

## Planbeskrivning



*Figur 1. Foto från planområdet Gyldenpris i östra Höör som visar skog i naturområde som ska bevaras intill de nya bostäderna.*

## Detaljplan för fastigheterna Höör 13:10, 62:18, 62:23, del av Höör 62:20 och Höör 53:1 (Gyldenpris) i Höör, Höørs kommun, Skåne län

### Handlingar

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta

### Bilagor

- Naturvärdesinventering, Ekoll AB, 2021-10-20  
- Geoteknisk utredning Afry, MUR 2022-11-25 samt  
Teknisk PM 2022-11-29  
- Översiktlig VA-utredning inklusive dagvatten och  
skyfallsutredning, Tyréns, 2024-01-22

# Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
<b>DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA</b> .....	<b>1</b>
<b>HÖÖR 13:10, 62:18, 62:23, DEL AV HÖÖR 62:20 OCH HÖÖR 53:1 (GYLDENPRIS)</b> .....	<b>1</b>
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>2</b>
<b>1 DETALJPLANENS SYFTE</b> .....	<b>4</b>
1.1 SYFTE.....	4
<b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 HELA DETALJPLANEN .....	5
2.2 GENOMFÖRANDETID .....	6
2.3 ALLMÄN PLATS.....	6
2.3.1 HUVUDMANNASKAP.....	9
2.4 KVARTERSMARK.....	9
2.5 BEFINTLIGT.....	12
2.6 ÄRENDEINFORMATION.....	15
<b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>15</b>
3.1 MOTIV TILL REGLERINGARNA .....	15
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....	15
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS .....	16
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK .....	16
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	18
<b>4 KONSEKVENSER</b> .....	<b>20</b>
4.1 PLANENS REGLERINGAR.....	20
4.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	20
4.3 NATUR.....	21
4.3.1 LANDSKAPSBILD .....	21
4.4 MILJÖ .....	22
4.4.1 EKOSYSTEMTJÄNSTER .....	23
4.4.2 MILJÖBEDÖMNING .....	24
4.4.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	25
4.4.4 DAGVATTEN .....	25
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER .....	26
4.5.1 LUFT.....	26
4.5.2 VATTEN.....	26
4.5.3 BULLER .....	28
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	28
4.6.1 beräkning av omgivningsbuller .....	28
4.6.2 RADON .....	28
4.6.3 ÖVERSVÄMNING .....	28
4.6.4 VIBRATIONER .....	28
4.7 SOCIALA KONSEKVENSER .....	28
4.7.1 BARN .....	29
4.8 RIKSINTRESSE .....	29
4.8.1 TRAFIK KOMMUNIKATION .....	29
4.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	29
<b>5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>30</b>

5.1 KOMMUNALA .....	30
5.1.1 DETALJPLAN .....	30
5.1.2 GÄLLANDE DETALJPLANER .....	30
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....	31
5.2 REGIONALA .....	35
5.2.1 REGIONPLAN .....	35
5.2.2 KULTURMILJÖPROGRAM .....	36
5.2.3 Kulturvärden .....	36
5.2.4 HISTORISKA KARTOR .....	36
5.2.5 RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD .....	38
5.3 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	38
5.3.1 OMGIVNINGSBULLER .....	38
5.3.2 VIBRATIONER .....	38
5.3.3 RISKER OCH STÖRNINGAR FRÅN VERKSAMHET .....	39
5.3.4 RISK FARLIGT GODS .....	39
5.3.5 BLÄNDANDE BILLJUS .....	39
5.3.6 RADON .....	39
5.3.7 MARKFÖRORENINGAR .....	39
5.3.8 ÖVERSVÄMNING .....	40
5.3.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	42
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, GRUNDEVATTEN .....	43
5.4 KULTURMILJÖ .....	43
5.4.1 FORNLÄMNINGAR .....	43
5.5 FYSISK MILJÖ .....	43
5.5.1 MARK OCH VÄXTLIGHET .....	43
<b>6 PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>44</b>
6.1 UTREDNINGAR OCH PROGRAM .....	44
6.1.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING .....	44
6.1.2 LÄNSSTYRELSENS KARTTJÄNST "GRÖN INFRASTRUKTURPLANERING" .....	44
6.1.3 NATURVÅRDSPROGRAM, KOMMUNALT .....	44
6.1.4 GRÖNSTRUKTURPROGRAM, KOMMUNALT .....	45
6.1.5 NATURINVENTERING .....	45
6.1.6 BIOTOPSKYDD, JÄTTETRÄD OCH ANDRA SKYDDSVÄRDA TRÄD .....	46
6.1.7 GEOTEKNISK UTREDNING .....	47
6.1.8 BULLERUTREDNING .....	47
6.1.9 RISKUTREDNING .....	50
<b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>51</b>
7.1 MARKFÖRVARV .....	51
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	51
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING .....	51
7.2.2 RÄTTIGHETER .....	52
7.2.3 TEKNISKA ÅTGÄRDER .....	52
7.2.4 ANLÄGGANDE AV MARKEN .....	53
7.3 TEKNISKA FRÅGOR .....	54
7.3.1 UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP .....	54
7.3.2 MARKFÖRORENINGAR .....	54
7.3.3 AVFALLSHANTERING .....	55
7.3.4 DISPENSANSÖKAN OCH SAMRÅD ENLIGT mb .....	55
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR .....	55
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING .....	56
PLANA VGIFT .....	57

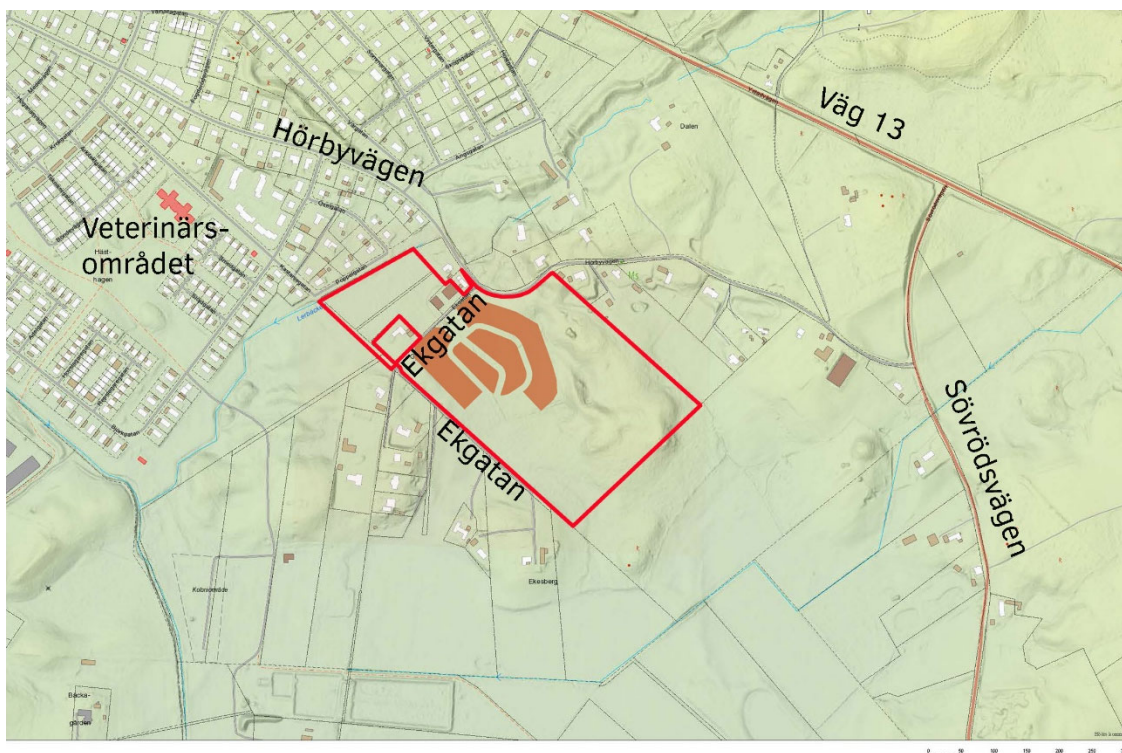
7.4.2 ERSÄTTNINGSPRÅK.....	57
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	57
7.5.1 TIDPLAN.....	57
7.6 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	57

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 25 nya bostäder i 1–2 plan samt att planlägga tätortsnära natur som allmän platsmark. Fastigheten Höör 62:23 ingår för att reglera befintlig verksamhet i sitt tätortsmässiga läge och del av fastigheten Höör 62:20 ingår för flytt av mur för att få sikttriangel i korsningen Ekgatan - Hörbyvägen. Ekgatan är tillfartsväg och breddas i del som ingår i detaljplanen. Anläggande av damm och diken för dagvattenfördröjning ingår i hagmarken norr om Ekgatan

Övrig mark inom planområdet (linje i kartan) planläggs som allmän platsmark, natur, hage med våtmark samt skog och tillfartsväg, gata. ingår också ett mindre område av samfälligheten Höör S:137 i vinkeln av Ekgatan där gångväg leder norrut mot Veterinärsområdet. Till Höörs station är det cirka 3 km bilväg nordväst och cirka 2–2,5 km gång och cykelväg.



Figur 2. Detaljplanens avgränsning i kartan är planområdet markerat med det nya bostadsområdet i mörkare färg.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen som nu tagits fram rymmer ca 20-25 fastigheter för enfamiljsbostäder inom den mörkare yta som markerats inom planområdet, se figur 2, 3 och 4. I gällande Översiktsplan 2018 ingår Gyldenpris som utbyggnadsområde för bostäder, och naturen intill, skog omkring det nya bostadsområdet och hagmark norr om Ekgatan, föreslås bevaras för naturvård och rekreation.

#### *Planförfarande*

Detaljplanen tas fram enligt Plan- och bygglagens regler för utökat planförfarande.

#### *Planområdets areal*

Detaljplanen som omfattar ca 11 ha, har tagits fram enligt Översiktsplanens riktlinjer.

#### *Ägo förhållanden*

Kommunen äger fastigheterna: Höör 13:10, 62:18 och Höör 53:1 där delar av fastigheten ingår. Höör 62:23 och 62:20 samt Höör S: 137 är privatägda.

#### *Planområdets läge och avgränsning*

Planområdet är beläget ca 3 km bilväg och 2–2,5 km gång och cykelväg från Höörs centrum. Planområdet är inte tidigare bebyggt, det består av hagmark och skog.

Planområdet avgränsas i norr av Lerbäcken och Poppelgatan med villabebyggelse norr därom, i öster av Hörbyvägen samt skog och villabebyggelse, i söder och väster både av bostadsfastigheter och jordbruksmark. Verksamhet norr om Ekgatan ingår i detaljplanen, fastigheten Höör 62:23 och även en del för sikttriangel ingår av bostadsfastigheten Höör 62:20. När detaljplanen upprättas (samrådsskedet) är verksamheten försäljning och reparation av motorfordon, men den avses flyttas till annan fastighet. Vilken typ av verksamhet som kommer att finnas framöver är ovisst.

Tillfarten från Ekgatan söderut, vägslingan som de planerade bostäderna ska anslutas till, har förlagts mittemot ett "släpp" till naturområdet, hagmarken norr om Ekgatan. Avsikten med utfartens läge, som bildar T-korsning med Ekgatan, är att ljussken inte ska riktas mot befintliga bostäder eller mot verksamheten från nya utfarten.

#### *Bakgrund*

Under våren 2021 presenterades riktlinjer för bostadsförsörjning i Höörs kommun där utbyggnad av småhustomter inom Gyldenpris föreslogs som insats för tillväxt och attraktivitet. Planuppdrag för denna detaljplan lämnades samma år av kommunstyrelsen 2021-06-01 § 131 med en planutredning som underlag. Det bedömdes som lämpligt att detaljplanelägga området för de ändamål som anges i Översiktsplanen - naturmark, hagmark med våtmark i den norra delen i anslutning till Lerbäcken, och bostäder i de centrala delarna, samt natur, skog i den norra och nordöstra delen mot Hörbyvägen och i den sydöstra delen.

Kommunstyrelsen lämnade kompletterande planuppdrag 2023-02-14 § 56 med avsikt att ge bättre förutsättningar i det stadsmässiga läget för den befintliga verksamheten (Höör 62:23)

anslutande norr om Ekgatan. Mark ingick också (Höör 62:20) för att skapa sikttriangel vid utfarten från Ekgatan mot Hörbyvägen. För verksamheten handlar det om hur den avgränsas mot omgivningen, hur störningar undviks och hur parkering ordnas på egna fastigheten.

I planutredningen, som var underlag för kommunstyrelsens beslut om första planuppdraget, så konstaterades det att områdets naturvärden, dagvattenhantering och lämplig trafikangöring behöver utredas under planarbetet vilket har gjorts. Detaljplanen skulle anpassas till de naturvärden som finns i den östra delen, skogen, men även i den västra delen av fastigheten Höör 13:10 och framförallt inom de blöta delarna i söder. Det har även tagits fram naturvärdesinventering (NVI), geoteknisk utredning samt VA-utredning och en översiktlig höjdsättning och förprojektering har gjorts som underlag för detaljplanen och utformningen har anpassats därefter.

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är 5 år (60 månader) från det att detaljplanen fått laga kraft.

## 2.3 ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett 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 den aktuella detaljplanen har stora delar av den planlagda marken reglats som allmän platsmark med användningen natur, cirka 8.6 ha. Två skiften natur, våtmark, inom hagmark, dels hage norr om Ekgatan (1,6 ha) med gång-cykelväg mot Veterinärsområdet, och dels ett fördröjningsdike i mitten av nya bostadsområdet (ca 1110 m<sup>2</sup>). Natur, skog ingår med (6,8 ha) i norr mot Hörbyvägen och i sydost. Det är äldre skog i högre belägen, kuperad terräng samt naturområde i sank terräng utmed västra planområdesgränsen intill Ekgatans nord-sydliga sträckning i väster. Natur, skog bevaras också inom ett mindre område där ett större träd finns vid infarten till nya bostadsområdet (ca 718 m<sup>2</sup>).

Natur används i detaljplaner för grönområden som inte är anlagda eller som är natur-liknande anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel (som parker). Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Användningen kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

### LEK OCH REKREATION

#### *Vandringsstigar i skogen*

Skogen i sydost, som bevaras som natur, används idag för rekreation med naturstig i form av rundslinga med en ungefärlig sträckning av ca 650 meter. Från stigen är det attraktiva vyer mot ekkullarna och mot hagmarken norr om området. Därutöver finns det andra naturstigar tvärs kullarna, genom området där det ska byggas villor samt ut på angränsande fastighet Höör 13:5.

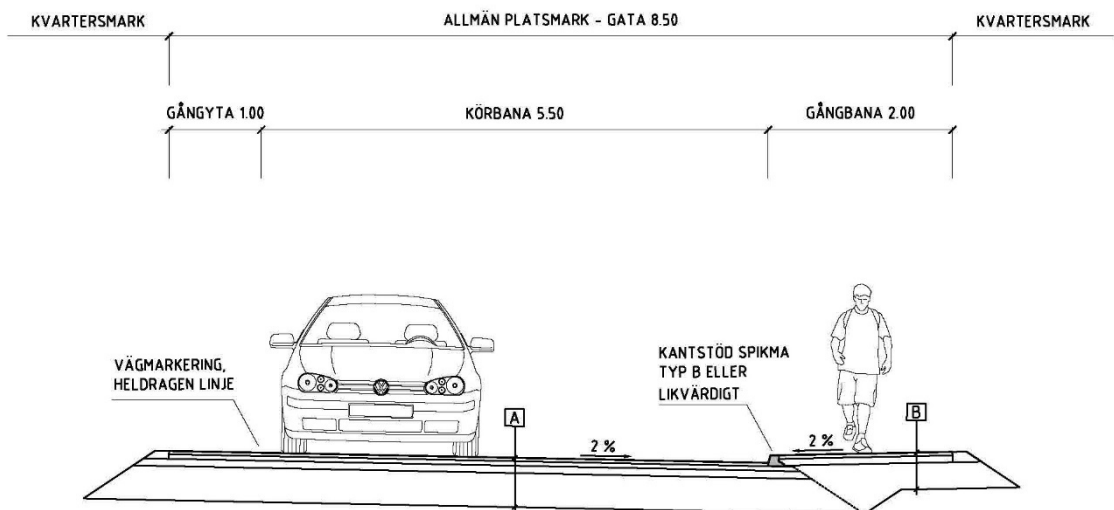
För att förbättra rekreationen i området i samband med exploateringen tas rundslingan tillvara. Den planeras tydliggöras och tillgängliggöras något, men har väldigt fin sträckning som den är i befintligt läge. Det är ganska kuperat och det kommer inte gå att göra en tillgänglighetsanpassad stig, men bedömningen är att den kan förbättras genom röjning kring den befintliga stigen och även bättra på överbyggnaden något. Förstärkningsbehovet är större på vissa ställen och mindre på andra för att tillgängliggöra den. Stigarna är belägna på bra mark där det inte är särskilt blött idag. Samma typ av åtgärder bör vidtas på stigen som kopplar samman Ekgatan med rundslingan, så att rundslingan kan nås från två håll, dels från Hörbyvägen och dels från Ekgatan. Därtill bör en ny stigkoppling göras från framtida lekplats, se plankartan, till naturstigen mellan Ekgatan och rundslingan.

#### GATA

Cirka 5300 m<sup>2</sup> regleras i planen som GATA, där i ingår ett mindre område av privatägda bostadsfastigheten Höör 62:20 (ca 50 m<sup>2</sup>) för att skapa sikttriangel Ekgatan-Hörbyvägen.

#### Gång- och cykeltrafik inom gata

Gång- och cykelstråk anläggs inom gatuområdet utmed Ekgatans södra sida som kommer ansluta till gång- och cykelväg som planeras byggas utmed Hörbyvägen enligt en pågående detaljplan. Bostäderna inom planområdet kommer kunna ta sig via gång- och cykelvägen till centrum och det går även att ta sig via en mer lantlig gång-stig som leder från planområdet och Ekgatan i mot bostadsområdet i nordväst, Veterinärsområdet, och därifrån mot centrum. Inom gatuområdet som har en sektion på 8,5 meter har en del avsatts som 2 meter gångbana och 1 m har avsatts på motsvarande sida som gångyta, se sektion *figur 3*.



Figur 3. Bilden visar gatusektion för den planerade gatuslingan inom det nya bostadsområdet.

### *Gator och trafik*

En gatuslinga med 8,5 meters totalbredd inklusive gångbanor, anläggs inom det nya bostadsområdet som tillfartsväg till bostäderna, *se figur 3*. Gatuområde för biltrafik blir 5,5 meter brett och samtliga bostäder ska ha sin tillfart till gatuslingan. Från Hörbyvägen utgör Ekgatans öst-västra sträckning fram till den nya tillfartsvägen med slingan infart till bostäderna. Ekgatan breddas och asfalteras samt får en yta för gång- och cykeltrafik i södra delen, den delen av Ekgatan blir alltså bredare än slingan inom området som visas i gatusektionen.

### ***Teknisk försörjning***

#### *Energiförsörjning, tele och data*

Det finns framdragen infrastruktur för energiförsörjning. Det är Kraftringen nät som matar elförsörjningen till området och som har transformatorstation i nära anslutning till bostadsområdet. Även Telia Skanova har ledningar intill planområdet.

#### *Avfallshantering*

MERAB sköter avfallshanteringen i Höörs kommun. MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymme/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 m höjdskillnad på tolv m avstånd."

#### *Åtkomlighet för räddningstjänst*

Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och angreppspunkten ska understiga 50 meter vilket bedöms kunna uppnås. Räddningstjänsten har gjort bedömningen att det inte behövs någon brandpost inom bostadsområdet på grund av att området ligger förhållandevis nära befintlig brandpost och det finns fler alternativa körvägar till området som möjliggör rundkörning med tankbil.

#### *Vatten och spillvatten*

Planområdet ingår inte idag i kommunens verksamhetsområde för samtliga vattentjänster-dricksvatten, spillvatten, men i samband med detaljplanens genomförande ska området göra det. Befintlig verksamhet som ingår i planområdet har kommunalt vatten och spillvatten idag.

#### *Dagvatten*

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten men kommer vid genomförandet att ingå i dagvatten-gata och dagvatten-fastighet.

Avsikten är att dagvatten från kvartersmarken samt dagvattnet från gatan i området ska ledas till fördröjningsmagasin, dels till fördröjningsdike mitt i bostadsområdet och dels till fördröjningsmagasin, damm och diken, inom natur, våtmark i hagmarken norr om Ekgatan. En översiktlig VA-utredning med dagvatten- och skyfalls utredning har tagits fram som beskriver hur dagvattenhanteringen planeras utföras (Tyréns 2024-01-22). Utredningen beskriver förutsättningar och beräkningar samt hur utförandet kan ske genom att från fördröjningsdammen leda dagvattnet i oförändrad mängd jämfört med idag till Lerbäcken i norr. Erforderliga fördröjningsmagasin som behövs till ett 10-års-regn har beräknats motsvara



i det mittersta diket i bostadsområdet till 110 m<sup>3</sup> plus fördröjningen i dagvattendammen norr om Ekgatan som ska rymma 330 m<sup>3</sup>.

#### *Kollektivtrafik*

Busshållplats längre västerut vid Ängsgatan. Bussarna går längs med Hörbyvägen som angränsar till området. Det är linje 445 som trafikerar med 16 dagliga turer, 8 i vardera riktningen då bussen går direkt in mot Höör på morgonen och kommer direkt från tågstationen på eftermiddagen.

#### *Biltrafik*

Förslaget innebär 20–25 nya bostäder vilket beräknas innebära ca 6–8 trafikrörelser per bostad och dag vilket innebär ca 120-200 fordonsrörelser per medelårsdygn.

### 2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

## 2.4 KVARTERSMARK

Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. För det aktuella planområdet är kvartersmarken inom detaljplanen dels reglerad för bostäder och dels för verksamhet på en fastighet norr om Ekgatan.

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Plankartan som är det juridiska dokumentet klargör hur det är tänkt att området ska tillåtas att exploateras. Bostadsbebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på åtta meter vilket innebär att det är möjligt att bygga bostadshus i 1, 1½ och 2 plan. Framtida komplementbyggnader regleras ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Verksamhet, Z, som är en privatägd fastighet, Höör 62:23, är 1451 m<sup>2</sup> regleras med nockhöjd 10 m. Planområdet har försetts med planbestämmelser som reglerar hur stor andel av respektive bostadsfastighet som får bebyggas. Exploateringsgraden är satt till 25 % i nya bostadsområdet förutom inom en del i västra mittersta kvarteret där det tillåts bebyggas 30% av fastighetsarean. För den aktuella kvartersmarken markerad för B, bostäder så är ca 1,9 ha av marken avsatt för bostadsfastigheter. Det innebär att cirka 4795 m<sup>2</sup> (4170 m<sup>2</sup> =25% av fastighetsarean och ca 625 m<sup>2</sup>= 30% av fastighetsarean) får bebyggas med bostäder och tillhörande komplementbyggnader (garage, carport, förråd m.m.). Regleringen innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett "B" så får alla byggnader tillsammans inte överstiga den tillåtna byggnadsarean som anges i procent (utöver det som är bygglovsbefriat genom lag, exempelvis friggebod). Regleringen "B" tillåter att bostäder uppförs. Det finns ingen reglering som specificerar vilken sorts bebyggelse utan det är möjligt att bebygga området med exempelvis ett parhus, en villa, radhus eller möjligtvis kedjehus.

Inom verksamhet, Z, som är en fastighet med arealen 1451 m<sup>2</sup>, regleras exploateringsgraden till 40 % byggnadsarean vilket motsvarar den bebyggelse som redan är uppförd. Det innebär att cirka 580 m<sup>2</sup> =40% av fastighetsarean får bebyggas med byggnader för verksamhet (BYA, se

Boverkets beskrivning av beräkningsregler för byggnadsarea). Den sträcka där utfart får ske begränsas också.



Figur 4. Olika bostadstyper är möjliga inom användningsområdet "B". Illustration visar bostadsområdet med 17 villor och 8 st. radhus.



Figur 5. Olika bostadstyper är möjliga inom användningsområdet, B. Illustration visar området med 20 villor.

### *Reglering av byggnation*

Plankartan reglerar även bostadsbebyggelsens placering genom att styra det minsta avståndet till fastighetsgräns, som är satt till fyra meter ( $p_1$ ). Denna reglering är till för att säkerställa ett minsta avstånd mellan bostadsfastigheter ur brandspridningssynpunkt. Bestämmelsen ( $p_3$ ) tillåter däremot att bebyggelse som utföres som radhus/kedjehus eller liknande kan sammanbyggas i fastighetsgräns. Plankartan reglerar även att det ska finnas ett avstånd på 1 meter till fastighetsgräns för komplementbyggnader ( $p_2$ ) med anledningen att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna fastigheten. Placeringen för garage/carport regleras mot gatan med ett minsta avstånd på sex meter ( $p_4$ ). Reglering utgår ifrån att möjliggöra en uppställningsplats för bil framför garaget. Högsta nockhöjd regleras till 8 meter för bostäderna och 4,5 för komplementbyggnader och takvinkel regleras till att utföras mellan 17–45 grader på alla byggnader. Avsikten är att det ska vara byggnader med takvinkel, till exempel glider snö lättare av. Verksamhetsbyggnader regleras till 10 meter.

### *Marken där byggnad inte får finnas*

Prickmarkerad mark innebär att byggnad inte får uppföras.

### *Marken 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,  $\ddot{o}_1$ . Avsikten är att det ska bli en enhetlig linje mot fördröjningsdiket i mitten, mot gata och övrig allmän platsmark, natur utmed bostadsfastigheterna.

För att säkra naturlig anslutning mellan kvarteretsmarken och den allmänna platsmarken, skogen, så har bestämmelsen  $\ddot{o}_2$  lagts in inom ett fem meter brett område inom fastigheter i norr och nordost. Det betyder att stödmur inte får finnas inom området (som sammanfaller med prickmarken) eller i anslutande fastighetsgräns.

### *Geoteknik*

Geotekniken för området visar att det inte lämpar sig för källare så det är inte tillåtet att bygga det, se bestämmelsen  $b_1$ . Eftersom grundvattnet står högt är det inte heller lämpligt att gräva ned pooler.

### *Parkering*

Parkering för boende ska anordnas med 1,5 parkering per bostadsenhet. Parkeringstalet 1,5 per bostadsenhet är satt på grund av att det är cirka 3 km bilväg till Höörs centrum vilket medför ett bilbehov för de flesta och på grund av att gästparkering ska anordnas inom tomten.

### *Buller från trafik*

Riktvärdena för buller på uteplats ( $L_{eq} \leq 50$  dBA,  $L_{max} \leq 70$  dBA) överskrider inom ett prickat område i norra kanten i kvarteret intill Hörbyvägen (ca 5x 70 m). I samma område kommer det att vara slänt. Om man trots det vill anordna uteplats där så ska den vara bullerskyddad.

### *Sophantering*

MERAB:s riktlinjer för hämtning av avfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet, 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 5 m. Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd. Avfallsutrymmet ska vara placerat i markplan. Om avfallsutrymmet inte är placerat i markplan ska hjälpmedel finnas för avfallets transport till markplan”.

## 2.5 BEFINTLIGT



*Figur 6. Fotot visar infarten till planområdet från Hörbyvägen – Ekgatan, där mur behöver tas ner och marken överförs som sikttriangel till gatuområdet. Figur 7, visar foto med ekallén, 5 ekar utmed Hörbyvägen, något söderut från korsningen. Gaveln på bostadshuset figur 6, syns även på fotot figur 7 med verksamheten som regleras i detaljplanen direkt väster om.*

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns det befintlig bebyggelse inom fastigheten Höör 62:23 för verksamheten, Z, samt inom bostadsfastigheten intill, fastigheten Höör 62:20, där mark behöver tas till sikttriangel intill Hörbyvägen - Ekgatan och läggas till allmänplatsmark, gata. Ingen befintlig bostadsbebyggelse finns söder om Ekgatan där det nya bostadsområdet planeras.

Angränsande fastigheter till planområdet är bostäder i form av småhus och det finns även avstyckade gårdar samt jordbruksfastigheter med gräsmark och skog.

I väster ligger hus och gårdsbyggnader på kullar inbäddade av träd. För att den lantliga landskapsbilden ska bevaras har en ram av träd bevarats utmed vägen, Ekgatan i väster. I norr mot Hörbyvägen och söderut kommer skogen inom natur att bädda in den nya bebyggelsen.

Intill Ekgatan i norr kommer en skogsdunge att bevaras med värdefullt träd. Några tomter kommer nå ända fram till Ekgatan men alla de nya fastigheterna inom planområdet regleras att ha utfart till den nya gatuslingan inom bostadsområdet och utfartsförbud gäller mot Ekgatan.

### *Befintlig användning*

Gyldenpris är en del av ett stråk av ekhagar belägna sydväst om Höörs tätort. Historiskt är de en del av de slåttermarker som tillhörde Höörs och Sätöfta byar. Varje delområde har i sig höga naturvärden men tillsammans har de mycket höga värden, särskilt eftersom avståndet mellan dem inte är så stort. Det är alltså av stor vikt att spara och gynna området ekmiljöer, men även andra naturtyper.

Planområdet består idag av en hagmark, betesmark som avgränsas av Lerbäcken i nordväst, ett yngre skogsparti i väster och ett äldre och mer flerskiktat skogsparti belägen på högre mark åt öster och norr mot Hörbyvägen.

Hagmarken med dungar av björk är relativt artfattig och näringspåverkad och har under längre tid betats av får. Genom fortsatt bete kan naturvärdena upprätthållas och med tiden öka.

Lerbäcken är en uträtad men trots det ur flera aspekter relativt naturlig liten grund bäck med strömmande vatten som kantas av främst al. Bottensubstratet består av sand och grus och är lämpligt för vandrande fisk som öring. Vid höga flöden har bäcken naturliga svämplan ut i betesmarken vilket bidrar till både flödesutjämning och näringsreduktion i vattendraget. Bäckens har bedömts ha naturvärdesklass 3 i naturvärdesinventeringen som utförts inom planarbetet.

Det västra skogsområdet består av ung lövskog med bland annat björk, brakved, ek, hassel, klibbal och rönn och den östra delen utgörs av gles skog med betydligt äldre träd, framför allt ek. Nära vägen i den sydvästra delen av skogsområdet finns ett mindre starrkärr och i områdets sydligaste del finns ett mycket litet område med fuktskog. Dessa sammanbinds delvis av ett fuktstråk. Både starrkärr och sumpskogen har bedömts ha naturvärdesklass 4. I närheten av sumpskogen finns ett bestånd av flera stora tallar.

Starrkärr kan fungera som en naturlig mottagare av dagvatten vid stora regn. De stora ekarna i området sparas för att bidra till trädkontinuitet och fungerar som spridningsvägar för de många arter som är knutna till ek. Tallarna kan frihuggas och därmed bli mer solexponerade. Exponeringen bidrar till att barken utvecklas på ett sätt som gynnar många andra arter. Det är lämpligt att dessa tillsammans med sumpskogen sparas som natur.

Skogsområdet längst österut är en variationsrik och flerskiktad blandlövskog med stort inslag av ek, som bedömts ha naturvärdesklass 3. Det beror främst på den stora mängden död ved och förekomsten av flera skyddsvärda träd. Förekomst av småbiotoper såsom stenmurar höjer värdet ytterligare. Ett träd bedöms som skyddsvärt om det är stort (80 cm i diameter i brösthöjd är ett riktmärke), är mycket gammalt eller har håligheter, även döda träd kan vara skyddsvärda. Sådana träd är ofta värdar för andra arter såsom mossor, lavar, svampar, insekter och fladdermöss.

Skogsområdet används även flitigt för rekreation och flera stigar löper genom området. Fortsatt skötsel av området bör gynna rekreativiteterna och bidra till utveckling av naturvärdena. En skötselplan för dessa ändamål bör upprättas.

I Naturvärdesinventeringen (Ekoll AB, 2021-10-20) som tagits fram som utredning inför detaljplanearbetet beskrivs naturvärdesklasser enligt svensk standard för naturvärdesinventering. (SIS 199000:2014). De återges även nedan:

#### *Naturvärdesklass*

##### *Funktion och betydelse*

3 Området har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå och har ofta stor betydelse på regional och lokal nivå. Områdena bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av naturmiljön inom områdena och dess värden bibehålls eller blir större för att upprätthålla eller förbättra ekologiska kvaliteter och funktioner i landskapet.

4 Området är av betydelse för att upprätthålla eller utöka ekologiska funktioner och spridningsvägar i landskapet. Det är av betydelse och eftersträvansvärt att den totala arean av dessa områden bibehålls eller blir större.

Naturvärdena beskrevs även i det kommunala Grönstrukturprogrammet som togs fram 2007.

Fastigheten Höör 62:18 utgörs av öppen naturmark i form av betesmark/hagmark. Det finns höga naturvärden i området som behöver skyddas i plan. Det finns en tydlig gräns som följer stenmuren som går i nord-sydlig riktning genom området. På östra sidan finns höga naturvärden i form av gammal hagmark med höga ekar och sparsamt med undervegetation. I den västra delen av det skogbevuxna området är skogen yngre och med mer triviala lövslag som björk och al. Buskskiktet är tätare i den västra delen och innehåller en hel del hassel och sly av brakved, och hägg mm. Även i den västra delen av skogsområdet finns ett flertal större ekar framför allt längs med vägar och gränser mot omgivande landskap men även mer mitt i området i en linje rakt sydost om bilverkstaden vid Ekgatan. I den delen som innehåller lägre naturvärden finns även ett fåtal gamla stora tallar som finns i hörnet längst ner i söder av området.

#### *Rekreation*

Kommunens kulturmiljöprogram anger att det går en gammal vägsträckning genom området ungefär i linje med Ekgatans sträckning. Naturområdena inom detaljplanen som dels är öppna hagmarker norr om Ekgatan närmast Lerbäcken och dels skogsområde med äldre uppväxt skog i sydost, kan användas av de boende för rekreation. För att förbättra rekreationen i området i samband med exploateringen tas rundslingan tillvara som finns på platsen idag.

Den större fastigheten Höör 13:10 som ligger öster om Ekgatan består till övervägande del av trädbevuxen naturmark med stora topografiska skillnader i nordost och i öster där också till stor del de äldsta träden finns. Hagmarken och skogen som avsätts för användningen NATUR för biologisk mångfald och för rekreation omfattar totalt cirka 8,6 ha. Avsikten är att bevara naturen, utveckla våtmarksområdet i hagmarken i norr samt anlägga dagvattendamm. Inom dessa områden finns den natur som i naturvärdesinventeringen angetts högt naturvärde.

I nordväst ligger fastigheten Höör 62:18 (ca 13 525 m<sup>2</sup>), med en "remsa" tvärs över bestående av fastigheten Höör 53:1 (470 m<sup>2</sup>, syns ingen skillnad på marken), som gränsar mot Lerbäcken. Marken består av låglänt hagmark med dungar av björkar men även al, asp med flera trädarter

finns inom denna del. Marken är stängslad och har använts för bete. Det finns sankpartier som Lerbäcken svämmas över under vårvintern och vid stora regn. Förslagsvis grävs de sankpartier ur för att skapa ett dammarna i detta område för groddjur, med syfte att gynna biologisk mångfald och för att skapa en varierad natur med gångstråk för människorna som bosätter sig inom planområdet och de som redan bor vid Ekgatan och i närområdet.

#### *Kommunal och kommersiell service*

Närmsta kommunal och kommersiell service intill planområdet är centrala Höör cirka 2–3 km från planområdet.

## **2.6 ÄRENDEINFORMATION**

Kommunstyrelsen i Höörs kommun beslöt 2021-06-01 att uppdrag skulle lämnas för att starta planuppdrag för området som kallas "Gyldenpris". Planuppdraget kompletterades med utökning i januari 2023. Utökat planförfarande beslöts tillämpas. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Exploateringen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan men kan dock ha betydande intresse för allmänheten genom områdets naturvärden och på grund av att det används flitigt för närrekreation.

Vid ett utökat planförfarande är processen följande: Samråd med kungörelse, samrådsredogörelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft.

## **3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR**

### **3.1 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 bygglovskedet 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.

#### **MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER**

##### **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 mot allmän platsmark. Fastighetsbildning sker oftast i användningsgräns/planområdesgräns. Hur fastighetsbildningen planeras ske anges under rubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser" under rubriken "Genomförande".

**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. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller 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, motions slingor, 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. Fornminnen, skyddsvärda arter 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.

I detaljplanen är **NATUR** definierat som, **NATUR**, skog där det är äldre skog i norr och nordost mot Hörbyvägen samt i söder och i en trädunge vid tillfarten till nya bostadsområdet från Ekgatan. Hagmarken i norr, där det avses anläggas fördröjningsdamm för dagvatten och diken, samt inom området mitt i bostadsområdet där det avses anläggas dagvattendike, regleras som **NATUR**, våtmark. Avsikten är att säkra naturvärden och den närrekreation som finns inom planområdet samt för att de ska rymma funktionen dagvattendammar och diken. Därför har markområden reglerats med planbestämmelserna **NATUR**, skog och **NATUR**, våtmark.

**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 gång- och cykeltrafik.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B -Bostäder** Användningen inom kvartersmarken definieras med användningsbestämmelsen **B** för bostäder. Bebyggelsen kan vara olika slags bostadsbyggnader i 1, 1,5 och 2 våningar som villor, radhus, hyreshus, parhus och kedjehus. Även bostadskomplement, inom eller i



anslutning till bostaden som garage, carportar, parkering, miljöhus för sopsortering med tillfartsväg och vändplats, 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 ett nära läge till centrum 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 i olika miljöer, här i skogsmiljö med nära till naturen.

**Z, Verksamheter** Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.

Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Flera typer av service kan också ingå i andra användningar. Exempelvis kan en smådjursklinik ingå men kan även regleras som Odling och djurhållning, beroende på verksamhetens omfattning och omgivningspåverkan.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Handel inom Verksamheter. För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Vid behov får dock detaljhandel, det vill säga handel som riktar sig till enskilda, och partihandel skiljas åt. Förutsättningarna för detaljhandel och partihandel skiljer sig ofta åt och de olika typerna av handel konkurrerar sällan med varandra.

Partihandel ingår. Detaljhandel, inklusive detaljhandel med skrymmande varor, ingår inte i Verksamheter. Sådan handel ska regleras som Detaljhandel, eventuellt preciserad till Detaljhandel med skrymmande varor. Om både partihandel och detaljhandel ska vara tillåtet är det möjligt att kombinera användningarna Verksamheter och Detaljhandel. För att få särskilja detaljhandel med skrymmande varor från annan typ av detaljhandel krävs att det i en särskild utredning visats att det finns skäl av betydande vikt. Om avsikten är att endast tillåta detaljhandel med skrymmande varor krävs alltså en sådan utredning.

Försäljning och hantering av drivmedel ingår inte.

Verksamheten ska ha begränsad omgivningspåverkan och det ska vara verksamhet som är anpassad efter sitt tätortsmässiga läge.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub>25%** **e<sub>1</sub>30%** Största byggnadsarea (BYA). För att reglera hur stor del av bostadsfastigheterna inom kvartersmarken, B, som får bebyggas har en begränsning av BYA lagts in. Det är den största tillåtna byggnadsarean per fastighetsarea inom egenskapsområde som anges, det vill säga den största tillåtna ytan byggnaderna får ta i anspråk på marken, fotavtrycket.

**e<sub>1</sub>40%** Största byggnadsarea (BYA). Inom verksamheten Z, har största byggnadsarean reglerats till 40% av användningsområdet, Z. Fastigheten är redan bebyggd med tillåten byggnadsarea och avsikten är att begränsa så att inte fler byggnader uppförs inom fastigheten.

### Markens anordnande och vegetation

**n<sub>1</sub>** Parkering för boende ska anordnas med 1,5 parkering per bostadsenhet. Parkeringstalet 1,5 per bostadsenhet är satt på grund av att det är cirka 3 km bilväg till Höörs centrum vilket medför ett bilbehov för de flesta och på grund av att gästparkering ska anordnas inom tomten.

### Placering

**p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Planbestämmelsen syftar till att skapa brandsäkerhet mellan fristående villor.

**p<sub>2</sub>** Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från grannfastighet. Det ska vara möjligt att sköta sin komplementbyggnad från egen fastighet.

**p<sub>3</sub>** Radhus, parhus eller kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns, Vid sammanbyggda hus som radhus, parhus och kedjehus krävs speciellt brandskydd vilket ska uppfyllas i bygglov.

**p<sub>4</sub>** Garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Avsikten är att det ska få plats en bil bakom.

### Takvinkel

**o<sub>1</sub>** Takvinkel regleras till att utföras mellan 17-45 grader på bostäder och komplementbyggnader. Avsikten är att det ska vara byggnader med takvinkel, till exempel glider snö lättare av.

Solpaneler och solfångare får finnas på hus inom planområdet. Det finns ingen planbestämmelse för solpaneler och solfångare eftersom det är en bygglovsbefriad åtgärd. Det är en uppvärmningsform som är positiv ur hållbarhetssynpunkt.

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> 8,0** Högsta tillåtna nockhöjd är angivet värde, 8 meter för huvudbyggnad för bostad och avsikten är att bebyggelsen ska uppföras med max två våningar. Regleringen med högsta nockhöjd 8 meter på huvudbyggnad innebär att som högst kan 8 meter högt tvåplans bebyggelse uppföras, därutöver kan exempelvis skorstenar och ventilationsdon tillåtas, även 1 och 1,5-planshus kan byggas som huvudbyggnad.

**h<sub>2</sub> 4,5** Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter inom bostadsområdet. Det är lämpligt ur estetisk synvinkel att komplementbyggnad har samma taklutning som huvudbyggnad.

**H<sub>3</sub> 10,0** För bebyggelse gäller högsta tillåtna nockhöjd 10 meter inom verksamhetsområdet.

### Utförande

**b<sub>1</sub>** Källare får inte finnas. Området är beläget på låglänt mark där det är olämpligt med källare på grund av att den i så fall skulle hamna i grundvattnet.

### Begränsning av markens utnyttjande

**ö<sub>1</sub>** Marken får inte förses med stödmur inom prickat område eller i anslutande fastighetsgräns.

**ö<sub>2</sub>** 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 enhetlig linje mot fördröjningsdiket i mitten, mot gata och övrig allmän platsmark, natur utmed bostadsfastigheterna.

### Skydd mot störningar

**m<sub>1</sub>** Bullerdämpad uteplats ska finnas. Skyddsbestämmelsen gäller endast inom tre tomter i nordost inom prickat område. I övrigt uppfylls riktlinjerna för buller på uteplats. Skydd för uteplats från buller från Hörbyvägen kan uppnås genom att uteplats anordnas på husets väster- eller södersida. Det kan också anordnas genom att skyddande plank anläggs.

### Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen gäller med avsikt att säkerställa att byggnader inte placeras inom området för att det ska vara en naturlig övergång mellan kvartersmarken, sinsemellan bostadsfastigheter och mot den allmänna platsmarken samt att förhindra siktskymmande byggnader.

**Utfartsförbud**, runda ringar med tvärstreck vid start och slut. Utfartsförbud finns inom västra sträckningen inom Höör 62:23 mot Ekgatan för att förhindra att utfart anordnas nära nya korsningen. Utfartsförbud regleras också som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd för bostadsfastigheten 62:20 där en ny byggnad uppförts nära gränsen parallellt med Ekgatan som innebär att sikten är skymd utmed Ekgatan där det även är en mur. Utfart regleras i förslaget till att anordnas i en sträcka 5 meter i norra gränsen mot Hörbyvägen.

I sträckningar inom gatuslingan där sikten är skymd har det lagts utfartsförbud och utfart tillåts inte från de nya fastigheterna mot Ekgatan.

Det innebär att samtliga nya bostadsfastigheter inom detaljplanen ska ha tillfart och utfart till gatuslingan för att inte öka trafiken på Ekgatan och för att trafiksituationen ska vara tydlig.

### **Egenskaper inom allmän platsmark**

**fördröjning<sub>1</sub>** Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 330 m<sup>3</sup> ska finnas. Dagvattendamm med angiven volym ska anordnas inom hagmarken som i detaljplanen har användningen NATUR våtmark, allmän platsmark.

**fördröjning<sub>2</sub>** Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 110 m<sup>3</sup> ska anordnas i 10 m brett dike i mitten av bostadsområdet inom NATUR våtmark, allmän platsmark.

**lek** Avsikten är anordnande av någon form av naturlek i nära anslutning till bostadsområdet intill naturstig i skogen.

### **parkering**

Parkering inom allmän platsmark är avsedd för besökare till naturområdet med vandrings slinga och naturlek eller för besökande av boende.

## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### **Kommunen är huvudman för allmän platsmark.**

Kommunen ansvarar för och bekostar den allmänna platsmarken.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden är satt till **fem år** (60 månader).

## **4 KONSEKVENSER**

### **4.1 PLANENS REGLERINGAR**

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

### **4.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER**

#### **Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Den mark som pekats ut som allmänplats blir kommunen huvudman för och de markområdena föreslås överföras till kommunal fastigheten förslagsvis Höör 53:1.

Planarbetet medför att fastighetsägare berörs genom att mark tas i anspråk, cirka 50 m<sup>2</sup>. Det är kommunen som är ansvarig för breddningen av Ekgatan samt att skapa utrymme för sikt mot Hörbyvägen. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att mur flyttas och att

tomtmark återställs inom Höör 62:20. Det exakta markanspråket kommer vara det lantmäteriet redovisar vid fastighetsregleringen.

Del av Samfälligheten Höör S:137 kommer sammanslås med fastigheten Höör 53:1 som allmän platsmark, NATUR för att Höörs kommun ska kunna anlägga gång- och cykelväg, det vill säga förbättra den befintliga som går över hagmarken till Veterinärområdet.

För att kunna genomföra en detaljplan har kommunen i några fall rätt att lösa in mark. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Plan- och bygglagen anger att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte. Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen kan fastighetsägaren även begära att kommunens inlösenkyldighet genomförs som fastighetsreglering. Detta är det i praktiken dominerande tillvägagångssättet.

Vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen ska PBL 14:23 följas (expropriationslagen (1972:719) tillämpas).

#### **Ledningsrätt och servitut**

Det finns ledningsrätt för hög- och lågspänning inom Höör 13:10.

### **4.3 NATUR**

Allén, de fem ekarna utmed Hörbyvägen, omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Avsikten är att bevara allén, därför förläggs den inom natur. Det finns en stenmur i skogsmiljön som ska bevaras. Den omfattas dock inte av det generella biotopskyddet men utgör en viktig biotop i landskapet.

#### **4.3.1 LANDSKAPSBILD**

Befintliga bostäder är placerade på höjderna relativt glest och med höga träd intill. I fortsatt riktning västerut från dalsänkan finns Sätöfta hed och Höörs ån som rinner ut i Östra Ringsjön. Lerbäcken, direkt norr om planområdet, leder till Höörs ån och Ringsjön.

Förslaget är framtaget med avsikt att den nya bebyggelsen ska bäddas in bland träden likt den bebyggelse som redan finns i området. Den nya bebyggelsen planeras alltså öster om vägen, till höger i bilden, figur 8, och befintliga träd bevaras inom natur utmed vägen innan de nya bostäderna tar vid. Bebyggelsen kommer bli mer påtaglig eftersom det är en grupp på ca 25 hus medan enfamiljshuset ligger glesare i omgivningen. Bebyggelsen kommer bilda en övergång från det glesare till den mycket täta bebyggelsen inom Veterinärsområdet norr om. För att minska påverkan på landskapsbilden i väster kommer de nya bostäderna inte få utfarter mot den befintliga grusvägen i väster, det vill säga alla nya bostäder får utfart mot gatuslingan inom området. I norr kommer alltså inte heller de anslutande fastigheterna få utfart mot Ekgatan däremot ansluter fastigheternas gränser till gatan. Där finns redan tre fastigheter som ansluter direkt till gatan och med denna detaljplan



Figur 8, Fotot visar vy från planområdets sydvästra del från Ekgatans nord-sydliga sträckning.

#### 4.4 MILJÖ

##### *Konsekvenser med nya bostäder och för befintlig bebyggelse*

Konsekvensen av att bebygga planområdet med bostäder istället för den nuvarande användning naturmark är att fler får möjlighet att bo på gång- och cykelavstånd till centrum med skolor och service samt Höörs station. En ny gång- och cykelväg planeras anläggas utmed Hörbyvägen som gör det möjligt att ta sig från området på gång och cykelväg till centrum och det går även att ta sig via gångstig mot Veterinärsområdet mot centrum med service, skolor, handel med mera.

En konsekvens är att skog tas bort till förmån för bostadsbebyggelsen. Det kommer att innebära att landskapsbilden förändras framförallt sett från grannfastigheterna. De som bor utmed Hörbyvägen och Ekgatan kommer få en ändrad miljö med avseende på att skog fälls och bostäder byggs istället på marken. Dock kommer skog att bevaras både utmed Hörbyvägen och utmed Ekgatan i öster. Så det nya bostadsområdet blir omgärdat av skog förutom mot Ekgatan i norr.

Trafiken som kommer leda till och från bostäderna kommer medföra visst buller och grannar får också visst ljussken från bilar. Luftkvaliteten försämras i viss mån med den tillkommande biltrafiken, men inte i sådan omfattning att miljökvalitetsnormer för luft överskrids då området även fortsättningsvis kommer vara väl genomluftat.

### Konsekvenser på vatten och spillvattennätet

Konsekvenser är att ca 20–25 nya bostäder ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten vilket anslutande Va-nät bedöms klara.

## 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 utevistelse 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. Ytor kan också minska vattenmängder och jämna ut flödet från häftiga regn som ett led i klimatanpassningen.

### Grön infrastruktur

Sammanhängande grönytor med växtlighet även på byggnader som takträdgårdar, gröna tak och fasader är viktiga på både kvarters- och stadsdelnivå 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.

### 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.

### 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.

### Stadsodling

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



Boverket



Figur 9, Ekosystemtjänster

### 4.4.1 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. Jordmånsbildning, 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. Skogen som bevaras inom planområdet är exempel på sådana stödjande ekosystemtjänster. Habitat - Området är sannolikt ett habitat för födosök för pollinerande insekter (sälg och vitsippor som båda blommar tidigt) samt fåglar och mindre däggdjur (korsbär, ekollon). Hålträden kan fungera som boträd för såväl fåglar och fladdermöss som insekter och andra småkryp

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 som lever i skogen gör nytta i odlingar genom sin pollinering.

#### 4.4.2 MILJÖBEDÖMNING

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*

Planområdet är utpekad i kommunens Översiktsplan 2018 och i bostadsförsörjningsprogrammet 2021.

*Hållbarhetsperspektiv i ÖP*

*Befolkningstillväxt:* Utökningen av detaljplanen kan bidra till att arbetstillfällena säkras i Höörs kommun.

*Identitet:* När verksamheten norr om Ekgatan inkluderas i planarbetet finns möjlighet att säkerställa att den utformas på ett tätortsanpassat sätt.

*Hushållning med mark- och vattenresurser:* Förslaget hushållar med mark genom att befintlig markanvändning får bättre förutsättningar utan att behöva flytta.

*Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden:* Förslaget innebär att de mest värdefulla naturområdena sparas och inte exploateras.



Naturvärdesinventering (Ekoll AB 2021-10-20) visar var de höga naturvärdena finns och det har beaktats i planläggningen. Områden med höga naturvärden har förlagts som natur, allmän platsmark för bevarande av naturen, av ekosystemtjänster för biologisk mångfald och rekreation.

#### *Nollalternativ*

Nollalternativet innebär att det inte byggs något inom området. Det skulle innebära att färre bostäder byggs inom gång- och cykelavstånd till central service som skolor, stationen med tåg och bussförbindelser och centrum med handel med flera aktiviteter. Det innebär också att utbudet av bostäder i olika miljöer, som här i skogsmiljö, blir sämre. Det skulle innebära att den yngre skogen där bostäderna planeras fortsätter att växa och utvecklas som biotop för flora och fauna. Ingen del av skogen eller hagmarken hade varit skyddad som NATUR inom allmän platsmark vilket innebär att det hade varit mark för skogsbruk och för betesmark.

#### *Avvägning miljöbalken*

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, yt- och grundvatten. Området ligger i anslutning till Lerbäcken och hagmarken närmast Lerbäcken är fuktig med partier som översvämmas under våta årstider. Inom detta område som i detaljplanen har användningen NATUR våtmark, planeras en ny fördröjningsdamm för dagvatten att anläggas. Fördröjning av dagvatten planeras också inom ett dike i mitten av nya bostadsområdet.

#### 4.4.3 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. Den exploatering som föreslås är heller inte så omfattande att den genererar stora trafikmängder.

Samråd sker med länsstyrelsen i samband med samrådet av detaljplanen.

#### 4.4.4 DAGVATTEN

Dagvattnet från planområdet planeras fördröjas lokalt inom planområdet i en damm och i ett dike inom allmän platsmark, NATUR våtmark (Översiktlig VA-utredning med dagvattenutredning med beräkningar, Tyréns 2024-01-22). Fördröjningsmagasinet utformas att vara en naturdamm/våtmark, inte olik den våtmark som finns idag samt ett dike i mitten av bostadsområdet. Ett dagvattendike för fördröjning ska även anläggas i mitten av bostadsområdet och som ska leda till dammen/våtmarken i norr. Den översiktliga dagvattenutredningen med beräknade volymer, visar en lösning men det kan även finnas andra lösningar så länge mängden dagvatten från planområdet tas omhand och för-dröjs på ett hållbart godkänt sätt.

#### 4.5 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.

##### 4.5.1 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 (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 kommun ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 4–13 µg/m<sup>3</sup> och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12–14 µg/m<sup>3</sup>. Därför bedömer Höörs kommun att föreslagen exploatering inte kommer tillföra några större föroreningsgrader och därmed inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

##### 4.5.2 VATTEN

Miljö kvalitetsnormer 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 försämrats. Vattenkvaliteten bedöms utifrån kemisk och ekologisk status. Kemisk status är grundad på EU:s gemensamma miljö kvalitetsnormer och består av en lista med prioriterade ämnen. Den ekologiska statusen bestäms utifrån de hydrologiska, fysikalisk-kemiska och biologiska faktorerna.

###### *Recipienter*

Vattnet rinner från Lerbäcken och från planområdet mot Sätöfta hed där vattendrag sammanstrålar, se karta figur 6. Från Sätöfta hed rinner Höörsån med biflöden i rätade diken vidare ut i Ringsjön genom ett i huvudsak öppet beteslandskap med fuktiga betes- och slåttermarker. Sätöfta heds värden består främst i den stora sammanhängande arealen öppna, fuktiga marker.

Ytvattenrecipienten för dagvatten från planområdet är Lerbäcken, som saknar klassificering i VISS. Lerbäcken mynnar i Höörsån vars statusbedömning och miljö kvalitetsnormer (MKN) används som utgångspunkt.

Under delar av planområdet finns en grundvattenförekomst vars utbredning omfattar stora delar av marken i Höör. Grundvattenförekomsten utgör recipient för dagvatten som infiltrerar i föreslagen damm. Statusbedömningar och MKN för de båda recipienterna visas i Tabellen figur 10.

Vatten-förekomst	Miljö-kvalitets-norm	Status förvaltnings-cykel 3 (2017-2021)	Utpekade miljö-problem	Utpekade påverkans-källor med koppling till dagvatten
Ytvatten-förekomst Hörsån, SE620402-135859	God ekologisk status 2027	Måttlig ekologisk status	Morfologi och hydrologi kraftigt påverkad.	Urban mark-användning samt transport och infrastruktur. Risk för sänkt status avseende Fluoranten, benso(a)-pyren/ PAH:er samt koppar/ metaller.
	God kemisk ytvatten-status	Uppnår ej god kemisk status	Höga halter bromerad difenyleter samt kvicksilver, som båda beror av atmosfärisk deposition.	
Grund-vatten-förekomst SE620275-135892	God kemisk grundvatten-status	God kemisk grundvatten-status		Högtrafikerade vägar samt bebyggelse i Höör. Risk för sänkt status avseende klorid. Urban mark-användning ej klassad.
	God kvantitativ status	God kvantitativ status		

Figur 10, Tabell Miljökvalitetsnormer, MKN, för aktuella recipienter (Tyréns, VISS, 2023).

Dagvatten som rinner genom föreslaget dagvattensystem kommer delvis infiltreras i föreslagna fördröjningsdiket och dammen. För vatten som infiltreras antas att inga föroreningar når ytvattenrecipienten. Föreslagen reningsanläggning bedöms ha god effekt och kan bidra till att effektivt minska föroreningsmängderna under planerade förhållanden så att mängderna i flera fall motsvarar eller till och med understiger förväntade föroreningsmängder under befintliga förhållanden. Dock förväntas en ökning av framförallt näringsämnen (P och N) och ett par tungmetaller (Cd och Ni). Mängden tillkommande föroreningar bedöms som relativt liten, varmed det bedöms finnas liten risk att exploatering enligt planförslaget orsakar försämrade möjligheter att uppnå MKN för recipienten. Den sammantagna bedömningen är därför att det finns goda möjligheter att bebygga planområdet i enlighet med förslaget utan att det medför risk för negativ påverkan på ytvattenrecipienten. 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. (Tyréns VA-utredning 2024-01-22).

Ett våtmarksprojekt har påbörjats som innebär viss näringsreducering i Lerbäcken och Hörsån som har Östra Ringsjön som recipient. Utbyggnaden av området förväntas ha obefintlig påverkan på vattenkvaliteten i Hörsån och Ringsjön.

#### 4.5.3 BULLER

MKN för omgivningsbuller bedöms inte påverkas eftersom det är ett mindre område som tillåts bebyggas och som därmed inte kommer att öka fordonsrörelserna nämnvärt.

### 4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 4.6.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Bullerberäkning har gjorts, läs mer under Planeringsunderlag, och den aktuella plankartan har försetts med en bestämmelse som säger att en ljuddämpad uteplats ska anordnas om den ska finnas inom område markerat med m<sub>1</sub> närmast Hörbyvägen. Inom övriga områden inom kvartersmark i planen krävs inte bullerskydd.

#### 4.6.2 RADON

I den geotekniska översiktliga utredning som tagits fram så indikerar mätningarna lågrisk område för radon. Men det kan krävas radonundersökning i samband med bygglov om inte radonsäker grund ska byggas.

#### 4.6.3 ÖVERSVÄMNING

Vid översvämningar som kan skapas vid stora regn som 100-års regn så rinner en stor del av planområdets vatten norrut mot Lerbäcken, men en del rinner också mot sydost, se figur 17 och 18, som visar rinnvägar i befintliga landskapet innan exploateringen, dvs där stora flöden rinner. Under planerade förhållanden påverkas flödesvägarna i och med att höjdsättningen ändras, se figur 19 som visar rinnvägar efter det att detaljplanen genomförts. Vid genomförandet är det viktigt att rinnvägar inte förhindras. I VA-utredningen som tagits fram av Tyréns 2024-01-22 anges riktlinjer för genomförandet och för färdig golvnivå.

#### 4.6.4 VIBRATIONER

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.

### 4.7 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 den angränsande gång- och cykelvägen som är på gång att byggas utmed Hörbyvägen att vara.

#### *Mötesplatser*

Inom den allmänna platsmarken kommer det finnas gemensamma mötesplatser. Anslutande allmän platsmark inom naturen, skogen och hagmarken med vandringsstigar och naturlekplatsen som planeras samt gång- och cykelvägar som den nya intill Hörbyvägen är också platser för möten.

#### 4.7.1 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 inom tomtmark i trädgårdarna då området avsätts för villatomter av varierade storlekar med plats för lek. Den intilliggande allmänna platsmarken med skog och hagmark ger möjlighet till lek i naturen. Planen möjliggör att en naturlekplats anläggs inom den allmänna platsmarken i anslutning till naturstigar.

Kommunen har tagit fram ett *Park- och lekplatsprogram* med avsikt att färre lekplatser med större lekvärde ska finnas. Målet och ambitionen är att kunna erbjuda olika typer av lekplatser med variation i innehållet. Lekplatserna riktar sig ibland till specifika åldersgrupper eftersom barn i olika åldrar leker på olika sätt. Allmän större lekplats finns vid Bondevägen, Hästhagens lekplats, belägen i bostadsområdet Veterinärsområdet norr om planområdet och Lerbäcken, med cirka 700 meters gångväg från planområdet. Vid Vårgatan nordväst om Hörbyvägen finns en mindre lekplats cirka 400 meter från planområdet. Gång- och cykelvägar finns eller är på väg att genomföras (Hörbyvägen), men gator behöver korsas i båda fallen, därför föreslås naturlekplats anläggas i skogen i sydvästra delen av planområdet intill bostäderna.

#### 4.8 RIKSINTRESSE

Det finns inga riksintressen inom eller direkt intill planområdet.

##### 4.8.1 TRAFIK KOMMUNIKATION

Trafik till och från planområdet sker från Hörbyvägen -Ekgatan. En ny gatuslinga anläggs till de nya bostäderna och samtliga nya bostäder ska ha tillfart via den. Siktstråk kommer behöva anordnas vid utfarten från Ekgatan mot Hörbyvägen. I norrgående riktning finns en mur på den angränsande bostadsfastigheten i korsningen en mur som skymmer sikten. Muren och ett område på cirka 50 m<sup>2</sup> ingår i detaljplanen att överföras från privatägd bostadsfastighet, Höör 62:20, till allmän platsmark gata. Inom nya gatuområdet anläggs gång och cykelstråk utmed Ekgatan och gång-stigen mot Veterinärsområdet, som ingår i detaljplanen föreslås förbättras inom projektet.

#### 4.9 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 bevarandeintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men i den paragraf som rör naturvärden, 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 20–25 enbostadshus i ett område där det i dag är yngre skog utan högre naturvärden och säkerställa att natur med högre naturvärden bevaras samt att rekreationsområden hålls tillgängliga. Ingen brukad jordbruksmark tas i anspråk. Hagmark som är lågt belägen används för dagvattendamm och meandrande vattendrag. Det bedöms som positivt att lyfta upp vatten till ytan och åstadkomma dagvattenhantering och fördröjning av översvämningvatten öppet. Områden som använts som betesmark kan fortsatt användas vilket är positivt för det biologiska mångfaldet. Skog som kan användas för skogsbruk inom mark som inte avses exploateras och mark som tas i anspråk för byggnation kommer däremot att tas i anspråk. Området som där bostäderna planeras omfattas av stadsbygd i översiktsplanen.

Bedömningen är att naturvärdena främst är knutna till trädskiktet. Genom att de äldsta ekarna samt hålträden planläggs som NATUR så kan naturvärden bibehållas vid exploatering. De påverkas därför inte av exploateringen, se naturvärdesinventering (Ekoll AB 2021-10-06).

Förslaget innebär exploatering av ett skogbevuxet område. Men möjligheten till rekreation och andra kulturella ekosystemtjänster minskar, men den mest värdefulla naturen och den äldsta skogen i den kuperade terrängen bevaras. Det är också där det finns vandringsstigar som kommer rustas upp och finnas kvar.

## 5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

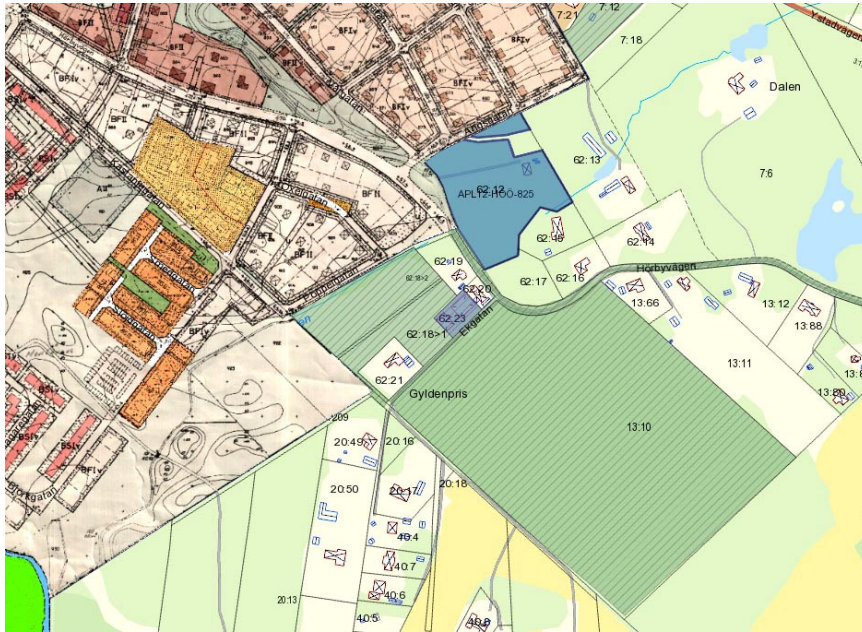
Planuppdrag lämnades av kommunstyrelsen 2021-06-01 § 131 och kompletterande planuppdrag 2023-02-14 § 56

#### 5.1.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan. Ett planärende för ny gång- och cykelväg pågår längs med gamla Hörbyvägen i norra kanten av området.

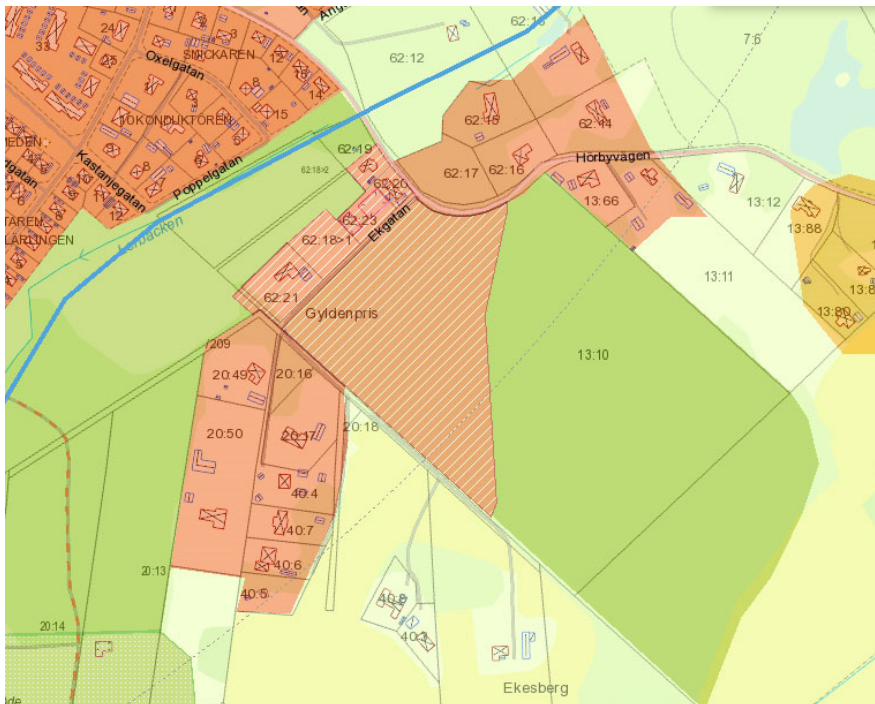
#### *Intilliggande detaljplaner*

Gällande detaljplaner för omkringliggande områden är dels för Veterinärområdet som fick laga kraft 1968-06-05 och dels en avstyckningsplan (blåmarkerad) nordost om Hörbyvägen som fick laga kraft 1945-11-03. Planen för Veterinärområdet visar att det är allmän platsmark nordväst om planområdet i anslutning till hagmarken där dagvattenfördröjning till föreliggande detaljplan avses ske. Lerbäcken rinner i området västerut mot Höörsån.



Figur 11. Gällande detaljplaner intill planområdet.

### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN



Figur 12. Gällande Översiktsplan.

Översiktsplanens markanvändningskarta anger att området är lämpligt för utveckling av stadsbygd med ca 20 bostäder i den del som ligger i anslutning till Ekgatan. I de östligaste och västligaste delarna av området pekas grönområde ut som den lämpliga markanvändningen. Generell vägledning för stadsbygd innebär att de ska planeras som "Områden med bebyggelse

av stads- eller tätortsmässig karaktär som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator eller har en kvartersliknande struktur. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Stadsbygd kan användas även för relativt små tätorter.”

Detta området är specificerat som ”Ny/ändrad stadsbygd på medellång sikt (5–12 år)” Det finns också specifik vägledning för det aktuella området som innebär att området består huvudsakligen av obebyggd skogsmark men här finns också viss bebyggelse. Området kan vara lämpligt för en exploatering av ca 20 bostäder. Utbyggnadsområdet har avgränsats med hänsyn till höga naturvärden i närområdet. (s.67 utvecklingsdelen). Den generella vägledningen för grönområde i tätort säger ”Parker och naturmark i tätortsmiljö, närreklamationsområden, samt anlagda områden för fritidsaktiviteter som främst äger rum utomhus. Avser grönområde som på grund av sin stora betydelse för ett stort omland bör

skiljas ut från bebyggelsemiljö. Små sjöar och delar av öppen sjö kan ingå. Stadsdelsparker och mindre grönytor inom ett bostadsområde ingår normalt i Stadsbygd.” Beskrivningen av det specifika området vid Gyldenpris anger följande ”Ganska gles skog, tidigare hagmark, på en höjdrygg där trädsiktet består av ek medan busksiktet domineras av hassel (i ÖP figur U2.5.7). Grova träd och död ved bidrar till naturvärdena. Området används sannolikt av närboende för promenader och lek. Stigar och vägar knyter ihop området med Ekekull och andra områden söderut. Kommunens roll är att säkerställa området för natur och rekreation samt ta fram en skötselplan.” (ÖP s.81 utvecklingsdelen).

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 kan bidra till bostadsbyggande, skapande av attraktiva livsmiljöer genom bevarande av värdefull natur i tätortsnära läge. Detaljplanen bidra till att bättra koppla samman och tillgängliggöra grönstrukturen i Höörs tätort.

*Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa:* Förslaget bidrar till att människor får nära till grönområde. Förslaget stärker möjligheten för de boende att gå, cykla eller resa kollektivt. Buss 445 går i nära anslutning till området som ökar befolkningsunderlaget till Höörs kommuns mest använda busslinje.

*Identitet:* Förslaget stärker karaktären av det naturnära och lantliga boendet i ett läge relativt nära centrum och tågstation. Ett av Höörs stora dragplåster som bostadsort är just närheten till natur och småbrutet landskap med stor variation.

*Miljöanpassat transportsystem:* Förslaget innebär effektivt markutnyttjande i läge med god kollektivtrafik då buss 445 som passerar området är den busslinje med flest avgångar dagligen.



Närheten till centrum och tågstation ger förutsättningar för att gå eller cykla. Cykelväg ska byggas ut i direkt anslutning till området på andra sidan Hörbyvägen.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag: Genom planläggning av naturmark och skapande av anläggningar för dagvatten kan den flödesreglerande funktionen i området säkerställas.

*Hushållning med mark- och vattenresurser:* Förslaget hushållar med mark genom att säkerställa naturen i den mark med höga värden medan exploatering görs i de delar med lägre naturvärden. Avverkning av träd/skog kommer att behöva göras. Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden: Förslaget innebär att de mest värdefulla naturområdena sparas och inte exploateras.

#### *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 marken inom Gyldenpris avsatts för bostadsändamål i Höörs kommuns översiktsplan 2018.

#### *Hållbar livsstil*

De nya bostäderna innebär att fler får möjlighet att bo relativt centrumnära med cirka 2–2,5 km cykelväg till stationen, service i centrum. Detaljplanen kommer erbjuda 20–25 bostadsfastigheter i 1–2 våningar. En detaljplan styr inte upplåtelseform. Familjer med olika åldrar får en naturnära vardag. Att det skapas olika boendeformer i Höör kommer att bidra till att flyttkedjor kan genomföras. Med bostäderna på cykel- och gångavstånd går det att leva miljövänligt med få biltransporter. Bostäder i och nära naturen är en bostadsform som är uppskattad och eftertraktad och som många förknippar med Höör. Detaljplanens bostäder kommer att 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 20–25 nya bostäder och de alstrar 6–8 fordonsrörelser per bostad och dygn= 150–200 fordonsrörelser/ dygn (medelvärde 175 st.). Cirka 60%, 105 personbilar, av trafiken som alstras av detaljplanen beräknas leda mot centrum och 40%, 70 personbilar, bedöms leda söderut. Se *Hälsa och säkerhet, buller och trafik*, där beräkningar som utgår från mätta trafikmängder visar bullernivåer efter utbyggnaden och med trafikmängder uppräknade till år 2040.

#### *Landskapsbilden*

Landskapsbilden kommer förändras då detaljplanen genomförs eftersom skog tas bort och bostäder byggs, men träd bevaras i västra kanten och i den nordöstra delen mot Hörbyvägen och i öster samt till stor del i sydväst mot befintlig enskild väg. Det innebär att träden och skogen kommer innesluta bebyggelsen som kommer upplevas som bebyggelse i skog. Det finns

framförallt många stora ekar och bokar inom planområdets naturområden som ger bebyggelsen skogskaraktär.

Planförslaget innebär att där bostäder och gata byggs försvinner naturmark i motsvarande omfattning, ca 2 ha. Inom den planare mark där tomterna förläggs finns det yngre skog och den äldre skogen på kullarna i sydost och nordost om och utmed Hörbyvägen förblir oförändrad. En befintlig fastighet planläggs för verksamhet på norra sidan om Ekgatan direkt väster om tillfart/utfart från planområdet. En asfaltyta ska tas bort som finns i naturområdet och som har anlagts av verksamheten utanför dess fastighet. Friväxande buskar föreslås planteras på kommunens mark intill verksamheten. Det kommer innebära att det blir natur, hagmark med våtmark som man blickar ut över vid utfarten från planområdet mot Ekgatan och verksamheten skärmas av med grönska mer än vad den är idag.

#### *Ekosystemtjänster*

Naturområdena som bevaras har värde för biologisk mångfald samt rymmer ett flertal ekosystemtjänster. De har högt värde för närrekreation för de som bosätter sig inom området och för de som redan bor i östra Höör som använder skogen för rekreation. Att ha natur och skog mellan bostadsområden är en del av Höörs identitet som är tydlig i denna del av Höör. Se figur 9, beskrivning av ekosystemtjänster.

#### *Mål*

Miljömålet *God bebyggd miljö* uppnås genom detaljplaneförslagets genomförande då mark i tätorten används för bostäder på gång- och cykelavstånd, cirka 2-2,5 km, till centrum och Höörs station. Utbyggnaden bidrar på så sätt till hälsa och hållbart resande.

Med buss från busshållplats som finns vid Ängsgatan - Hörbyvägen, linje 445, trafikerad med 16 dagliga turer, 8 i vardera riktningen, tar det enligt Skånetrafikens tidtabell 22 minuter till centrum samt tågstationen.

#### *Ekonomi för byggnation, anläggning och drift*

I målen som kommunfullmäktige antagit och som gäller från 2023, anges att Höörs kommun ska agera för långsiktig och hållbar ekonomi och miljö. "God ekonomi och bra miljö är viktigt för Höörs kommun. Vi lägger grunden för morgondagens samhälle och våra barns framtid genom att samverka med andra kommuner, myndigheter och civilsamhället för att skapa förutsättningar för ett gott liv för medborgaren och för att aktivt främja företagarklimatet."

"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."

"God, hållbar livsmiljö och bra boende för alla är något som Höörs kommun strävar mot." Höörs kommun är en kommun för alla där medborgarnas hälsa, livssituation, välbefinnande och livsmiljö värnas. Höör ska vara en bra och hållbar kommun att leva och bo i både ekologiskt,

ekonomiskt och folkhälsomässigt. En starkt samhällsgemenskap där varje människa är viktig bidrar till god folkhälsa.

För att stärka den goda livsmiljön behöver hela Höörs kommun leva. I översiktsplanen finns strategier för utvecklingen av Höörs kommuns tätorter, byar och landsbygd. ”

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 för centrum som här, ger invånarna möjlighet att leva hållbart med minskade biltransporter. Höörs kommun har under 1980-talet köpt in marken i syfte att bygga ut bostäder och översiktsplanen har redovisat det sedan dess. Det är ekonomiskt att använda mark nära befintlig infrastruktur där det redan finns utbyggd kommunal VA, gång- och cykelvägar och gator el och fiber.

#### *Kommunen ska agera ekonomiskt långsiktigt*

Vid genomförandet innebär utbyggnaden av bostadsområdet samhällsekonomiska kostnader för anläggande av ny infrastruktur som kopplas på den befintliga och det byggs nya anläggningar som fördröjningsdamm och diken för dagvatten, gata, gång- och cykelväg, anläggande av kvartersmark och , när-lekplats, rekreation, markköp och lantmäteriförrättning. 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 800 T kr i driftskostnader enligt schablon för 2024. Intäkter tillkommer kommunen för tomtförsäljning och detaljplanen tillskapar bostäder för ca 55 nya kommuninvånare (2,2x25 bostäder).

## **5.2 REGIONALA**

### **5.2.1 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.

### 5.2.2 KULTURMILJÖPROGRAM

Kulturmiljöprogram anger att det går en gammal vägsträckning genom området ungefär i linje med Ekgatans sträckning. Den syns på historiska kartor.

### 5.2.3 KULTURVÄRDEN

#### *Arkeologisk undersökning*

Inga kända fornlämningar finns inom planområden och ingen arkeologisk undersökning har utförts. Om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

### 5.2.4 HISTORISKA KARTOR



Figur 13, ortofoto 1947



Figur 14, ortofoto 1999



Figur 15, ortofoto 2021



Figur 16, Planområdet markerat på Laga skifteskarta 1825–1826.

### Historia

På fastigheten har det under lång tid vuxit sly och skog, se ortofoton figur 13–15, som sträcker sig tillbaks till 1940-talet. De visar att det inte funnits någon bebyggelse inom det område som planeras bebyggas. Äldre historiska skifteskartan från 1825–1826 visar inte heller någon bebyggelse där de nya bostadshusen planeras. Det har alltså varit skog sedan lång tid tillbaks, men uttag av större träd och nyplantering har skett framförallt i den del som nu föreslås bebyggas i väster. Bostadsområdet som idag kallas Veterinärsområdet syns på fotot från 1960-talet då bebyggelsen och gator började ta form och sedan dess förtätats.

### 5.2.5 RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

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

## 5.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 5.3.1 OMGIVNINGSBULLER

*Buller från trafik*

*Trafikbuller från Hörbyvägen*

Trafikbullerutredning har tagits fram som redovisas under rubriken "Utredningar i denna Planbeskrivning".

*Slutsats:* Trafikbullret från Hörbyvägen förväntas enligt beräkningar inte överskrida riktvärdena för ljudnivåer vid fasad inom byggrätterna. (Beräkning i Nordic Road Noise, app från Tyréns). Men riktvärdena kommer överskridas gällande skyddad uteplats närmast Hörbyvägen inom ett område som har fått bestämmelsen  $m_1$  i detaljplanen, vilket innebär att om uteplats placeras inom det markerade området så ska uteplatsen utföras bullerskyddad. Det kan säkras tex genom att uteplatsen förläggs bakom bullerdämpande plank eller så placeras uteplats inom annat område på tomten eller på sida av byggnad som vänder sig från Hörbyvägen.

### 5.3.2 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 0,1mm/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 jämnheter 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.

Hörbyvägen öster om har få gupp eller ojämnheter, som är det som brukar ligga till grund för vibrationer från trafik. Det kör heller ingen större mängd tung trafik förbi planområdet. 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.

### 5.3.3 RISKER OCH STÖRNINGAR FRÅN VERKSAMHET

Verksamheten på fastigheten Höör 62:23 regleras i detaljplanen med Z , och verksamhet på fastigheten ska vara sådan att den inte är störande för boende i området, dock kan den komma att medföra viss störning i form av exempelvis trafik för intilliggande fastigheter. Se under rubriken motiv till planbestämmelser vad användningen Z, enligt Boverkets föreskrifter, tillåter.

### 5.3.4 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 i närheten av en farlig gods led. Det innebär att en riskutredning inte behöver tas fram.

### 5.3.5 BLÄNDANDE BILLJUS

Bebyggelsegruppen har utformats så att bostäder kan placeras så att de inte får bländande ljussken mot sig. Det är dock något som varje byggherre behöver beakta vid placering av bostaden och fönsterplacering.

### 5.3.6 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. Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m<sup>3</sup>, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m<sup>3</sup> är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m<sup>3</sup> är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Översiktlig radonmätning har gjorts i 4 punkter i samband med geoteknisk underökning, den anger att ”mätvärdena tyder på radonhalter inom lågriskintervallet. Markradonhalter kring eller under 4 kBq/m<sup>3</sup> är påverkade av något, t.ex. vatten (grundvatten eller ytvatten).

Radonhalterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det är dock tveksamt om det behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation”. 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 kan byggnader uppföras radonskyddade eller så görs kompletterande radonmätning i samband med bygglov.

### 5.3.7 MARKFÖRORENINGAR





### Länsstyrelsens skyfallskartering

Skyfallskarteringskarta, figur 6 och 7, som länsstyrelsen tagit fram, visar att det är blött på platsen speciellt i de södra delarna. Det finns flera diken genom området och i de södra delarna är det svårt eller omöjligt att ta sig över de stora områdena med stående vatten i landskapet. Det finns en svacka parallellt med den sydvästra fastighetsgränsen till Höör 13:10. Längst i söder finns svackan ca 50 meter in från fastighetsgränsen och längre norrut går den enda ut till fastighetsgränsen där vatten är stående på båda sidor om den mindre grusvägen. Bebyggelse och byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheten att ordna trafik samt risken för olyckor och översvämning.

Vid översvämningar som kan skapas vid stora regn som 100-års regn så rinner en stor del av planområdets vatten norrut mot Lerbäcken, men en del rinner också mot sydost, se figur 17 och 18, som visar rinnvägar i befintliga landskapet innan exploateringen, dvs där stora flöden rinner. Under planerade förhållanden påverkas flödesvägarna i och med att höjdsättningen ändras, se figur 19 som visar rinnvägar efter det att detaljplanen genomförts. Vid genomförandet är det viktigt att rinnvägar inte förhindras. I VA-utredningen som tagits fram av Tyréns 2024-01-22 anges riktlinjer för genomförandet och för färdig golvnivå.

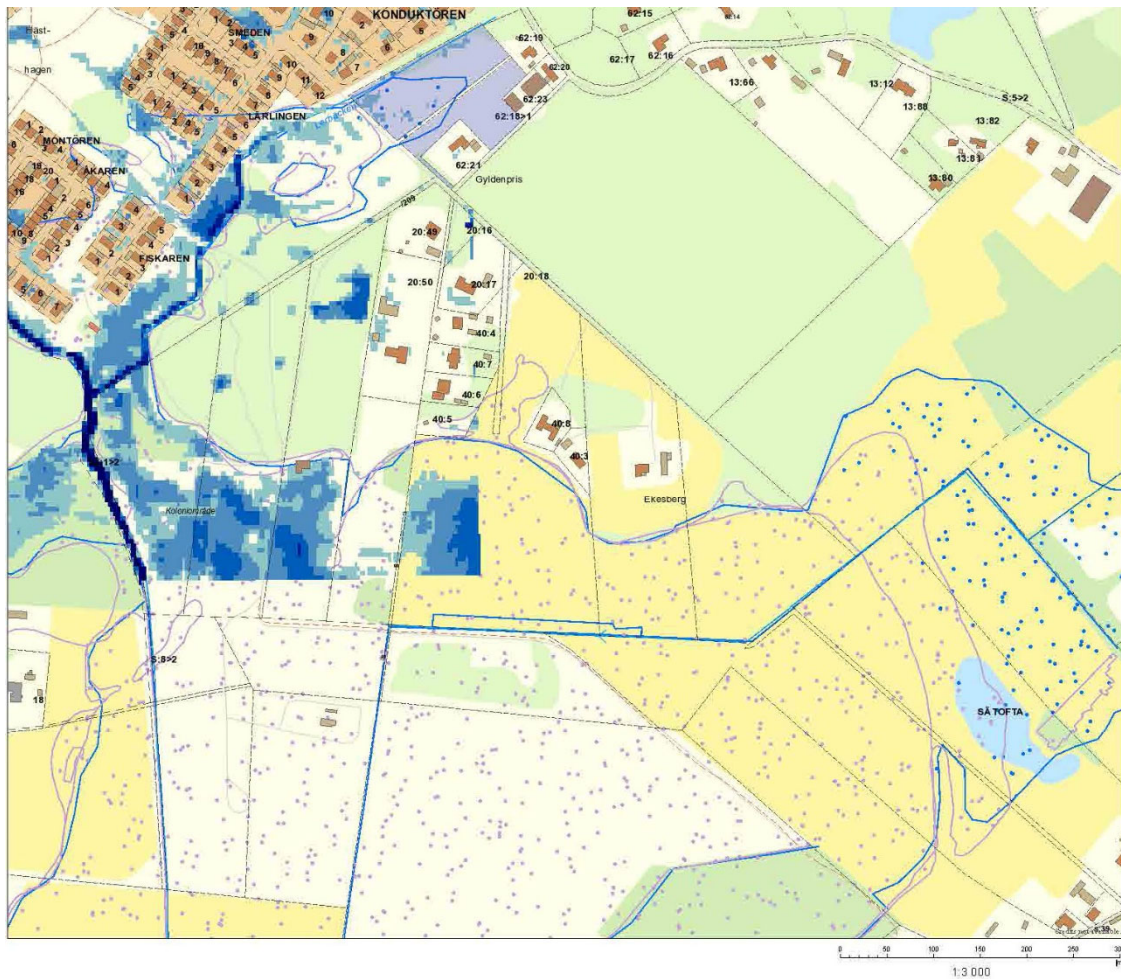


Figur 19. Rinnvägar i landskapet vid stora flöden efter det att planerade exploateringen genomförts.

### Dikningsföretag

Ett dikningsföretag ingår i mindre område i norra hagmarken kring Lerbäcken, det är den blå linjen som avgränsar båtnadsområdet på kartan figur 9. Den lila linjen är ett äldre dikningsföretag för Höörsån. Dikningsföretaget inom planområdet i hagmarken i norr, som markeras med blå linje och prickar hör till "Höörs åns vattenavledningsföretag 1933" och det leder vattnet söderut via Höörsån till Östra Ringsjön. Det finns också båtnadsområdet för

dikningsföretagen ca 160 meter sydväst om planområdet. Bedömningen är att dikningsföretaget inte berörs då inte mer vatten ska tillföras dikningsföretaget än vad som sker innan exploateringen. Dagvattendammen föreslås förläggas i den del som inte berörs av dikningsföretaget och fördröjningen ska göras enligt volymer som anges i plankartan, så att det inte släpps mer vatten till dikningsföretagen än vad som görs idag.



Figur 20, Dikningsföretag för Höörs ån med båtnadsområde inom del av hagmarken samt intill planområdet.

### 5.3.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökningars) jordartskarta består området av isälvs sediment och bergarten är lera, lerskiffer, sandsten, kol (rät till tithon). Jordartskartan visar att det högsta krönet på höjden i den äldre skogen är bildad av isälvsavlagring och den bildar en vattendelare i landskapet. En geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med detaljplanen (MUR, Afry 2022-11-25), och fältundersökningar visar att markytan består från ytan och nedåt utav sandig mulljord, sand, silt, grus och sandmorän.

Ett tekniskt PM har tagits fram (Afrý 2022-11-29), som bland annat ger rekommendationer för grundläggning. I PM:et anges att "Det ska beaktas att grundvattennivån i området står mycket högt. Anläggning av dagvattenfördröjning rekommenderas därför ej och dessutom avråds också källarbyggnader." I detaljplanen har bestämmelse lagts in att källare tillåts ej.

"När det gäller byggnader och konstruktioner rekommenderas grundläggning ej utföras på förekommande mullhaltig jord. Detta då skadliga sättningar kan uppstå vid belastning. Mullhaltig jord skall därför skiftas ut innan grundläggning. Utskiftningsdjupet varierar inom området. Det har lokalt påträffats mulljord ner till 0,6 m som mest. Grundläggningsförhållanden under mullhaltig jord anses vara goda, alternativt utförs uppfyllnad till önskad grundläggningsnivå med kontrollerad bärkraftig fyllning som packas upp enligt AMA Anläggning". PM och MUR ger rekommendationer och riktlinjer för entreprenaden då tomtmarken ska beredas.

#### HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, GRUNDVATTEN

"Resultaten från grundvattenmätningarna visar att grundvattennivåerna i planområdets lägre belägna områden kan förväntas vara vid, eller nära, markytan när vattnet står som högst". Grundvattennivåer i planområdet har uppmätts i tre punkter som del av tidigare genomförd geoteknisk undersökning (AFRY, 2022) kompletterande mätningar är gjorda av Höörs kommun 2023–2024. "Den geotekniska undersökningen har konstaterat att det kan förekomma höga grundvattennivåer i stor del av planområdet (AFRY, 2022). Detta behöver beaktas vid utformning av anläggningar samt vid utförande av schaktarbeten, som sannolikt kan kräva avsänkning av grundvattennivån. Sänkning av grundvattennivån är tillståndspliktig såvida det inte kan bevisas att vare sig allmänna eller enskilda intressen påverkas negativt".

## 5.4 KULTURMILJÖ

### 5.4.1 FORNLÄMNINGAR

#### Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets webbtjänst "Fornsök" så finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

## 5.5 FYSISK MILJÖ

### 5.5.1 MARK OCH VÄXTLIGHET

Området är relativt flackt i de nordvästra, mellersta och västra delarna medan det är betydligt mer kuperat i den äldre skogen i nord- och nordöstra delen. De mer kuperade delarna sammanfaller också med de delar som har höga naturvärden med många stora träd. Östra delen består av en cirka tio meter hög kulle. I de västra delarna lutar marken ganska svagt uppåt mot norr. Närmast Hörbyvägen är terrängen högre och marken torrare.

Det finns en tydlig gräns diagonalt genom området som följer en förfallen stenmur som går i nord-sydlig riktning genom området. På den östra sidan finns höga naturvärden i form av gammal skog- och hagmark med höga ekar och sparsamt med undervegetation. I den västra delen av det skogbevuxna området är skogen yngre och med mer triviala lövslag som björk och al. Buskskiktet är tätare i den västra delen och innehåller en hel del hassel och sly av brakved, hägg med flera arter. Även i den västra delen av skogsområdet finns ett flertal större ekar

framför allt längs med vägar och gränser mot omgivande landskap men även mer mitt i området i en linje rakt sydost om verksamheten vid Ekgatan. I den delen som innehåller lägre naturvärden finns även ett fåtal äldre stora tallar i sydöstra hörnet av skogsområdet.

## 6 PLANERINGSUNDERLAG

### 6.1 UTREDNINGAR OCH PROGRAM

#### 6.1.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING

##### *Dagvatten*

De nya bostadsfastigheterna ska kunna anslutas till anslutningspunkt för dagvatten vid gatan, förutom i de mittersta kvarteren där dagvatten från kvartersmarken leds till det mittersta diket som är ett fördröjningsdike inom kommunal allmän platsmark. Därifrån leds dagvattnet i ledning under tillfartsgatan och Ekgatan för att öppnas i dike till dagvattendammen inom hagmarken norr om Ekgatan. Ifrån dammen leds det vidare i slingrande dike till Lerbäcken. Lerbäcken rinner vidare västerut genom ett parkområde söder om bostadsområdet Hästhagen och sammanstrålar efter ca 450 meter med Höörsån som fortsätter söderut via Sätofta hed mot Östra Ringsjön.

VA- utredningen, som tagits fram av Tyréns i samarbete med Höörs kommun, Mittskåne vatten, redovisar hur VA-utbyggnaden planeras och utredningen anger som slutsats att "Sammantaget bedöms det finnas gynnsamma förutsättningar att bygga ut anläggningar för hantering av dagvatten, samt Va-system på sådant sätt att negativ påverkan på omgivande bostäder, mark- och ytvattenområden inte sker. Detta förutsätter en noggrann höjdsättning av planen i samband med projektering och att nuvarande förslag till höjdsättning anpassas något. (Tyréns 2024-01-22)." I detta skede är det en översiktlig VA-utredning som tagits fram, som ska ligga till grund för utförandet. Detaljprojektering av VA kommer genomföras innan området bebyggs.

##### *Skyfallshantering, 100-årsregn och konsekvenserna av översvämningar*

Vid skyfall antas alla ledningsnät för dagvatten fyllas och vatten rinner till största del ytledes. Den översiktliga VA-utredning som tagits fram beskriver skyfallshantering vid 100-årsregn. (Tyréns 2024-01-22) och redovisar rinnvägar. Tomter måste höjdsättas så att de inte lutar mot granntomter. och den allmänna platsmarken ska utformas så att det inte skapas översvämning vid bostäder. Det ska också tillses vid byggnation att bostäder inte hamnar så lågt att de utsätts för översvämning. Den översiktliga VA-utredningens ger rekommendationer till markens utformning med avsikt att rinnvägar ska skapas där de inte stängs in. Rinnvägar vid översvämning efter genomförandet, *se figur 19*.

#### 6.1.2 LÄNSSTYRELSENS KARTTJÄNST "GRÖN INFRASTRUKTURPLANERING"

Länsstyrelsens karttjänst "Grön infrastruktur – planering" visar värdeetrakter för grön infrastruktur i Skåne och underlagen för dessa. För värdeetrakterna som visar ädellövskog, gräsmarker och sandmarker finns beskrivning av vad värdeetrakterna hyser för olika arter och habitat. Planområdet ingår i "Centrala Skånes basaltberg, Ringsjöbygden, område 5" som är en värdeetrakt för ädellövskog.

#### 6.1.3 NATURVÅRDSPROGRAM, KOMMUNALT

Ekhagar sydost tätorten - Värdefulla områden, klass 2

Vägledning: Värdefulla områden enligt programmet innehåller höga naturvärden och är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt. Områdena ska skyddas så långt som möjligt från åtgärder som kan skada naturmiljön (MB 3 kap 3 §). Det innebär att ny markanvändning generellt inte är lämplig. Om ny användning ändå tillåts ska Höörs kommun verka för anpassning och kompensationsåtgärder genomförs så att den samlade skadan på naturvärden minimeras. Beskrivning av naturvärden och önskad skötsel enligt NVP 2012 ska vägas in vid markanvändningsbeslut som påverkar naturvärden i både värdefulla områden och värdefulla landskap.

#### *Ringsjölandskapet - Värdefulla landskap*

Vägledning: Värdefulla landskap enligt programmet har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden och ska skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön (MB 3 kap 6 §). Det innebär att eventuell ny markanvändning ska anpassas både till avgränsning och till utformning så att de samlade naturvärdena i landskapet kan utvecklas. Alla delar av landskapen har inte höga naturvärden, utan fokus ligger på helheten.

### 6.1.4 GRÖNSTRUKTURPROGRAM, KOMMUNALT

#### *Grönstruktur*

Östra delen av Höör 13:10 får högsta naturvärde enligt kommunens inventering, den benämns som igenväxande ekhage. Området beskrivs som ganska gles skog (f.d. hagmark) dominerad av ek. Buskskikt dominerat av hassel. Grova träd, död ved. Området är även markerat för sina höga rekreativvärden. Det finns en vältrampad stig genom området. Stort värde för närrecreation. Odlingsrösen och stengärden utgör kulturvärden.

Västra delen av Höör 13.10 benämns som skog-triviallöv med naturvärdesklass 4. Fuktig björkalungskog, nyligen gallrad. Enstaka grov ek i kanter. Några överståndare av tall. Vid inventeringen bedömdes området nästan omöjligt att gå i pga. av fukt och röjningsavfall.

Höör 62:18 vid Lerbäcken får naturvärdesklass 3. Den namnges som Ekekull i GRP och beskrivs som en öppen betesmark. Hälften frisk mark på f.d. åker. Närmast bäcken rester av sidvallsäng, med artrik flora. Visst inslag av al. Den bedöms ha stor social funktion och kulturvärde i form av att den utgörs av resterna av ängsmark. Intressanta arter som förekommer är bl.a. trådtåg och grönvit nattviol. En uppdaterad inventering av naturvärdena behöver genomföras som underlag för planarbetet.

Området ingår i ekologisk korridor för ek-ädellöv från Ringsjön och vidare norrut via Jeppavallen och norr om väg 13 vid Eka.

### 6.1.5 NATURINVENTERING

Konsultföretaget Ekoll AB har tagit fram en naturvärdesinventering (NVI) under 2021. Syftet med en NVI är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och bedöma områdets naturvärden. NVI omfattar generellt varken konsekvensbedömning eller bedömning av framtida naturvärde eller ekosystemtjänster. En NVI ger därför inget direkt svar kring exploateringskänslighet eller utvecklingspotential, däremot utgör den ett viktigt underlag för planering.

### *Naturvärdesinventering*

En naturvärdesinventering har tagits fram enligt standard (Ekoll AB, 2021-10-20) som utgör underlag till detaljplanen. Naturvärdesinventeringen visar att det finns höga naturvärden som behöver skyddas både i den trädbevuxna södra kuperade delen av planområdet och i den nordöstra delen, och i hagmarken, vid Lerbäcken i norr samt utmed vägarna. De högsta naturvärdena inom biotoper har klassats till naturvärdesklass 3 vilka har visst artvärde och det är Lerbäckens svämplan inom hagmarken i norr och den äldre ädellövskogen i sydost. Ett starrkärr finns intill grusvägen i sydvästra delen av planområdet och en mindre fuktskog finns också i skogspartiet i sydväst, båda har naturvärdeklass 4, obetydligt artvärde. Det finns inga områden som klassats med de högsta naturvärdesklasserna 1 och 2 inom planområdet.

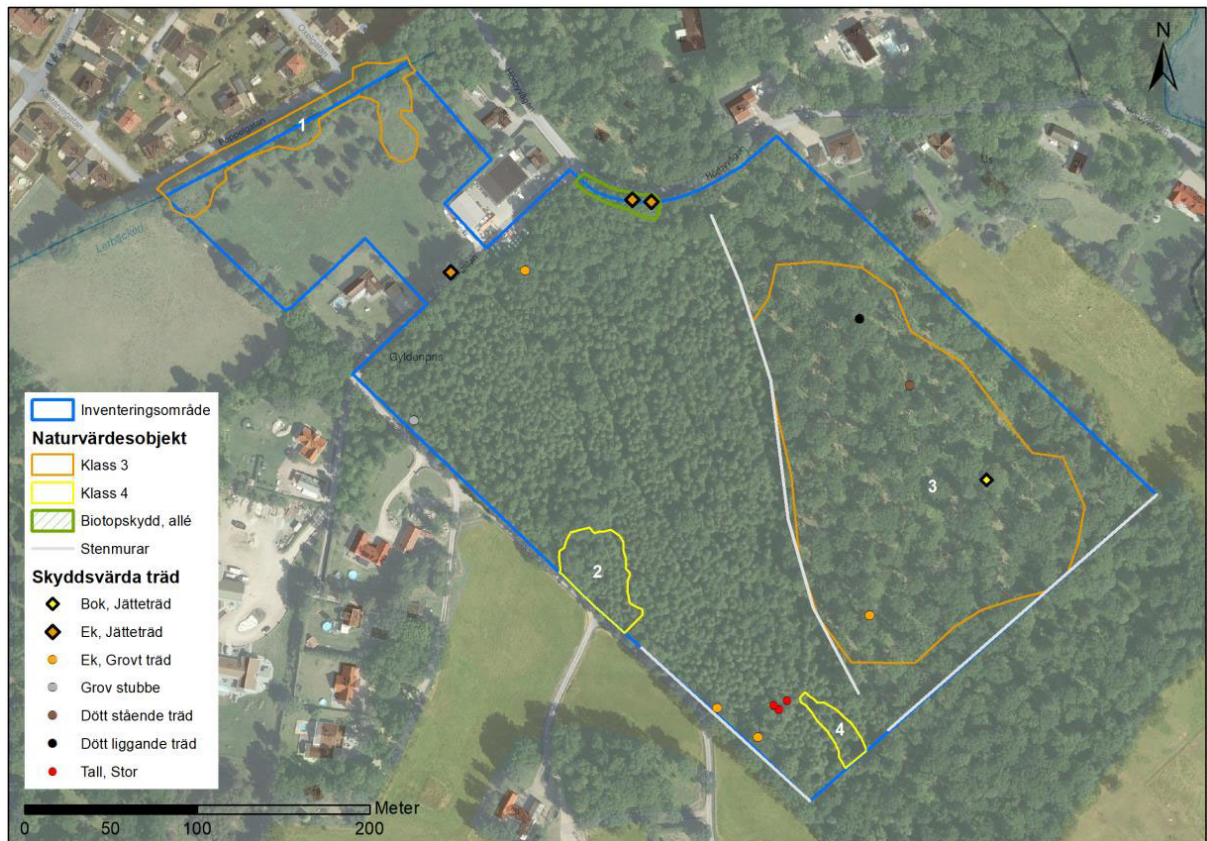
### 6.1.6 BIOTOPSKYDD, JÄTTETRÄD OCH ANDRA SKYDDSVÄRDA TRÄD

Det finns 4 stycken träd som i naturvärdesinventeringen bedömts vara värdefulla så kallade jätteträd, tre av dem är ekar med diameter över 1 m på det smalaste stället under brösthöjd, vilket är definitionen av jätteträd. Två av ekarna är del av en allé som har generellt biotopskydd, det gäller fem ekar utmed Hörbyvägen intill infarten till Ekgatan direkt sydöst om. Den tredje, eller de eftersom de är två tätt sammanväxta ekar, är belägna intill Ekgatan i norr väster om verksamheten. Ett jätteträd är en bok som är belägen i skogen i sydost. Det finns även sex skyddsvärda liggande träd samt ett dött men ännu stående träd i skogen i sydost. Alla dessa träd har bedömts som värdefulla i naturvärdesinventeringen. Det finns också ett flertal träd, både ekar och bokar, med diameter strax över 80 cm i brösthöjd inom naturområdena, som är på väg att bli "jätteträd". En grov ek finns i skogen ca 30 meter sydost om Ekgatan.

Naturvärdesinventeringen anger att fridlysta och ofta även rödlistade arter av fladdermöss, insekter, mossor och lavar och fåglar ofta är knutna till och bor i skyddsvärda träd och det anges att alla särskilt skyddsvärda träd bör undantas från påverkan för att bevara en hög biologisk mångfald. Om särskilt skyddsvärda träd påverkas måste en anmälan om samråd lämnas in till länsstyrelsen och oftast krävs även dispens från fridlysningsbestämmelserna. Det sammanväxta trädet inom Ekgatans gatuområde är beskuret och är i dåligt skick och bedöms av kommunen i längden inte kunna bevaras. Biotopskyddsdispens krävs i så fall enligt MB.

### *Skydd av värdefull natur i detaljplanen*

Två större områden med höga naturvärden har förlagts inom allmän platsmark natur i detaljplanen, hagmarken med våtmark i norr samt den äldre skogen i nordost, sydost och väst. Ett mindre skogsområde med träd som ska skyddas har också förlagts som natur direkt intill tillfartsvägen från Ekgatan. Dessa naturområden med skyddsvärda objekt skyddas därmed i detaljplanen. Inom natur har även allén utmed Hörbyvägen förlagts. En stengärdsgård som leder diagonalt genom planområdet söder om Ekgatan och direkt öster om den planerade bebyggelsen, har i naturvärdesinventeringen påpekats ha förutsättningar för en rik mossflora och övervintringsmöjligheter för exempelvis groddjur och små däggdjur, därför har även den bevarats i detaljplanen inom allmän platsmark natur, skog. Det praktiska genomförandet kan dock innebära att vissa åtgärder behöver genomföras på stenvallen.



Figur 21. Naturvärdesobjekt, Naturvärdesinventering, Ekoll AB 2021.

### 6.1.7 GEOTEKNISK UTREDNING

Det tekniska PM:et som tagits fram (Afry 2022-11-29), ger rekommendationer för grundläggning. I PM:et anges att "Det ska beaktas att grundvattennivån i området står mycket högt. Anläggning av dagvattenfördröjning rekommenderas därför ej och dessutom avråds också källarbyggnader." I detaljplanen har bestämmelse lagts in att källare tillåts ej.

### 6.1.8 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.

Figur 22. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader, enligt §3 som trädde i kraft den 1 juli 2017 och som inte bör överskridas är:

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

\* 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.

Figur 23. Trafikbuller inomhus.

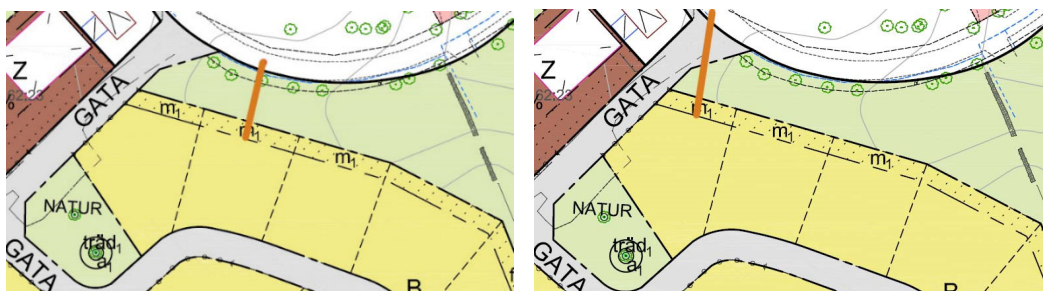
Trafikbuller inomhus	Ekvivalentnivå	Maximalnivå nattetid
I utrymme för sömn, vila och daglig samvaro	30 dBA	45 dBA *
I utrymme för matlagning eller personlig hygien	35 dBA	

\* 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.

Trafikmätningarna gjordes 2018 nord och nordost om planområdet där hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Mätningarna visade att det färdades 510 fordon på Hörbyvägen i punkt (50 993) norr om planområdet mot centrum och 334 fordon i punkt (669) nordost om



planområdet mot Sövrödsvägen och Väg 13 under ett veckomedeldygn i april. Fördelning från planområdet med utfart Ekgatan beräknas med det underlaget vara 60 % mot norr mot centrum och 40% mot söder, Sövröd och väg 13. Planområdet som planeras rymma ca 20–25 nya bostäder beräknas alstra 6–8 fordonsrörelser per bostad och dygn= 150–200 fordonsrörelser/ dygn (medelvärde 175 st.). Cirka 60%, 105 personbilar, av trafiken som alstras av detaljplanen beräknas därmed leda mot centrum och 40%, 70 personbilar, bedöms leda söderut.



Figur 24 och 25, Kartutsnittet visar var trafikmätningar är gjorda 2018. Figur 24 anger trafiken mot Sövröd och Väg 13 och figur 25 visar trafik mot centrala Höör.

Andel fordonsrörelser	Andel personbilar	Andel tung trafik	Trafikmättnings läge, se figur x	Beräknat trafikbuller 40 Km/h
Mätt antal fordon vardagsmedeldygn i april <b>2018 mot centrum</b>	510 fordon	<b>8,5%</b> 43 fordon	Uppmätt medelhastighet 48 km/h	
Mätt antal fordon vardagsdygn i april <b>2018 söderut mot väg 13</b>	334 fordon	<b>8,1%</b> 27 fordon	Uppmätt medelhastighet 49 km/h	
Beräknat antal fordon totalt år <b>2024 mot centrum utan planerad bebyggelse</b>	553 (Ökning 1,37% /år i 6 år från 2018) $(510) \times (1,0137^6) = 553$ ådt, personbilar=506	47 (Ökning 1,48% / år i 6 år från 2018) $(43) \times (1,0148^6) = 47$ ådt	Vid hastighet <b>40 km/h</b> <b>31 m från Hörbyvägen</b>	<b>48 dBA</b> ekvivalent <b>74 dBA Max</b>
Beräknat antal fordon totalt år <b>2024 mot söder</b>	362 (Ökning 1,37% /år i 6 år från 2018)	29 (Ökning 1,48% / år i 6 år från 2018)	Vid hastighet <b>40 km/h</b> <b>23 m från Hörbyvägen</b>	<b>46 dBA</b> ekvivalent <b>74 dBA Max</b>

utan planerad bebyggelse	$(334) \times (1,0137^6) = 362$ ådt, personbilar=333	$(8,1) \times (1,0148^6) = 29$ ådt		
Beräknat antal fordon totalt år <b>2040 mot centrum med planerad bebyggelse.</b> Beräknat bullervärde vid närmsta möjliga byggrättsgräns (se figur i tabellen).	553 (553+ 105= 658) (Ökning 1,37% /år (16 år från 2024)) 658 $(1,0137^{16}) = 818$ ådt, 748 personbilar	<b>8,5%</b> ådt tung trafik= 70 fordon.	Vid närmsta möjliga fasad inom planområdet vid hastighet <b>40 km/h</b> <b>ca 31 m</b>	<b>49 dBA ekv.</b> <b>74 dBA max</b>
Beräknat antal fordon totalt år <b>2040 mot söder med planerad bebyggelse.</b> Beräknat bullervärde vid närmsta möjliga byggrättsgräns (se figur i tabellen).	362 (362+70= 432)(Ökning 1,37% /år (16 år från 2024)) 432 $(1,0137^{16}) = 537$ ådt, 493 personbilar	<b>8,1%</b> ådt tung trafik= 44 fordon.	Vid närmsta möjliga fasad inom planområdet vid hastighet <b>40 km/h</b> <b>ca 23 m</b>	<b>46 dBA ekv.</b> <b>76 dBA max</b>

Figur 26, Tabellen redovisar beräknade bullermängder från trafik på Hörbyvägen föreliggande år 2024, och med den planerade bebyggelsen år 2040, på avståndet till närmst planerad bebyggelse och enligt dagens hastighet 40 km/h. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas 2 meter över mark för att visa bullersituationen för fasad och utemiljöer. (Buller app, Tyréns Road Noise).

Enligt beräkningen ligger bullervärden under gällande riktvärden för bostadsfasad enligt punkt 1 i bullerförordningen. Uteplats för bostad överskrider dock inom prickat område på tre planerade fastigheter närmast Hörbyvägen, men bullerkraven klaras utan skydd på ett avstånd av ca 35 meter från Hörbyvägens mitt. Därmed gäller att uteplats ska anläggas skyddad på de tre nordligaste planerade fastigheterna utmed Hörbyvägen, dvs bakom plank eller annat bullerskydd, det vill säga om de anläggs inom det prickade området närmast Hörbyvägen. Bullerriktvärdena för uteplats och vid fasad underskrider inom övriga områden. Planbestämmelsen m<sub>1</sub> med betydelsen "Bullerdämpad uteplats ska finnas", har lagts in i plankartan inom område på de tre fastigheterna där det gäller. Eftersom marken för den planerade bebyggelsen planeras på en lägre nivå än det skogs- och gräsklädda området mellan Hörbyvägen och bebyggelsen så kommer marken i viss mån även fungera bullerdämpande, beräkningarna är alltså gjorda efter planmark.

#### 6.1.9 RISKUTREDNING

Någon riskutredning har inte tagits fram då det inte bedöms finnas risk för farligt gods eller annan risk som ska bedömas i detaljplanen.

## 7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 7.1 MARKFÖRVÄRV

Mark för sikttriangel inom fastigheten Höör 62:20 kommer behöva lösas in.

### 7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

*Fastigheter inom detaljplanen och hur de påverkas fastighetsrättsligt.*

Detaljplanen omfattar fastigheterna Höör 13:10, Höör 62:18, Höör 62:23 och del av Höör 62:20 och delar av Höör 53:1. Även en mindre del av marksamfälligheten Höör S:137 berörs.

#### 7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

##### *Fastighetsbildning*

- Bostadsfastigheterna (20–25 st.) avstyckas från kommunägda fastigheten Höör 13:10. Illustrationerna figur 4 och 5 visar på möjlig fastighetsindelning, men det är även möjligt att avstycka kvartersmarken på andra sätt. Om fastigheter bildas på andra sätt än vad illustrationerna visar kan det innebära att andra lösningar behöver tas fram än vad som föreslås för tex i översiktliga VA-utredningen. Lösningar behöver då tas fram i samverkan med Mittskåne vatten innan fastighetsbildningen.

- Allmän platsmark förläggs på kommunal fastighet exempelvis Höör 53:1.

- Den mindre del av marksamfälligheten Höör S:137 (ca 140 m<sup>2</sup> vid nordvästra delen av Ekgatan) regleras till kommunal allmän platsmark, gångstig inom NATUR.

- Del av privatägda bostadsfastigheten Höör 62:20 (ca 50 m<sup>2</sup> där mur behöver tas bort för att skapa sikttriangel i korsningen Ekgatan-Hörbyvägen) regleras till kommunal allmän platsmark, GATA.

- Det finns en gemensamhetsanläggning, Höör ga:8, som gäller för Höör 62:20 och Höör 62:23.

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Den mark som pekas ut som allmän plats blir kommunen huvudman för och de markområdena föreslås överföras till fastigheten Höör 53:1.

Indelningen av bostadsfastigheter inom kvartersmarken kan ske på olika sätt. I huvudsak är avsikten att fastighetsindelning ska ske enligt illustrationer i planbeskrivning som visar två alternativ; Ett: 17 enfamiljsbostäder och en fastighet för 8 radhus, eller Två: 20 enfamiljsbostäder. Höörs kommun ansöker om det avstyckningsalternativ som kommunen väljer att ha till lantmäteriet.

##### *Lag som gäller för inlösen av mark*

Inlösen av mark gäller del av Höör 62:20 för sikttriangelområdet och för gångstig, marksamfälligheten Höör S:137.

För att kunna genomföra en detaljplan har kommunen i några fall rätt att lösa in mark utan stöd av överenskommelse. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för (enligt 6 kap. 13 § PBL, Lag 2010:900). I plan och

bygglagen står det också att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Inlösen skyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller (enligt 14 kap. 14 § PBL, Lag 2014:900). Det möjligt för kommunen att väcka talan om inlösen även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft (enligt 15 kap. 2 § PBL, Lag 2010:900).

Det saknar betydelse om planen har genomförandetid kvar eller inte. Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen kan fastighetsägaren även begära att kommunens inlösen skyldighet genomförs som fastighetsreglering. Detta är det i praktiken helt dominerande tillvägagångssättet. Vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen ska PBL 14:23 följas (expropriationslagen (1972:719) tillämpas).

## 7.2.2 RÄTTIGHETER

### *Ledningsrätt och servitut*

Inga planerade u-områden för ledningsrätter finns inom planområdets kvartersmark. Allmänna ledningar ska förläggas inom allmän platsmark. Ledningsrätt ansöks hos lantmäteriet av den som äger ledningen.

## 7.2.3 TEKNISKA ÅTGÄRDER

### *Biltrafik och trafiksäkerhetshöjande åtgärd, siktriangel, gatubeläggning och belysning*

I korsningen mellan Ekgatan och Hörbyvägen finns problem med sikten västerut för den som ska ut på Hörbyvägen från Ekgatan på grund av en mur i tomtgränsen till fastigheten Höör 62:20. I samband med genomförandet behöver muren flyttas för att skapa sikt i korsningen, så kallad siktriangel.

Kommunen avser anlägga asfalt på Ekgatans öst-västliga sträckning samt på den nya gatuslingan inom bostadsområdet och även förse gatan med gatubelysning.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång och cykelväg finns strax norr om planområdet som leder till centrum med skolor och service samt Höörs station på ca 2–2,5 km. Gång- och cykelväg planeras på norra sidan av Hörbyvägen. Gång- och cykelvägen är planerad österut till Sövrödvägen och västerut in mot Höörs tätort. Gång- och cykelvägen inom Ekgatans gatuområde kommer ansluta till gång- och cykelvägen utmed Hörbyvägen.

### *Vatten och spillvatten*

Servisledningar för dricks- och spillvatten finns nordväst och väster om och kommer behöva byggas ut till kvartersmarken med anslutningspunkter vid bostadsfastigheterna.

### *Brandvattenpost*

Räddningstjänsten har gjort bedömningen att det inte behövs någon brandpost inom detaljplanen på grund av att området ligger förhållandevis nära befintliga brandpost och det finns fler alternativa körvägar till området som möjliggör rundkörning med tankbil.

#### *Dagvatten*

Dagvattenanläggning behöver byggas ut inom planområdet. Avsikten är att dagvatten ska ledas till fördröjningsmagasin som planerats inom allmän platsmark, natur. Fördröjningsmagasin/damm för dagvatten förläggs norr om Ekgatan inom hagmarken som i detaljplanen fått planbestämmelse för markens användning: natur, våtmark, och ett fördröjningsdike planeras genom den mittersta bebyggelsegruppen söder om Ekgatan inom allmän platsmark.

#### *Översvämningsrisk, 100-års regn*

I dagvattenutredningen (VA-utredning, Tyréns 2024-01-22) beskrivs rinnvägar vid översvämningar, 100-års flöden, se figur 8. Vids 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. Kommunal gatubelysning finns på Hörbyvägens södra sida utmed planområdet och gatubelysning ska byggas ut utmed Hörbyvägens nya gång- och cykelväg.

#### **7.2.4 ANLÄGGANDE AV MARKEN**

Marken för bostäderna ägs av kommunen och innan fastigheterna säljs kommer marken iordningställas som tomtmark. Det innebär att den befintliga skogen kommer tas bort, gata och ledningar anläggs och dike kommer anläggas i mitten av bostadsområdet för dagvattenfördröjning och damm med slingrande diken kommer anläggas norr om Ekgatan. Den sydliga delen av det område där bostäder planeras är idag låglänt och av den anledningen behöver marken fyllas ut något. Målsättningen är uppnå massbalans inom området. Därför planeras att den nordliga delen av området för framtida bebyggelse, som idag ligger 3–5 meter högre, grävs ur eller sänks något. Överblivna schaktmassor från den nordliga delen återanvänds som fyllnadsmassor i den sydliga delen.



Figur 27. 3D-vy över föreslagna bebyggelse, se även illustrationer figur 4 och 5. Området kan även bebyggas på andra sätt.

### 7.3 TEKNISKA FRÅGOR

#### 7.3.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

*Vatten- och spillvattenanläggningar inom allmän platsmark*

*Kommunens ansvar*

VA anslutningar ska anordnas för samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvattengata och dagvatten-fastighet.

*Dagvattenanläggningar inom allmän platsmark*

*Kommunens ansvar*

Anläggande av samtliga VA anläggningar inom allmän platsmark bekostar och ansvarar Höörskommun för.

#### 7.3.2 MARKFÖRORENINGAR

*Köparens ansvar*

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (länsstyrelsens visningstjänst). Äldre kartor (Laga skifteskartor från 1800-talet) och ortofoton (från 1940-talet och framåt), se figur 13–16, visar ingen bebyggelse inom marken där bostäderna planeras.

### *Geoteknisk utredning, markens bärighet och radon*

#### *Köparens ansvar*

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

### 7.3.3 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%).

### 7.3.4 DISPENSANSÖKAN OCH SAMRÅD ENLIGT MB

#### *Särskilt skyddsvärda träd*

Ett träd som i Naturvärdesinventeringen (Ekoll 2021-10-20) bedömt som jätteträd och som längre tillbaka beskurets kraftigt under årens lopp på grund av att grenarna växt ut över Ekgatan, är egentligen två sammanväxta ekar och båda träden står nära vägbanan och de är tyvärr i dålig kondition och bedöms inte kunna klara en situation då gatan asfalteras men är det möjligt att bevara dem och ändå klara framkomligheten för fordon så ska det eftersträvas. Men trädet bedöms troligtvis behöva tas ned.

MB 6:12 samråd ska sökas med länsstyrelsen om träd med skyddsvärde och inom biotop, allé som den belägen direkt norr om Ekgatan, behöver fällas. Stora skyddsvärda träd finns även i skogen som ska bevaras som NATUR allmän platsmark för biologisk mångfald och som rekreatiomsområde. Eken med dubbla stammar vid Ekgatan är ett s k särskilt skyddsvärt träd då det har en diameter på över 1 meter och utvecklad hålighet i stammen. Om det av någon anledning skulle vara nödvändigt att fälla trädet ska samråd göras med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. En anmälan om samråd ska göras även om trädet måste påverkas på annat sätt, exempelvis genom toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen.

## 7.4 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 allmänt ändamål vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för planområdets nya allmänna platsmark, natur, våtmark och natur, skog, samt den del som avsätts som gata. Kommunens gatu- och parkenhet har tagit fram en modell för automatisk ramförstärkning för tillkommande markområden för allmänt ändamål. Modellen är enkel och bygger på en schabloniserad m<sup>2</sup>-

ersättning. Modellens m<sup>2</sup>-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att drifva gatu- resp. natur och parkmark idag. Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanen medför att den totala schablonkostnaden för områdets allmänna platser är cirka 870 Tkr/år. Schablonkostnaderna är utifrån 2024 års m<sup>2</sup> priser. Det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

*Övriga kostnader för kommunen, som i detta fall är exploatör*

- Kommunen faller skog, iordningsställer mark samt anlägger gata inom allmän platsmark.
- Även ett gångstråk ska förbättras som ansluter mellan Ekgatan och Veterinärsområdet.
- En naturlekplats föreslås anläggas och naturstigar ska förbättras.
- Kommunen schaktar fyller och iordningställer mark för tomter inom kvartersmarken.
- Kommunen iordningställer fördröjningsdamm och fördröjningsdike samt övrig dagvattenanläggning.
- 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 fastigheter säljs.
- Kommunen beställer och bekostar fastighetsbildning som ska vara klar innan tomterna 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*

- Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med kommunens Va-taxa och bekostas av 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.

*Exploateringsavtal*

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

#### 7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Bedömningen är att försäljningen av planlagd tomtmark till stor del ska täcka exploaterings- och investeringskostnaderna, inklusive plankostnaderna och lantmäterikostnader medan driftskostnaderna för allmän platsmark är löpande och den beräknas uppgå till ca 870 Tkr/år (2024-års schablon) för Höörs kommun.



## PLANA VGIFT

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

### 7.4.2 ERSÄTTNINGSA NSPRÅK

*Ersättning till privata markägare för mark som ianspråk tas för allmän platsmark*

När detaljplanen vunnit laga kraft har kommunen skyldighet och rättighet att lösa in de delar av fastigheter som på plankartan har beteckningen allmän plats. Det är först då detaljplanen vunnit laga kraft och i samband med att Lantmäteriet utför fastighetsbildning som ersättning kan beräknas och det kan slås fast ersättning för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägare drabbas av till följd av att mark löses in.

Kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (PBL 6:13). Kommunen är också skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (PBL 14:14). Ersättning för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen om ingen annan överenskommelse träffas. När kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen (PBL 6 kap 17 §) bestämmas enligt 4 kap expropriationslagen (1972:719).

## 7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 7.5.1 TIDPLAN

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

## 7.6 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av planförslaget har Jesper Sundbärg plan bygg och projektchef Höörs kommun medverkat t.o.m. jan. 2024, Renita Larsson projektledande projektingenjör, Karin Kallioniemi strategisk chef, Anton Klacka samhällsplanerare, Karolina von Eggers mark- och exploateringsingenjör, Johan Lavesson trafikingenjör och Linda Roslund, VA-ingenjör Mittskåne vatten medverkat från Höörs kommun.

Rolf Carlsson  
Samhällsbyggnadschef

Anneli Andersson  
Planarkitekt

Samhällsbyggnadssektor  
POSTADRESS Höörs kommun  
BESÖKSADRESS Södergatan 28 TFN 0413-280 00  
E-POST kommun@hoor.se WEBBPLATS www.hoor.se