

PLANBESKRIVNING



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

DETALJPLAN FÖR DELAR AV FASTIGHETEN HÖÖR 19:7

(Maglehills centrala etapp) i Höör

Höörs kommun, Skåne län

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser, 2025-05-27

Planbeskrivning (denna handling), 2025-05-27

Samrådsredogörelse, 2025-05-27

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Sändlista granskning

Bilagor :

- Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänt av KS
2020-02-25

- Stadsdelsprogram för västra Höör, 2020-02-25
- Naturvärdesinventering, rev 2019-12-16

- Bedömning av ekosystemtjänster, 2018–11

- Trafikutredning Maglehill, rev. 2025-02-19

- Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19

- Riskutredning farligt gods 2025-04-02

- Vibrationsutredning PM, 2018-12-12

- Geoteknik o MUR, 2019-10-23

- Beskrivning dagvatten och dikessystem Maglehill
2020-01-22

- Dagvattenutredning, rev 2019-12-01

- Kapacitetsbedömning VA-system Maglehill
exploatering,

2020-01-14

- Hushållningssällskapet Beräkningar och Rapport
dikeskapacitet, 2020-01-27

- PM Dagvattenberäkning Maglehills centrala etapper,
2024-09-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1 DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1 SYFTE	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1 HELA DETALJPLANEN	
2.2 GENOMFÖRANDETID	16
2.3 ALLMÄN PLATS	16
2.3.1 HUVUDMANNASKAP	24
2.4 KVARTERSMARK	24
2.5 BEFINTLIG MILJÖ	34
2.6 ÄRENDEINFORMATION	37
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	39
3.1 MOTIV TILL REGLERINGARNA	39
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	40
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	40
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	35
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	42
4 KONSEKVENSER.....	53
4.1 PLANENS REGLERINGAR	53
4.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	53
4.3 NATUR	53
4.3.1 LANDSKAPSBILD	53
4.4 MILJÖ.....	54
4.4.1 EKOSYSTEMTJÄNSTER	57
4.4.2 MILJÖBEDÖMNING	57
4.4.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	59
4.4.4 DAGVATTEN	60
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER.....	60

4.5.1 LUFT	60
4.5.2 VATTEN	61
4.5.3 BULLER	63
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	63
4.6.1 Beräkning av omgivningsbuller	60
4.6.2 RADON	64
4.6.3 ÖVERSVÄMNING	65
4.6.4 VIBRATIONER	65
4.7 SOCIALA KONSEKVENSER	65
4.7.1 BARN	66
4.8 RIKSINTRESSE OCH SÄKERHET STATLIGA VÄGAR	66
4.8.1 TRAFIK KOMMUNIKATION	67
4.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	67
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	67
5.1 KOMMUNALA	67
5.1.1 DETALJPLAN	67
5.1.2 GÄLLANDE DETALJPLANER	68
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	71
5.2 REGIONALA	77
5.2.1 REGIONPLAN	77
5.2.3 Kulturvärden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5.2.4 HISTORISKA KARTOR	78
5.2.5 RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD	80
5.3 HÄLSA OCH SÄKERHET	80
5.3.1 OMGIVNINGSBULLER	80
5.3.2 VIBRATIONER	80
5.3.4 RISK FARLIGT GODS	81
5.3.5 BLÄNDANDE BILLJUS	82
5.3.6 RADON	82
5.3.7 MARKFÖRORENINGAR	82
5.3.8 ÖVERSVÄMNING	83
5.3.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	84
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, GRUNDVATTEN	84
5.4 KULTURMILJÖ	84

5.4.1 FORNLÄMNINGAR.....	84
5.5 FYSISK MILJÖ	84
5.5.1 MARK OCH VÄXTLIGHET	84
6 PLANERINGSUNDERLAG.....	85
6.1 UTREDNINGAR OCH PROGRAM	85
6.1.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING	85
6.1.7 GEOTEKNISK UTREDNING	87
6.1.8 BULLERUTREDNING	89
6.1.9 RISKUTREDNING	90
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	99
7.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	99
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	99
7.2.2 RÄTTIGHETER.....	101
7.2.3 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
7.2.4 ANLÄGGANDE AV MARKEN	102
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	101
7.3.1 UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP.....	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
7.3.2 MARKFÖRORENINGAR.....	104
7.3.3 AVFALLSHANTERING	
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	107
PLANAVERGIFT.....	107
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	
7.5.1 TIDPLAN	107
7.6 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	108

Vad är en detaljplan?

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

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på remiss i 3 veckor (eller 30 dagar om det finns miljökonsekvensbeskrivning, MKB, till detaljplanen) efter godkännande av kommunstyrelsen, KS. Under samrådshöret

ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

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

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

PLANPROCESSEN

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

Administrativa frågor

Planförfarande

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

1. TIDPLAN

KS beslut om planbesked 2021-09-28 §181

KS beslut om samråd 2024-10-22 § 206

KS beslut om granskning 2025-05-27 § 136

KS/KF beslut om antagande 2025-xx-xx

Laga kraft 2025-xx-xx

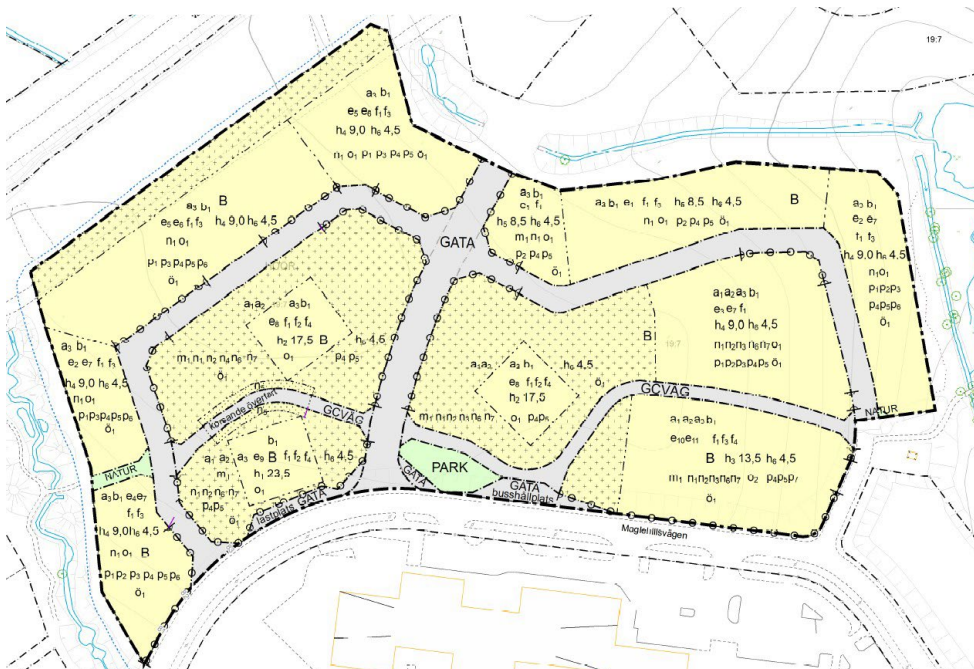
1 DETALJPLANENS SYFTE

Syftet har juridisk verkan eftersom det ligger till grund för vilka planbestämmelser som får användas (se 4 kap. 32 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Syftet används också för att tolka planen, vilket framgår av praxis.

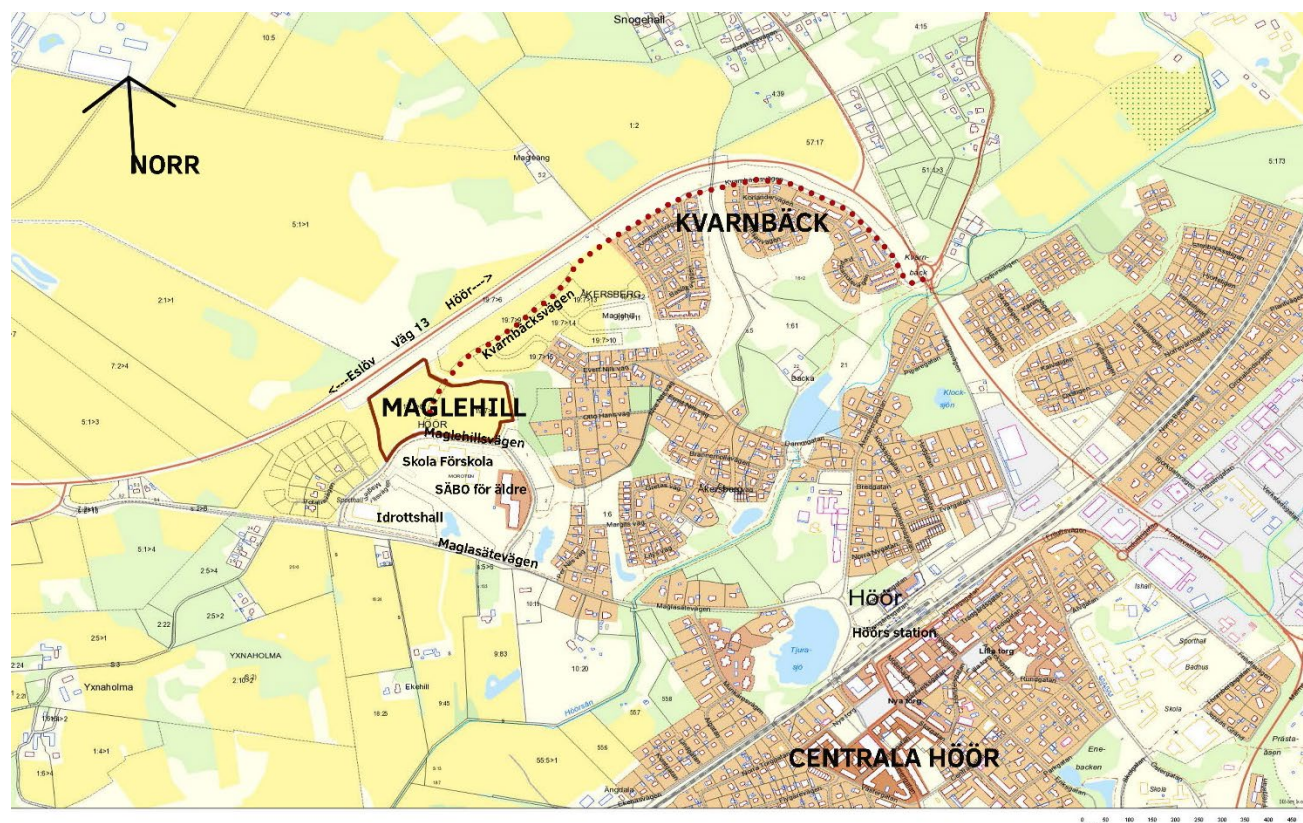
1.1 SYFTE

Planens syfte 4 kap. 32 och 33 § (2010:900), PBL

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 150 nya bostäder i 1–7 våningar, villor, radhus samt flerbostadshus, varav de högsta byggnaderna är två punkthus i 5 våningar och ett i 6–7 våningar. Byggnadernas fasadmaterial ska vara i matta och milda färgtoner som harmonierar med anslutande bebyggelse. Byggnaders placering och markens nivåer ska ansluta på ett naturligt sätt till allmän platsmark, gata, gång- och cykelväg, park och natur. Träd som kan växa sig stora ska finnas inom kvartersmarken för att ge grönska och svalka samt möta upp mot de högre husens skala.



Figur 2. Utdrag ur Plankartan (se den juridiskt gällande Plankartan med planbestämmelser samt illustration figur 13 denna planbeskrivning). Detaljplanen omfattar bostadskvarter och allmän platsmark, gator, gång- och cykelväg samt minipark belägna öster och väster om Kvarnbäcksvägen (ej utbyggd men påbörjad och planlagd). Kvarnbäcksvägen planeras byggas ut med förlängning österifrån, se figur 3. Planområdet är planerat för ca 150 bostäder i varierad bebyggelseform i 1–7 våningar. Kvarterens ytterområden gränsar till redan planlagd allmän platsmark, de blågröna stråken med natur i öster och väster samt natur med bullervall närmast väg 13 i norr.



Figur 3. Översikt västra Höör med planområdet markerat med röda linjer och Kvarnbäcksvägen ingår i detaljplanen däremellan.

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Bakgrund och översiktlig beskrivning av detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked 2021-09-28 § 181 för att möjliggöra bostäder i varierad form inom detaljplanen som är belägen inom fastigheten Höör 19:7 i två delar, totalt ca 3,9 ha (Maglehill centrala etapp).

Planutredningen som togs fram inför planbeskedet 2021 har varit underlag, och detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan 2018 som prövat lokaliseringen och utvecklat den vidare i Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänt av KS 2020-02-25. Detta är den sista detaljplanen inom den sammanhållna stadsdelen Maglehill där de kringliggande detaljplanerna har fått laga kraft. Utbyggnad av kommunala funktioner är klara direkt söder om och utbyggnad av

bostäder och infrastruktur pågår. Bostadsområdet finns med i ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2028” som antogs 2025 i Höörs kommunfullmäktige och i den bedöms analysen som gjordes i Riktlinjerna 2021 i stora delar vara aktuell med föreliggande planområde, med högre och tät struktur i kvartersstad och i park, samt lägre, tät struktur med radhus, flerbostadshus mm och med tomter för ett fåtal friliggande villor, beräknas vara färdigställt inom en tidsperiod fram till 2035. Föreslagna bostäder i det strategiska läget, med närheten till de kommunala funktionerna söder om, till befintlig infrastruktur i västra Höör och till övriga bostäder i stadsdelen samt naturen, centrum och stationen, är ett allmänt intresse för bostadsortens utveckling och ett led i att skapa bostäder för alla.

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

Denna detaljplan är beroende av utbyggnaden av detaljplanen, ”Maglehill norr”, som fick laga kraft 29 maj 2024, som omfattar gata som är förlängningen av Kvarnbäcksvägen österifrån, se översikt, figur 3. Den del av gatan som är belägen mellan planområdets 2 områden med kvartersmark ingår i denna detaljplan för att planen ska ses i ett sammanhang med gatan intill kvarteren. I öster är Kvarnbäcksvägens tillfart från väg 13 vid cirkulationsplatsen som norrut leder mot Djurparken och österut vidare till centrum och till Hörby. Från stadsdelen Kvarnbäck öster om är alltså avsikten att Kvarnbäcksvägen ska byggas ut vidare västerut genom stadsdelen Maglehill för att ansluta till Maglehillsvägen som leder kring skolområdet fram till Maglasätevägen söder där om, som är den större och äldre vägen västerut mot Maglasäte och till väg 13. Maglasätevägen har byggts ut med gång- och cykelväg i samband med den 1:a etappen i stadsdelen. Gång- och cykelvägen har även planlagts västerut, men har ännu inte byggts ut hela sträckan. Det går också enkelt och rofyllt att ta sig till centrum via gång-cykelvägar, naturstigar och utmed mindre gator i västra Höör. Insprängd natur mellan bostadsområdena är ett signum för Höör och tillgången till natur nära bostadsområden hör ihop med Höörs identitet och som gör att många väljer att bosätta sig i Höör. Höörsbor reser också i hög utsträckning kollektivt därför är gång- och cykelvägar till stationen viktiga.



Figur 4. Illustrationskartan visar möjlig utbyggnad av bostäder inom detaljplanen. Av bebyggelsen däromkring är det vid detta tillfälle (april 2025) endast bebyggelsen söder om planområdet som är utförd, de kommunala funktionerna: skolan, förskolan och det särskilda boendet för äldre. Kvarnbäcksvägen är inte heller anlagd. Illustrationen återfinns också i figur 13, där bebyggelsen beskrivs mer ingående.

Detaljplanen rymmer ca 150 bostäder i 1–7 våningar i varierade boendeformer samt möjligheter till varierade upplåtelseformer. Utgångspunkten har varit att marken ska användas optimalt i sitt läge intill de kommunala funktionerna skola, förskola, idrottshall och idrottsplats samt det särskilda boendet för äldre, och med gång- och cykelavstånd till centrala Höör och till stationen. Det är därför en relativt tät bebyggelsestruktur som eftersträvas i stadsdelens centrala läge.

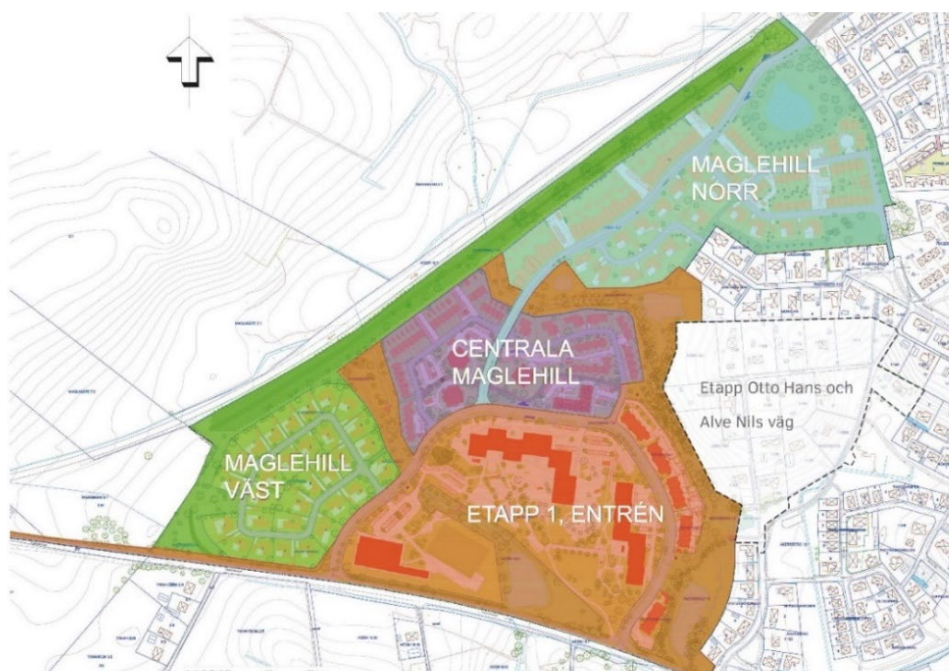
Regleringarna i detaljplanen eftersträvar respektavstånd mellan husen så att trivsel skapas för de boende, med privata zoner intill bostäderna trots tätheten. Bebyggelsestrukturen innebär med utgångspunkt i det, att den lägre bebyggelsen planlagts intill naturen, de blågröna stråken, med träd och lägre växtlighet samt vattensamlingar och vattendrag som blir attraktiv utsikt från bostädernas trädgårdssida.

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

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

Busstrafik för kollektivt resande mellan stationen, centrum och västra Höör, är planerad på Maglehillsvägen och Kvarnbäcksvägen, och en busshållplats har placerats i centralt läge mittemot skolan. Intill busshållplatsen, vid Maglehillsvägen, planeras en minipark, ca 395 m², och en publik plats intill det högsta huset mittemot skolan. De båda områden ska finnas för social samvaro och större träd kan ge skugga åt dem som rör sig i området som kan slå sig ned på en parkbänk inom den allmänna platsmarken.

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



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

Utbyggnad i omgivningen, etapperna inom stadsdelen

Genom planområdet kvartersområden leder den större stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen i nord-sydlig riktning. Stadsdelsgatan har ännu inte anlagts (april 2025) men ingår i detaljplan som fick laga kraft i maj 2024, Maglehill norr (LK 2024-05-29), i översikten, figur 5 ljusgrön. Den ingår dessutom i denna detaljplan för att det ska kunna läggas utfartsförbud mot gatan samt för att få en helhet i detaljplanen som när den fått laga kraft skriver över den del av gatan som ingår i DP Maglehill norr. Detaljplanen för norra delen omfattar både radhusbebyggelse utmed Kvarnbäcksvägens norra sida och lägre flerbostadshus och bostadsrätter samt villor söder om.

I sydväst finns en detaljplan för ca 30 villor, Maglehill väst (LK 2021-11-03), grönfärgat område, där utbyggnad och försäljning av fastigheter pågår. Direkt söder om planområdet är skolområdet beläget, som ingick i den första detaljplanen, 1:a utbyggnadsetappen, "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (LK 2021-06-30)", orangefärgat område med Maglehillsskolan f-6 och förskola som båda öppnades höstterminen 2024. Inom området finns även utbyggd idrottshall och idrottsplats närmast Maglasätevägen och ett särskilt boende för äldre i öster som var klart och i bruk 2024.

I sydost, öster om Maglehillsvägen och söder om denna detaljplan, finns det inom den 1:a etappen även fastigheter för flerbostadshus, bostadsrätter eller radhus. Byggnaderna som illustreras i kartan med etapperna i rött i östra kanten lämnades det bygglov till men köpet och byggnationen utfördes inte (kv. Palsternackan och Rödbetan). Nu finns markanvisning för bebyggelse med flest radhus och parhus med även flerbostadshus, och den bebyggelsen illustreras i kartan figur 4 och 13. Dessa fastigheter angränsar till natur med dagvattendamm direkt öster om, och befintlig villabebyggelse tar vid utmed Per-Nils väg. Längre norrut angränsar planområdet till befintligt naturområde med vattendrag, alkärr och skog, se foto figur 6.

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



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



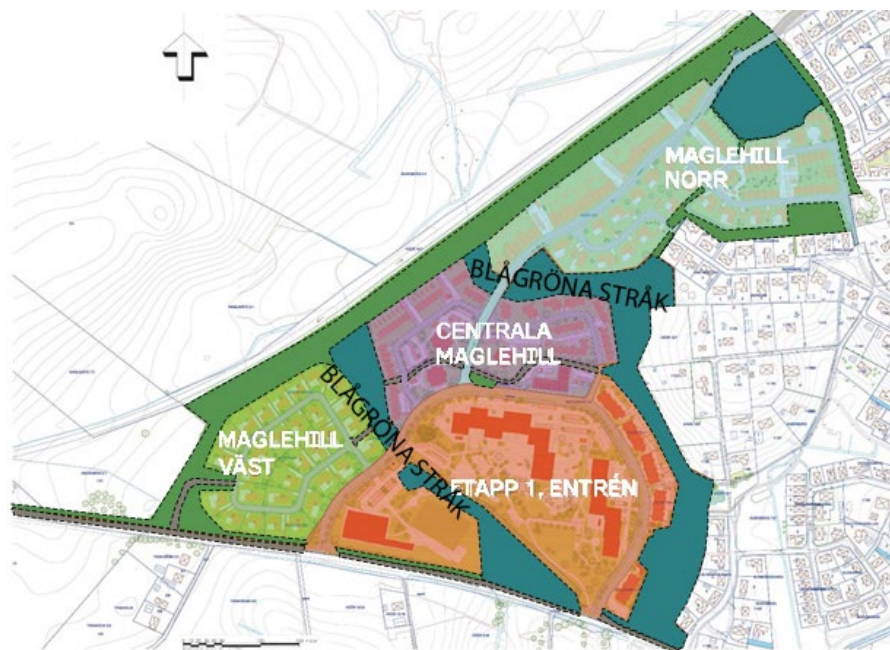
Figur 7. Foto från söder över det västra blågröna stråket med dagvattendamm intill Maglasätevägen inom angränsande detaljplan. Marken har formats med kullar och stenar och vattendraget som tidigare var ett åkerdike har meandrats för att fungera som näringsfällor.

De blågröna stråken

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

Denna detaljplan, lila område i kartan figur 8, är alltså den sista "pusselbiten" i den nya stadsdelen. I norr gränsar bebyggelsen till bullervall mot väg 13 (grön) med natur, träd och buskar och utmed den finns även en gångstig kopplad

till stigarna i de blågröna stråken. Naturmarken innehåller frodig växtlighet och stigar för rekreation intill de slingrande vattendragen och dammarna med biotoper, men de fungerar också som spridningsstråk för flora och fauna vidare ut i landskapet. För människorna som bosätter sig i stadsdelen utgör naturmiljöerna en tillgång för rekreation och lek, promenader samt som mötesplatser. De är rogivande närmiljö för den lägre bebyggelsen intill de blågröna stråken.



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

Planförfarande

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

Planområdets areal

Detaljplanen omfattar ca 40,5 ha, varav ca 3,3 ha är kvartersmark för bostäder och ca 7000 m² allmän platsmark för gata och gång- och cykelväg. Ca 1550 m² är redan detaljplanelagd gata som överlappas av denna detaljplan (förlängningen av Kvarnbäcksvägen). Allmän platsmark omfattar även park samt natur i 3 mindre områden, totalt ca 530 m².

Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna som ingår, Höör 19:7, och del av Åkersberg 1:6 (del som omfattar stadsdelsgata, förlängning av Kvarnbäcksvägen österifrån och som fastighetsbildats mellan samråd och granskning enligt lagakraftvunnen DP "Maglehill norr").

Planområdets läge och avgränsning

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

Bakgrund, planering

Planområdet och utbyggnaden av hela stadsdelen Maglehill ingick i *Översiktsplanen 2018* och *Stadsdelsprogram för västra Höör* togs fram 2020 som beskrev utbyggnaden närmare. Under våren 2021 presenterades riktlinjer för bostadsförsörjning i Höörs kommun där planområdet ingår. Planuppdrag för denna detaljplan lämnades samma år av kommunstyrelsen med planutredning som underlag, och det beslutades att planarbetet ska ske med standardförfarande. Detaljplanen har arbetats fram med illustrationer, studier i 2D och 3D, kompletterande utredningar och höjdsättningsplan, och i april 2024 informerades kommunstyrelsens arbetsutskott om föreliggande planförslag. Kort därefter, den 29 maj, fick detaljplanen för Maglehill norr laga kraft och det stod klart att Kvarnbäcksvägen kan byggas ut i den sträckning som planerats mellan de två delarna av det nu föreliggande planområdet. 2025–05–27 § 136 godkände kommunstyrelsen föreliggande förslag till detaljplan att ställas ut för granskning, där även stadsdelsgatan ingår mellan kvartersområdena för att kunna lägga utfartsförbud i planen.

Eftersom denna detaljplan är den sista i stadsdelen, så har den övergripande planeringen och de flesta utredningar som behövts tagits fram tidigt, de flesta till *Stadsdelsprogrammet för västra Höör 2020* och den första detaljplanen för etapp 1 "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder mm)" som fick laga kraft 2021, men även med kompletteringar och kontroll inför detaljplanerna Maglehill väst och norr och inför denna centrala detaljplan i stadsdelen. Reviderade Trafik-, Trafikbuller- samt Riskutredning har tagits fram inför granskningen och samtliga utredningar utgör bilagor och underlag för detaljplanen. Uppdateringen har gjorts med utgångspunkt i utformningen med de tre punkthusen, som tillkommit efter politiskt beslut i samband med Stadsdelsprogrammet då det beslutades finnas hus med 7 våningar, och beräknade trafikmängder för 2045 enligt Trafikverkets krav. Höjdsättning samt kontrollberäkningar av kapacitet i VA-ledningar och dagvattenanläggningar har utförts inför den föreslagna utbyggnad som detaljplanen innebär.

2.2 GENOMFÖRANDETIDEN

Genomförandetiden för planen är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

2.3 ALLMÄN PLATS

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

NATUR

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

GATA och PARK, områden avsatta för publika rum

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

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

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

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

behov av rörelse och rekreation. Det publika rummet behöver bestå av både slutna, rumsbildande miljöer och av öppna ytor som ger perspektiv och riktning. Här är tillgängligheten och känslan av trygghet och inkludering särskilt viktig.” Sådana rum eftersträvas i detaljplanen.



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

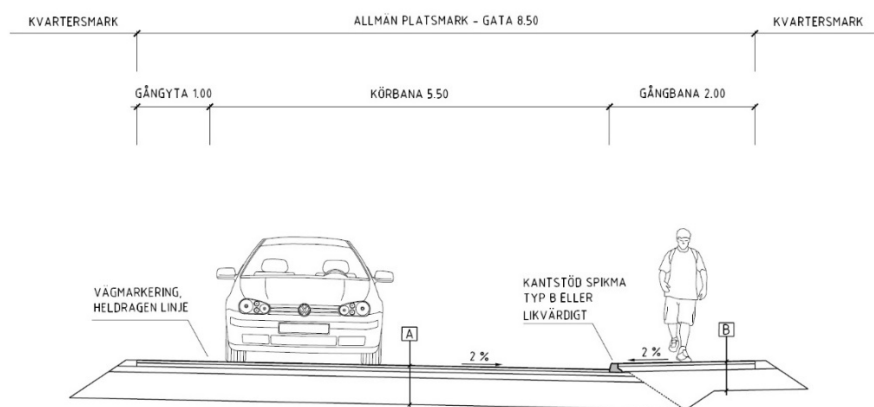


Figur 10. Publika rum planeras intill korsningen Maglehillsvägen och Kvarnbäcksvägen inom användningarna gata i väster och park i öster. Obs! De angivna våningstalen är det som illustrationerna i planbeskrivningen visar och som är exempel på hur marken inom kvarteren kan bebyggas.

GATA

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

Cirka 4280 m² regleras totalt i planen som GATA. Inom gatemarken ingår gatan som utgör tillfart till kvarteren i väster, med ca 1968 m², och gatan i öster, med ca 1776 m². 1615 m² ingår av Kvarnbäcksvägen men den har redan beräknats gällande kostnader i detaljplanen för Maglehill norr. Gatornas profil visas i gatusektion figur 11, och de planeras med följande mått: körbana 5,5 m, gångytor 1 meter i ytterkurvan och i innerkurvan 2 meter, totalt 8,5 m gatuområde. Till gata regleras också publika platsen framför 6–7 våningshuset vid Maglehillsvägen och hörnavskärningar väster och öster om korsningen, ytor som kan innehålla låg växtlighet men som alltså inte får skymma sikten, ca 211 + 68 m² och busshållplatsen ca 255 m².



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

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Gång- och cykelväg planeras i östvästlig riktning tvärs genom de båda bebyggelseområdena på båda sidor om Kvarnbäcksvägen. Totalt ingår markområden för gång och cykelväg med Totalt ca 1400 m², i väster ca 432 m² och i öster ca 969 m². Ca 1550 m² av stadsdelsgata, förlängningen av Kvarnbäcksvägen, ingår.

LEK, REKREATION OCH GRÖNSKA INOM KVARTERSAMARKEN

Kvartersmarkens planering och användning

Inom kvartersmarkens fastigheter ska byggherrarna i samband med bygglov planera och visa att det finns tillräckligt utrymme och anpassade friyor för utevistelse, för social samvaro och för lek för de minsta samt bullerskyddande uteplatser där detaljplanen föreskriver det. Bullerskyddande uteplatser ska finnas inom fastigheter med planbestämmelsen m_1 , det kan vara tex ett bullerskyddande plank, mur eller gabioner tex med en övre pergola klädd med slingerväxter. Inom kvarteren finns möjlighet att ordna ytor för odling i soligt läge, det kan ordnas både inom enskilda villafastigheter och inom gemensamma ytor intill flerbostadshus och bostadsrätter. En väl genomtänkt utformning av kvartersmarken/tomtarna är viktiga där de boendes intressen tas tillvara för att skapa trivsel inom bostadsområdet. När det gäller planering och utbyggnad av tomtmarken så är det de som äger, bebygger och anlägger fastigheterna som ska uppfylla de krav som finns i detaljplanen omfattar samt att andra krav enligt PBL och Boverkets grundförfattningar, föreskrifter (BFS), följs upp i bygglov, utformning och anläggning.

TRÄD OCH GENOMSLÄPPLIGA YTOR INOM KVARTERSMARKEN

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

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

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

I Stadsdelsprogrammet lyfts vikten av att planera för träd och trädets betydelse även utanför grönområden och det är något som också Boverket lyfter och det följs upp i detaljplanen. Detaljplanen reglerar ett minsta antal större träd är 8 st. som ska finnas i kvarteren där bostäder tillåts i 3–7 våningar, och de 8 träden ska vid planteringen ha minst stamomfång 20 cm, n_6 . Stamomfång är en kvalitetsangivelse som plantskolor använder. Stamomfångsmåttet som anges på träd är i brösthöjd. Det får självklart finnas fler större träd men bestämmelsen säkerställer ett minsta antal. Träden ska kunna växa sig stora för att möta upp mot skalan intill de högre husen, det vill säga träden ska bli minst 10 meter höga när de växt klart, och de får gärna vara flerstammiga. I trånga utrymme fungerar det bra med arter och sorter med smalkroniga former, som tex pelarek och pelaravenbok. De får inte planteras tätt ihop utan de ska ha utrymme att utvecklas. Det behöver naturligtvis finnas fler träd och många mindre träd och buskar i varierade storlekar, arter, sorter och former. Avsikten med planbestämmelserna är alltså att säkerställa att ett trädbestånd med större träd kommer finnas och att de kan fortleva över tid. För att öka möjligheterna för träden att finnas kvar länge utan att bytas ut, så ska hårdgöringsgraden hållas nere kring träden för att träden ska få vatten och näring naturligt till sitt rotsystem.

Planbestämmelsen n_6 kombineras därför med planbestämmelsen n_7 : "I en radie 5 m runt träden enligt n_6 , ska marken vara genomsläpplig till minst 70%". Det kan utföras genom att perenner planteras runt träden i kombination med tex grusarmerad stenläggning, perennplantering och diken som samlar upp dagvatten som träden får nytta av, dvs en väl planerad och anlagd gårds- och parkeringsmiljö.

Andel gräsarmering på parkeringar i stället för asfalt i en grön stadsdel

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



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

Mark för lek och rekreation nära utanför detaljplanen

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

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och data

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

Avfallshantering

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

Åtkomlighet för räddningstjänst samt brandposter

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

Vatten och spillvatten

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

Dagvatten

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

Dagvattnet från kvartersmarken samt den allmänna platsmarken inom planområdet ska ledas till fördröjningsmagasinen, våtmarken, dammarna och de meandrande vattendragen inom de befintliga blågröna naturstråken. I den första detaljplanen i stadsdelen Maglehill, "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 med flera fastigheter" (Maglehill- förskola, skola, idrottshall och bostäder mm) som fick laga kraft 2021-05-30 med genomförandetid t.o.m. 2031-06-30), med skolområdet i söder, ingick de nordsydliga blågröna stråken som allmän platsmark, natur och det anges hur stora volymer dagvatten de ska ta omhand.

I samband med den första detaljplanen inom stadsdelen gjordes de översiktliga utredningarna för dagvatten och anläggning av ett LOVA-projekt för att reducera näringssalter har utförts. Dagvattnet från detta planområdes kvartersmark och allmän platsmark kommer alltså via ledningar att kopplas på dagvattenfördröjningsstråken i olika punkter, den östra delen till det östra stråket och områden väster om stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen kopplas på det västra stråket. Karta som visar fördröjningsvolym och rinnvägar finns i ”PM Dagvattenberäkningar, Maglehills centrala etapper 2024-09-16”. Inför denna detaljplan har dagvattenhanteringen och kapaciteten i dagvattensystemen kontrollerats mot anläggning, höjdsättning och bebyggelsenivåer intill. Resultatet visar att det finns tillräcklig kapacitet i dagvattenanläggningarna, se under rubriken Planförutsättningar, figur 47.

Kollektivtrafik

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

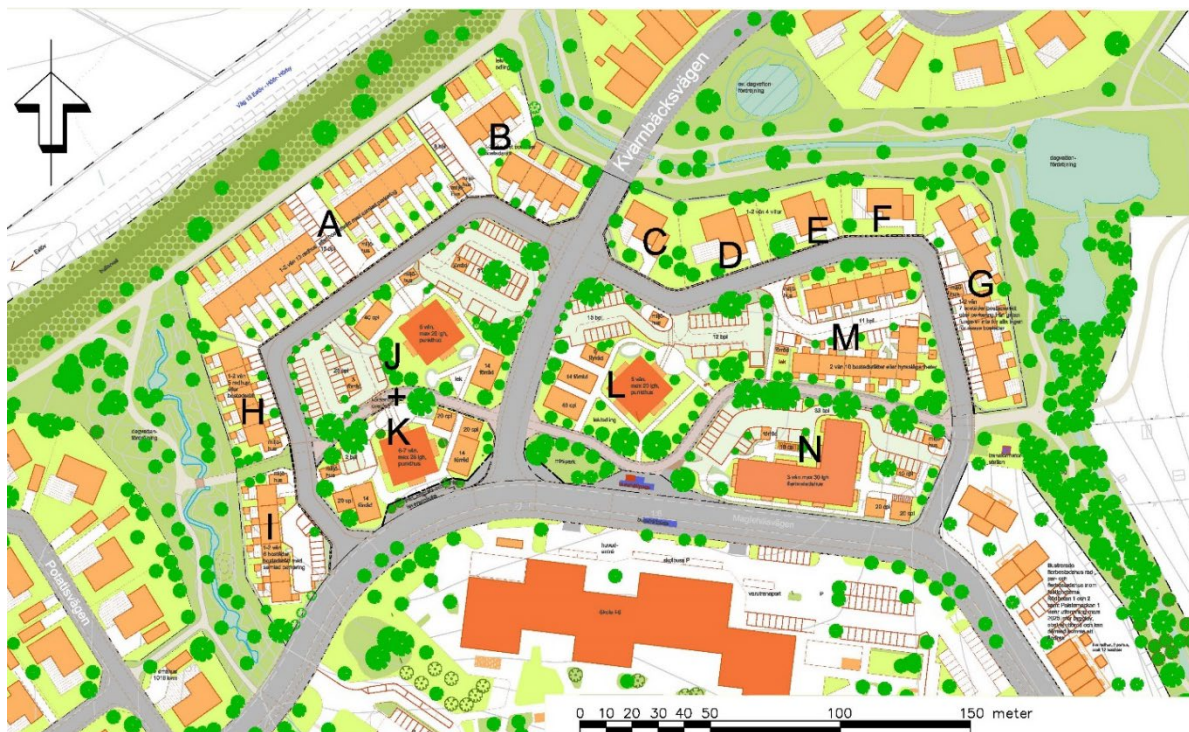
Biltrafik

Förslaget innebär ca 150 nya bostäder och beräknas alstra ca 830 fordonsrörelser/dygn varav ca 540 väster om Kvarnbäcksvägen och 290 öster om Kvarnbäcksvägen. Det innebär ca 5,5 fordonsrörelser per dygn och bostad. Med bostädernas närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar beräknas de boendes resande med kollektivtrafik vara relativt hög. För trafikberäkningar hela stadsdelen se karta figur 50 i denna planbeskrivning, utdrag ur ”*Trafikutredning samt Trafikbulerutredning Maglehill rev 2025-02-19*”.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

2.4 KVARTERSMARK



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

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

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

Plankartan med planbestämmelserna är det juridiska dokumentet som klargör hur området tillåts bebyggas. Bostadsbebyggelsen regleras på höjden i denna detaljplan med en högsta nockhöjd inom vardera byggrätten och den varierar från 8,5 m till 23,5 meter. Det innebär bostäder i 1, 1½ och 2 plan inom den lägre bebyggelsen (A-I och M, se

kartan figur 13). I kvarteren för flerfamiljshus eller bostadsrätter gäller för vinkelhuset mittemot förskolan 3 våningar, och för de tre punkthusen gäller för två av dem 5 våningar och för ett punkthus, huset närmast Maglehillsvägen och skolan, 6–7 våningar.

Komplementbyggnader som garage, carportar, förråd, miljöhus, regleras ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter inom hela planområdet och de ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och de får inte placeras där de skymmer sikt intill trafikerade leder som på den mark som är prickad enligt plankartan som finns i ett område intill gång- och cykelvägen avsett för bilöverfart mellan punkthusens kvartersmark i väster.



Figur 14. Illustration i 3D som visar hela utbyggnadsförslaget från sydväst. Tak och husens utformning, färger, fasader med mera, är autogenererade av CAD-program och är inte det utseende som avses byggas, däremot är husens lägen och höjd möjliga att utföras enligt detaljplanen och motsvarar illustrationen i 2D, se figur 13.



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



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



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



Figur 18. Illustrationen i 3D visar utbyggnadsförslaget västerifrån med lägre bebyggelse intill blågrönt naturstråk.

Fastighetsindelningen och fastigheternas storlek

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

Tre punkthus

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

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

Bullerskyddande uteplatser ska finnas intill punkthusen

Samtliga av punkthus ska ha anordnad bullerskyddad uteplats intill husen samt bostadshus inom sydöstra fastigheten där vinkelhus illustrerats. Bostadsfastighet närmast Kvarnbäcksvägen behöver också ha skyddad uteplats. I illustrationskartan, se figur 13, har uteplats illustrerats som ovala platser med kant av exempelvis bullerplank som kläs

in med tex murgröna kombinerad med klättervildvin vilket skulle ge både vintergrön växtlighet och höstfärg. Blommande klematis och klängrosor som ger fägring, färg och doft passar också.

Byggnaderna kommer också att skydda mot trafikbuller och uteplatser och lekytor placeras med fördel på sida om byggnad vänd bort från trafikbullerkälla för att uppnå gällande krav för utemiljöer, se utdrag från "*Trafikbullerutredning Maglehill rev 2025-02-19*", figur 57 och 58.

Bullerskyddad fasad, fönster och ventilation på flerbostadshus i sydost och bostäder utmed Kvarnbäcksvägen på våning 1 och 2 indikeras behövas, se figur 58, och "*Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19*". Nivåer vid fasad över ekvivalentnivån 55 dBA samt maximalnivån 70 dBA används för bedömning av risken att BBR:s riktvärden inomhus kan överskridas och om det i så fall kan behövas t ex bättre fönster etc. för att klara dessa, och det regleras alltså för närvarande (april 2025) av BBR som är tvingande. *Den som ansöker om bygglov ska visa att gällande krav uppfylls.* BBR och EKS ersätts av nya grundförfattningar 1 juli 2025 med undantag från *Reglerna om Aktsamhet* som började gälla 1 jan. 2025 och regler om *Energihushållning* kommer senare eftersom de ska samordnas med EU-direktiv. Krav och ansvar är ungefär desamma, se Boverkets föreskrifter om *Skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10)*, men det är alltså byggherren som har ansvar för att redovisa, i samband med bygglov, att gällande krav utförs.

Den lägre bostadsbebyggelsen i 1–2 våningar

Syftet är att marken ska användas väl genom att många ska få möjlighet att bo i stadsdelen nära skola, centrum och stationen. Därför är även den lägre bebyggelsen relativt tät. Villatomter liksom fastigheter för lägre bostadsrätter och radhus är placerade intill de blågröna stråken med avsikt att de boende därmed får utblick över naturen i direkt anslutning till tomtmarken och naturen kommer upplevas från byggnaden utan att skymmas av annan bostadsbyggnad. Fastigheternas storlek är därför något mindre än i tätortens yttre områden men inte mindre än övervägande fastigheter inom villabebyggelse till exempel utmed intilliggande områden utmed Per Nils väg där 4 tomter (av 7) är mindre än de inom denna plan. Att nyttja marken på det avsedda sättet, dvs att bygga tätt intill natur, innebär att fler bostäder ryms i stadsdelen vilket varit en tydlig avsikt i Stadsdelsprogram för västra och i Översiktsplanen 2018 samt i kommunens mål. Exploateringsgraden är satt till 25 % för fastigheterna för 4 villorna inom **C, D, E, F** i illustrationen figur 13, och avsikten är alltså att bebyggelsen ska vara småskalig för att passa in i strukturen med de kommande anslutande radhusen bostadsrätterna och flerbostadshusen samt de befintliga villorna intill. Regleringen innebär att inom respektive fastighet så får alla byggnader tillsammans inte överstiga den tillåtna byggnadsarean som är "fotavtryck på marken", som anges i procent. Utöver tillkommer det som är bygglovsbefriat genom lag, exempelvis friggebod. Regleringen "B" innebär att det är bostäder som får uppföras och i detaljplanen finns det ingen reglering som specificerar vilken sorts bostadsbebyggelse det gäller. Det som gäller är då definitionen som Boverket anger på sin hemsida, användningen som ingår i planbestämmelsen "B" för bostäder.

Byggnaders placering inom kvartersmarken

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

Plankartan reglerar att det ska finnas ett minsta avstånd på 1 meter från fastighetsgräns till komplementbyggnad med avsikt att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna fastigheten och att komplementbyggnader inte ska placeras för nära trafikmiljöer och skapa skymd sikt. När det gäller placeringen av garage och carportar regleras de ha ett minsta avstånd på sex meter som kortaste avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns mot gata. Avsikten är att det ska vara möjligt att ha en uppställnings-plats för bil framför garaget eller carporten, därmed kommer det automatiskt att skapas minst två parkeringsplatser, en utanför garaget/carporten och minst en i byggnaden.

Högsta nockhöjd

Högsta nockhöjd regleras till 8,5 meter för bostäderna avsedda för villor inom fastigheter i öster gränsande mot natur. Fastigheterna för villor är små med avseende att de är placerade intill naturen, de blågröna stråken, och för att det ska vara en tät struktur i staden. Inom 8,5 meters nockhöjd ryms 1 och 1,5-plans villor. Bostäderna ska utföras med sadeltak. Se motiv f₃.

För bostadsbebyggelse som i områdena intill naturen, de blågröna stråken, avses kunna uppföras i upp till 2 våningar som flerbostadshus, radhus och kedjehus, har högsta nockhöjd reglerats till 9 meter och de ska utföras med sadeltak. Lägenheter på två våningsplan kräver mer teknisk utrustning i utrymme under tak vilket gör att byggnaderna har getts en högsta nockhöjd på 9 m.

Flerbostadshuset som illustreras som vinkelbyggnad mittemot förskolan, regleras med en högsta nockhöjd på 13,5 meter och avsikten är att det ska vara max 3 våningar högt, och byggnaden som med sin långsida ska placeras nära gatulivet har i illustrationen beräknats till ca 30 bostäder. Antalet lägenheter begränsas av utrymme för friyta och parkeringsplatser, enligt planbestämmelse, till de boende. Punkthusens högsta nockhöjd begränsas för 6–7-våninghuset till 23,5 meter, och för de två 5-våninghusen till 17,5 meter.

Takvinkel

Takvinkel regleras till att vara mellan 22–45 grader på alla byggnader förutom på vinkelbyggnaden i tre våningar inom det sydöstra kvarteret mittemot förskolan där takvinkeln ska vara 22–35 grader och där taket ska vara utformat som sadeltak för att byggnaden har en placering intill gaturummet mittemot förskolan som också har taklutning mot gatan fast på längre avstånd. Bestämmelsen gäller även på grund av att det är en byggnad som är stor till omfång och som därmed får ett stort tak, se illustration figur 27. Byggnaden har en placering i staden som är betydande eftersom den upplevs av många från gatan och kommer läsas samman med miljön intill förskolan och skolan. Byggnader med takvinkel är dels utseendemässigt tilltalande i gatubilden, dels enligt övervägande taktradition i Höör. Med fördel byggs komplementbyggnaderna med samma taklutning och med samma takmaterial som huvudbyggnaden för att ge ett estetiskt tilltalande uttryck. Planbestämmelser gällande taklutning, se plankartan O₁-O₂.

Utformning och utförande

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

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

Prickmark innebär i denna detaljplan att byggnad eller annat byggnadsverk som exempelvis ett plank eller annan siktskymmande anordning inte får uppföras inom området som prickmarkerats. Prickmark finns intill korsande anslutning mellan punkthusfastigheterna i väster, eftersom det behöver finnas en bilöverfart som korsar gång- och cykelvägen och det behöver därför vara god sikt.

Mark som inte får förses med stödmur

Marken får inte förses med stödmur högre än 0,5 meter inom 3 meter från allmän platsmark eller i anslutande fastighetsgräns. Avsikten är att det ska bli en naturlig och mjuk övergång mellan kvartersmarken och naturen samt mot gata och gång- och cykelvägar och övrig allmän platsmark utmed bostads-fastigheterna. Planbestämmelsen, begränsning av markens utnyttjande, se plankartan Ö₁.

Parkering

Anordnande av parkering inom kvartersmarken

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

Reglerad hårdgöringsgrad och minsta antal träd för en grönare stad

Inom planområdet finns de högsta husen inom stadsdelen och det innebär också att det blir de största parkeringsytorna till de boendes bilar och cyklar. Planbestämmelse finns inom de högre bostadshusens fastigheter, föreslagna för 3–7 vån., som reglerar att det ska finnas minst 8 st. träd inom vardera området markerat med n₆. Det är ett minsta antal träd och de ska vara av art och sort som kan växa sig stora och det får gärna vara flerstammiga träd där det finns utrymme. Avsikten är att skapa en grön attraktiv miljö för de boende och de som vistas i stadsdelen. Regleringarna koncentrerar sig alltså på att det ska finnas utrymme för större träd framför allt inom de högre husens fastigheter vilket bedömts som viktigt för att möta upp mot husens skala. Det är viktigt att det planteras träd i stadsdelen för att det ska bli en miljö och ett klimat som är behaglig att vistas i. Träd ger syre och har både svalkande och renande effekter på luften i stadsmiljön. På parkeringsplatser är dessa egenskaper extra betydelsefulla, se även "Motiv till planbestämmelser".

Avsikten är alltså att det ska finnas träd inom kvartersmarken. Träd utför viktiga ekosystemtjänster som att bidra till biologisk mångfald, ge föda och boplatser för insekter och fåglar samt ge svalka åt de boende i stadsdelen vid värmeböljor, de producerar syre och tar upp vatten och inte minst avspeglar träden årstidsväxlingarna genom sin lövsprickning, blomning, höstfärger och vintersilhuetter.

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

n₇, Hårdgöringsgraden regleras med som innebär att i en radie 5 meter runt träden, enligt n₆, ska markens beläggning vara genomsläpplig till minst 70%. Det innebär att det krävs en noggrann planering och anläggning av parkeringsplatserna, var de större träden ska placeras, var helt genomsläppliga ytor kan finnas, tex träd i en perennyta

respektive gräs- och grusarmering med betongplattor för bilparkeringsplatser och gång- och körytor. Planeringen av var dagvatten kan samlas och vara till nytta för växtligheten var rinnvägar ska finnas och ledas är nödvändigt att planera tidigt. $n_7 =$ "I en radie 5 meter kring träden enligt n_6 ska markens yta vara genomsläpplig till minst 70%". Måttet gäller från trädets mitt och de 8 träden och markbeläggningen ska redogöras i markplaneringsplan i samband medbygglövet.

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

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

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

Direkt norr om Maglehillsvägen möjliggörs för tre st. punkthus, två st. som föreslås i 5 våningar med 20 bostäder i vardera och ett punkthus föreslås med 7 våningar för max 28 bostäder. **K** Punkthuset i 7 våningar är placerat intill Maglehillsvägen och ett 5-våningshus direkt norr om i kvarteret **J**. **K** och **J** skiljs åt av gång- och cykelvägen som leder genom kvarteren i öst-västlig riktning för att nå de blågröna stråken vid vardera sida. Lite längre österut utmed Maglehillsvägen i kv. **N** möjliggörs för en fastighet med 3-våningshus i vinkel där det kan rymmas 30 bostäder. I samma kvarter finns också en fastighet **M** för ca 10 bostadsrätter i 1–2 våningar. I kvarteret direkt norr om möjliggörs för fyra fastigheter **C-D-E-F** där villor kan uppföras i 1–2 våningar. I den östra delen av kvarteret, inom **G** föreslås 7 radhus. Kvarteret intill, som angränsar till natur och till bullervall närmast väg 13, föreslås avstyckas i **A** och **B** som bostadsrätter, för 13 respektive 7 st. bostäder. Område **C** kan avstyckas som 5 radhus eller läggas till bostadsrätt **A** som i så fall får 18 bostäder i föreningen.

2.5 BEFINTLIG MILJÖ



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



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



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



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



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



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

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse

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

Befintlig användning, jordbruksmark

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

Kommunal och kommersiell service

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

2.6 ÄRENDEINFORMATION

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

Exploateringen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.

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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

2.7 MOTIV TILL REGLERINGARNA

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

Boverket har tagit fram en bestämmelsekatalog med en uppsättning av bestämmelser som är kopplade till plan- och bygglagen som kommunerna ska använda. Bestämmelser som inte är kopplade till en viss paragraf får inte användas. Det allmänna rådet som finns framtaget för planbestämmelser, "BFS 2020:6" om redovisning av reglering i detaljplan, till plan- och bygglagen (2010:900) har använts. Nedan förklaras vad som avses med planbestämmelserna som finns på plankartan och motiv beskrivs utöver den text som anges på plankartan. Texten under rubriken "Planbestämmelser" på Sida 39 (108)

plankartan är begränsade då de har koppling i GIS-kartan som är en analyskarta för att exempelvis kunna göra enhetliga analyser över hur mycket mark som finns planlagd för bostäder.

GRÄNSER

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

■ ■■ Planområdesgräns

Användningsgräns

— · — · — Egenskapsgräns

Planområdesgräns avgränsar detaljplanen.

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

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

3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

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

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

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

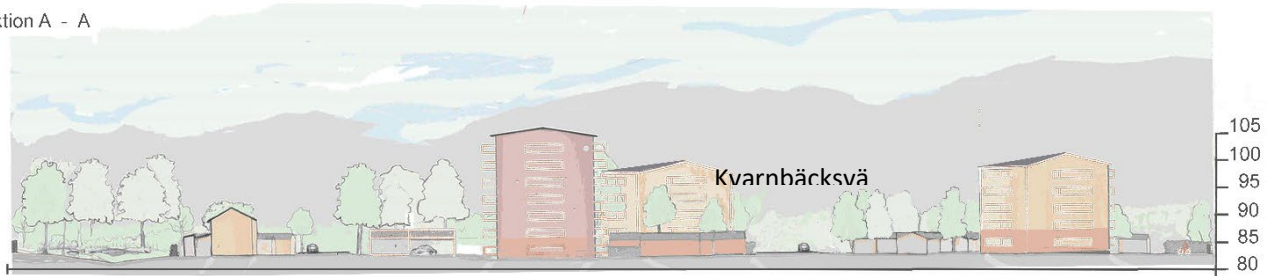
GATA, är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. GATA avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och har ofta många utfarter. Inom planområdets gata ska det rymmas gångbanor, 1 m brett i ytterkurvorna respektive 2 meter i innerkurvorna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

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

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

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

Sektion A - A



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



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

3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostädernas placering i stadsdelen

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

Punkthusens byggrätter

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

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

B -Bostäder Användningen inom kvartersmarken definieras med användningsbestämmelsen B för bostäder.

Bebyggelsen är av olika slags bostadsbyggnader från 1–7 våningar, villor, radhus, parhus och kedjehus, flerbostadshus som kan vara i lamellform i vinkel och som punkthus. Även bostadskomplement, inom eller i anslutning till bostaden som garage, carportar, parkering, miljöhus för sopsortering med tillfartsväg och vändplats till kvartersmarken, förråd, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet ingår i användningen B. I användningen ingår även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, 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

Sida 43 (108)

finnas i läget nära kommunala funktioner och nära och enkelt att ta sig till centrum och stationen, vilket bidrar till ett hållbart samhälle då fler kan gå och cykla samt resa kollektivt. Motivet är också att använda den kommunala marken och infrastrukturen ekonomiskt samt att skapa bostäder av olika slag och upplåtelseformer.

3.1.1.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Utformning av allmänplats

korsande överfart Max en 6 m bred hastighetsdämpad och vinkelrät körbar överfart får anordnas över gång- och cykelvägen. Motivet till denna planbestämmelse är att fastigheterna i västra delen av det inre området, se figur 60 J+K, ska användas tillsammans och parkering till båda punkthusen ska vara i den norra delen.

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

Publika platser

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

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

3.1.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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



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



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

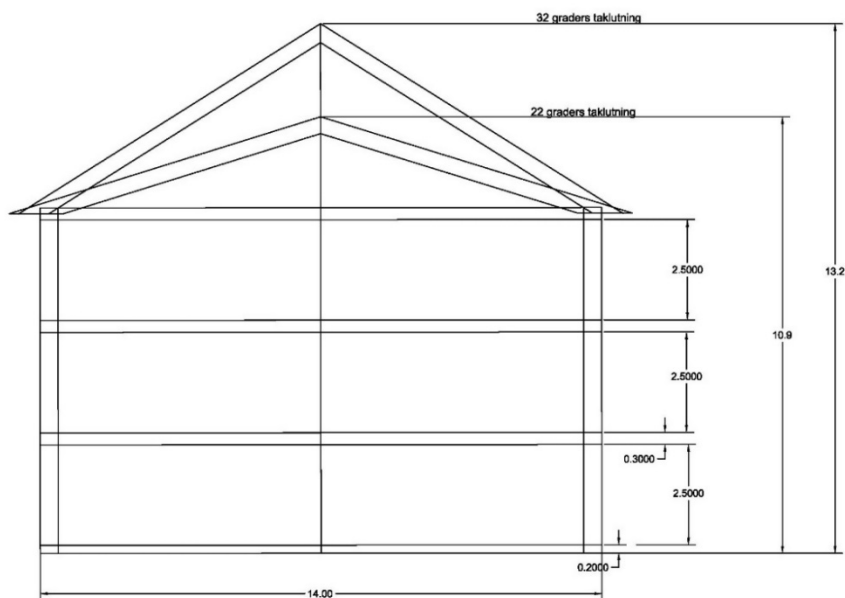
Höjd på byggnadsverk

h₁ 23,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter på huvudbyggnad och motivet är att bebyggelsen ska kunna uppföras som punkthus med max 7 våningar vilket visas i illustrationer i denna planbeskrivelse. Avsikten är att det inte ska byggas för lite bostäder inom fastigheten då kvartersmarken och föreslagna fastigheter är anpassad för det antal parkeringar, förråd samt övriga komplementbyggnad som behövs för 7-våningshus med 4 lgh per plan, dvs 28 bostäder. Marken kan bebyggas på andra sätt så länge plankartan med planbestämmelser uppfylls.

H₂ 17,5 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Motivet är att bostadsbebyggelse med 5 våningar ska rymmas och att det inte ska byggas för lite eller för mycket bostäder inom fastigheten. Kvarterens och föreslagna fastigheters areal enligt illustrationen är anpassad för det antal parkeringar, förråd samt övriga

komplementbyggnad som behövs för 5-våningshus med 4 lgh per plan, dvs 20 bostäder i vardera av 5-våningshusen. Marken kan bebyggas på andra sätt så länge plankartan med planbestämmelser uppfylls.

h₃ 13,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter på huvudbyggnad och motivet är att bostadshus med 3 våningar med sadeltak ska rymmas inom denna högsta nockhöjd och en byggnad som bredest är 14 meter. Avsikten är att det inte ska byggas för lite och inte heller för mycket bostäder inom fastigheten då fastighetens areal är anpassad för det antal parkeringar, friytor och träd, förråd samt övriga komplementbyggnader mm som behövs för 3-våningshuset. I denna planbeskrivning illustreras huvudbyggnaden med max 30 lägenheter med tillhörande parkeringsplatser, enligt planbestämmelse, och förråd på mark, *se figur 4*. Det innebär att marken disponeras väl i sitt centrala läge mitt emot förskolanskolan. Figur 27 visar sektion av byggnaden som illustrerats i denna planbeskrivning i en L-form och som ligger till grund för planbestämmelsen. Marken kan bebyggas på andra sätt så länge plankartan med planbestämmelser uppfylls.



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

h₄ 9,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter. Motivet är att bostadsbebyggelsen ska uppföras med max två våningar för att få en nedtrappning av bebyggelsen mot naturområdena. Regleringen innebär att bostadshus kan uppföras med en högsta nockhöjd av 9 meter och taklutningen ska vara mellan 22–45 grader. Utöver högsta nockhöjden kan exempelvis skorstenar och ventilationsdon tillåtas. 2-våningshus kan byggas men även 1 och 1,5-planshus kan uppföras som huvudbyggnad. Denna bestämmelse kompletteras med planbestämmelsen f₃ med lydelsen ”Byggnad får uppföras i högst två våningar”, se motiv till bestämmelsen.

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

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

Takvinkel

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

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

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

Utnyttjandegrad

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

- e1** Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e2** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 33% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e3** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e4** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 28% av fastighetsarean inom användningsområdet
- e5** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e6** Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 7% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e7** Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 4% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- e8** Största bruttoarean för bostäder är 2200 m² inom egenskapsområdet
- e9** Största bruttoarean för bostäder är 3080 m² inom egenskapsområdet
- e10** Största bruttoarean för bostäder är 2880 m² inom användningsområdet
- e11** Största bruttoarean för komplementbyggnader är 410 m² inom användningsområdet

Motivet till bestämmelserna är att anpassa utnyttjandegraden, bebyggandets omfattning, till det som marken är lämplig för och som detaljplanens utredningar är beräknade efter, som VA-utredningar, trafikutredning mm.

Innebörden i de olika bestämmelserna BYA (byggnadsarea), som anger byggnaders avtryck på marken, respektive BTA (bruttoarea), som i stort anger boyta på samlade våningsplan, förklaras i Boverkets föreskrifter, samt definieras exakt i "SVENSK STANDARD SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning". Observera att öppenarea, till skillnad från byggnadsarea, inte ingår vid beräkning av bruttoarea.

Placering

- P₁** Huvudbyggnad om den är friliggande ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet är att minimera brandrisk samt att det ska finnas siktlinjer mellan byggnaderna. Bestämmelsen gäller inom områden där även sammanbyggda bostadshus tillåts, se p₃.
- p₂** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet är att minimera brandrisk samt att det ska finnas siktlinjer mellan byggnader.
- p₃** Radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Finns inom områden där även p₁ gäller. Där dessa hustyper tillåts finns andra krav på brandskydd än förfriliggande villor.
- p₄** Garage/Carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Motivet till planbestämmelsen är att en bil ska rymmas bakom carporten eller garaget utan att sticka ut i gatan.
- p₅** Komplementbyggnad, om den är friliggande, ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Avsikten är att byggnad ska kunna skötas från egna fastigheten.
- p₆** Huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot gatan och i 1 rad inom kvartersmarken. Avsikten är att byggnaderna ska följa längs med gatan i en rad för att skapa ett gaturum med byggnaders långsidor. Motivet är att kvartersmarken är grund därför behöver byggnader placeras med sin långsida utmed gatan.
- p₇** Huvudbyggnad ska placeras med långsida i linje med Maglehillsvägen, 3 meter in från fastighetsgränsen. Motivet är att avgränsa och skapa ett gaturum till Maglehillsvägens norra sida som en förlängning av gaturummet söderifrån där byggnader placeras nära gaturummet inom kvarteren Palsternackan och Rödbetan.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Parkering för boende ska anordnas med 1,1 parkering per bostadsenhet. Parkeringstalet 1,1 per bostadsenhet är satt på grund av att det är cirka 1,5 km bilväg till Höörs centrum vilket medför ett bilbehov för många och på grund av att gästparkering ska anordnas inom fastigheterna.
- n₂** Utfart från p-ruta tillåts inte mot gata. Motivet är att kvartersmarkens parkeringar ska anordnas inom bostadsfastigheterna tomtmark, dvs bostadsparkeringar tillåts inte minska gaturummets, den allmänna platsmarkens möjligheter till allmänna parkeringar samt av- och pålastning.
- n₃, n₄** Max 2 utfarter får anordnas mot gata från användnings- respektive egenskapsområdet.

Motivet är att begränsa antalet utfarter från fastigheter både på norra och södra sidan om gatan. Från och till flerbostadshusen kommer fler trafikrörelser och var utfarter kan placeras i förhållande till varandra och till fastigheter mittemot behöver studeras i samband med bygglov. Se även planbestämmelsen "Utfartsförbud".

n₅ Endast 1 utfart max 6 meter bred får anordnas över allmän gång- och cykelväg. Bestämmelsen gäller för de två punkthusen i väster. Anledningen är att dessa två områden behöver ha samlad parkering inom den norra kvartersmarken.

n₆ Träd ska finnas, minst 8 st. som vid planteringen ska ha minsta stamomfång 20 cm. Det ska finnas träd inom kvartersmarken med en storlek som är anpassad för miljön, dvs större träd ska finnas vid större byggnader. Stamomfångsmåttet är en kvalitetsangivelse som plantskolor använder. Stamomfångsmåttet som anges på träd är i brösthöjd. Träden ska stå på sådant avstånd från varandra och från byggnader så att de kan utvecklas i den form trädet får som färdigväxt. De får alltså inte placeras tätt inpå varandra och färdiga höjden bör vara minst 8 meter.

n₇ I en radie 5 meter runt träden (se n₆), måttet gäller från centrum av trädet, ska markens yta vara genomsläpplig till minst 70%, vilket ska redovisas i marklovshandlingen i samband med bygglov. Planbestämmelsen som reglerar den procentuella graden av markytans genomsläpplighet runt träden, som ska finnas inom kvartersmarken där högre byggnader tillåts, finns i detaljplanen för att de större träden ska få tillräckligt med vatten, syre och näring. Markytorna får därmed också ett naturligare och grönare utseende inom kvartersmarken än vad helt hårdgjorda ytor som asfalt och täta betongbeläggningar ger och det bidrar till att minska risken för översvämning vid stora regn och snösmältning.

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

Utformning

Planbestämmelserna följer upp intentionerna i Stadsdelsprogrammet för västra Höör

f₁ Fasad ska utformas med huvudsakliga kulörer i ljusa och matta färgtoner, dock ej vitt. Avsikten är att det ska vara en estetiskt tilltalande färgskala.

f₂ Fasad på bottenvåningen ska utformas i rött tegel i kulör som harmonierar med skolans tegelfasad

f₃ Tak ska utformas som sadeltak. Avsikten är att gatubilden med takutformningen ska harmoniera till byggnaderna mittemot inom SÄBO och skolområdet.

Avsikten är att byggnader för bostäder i de yttre kvarteren som ansluter till de blågröna naturstråken ska uppföras i högst 2 våningar. Regleringen med högsta nockhöjd 9 meter respektive 8,5 för villorna samt att byggnaderna ska utföras med sadeltak, finns för att det ska vara lägre bebyggelse närmast naturområdena som är nedsänkta i förhållande till naturområdena, de blågröna stråken. Inom dem finns gångstråk för de boende och för övriga inom den allmänna platsmarken och avsikten är att det inte ska vara för stor nivåskillnad på bebyggelsen och gångstråken med avseende på trygghet och nivåer i strukturen. Planbestämmelserna är även satta för att begränsa antalet bostäder då fler våningar skulle innebära minskad friyta på fastigheten för lek, parkering med mera, samt för att vattentrycket, VA, är begränsat, vilket innebär att 3 våningar och däröver kan behöva tryckstegring.

Motivet till utformningsbestämmelserna är att husen ska ha en tilltalande utformning när det gäller materialval och färgsättning och att byggnaderna ska passa in i sitt sammanhang. Regleringen att fasader ska utformas med i huvudsakliga kulörer i ljusa, matta färgtoner, dock ej vitt, är därför en bestämmelse som gäller för alla byggnader inom detaljplanen. Utformning med sadeltak är tradition i Höör och med taklutning mot naturstråken och även mot gaturummet kommer bebyggelsen upplevas mer anpassad till den mänskliga skalan. Utformningsbestämmelserna i detaljplanen är också riktlinjer för byggnadernas utseende (se Stadsdelsprogrammet för västra Höör, sid 6 och sektioner intill naturstråken sid 13).

De högsta husen, punkthusen i 5–7 våningar och flerbostadshuset i tre-våningar mittemot skolan-, förskolan och det särskilda boendet, kommer tillsammans med de kommunala byggnaderna att utgöra tyngdpunkten i stadsdelen. För att koppla samman miljön regleras därför fasad på bottenvåningen att vara röd tegelfasad harmonierande med skolans röda tegelfasad. Den mänskliga skalans miljö blir därmed mer harmonisk och den röda tegelkulören lyfter fram och återspeglar grönskan, som träden som reglerats att finnas i miljön, dvs den röda färgen framhäver det gröna och vice versa.

f4 Balkong ska finnas till lägenheterna. Avsikten är att alla bostäderna ska ha balkong.

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

Skydd mot störningar

m₁ Bullerdämpad uteplats ska finnas. Skyddsbestämmelsen gäller inom områden som markerats med m₁ på plankartan, och de redovisas i denna planbeskrivning figur 57 och 58, som är utdrag från ” *Trafikutredning samt Trafikbullerutredning Maglehill rev 2025-02-19*”. I övrigt uppfylls riktlinjerna för buller på uteplats. Skydd för uteplats från buller från väg 13 kan uppnås genom att uteplats anordnas på husens sida som är vänd från bullerkällan. Det kan också anordnas genom att skyddande bullerplank eller mur kombinerad med plank som uppförs kring uteplats.

b₁ Källare får inte finnas. Avsikten är att säkerställa att källare inte tillåts byggas då det kan innebära problem vid stora regn och översvämningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

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

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

Villkor för startbesked

a₃ Startbesked får inte ges för bostad förrän bullervallen, med en minsta höjd av 2 meter över anslutande marknivå på väg 13, har kommit till stånd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och den räknas från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ska regleras i varje detaljplan och den ska

Sida 52 (108)

bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid. Den får i en detaljplan inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden är satt till **fem år**.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för och bekostar den allmänna platsmarken.

3. KONSEKVENSER

3.1 PLANENS REGLERINGAR

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

3.2 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Fastighetsbildning

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

Ledningsrätt och servitut

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

3.3 NATUR

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

3.3.1 LANDSKAPSBILD

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

Längre söderut från planområdet i öster är det en äldre bland-lövskog med bland annat ett al-bestånd samt schaktad tomtmark söder om, se fotot figur 28. På höjden öster om finns mest äldre bebyggelse utmed Otto-hans och Alve Nils vägar, där det för närvarande (2024) pågår en annan detaljplan som omfattar ett fåtal nya bostadstomter, natur och gata.



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

3.4 MILJÖ

Konsekvenser för de som bosätter sig i de nya bostäderna och för boende i angränsande bebyggelse

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

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

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

Konsekvenser av att ta jordbruksmark i anspråk

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

Konsekvenser för landskapsbilden

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

Konsekvenser som ökad biltrafik medför, buller och luftkvalitet

Trafiken till och från bostäderna kommer medföra ökat trafikbuller och det kommer även bli ökat ljussken från bilarna i området. Trafikbullerutredning visar att den ökade trafikmängden beräknat för 2045 framför allt kommer fördelas mellan Maglasätevägen och Kvarnbäcksvägen, och trafikmängderna kommer inte vara i sådan omfattning att särskilt bullerskydd behöver uppföras för befintlig bebyggelse utöver bullervallen mot väg 13 som ska uppföras enligt redan gällande detaljplan för delar av Höör 19:7 och Åkersberg 1:6 (Maglehill väst, villatomter, bullervall mm) i Höör, som fick laga kraft 2021-11-03. Villkor för startbesked, a3, finns i denna detaljplan som innebär att bostad inte får påbörjas förrän vallen, med en minsta höjd av 2 meter över anslutande marknivå på väg 13, har kommit till stånd. Bullervallen kommer färdigställas i samband med iordningställandet av kvartersmark och allmän platsmark inom stadsdelen. Maglehill Centrala etapp ligger väl skyddat bakom planerad bullerskyddsvall och den planerade bebyggelsen beräknas klara gällande riktvärden utvändigt vid fasad. Även riktvärdena för uteplats beräknas klaras vid samtliga enbostadshus utom ett. Vid villan öster om stadsdelsgatan beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån på uteplats överskridas. Genom skärm placerad utmed vägen eller lokalt vid uteplats, klaras riktvärdena. Ett alternativ kan också vara att placera en uteplats på östra sidan av huset. Vid flerbostadshusen beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån överskridas vid ett flertal balkonger. Genom att anordna gemensamma bullerskyddande uteplatser i markplan i husens närområde där riktvärdena klaras, kan enskilda uteplatser utgöra komplement till balkonger. Exakt vilka åtgärder för fasad och för uteplats som kommer att krävas studeras närmare i samband med ansökan om bygglov, då husens utformning och placering på tomterna har fastställts.

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

Konsekvenser på vatten och spillvattennätet

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

Inför den första detaljplanen inom stadsdelen och inför Stadsdelsprogrammet utfördes utredningen ”Kapacitetsbedömning VA-system Maglehill exploatering 2020-01-14”. Viss förändring i utformningen inom stadsdelen har skett sedan dess. Anslutande VA-nät och anläggningar har tillräcklig kapacitet, förutsatt att redan planerade åtgärder genomförs.

Tryckstegring för vatten

Tryckstegring för vatten kommer behövas i hus i tre våningar och däröver för att uppnå tillräckligt vattentryck och respektive byggherre samt fastighetsägare ansvarar för tryckstegringsanläggningens anläggande, kostnader och drift.

Ekosystemtjänster i staden

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

Klimatanpassning

Grönytor, våtmarker, öppna vattenytor och annan genomsläpplig mark renar regn- och smaltvatten. Ytorna 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 stadsdelsnivå för att skapa samband med omgivande landskap. En variation av grönytor ger olika livsmiljöer för djur- och växter och främjar biologisk mångfald och därmed ekosystemtjänster.

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.

Naturupplevelser

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

Stadsodling

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

Kulturarv

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



Boverket



Figur 29, Ekosystemtjänster

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.

Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande. Skogen har en viktig roll för sinnliga upplevelser och för rekreation och lek.

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

3.4.1 MILJÖBEDÖMNING

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

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Visar miljöbedömningen att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan och att ingen MKB behöver upprättas.

Lokaliseringsprövning är gjord i översiktsplanen och i Stadsdelsprogrammet och följs upp i Riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Planområdet är utpekad i kommunens Översiktsplan 2018, i Stadsdelsprogram för västra Höör 2020 och i Bostadsförsörjningsprogrammet 2025. Riktlinjerna för bostadsförsörjning 2025–2028 är indelade i tre teman med det övergripande målet god hållbar livsmiljö och bra boende för alla. Tillsammans fångar temana en bostadsmarknad i balans där alla människor ska ha möjlighet att hitta en passande bostad utifrån sina behov och preferenser. De tre temana är: - Tillväxt och attraktivitet. -Bostäder för äldre. -Bostad åt alla. Insatser för tillväxt och attraktivitet innebär att den kommunägda marken inom Maglehill bjuds ut för markanvisning för hyres- och bostadsrätter samt villatomter för ägande vilket ger ett varierat bostadsutbud.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

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

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

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

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

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att det inte byggs något inom området. Det skulle innebära att färre bostäder byggs inom gång- och cykelavstånd till servicefunktionerna söder om, skolor, idrottshall, gång- och cykelväg till stationen med tåg och bussförbindelser och andra funktioner i centrala Höör. Underlaget för skola, förskola med flera redan utbyggda funktioner skulle inte heller ha det underlag av användare i närområdet som de är planerade för. Det skulle innebära att utbudet av bostäder i olika miljöer och upplåtelseformer blir mindre än vad som planerats i ÖP 2018, i Stadsdelsprogrammet för västra Höör 2020 samt i Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2028.

Avvägning miljöbalken

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

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

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

Undersökning av miljöpåverkan

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

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

Samråd sker med länsstyrelsen i samband med samrådet och granskningen av detaljplanen.

3.4.3 JORDBRUKSMARK

Brukningensvärd jordbruksmark

Brukningensvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4§ andra stycket Miljöbalken).

Kommunen har gjort lokaliseringsprövning i Översiktsplanen 2018 och i Stadsdelsprogram för västra Höör 2020 och i bostadsförsörjningsprogram. Behovet att ta jordbruksmark i anspråk kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunens ställningstagande är detsamma som för de övriga tre kringliggande detaljplanerna inom stadsdelen med laga kraftdatum från juni 2021-maj 2024 som nu är under utbyggnad, se gällande detaljplaner figur 31–34.

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

3.4.4 DAGVATTEN

Dagvattnet från planområdet kommer fördröjas utanför planområdet inom den allmänna platsmarken, de blågröna stråken inom NATUR som ingick i den första detaljplanen som togs fram för den nya stadsdelen Maglehill, "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 med flera fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder mm)". De blågröna stråken innehåller fördröjningsmagasin och är utformade att vara naturdammar med översvåmningsområden/våtmarker samt meandrande bäckar och diken med stenar och stockar i vattendragen så att vattnet syresätts och näringsämnen reduceras innan vattnet når Höörsån och Ringsjön längre söderut.

Dagvattenutredningar som togs fram i samband med den första detaljplanen är bilagor även till denna detaljplan, se utredningar tillhörande detaljplanen som anges inledningsvis i Planbeskrivningen. Det har även tagits fram ett "PM Dagvattenberäkningar, Maglehills centrala etapper 2024-09-16" där kapaciteten med flöden och volymer i fördröjningsmagasinen kontrollerats samt rinnvägar redovisas, se karta under rubriken "PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR".

MILJÖKVALITETSNORMER

Vid planering ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det MKN för: Olika föroreningar i utomhusluften (kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon och partiklar) (SFS 2010:477), fisk- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras i kvalitet (SFS 2001:554), omgivningsbuller (SFS 2004:675) och yt- och grundvatten (FS 2009:533). Detaljplanen bedöms ej medföra att någon av ovannämnda normer överskrids.

3.4.5 LUFT

Sedan införandet av miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet har alla kommuner skyldighet att kontrollera och ha kunskap om kommunens utomhusluftkvalitet. Däri ingår att rapportera in uppgifter om luftkvaliteten till den nationella data-värden (SMHI) och att informera kommuninvånarna om halter av luftföroreningar som preciseras i luftkvalitetsförordningen. Genom att delta i samordnad kontroll av luftkvalitet och ingå i samverkansområdet uppfyller medlemskommunerna samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m³ per år och för partiklar gäller också 40 µg/m³ per år. För Höörs kommun ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 4–13 µg/m³ och för partiklar

ligger värdet generellt mellan 12–14 µg/m³. Därför bedömer Höörs kommun att föreslagen exploatering inte kommer tillföra några större föroreningsgrader och därmed inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar.

3.4.6 VATTEN

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

Recipienter

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

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

Vatten-förekomst	Miljö-kvalitets-norm	Status förvaltnings-cykel 3 (2017-2021)	Uttekade miljö-problem	Uttekade påverkans-källor med koppling till dagvatten
Ytvatten-förekomst Höörsån, 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 30, Tabell Miljökvalitetsnormer, MKN, för aktuella recipienter.

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

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

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

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

3.4.7 BULLER

MKN för omgivningsbuller bedöms inte påverkas eftersom planområdet är ett mindre område i staden som tillåts bebyggas. Planbestämmelsen m_1 på plankartan markerar områden där det ska tillses att bullerskyddande uteplatser finns till bostäderna, och bestämmelsen är utlagd enligt "Trafikutredning samt Trafikbullerutredning Maglehill rev 2025-02-19". Gällande regler föreskrifter för buller inomhus är tvingande och ska redovisas av byggherren i samband med bygglov, se genomförandefrågor i denna planbeskrivning.

3.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

3.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden. För bostad om högst 35 kvm gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om de ekvivalenta ljudnivåerna överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 22:00 och 06:00 inte överskrids vid fasaden.

Buller utomhus Bullerberäkning har gjorts av Tyréns "Trafikbullerutredning 2025-02-19", se bilaga planeringsunderlag, och den aktuella plankartan har försetts med planbestämmelse som anger att ljuddämpad uteplats ska anordnas inom område som markerat med m_1 , vilket är intill vart och ett av de tre punkthusen, vid trevåningshuset i sydost samt inom en villafastighet. Bullervallen norr om planerad bebyggelse, intill väg 13, ska vara färdigställd innan startbesked lämnas i samband med bygglov, enligt planbestämmelse a_3 "Villkor för startbesked: Startbesked får inte ges förrän bullervall färdigställts intill väg 13 norr om planområdet". Bullervallen omfattas av annan detaljplan för Maglehill väst och anges i den "Skydd mot störningar" "Bullerskydd med en höjd av 2 meter över närmsta vägbana på väg 13 ska finnas". Bullervallen avses färdigställas i samband med schakt och fyll av övrig mark inom planområdet, kvartersmark och allmän platsmark.

Buller inomhus BBRs krav, som utgår 1 juli 2025 men kommer finnas övergångsbestämmelser och Boverkets Grundförfattning BFS 2024:10, är föreskrifter om skydd mot buller i byggnader, och föreskrifter är tvingande varför byggherren alltid ska visa att man klarar dessa krav i samband med bygglov. Trafikbullerutredningen 2025-02-19, utgör ett underlag för byggherren, då den ger information om var det eventuellt kan bli problem att klara BBRs krav. Men också som underlag för att ha koll på att en annan placering av byggnader, än den som använts i

trafikbulerutredningen, skulle kunna innebära problem att klara Trafikbulerförordningens riktvärden.

Utbredningskartorna, färgerna, redovisar trafikbullernivåerna inklusive fasadreflexer, vilket innebär att de är ca 3 dBA högre än frifältsvärden. Dessa kan därför inte jämföras med riktvärdena, då riktvärdena avser frifältsvärden.

Fasadberäkningarna, som redovisas som små tabeller på utbredningskartorna, avser däremot frifältsvärden och det är utifrån dessa som utvärderingen görs och behovet av åtgärder bedöms.

3.5.2 RISK FARLIGT GODS

Avsikten är att åstadkomma en hög befolkningstäthet och för att undersöka riskerna för människors hälsa och säkerhet har hela planområdet betraktats som flerbostadshus i analys som gjorts i riskutredning. En kvantifierad platsspecifik bedömning av riskerna har därmed gjorts i syfte att svara på om och hur marken kan göras lämplig utifrån riskhänseende, "*Riskutredning farligt gods 2025-04-02*". Riskutredningen föreslår följande åtgärder för planområdet vilket säkerställts i plankartan med planbestämmelser:

Byggnader får inte placeras närmare vägen än 45 meter (mätt från vägkanten). Beräkningar utgår från det planförslaget innebär och att avståndet upprätthålls.

Komplementbyggnader kan förläggas enligt planförslag, eftersom risknivån är låg vid aktuellt avstånd.

Bullervall ska uppföras enligt planbestämmelse a₃ "Startbesked får inte ges för bostad förrän vall med en minsta höjd av 2 meter över anslutande marknivå på väg 13 har kommit till stånd". Åtgärden förebygger olägenheter från omgivningsbuler enligt 4 kapitlet 14 § punkt 5 PBL.

Riskutredningen sammanfattar att "Några ytterligare åtgärder (förutom skyddsavstånd och bullervall) är inte aktuella."

3.5.3 TRAFIK OCH KOMMUNIKATION Anslutningar till statliga vägar

Framkomlighet för biltrafik i anslutningarna till statliga vägar väg 13 i väster samt till väg 1304 mot Maglasäte, och vid cirkulationsplatsen i öster där Kvarnbäcksvägen ansluter till väg 13, har beräknats med beräkningsprogram och redovisas i "*Trafikutredning, Tyréns, 2025-02-19*". Utredningen konstaterar att det inte förväntas uppstå några framkomlighetsproblem i korsningarna eller cirkulationsplatsen till följd av den planerade utbyggnaden av Maglehill.

3.5.4 RADON

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

3.5.5 ÖVERSVÄMNING

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

3.5.6 VIBRATIONER

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

3.6 SOCIALA KONSEKVENSER

Trygghet

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

Mötesplatser

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

3.6.1 BARN

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Den kräver att politiker prioriterar barns rättigheter i praktiken. Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga som utgör en femtedel av befolkningen, men de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad barnrättskonventionen eller barnkonventionen, har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den. FN:s konvention om barnets rättigheter, artikel 12.1 "Konventionsstaterna skall tillförsäkra det barn som är i stånd att bilda egna åsikter rätten att fritt uttrycka dessa i alla frågor som rör barnet, varvid barnets åsikter skall tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad." Källa: FN:s konvention om barnets rättigheter, på Regeringens webbplats.

Grönstruktur för friytor och lek

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

Bostäderna utifrån barnperspektivet

Bostäderna i området är särskilt fördelaktiga för barnfamiljer eftersom skola och förskola och även idrottsplats är belägna på gångavstånd, och barnen kommer kunna röra sig inom alternativa gångstråk inom natur, utanför de större vägarna, för att ta sig mellan bostadsområdena i västra Höör. Barnen kommer också lära sig om naturen och ekologiska system med stadens koppling till naturen med de blågröna stråken och till odlingsmark i nära anslutning.

Där gång- och cykelvägar korsar gator kommer trafiksäkerhetshöjande åtgärder utföras för att tydliggöra att det är de oskyddade trafikanterna som har företräde. Både gång- och cykelvägar utmed gator samt stigar inom natur kommer alltså finnas intill bostäderna. Det kommer vara både enkelt och nära att ta sig till det närbelägna skol- och idrottsområdet, till kompisar i närområdet, till centrum samt till bussar och tågstationen.

RIKSINTRESSE

Det finns inga riksintressen inom eller direkt intill planområdet. Väg 13 norr om planområdet är däremot av delregional betydelse, särskilt för kopplingen mot Eslöv som regional kärna. Vägen behöver, enligt Översiktsplanen 2018, Hållbara transporter, långsiktigt utvecklas för bättre trafiksäkerhet.

3.6.2 TRAFIK KOMMUNIKATION

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

3.7 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 bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men i den paragraf som rör naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet finns även tillägget: fysisk miljö i övrigt. Tillägget syftar på att paragrafen även skyddar kulturmiljön, dvs den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Konsekvenser för natur och kultur

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

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

4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA BESLUT

4.1.1 DETALJPLAN

Planuppdrag lämnades av kommunstyrelsen 2021-09-28 § 181. 2024-10-22 § 206 beslöt kommunstyrelsen att detaljplanen skulle ställas ut för samråd och 2025-05-27 § 136 för granskning. Detaljplanen har tagits fram med följande

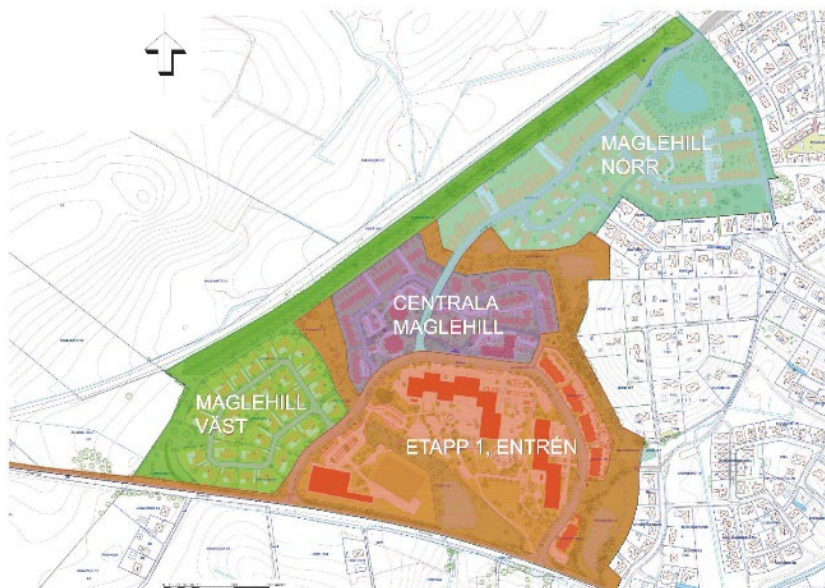
planer som underlag: Gällande Översiktsplanen 2018, Stadsdelsprogrammet för Västra Höör från 2020, godkänt av kommunstyrelsen i Höörs kommun 2020-02-25, Dnr KSF 002019-229.

4.1.2 GÄLLANDE DETALJPLANER

Marken omfattas inte sedan tidigare av någon detaljplan.

Intilliggande detaljplaner

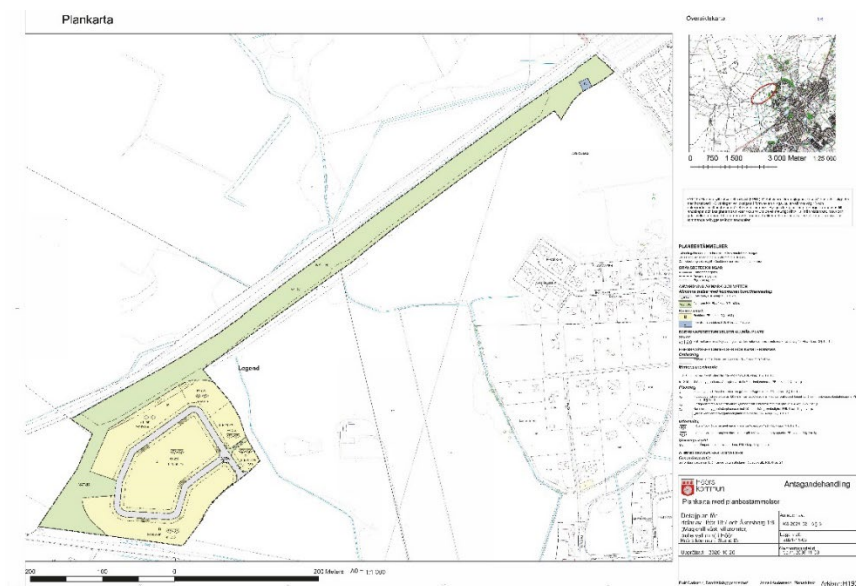
Inom stadsdelen är föreliggande detaljplan den sista, 4:e detaljplanen, inom den nya stadsdelen Maglehill.



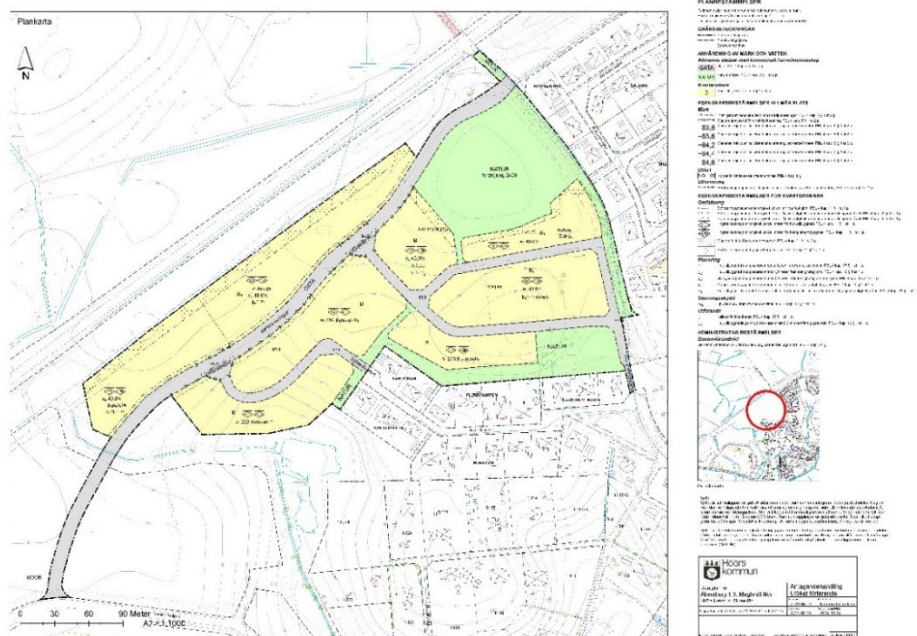
Figur 31, Översikt de fyra detaljplanernas avgränsning inom den stadsdelen.



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

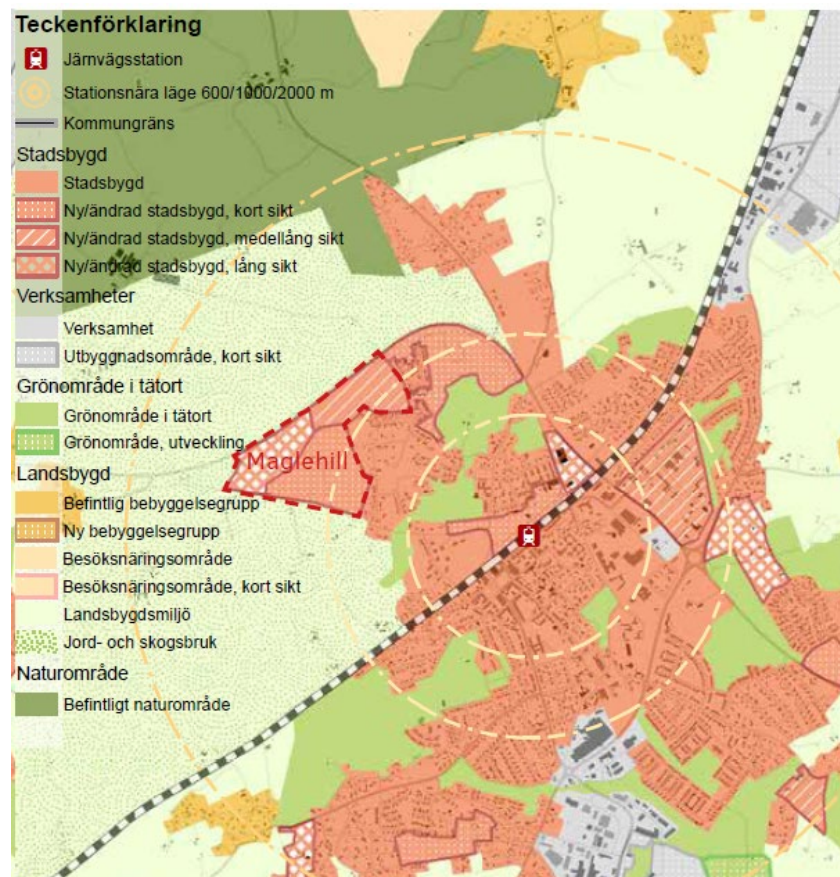


Figur 33. Gällande detaljplaner intill planområdet, Maglehill väst.



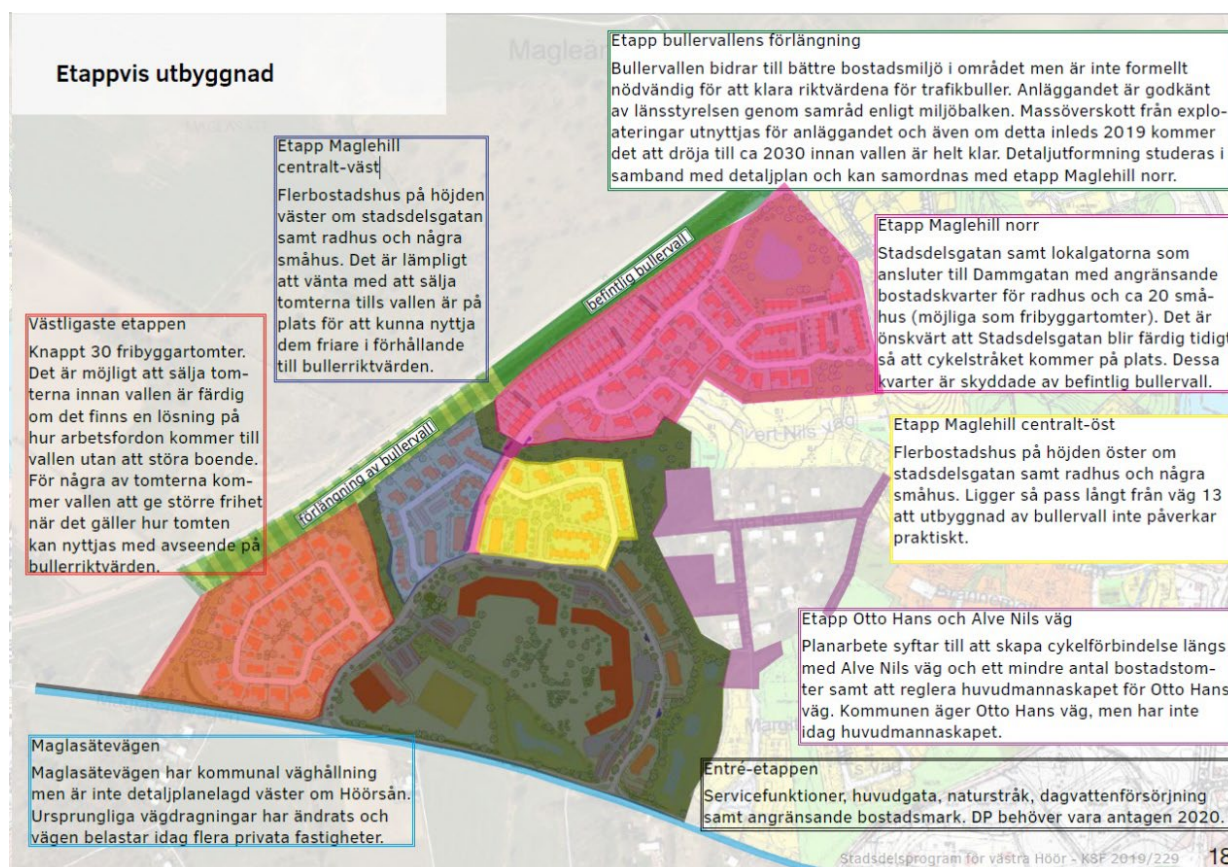
Figur 34. Gällande detaljplaner intill planområdet, Maglehill norr.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN



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

”Småstad i storstadsregion är ett av översiktsplanens teman för utveckling av Höörs kommun. Inom detta tema finns de viktigaste strategierna för utvecklingen av västra Höör. Det viktigaste i småstaden är att vi möter andra människor när vi rör oss i stadsmiljön. Därför är den mänskliga ska-lan ett av småstadens viktigaste karaktärsdrag. Vi känner igen varandra tvärs över gatan och trafiken på gatan hindrar mig inte från att korsa gatan och prata med dig. Ett annat viktigt karaktärsdrag är att här finns en tydlig kärna i betydelsen att kulturliv, arbetsplatser och servicefunktioner är samlade på gångavstånd från varandra.” (Utdrag ur Stadsdelsprogrammet 2020 för västra Höör).



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

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

”Baserat på översiktsplanen med strategier och de specifika ingångsvärdena för Maglehill ska följande

mål gälla för utvecklingen av västra Höör:

- En stadsdel som är levande under stora delar av dygnet och där människor kan bo och verka i livets alla skeden.
- Effektivt utnyttjande av marken i en tät småstadsstruktur
- Olika bostadstyper och upplåtelseformer

- Gena och attraktiva cykelförbindelser mot Höörs station och resten av Höör.
- Grönstruktur som en bärande del av stadskaraktären
- Välkomnande och attraktiv entré till Höörs tätort.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi 2018 lyfter kommunen fram strukturer och ställningstaganden som är särskilt viktiga för en hållbar utveckling. Det är här Höörs kommun beskriver hur tätortsutveckling och bostadsutbyggnad bör ske långsiktigt och sätter kommunen i ett regionalt perspektiv.

Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt

Detaljplanen bidrar till bostadsbyggande och skapande av attraktiva livsmiljöer intill natur i tätortsnära läge.

Detaljplanen bidrar till att bättra koppla samman bostadsområden och service, skola, förkola och idrottsplats samt tillgängliggöra grönstruktur i Höörs tätort.

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

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

Miljöanpassat transportsystem: Planområdet innebär effektivt markutnyttjande i läge med god

möjlighet till kollektivt resande med ny busslinje och ny busshållplats planerad inom området.

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

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

Länsstyrelsens granskningsyttrande på Översiktsplanen

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

Hållbar livsstil

De nya bostäderna innebär att fler får möjlighet att bo centrumnära med cirka 1000 m –1,5 km gång- och cykelväg till stationen och till service i centrum. Detaljplanen kommer erbjuda ca 150 nya bostäder i 1–7 våningar. En detaljplan styr inte upplåtelseform. Familjer med olika åldrar får en naturnära vardag där man kan leva en hälsosam livsstil. Att det skapas olika boendeformer kommer att bidra till att flyttkedjor kan genomföras. Med bostäderna på cykel- och gångavstånd går det att leva miljövänligt med få biltransporter. Detaljplanens bostäder kommer dock medföra ökad fordonstrafik, men den trafik som planen alstrar bedöms inte orsaka betydande bullerstörningar för de som flyttar dit eller för befintlig kringliggande bostadsbebyggelse. Bedömningen utgår från att planområdet rymmer ca 150 nya bostäder och de alstrar ca 5,5 fordonsrörelser per bostad och dygn = 830 fordonsrörelser/ dygn och hastigheten kommer vara 30 km/h. Trafiken inom planområdet är i huvudsak personbilar och beräknas fördelas inom planområdets två delar med ca 540 i västra delen och 290 i den östra. På stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen som delar planområdet och där hastigheten planeras vara 40 km/h beräknas trafikmängderna uppgå till ca 1200–1300 fordon per dygn. Bullernivåer efter utbyggnaden redovisas med trafikmängder uppräknade till år 2045 i utredningen ”Trafikutredning Maglehill, rev. 2025-02-19” som utgör bilaga till detaljplanen.

Trafikbullerutredningen "Trafikbullerutredning Maglehill rev 2025-02-19" visar att fyra hus behöver ha bullerskyddad uteplats vilket regleras i Plankartan med m_1 och bullervall ska vara utförd norr om bebyggelsen intill väg 13 innan startbesked får ges för bostäder, enligt planbestämmelse a_3 .

Landskapsbilden

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

Ekosystemtjänster

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

Mål

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

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

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

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

Trygg förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet samt god lärmiljö

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

Långsiktig, hållbar ekonomi och miljö

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

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

Vid genomförandet innebär utbyggnaden av bostadsområdet samhällsekonomiska kostnader för anläggande av ny infrastruktur, gata, gång- och cykelväg, natur och park, anläggande av kvartersmark och lantmäteriförrättning för avstyckning mm. Det är investeringskostnaden för kommunen, men utbyggnaden innebär också utgifter i form av driftkostnader för den allmänna platsmarken. Det är löpande kostnader och denna detaljplan medför ca 103 tkr i

driftskostnader enligt schablon för 2024. Intäkter tillkommer kommunen för tomtförsäljning och detaljplanen tillskapar bostäder för ca 330 nya kommuninvånare (2,2x150 bostäder).

Bostadsanalys

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

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

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

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka mellankommunala frågor.

4.2.2 KULTURMILJÖ

Arkeologisk undersökning

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

4.2.3 HISTORISKA KARTOR

Historia

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

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



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



Ortofoto från 1947



Ortofoto från 1975



Ortofoto från 2007



Ortofoto från 2011



Ortofoto från 2016



Ortofoto från 2020



Ortofoto från 2021



Ortofoto från 2022

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

4.2.4 RIKSINTRESSEN OCH STRANDSKYDD

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

4.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.3.1 OMGIVNINGSBULLER

Buller från trafik

Trafikbuller

Trafik- och trafikbullerutredning har tagits fram med prognos för trafik år 2045 som utgör underlag för detaljplanen, "Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19".

Slutsatsen är att Maglehill Centrala etapp ligger väl skyddat bakom bullervallen mot väg 13, som ska vara utförd innan bostäderna uppförs enligt planbestämmelse "Villkor för startbesked", och den planerade bebyggelsen beräknas klara gällande riktvärden utomhus vid fasad utan särskilda krav på åtgärder.

Den som ansöker om bygglov ska visa att gällande krav för buller inomhus uppfylls. Bullerutbredningskartor finns i trafikbullerutredningen och de är gjorda utifrån framräknade trafikmängder år 2045. Det gäller ekvivalenta och maximala bullernivåer när bullervallen är utbyggd söder om väg 13, vid 2, 14 och 21 meter över planerad marknivå och med illustrerad bebyggelse som underlag. Det finns inget riktvärde för maximalnivån utomhus vid fasad, men maximalnivån vid fasad används för bedömning av risken att BBRs riktvärden inomhus kan överskridas, och om det i så fall kan behövas t ex bättre fasad eller/och fönster etc. för att klara riktvärdena inomhus. Se bilagan "Trafikbullerutredning Maglehill rev 2025-02-19" där det anges vilka områden och byggnader som det kan behövas extra bulleråtgärder i fasad och fönster.

Bullerskyddande uteplatser ska utföras av byggherren/fastighetsägaren, se planbestämmelse m₁. För uteplatser finns riktvärden både för ekvivalentnivå och maximalnivån på uteplats är 70 dBA och det klaras nästan överallt. Där det inte klaras föreslår trafikbullerutredningen åtgärder, balkong och/eller gemensam uteplats på sidan där huset skyddar uteplatsen från vägen. Riktvärdena för uteplats beräknas klaras vid samtliga enbostadshus utom ett. Vid villan öster om stadsdelsgatan beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån på uteplats överskridas. Genom skärm placerad utmed vägen eller lokalt vid uteplats, klaras riktvärdena. Ett alternativ kan också vara att placera en uteplats på hus sida vänd från vägen, se karta figur 57.

4.3.2 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 jämnhet är av avgörande betydelse för uppkomsten av vibrationer och skapas oftast vid tung trafik och farthinder, skarvar eller liknande samtidigt som bebyggelsen ligger mycket nära vägen eller på upplyfta bjälklag där vibrationerna kan fortplanta sig.

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

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

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

4.3.3 RISK FARLIGT GODS

Vid framtagande av detaljplaner ska bedömning göras huruvida en olycka med farligt gods kan påverka människors liv och hälsa. Planområdet ligger inte intill en farlig gods led och väg13 skiljs åt norr om planområdet med en bullervall. I detaljplanen har reglering lagts in, kryssmark, som förhindrar bostadsbebyggelse att förläggas närmre väg13 än 45 meter. Enligt riskutredningen som tagits fram bedöms på det avståndet samhällsrisk, kopplat till kriterierna i RIKTSAM, som acceptabel vilken riskutredning som tagits fram inför denna detaljplan "*Riskutredning farligt gods 2025-*

04-02", med beräknade trafikmängder för 2045, visar. Det som riskutredningen anger i slutsats och som uppfylls med föreliggande detaljplan är att:

- Byggnader placeras inte närmare vägen än 45 meter (mätt från vägkanten).
- Komplementbyggnader kan förläggas enligt planförslag, eftersom risknivån är låg vid aktuellt avstånd.
- Bullervall ska uppföras.
- Några ytterligare åtgärder (förutom skyddsavstånd och bullervall) är inte aktuella.

4.3.4 BLÄNDANDE BILLJUS

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

4.3.5 RADON

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att orsaka radonhalter inomhus. Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt anger att mark där radonhalten understiger 10 kBq/m³=lågriskmark, mark mellan 10 och 50 kBq/m³ är normalriskmark och mark med radonhalter över 50 kBq/m³ är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bland annat årstid, jordart och grundvattennivå.

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

4.3.6 MARKFÖRORENINGAR

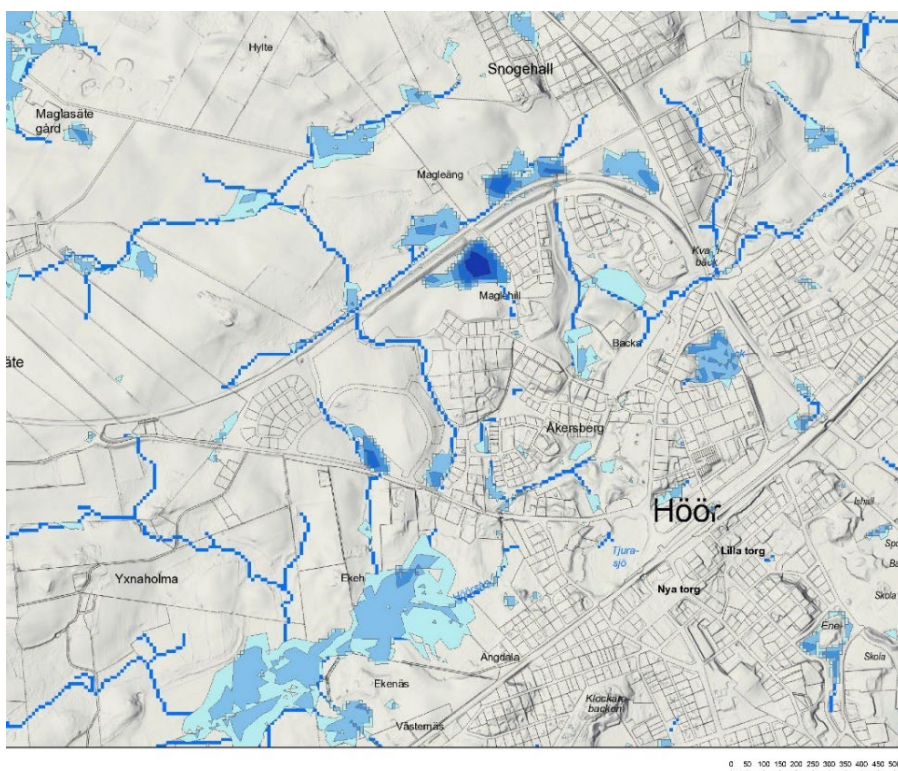
Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar (enligt Miljödata länsstyrelsens visningstjänst) och det finns inget konkret som talar för att marken skulle vara förorenad då den inte tidigare använts för någon känd verksamhet eller byggnation, men det är alltid lämpligt att vara vaksam för rester av tidigare markanvändning vid grävarbeten.

Ortofoton och historisk karta visar ingen bebyggelse på platsen, *se figur 38–45*, och någon förorening antas inte finnas.

4.3.7 ÖVERSVÄMNING

Skyfallshantering

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



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

4.3.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

4.3.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, GRUNDVATTEN

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

4.4 KULTURMILJÖ

4.4.1 FORNLÄMNINGAR

4.4.1.1 Arkeologi

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

4.5 FYSISK BEFINTLIG MILJÖ

5.4.2 MARK OCH VÄXTLIGHET

Marken i området har använts som jordbruksmark, åker, därför finns ingen natur inom området. Marken odlas delvis i avvaktan på detaljplanen ska få laga kraft.

6 PLANERINGSUNDERLAG

6.4 UTREDNINGAR OCH PROGRAM

6.4.1 DAGVATTEN OCH SKYFALLSUTREDNING

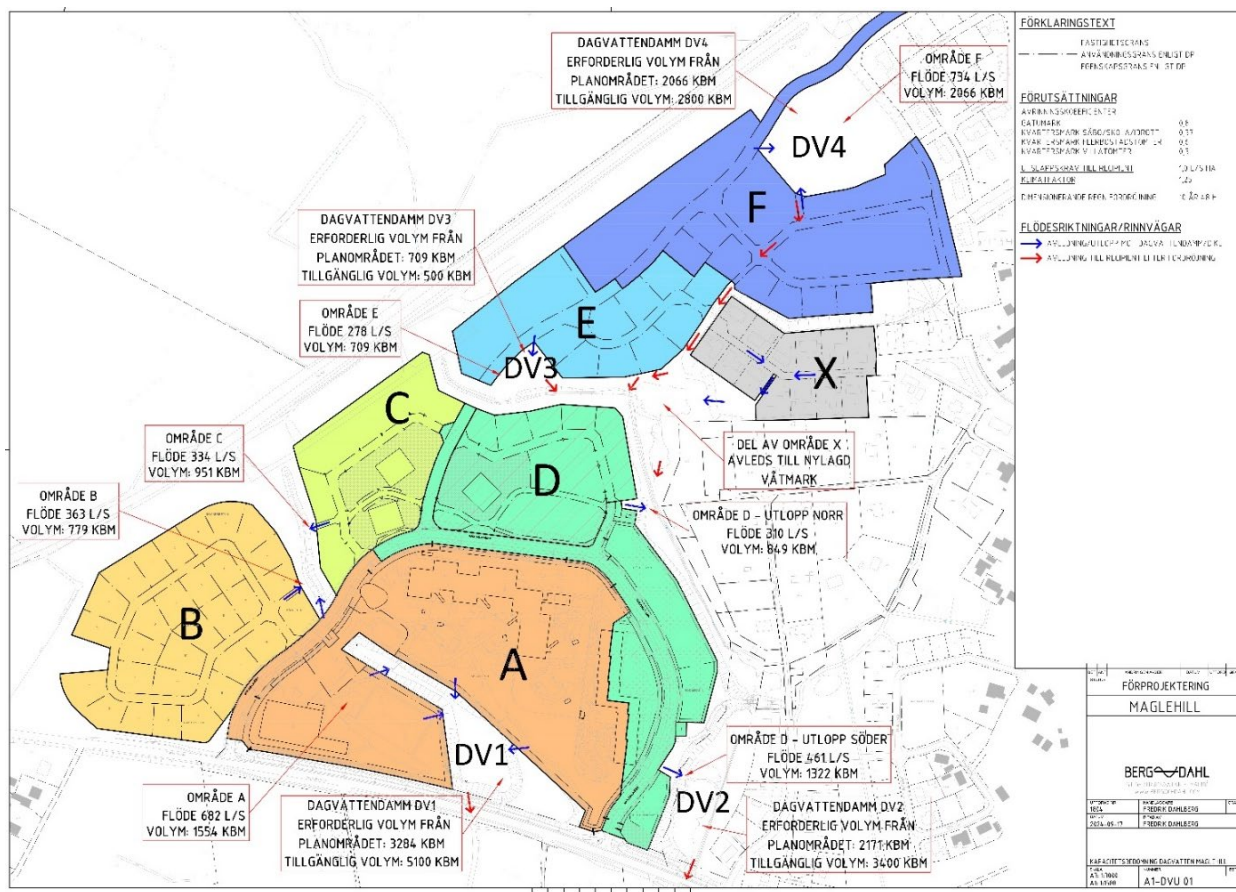
Dagvatten

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

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

Skyfallshantering

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



Figur 47. Kartan, utdrag från "PM Dagvattenberäkning Maglehills centrala etapper 2024-09-16", visar volymer i de öppna dagvattenanläggningarna inom befintlig allmän platsmark, de blågröna stråken, samt visar rinnvägar.

Höjdsättning av fastigheter för att undvika översvämning

Tomter inom kvartersmarken ska höjdsättas så att de inte lutar mot granntomter och den allmänna platsmarken ska utformas så att det inte skapas översvämning vid bostäder. Det ska tillses vid byggnation att bostäder och komplementbyggnader inte hamnar så lågt att de utsätts för översvämning. Markens höjdsättning och rinnvägar ska redovisas vid bygglov och marklov.

1.1.1 6.4.3 VA- UTREDNING

Mittskåne Vatten har genomfört en kapacitetsutredning gällande vatten och spillvatten. Slutsatsen är att avloppsvattnet ska ledastill befintlig pumpstation sydöst om Maglehill. Marken sluttar svagt åt sydöst och ledningarna kommer att följa befintliga topografiska förhållanden med anslutning via Per Nils väg med flera Befintlig pumpstation

och ledningssystem har kapacitet för tillkommande avloppsvatten från detaljplaneområdet. Bedömningen är att det finns kapacitet för denna sista utbyggnadsdel av stadsdelen vid samma pumpstation.

Tryckstegring för vatten

Tryckstegring för vatten kommer behövas i hus mednockhöjd över 9 meter för att uppnå tillräckligt vattentryck och respektive byggherre samt fastighetsägare ansvarar för tryckstegringsanläggningens anläggande, kostnader och drift.

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

6.4.4 NATURINVENTERING

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

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

6.4.5 GEOTEKNISK UTREDNING

Geoteknik och MUR inklusive grundvattenmätningar och markradon

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

Det finns olika jordarter inom planområdet. Till största del är marken sandig morän, lerig morän, isälvsediment och kärrtorv. I utredningen anges: "Val av grundläggningsmetod rekommenderas utredas när objektspecifika kompletterande undersökningar gällande markens hållfasthet har gjorts. I en senare projektering, när utformning, nivåer och lägen för byggnation och hårdgjorda ytor har fastställts, måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras i syfte att erhålla objektspecifika dimensionerande geotekniska parametrar samt vidare undersöka grundvattennivåer. De kompletterande undersökningarna rekommenderas att omfatta åtminstone störd provtagning med skruvborr och sondering (HfA/CPT) i planerade byggnaders läge. När kompletterande objektspecifika undersökningar har utförts, rekommenderas att kontrollplaner upprättas i byggskedet som anpassas efter grundläggningsarbetena för planerad byggnation." Vid projektering, när utformning, nivåer och lägen för byggnation och hårdgjorda ytor har fastställts, måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras tex. där högre och tyngre byggnader planeras, utdrag "PM Geoteknik och MUR, 2019-10-23" Tyréns. Geoteknisk utredning ska ligga till grund för schaktningsarbeten. Ytlig jord med organiskt innehåll ska schaktas bort före grundläggning och marken ska iordningsställas enligt geotekniska rekommendationer.

Radon

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

6.4.6 BULLERUTREDNING

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader

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

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

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

* Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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

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

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

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

Boverkets byggregler för bostäder

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

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

Figur 49. Tabellen visar minimikrav för trafikbuller inomhus.

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

1.1.2 6.4.6.1 TRAFIKBULLER VID BOSTÄDER

Trafikbullerförordningen

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

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

Ekvivalentnivån 55 dBA samt maximalnivån 70 dBA utomhus vid fasad används som utvärderingsnivå för att bedöma om det ställs särskilda krav på framtida bebyggelse för att klara BBR:s krav, som utgår 1 juli 2025 men det kommer finnas övergångsbestämmelser och Boverkets Grundförfattning BFS 2024:10. De är föreskrifter om skydd mot buller i byggnader, och föreskrifter är tvingande varför byggherren alltid ska visa att man klarar dessa krav i samband med bygglov. *Trafikbullerutredningen 2025-02-19*, utgör underlag för byggherren, då den ger information om var det eventuellt kan bli problem att klara BBR:s krav. Men också som underlag för att ha koll på att en annan placering av byggnader, än den som använts i trafikbullerutredningen, skulle kunna innebära problem att klara Trafikbullerförordningens riktvärden.

Utbredningskartorna i trafikbullerutredningen och i denna planbeskrivning, figur 51–56, färgerna, redovisar trafikbullernivåerna inklusive fasadreflexer, vilket innebär att de är ca 3 dBA högre än frifältsvärden. Dessa kan därför inte jämföras med riktvärdena, då riktvärdena avser frifältsvärden. Fasadberäkningarna, som redovisas som små tabeller på utbredningskartorna, avser däremot frifältsvärden och det är utifrån dessa som utvärderingen görs och behovet av åtgärder bedöms.

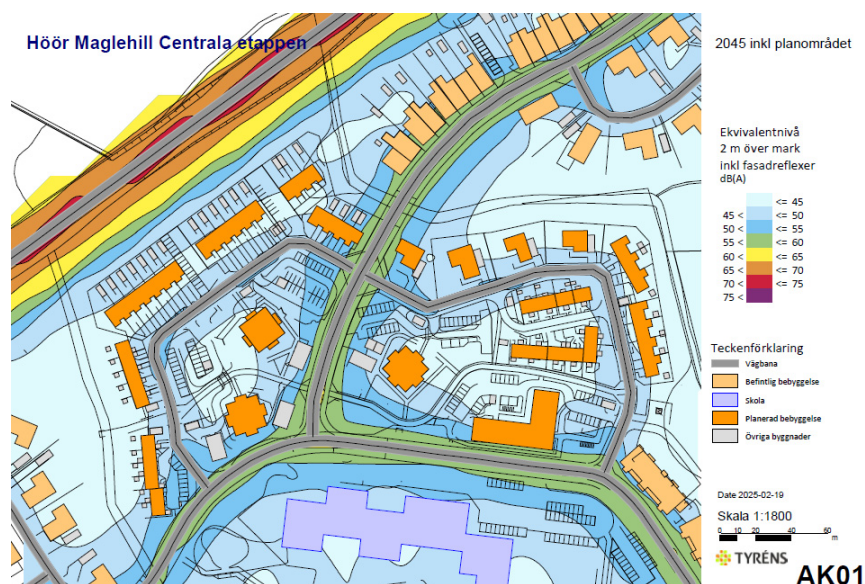
Trafikmängder beräknade vid full utbyggnad 2045:



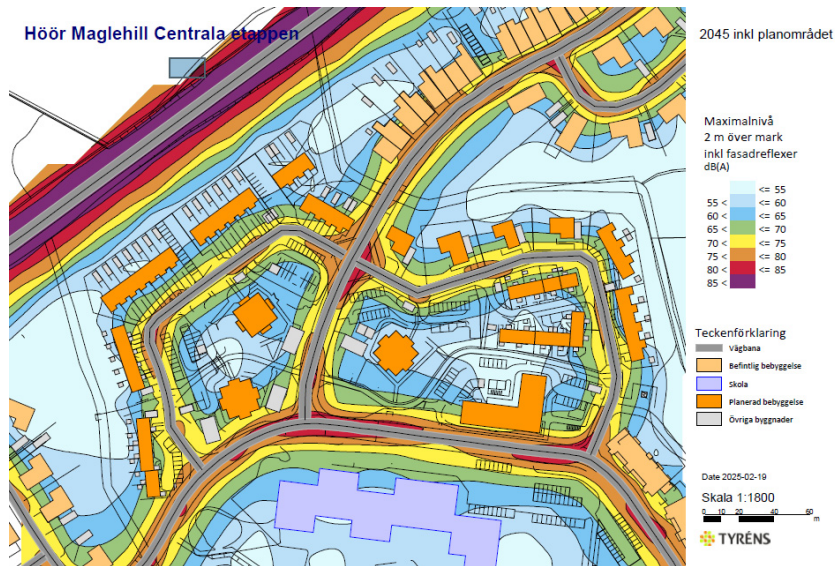
Figur 50, Kartan visar beräknade trafikmängder vid full utbyggnad av stadsdelen, "Trafikbullerutredning Maglehill, rev.2025-02-19" Tyréns. Trafik 2045, full utbyggnad av Maglehill, totalt antal fordon per dygn/andel tung trafik i %.

Bullerutbredningskartor

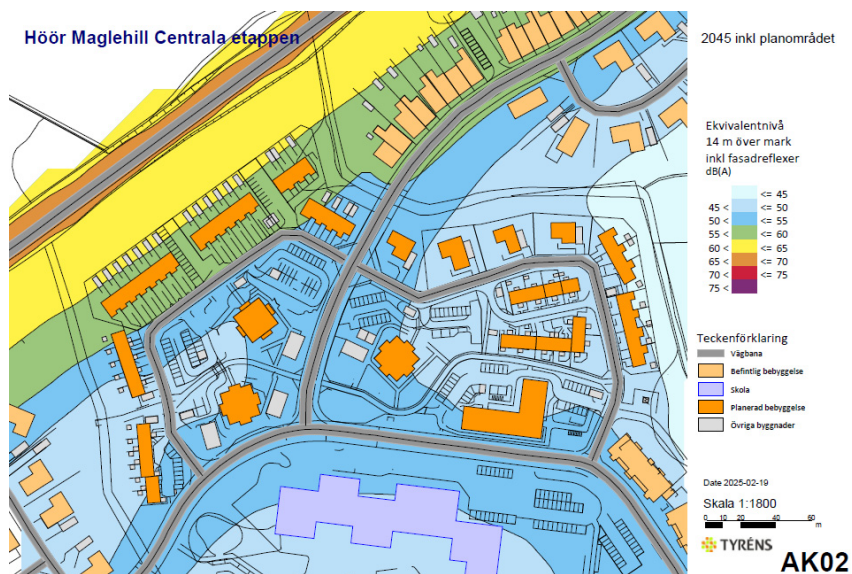
Trafikbullerutredning utgår från att punkthus byggs och bullerutbredningskartor har tagits fram för tre olika höjder relativt mark för 2, 14 och 21 meter, för att visa bullernivåerna i lägen där bostäderna planeras. Beräkningsresultatet av ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas i utbredningskartor i färg (figur 51–56). Förutsättningarna som kartorna är gjorda efter är trafikmängder för fullt utbyggd stadsdel år 2045, se figur 50, och att bullervall anlagts utmed väg 13 norr om de planerade bostäderna. Bullervallen kommer vara färdigställd innan bostäderna byggs eftersom jord ska tas från planområdet där marken behöver sänkas och planas ut innan byggnation påbörjas, och det finns planbestämmelse som innebär att vallen ska vara uppförd innan startbesked lämnas i samband med bostädernas bygglov.



Figur 51, Bullerutbredningskarta, Ekvivalentnivåer 2 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A), "Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19" Tyréns.

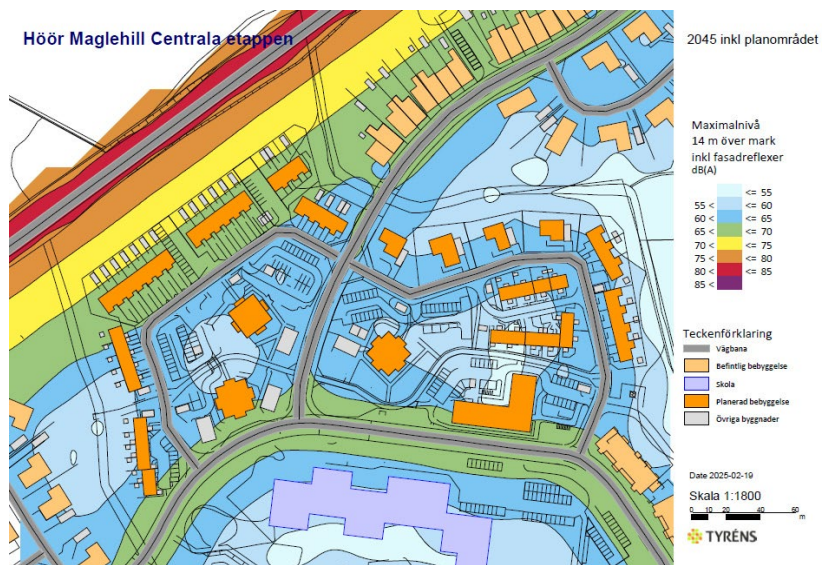


Figur 52, Bullerutbredningskarta, Maximalnivåer 2 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).

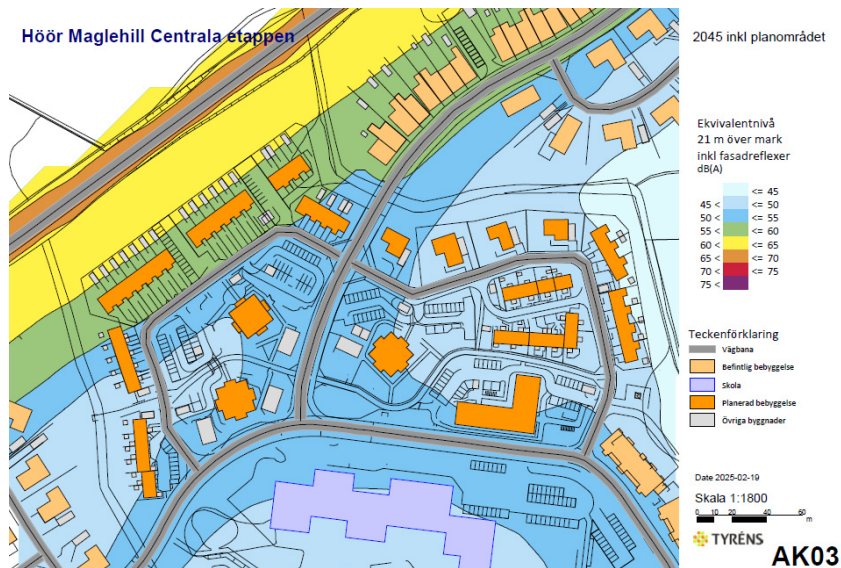


Figur 53, Bullerutbredningskarta, Ekvivalentnivåer 14 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).

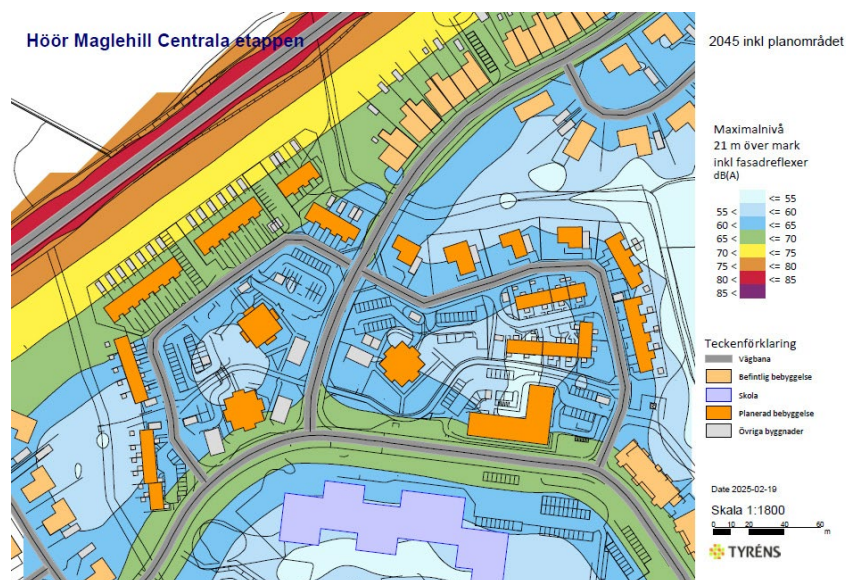
Detaljplan för delar av HÖÖR 19:7, Maglehill centrala etapp i Höör



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



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



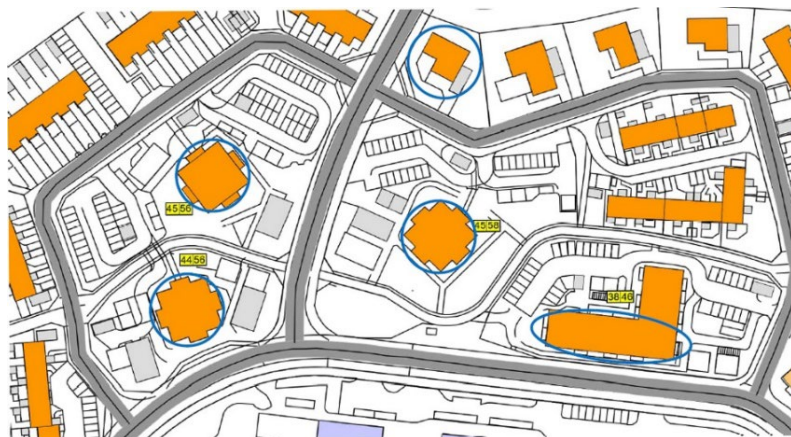
Figur 56, Bullerutbredningskarta, Maximalnivåer 21 m över mark inklusive fasadreflexer dB(A).

1.1.3 Sammanfattning -Krav på bullerskydd (Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19)

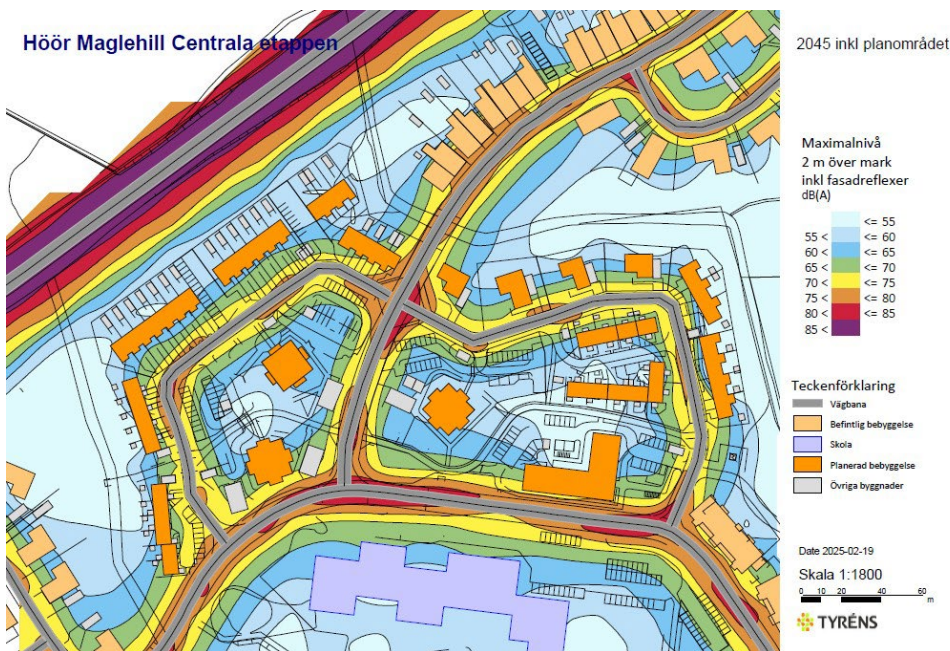
Åtgärder som krävs på fasad och fönster ” Maglehill Centrala etappen ligger väl skyddat bakom planerad bullerskyddsvall och den planerade bebyggelsen beräknas klara gällande riktvärden vid fasad i stort sett utan särskilda krav på åtgärder. Det är endast vid flerbostadshuset i sydöst som maximalnivåerna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

Åtgärder som krävs vid uteplats:

Riktvärdena för uteplats, se figur 57, beräknas klaras vid samtliga enbostadshus utom ett. Vid villan öster om stadsdelsgatan beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån på uteplats överskridas. Genom skärm placerad utmed vägen eller lokalt vid uteplats, klaras riktvärdena. Ett alternativ kan också vara att placera en uteplats på östra sidan av huset. Vid flerbostadshuset beräknas riktvärdet för ekvivalentnivån överskridas vid ett flertal balkonger. Genom att anordna gemensamma uteplatser i markplan i husens närområde där riktvärdena klaras kan enskilda uteplatser/balkonger utgöra komplement. Exakt vilka åtgärder för fasad och för uteplats som kommer att krävas studeras närmare i samband med ansökan om bygglov, då husens utformning och placering på tomterna har fastställts.



Figur 57, Krav på bullerskyddande uteplatser regleras på plankartan med planbestämmelsen m₁. Beräknade ljudnivåer på tänkbara placeringar av gemensam uteplats vid flerbostadshus, se bilaga till detaljplanen "Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19". Inringade byggnader är i behov av åtgärd för uteplats, dvs det räcker inte med balkong, det måste också finnas bullerskyddad uteplats på marken.



Figur 58, Enligt "Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19", behöver bostäder inom områden med dBA överstigande 70 dBA (gult och orange) beräknade på 2 meters höjd, bullerskyddande fasadåtgärder, fönster och ventilation, för att klara gällande bullerkrav inomhus enligt BBR, vilket ska uppfyllas och visas av byggherren i samband med bygglov.

Risk farligt gods

Skydd

Norr om planområdet kommer bullervall anläggas direkt söder om väg 13 som skapar skydd för bostäderna vad gäller avåknningar. Det finns idag inte några generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara acceptabla i samband med planering i närheten av trafikleder för farligt gods på vägnätet, men Länsstyrelsen Skåne med flera har tagit fram riktlinjer och till detaljplanen har en utredning gjorts "Riskutredning farligt gods 2025-04-02". Byggnader placeras inte närmare väg 13 än 45 meter mätt från vägkanten, vilket är det avstånd då acceptabel risknivå uppnås utan att åtgärder behöver vidtas och bullervallen sänker risken ytterligare.

6.4.6 ANPASSNING RISK FARLIGT GODS

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

6.4.7 VIBRATIONER

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

6.4.8 VÄGBREDDER OCH HASTIGHETER

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

6.4.9 TRAFIKFLÖDE 2045

Trafikflödet på vägarna har räknats upp till prognosåret 2045 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal för Skåne gällande från 2024-04-02, 1,13% per år för personbil och 1,33% per år för lastbil. (Trafikutredning och Trafikbullerutredning, Maglehill, rev. 2025-02-19)

Vägavsnitt	Totalt antal fordon, ådt	Andel tung trafik
väg 13 väster om väg 1304	4700	5%
väg 13 mellan väg 1304 och väg 1323	4100	7%
väg 13 sydöst om väg 1323	7300	4%
väg 1304	140	5%
väg 1323	1300	6%

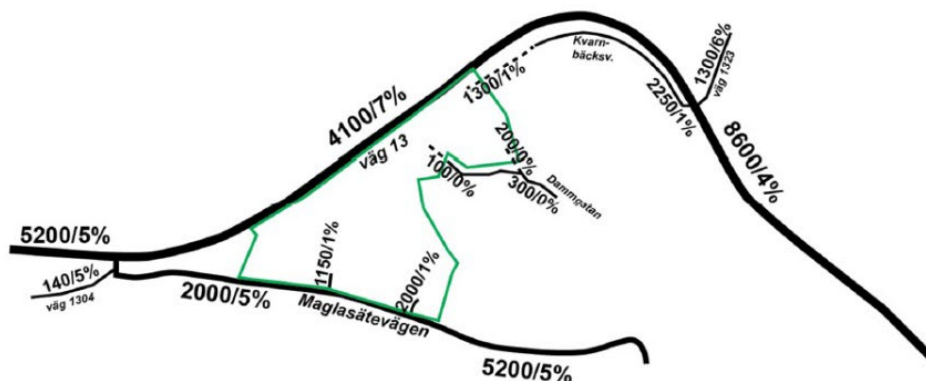
Trafikalstringsberäkning har gjorts för den planerade bebyggelsen inom planområdet Centrala etappen. Den lokala trafiken från den aktuella utbyggnaden har fördelats ut på vägnätet på motsvarande

sätt som trafikens fördelning enligt trafikutredningen. Den tillkommande trafiken från planområdet stämmer i stort med de planerade utbyggnader som legat till grund för den trafikprognos för år 2045 som gjorts i trafikutredningen varför det övergripande trafikflödet enligt bilden ovan fortfarande är tillämpligt.

På stadsdelsgatan genom den centrala etappen har trafikflödet beräknats till ca 1200–1300 fordon.

Området beräknas totalt alstra ca 830 fordon/dygn varav ca 540 väster om stadsdelsgatan och

ca 290 öster om stadsdelsgatan. På väg 13 är hastighetsbegränsningen 80 km/tim, på stadsdelsgatan 40 km/tim och på lokalgatorna inne i området 30 km/tim.



Figur 59, Trafikflöden beräknade för år 2045.

När denna etapp inom stadsdelen är utbyggt ansluter all trafik till/från området till Maglasätevägen söder om planområdet och därifrån fördelas trafiken ut på vägnätet efter grundprincipen kortast väg. När Maglehill är fullt

utbyggt kommer det lokala gatunätet inom området även ansluta till Kvarnbäcksvägen i norr. I "Trafikutredning Maglehill, rev. 2025-02-19" antas att 20% av trafiken som alstras inom Maglehill kommer välja att köra norrut via Kvarnbäcksvägen och ansluta till väg 13 i nordöst. Resterande 80% av trafiken antas ansluta till Maglasätevägen i söder.

Bostadsområdet angörs från norr, öster och väster, dvs inte från stadsdelsgatan Kvarnbäcksvägen eller från Maglehillsvägen i söder. Trafiken separeras för de olika trafikslagen, bil och gång- och cykeltrafik. Gatorna inom bostadsområdena får en totalbredd på 8,5 m och inom gatuområdet ska gångstråk skapas på minst en av sidorna. Räddningsvägar till kvarteren skapas via gatorna och till det sydvästra punkthuset som avses samordnas med punkthuset norr om ska även tillfart säkras norrifrån genom kvarteret och över gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

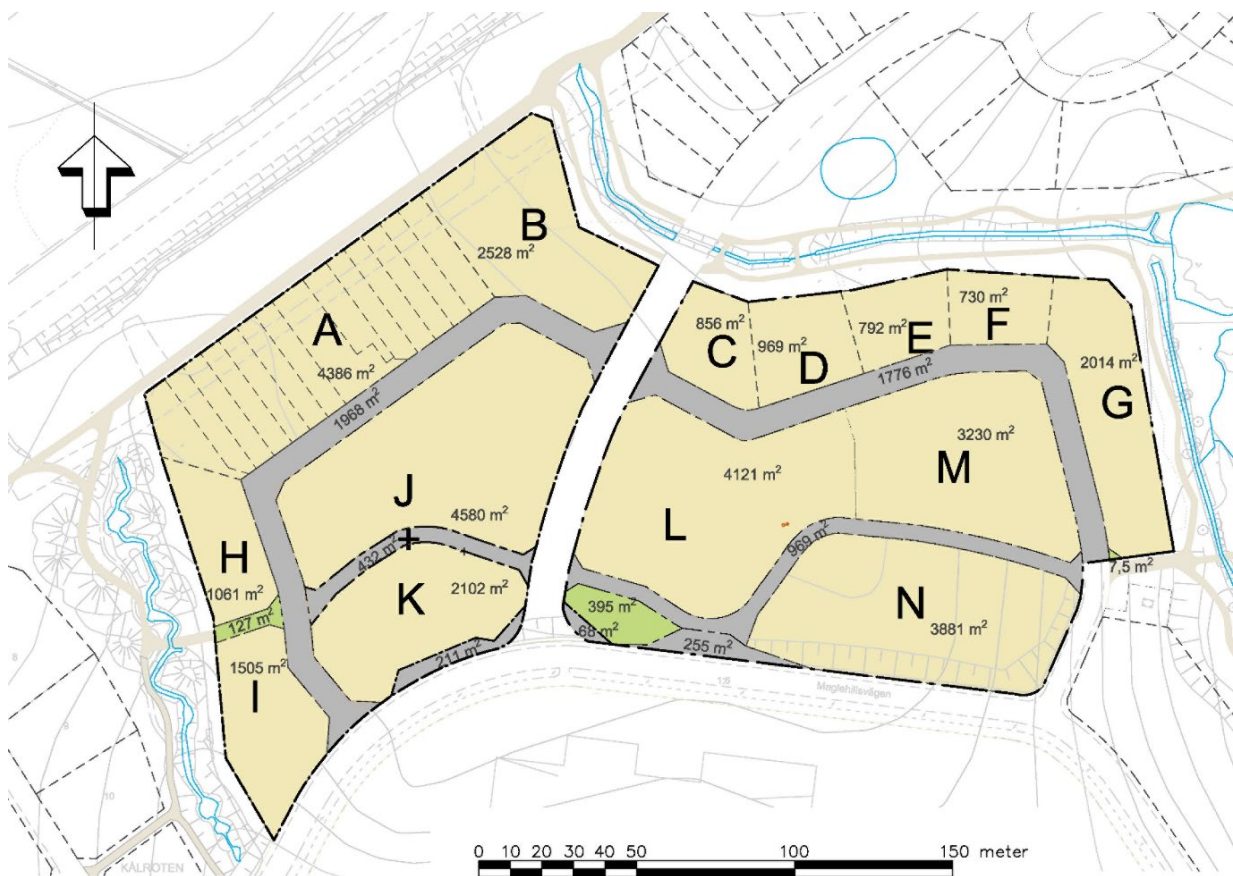
7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter inom detaljplanen och hur de påverkas fastighetsrättsligt. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Höör 19:7 som fastigheterna inom kvartersmark ska avstyckas ifrån.

7.1.1. FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

7.1.1.1 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Stamfastigheten Höör 19:7 styckas i enlighet med detaljplanen. Kvartersmarken till bostadsfastigheter i huvudsak enligt illustrationsplan figur 60, gulfärgad mark, och den allmänna platsmarken läggs till gatufastigheten Åkersberg 1:6. Inom bostadskvarteren avstyckas de enskilda bostadsfastigheterna förslagsvis i fastigheterna A-N enligt illustrationsplanen, se figur 60. Föreslagen fastighetsindelning inom bostadskvarteren redovisas i kartan figur 60 med streckade linjer.



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

Allmän platsmark

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

Kvartersmark

Indelningen av bostadsfastigheter inom kvartersmarken kan ske på olika sätt. I huvudsak är avsikten att fastighetsindelning ska ske enligt illustrationen figur 60 i denna planbeskrivning. Höörs kommun ansöker hos lantmäteriet om avstyckning.

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

7.1.1.2 Rättigheter

Ledningsrätt och servitut

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

7.2 TEKNISKA FRÅGOR

Biltrafik och trafiksäkerhetshöjande åtgärder och belysning

Kommunen genomför trafiksäkerhetshöjande åtgärder i gatukorsningar med gång- och cykelväg.

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

Gång- och cykeltrafik

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

Vatten och spillvatten

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

Åtkomlighet för räddningstjänst samt brandposter

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

Dagvatten

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

Översvämningsrisk, 100-års regn

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

Energiförsörjning, tele och data

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

Kraftringen nät har befintliga fiberledningar längs Maglehillsvägen och har möjlighet och är intresserade av att ansluta det föreslagna planområdet till fibernätet.

Gatubelysning

Inom planområdet byggs gatubelysning ut utmed gatorna.

Anläggande av marken

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

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

7.2.1 I SAMBAND MED BYGGLOV

Bygglovsenheten ska skicka all byggnation över 20 meter på remiss till Trafikverket och till Flygplatserna, Swedavia och Ängelholm Helsingborg Airports.

Gällande regler för buller inomhus ska kontrolleras i samband med bygglov. Enligt bullerutbredningskartor i bilaga "Trafikbullerutredning 2025-02-19" Tyréns, så krävs bulleråtgärder i fasad, fönster och ventilation i vissa lägen.

7.2.2 UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och spillvattenanläggningar inom allmän platsmark:

Kommunens ansvar

VA anslutningar ska anordnas för dricksvatten och spillvatten, se angående tryckstegring nedan.

Tryckstegring för vatten:

Byggherrens ansvar

Tryckstegring för vatten kommer behövas i hus mednockhöjd över 9 meter för att uppnå tillräckligt vattentryck och respektive byggherre samt fastighetsägare ansvarar för tryckstegringsanläggningens anläggande, kostnader och drift.

Dagvattenanläggningar inom allmän platsmark:

Kommunens ansvar

Dagvattenanslutningar ska anordnas för dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Rinnvägar inom allmän platsmark:

Kommunens ansvar

7.2.3 MARKFÖRORENINGAR

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

7.2.4 GEOTEKNISK UTREDNING, MARKENS BÄRIGHET OCH RADON

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

Köparens ansvar

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

7.2.5 AVFALLSHANTERING

MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet, uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets anöringsplats 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 EKONOMISKA FRÅGOR OCH ANSVAR

Kommunen upprättar och bekostar:

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

Plankostnader ska ingå vid köp av mark

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

Kommunala huvudansvaret

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

Övriga kostnader för kommunen, som i detta fall är exploatör

- Kommunen anlägger gator och gång- och cykelvägar.
- Kommunen anlägger busshållplats och publika platser inom gatumark.
- Kommunen anlägger minipark mittemot skolan.
- Kommunen anlägger två mindre områden natur, gångstråk mot blågrönt stråk i väster samt ett triangulärt område natur för att skapa sikt mot blågrönt stråk i öster.
- Kommunen schaktar fyller och iordningställer mark för tomter inom kvartersmarken.
- Kommunen iordningställer VA-anläggningar inom allmän platsmark.
- Fastighetsindelningen påverkar hur många serviser som ska anläggas och var de ska anläggas Kommunen ansvarar för att fastighetsindelning är klarlagd innan VA-näten byggs ut till planområdet.

- Kommunen beställer och bekostar den fastighetsbildning inom planområdet som krävs för planens genomförande och står för kostnader för omprövning av ledningsrätter som uppkommer i samband med exploateringen innan försäljning av fastigheterna samt ev. tecknande av servitut innan fastigheterna inom kvartersmark säljs.
- Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar i samband med exploateringen åligger kommunen.
- Kostnad för eventuell tillkommande arkeologisk undersökning i samband med markens iordningsställande innan marken sålts, bekostas av kommunen, det vill säga om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning som medför detta.

Kostnader för köparen

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

Ansvar för köparen/byggherren

Bulleråtgärder

Villkor för startbesked a₃: Startbesked får inte ges för bostad förrän bullervall, med en minsta höjd av 2 meter över anslutande marknivå på väg 13, har kommit till stånd.

Bullerskydd inomhusmiljö Bullerskyddad fasad, fönster och ventilation på flerbostadshus i sydost och bostäder utmed Kvarnbäcksvägen på våning 1 och 2 indikeras behövas enligt bullerkartorna, se figur 58, och "Trafikbullerutredning Maglehill, rev. 2025-02-19". BBR:s krav, som utgår 1 juli 2025, men kommer finnas övergångsbestämmelser och Boverkets Grundförfattning BFS 2024:10, är föreskrifter om skydd mot buller i byggnader, och föreskrifter är tvingande varför byggherren alltid ska visa att man klarar dessa krav i samband med bygglov. Trafikbullerutredningen 2025-02-19, utgör ett underlag för byggherren, då den ger information om var det eventuellt kan bli problem att klara BBR:s eller Sida 106 (108)

grundförfattningarnas krav. Men också som underlag för att ha koll på att en annan placering av byggnader, än den som använts i trafikbullerutredningen, skulle kunna innebära problem att klara Trafikbullerförordningens riktvärden.

Utbredningskartorna, färgerna, redovisar trafikbullernivåerna inklusive fasadreflexer, vilket innebär att de är ca 3 dBA högre än frifältsvärden. Dessa kan därför inte jämföras med riktvärdena, då riktvärdena avser frifältsvärden. Fasadberäkningarna, som redovisas som små tabeller på utbredningskartorna, avser däremot frifältsvärden och det är utifrån dessa som utvärderingen görs och behovet av åtgärder bedöms.

Bullerskydd utomhusmiljö Planbestämmelsen m₁ på plankartan markerar de områden där det ska tillses att bullerskyddande uteplatser finns till bostäderna, se även figur 57 i denna planbeskrivning och tillhörande text, samt "Motiv till planbestämmelser", m₁.

Exploateringsavtal

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

7.3.1 Planekonomisk bedömning

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

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

Planavgift

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

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 Tidplan

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

7.5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

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

Rolf Carlsson

Samhällsbyggnadschef

Karl Rüter

Enhetschef Plan- bygg och projekt

Anneli Andersson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadssektor

POSTADRESS Höörs kommun

BESÖKSADRESS Södergatan 28 TFN 0413-280 00

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