

## KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2021/811

## § 181 Planuppdrag, Detaljplan för del av Höör 19:7 m fl (Maglehill centrala delar)

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Planuppdrag lämnas för att möjliggöra bostäder i varierade former på del av Höör 19:7 m fl fastigheter (Maglehill centrala etapper).
2. Samhällsbyggnadssektors planutredning och stadsdelsprogrammet för Västra Höör ska fungera som underlag för samråd med länsstyrelsen om miljöpåverkan och som utgångspunkt för planarbetet.
3. Planarbetet ska ske med standardförfarande.
4. Planarbete och utredningar finansieras genom exploateringskontot för Maglehill.

### Ärendebeskrivning

Kommunen äger de planerade exploateringsområdena på Maglehill. Kommunens avsikter för området är närmare beskrivna i stadsdelsprogram för västra Höör, antaget av kommunstyrelsen 25 februari 2020. Det nu aktuella planuppdraget gäller 4 ha mark och blir den sista pusselbiten i planläggningen av området. När genomförandet nu inleds av de första etapperna är det en stor fördel att ha alla detaljplanerna på plats, eftersom det underlättar massbalanseringen inom området.

### Ekonomiska konsekvenser för Höörs kommun

Planarbetet bekostas genom exploateringskontot. Nettokostnader för genomförande och driftkostnader för allmän plats kommer att beräknas och presenteras tillsammans med samrådshandlingarna.

### Yrkanden

Stefan Lissmark (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Rolf Streijffert yrkar beträffande andra beslutssatsen:

Kommunstyrelsen beslutar:

2. Samhällsbyggnadssektors planutredning och stadsdelsprogrammet för Västra Höör ska fungera som underlag för samråd med länsstyrelsen om miljöpåverkan och som utgångspunkt för planarbetet. Bebyggelse ska dock tillåtas med maximalt fyra våningar.

### Beslutsordning

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om kommunstyrelsen bifaller liggande förslag eller Rolf Streijfferts (SD) yrkande. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar enligt liggande förslag.

KOMMUNSTYRELSEN

Omröstning begärs.

Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsordning:

JA = Bifall till liggande förslag.

NEJ = Bifall till Rolf Streijfferts (SD) yrkande.

### Omröstning

Omröstningen genomförs med upprop och utfaller med att 10 ledamöter röstar JA och 3 ledamöter röstar NEJ, vilket innebär att kommunstyrelsen beslutar bifalla kommunstyrelsens förslag till beslut.

Följande röstar JA: Camilla Källström (M), Katarina Gisow (L), Martin Olsson (C), Erik Mårtensson (KD), Jill Andersson (S), Maria Truedsson (MP), Olle Krabbe (V), Stefan Lissmark (S), Jörgen Ekman (L) och Johan Svahnberg (M).

Följande röstar NEJ: Lars Andersson (SD), Rolf Streijffert (SD) och Roger Stenberg (SD).

### Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse planuppdrag Maglehill centrala etapper.docx, *Tjänsteskrivelse planuppdrag Maglehill centrala etapper*
2. Planutredning Maglehill centrala etapper.pdf, *Planutredning Maglehill centrala etapper*
3. Stadsdelprogram för västra Höör slutligt.pdf, *Stadsdelsprogram för Västra Höör*
4. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2021-09-14 (2021-09-14 KSAU §188).doc

## Planuppdrag för del av Höör 19:7 m fl (Maglehill centrala etapper)

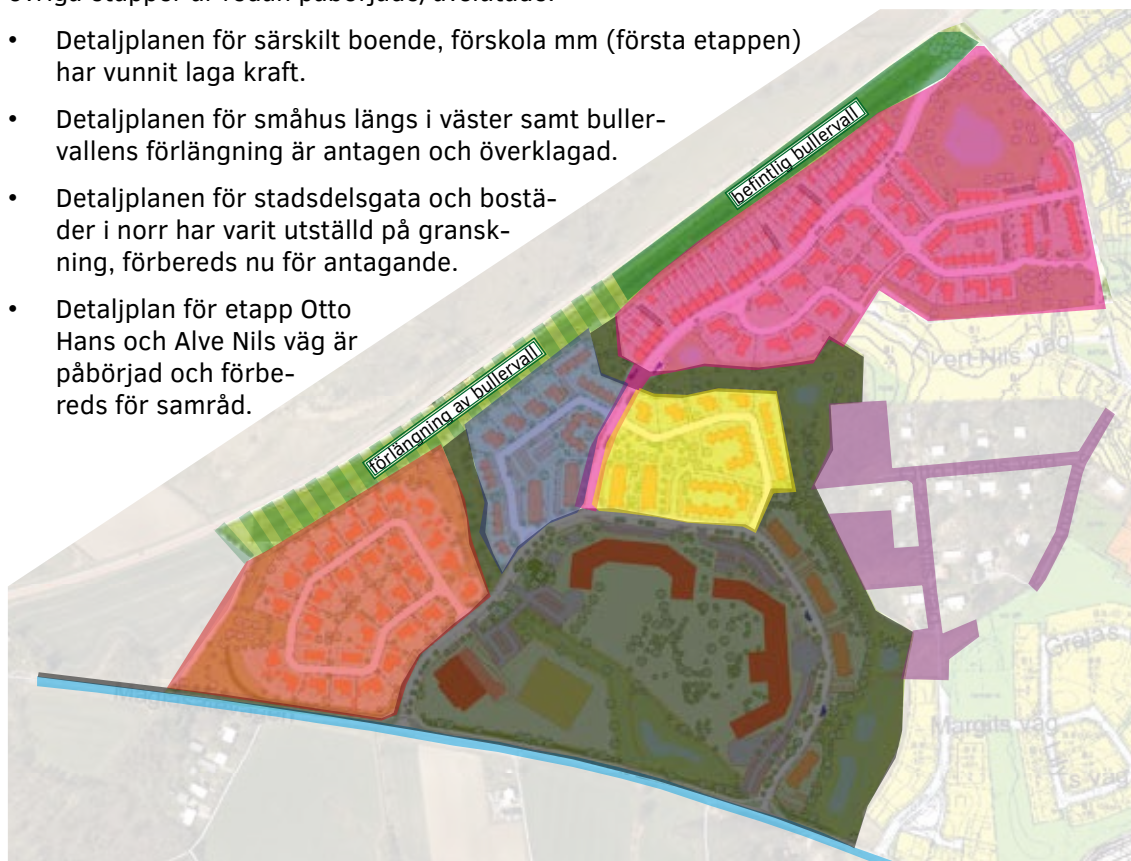
### Sammanfattning

Översiktsplanen anger att området är avsett för ny stadsbygd. Lämplig utbyggnad är tidigare studerad i Stadsdelsprogram för västra Höör, och innebär att området planeras för flerbostadshus i upp till sju våningar, radhus och småhus. Samhällsbyggnadssektor bedömer att området bör planläggas i enlighet med stadsdelsprogrammet. Planläggning för högre och lägre, tätare och glesare bebyggelse bidrar till mer varierat bostadsutbud. Möjligheten att ordna parkering på tomten påverkar vilken exploatering som går att åstadkomma.

### Bakgrund

Kommunen äger de planerade exploateringsområdena på Maglehill. Kommunens avsikter för området är närmare beskrivna i stadsdelsprogram för västra Höör, antaget av kommunstyrelsen 25 februari 2020. Det nu aktuella planuppdraget gäller 3,9 ha mark för flerbostadshus, radhus och småhus med lokalgator i etapperna centralt-väst och centralt-öst (blå-lila samt gul markering i figur 1) och blir den sista pusselbiten i planläggningen av området. Detaljplan för övriga etapper är redan påbörjade/avslutade:

- Detaljplanen för särskilt boende, förskola mm (första etappen) har vunnit laga kraft.
- Detaljplanen för småhus längs i väster samt bullervallens förlängning är antagen och överklagad.
- Detaljplanen för stadsdelsgata och bostäder i norr har varit utställd på granskning, förbereds nu för antagande.
- Detaljplan för etapp Otto Hans och Alve Nils väg är påbörjad och förbereds för samråd.



Figur 1. Etappindelning för Maglehill enligt stadsdelsprogram för Västra Höör. Planuppdraget gäller de centrala etapperna - blå-lila och gul markering i skissen.

## SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

När genomförandet nu inleds av de första etapperna är det en stor fördel att ha alla detaljplanerna på plats, eftersom det underlättar massbalanseringen inom området.

## Planförutsättningar

### Översiktsplan

Översiktsplanens markanvändningskarta anger att området är lämpligt för ny stadsbygd på kort sikt i östra delen (2018-2022) och lång sikt i västra delen (2030-2035). Indelningen i olika tidshorisonter innebär en preliminär prioritering utifrån kända förutsättningar 2018 när översiktsplanen antogs, men är inte styrande när förutsättningarna förändras.

Generell vägledning för ny stadsbygd innebär att

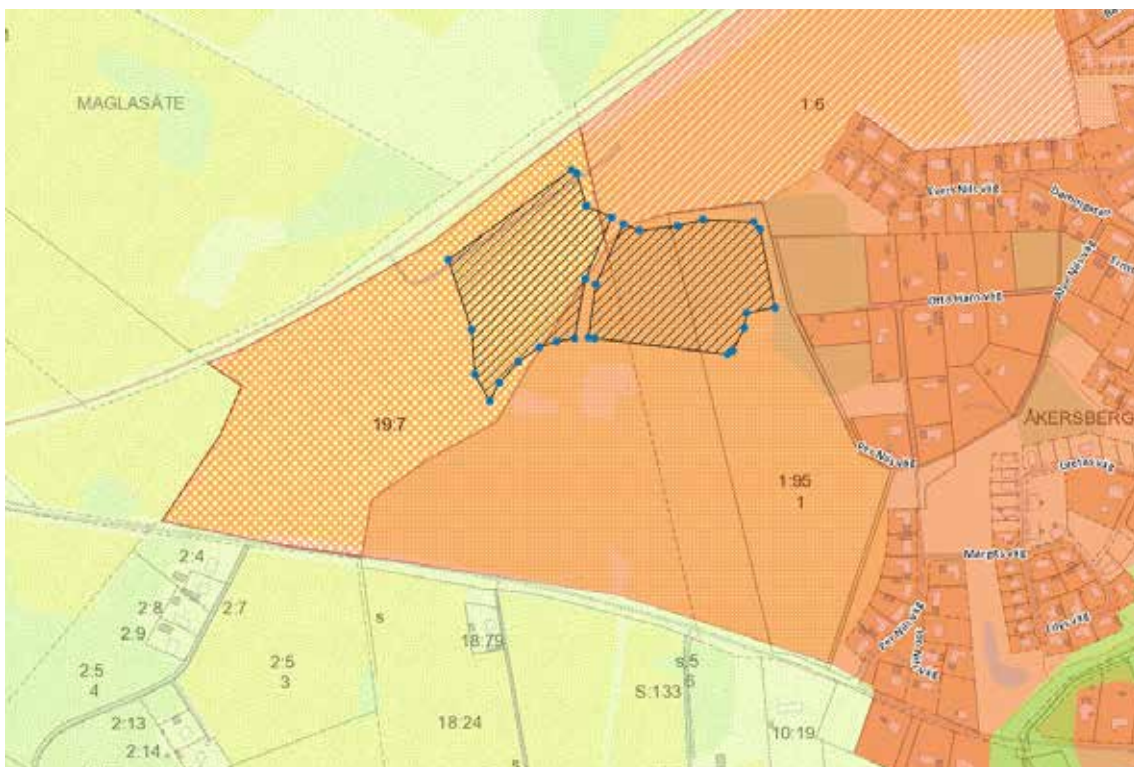
- Utbyggnaden av större områden måste medge en indelning i etapper.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och ta till vara naturliga förutsättningar på platsen.
- Kulturmiljön ska beaktas i samband med planeringen för ny bebyggelse.
- Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse.

### Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller andra bestämmelser.

### Arkeologi

Fornlämningar, boplatslämningar finns inom området. Dessa är färdigundersökta och dokumenterade (arkeologisk förundersökning "Stenåldern i Höör, Höör väster, område B, Rapport 2004:24) och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har lämnat beskedet att det inte finns några restriktioner inom området (Länsstyrelsens Dnr 431-35031-2017).



Figur 2. Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta, med planområdet grovt skisserat.

**SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR**

Strategiska enheten

**Kommunala program**

Området innehåller inte naturvärden utpekade i grönstrukturprogram eller naturvårdsprogram. Däremot finns ett schematiskt grönstråk genom Maglehill i grönstrukturprogrammet. Det är omsatt i en mer detaljerad struktur genom stadsdelsprogrammet för Västra Höör. De aktuella områdena berör inte några av grönstråken genom stadsdelen.

**Mark- och vattenförhållanden**

Mark- och vattenförhållandena på Maglehill är noggrant studerade genom de första detaljplanerna. Området kommer att modelleras för att få en höjdsättning som säkerställer bland annat vattnets rinnvägar vid skyfall.

Marken är av åkermarksklass 4 i den 10-gradiga skalan. Marken bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark 3 kap 4 § MB. Det innebär att den får tas i anspråk bebyggelse eller anläggningar 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.

Översiktsplanen ger vägledning både i fråga om vad som är väsentliga samhällsintressen och vilken mark som är lämplig att ta i anspråk för bebyggelse (kap H3.6). Det är av väsentligt samhällsintresse att Höör kan växa som kommunens kärna med nya bostäder, servicelokaler och verksamheter. Marken inom en km från Höörs station ska då användas mest effektivt, men även en-två km från stationen är marken av intresse för bostadsutbyggnad. Behovet av brukningsvärd jordbruksmark tillgodoses genom att stora områden avsatta för jord- och skogsbruk. I dessa områden ska förutsättningarna att långsiktigt bedriva areella näringar väga tungt vid eventuella förändringsanspråk. Aktuellt markområde är dock utpekade som blandad stadsbygd och är alltså avsett för tätortsutveckling. Detaljplanen för särskilt boende, förskola skola etc överklagades med utgångspunkt i jordbruksmarkens värde, men har vunnit laga kraft efter att mark- och miljödomstolen avslagit överklagan.

**Gator och trafik**

Områdena kommer att trafikförsörjas via stadsdelsgatan som planläggs genom detaljplan för Maglehill norr (antagande förväntas under hösten 2021). Cykelväg planeras längs med stadsdelsgatan och ansluter till kommunens cykelvägnät. Busshållplatser är planlagda invid stadsdelsgatan och huvudgatan runt särskilt boende, förskola och skola. Idag finns busshållplats vid Maglasätevägen.

**VA-ledningar**

VA-anlutningar är planerad samlad för hela Maglehillsområdet.

**Risker och störningar**

Väg 13 ligger nordväst om området och genererar viss bullerstörning. En bullervall är planerad längs med väg 13 och ingår i detaljplan som för närvarande är överklagad. Bullerfrågan är utredd i samband med stadsdelsprogram och tidigare detaljplaner. Slutsatsen från stadsdelsprogrammet är att riktvärden för ekvivalent ljudbullernivå klaras vid 35-40 m från väggkant på väg 13 vid våning 1 och 2 (utan förlängd bullervall). Om byggnader ska placeras närmare krävs någon form av åtgärder. Uteplatsers ljudnivåer behöver studeras särskilt och det kommer eventuellt att behövas lokala skärmar för uteplatser som lokaliseras mot bullerutsatt sida. Det finns alltså relativt goda möjligheter att bygga ut området utan bullervallar. När bullervallen mot väg 13 är anlagd går det att utnyttja området friare. Det blir till exempel inga problem att klara även riktvärdet för uteplats utan lokala skärmar, och ljudnivån blir generellt bättre.

Västra delen av aktuellt planområde ligger ca 40 m från väggkant och kan påverkas av bullernivåer som överskrider riktvärden för utemiljö. Även bebyggelse högre än 2 våningar kan på-



**SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR**

Strategiska enheten

verkas av för höga bullernivåer. Bullernivåerna är en av de aspekter som kan påverka lämplig byggnadshöjd och utformning och behöver följas upp som del av planarbetet.

Östra delen ligger så pass långt från bullerkällan att utbyggnaden av bullervallen inte påverkar praktiskt. Däremot kan bullernivåerna vid högre våningsplan behöva följas upp.

Även transporter av farligt gods är en fråga som det finns tidigare utredningar av, och som behöver följas upp i detaljplanen för den västra delen.

## Bedömning av lämplig markanvändning

Området är avsett för bostäder. Hörs kommuns riktvärde för planberedskap för bostäder i gällande detaljplaner är 425 bostäder, fördelat på fyra olika tomttyper (Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024, Hörs kommun). Målet är ett mer varierat bostadsutbud. Vid årsskiftet 2020/2021 var planberedskapen ca 480 bostäder, inklusive pågående projekt. Under de närmaste åren förväntas flera projekt bli färdiga samtidigt som pågående detaljplaner innebär att planberedskapen fylls på. Det finns behov av att komplettera med alla tomt-typerna och det aktuella planområdet är lämpligt för en blandning av högre och lägre samt tätare och glesare bebyggelse.

I stadsdelsprogrammet finns närmare vägledning om lämpliga bebyggelsetyper. På båda sidor om stadsdelsgatan och i mötet med skol-tomten är området avsett för flerbostadshus i fyra till sju våningar. Här ligger marken lite högre och det böljande landskapet markeras genom att planera för högre bebyggelse. Med högre bebyggelse blir det samtidigt svårare att lösa parkeringsbehovet på ett ekonomiskt hållbart sätt och den frågan kan förväntas påverka var i spannet 4-7 våningar exploateringen landar. Det är viktigt att utforma byggnader och utemiljö så att de samspelar väl med angränsande gator och gröna stråk.

Därutöver är området tänkt för radhusliknande bebyggelse samt ett mindre antal fribygg-gartomter. Radhus och flerbostadshus i två våningar ger ett bra markutnyttjande samtidigt som det fungerar fint ihop med fribyggartomter. Det ger en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Närmast bullervallens förlängning är det inte lämpligt att tillåta mer än två våningar av bullerskäl. Möjligheten att skapa en ljuddämpad uteplats behöver säkerställas i planarbetet.

Samhällsbyggnadssektor bedömer att planläggning enligt stadsdelsprogrammet ger ett värdefullt tillskott till planberedskapen för ett varierat bostadsutbud.

### Hållbarhetsperspektiv i ÖP

Befolkningstillväxt: Detaljplanen kan bidra till 150-330 bostäder beroende på hur byggrätter utformas och parkering mm kan lösas.

Integrerad kommun: Förslaget kan bidra till blandade bostadstyper.

Samspel och möten: Förslaget kan bidra till att stärka offentliga rum och mötesplatser genom en omsorgsfull utformning av mötet med gator och blågröna stråk.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa: Förslaget bidrar till att människor får nära till service, grönområden och järnvägsstation.

Identitet: Förslaget innebär att flera olika karaktärer skapas och bidrar till stadsdelens helhet.

Miljöanpassat transportsystem: Stadsstrukturen innebär effektivt nyttjande av stationsnära mark med bostäder, service och arbetsplatser.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag: Påverkas främst av andra detaljplaner i stadsdelen.

Hushållning med mark- och vattenresurser: Förslaget innebär ett effektivt nyttjande av den värdefulla marken.

**SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR**

Strategiska enheten

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden: Natur- och rekreationsvärden är säkerställda genom angränsande detaljplaner.

## Planeringsunderlag och planförfarande mm

### Planeringsunderlag och utredningar

Samhällsbyggnadssektor bedömer att följande utredningar sannolikt kan behövas som underlag för planläggningen:

- Dagvattenutredning
- Uppdaterad bedömning av risker och trafikbuller, med utgångspunkt i redan genomförda utredningar. Sannolikt behövs någon kompletterande utredning baserat på aktuella trafik-siffror.

### 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 samband med stadsdelsprogram och i denna planutredning samt med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 att genomförandet av planen inte medför betydande miljöpåverkan. Samråd ska ske med länsstyrelsen innan slutligt ställningstagande sker i frågan.

### Planförfarande

Eftersom exploateringen följer översiktsplanen och stadsdelsprogrammet, inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten är det möjligt att tillämpa standardförfarande.

Karin Kallioniemi  
Strategisk planeringschef

Rolf Carlsson  
Samhällsbyggnadschef