



Figur 1. Bild på området

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

### del av Åkersberg 1:6 - Maglehill norr

Höör väster, Höors kommun, Skåne län

Upprättad: 2020-08-25

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Stadsdelsprogram för västra Höör
- Samrådsredogörelse för stadsdelsprogrammet

Utredningar

- Dagvattenutredning
- Geoteknik och MUR
- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning
- Vibrationsutredning
- Riskutredning
- Arkeologisk förundersökning

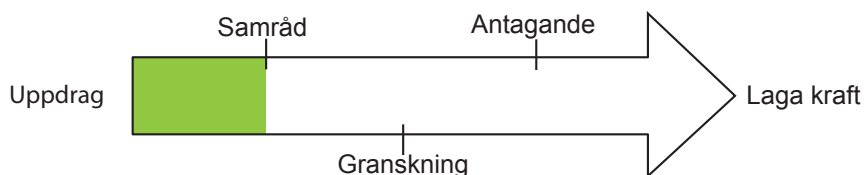
## Innehåll

Tidplan .....	2
Inledning .....	3
Föreslagen markanvändning .....	5
Motiv till planbestämmelser .....	15
Konsekvenser .....	17
Förutsättningar .....	22
Genomförande .....	29
Medverkande tjänstemän .....	30

## Tidplan

Planprocessen sker med **utökat förfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	november 2020
Granskning	vintern 2021
Antagande (KF)	vintern 2021
Laga kraft	vinter/vår 2021



## Läshänvisning

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

## Inledning

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

## Detaljplanens syfte

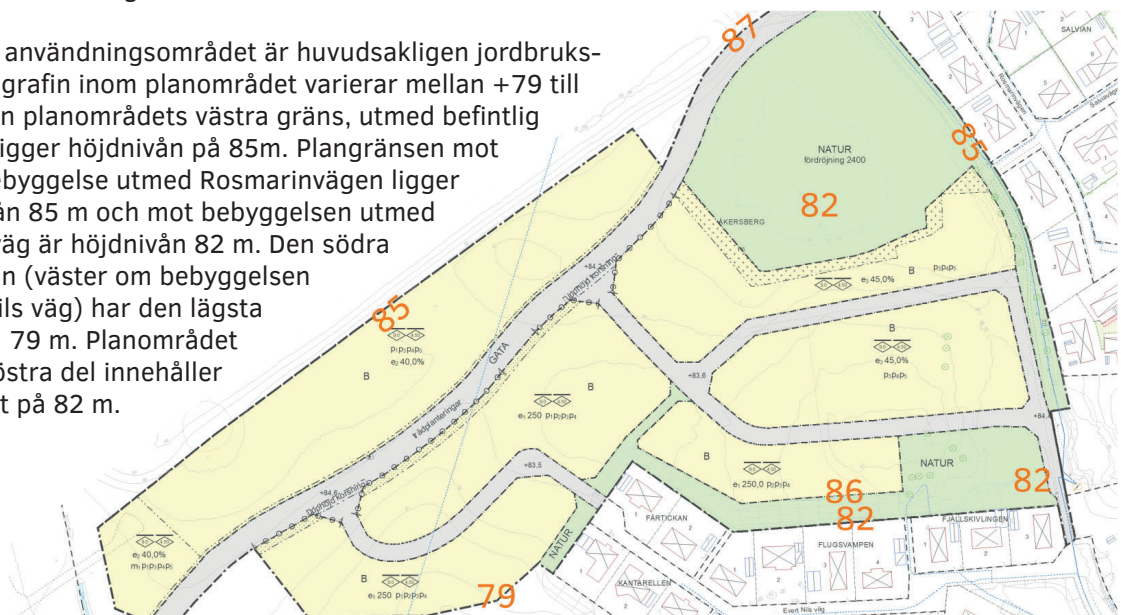
Syftet är att möjliggöra en gatustruktur som binder samman och integrerar den nya stadsdelen Maglehill med den befintliga tätorten. Gatornas utformning och reglering ska bidra till en levande småstadsmiljö, i samverkan med bebyggelsen. Stor vikt läggs vid framkomlighet och säkerhet för gående och cyklister, både i blandtrafik och på separat GC-bana. Sammankopplingen av gatunätet syftar även till att skapa goda förutsättningar för nyttotrafik såsom post, räddningstjänst, sophantering, hemsjukvård, bud etc.

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en fortsatt utbyggnad med bostäder i den nya stadsdelen, både en tätare bebyggelse såsom radhus och även enbostadshus. Bebyggelsen tillåts vara i 1-2 våningar. Område avsett för dagvattenfördröjning finns också inarbetat på plankartan och ligger inom allmän platsmark (NATUR).

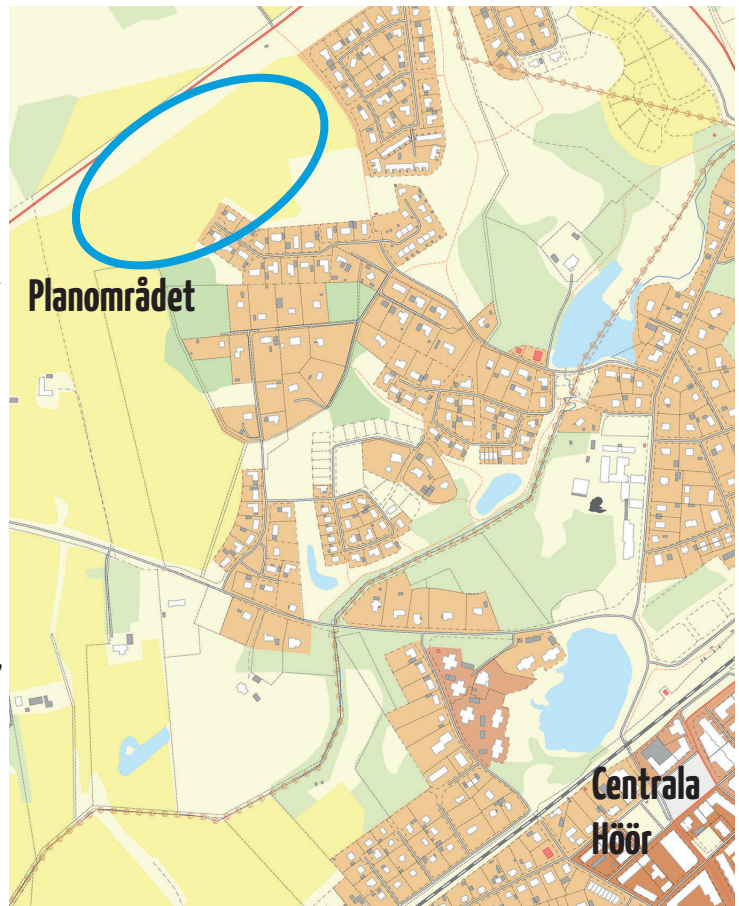
## Plandata

Planområdet ligger drygt 1 km (fågelvägen) nordväst om Nya torg och Höörs station. Området avgränsas av befintlig bostadsbebyggelse utmed Evert Nils väg och Rosmarinvägen samt av befintlig bullervall och väg 13. Planområdets storlek är cirka åtta hektar och cirka 60% av planområdet blir kvarter-smark och cirka 40% blir allmän platsmark. Fastigheterna som berörs av planen är Åkersberg 1:6 och Höör 19:7. All mark ägs av Höörs kommun.

Nuvarande användningsområdet är huvudsakligen jordbruksmark. Topografin inom planområdet varierar mellan +79 till +87 m. Från planområdets västra gräns, utmed befintlig bullervall, ligger höjdnivån på 85m. Plangränsen mot befintlig bebyggelse utmed Rosmarinvägen ligger på höjdnivån 85 m och mot bebyggelsen utmed Evert Nils väg är höjdnivån 82 m. Den södra plangränsen (väster om bebyggelsen vid Evert Nils väg) har den lägsta punkten på 79 m. Planområdet norra och östra del innehåller en lågpunkt på 82 m.



Figur 3. Nuvarande höjdnivåer redovisas på föreslagen plankarta.



Figur 2. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till centrala Höör.

## Miljöbedömning/MKB

### Bedömning av miljöpåverkan

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

### Avvägning miljöbalken

Vid planering ska kommunen iaktta miljö kvalitetsnormer (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.

Sedan införandet av MKN:na för luftkvalitet har alla kommuner skyldighet att kontrollera och ha kunskap om kommunens utomhusluftkvalitet. Däri ingår att rapportera in uppgifter om luftkvaliteten till den nationella datavärden (SMHI) och att informera kommuninvånarna om halter av luftföroreningar som preciseras i luftkvalitetsförordningen. Genom att delta i samordnad kontroll av luftkvalitet och ingå i samverkansområdet uppfyller medlemskommunerna samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljö kvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m<sup>3</sup> per år och för partiklar gäller också 40 µg/m<sup>3</sup> per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m<sup>3</sup> och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m<sup>3</sup>. Därför bedöms planen inte vara något problem gällande luftföroreningar.

Vatten, spillvatten och dagvatten inom hela planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Avsikten är att dagvatten ska ledas och fördröjas i fördröjningsmagasin förlagda inom detaljplaneområdets naturmark inom allmän platsmark. En dagvattenutredning har tagits fram som beskriver förutsättningar och utförande. Dagvattnet leds sedan vidare till recipienten Höörsån och sedan vidare till Ringsjön som inte uppnår god kemisk ytvattenkvalitet (enligt Viss 2019-04-11). Detta beror på för höga halter av kvicksilver och Bromerad difenyleter. Då förekomsten av dessa ämnen beror till stor del på luftnedfall är ämnena undantagna från kvalitetskravet att uppnå god kemisk status. Övriga prioriterade ämnen Kadmium, Bly och Nickel har uppmätts i halter som ligger under de värden som tillåts enligt MKN:na. Detaljplanen bedöms sammantaget ej medföra att MKN:na överskrids.

Planområdet innebär att människor flyttar in i området vilket kommer medföra en ökad fordonstrafik. Den trafik som planen alstrar bedöms inte orsaka bullerstörningar för befintlig bostadsbebyggelse. Denna bedömning utgår från Trafikbullerutredningen som redovisar vilka bullernivåer som uppstår. Utredningen beräknar trafikflödet på den nya gatan till 1900-2000 fordon och orsakar ingen större bullerpåverkan på den nya bebyggelsen. Stadsdelsgatan (som sammanbinder Kvarnbäcksvägen) redovisas i trafikbullerutredningen ha ett trafikflöde på cirka 900 fordon, det vill säga halva trafikflödet gentemot gatan utmed förskolan/trygghetsboendet.

Detaljplaneförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Planområdet är en del av ett större utvecklingsområde, Höör väster och finns med i kommunens översiktsplan (fanns även med i den föregående översiktsplanen) som ett område för bostäder. Kommunen efterstavar att marken ska användas effektivt eftersom det är jordbruksmark som tas i anspråk, det innebär att kommunen jobbar för att det ska vara en tätare bostadsbebyggelse inom området och inte enbart villabebyggelse. Miljömålet god bebyggd miljö kan uppnås genom detaljplaneförslaget samt att övergödning från jordbrukslandskapet försvinner. Däremot påverkas miljömålet ett rikt odlingslandskap genom att marken planläggs. Landskapsbildningen är den tydligaste effekten av att området exploateras eftersom det idag inte finns någon bebyggelse inom området och detaljplanen tillåter att cirka 100 byggnader för bostad får uppföras inom området. Kommunen jobbar för att skapa en långsiktig hållbar stad vilket innebär att stationsnära lägen ska prioriteras för exploatering, vilket planområdet gör. Höörs kommun gör bedömningen att den föreslagna detaljplanens samlade påverkan bedöms som liten och därför inte bedöms ha någon betydande miljöpåverkan.

## Föreslagen markanvändning

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

Stadsdelsprogrammet tar utgångspunkt i den utveckling som beskrivs i översiktsplanen, men är mer konkret. Programmet anger mål för utvecklingen av området och sammanfattar slutsatserna efter övergripande utredningar och studier. Programmet presenterar också en lämplig etappindelning. Det fortsatta arbetet med västra Höörs utveckling sker genom tre detaljplaner som löper delvis parallellt, men som prioriteras sinsemellan med syfte att så snart som möjligt kunna erbjuda nya byggklara bostadstomter.

Det aktuella planområdet är avsett att regleras för gata, bostadsändamål och naturområden, aspekter som är en profil för Höör, det vill säga småskalig bostadsbebyggelse med närhet till rekreation i naturområden.

## Föreslagen bebyggelse

### Bostäder

I stadsdelsprogrammet för Höör väster skriver kommunen att man vill att marken ska användas optimalt. En hög exploateringsgrad för maximalt byggande ska prioriteras. Bebyggelsestrukturen rymmer ca 250-500 bostäder för hela utvecklingsområdet.

För det aktuella planområdet skriver stadsdelsprogrammet att 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. Den här typen av bebyggelse har också ett enhetligt utseende vilket gör att den passar längs viktiga gator. Byggnaderna placeras då i gräns mot gata eller förgårdsmark för att rama in gatan. Fribyggarområden blir av naturliga skäl spretiga till sin karaktär, jämfört med flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Det är därför viktigt att lokalisera dem till områden som är mindre framträdande i stadsbilden. För att ge köparen frihet att bygga sin drömvilla behöver fribyggartomter vara större och kvarteret ha en lägre exploateringsgrad än andra bostadskvarter. Det ger ett mindre effektivt markutnyttjande och fribyggarområden placeras därför inte allra närmast de viktigaste målpunkterna där densiteten bör vara högre. För att uppnå en god helhet i fribyggarområden trots människors varierande tycke och smak är det lämpligt att bestämma om någon samordnande karaktär. Det kan gälla fasadens utförande eller huvudbyggnadens placering i förhållande till förgårdsmark.

En viktig gestaltungsaspekt är hur bebyggelse placeras i förhållande till gatan. Generellt gäller för västra Höör att bebyggelse utmed vägar bör ligga i samma längdriktning som intilliggande väg. I de fall utfarter ska anordnas i direkt anslutning till vägen ska husen ligga så tätt in på gatan som möjligt för att skapa omslutande gaturum som signalerar låga hastigheter.

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen betecknas på plankartan med B. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbyggda bostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus.

Plankartan som är det juridiska dokumentet klargör hur det är tänkt att området ska tillåtas att exploateras. Bebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på nio meter vilket innebär att det är möjligt att bygga bostadshus i två våningar.

Planområdet har försetts med två planbestämmelser som reglerar exploateringen. Den ena som är avsedd för den friliggande villabebyggelsen säger att den största byggnadsarean tillåts vara 250 m<sup>2</sup> per fastighet. För den tätare bostadsbebyggelsen finns det två olika exploateringsgrader, de är

begränsade till 40% resp 45% byggnadsarea av fastighetsarean. Regleringarna innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett "B" så får alla byggnader tillsammans inte överstiga det tillåtna byggnadsarean.

Plankartan säkerställer även genom "p<sub>2</sub>" att bostadsbebyggelse placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta för att säkerställa ett minsta avstånd mellan bostadsfastigheter ur brandspridningssynpunkt. Den mark som är avsedd för en tätare bostadsbebyggelse finns det inte någon reglering på avstånd till fastighetsgräns då det ska vara möjligt att bygga samman radhus/kedjehus. Dessa hus måste i bygglovsskedet klargöra att brandspridning minskas genom att väggar mellan respektive bostad är brandklassade m.m. Däremot säkerställer kommunen att det ska finnas ett avstånd på 1 meter till fastighetsgräns för komplementbyggnader med anledningen att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna fastigheten. Placeringen för garage/carport regleras mot gatan med ett minsta avstånd på sex meter ("p<sub>3</sub>"). Denna reglering utgår ifrån att det ska vara möjligt att ha en uppställningsplats för bil framför garaget.

Delar av bostadsbebyggelsen regleras med en bestämmelse om placering mot prickmark, vilket motsvarar förgårdsmark mot stadsdelsgatan. Avsikten med att huvudbyggnaden ska placeras i förgårdsgräns mot gatan är att det ska vara en sammanhållen gata där inte byggnaderna ligger alltför långt ifrån gatumarken. Stadsdelsprogrammet motiverar även denna bestämmelse genom att det står; "för att det breda gaturummet inte ska bli ödsligt och uppmana till höga hastigheter bör husen placeras i förgårdsmark nära gatan".

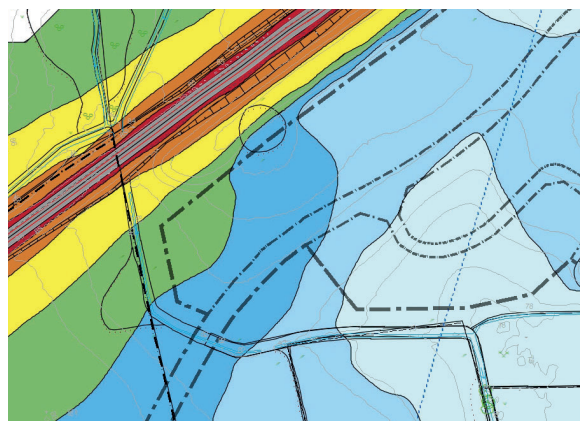
Förgårdsmark är mark som kan ordnas mot gatan närmast en byggnads fasad. Förgårdsmarken fungerar som en övergångszon mellan byggnadens innehåll och den allmänna gatan. Förgårdsmark är alltid privatägd mark och kan utformas på många olika sätt.

Bebyggelsen i den mellersta delen av planområdet har försetts med korsmark mot naturmarken eftersom det finns torv i marken inom naturområdet. Kommunen har gjort bedömningen att en huvudbyggnad inte ska uppföras för nära fastighetsgränsen och har därför försetts med korsmark, att marken endast är lämplig för komplementbyggnad.

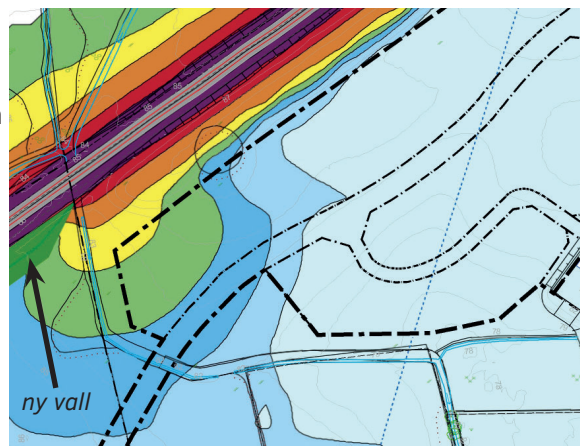
Bostadsbebyggelsen utmed lokalgatorna ska ha sin utfart mot dessa gator och inte stadsdelsgatan. Plankartan innehåller därför in- och utfartsförbud för att säkerställa detta.

I planområdets sydvästra del regleras bostadsmarken med en bestämmelse som säger att skyddad uteplats ska finnas. Denna bestämmelse grundar sig på de bullerkartor som tagits fram i bullerutredningen. På figur 4 är planområdet inritat på bullerkartan för ekv. ljudnivå 2 m ovanför mark för året 2040. På figuren ser man (blå färg = Ok, grön färg överstiger 55 dBA) att riktvärdet för uteplats inte uppnås (värdet vid fasad, 60 dBA, uppnås) vilket gör att en bestämmelse om skyddad uteplats behövs. Figur 5 visar maximala ljudnivåer 2 meter ovanför mark, 2040, med en förlängd bullervall, gul yta visar på områden som överstiger 70 dBA. För fler bullerkartor, se bullerutredningen eller figurerna 19-26.

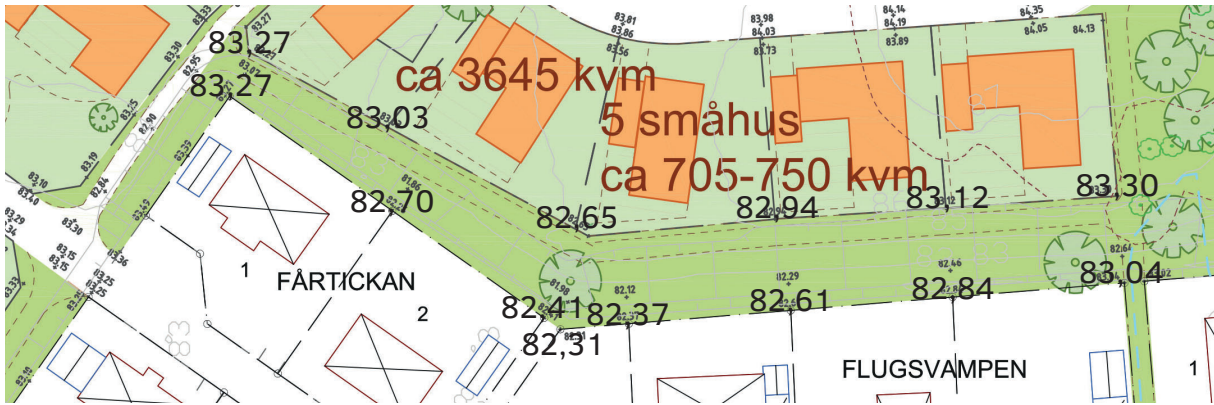
När ett nytt område exploateras innebär det att marken behöver justeras för att möjliggöra byggnation, bra fall för dagvatten, rätt lutningar på gator och bra anslutningar till befintlig bebyggelse. Det har gjorts en höjdsättning för hela Höör väster. I denna höjdsättning framgår det hur det är tänkt att den nya bebyggelsen ska ansluta mot den befintliga utmed Evert Nils väg. Den befintliga bebyggelsen på Fårtickan och Flugsvampen har höjder mellan 82,26-83,21 i bakkant, mot planområdet och den



Figur 4. Planområdet inritat på bullerkartan för ekv. ljudnivå 2 m ovanför mark för året 2040

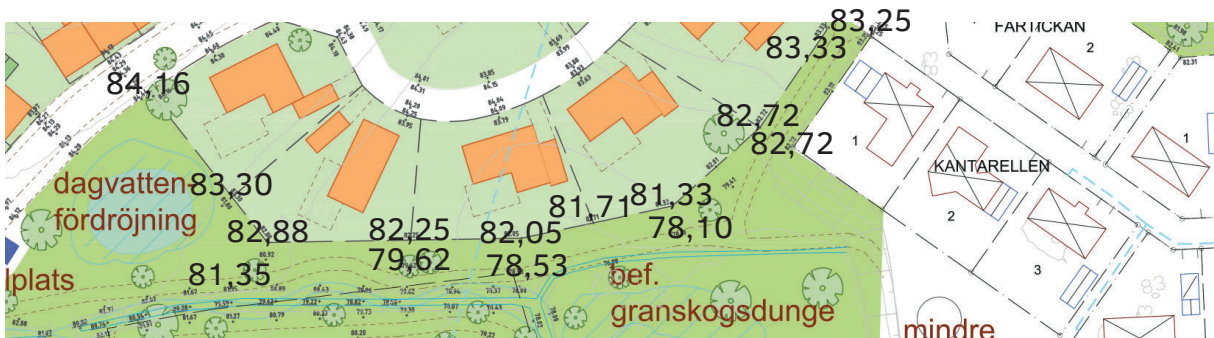


Figur 5. Planområdet inritat på bullerkartan för maximal ljudnivå 2 m ovanför mark för året 2040



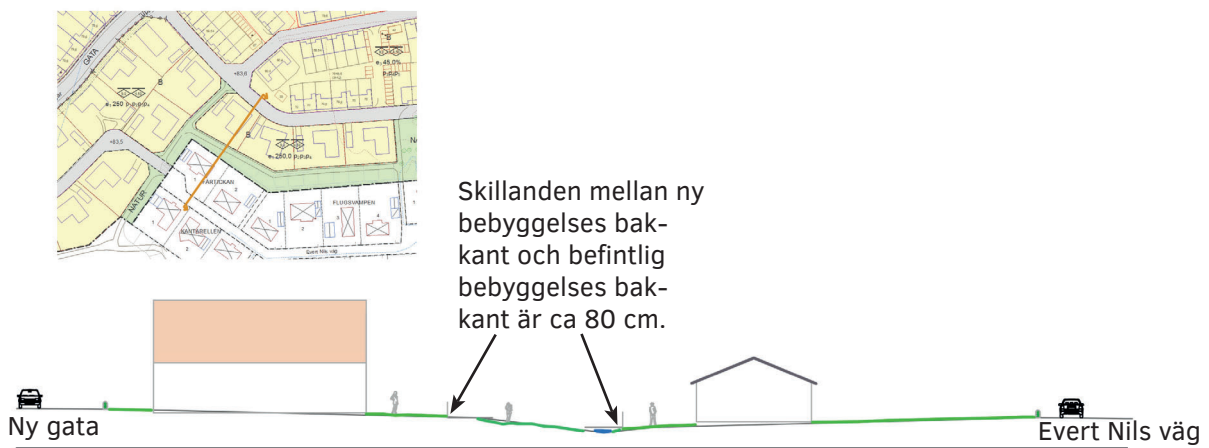
Figur 6. Den föreslagna höjdsättningen på marken som gränsar till befintlig bebyggelse utmed Evert Nils väg.

nya bebyggelsen direkt norr om Flugsvampen och Fårtickan föreslås ligga mellan 82,65-83,30, se figur 6. Det innebär att det inte kommer bli den höjdskillnad som det är idag. Marken för den nya bostadsbebyggelsen kommer med andra ord att schaktas av för att marknivån ska bli i samma nivå som den befintliga bebyggelsen samtidigt som dagvattenhanteringen ska lösas. Grönstråket mellan den nya bebyggelsen och den befintliga kommer ligga något lägre för att kunna ta dagvattnet.



Figur 7. Den föreslagna höjdsättningen på marken som gränsar till befintlig bebyggelse utmed Evert Nils väg.

Den nya bebyggelsen väster om bebyggelsen utmed Evert Nils väg, den södra delen av planområdet kommer att placeras högre än grönstråket utmed ån, se figur 7. Nedan redovisas en sektion över höjdskillnaderna, kartbilden visar (orange linje) var sektionen är illustrerad i frågan.



## Föreslagen grönstruktur

### Naturområden

Genom att ange användningen natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som natur. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som natur. Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur som inte är anlagda och inte

sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan tex vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

I den aktuella planen finns det två grönområden, ett i planområdets norra del och ett i den östra delen (Maglehills gårds gamla trädgård) som leds västerut mot det grönområde som finns i den detaljplan som tagits fram för skola och trygghetsboende. Det östra grönområdet har därmed ett grönstråk runt den befintliga bebyggelsen utmed Evert Nils väg, vilket betyder att det inte kommer att anläggas någon trädgård i direkt anslutning till den befintliga bostadsbebyggelsen. Kommunen har för avsikt att dessa två grönområden ska vara en grön lunga mellan den nya och de befintliga bebyggelsen och att de även ska inrymma fördröjning av dagvatten eftersom markområdena idag är lågpunkter samt innehålla gångstråk (se figur 10). Med grönområden som innehåller gång- och cykelstråk skapas det möjligheter för rekreativ stråk och integrering mellan människor.

I dagvattenutredningen som finns för hela Höör väster så klargörs det hur stora fördröjningsdamarna behöver vara vilket är det som framgår på plankartan inom användningen natur.

I den geotekniska utredningen framgår det att utifrån utförd översiktlig undersökning att grundläggningsförhållandena bedöms som goda inom områden utan organisk jord och grundläggning kan ske med platta på mark. På grund av de höga grundvattennivåerna rekommenderas inte källare, i delar där man redan planerat källare behöver man ta hänsyn till grundvattennivåerna. Inom de områden där organisk jord påträffats kommer urgrävning att krävas om dessa områden ska bebyggas. För det aktuella planområdet finns det organisk jord (torv) i den norra delen av planområdet och därför har den marken reglerats till allmän platsmark, natur - just för att marken inte är lämplig att bebygga.

Plankartan förses med bestämmelse som reglerar att stadsdelsgatan ska förses med träd. Träden bidrar till en bättre ljudmiljö, mer skugga, bättre dagvattenhantering och fler boplatser för fåglar och insekter. Träd i gatustrukturen ger även en orientering mot huvudgator och centrum.

## Föreslagen trafikstruktur

### Utformning av gator

En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudvägnätet och ingår i lokalvägnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen gata bör användas för gator som främst är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata. I regleringen gata ingår också gatuparkering, cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar.

De nya gatorna som byggs i västra Höör ska bidra till en tydlig hierarkisk gatustruktur. Utformningen ska tydligt signalera gatans funktion. Inom planområde föreslås det i stadsdelsprogrammet att det ska finnas en genomgående stadsdelsgata och två områden med lokalgator.

Stadsdelsgatan samlar upp trafik från lokalgator. Ny stadsdelsgata binder samman Maglehill och Kvarnbäck. Den sammanfaller med ett viktigt cykelstråk och är tänkt att fungera som bussgata. Trafiksäkerhet är därför högt prioriterad, trots att gatan inte förväntas få höga trafiksiffror, ca 1300/dygn. Utformningen med cykelväg och träd bidrar till orientering mot huvudgator och centrum.

Lokalgatorna är till för dem som bor längs gatan. Sträckning och utformning ska motverka genomfartstrafik. Lokalgatorna kommer ha den karaktär att fordon och oskyddade trafikanter samsas om gatuutrymmet, så kallad blandtrafik. Detta är en vanligt förekommande gatustruktur i Höör. Evert Nils väg är redan av den karaktären.

Stadsdelsprogrammet redovisar att nya lokalgator anläggs i förlängningen av Dammgatan och Evert Nils väg med anledning att kommunen vill integrera den nya stadsdelen med befintliga områden. Utmed Dammgatan/Evert Nils väg samt övriga gator som ansluter till Dammgatan gör kommunen bedömningen att befintlig bostadsbebyggelse skulle gynnas av att kopplas samman med ny bebyg-



gelse och vill med de nya anslutningarna öppna upp bostadsområdet för de boende. Dessutom gör de nya kopplingarna till de befintliga gatorna att nyttotrafiken (post, räddningstjänst, sophantering, bud m.m.) får bättre förutsättningar. Bättre rutter kan planeras för post och räddningstjänsten ges två tillfarter vid räddningsinsatser till de boende utmed Evert Nils väg och Dammgatan. Idag kan dessa gator endast nå via Åkersbergsgatan det vill säga en infart. Genom att nya lokalgator ansluts till befintliga gator innebär det en ökad trafik på dessa gator. Dammgatan och Evert Nils väg kommer dock inte att bli huvudstråk mot centrum för tillkommande kvarter eftersom det inte är ett gent och attraktivt stråk att nyttja för att ta sig till exempelvis centrala Höör. Stadsdelsprogrammet, liksom föreliggande detaljplan, arbetar för att det inte ska bli genomfartstrafik på nya eller befintliga lokalgator. Stadsdelsprogrammet tar bland annat upp att längst med vissa delar av lokalgatorna kan hastighetsbegränsande åtgärder behöva tillskapas för att säkerställa en trafiksäker miljö där alla höjer uppmärksamheten och där bilar behöver ta särskilt stor hänsyn till andra trafikslag. Motivet för att koppla samman befintliga gator med planområdet är en sammanvägning mellan de ovan nämnda aspekterna, det är så dagens stadsbyggnadsideal ser ut idag. Kommunen behöver titta på framkomlighet för nyttotrafiken, det ska skapas möjligheter för integration, undvika att skapa säckgator (vändzoner som inte leder vidare) och samtidigt inte försämra befintliga miljöer.

För det aktuella planområdet föreslår stadsdelsprogrammet att hastighetsbegränsande åtgärder behövs och att det anordnas två passager med behov av annan reglering, se figur 8. Vad som menas med passager med behov av annan reglering är att stadsdelsprogrammet föreslår att dessa två passager/gator ska vara gångfartsgata i samband med avsmalning. På grund av den begränsade vägbredden behöver bilförare i ena riktningen lämna företräde åt de som kommer från motsatt håll. Lämpligt kan vara att de som kommer från befintliga sträckningen av Evert Nils väg/söderifrån från Dammgatan har företräde. Plankartan till den aktuella detaljplanen reglerar de två gatuområdena som gata. Anslutningen i förlängningen av Evert Nils väg kommer även innebära en förskjutning, vilket innebär att det inte kommer bli en rak anslutning mellan den nya gatan och den befintliga. Den nya vägen mellan Evert Nils väg och den första svängen kommer ha en gatubredd på 7,5 meter.



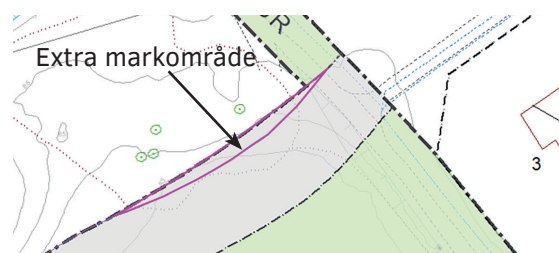
Figur 8. Hastighetsbegränsande åtgärder enligt stadsdelsprogrammet.



Figur 9. Utdrag från Stadsdelsprogrammet för västra Höör som visar delar av det aktuella planområdet och vilka delar av gaturummet som stadsdelsprogrammet har gjort en översiktlig detaljstudie på.

Anledningen är för att knyta an till Evert Nils gatubredd och för att skapa ett trängre gaturum som signalerar att gatan inte är en gen väg.

Direkt norr om stadsdelsgatans anslutning till Kvarnbäcksvägen har plankartan ett något bredare gaturum. Detta med anledning till befintlig vegetation och torven i marken. Tanken är att marken markerat med en rosa linje inte ska behöva användas för gatuändamål utan kommer vara naturområde.



### Gång- och cykeltrafik

Inom användningsområdena GATA och NATUR så ingår gång- och cykelvägar vilket betyder att det inte finns några specifika egenskapsregleringar över var det ska finnas en gång- och cykelväg. Förutom för de områden vid korsningspunkter som uppstår mellan stadsdelsgatan och lokalgatorna, där gång- och cykelvägen ska vara upphöjd. Stadsdelsprogrammet klargör att stadsdelsgatan ska inrymma en gång- och cykelväg på den ena sidan av gatan och på motsatt sida ska det finnas en trottoar för fotgängarna.

Lokalgatorna kommer inte att innehålla en utpekad bana för cykeltrafik utan endast innehålla en trottoar. Det innebär att cyklister och övriga fordon ska samsas om gatan. Blandtrafik finns redan idag på övervägande del av lokalgatunätet i Höör.

I stadsdelsprogrammet finns det däremot ett förslag på åtgärd gällande hastighetsbegränsning. Cykelöverfarterna som kommer mellan stadsdelsgatan och lokalgatorna föreslås få en upphöjd cykelöverfart och att korsande fordon får väjningsplikt och därmed ger företräde till cyklister som cyklar längs med stadsdelsgatan. Väjningslinjen ska finnas i marken innan cykelöverfarten. Även anslutningspunkterna mellan nya lokalgator och Evert Nils väg/ Dammgatan föreslås vara upphöjda gångfartsgator där fordon ska lämna företräde för fordon som kommer från Dammgatan/Evert Nils väg, detta är också en aspekt som gynnar gång- och cykeltrafiken. Kommunen strävar mot att successivt minska andelen biltrafik och att få de andra trafikslagen att öka. Detta genom att ge goda förutsättningar för att resa kollektivt samt gå och cykla.

I stadsdelsprogrammet redovisas även befintliga och nya gångstråk. I det östra naturområdet pekas det ut ett nytt gångstråk (röd streckadlinje), se figur 10.



Figur 10. Befintliga och nya gångstråk enligt Stadsdelsprogrammet.

### Kollektivtrafik

I det aktuella detaljplanearbetet ingår det inte någon planering för kollektivtrafik mer än att stadsdelsgatan är utformad för att även kollektivtrafik ska kunna passera. I den föreslagna detaljplanen för området närmast Maglasätevägen (skola, trygghetsboende m.m.) föreslås busshållplatser intill det särskilda boende, förskolan och bostäderna med hållplats på vardera sida av den nya gatan. I samma plan har det även reglerats in gatumark intill den nya stadsdelsgatan. Dessa gatuområden är avsedda för kollektivtrafiken.

### Biltrafik

Enligt stadsdelsprogrammet kopplas nya lokalgator samman med befintlig gatustruktur, Evert Nils väg och Dammgatan. Trafikbulerutredningen som tillhör detaljplanen redogör för att cirka 10% av fordonsantalet för hela utbyggnadsområdet som presenteras i stadsdelsprogrammet kommer att välja Evert Nils väg/Dammgatan. Utredningen uppskattar att cirka 100 in och ut fordonsrörelser (50 fordon/dygn) kommer använda kopplingen via Evert Nils väg och cirka 200 in och ut fordonsrörelser (100 fordon/dygn) kommer använda förlängningen av Dammgatan.

Det befintliga flödet på gatorna är enligt trafikräkningen begränsat och bedömningen är att trafik-tillskottet från Maglehill inte förväntas medföra att några kapacitetsproblem uppstår utmed gatorna eller i gatornas anslutningar till det övergripande gatunätet i Höör. Enligt Trafikverkets hastighetsflödessamband ligger kapacitetsgränsen för en tätortsgata i mellanområde med hastighetsbegränsningen 40 km/tim på knappt 1000 fordon per timma, vilket motsvarar ett dygnsflöde på 8-10 000

fordon/dygn vid en dimensionerande timme på 10-12% av dygnstrafiken. Trafikflödet på Evert Nils väg och Dammgatan bedöms ligga långt under denna nivå.

### Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten, dvs inom kvartersmark. För den täta bostadsbebyggelsen kan det vara lämpligt att anordna gemensamma mindre parkeringsytor. Eftersom det behöver skapas tillgänglighet för räddningstjänst och inte skapa för långa bostadslängor är det lämpligt att skapa mellanrum mellan bostadsgrupperna (minskar även brandspridning). Dessa mellanrum lämpar sig för parkering.



Figur 11. Gemensamma parkeringar mellan den täta bostadsbebyggelsen.

## 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 rekreativmiljöer 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 - biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör

## Ekosystemtjänster i staden

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

### Klimatanpassning

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

### Grön infrastruktur

Sammanhängande grönytor med växtlighet även på byggnader som takträdgårdar, gröna tak och fasader är viktiga på både kvarters- och stadsnivå 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 utövande samt minskar stress och sänker blodtrycket. Grönskan kan också bidra till en bättre ljudmiljö och skapar på så sätt en hälsosammare miljö för stadens invånare.

### Naturupplevelser

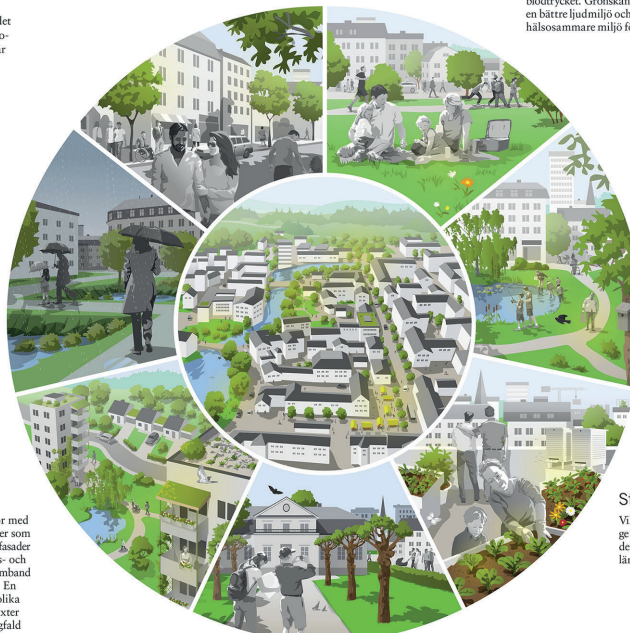
Att ha nära till grönområden ger möjligheter till ett dagligt friluftsliv och skolornas utepedagogik. Att studera naturen och dess artrikedom främjar kreativitet, ger kunskaper om naturen och ekosystemen samt inspiration till nytänkande och innovativa idéer.

### Stadsodling

Villa- och kolonitradgårdar, 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.



Figur 12. Bilden ovan är framtagen av Boverket och Naturvårdsverket och den visar på ett tydligt sätt vilka EST som behöver finnas för att bidra till människans välfärd och livskvalitet.

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.
- Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva.

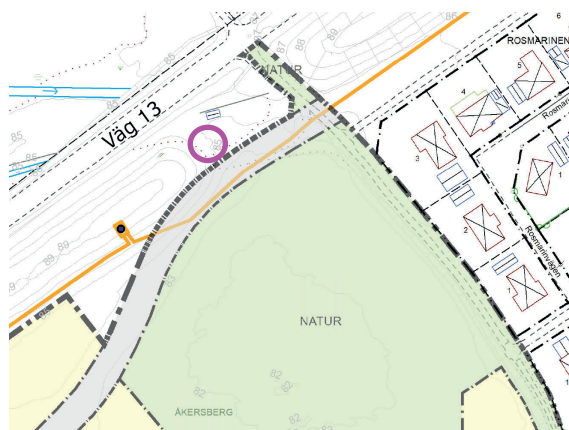
Planområdet är idag obebyggd jordbruksmark som inrymmer ett fåtal träd i den östra delen av planområdet. Jordbruksmarken och träden tar hand om nederbörd (reglerande). Jordbruksmarken är också en del av matproduktionen (försörjande). Träden bidrar även till en sinnlig upplevelse (kulturella) samt att det kan vara boplats för fåglar och smådjur/kryp (stödjande).

Detaljplanen medför att åkermarken kommer att bebyggas med bostäder vilket innebär att en ökad markyta kommer att hårdgöras jämfört med nuläget, dessutom kommer några av de befintliga träden att försvinna då det planeras bostäder där de finns idag. Däremot kommer inte alla befintliga träd att fällas utan några kommer finnas kvar inom det område som regleras för grönområde. Planen innebär att en del EST (särskilt matproduktion) försvinner medan andra EST (kulturella) tillkommer. Planen reglerar in att träd ska finnas utmed stadsdelsgatan vilket betyder att det kommer tillföras fler träd än vad som kommer försvinna samt att det kommer finnas träd i det långa loppet inom grönområdena. För att minska översvämningensrisken inom planområdet är det reglerat på plankartan att fördröjning ska finnas inom området vilket innebär att marken fortsättningsvis kan omhänderta nederbörd. Planen medför också att kulturella EST uppnås genom att det skapas möjlighet för rekreation inom område (marken kan inte beträdas när den brukas och har därför inte haft ett rekreativvärde innan genom bland annat gångstråk) och att sociala interaktioner kan uppstå genom exempelvis bollspel/annan lek mellan barn eller att människor möts och samtalar med varandra.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning, tele och bredband

Kraftringen är ledningsägare för elnätet inom planområdet. Idagsläget finns inga ledningstråk utan det kommer att byggas ut i takt med att Höör väster exploateras. Kraftringen har varit i kontakt med kommunen vid planläggandet av skolan och trygghetsboendet och i detta skede lämnat förslag på var det behöver finnas transformatorstationer för hela Höör väster. Inom det aktuella planområdet har det inte föreslagits någon placering av ny transformatorstation. Däremot i planen som inrymmer bullervallen mot väg 13 har en transformatorstation placerats ut direkt norr om radhusbebyggelsen som föreslås i föreliggande detaljplan, se figur 13.



Figur 13. Placering av transformatorstation är markerad med en cirkel.

IP-Only, Tele2 och Telenor har ett ledningsstråk norr om väg 13 och berörs således inte av utbyggnaden inom planområdet. Skanova har också en ledning i samma ledningstråk norr om väg 13 men även i gatan för den befintliga bebyggelsen utmed Evert Nils väg och Rosmarinvägen. Skanova har även en ledning i det gång- och cykelvägsstråk som finns norr om bebyggelsen på Rosmarinvägen. Eftersom ledningarna ligger utanför planområdet berörs de inte av den aktuella planläggningen. De ledningar (Skanova) som finns i bakkant av bebyggelsen utmed Rosmarinvägen kommer hamna inom mark som regleras till allmän platsmark, det betyder att det inte är nödvändigt med någon flytt av ledningen.

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

### Vatten och spillvatten

Mittskåne Vatten har genomfört en kapacitetsutredning. Slutsatsen är att avloppsvattnet ska ledas till befintlig pumpstation Maglasätevägen som är placerad på pendlarparkeringen vid Tjurassjö. Bedömningen är att det finns kapacitet för planen vid Maglehill (skola och trygghetsboende m.m.) men även för resten av stadsdelen vid samma pumpstation, men med dålig marginal gällande pumpkapacitet. Inventering av pumpkapaciteten kommer att genomföras när planen vid Maglehill är utbyggd (planen för skola och trygghetsboende).

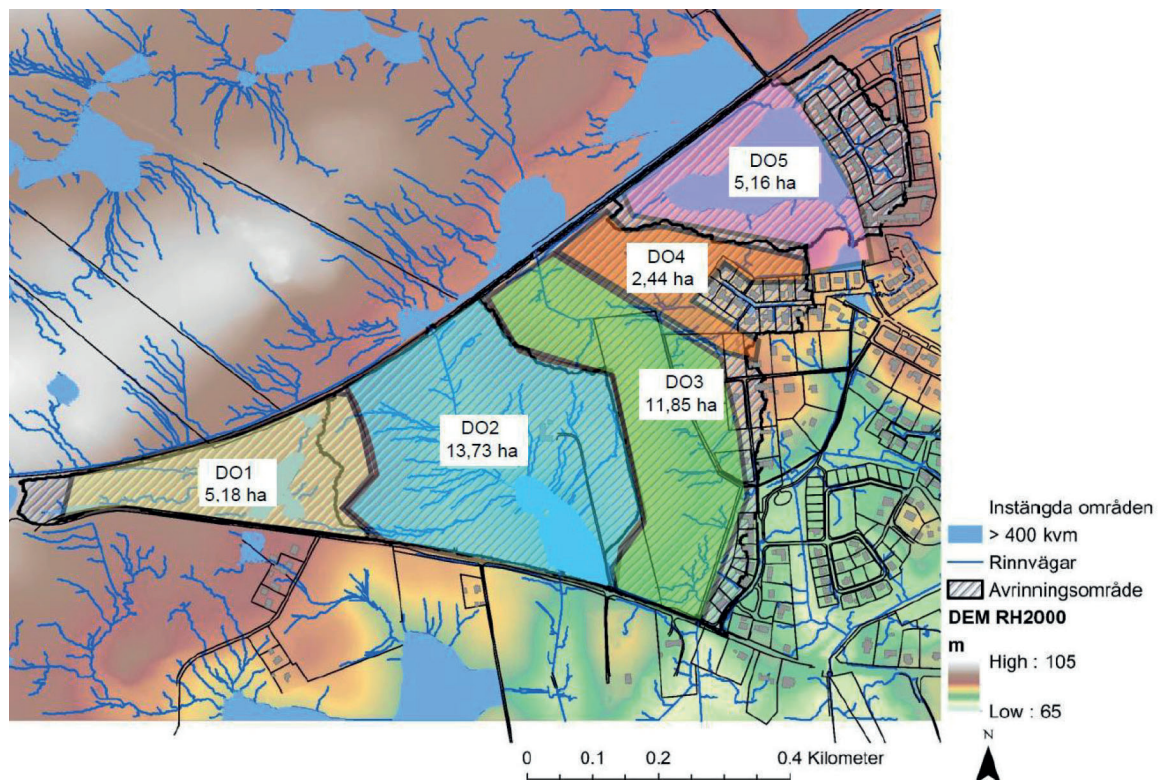
Gällande vattenförsörjningen så finns det god kapacitet i ledningsnätet i Per Nils väg respektive Dammgatan för att förse hela stadsdelen med dricksvatten.

### Dagvattenhantering

I Tyréns dagvattenutredning har det gjorts beräkningar på fördröjningsvolymen för de olika delområdena, se figur 14. Beräkningar för det östra diket (som DO4 leds till) är att den sammanlagda avledningen till diket från de exploaterade områdena (DO3 och DO4) ska motsvara nuvarande naturlig avrinning på 1 l/(s\*ha), vilket sammanlagt är 14,3 l/s (enligt figur 14 - rinnvägar o instängda zoner i delomr). Höjdsättningen av områdena kommer att justera avrinningsområdenas storlek, men utloppen ska tillsammans ändå dimensioneras för 14,3 l/s tillsammans. Avledningen fördelas jämt mellan de två områdena i beräkningarna, vars utlopp då ska strypas till 7 l/s innan avledning till det östra diket. För utredningsområdet räknas det på 10-års regn och för delområde 4 blir fördröjningsvolymen 360 m<sup>3</sup> för ett regn med 6 tim varaktighet och när utloppet stryps till 7 l/s.

Höjdsättningen av området gör att arean av delområde 5 kommer att förstoras jämfört med nuvarande terräng. Nuvarande terräng ger ett avrinningsområde på 5,16 ha och höjdsättningen förändrar detta till 7,99 ha. Till skillnad mot delområde 1-4 så avvattnas delområde 5 mot befintligt dagvattensystem innan det leds ut mot Hörsån. En beräkning av fördröjningsvolymen enligt samma princip som för delområde 1-4; att dagvatten fördröjs så att endast 1 l/(s\*ha) avleds från området även efter exploatering upp till ett 10-årsregn. Total ny area på 7,99 ha och tillåtet utsläpp baserat på befintlig terräng på 5,16 ha ger ett dimensionerande utlopp 5,2 l/s som regleras med flödesregulator. För 10-årsregnet med 48 timmars varaktighet blir fördröjningsvolymen 2400 m<sup>3</sup>.

Konsekvenser vid 100-årsregn är att magasinvolymen i delområde 4 på 360 m<sup>3</sup> som generas av 10 årsregnet med 6 h varaktighet fylls efter ca 10 minuter vid 100 års regn. Magasinvolymen i del-



Figur 14. Dagvattenutredningens delområdenes indelningar. DO4 och DO5 berör den aktuella detaljplanen. I dagvattenutredningen benämns figuren som "Rinnvägar och instängda zoner i delområdena"

område 5 på 2400 m<sup>3</sup> som generas av 10 årsregnet med 48 h varaktighet fylls efter ca 2 h vid 100 års regn.

För att undvika de problem som kan uppstå när dagvattensystemet är fyllt måste området planeras så att det inte finns några instängda områden och att det finns fria rinnvägar ut ur området. Inom delområdena krävs det fördröjning av dagvattenvolymer som kan hanteras med öppna dagvattenlösningar inom dessa områden, exempelvis infiltration och fördröjning i gräsytor, makadamfyllningar, vattenutkastare som avleder vattnet till genomsläppliga beläggningar, mindre översvämningssytor, diken och våtmarker. Dagvattnet kan avledas även på svackdiken, kanaler och sekundära avrinningsvägar med gröna stråk. Makadamfyllda diken eller makadamstråk som ska byggas inom området bör förses med dräneringsledning i botten.

Husens nivå på färdigt golv måste sättas tillräckligt högt så att dagvatten inte kan rinna in i eller mot byggnaderna. Från byggnadskroppen/fasaden föreslås att en lutning på 5 % och 5 m åstadkommes för att säkra dem från avrinnande vatten vid stora nederbörden.

För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste en fördröjning av dagvatten ske inom planområdet. Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor. Öppna fördröjningsdammar/magasin och översvämningssytor kan förutom att utjämna och rena dagvatten även erbjuda estetiska värden. Dränering av bebyggelse och vägar kommer att behövas inom planområdet. Dränering från byggnader och lokala gator behöver anslutas till separat dräneringssystem och avledas vidare till dagvattenmagasin. Att ta hand om, fördröja och rena dagvatten i helt eller delvis öppna system är den mest hållbara dagvattenhanteringen. Exempel på hållbar dagvattenhantering är:

- Lokalt omhändertagande på tomtmark (Infiltration och fördröjning i gräs- och grusytor, vattenutkastare med infiltration på gräsytor, öppna och/eller genomsläppliga beläggningar, träd och gröna tak)
- Fördröjning nära källan (Infiltration och fördröjning i gräs- och grusytor samt makadamfyllningar, öppna och/eller genomsläppliga beläggningar, tjocka växtbäddar, översvämningssytor, diken och dammar)
- Trög avledning (Svackdiken, kanaler, bäckar, diken, sekundära avrinningsvägar i grönstråk, på gång- och cykelvägar och på gator)
- Samlad fördröjning (Dammar/magasin, våtmarksområden, översvämningssytor i parker och i jordbrukslandskapet)

Om planeringen av området sker enligt ovanstående principer och med de magasin som föreslås är risken för översvämning minimal. Det är omöjligt att helt skydda sig från översvämningar men det går alltid genom en god planering skydda sig så att konsekvenserna inte blir så stora om/när det kommer ett riktigt skyfall.

### **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 m höjdskillnad på tolv m avstånd."

### **Åtkomlighet för räddningsinsatser**

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter och avståndet mellan byggnadens fasad och brandbilsstege bör högst vara nio meter. Planområdet genomkorsas av en stadsdelsgata där det föreslås att radhusbebyggelse ska finnas väster om vägen och öster om gatan föreslås villor och radhus (i den nordöstra delen av planområdet). Det är lämpligt att det byggs gemensamma parkeringsplatser mellan radhusen väster om gatan vilket gör att räddningstjänst kan få åtkomst till både framsida och sidorna av radhuslängorna vilket bedöms vara en god åtkomst för räddningstjänsten. För bebyggelsen öster om stadsdelsgatan nås bostadsbebyggelsen från lokalgator och även baksidorna kan nås via gång- och cykelvägar inom grönområdena. Avståndet på nio meter uppnås från respektive gata inom planområdet. Åtkomst från olika håll uppnås också genom att nya gator föreslås i förlängningen av Evert Nils väg och Dammgatan. Det innebär att planområdet kan nås från Maglasätevägen, Kvarnbäcksvägen, Dammgatan och Evert Nils väg.

# Motiv till planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### B (bostad)

Det ska vara möjligt att upprätta bostad inom den aktuella området. Kommunen har för avsikt att ha ett effektivt markutnyttjande inom området och därför föreslås tätare bostadsmöjligheter genom exempelvis radhus i stora delar av planområdet. Bebyggelsen som planeras närmast befintlig bostadsbebyggelse föreslås vara villabebyggelse. Begreppet "B" tillåter olika sorters bostadsändamål, det är egenskapsbestämmelserna som reglerar utformningen (exempelvis nockhöjd).

### NATUR NATUR (grönområde)

För att skapa rekreationsstråk och möjliggöra dagvattenfördröjning har mark i den norra och östra delen av planområdet reglerats som natur. Inom detta område kan träd planteras och dagvattenfördröjningar anordnas samt att gång- och cykelstråk kan ordnas inom grönområdena.

### GATA GATA (stadsdelsgata, lokalgata, gångfartsgata m.m.)

Denna användning är för att reglera gatustrukturen i planområdet.

## Omfattning

### e<sub>1-3</sub> Största tillåtna byggnadsarea per fastighet

För att marken ska nyttjas effektivt inom planområdet finns det två olika byggnadstyper, tät bostadsbebyggelse (radhus/kedjehus mfl) och friliggande villabebyggelse. Största tillåtna byggnadsarea innebär att den totala byggnadsarean av alla byggnader på fastigheten inte får överstiga den reglerade byggnadsarean. Den friliggande villabebyggelsen regleras till maximalt 250 m<sup>2</sup> per fastighet i byggnadsarea. För den tätare bostadsbebyggelsen finns det två olika exploateringsgrader, de är begränsade till 40% resp 45% byggnadsarea av fastighetsarean. Regleringarna möjliggöra en största byggnadsarea men det finns inget krav på att hela ytan som tillåts på respektive fastighet behöver bebyggas.

### Prickmark

Plankartan reglerar huvudbyggnadens placering till förgårdsmark genom prickmarkering (p<sub>1</sub>). För den tätare bostadsbebyggelsen utmed stadsdelsgatan är prickmarken 1,5 meter bred, vilket betyder att bostadshusen ska placeras 1,5 meter från gatuområdet och för villabebyggelsen är prickmarkens bredd från fastighetsgränsen 4 meter.

### Korsmark

Kvartersmarken för bostadsändamål i den mellersta delen av planområdet har försetts med korsmark då marken inte lämpar sig för ett tyngre bostadshus utan endast för mindre och lättare komplementbyggnader.

## Placering, utformning, utförande

### Nockhöjd

Planområdet har försetts med en nockhöjd på nio meter vilket innebär att det är möjligt att bygga tvåvåningshus, beroende på hur man utformar bebyggelsens tak. Det finns ingen reglering om takvinkel eller byggnadshöjd vilket gör det möjligt att bygga en byggnad som har nästan nio meter i byggnadshöjd och sedan ett platt tak på det, vilket betyder att nockhöjden hamnar på nio meter.

Komplementbyggnadernas nockhöjd regleras också inom detaljplanen till att vara maximalt 4,5 meter.

### Placering

Bostadsbebyggelsen regleras med en bestämmelse om placering mot prickmark. Avsikten med att huvudbyggnaden ska placeras mot prickmark är för att skapa förgårdsmark mot gatan. Detta eftersom det ska vara en sammanhållen gata där inte byggnaderna ligger alltför långt ifrån gatumarken. Stadsdelsprogrammet motiverar även denna bestämmelse genom att det står; "för att det breda gaturummet inte ska bli ödsligt och uppmana till höga hastigheter bör husen placeras i förgårdsmark nära gatan".

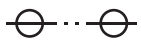
- p<sub>2</sub>** Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader.
- p<sub>3</sub>** Garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata med anledningen att det ska vara möjligt att parkera ett fordon framför en eventuell carport/garage utan att fordonet hamnar utanför den egna fastigheten.
- p<sub>4</sub>** Komplementbyggnaders placering till bostadsbebyggelsen regleras i planen genom ett minsta avstånd till fastighetsgränserna mot granne på en meter. Motivet till avståndet till grannens fastighet behövs för att man som fastighetsägare inte ska göra intrång på sin grannens fastighet för att exempelvis kunna måla sin komplementbyggnad.
- p<sub>5</sub>** De fastigheter som utformas med en tätare bostadsbebyggelse har reglerats med en bestämmelse som medger att huvudbyggnaderna sammanbyggs med varandra. Ett garage som sammanbyggs med en huvudbyggnad räknas inte som en komplementbyggnad utan är en del av huvudbyggnaden. Det innebär att radhus med garage sammanbyggt kan sammanbyggas med ett annat radhus med garage.

## Markens anordnande

trädplanter-  
ring

### Trädplantering

Plankartan förses med bestämmelse som reglerar att stadsdelsgatan ska förses med träd. Träden bidrar till en bättre ljudmiljö, mer skugga, bättre dagvattenhantering och fler boplatser för fåglar och insekter. Dessutom skapas det ett trevligt intryck utmed vägen och träden hjälper till med att ta ner gaturummets skala.



### Körbar förbindelse får inte anordnas

Kvartersmarken mot stadsdelsgatan (förutom en fastighet) omfattas av in- och utfartsförbud för att skapa god trafiksäkerhet utmed gatan.

födröjning  
2400

### Födröjning

I dagvattenutredningen som tagits fram för hela Höör väster redogörs det att delområde 5 behöver en dagvattenfödröjning på 2400 m<sup>3</sup>, därför har det reglerats om en dagvattendamm i det nordöstra naturområdet. Delområde 4 som ingår i den aktuella planen har sin dagvattendamm söder om planområdet, i den detaljplan som omfattar skola och trygghetsboende (som antogs av kommunfullmäktige 2020-06-10).

m<sub>1</sub>

### Uteplats

Trafikbullerutredningen visar att den sydvästra delen av planområdet berörs av för höga ljudnivåer vad gäller uteplats, därför har planen försetts med en bestämmelse som säkerställer att en ljuddämpad uteplats ska anordnas.

+84,6

### Höjdsättning av marknivå

På plankartan har det lagts in höjdsättningspunkter för korsningspunkter. Höjderna är en del av att göra det möjligt att säkerställa tillgänglighet till tomter och styra avrinningen av dagvatten.



## Konsekvenser

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och måste således följas.

Marken öster om fastigheten Fjällskivlingen 3 omfattas av en gällande detaljplan som reglerar marken som allmän plats natur. I och med den aktuella detaljplanen kommer de delar av gällande detaljplan som berörs av planområdet att ersättas av föreslagna detaljplan.

## Bebyggelse

Föreliggande detaljplan tillåter huvudsakligen bostadsbebyggelse. Resterande av marken regleras som allmän platsmark för grönområden med fördröjning och gatumark. Detaljplanen medför att Hörs tåtort fortsätter att växa västerut med nya bostäder.

Byggnaderna som tillåts inom planområdet är en och två våningsbostäder vilket innebär att nockhöjden inom planområdet har reglerats till maximalt nio meter. Högre byggnadsverk (20m) kräver att det görs en flyghindersanalys, det behövs inte i den aktuella detaljplanen eftersom det inte kommer vara aktuellt med de höjderna.

Till dagvattenutredningen har det tagits fram en höjdsättning för hela stadsdelsområdet. Denna höjdsättning visar även vilken höjd som nya bostadstomter ska ligga på. Eftersom det idag finns en höjdskillnad från befintlig bebyggelse utmed Evert Nils väg (fastigheterna Färtickan och Flugsvapen) och planområdet behöver det säkerställas att den nya bebyggelsen inte kommer innebära alltför stort intrång på befintlig bebyggelse. Höjdsättningen visar att befintliga bostadstomter har en höjd på cirka 82 m ö h och den södra delen av de nya fastigheterna (mot befintlig bebyggelse) ligger mellan 82-83 m ö h. Detta gör att kommunen bedömer att det inte kommer bli någon större höjdskillnad mellan den befintliga och den nya, se sektion på sid 7. Det betyder att marken för den nya bostadsbebyggelsen kommer att schaktas av för att komma närmare den befintliga bebyggelsens höjder.

Planområdets kvartersmark (B) har givits regleringar gällande exploatering. Området består av både tätare bostadsbebyggelse, såsom radhus och kedjehus och något glesare bebyggelse i form av villor.

Plankartan reglerar även att delar av huvudbyggnaderna ska placeras mot prickmark, dvs skapa förgårdsmark. Förgårdsmark är mark som ordnas mot gatan närmast en byggnads fasad. Förgårdsmarken fungerar som en övergångszon mellan byggnad och den allmänna gatan. Avsikten med regleringen är att kommunen vill skapa en sammanhållen gata där inte byggnaderna ligger alltför långt ifrån gatumarken. En reglering gör det möjligt att säkerställa att det breda gaturummet inte blir ödligt och uppmanar till höga hastigheter. Förgårdsmarken regleras genom prickmark. För den tätare bostadsbebyggelsen utmed stadsdelsgatan är prickmarken 1,5 meter bred, vilket betyder att bostadshusen ska placeras 1,5 meter från gatuområdet och för villabebyggelsen är prickmarkens bredd från fastighetsgränsen 4 meter. Prickmarkens konsekvens är att det inte tillåts någon sorts byggnad på det markområdet.

För att möjliggöra större bostadstomter mot naturområdet i norr som innehåller torv har plankartan försetts med korsmark. Korsmarken klargör att det inte är lämpligt med huvudbyggnad inom det utpekade området (korsmarken) men en mindre komplementbyggnad kan accepteras. Däremot är det bra att vara insatt i de markförutsättningar som råder i gränsen mellan naturmarken och kvartersmarken.

I planområdets sydvästra del har ett mindre område reglerats med ett "m<sub>1</sub>" som innebär att det måste finnas en ljuddämpad uteplats eftersom detaljplanens tillhörande bullerutredning visar att inom det aktuella området är det förhöjda ljudnivåer (se figur 4-5).

För att minska brandspridning mellan byggnader har plankartan försetts med planbestämmelsen p<sub>2</sub> som säkerställer att huvudbyggnad inte får placeras närmare än fyra meter till fastighetsgräns som gränsar till en annan fastighet. Däremot tillåts den bebyggelse som utföres som radhus/kedjehus eller liknande att sammanbyggas i fastighetsgränsen.

Garage/carport regleras med en bestämmelse om placering. Det ska vara ett minsta avstånd på sex meter mot gata för att möjliggöra utrymme för biluppställning framför garage. Även ett minsta avstånd på en meter till fastighetsgräns regleras för komplementbyggnader eftersom det ska vara möjligt att sköta sin komplementbyggnad från den egna fastigheten. Boendeparkeringen ska lösas på kvartersmark

För att skapa ett välkomnande intryck utmed den nya stadsdelsgatan har plankartan försetts med en planbestämmelse som reglerar att det inom gatuområdet ska finnas trädplanteringar.

Inom planområdet har det inte reglerats för något E-område då detaljplanen för Maglehill Väst har pekats ut ett E-område direkt norr om radhusbebyggelsen väster om stadsdelsgatan, se figur 13.

Väg 13 som är ett riksintresse påverkas inte negativt av den aktuella planen. Planområdet ligger inte inom vägområdet eftersom detaljplanen för Maglehill Väst ligger mellan det aktuella planområdet och väg 13.

Planen innehåller även in- och utfartsförbud för att skapa god trafiksäkerhet utmed den nya stadsdelsgatan, som utfartsförbudet vetter mot.

Stadsdelsprogrammet innehåller ett TrafikPM som redogör för hur anslutningen mot Dammgatan och Evert Nils väg ska utformas. De åtgärder som föreslås begränsar framkomligheten i de punkter där detaljplanen ansluter till befintlig gatustruktur. Åtgärder för att begränsa framkomligheten är att det i två lägen inom planområdet regleras som en upphöjd korsning. Denna korsning är en trafiksäkerhetsåtgärd eftersom den medför väjningsplikt och företräde för cyklister (utmed Stadsdelsgatan där det kommer finnas gång- och cykelbana) samt att det vid anslutningspunkterna vid Dammgatan och Evert Nils väg blir ett smalare gaturum och lämna företräde.

I trafikutredningen står det bland annat att "bedömningen är att åtgärderna kan ha viss effekt på vägvalet, men då det alltid kommer vara längre/ta längre tid att köra via Evert Nils väg/Dammgatan jämfört med att köra via Kvarnbäcksvägen eller Maglasätevägen så är det sannolikt inte åtgärderna i sig som påverkar om man väljer att köra denna vägen utan vad man har för start/målpunkt. Däremot har åtgärderna en god hastighetsdämpande effekt vilket är i högsta grad relevant då man här färdas på lokalgator där låga körhastigheter är en förutsättning för god boendemiljö och god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, ofta barn, som rör sig utmed och tvärs gatorna." Kopplingen till Maglehillsområdet ger emellertid också möjlighet för boende utmed Evert Nils väg/Dammgatan att välja att köra genom det nya området, t ex för att hämta och lämna barn vid den nya skolan.

En del av trafiken som alstras inom Maglehill antas av olika skäl välja att köra via Evert Nils väg/Dammgatan även om detta vägval inte är det snabbaste. Den tillkommande trafiken bedöms vara begränsad men kommer att innebära en märkbar förändring för de boende utmed framför att den norra delen, där det inte förekommer någon genomgående trafik idag. Bedömningen är dock att såväl boendemiljön som gatorna i sig klarar förändringen utan att konsekvenserna överskrider gällande riktvärden och kapacitetstak. Det innebär att bedömningen är att förskolan som finns utmed Dammgatan inte bedöms få så stor påverkan i och med den trafikökning som sammankopplingen mellan befintlig gata och det nya planområdet medför.

Pilgrimsleden passerar i den östra delen av planområdet från Dammgatan, därefter via en grusväg och därefter över väg 13 och vidare norrut mot Dagstorpssjön och sedan Hallaröd. Sträckningen från Dammgatan och cirka 85 m norrut kommer asfalteras eftersom gatumark föreslås i detta läge. Därefter återgår den till ordinarie sträckning.

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda inom områden utan organisk jord och grundläggning kan ske med platta på mark. På grund av de höga grundvattennivåerna rekommenderas inte källare, i delar där man redan planerat källare behöver man ta hänsyn till grundvattennivåerna. Inom de områden där organisk jord påträffats kommer urgrävning att krävas om dessa områden ska bebyggas. För det aktuella planområdet finns det organisk jord (torv) i den norra delen av planområdet och därför har den marken reglerats till allmän platsmark, natur - just för att marken inte är lämplig att bebygga för bostadsändamål.

Direkt norr om stadsdelsgatans anslutning till Kvarnbäcksvägen har plankartan ett något bredare gaturum. Detta med anledning till befintlig vegetation och torven i marken. Behöver gatan placeras mer norrut så är det möjligt med det något större gaturummet. Tanken är däremot att marken inte ska behöva användas för gatuändamål utan kommer vara naturområde.

Inom detaljplanen krävs det fördröjning av dagvattenvolymer som kan hanteras med öppna dagvattenlösningar inom dessa områden, exempelvis infiltration och fördröjning i gräsytor, makadamfyllningar, vattenutkastare som avleder vattnet till genomsläppliga beläggningar, mindre översvämningssytor, diken och våtmarker. Dagvattnet kan avledas även på svackdiken, kanaler och sekundära avrinningsvägar med gröna stråk. Makadamfyllda diken eller makadamstråk som ska byggas inom området bör förses med dräneringsledningar i botten. Dagvattenutredningen som finns till planen redogör att det behöver finnas en fördröjningsdamm på 2400 m<sup>3</sup> och därför har plankartan försetts med en bestämmelse om damm i naturområdet som finns i den norra delen av planområdet.

Inom den allmänna platsmarken är det planerat för gång- och cykelstråk. Det medför att den föreslagna exploateringen bidrar till att det blir rörelse och aktiviteter. Markområden som tidigare inte varit möjliga för rekreation (eftersom marken har brukats) öppnas upp vilket skapar möjlighet för människor att mötas.

Genomförandetiden är satt till fem år. Genomförandetiden kan beskrivas som en period inom vilken detaljplanens bestämmelser kan förväntas bli genomförda.

## Bedömning av miljöpåverkan

Under miljöbedömning /MKB på sid 4 redogörs det för vilken effekt den föreslagna detaljplanen medför, slutsatsen är att Höörs kommun gör bedömningen att den föreslagna detaljplanens samlade påverkan bedöms som liten och därför inte bedöms ha någon betydande miljöpåverkan. Även miljö kvalitetsnormen för luft och vatten omnämns på sid 4 och i båda områdena bedömer Höörs kommun att detaljplanen för "Maglehill norr" inte utgör något problem vad gäller luftföroreningar eller påverkan på miljö kvalitetsnormen för vatten.

### Markföroreningar

Marken har inte varit exploaterad vilket medför att det inte finns några rester i marken från en tidigare verksamhet. Jordlagren inom området varierar men har i samtliga punkter bedöms som naturligt lagrad.

### Radon

Större delen av Höörs kommun ligger inom mark som är klassad som normalriskområde. Det innebär att grundkonstruktionen på bebyggelsen behöver utföras med en radonskyddande konstruktion. Därför åligger det markägaren/exploatören att säkerställa att en radonsäker grund kommer till stand i bygglovsskedet.

### Buller

En trafikbullerberäkning har genomförts för det hus på Evert Nils väg som ligger närmast vägen. Beräkningarna visar att den genomsnittliga bullernivån över dygnet, ekvivalentnivån, med trafik från Maglehill landar på 48 dBA, vilket är under riktvärdet vid väsentlig ombyggnad, 55 dBA. Ju längre söderut på vägarna man kommer desto mindre inverkan har den tillkommande trafiken på bullernivåerna.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Berörda fastigheter

Detaljplanen innebär att marken planläggs (från att ha varit icke planlagd mark) med allmän platsmark och med kvartersmark. Den mark som pekas ut som allmän platsmark kommer kommunen att vara huvudman för och de markområdena kommer ligga kvar på Åkersberg 1:6 eller eventuellt överförs till en annan kommunal fastighet (exempelvis Höör 51:1 eller Höör 57:17). För kvartersmarken kommer nya fastigheter bildas. Fastighetsregleringarna som behöver genomföras för planområdet beställs hos Lantmäteriet och denna beställning görs av exploatören efter att planen fått laga kraft. Mark som regleras som gata i den södra delen av detaljplanen ligger på fastigheten Höör

19:7. Denna del av fastigheten Höör 19:7 kommer att överföras till Åkersberg 1:6 (eller vilken fastighet som är lämpligast för det aktuella planområdet). All mark inom detaljplaneområdet ägs idag av Höörs kommun.

### **Ledningsrätt och servitut**

Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ha kontroll över var enskilda ledningar till respektive fastighet finns. Inom allmän platsmark är det tillåtet med underjordiska ledningar. Inom u-område kan ledningsrätt eller servitut skapas, ledningshavaren ansöker själv till Lantmäteriet för bildande av rättighet.

Inom planområdet finns ledningsrätt (1267-1322.2) för starkström (lågspänning) vilka inte får bebyggas. Den aktuella ledningsrätten kommer inte behöva flyttas eftersom marken där ledningen finns kommer regleras som allmän platsmark (gata och natur). Ledningsrätt (och servitut) är gällande så länge de finns inskrivna/registrerade. Om servitut eller ledningsrätt inte behövs av någon anledning ska rättigheten utplånas av Lantmäteriet.

Det finns ytterligare en ledningsrätt inom planområdet, det är en teleledning som går genom området i nord sydlig riktning som förvaltas av MARC (1267-776.1). Denna ledningsrätt berörs på så sätt att de kommer att läggas om i nytt läge i samband med genomförandet. Överenskommelse har gjorts mellan Höörs kommun och MARC om att kabeln ska läggas om inom planområdet och sträckning har föreslagits.

## **Natur, kultur och sociala konsekvenser**

De objekt som är utpekade i naturvärdesinventeringen och som ligger inom planområdet är inte biotopskyddade enligt miljöbalken. De är utpekade för att de har ett visst biotopvärde. Kommunen har säkerställt större delar av de utpekade områdena (en skogsdunge och en spridningskorridor). En kortare sträcka av spridningskorridoren hamnar inom gaturmark, Övriga delar blir reglerade som allmän platsmark, Natur.

Planarbetet innebär exploatering av jordbruksmark. Planområdet är en del av en större exploatering som finns utpekad i kommunens översiktsplan och som det tagits fram ett stadsdelsprogram för. Planområdet är stationsnära och medför en förtätning av tätorten. Dessutom nyttjas marken effektivt då stora delar av planområdet avses bebyggas med radhus/kedjehus eller liknande. Stora markområden som ägs av kommunen och ligger nära station och centrum är svåra att hitta på någon annan plats i tätorten. Den föreliggande planläggningen ansluter till det kvarter som planlagts för service, såsom skola och trygghetsboende och får därför korta gångavstånd till denna service. Planeringen i nära anslutning till den kommande servicen skapar ett ekonomiskt fördelaktigt läge eftersom funktioner som VA och infrastruktur kan samnyttjas.

Detaljplanen medför att en ökad markyta kommer att hårdgöras jämfört med nuläget, dessutom kommer några av de befintliga träden att försvinna då det planeras bostäder där de finns idag. Däremot kommer inte alla befintliga träd att fällas utan några kommer finnas kvar inom det område som regleras för grönområde. Planen innebär att en del EST (särskilt matproduktion) försvinner medan andra EST (kulturella) tillkommer. Planen reglerar in att träd ska finnas utmed stadsdelsgatan vilket betyder att det kommer tillföras fler träd än vad som kommer försvinna samt att det kommer finnas träd i det långa loppet inom grönområdena. För att minska översvämningsrisken inom planområdet är det reglerat på plankartan att fördröjning ska finnas inom området vilket innebär att marken fortsättningsvis kan omhänderta nederbörd. Planen medför också att kulturella EST uppnås genom att det skapas möjlighet för rekreation inom område (marken kan inte beträdas när den brukas och har därför inte haft ett rekreativvärde innan genom bland annat gångstråk) och att sociala interaktioner kan uppstå genom exempelvis bollspel/annan lek mellan barn eller att människor möts och samtalar med varandra.

Landskapsbilden förändras från att vara en öppen yta till att bebyggas. Även höjdskillnader som finns inom planområdet påverkas genom att vissa områden schaktas för att möjliggöra en bra anslutning till befintlig bebyggelse och därmed inte skapa några dagvattenproblem på befintliga bostadsfastigheter.

### **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.

I dagläget har barn och unga ingen användning av markområdet eftersom det huvudsakligen är jordbruksmark som det odlas på. Det finns däremot ett mindre grönområdet norr om bebyggelsen vid Evert Nils väg som kan nyttjas för lek. Barn och unga påverkas inte negativt av att jordbruksmarken planeras för bostäder och allmän platsmark (gata och natur) eftersom de inte har tillträde till platsen i dag. En mindre del av grönområdet norr om Evert Nils väg försvinner däremot för bostadsändamål, men genom planläggningen skapas det fler grönområde som kan inbjuda till lek. Platsens kvalitet för barn och unga är att det idag är en öppen yta utan fordonstrafik, men eftersom platsen för jordbruket kan de inte använda den öppna ytan. Genom att planlägga marken för bostäder och allmänna ytor öppnas platsen upp och det kan etableras områden och platser som lockar barn och unga. De barn som berörs av planförslaget är de barn som kommer att bo inom området eller ha vänner inom området. Platsen kan nås med kollektivtrafik/gång/cykel.

### **Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen (ekosystemtjänster)**

Höörs kommun har också identifierat nio hållbarhetsperspektiv som är särskilt viktiga för att kunna beskriva konsekvenserna av ett genomförande. Dessa nio perspektiv är Höörs kommuns tolkning av hur nationell och regional syn på hållbar utveckling kan tillämpas i samhällsplanering på lokal nivå.

#### **Befolkningstillväxt**

Ett av detaljplanens syften är att tillskapa bostäder. Radhus och flerbostadshus i två våningar ger ett bra markutnyttjande samtidigt som det fungerar fint ihop med fribyggartomter. Olika sorters bostadstyper och upplåtelseformer skapar en variation av människor inom området. Radhus som är en tätare bostadsform än friliggande villor är mer markeffektiva och det är något som Höörs kommun eftersträvar, att bygga markeffektivt i ett stationsnära läge.

#### **Integrerad kommun**

Kvarnbäck och Maglehill integreras genom en stadsdelsgata som binder samman dem och som är utformad för gående och cyklister. Det finns en tanke att det ska finnas ett flertal gångstråk genom planområdet för att skapa trevliga stråk där människor kan träffas och interagera med varandra.

#### **Samspel och möten**

Stadsdelsgatan har goda förutsättningar att främja samspel och möten eftersom bebyggelsen vänder sig mot gatan och många förväntas vilja använda den som gång- och cykelstråk. Även naturstråken kan fungera som arena för samspel och möten.

#### **Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa**

Gena gång- och cykelstråk bidrar till enkelt vardagsliv och folkhälsa. Planområdet ligger stationsnära och medför att det är ett acceptabelt avstånd för att ta cykel eller gå för de som reser/jobbar i de orter med tågförbindelse. Även de som bara vill röra sig till centrala Höör kan lätt ta sig dit genom gång eller cykel då det planeras för gång- och cykelnät inom planområdet och vidare till stationen och de centrala delarna.

#### **Identitet**

Hela exploateringen av Höör Väster innebär att en helt ny stadsdel växer fram i utkanten av Höörs tätort. Av befintliga karaktärer är det framförallt det böljande landskapet som kommer att kännas när området är utbyggt - i övrigt kommer stadsdelen att bestå av nya karaktärer.

### **Miljöanpassat transportsystem**

Stadsstrukturen innebär effektivt nyttjande av stationsnära mark med bostäder, service och arbetsplatser. Gatustrukturen premierar gående och cyklister samt uppmuntrar till låga hastigheter genom området men ger ändå tillgänglighet och säkerhet. Nya lokalgator anläggs i förlängningen av Dammgatan och Evert Nils väg. Det medför ökad trafik på dessa gator. Dammgatan kommer dock inte att bli huvudstråk mot centrum för tillkommande kvarter. Främjandet av cykel eller till fots minska bullerstörningar och trafikmiljön blir säkrare eftersom det blir färre fordon.

### **Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag**

En karttjänst som Länsstyrelsen i Skåne har visat det var det finns lågpunkter som riskerar att översvämmas. Enligt denna karttjänst bedöms den norra delen av planområdet ligga inom ett område som det finns risk att det översvämmas. Därför har kommunen valt att inte planlägga detta område för bostäder utan detta planläggs som grönområde med dagvattenfördröjning.

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

Det aktuella planförslaget innebär att åtta ha brukningsvärd jordbruksmark exploateras för tätortsutveckling. Motivet för det är möjligheten till stationsnära tätortsutveckling samt att området är en del av ett större sammanhängande område som ägs av Höörs kommun. En tätare bebyggelse innebär att förslaget har ett effektivt markutnyttjande med utbyggnaden innebär ändå att jordbruksmark ianspråktas.

Ekosystemtjänster (EST) som uppnås i den aktuella planen är reglerande och kulturella. Planen innehåller grönyta som är avsedd till fördröjning av dagvatten (reglerande tjänst) och stadsdelsgatan som kopplar samman Kvarnbäck med Maglehill utformas med träd. Träden kan samla partiklar från luften och de kan skapa skugga samt att träd också tar upp vatten. Kulturella EST såsom hälsa och sociala interaktioner finns inom planområdet eftersom det planeras för grönytor som innehåller gångstråk som gör det möjligt för rekreation samtidigt kan människor få en sinnlig upplevelse. När människor tar sig mellan olika platser medför det att interaktioner mellan dessa människor är möjlig vilket är positivt.

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

I den östra delen av planområdet finns ett fåtal träd. Några kommer att försvinna för bostadsändamål, men en del kommer finnas kvar inom ett grönområde. Markförutsättningarna inom området medför att vissa delar lämpar sig mer för dagvattenfördröjning än för bostadsändamål samtidigt som kommunen eftersträvar att skapa gena och rekreativvänliga stråk genom området och sen söder/öster/norr ut.

## Förutsättningar

### Bakgrund och stadsdelsprogram

Ett stadsdelsprogram för västra Höör mellan Maglasätevägen och väg 13 togs fram och var ute på samråd under perioden 21 maj - 11 juni 2019. Stadsdelsprogrammet tar upp förslag för utbyggnaden om området som helhet för att tidigt sätta de övergripande strukturerna, bebyggelse typer, vägnät och grönstruktur. Området västra Höör är unikt eftersom det är ett stort kommunägt markområde i stationsnära läge (området ligger 750-1500 m från Höörs station) vilket innebär goda förutsättningar för att skapa en hållbar stadsdel. Kommunen vill att marken ska användas optimalt och att befintliga förutsättningar i form av topografi, grönska och vatten kan förstärkas.

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.

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

Höör ska växa utifrån sin potential som småstad i en storstadsregion och som kärna för sitt omland. Utbyggnadsområden ska väljas utifrån hur de kan bidra till att Höör blir en långsiktigt hållbar stad. Det innebär att stationsnära lägen ska prioriteras. Den mänskliga skalan är 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. Utformningen ska tydligt signalera gatans funktion. Kvarnbäck och Maglehill integreras genom en stadsdelsgata som binder samman dem och som är utformad för gående och cyklister. Stadsdelsgatan har goda förutsättningar att främja samspel och möten eftersom bebyggelsen vänder sig mot gatan och många förväntas vilja använda den som gång- och cykelstråk. Även naturstråken kan fungera som arena för samspel och möten. Gena gång- och cykelstråk bidrar till enkelt vardagsliv och folkhälsa. Stadsstrukturen innebär effektivt nyttjande av stationsnära mark med bostäder, service och arbetsplatser. Gatustrukturen premierar gående och cyklister samt uppmuntrar till låga hastigheter genom området men ger ändå tillgänglighet och säkerhet.

Marklägenheter är ett bra alternativ till villaboende och kan integreras i alla utbyggnadsområden, utanför centrum. Marklägenheter innebär bättre markhushållning än villor och bidrar till en mer blandad bebyggelse. Marklägenheter kan upplåtas både som hyreslägenheter, som bostadsrätt och som radhus med eget ägande. De nya gator som byggs i västra Höör ska bidra till en tydlig hierarkisk struktur.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Större delen av Maglehillsområdet utgörs idag av brukad jordbruksmark som ringas in av väg 13 i nordväst. Området är indelat utifrån när utbyggnaden är tänkt att genomföras. Området är lämpligt för olika typer av stadsbebyggelse, som bostäder i varierande utformning, skola och vård. Totalt sett är det möjligt att bygga ca 480 bostäder inom hela Maglehillsområdet.

Vegetation, diken och markvägar ska vara utgångspunkt för gestaltningen. För att stärka Höörs identitet som det naturnära samhället är det viktigt att dessa landskapselement ges en tydlig naturprägel. För att öka tillgängligheten till naturen bör gångstigar och cykelvägar anläggas utmed vattendragen. Området har lågpunkter som översvämmas vid regn. Vid planläggning är det viktigt att anpassa bebyggelsen för att förebygga att de nya fastigheterna får problem med översvämningar.

Det aktuella planområdet Maglehill norr är utpekad i översiktsplanen som ett område som planeras på medellång sikt, ca fyra till tolv år. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och ta till vara naturliga förutsättningar på platsen. Koppling till cykelvägnät och kollektivtrafik ska beaktas i samband med ny bebyggelse.

### Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Däremot är marken öster och söder om planområdesgränsen planlagd för bostadsändamål, se figur 15. Söder om planområdet finns en antagen detaljplan och marken närmast planområdet är i den planen reglerad som naturmark.

Detaljplanen vid Evert Nils väg reglerar marken för bostäder i ett plan, byggnadshöjd på 3,5 meter, att 30% av fastigheten får bebyggas samt att byggnaderna regleras med att vara friliggande och kopplade. Garage och förråd ska placeras i tomtgräns eller minst 0,8 meter från tomtgräns.

Detaljplanen öster om planområdet reglerar markanvändningen för bostäder i huvudsakligen ett plan, byggrätten är 30% av fastighetsarean men som mest 250 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden tillåts till 3,5 meter och bebyggelsens ska vara antingen friliggande eller kopplade med reglering om placering på fastigheten.

### Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse. Väg 13 är ett utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB på sträckan Höör-Ystad, men inte på den sträcka som ansluter till planområdet. Utanför planområdet är däremot väg 13 utpekad inom funktionellt prioriterat vägnät som kompletterande regionalt viktig väg. Trafikverket är väghållare till väg 13.

### Kommunala beslut

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

## Befintlig bebyggelse

### Bebyggelse

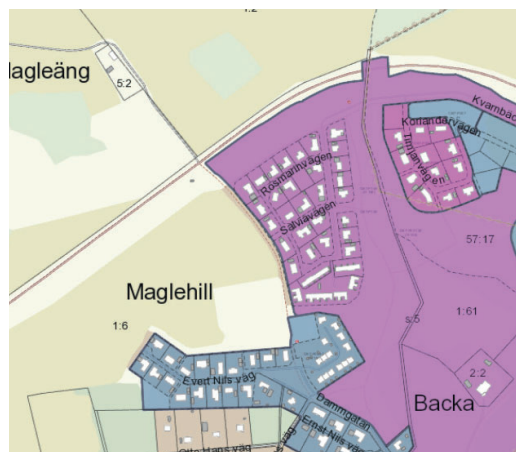
Det finns inte någon bebyggelse inom planområdet.

I planområdets östra gräns finns befintlig bebyggelse som består av 1-1½ plans villabebyggelse. Den ena bebyggelsegruppen ligger utmed Evert Nils väg och den andra anslutande bebyggelsen ligger utmed Rosmarinvägen.

## Natur

### Mark och vegetation

Markanvändningen i dagsläget är huvudsakligen jordbruksmark men det finns ett mindre grönområde norr om Evert Nils väg (som tidigare utgjorde Maglehills gårds trädgård). Eftersom större delen av marken brukas finns det idag ingen rekreativ möjlighet på det markområdet. Rekreation finns däremot på den gamla gårdens trädgård. Jordbruksklassningen är 4 för markområdet och klass 10 är den högsta klassningen. I den östra delen av planområdet, intill bebyggelsen utmed Rosmarinvägen finns



Figur 15. Avgränsningen mellan de olika detaljplanerna.



Figur 16. Angränsande detaljplaner. Gul färg innebär bostadsändamål.



Pilgrimsleden. Pilgrimsleden går från Höör till Hallaröd på stigar och vägar. Hela sträckan är 16 km lång.

### **Grönstruktur**

Det finns ett Grönstrukturprogram från 2007 som har pekat ut en mindre skogsområde i den norra delen av planområdet. Den har fått naturklass 2 och beskrivs som en liten dunge med hassel och fyra fina ekar. Naturvärden med klass ett och två enligt programmet är området som har betydelse från allmän synpunkt för sina naturvärden.

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

### **Geotekniska förhållanden**

Tyréns har tagit fram ett PM för geoteknik och en markteknisk undersökningsrapport (2019-05-24, rev A 2019-10-23 och 2019-03-08). Syftet med undersökningen var att skapa ett underlag inför pågående och planerat detaljplanearbete inom del av Åkersberg 1:6.

Utredningarna kommer fram till att jordlagren inom området varierar men har i samtliga punkter bedömt som naturligt lagrad. Inom största delarna av området utgörs jordlagren av lermorän eller växellagrad lermorän och sandmorän. Ytjorden utgörs endast i en punkt av humusjord (18T40) medan den i resten av punkterna utgörs av humushaltig sand alternativt humushaltig lera. Måktigheten av den ytliga jorden med organiskt innehåll har ett medelvärde inom området på 0,2 m. Det nordöstra området skiljer sig mot övriga området med mer sand, sandmorän och silt. Även här finns det lermorän mot djupet.

Längst upp i nordöstra delen har ett torv/gyttjeområde påträffats. Torvdjupet har undersökts med sticksondering och skruvprovtagning. Torv-/Gyttjedjupet är uppmätt till mellan 0,1 till 7,0 meter under markytan. Sticksonderingarna utfördes till max 2 meter under markytan med undantag från några punkter där maximala torv/gyttjedjupet kontrollerades.

Markradon har mätts och mätningarna påvisar uppmätta markradonhalter på mellan 2 och 25 kBq/m<sup>3</sup>. Detta innebär att marken klassas som normalriskmark enligt Statens Planverk. De uppmätta värdena innebär att grundläggning av byggnader bör utföras radonskyddande. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rörgenomföringar i byggnaders bottenplatta tätas.

Det är generellt goda grundläggningsförhållanden inom området med undantag för områdena med organisk jord. De grundvattenmätningar som gjorts indikerar att grundvattennivåerna ligger nära markytan inom området (även inom områden utan organisk jord), vilket måste beaktas i samband med höjdsättning av området.

Utifrån utförd översiktlig undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som goda inom områden utan organisk jord och grundläggning kan ske med platta på mark. På grund av de höga grundvattennivåerna rekommenderas inte källare, i delar där man redan planerat källare behöver man ta hänsyn till grundvattennivåerna. Inom de områden där organisk jord påträffats kommer urgrävning att krävas om dessa områden ska bebyggas. Anläggning av ledningar inom undersökningsområdet bedöms utifrån nu utförd undersökning kunna utföras utan särskilda förstärkningsåtgärder, dock kommer grundvattensänkande åtgärder att krävas, med undantag för torvområdena.

Måktiga torvlager innebär att fördröjningsmagasins placering måste planeras. Infiltrationsegenskaperna i jorden är begränsade, vid otätt magasin kommer det finnas en vattenspegel som i stort motsvarar de marknivåer som råder idag. Gör man ett tätt magasin innebär det att de måste dimensioneras för upplyft av botten pga den höga grundvattennivån.

Den samlade bedömningen för planområdet i PM:et för geoteknik är att:

Inom största delen av området bedöms inga problem avseende grundläggning av byggnad med platta på mark föreligga. Källare bör generellt undvikas då grundvattennivåerna inom området är höga, vilket innebär större kostnader förknippade med källarbyggnad. Inom området med organisk jord i norra delen, närmst Kvarnbäck, bör man anpassa exploateringen och lokalisering av gator efter de geotekniska förhållandena. I de delar av området där torvmåktigheten är <2 m bedöms urgrävning som ekonomiskt genomförbar åtgärd.

## Biotopskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något biotopskydd som är skyddat enligt miljöbalken.

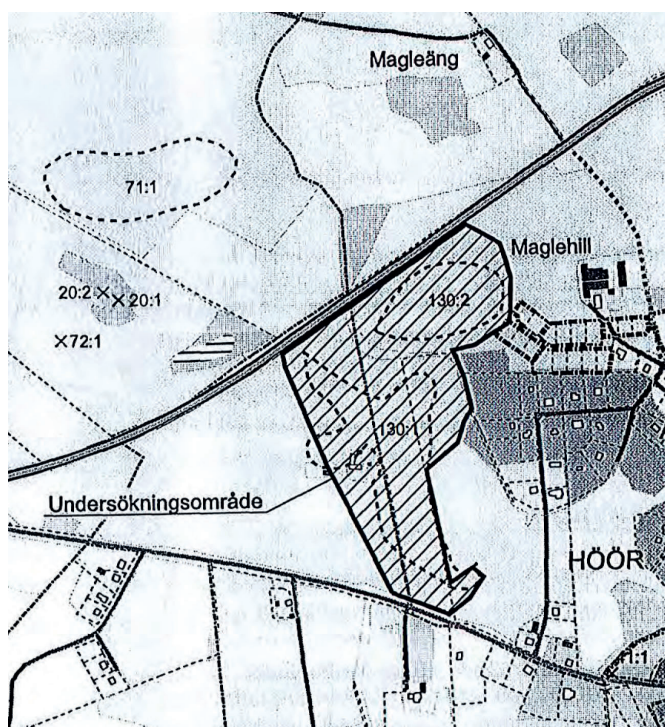
Det har tagits fram en naturvärdesinventering för hela "Maglehills-området" av Ekoll AB, oktober 2019. Syftet med inventeringen är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och bedöma områdets naturvärden. Naturvärdet bedöms enligt fyra naturvärdesklassen, klass 1-4. (Klass 1= högsta naturvärde, Klass 2= högt naturvärde, Klass 3= påtagligt naturvärde och klass 4= visst naturvärde). Det finns två naturvärdesobjekt utpekade som ligger inom det aktuella planområdet, en skogsdunge (klass 4) och en spridningskorridor (klass 4).

## Kultur

### Arkeologi

Riksantikvarieämbetet gjorde 2004 en arkeologisk förundersökning och syftet var främst att avgränsa fornlämningarna så att dessa i första hand skulle kunna bevaras. Därutöver fanns syftet att framlägga resultaten på ett sådant sätt att dessa kan ligga till grund för länsstyrelsens beslut om eventuella ytterligare åtgärder och om sådana blir nödvändiga ligga till grund för riktade frågeställningar inför en särskild undersökning. Förundersökningens åtgärdsförslag är att "inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga".

I november 2004 inkom ett meddelande från länsstyrelsen till Höörs kommun. I meddelandet stod det "Den av Riksantikvarieämbetet UV Syd utförda arkeologiska förundersökningen är avslutad. Den visar att det inom området finns spridda spår av förhistoriska aktiviteter. Inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga."



Figur 17. Det markerade området är förundersökningsområdet som täcker de två fornlämningsområdena Höör 130:2 (direkt väster om Evert Nils väg) och Höör 130:1.

## Trafik

### Biltrafik

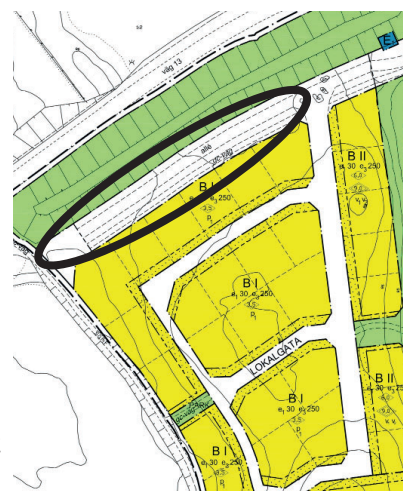
Ingen gatustruktur finns inom planområdet.

Evert Nils väg ansluter till planområdet i öster och Kvarnbäcksvägen är anslutningspunkten i planområdets norra del. Gällande detaljplan för Kvarnbäck redovisar att Kvarnbäcksvägen ska gå hela vägen fram till planområdesgränsen, vilket betyder att denna vägsträcka behöver byggas ut för att kunna ansluta planområdet till Kvarnbäcksvägen.

En detaljplan har tagits fram för området närmast Maglasätevägen för skola, trygghetsboende och bostäder, i denna detaljplan finns även en gatuslinga som det aktuella planområdet kommer att anslutas till.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns inget gång- och cykelnät. Kvarnbäcksvägen har ett gång- och cykelnät.



Figur 18. Cirkeln visar vägområdet som inte är utbyggt men som finns reglerat i gällande detaljplan.

### Kollektivtrafik

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

I den föreslagna detaljplanen för området närmast Maglasätevägen (skola, trygghetsboende m.m.) föreslås busshållplatser intill det särskilda boende, förskolan och bostäderna med hållplats på vardera sida av den nya gatan. I samma plan har det även reglerats in gatumark intill den nya stadsdelsgatan. Dessa gatuområden är avsedda för kollektivtrafiken.

### Buller

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.

Riktvärdena enligt §3 som trädde i kraft den 1 juli 2017 och som inte bör överskridas är:

Trafikbuller	Ekvivalentljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats*	50 dBA	70 dBA**

\* Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.  
 \*\* Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

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).

Tyréns AB har på uppdrag av Höörs kommun utfört en trafikbullerutredning, 2018-06-21. Bullerbekräkningsarna för vägtrafiken genomförs enligt Naturvårdsverkets "Beräkningsmodell för vägtrafikbuller" (rapport 4653).

Resultatet i trafikbullerutredningen visar att för den framtida utbyggnaden av hela Maglehill kan det konstateras att det kan vara möjligt att bygga ut hela området med bostäder utan att anlägga vallar mot väg 13 och Maglasätesvägen, men att det kommer ställa stora krav på hur området planeras och utformas för att säkerställa att gällande riktvärden för bostäder och uteplatser klaras.

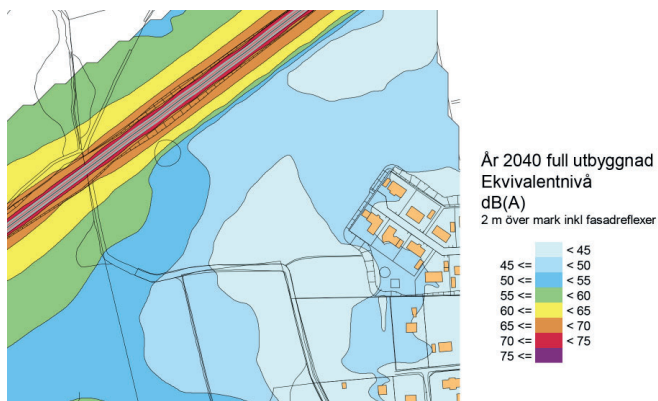
Utbredningen har beräknats i två olika höjder relativt mark – 2 meter och 5 meter för att spegla tillåten höjd för planerade bostäder. Beräkningsresultatet av ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas i utbredningskartor (figur 19-26, nästa sida eller i bullerutredningen) bilderna visar ett fullt utbyggt planområde år 2040. Utbredningskartorna visar att det kan gå att placera och utforma framtida bebyggelse så att det inte krävs några bullerdämpande åtgärder mot väg 13 och Maglasätesvägen. Inom en zon på ca 35-40 m från väggkant på väg 13 bör man klara 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad vid såväl vån 1 och 2.

### Vibrationer

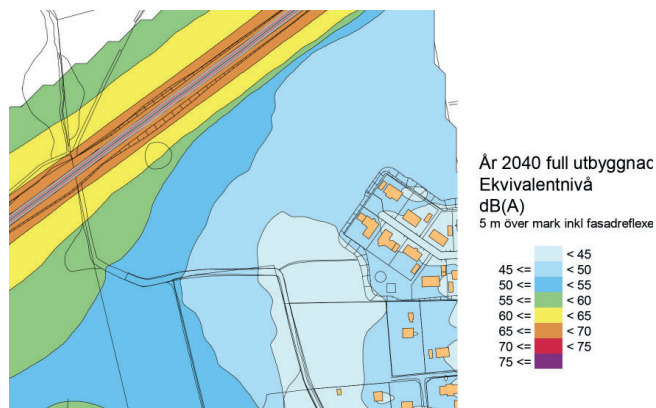
Enligt Tyréns rapport om vibrationer från vägtrafik (2018-12-12) framgår det att utifrån att det till huvuddelen är sand och moränmark inom området så bedöms risken liten för att komfortvibrationsnivåer i planerade byggnader kommer att överskrida riktvärdet 0,4 mm/s.

### Risk

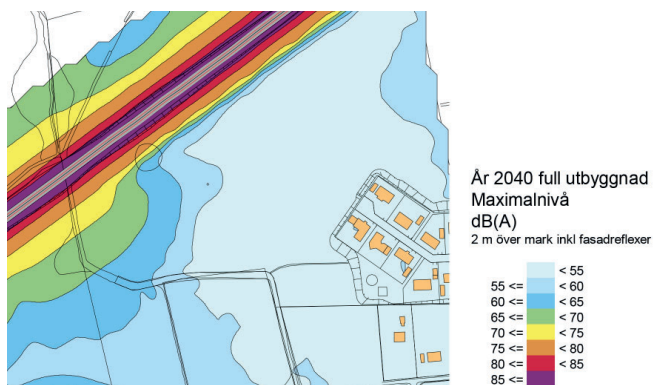
Väg 13 tillåter farligt godstransporter vilket en detaljplan behöver beakta. Tyréns har tagit fram en riskutredning (2019-10-01) som kommer fram till att åtgärderna för byggnation närmast väg 13 är att "byggnader placeras inte närmare vägen än 45 meter (mätt från väggkanten) (vilket är det avstånd då acceptabel risknivå uppnås utan att åtgärder behöver vidtas). Observera att bullervall sänker risken ytterligare, men då risknivån är att bedöma som acceptabel utan vall har inte denna varit en förutsättning, och behöver därför inte regleras i detaljplanen för att risknivån avseende farligt gods ska vara acceptabel."



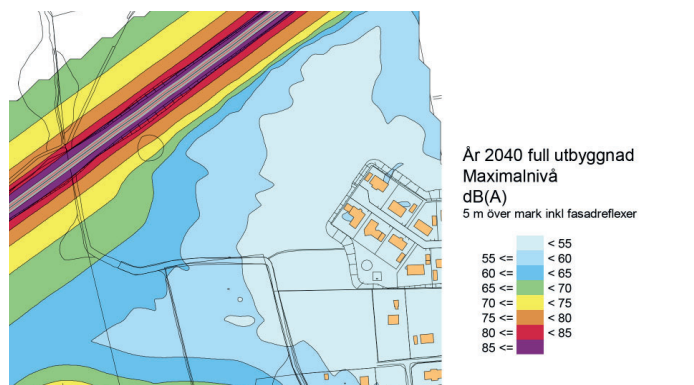
Figur 19. Ekvivalenta ljudnivån 2 meter ovanför mark.



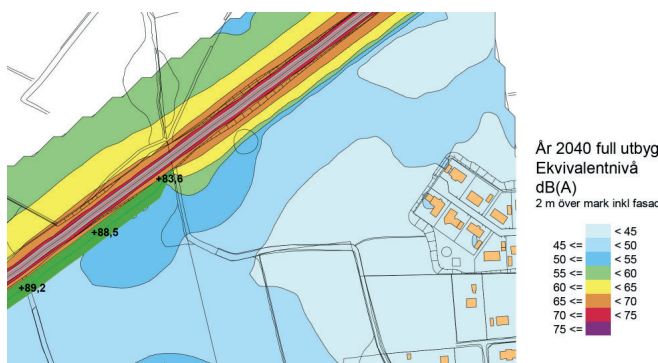
Figur 20. Ekvivalenta ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån).



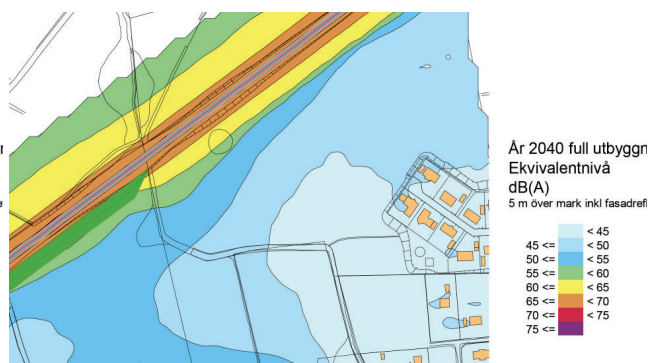
Figur 21. Den maximala ljudnivån 2 meter ovanför mark.



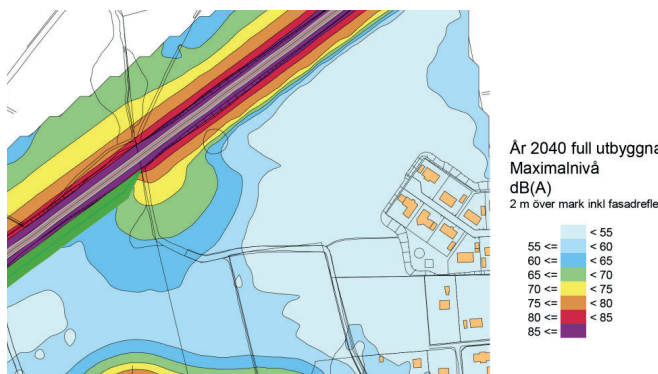
Figur 22. Den maximala ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån).



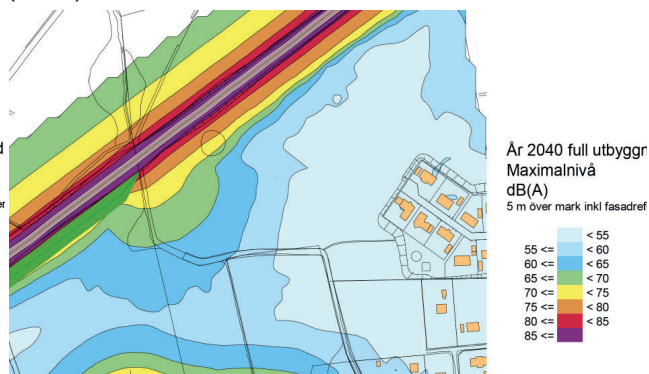
Figur 23. Ekvivalenta ljudnivån 2 meter ovanför mark, med en bullervall.



Figur 24. Ekvivalenta ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån) med en bullervall.



Figur 25. Den maximala ljudnivån 2 meter ovanför mark, med en bullervall.



Figur 26. Den maximala ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån), med en bullervall.

Markytor med färgerna, blå och grön är områden där ljudnivåerna klarar de uppstatta riktvärdena vid fasad.

## Kommunal och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen kommunal eller kommersiell service. Däremot har detaljplanen för en ny skola, förskola, särskilt boende med samlingslokaler, matsal och kök och idrottshall samt skolidrottsplats i anslutning till Maglasätevägen antagits. Det aktuella planområdet ligger norr om det aktuella området med den kommunala servicen vilket gör att det kommer finnas kommunal verksamhet i nära anslutning. Den kommersiella servicen i form av apotek, livsmedel m.m. finns i centrala Höör, cirka 1,2 km (fågelvägen) sydöst om planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens vatten- och spillvattenssystem. Befintlig bebyggelse är redan ansluten till kommunens system.

### Dagvatten

Tyréns har tagit fram en dagvattenutredning (2018-11-01 justerad 2019-12-01) för hela Maglehillsområdet. Utredningens syfte är att undersöka förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet. Kravet på magasineringens volym per hektar reducerad yta och max tillåtet utsläppsflöde är 1,0 l/(s \*ha). Detta medför att storleken på magasinens volym styrs dels av storleken på den reducerade ytan, dels på tillåtet utsläpp till diktningföretaget. Hela området har delats in i fem delområden, DO, se figur 14. För det aktuella planområdet är det DO4 och DO5 som är de aktuella delområdena.

Figur 27 visar en principskiss för rinnvägar inom planområdet. Hela området avvattnas mot dikesystem som har Höörsån som recipient.

Det finns två diken som går igenom hela utredningsområdet, dessa benämns som det västra diket och det östra diket. Det östra diket går mellan DO3 och DO4 vilket innebär att diket avvattnar DO4. Utloppet från utredningsområdet sker via befintlig trumma under Maglasätevägen. DO5 avvattnas inte i de två diken som går igenom planområdet. Avvattningen av det här området sker istället rakt söderut mot befintligt bostadsområde och dagvattenssystem.



Figur 27. Principskiss över rinnvägar inom planområdet.

Principen för dagvattenmagasin är att vid flödestoppar tar magasinet emot de största vattenvolymerna för att sedan släppa en mindre del dagvatten till de dikessystem söder om delområdet som sedan mynnar i Höörsåns diktningföretag.

### Övrig infrastruktur

Kraftringen Nät AB förser den befintliga bebyggelsen med el och de har sitt ledningsstråk i Evert Nils väg och i bakkant av bebyggelsen utmed Rosmarinvägen. I arbetet med stadsdelsprogrammet och det första planarbetet gällande skola och trygghetsboende har kommunen och Kraftringen planerat tillsammans om placeringen av högspänningskablar samt transformatorstationer. Detaljplaneringen för hur lågspänningskablar skall förläggas till respektive fastighet är i ett för tidigt skede och kommer att planeras i projekteringsstadiet.

IP-Only, Tele2 och Telenor har ett ledningsstråk norr om väg 13 och berörs således inte av utbyggnaden inom planområdet. Skanova har också en ledning i samma ledningstråk norr om väg 13 men även i gatan för den befintliga bebyggelsen utmed Evert Nils väg och Rosmarinvägen. Skanova har även en ledning i det gång- och cykelvägsstråk som finns norr om bebyggelsen på Rosmarinvägen.

## Genomförande

### Ansvarsfördelning

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

För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste en fördröjning av dagvatten ske inom planområdet enligt den framtagna dagvattenutredningen. Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor. Dagvatten kommer att hanteras för alternativet med utsläppskravet på 1,0 l/s ha för 10 årsregnet med den varaktighet som ger störst volym och även konsekvenser av ett 100 års regn har bemötts. Dagvattnet avleds från takytor och andra hårdgjorda ytor till fördröjningsytor i form av öppna dagvattensystem/dammar eller möjligen rörmagasin alternativt kassettmagasin innan utsläpp enligt krav till ledningsnät eller recipient.

Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

Eventuell fastighetsbildning inom planområdet beställs av exploatör/markägare.

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

### Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken som finns inom planområdet.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

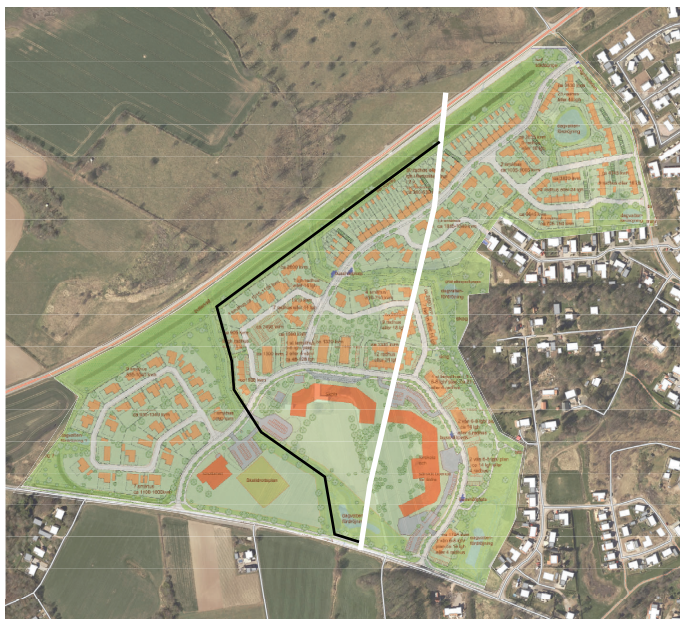
#### Fastighetsbildning

Fastigheter bildas genom avstyckning. Kommunen ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Den mark som pekas ut som allmän platsmark kommer kommunen att vara huvudman för och de markområdena kommer ligga kvar på Åkersberg 1:6 eller eventuellt överföras till en annan kommunal fastighet (exempelvis Höör 51:1 eller Höör 57:17). För kvartersmarken kommer nya fastigheter bildas. Fastigheten Åkersberg 1:6 kommer styckas upp i totalt sju nya kvarter som inrymmer reglering för kvartersmark med ändamålet bostad.

#### Ledningsrätt och servitut

Kraftringen Nät AB har ledningsrätt på sina kablar som ligger i anslutning till planområdet. Kabelstråket som hamnar inom planområdet är lokaliserat till allmän platsmark vilket innebär att ledningarna kan ligga kvar i det läge som de har i nuläget. Ledningar tillåts placeras i mark som är reglerad som allmän platsmark och därför behöver inte ledningarna säkerställas med ett u-område. Ledningsrätten som finns för ledningstråket säkerställer även ledningarnas placering.

Planområdet genomkorsas i nord-sydlig sträckning av en ledningsrätt för en telekabel. Kommunen har för avsikt att flytta på kabelns placering eftersom den nuvarande sträckningen medför att flera tomter inte är möjliga att bebygga. En möjlig omlokali-



Figur 28. Förslag på ny placering av ledning (svart linje), befintlig ledningssträckning (vit linje).

sering av kabeln är att placera den i grönområdet vid vallen - väster om planområdet, därefter viker den vidare av i den allmänna platsmarken och vidare i det allmänna grönstråket som går genom skol- och trygghetsområdet. Därefter går ledningen vidare söderut mot Maglasätevägen och sedan ansluta till det läge som ledningen har utan för utvecklingsområdet för stadsdelen. Figur 28 visar den föreslagna sträckningen av det nya läget av ledningen.

## Ekonomiska frågor

### Driftkostnad för det kommunala huvudansvaret

Detaljplanen medför att mark har avsatts för allmänt ändamål vilket medför att det uppkommer nya underhållskostnader för kommunens gatu- och parkenhet för att drifva planområdets nya vägar och naturområdena ett med dagvattenfördröjning. Kommunens gatu- och parkenhet har tagit fram en modell för automatisk ramförstärkning för tillkommande markområden för allmänt ändamål. Modellen är enkel och bygger på en schabloniserad m<sup>2</sup>-ersättning. Modellens m<sup>2</sup>-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att drifva gatu- resp parkmark idag.

Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanens lokalgata/naturområde medför att den totala schablonkostnaden för området är cirka 320 000 kr.

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

I stadsdelsprogrammet framgår det vilka kostnader hela området skulle medföra om hela området skulle anläggas idag, med dagens tomtpriser och kostnadsbild. Kontentan är att "anläggningen av hela området förväntas kosta 130-150 miljoner kronor. Intäkter från markförsäljning förväntas bli 90-110 miljoner kronor. Driftkostnaden för kommunen när området är fullt utbyggt förväntas bli drygt 3 miljoner kr/år, varav drygt hälften för utemiljöerna vid skola och förskola mm, 0,6 miljoner för naturmarken och 0,7 miljoner för gatumarken." VA- utbyggnaden medför även den en kostnad, Mittskåne vatten arbetar fram en strategi över hur VA-försörjningen i Höörs tätort ska säkras för framtiden och det är inte förrän när den strategin är klar som det kan klagöras vilka investeringar som området Maglehill kräver.

### Övriga kostnader

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

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

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av exploatören/markägaren.

## Administrativa frågor

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

## Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Jesper Sundbärg, projektingenjör och Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat.

Rolf Carlsson  
Samhällsbyggnadschef

Jesper Sundbärg  
Enhetschef Plan, bygg och projekt

Yvonne Hagström  
Planarkitekt

## Bilaga

Förslag på illustrationer över del av planområdet (den del som omfattar bostäder). En illustration är inget juridiskt bindande.

