Höörs kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR
Strategiska enheten

ANTAGANDEHANDLING
Utökat planförfarande
Dnr: KSF 2020/219
Proj. nr: 6213

Figur 1. Bild på området

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Åkersberg 1:6 - Maglehill norr

Höör väster, Höörs kommun, Skåne län

Upprättad: 2020-08-25, rev 2021-06-01, 2022-01-18

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

Utredningar

- ☒ Dagvattenutredning
- ☒ Fördjupad dagvattenutredning för DO5
- ☒ Geoteknik och MUR
- ☒ Naturvärdesinventering
- ☒ Trafikutredning
- ☒ Trafikbullerutredning
- ☒ Trafikbullerutredning Komplettering Maglehill Norr
- ☒ Vibrationsutredning
- ☒ Riskutredning
- ☒ Arkeologisk förundersökning

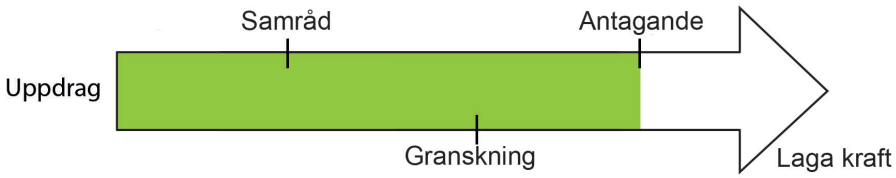
Innehåll

Tidplan 2
Inledning 3
Föreslagen markanvändning 5
Motiv till planbestämmelser 16
Konsekvenser 18
Förutsättningar 25
Genomförande 39
Medverkande tjänstemän 41

Tidplan

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

Samråd	november 2020
Granskning	sommaren 2021
Antagande (KF)	vintern 2022
Laga kraft	vintern 2022

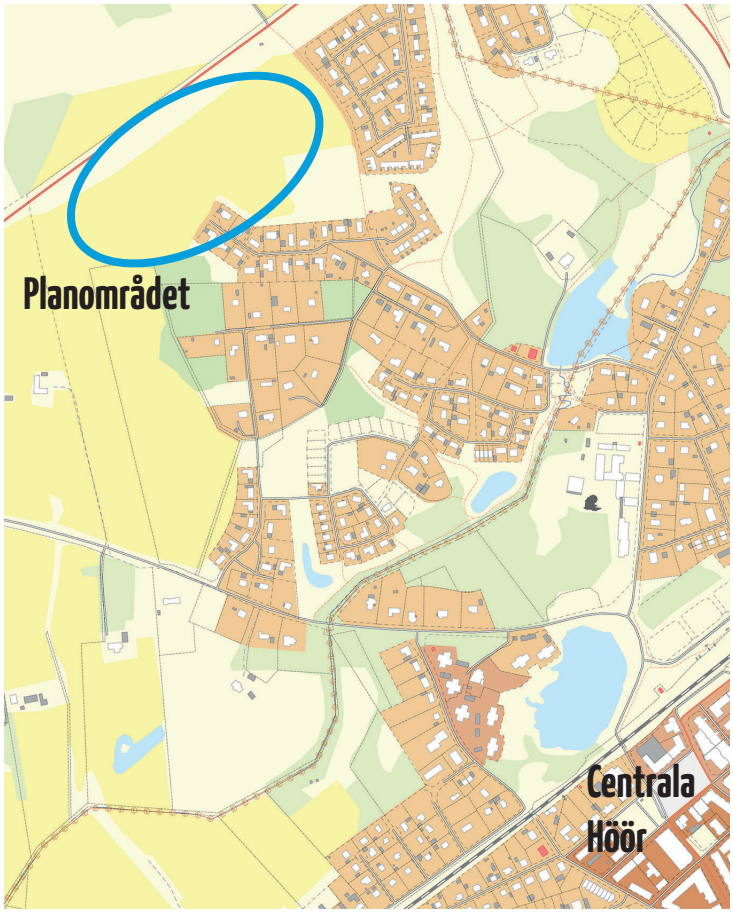


Läshänvisning

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.



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

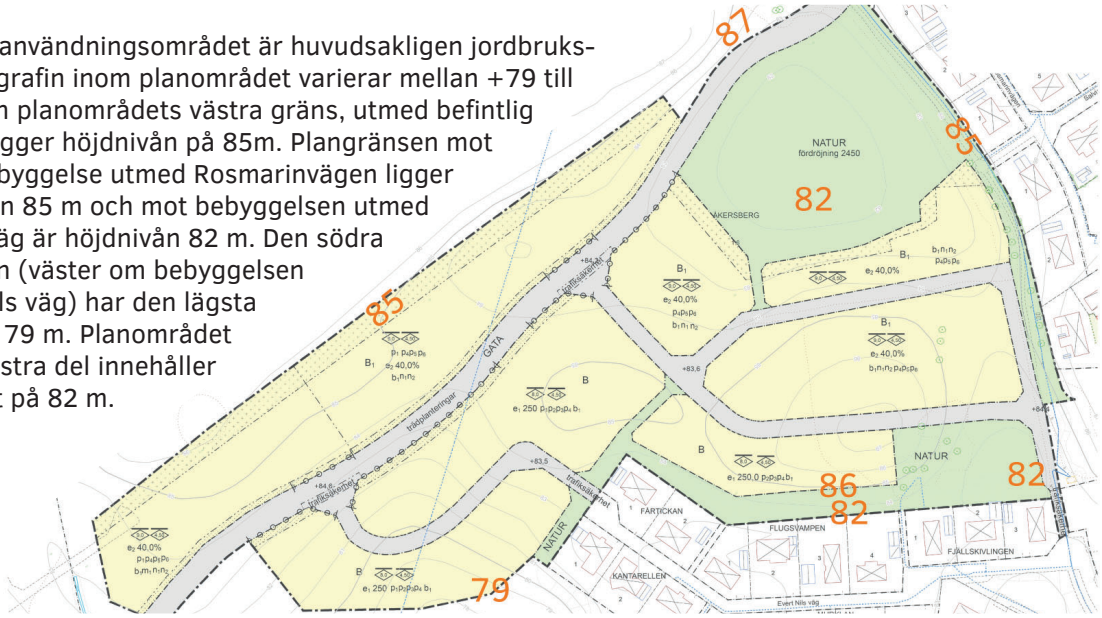
Detaljplanens syfte

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 kvartersmark och cirka 40% blir allmän platsmark. Fastighterna 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.

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

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 (NO2) och partiklar (PM10). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m^3 per år och för partiklar gäller också 40 µg/m^3 per år. För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m^3 och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m^3 . Därför bedöms planen inte vara något problem gällande luftföroreningar.

Utökningen av verksamhetsområdet rör samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. 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 efterstävar 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. Nya bostadsområden innebär alltid en ny prioritering av markens användning och att något intresse (i detta fall jordbruksmark) får stå tillbaka för att det ska kunna genomföras. Exploateringen har bedömts av kommunen som ett väsentligt samhällsintresse som vägts mot en fortsatt jordbruksdrift. Alternativa lokaliseringar för de kommunala funktionerna har inte funnits i den volym som behövs och med de förutsättningarna, i nära läge till centrum och stationen och till där människor bor och behovet finns. En av planarbetets konsekvenser är att jordbruksmarken ersätts av bebyggelse och inte kan kompenseras på annan plats inom planområdet. Miljömålet god bebyggd miljö kan uppnås genom detaljplaneförslaget och miljömålet ”ett rikt odlingslandskap” försvinner i och med planläggningen av hela Höör väster. Landskapsbilden är den tydligaste effekten av att området exploateras eftersom det idag inte finns någon bebyggelse inom området och detaljplanen tillåter cirka 100 nya byggnader för bostad. 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 marknyttjande 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 gestaltningsaspekt 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 inpå 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 gruppbostäder, 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 åtta respektive nio meter vilket innebär att det är möjligt att bygga bostadshus i två våningar. Även områdets komplementbyggnader regleras med en högsta tillåtna nockhöjd till 4,5 meter.

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^2

per fastighet. För den tätare bostadsbebyggelsen är exploateringsgraden begränsad till 40% byggnadsarea av fastighetsarean. Regleringarna innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett ”B” så får alla byggnader tillsammans inte överstiga det tillåtna byggnadsarean. Planen har intentionen att möjliggöra cirka 15 stycken friliggande villor och cirka 90 stycken radhus/kedjehus. Plankartan reglerar inom vilka kvarter som det är tänkt att det ska finnas villor och inom vilka som en tätare bostadsbebyggelse avses att uppföras på.

Plankartan säkerställer även genom ”p_2” 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_3”). Denna reglering utgår ifrån att det ska vara möjligt att ha en uppställningsplats för bil framför garaget. De områden som i planeringsskedet är avsedda för en tätare bostadsbebyggelse har inte bestämmelsen om 6 meter mot gata för garage/carport utan denna bebyggelse ska istället ha en samlad parkeringsyta (n_1), dvs det är inte tillåtet att ha direktutfarter.

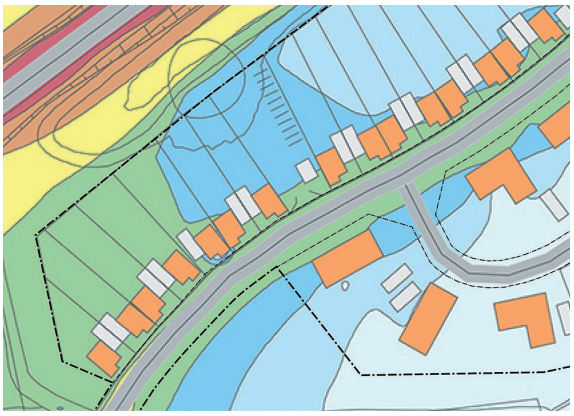
Förgårdsmark är mark som kan ordnas mot gatan närmast en byggnads fasad. Förgårdsmarken fungerar som en övergångszon mellan byggnadens innehåll och den allmänna gatan. Förgårdsmark är alltid privatägd mark och kan utformas på många olika sätt.

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.

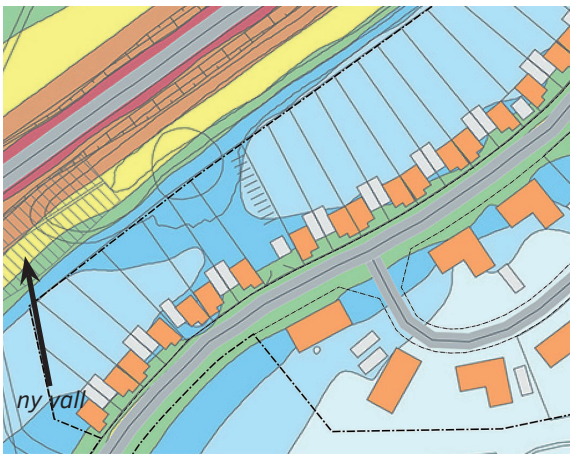
Bebyggelsen i den mellersta delen av planområdet har försetts med korsmark mot naturmarken eftersom det finns torv i marken inom naturområdet. Kommunen har gjort bedömningen att en huvudbyggnad inte ska uppföras för nära fastighetsgränsen och har därför försetts med korsmark, att marken endast är lämplig för komplementbyggnad. På grund av högt grundvatten regleras det att det inom planområdet inte får byggas källare. Grundläggning kan ske med platta på mark.

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

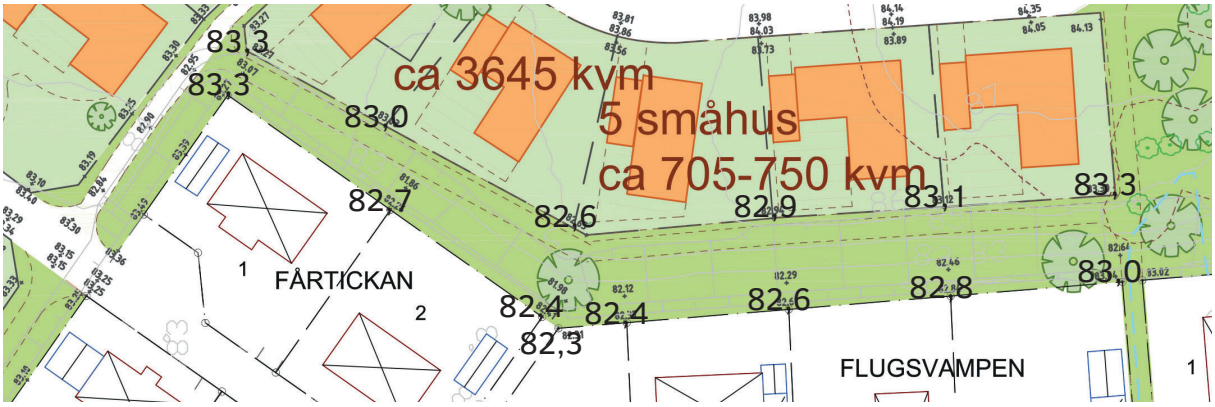
I planområdets sydvästra del regleras bostadsmarken med en bestämmelse som säger att skyddad uteplats ska finnas. Denna bestämmelse grundar sig på de bullerkartor som tagits fram i bullerutredningen. På figur 4 är planområdet inritat på bullerkartan för ekv. ljudnivå 2 m ovanför mark för året 2040. På figuren ser man (ljus blå färg = Ok, blå färg överstiger 50 dBA) att riktvärdet för uteplats inte uppnås (värdet vid fasad, 60 dBA, uppnås-grön färg är ok ljudnivå) vilket gör att en bestämmelse om skyddad uteplats behövs. Figur 5 ekvivalent ljudnivå 2 meter ovanför mark, 2040, med en förlängd bullervall visar att ljudnivån minskar, men det finns fortfarande partier med blå färg som visar på att skyddad uteplats behöver finnas. För fler bullerkartor, se bullerutredningen eller figurerna 23-30. För att säkerställa ljudmiljön vid kommande uteplatser har plankartan försetts med en bestämmelse med att skyddad uteplats ska finnas.



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

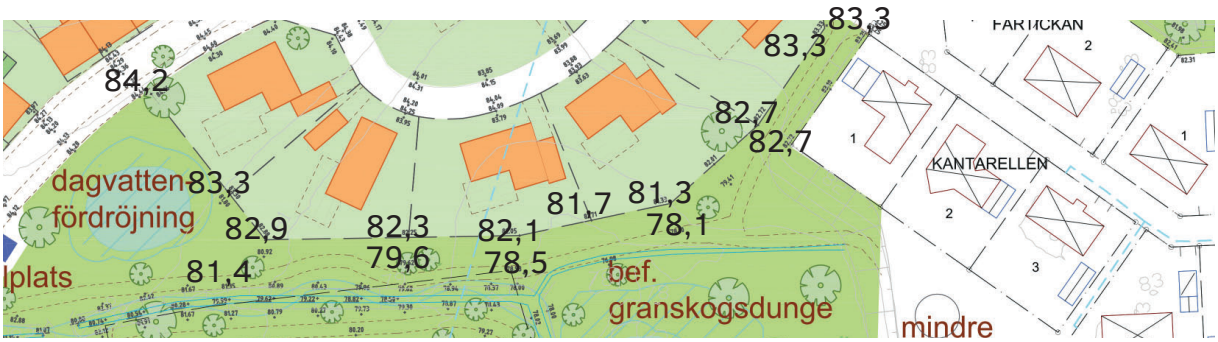


Figur 5. Planområdet inritat på bullerkartan för ekv ljudnivå 2 m ovanför mark med förlängd bullervall för året 2040



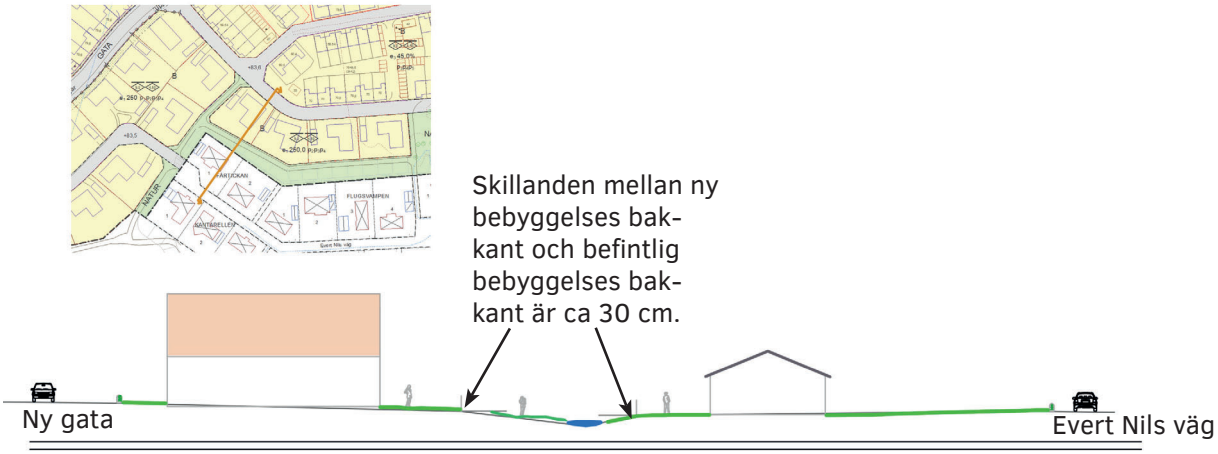
Figur 6. Den föreslagna höjdsättningen på marken som gränsar till befintlig bebyggelse utmed Evert Nils väg.

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 82,3-83,2 i bakkant, mot planområdet och den nya bebyggelsen direkt norr om Flugsvampen och Fårtickan föreslås ligga mellan 82,7-83,3, 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 från.



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. Regleringen natur innefattar alla typer av friväxande natur som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. I ”natur” ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan tex vara anlagda gångstigar, slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Detta 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 11). Med grönområden som innehåller gång- och cykelstråk skapas det möjligheter för rekreationsstråk och integrering mellan människor. För att möjliggöra för framtida rekreerare (som vill ta sig till området och ströva runt) så är det även möjligt att anlägga längsgående parkeringar utmed stadsdelsgatan för det norra naturområdet, det handlar om cirka tio parkeringsplatser, hänsyn behöver tas till att torv kan finnas i marken.

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

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.

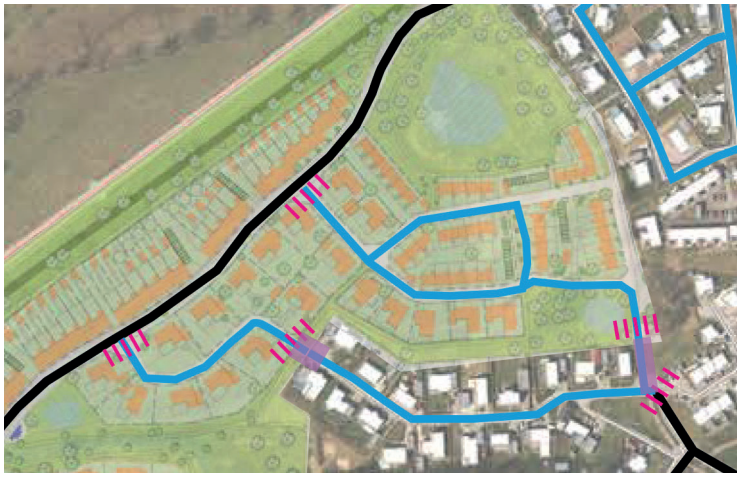
De nya gatorna som byggs i västra Höör ska bidra till en tydlig hierarkisk gatustruktur. Utformningen ska tydligt signalera gatans funktion. Inom planområde föreslås det i stadsdelsprogrammet att det ska finnas en genomgående stadsdelsgata och två områden med lokalgator.

Stadsdelsgatan samlar upp trafik från lokalgator. Ny stadsdelsgata binder samman Maglehill och Kvarnbäck. Stadsdelsgatan föreslås ha ett 12 meter brett gaturum som inrymmer tre meter bred GC-bana, en två meter bred trottoar och ett sju meter brett köområde som innehåller trädplanteringar vilka skapas en sorts chikan i gaturummet. Gatan 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. Eftersom det redan i stadsdelprogrammet har redogjorts för att trafiksäkerheten är viktig och att de oskyddade trafikanterna ska prioriteras så har plankartan försetts med en bestämmelse i de korsningspunkter som finns mellan lokalgata och stadsdelsgata. Denna bestämmelse säkerställer att det ska uppföras någon sorts säkerhetshöjande åtgärd. Även in- och utfartsförbud är säkerhetshöjande åtgärder som finns på plankartan.

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

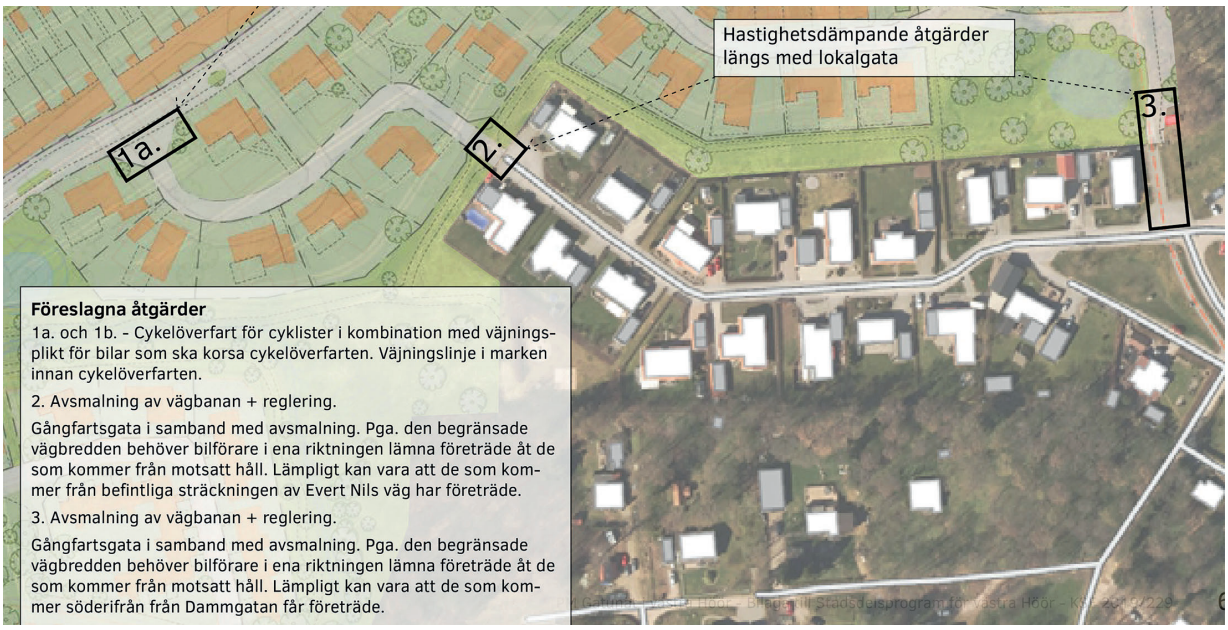
gatuutrymmet, så kallad blandtrafik. Detta är en vanligt förekommande gatustruktur i Höör. Evert Nils väg är redan av den karaktären. Lokalgatan föreslås ha en bredd på 8,5 meter som kommer inrymma trottoar, körbana och motlut.

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 bebyggelse 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 nås 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 trafiksäkerhetshöjande åtgärder behöva tillskapas för att säkerställa en trafiksäkermiljö där alla höjer uppmärksamheten och där bilar behöver ta särskilt stor hänsyn till andra trafikslag. Plankartan har försetts med en bestämmelse om trafiksäkerhetshöjande åtgärd i förlängningen av gatorna Evert Nils väg och Dammgatan. 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.



Figur 8. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder enligt stadsdelsprogrammet.

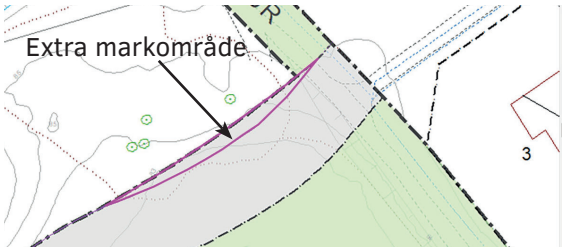
För det aktuella planområdet föreslår stadsdelsprogrammet att säkerhetshöjande åtgärder behövs och att det anordnas två passager med behov av en annan reglering, se figur 8. Vad som menas med passager med behov av an-



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.

nan 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. 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.



Figur 10. Visar vilken del av gaturummet som är extra markområde.

Den södra delen av gatan passerar ett åkerdike som är biotopskyddat. Höörs har i en tidigare detaljplan ansökt om dispens för att kunna passera diket.

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. Stadsdelsprogammet 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 trafiksäkerhet. 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 11.

Figur 11. 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. Trafikbullerutredningen 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.

När planbeskrivningen redogör för Evert Nils väg/Dammgatan ska det klargöras att det inte är en anslutningspunkt, utan två olika anslutningar.

Det befintliga flödet på gatorna är enligt trafikräkningen begränsat och bedömningen är att trafiktillskottet 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 regleras det att det inte är tillåtet med direktutfarter mot gatan vilket medför att det behöver anordnas gemensamma parkeringsytor. För den tätare bebyggelsen regleras det även in att det ska finnas 1,1 parkeringsplatser per bostadsenhet för att säkerställa att det finns parkering för de boende och för framtida besökare till området. Eftersom det behöver skapas tillgänglighet för räddingstjänst och inte skapa för långa bostadslängor är det lämpligt att skapa mellanrum mellan bostadsgrupperna (minskar även brandspridning). Dessa mellanrum lämpar sig för parkering.

Figur 12. 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 rekreationsmiljöer är tydliga och konkreta. Jordmånsbildning, syreproduktion och livsmiljöer för olika arter är andra viktiga EST som vi kanske inte tänker på till vardags.

EST delas vanligtvis in i fyra kategorier efter vilken typ av tjänst de levererar; stödjande, reglerande, kulturella och försörjande.

- Exempel på stödjande - biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör såväl samhällets som ekosystemens funktion.
- Exempel på reglerande - luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning och pollinering. Tjänsterna visar på ekosystemens förmåga att trygga och förbättra vår livsmiljö.
- Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interationer, 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 (kultu-

Figur 13. 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.

rella) 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 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 rekreationsvärde 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.

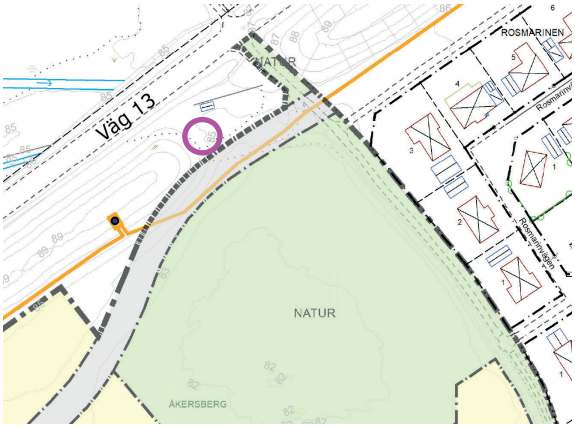
Teknisk försörjning

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 14.

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 planläggingen. 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.



Figur 14. Placering av transformatorstation är markerad med en cirkel.

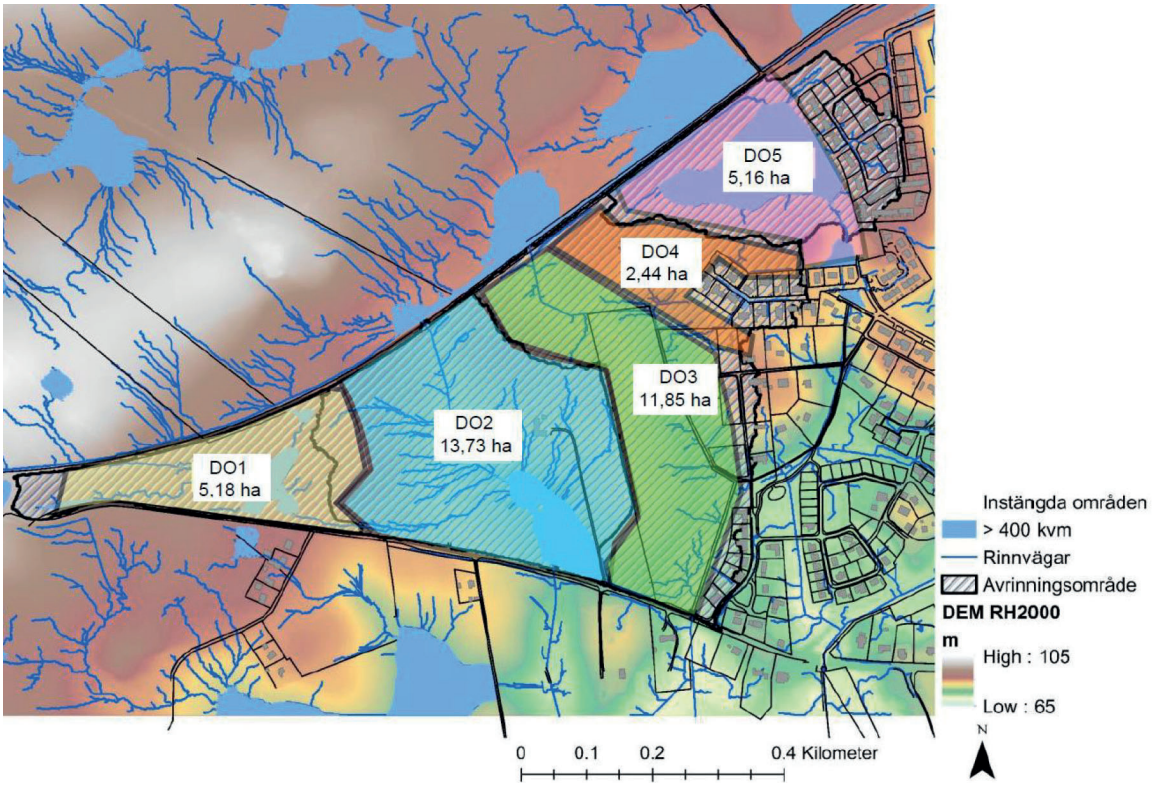
Vatten och spillvatten

Mittskåne Vatten har genomfört en kapacitetsutredning. Slutsatsen är att avloppsvattnet ska ledas till befintlig pumpstation Maglasätevägen som är placerad på pendlarparkeringen vid Tjurasjö. 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 gjort beräkningar på fördröjningsvolymen för de olika delområdena, se figur 15. 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



Figur 15. Dagvattenutredningens delområdenes indelningar. DO4 och DO5 berör den aktuella detaljplanen. I dagvattenutredningen benämns figuren som "Rinnvägar och instängda zoner i delområdena"

östra diket. För utredningsområdet räknas det på 10-års regn och för delområde 4 blir fördröjningsvolymen 360 m³ 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 Höörsån. 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 m³.

Konsekvenser vid 100-årsregn är att magasinvolymen i delområde 4 på 360 m³ som generas av 10 årsregnet med 6 h varaktighet fylls efter ca 10 minuter vid 100 års regn. Magasinvolymen i delområde 5 på 2400 m³ 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 översvämningsytor, 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.

I bygglovsskedet behöver husens nivå på färdigt golv måste sättas tillräckligt högt så att dagvatten inte kan rinna in i eller mot byggnaderna. Den färdiga golvnivå behöver utgå från gatans höjd för att kunna redogöra att byggnadens golvnivå hamnar högre än gatan. Att ha en lutning på tomten medför också att byggnaderna kan säkras 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 översvämningsytor 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, översvämningsytor, 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, översvämningsytor 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.

Dagvattenutredningen som Tyréns tagit fram till planen redogör att det behöver finnas en fördröjningsdamm på 2400 m³ . Den fördjupning som tagits fram efter samrådsskedet redogör att dammen behöver utökas till 2450 m³ för att möta Trafikverkets krav på dimensionering av damm för ett 100-årsregn med varaktigheten 2h. Plankartan har därmed försetts med en bestämmelse om damm i naturområdet som finns i den norra delen av planområdet som ska ha en minsta storlek på 2450 m³.

Ett grundläggande krav på detaljplaner är att de inte ska göras mer detaljerade än vad som krävs för att uppnå syftet med planen. En detaljplan kommer oftast att gälla under en lång tid. Det är därför väsentligt att planen inte utformas utifrån ett enskilt projekt utan att bestämmelserna ges sådan utformning att de upplevs som relevanta även över tid. För detaljerade bestämmelser riskerar även att utesluta goda lösningar som inte övervägdes i planeringssituationen. Därför kommer inte kommunen att göra någon reglering på fördröjningens utformning på plankartan. Det som krävs för att säkerställa planens syfte är att det finns reglerat att det behöver finnas en dagvattenfördröjning.

Översvämningsrisk
I dagvattenutredningen står det att om planeringen av området som utredningen omfattar sker enligt de principer som redogörs i utredningen med bland annat de magasin som föreslås är risken för översvämning minimal. För det aktuella planområdet klargör dagvattenutredningen att det behöver finnas öppna dagvattenlösningar och utredningen berättar att det behövs en fördröjningsdamm inom det aktuella planområdet. Öppna dagvattenlösningar är exempelvis infiltration och fördröjning i gräsytor, makadamfyllningar, vattenutkastare som avleder vattnet till genomsläppliga beläggningar, mindre översvämningsytor, 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.

För att säkerställa planområdet har plankartan försetts med en planbestämmelse som reglerar en minsta dagvattendamm och de grönområden som finns runt föreslagen bebyggelse kommer inrymma diken som fungerar för infiltration och fördröjning. Naturstråken är avsedda att leda dagvatten till de planerade grönytorna söder om det aktuella planområdet (planen för skola och trygghetsboende). Tidigare i planbeskrivningen står det också att 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. Den höjdsättning som man gjort för gatorna är för att säkerställa rätt nivåer inom området för att dagvattenhanteringen ska lösas på bäst sätt. Höörs kommun anser att en god planering för att undvika risk för översvämning är gjord i planen genom att gator är höjdsatta, det finns grönområden avsatta för dagvattenfördröjning (damm och diken) och kommunen har sett till att det inte planerats in några instängda områden. Dessutom hjälper BBR till vid den framtida bygglovsansökan att säkerställa att byggnaden inte ska skadas av fukt genom att marken intill byggnaden ska ges en lutning.

Avfallshantering
MERAB:s riktlinjer för hämtning av hushållsavfall är att ”avståndet mellan avfallsutrymmet/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets angöringsplats får inte överstiga 50 m.” ”Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca fem m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max en 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

B (bostad) + B_1 (radhus/kedjehus/flerbostadshus)
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.

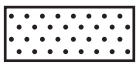
Omfattning

Största tillåtna byggnadsarea per fastighet

e_{1-2}

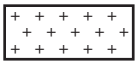
För att marken ska nyttjas effektivt inom planområdet finns det två olika byggnadstyper, tät bostadsbebyggelse (radhus/kedjehus mfl) och friliggande villabebyggelse. Största tillåtna byggnadsarea innebär att den totala byggnadsarean av alla byggnader på fastigheten inte får överstiga den reglerade byggnadsarean. Den friliggande villabebyggelsen regleras till maximalt 250 m^2 per fastighet i byggnadsarea. För den tätare bostadsbebyggelsen är exploateringsgraden begränsad till 40% byggnadsarea av fastighetsarean. Regleringarna möjliggör 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_1). För den tätare bostadsbebyggelsen utmed stadsdelsgatan är prickmarken 3 meter bred, vilket betyder att bostadshusen ska placeras 3 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 nockhöjderna åtta och 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 max höjd i nockhöjd och sedan ett platt tak på det. För villa bebyggelsen har nockhöjden satts till en meter lägre då detta är alllmän praxis och är en lagom nockhöjd för denna sorts bebyggelse.

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

p_1

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_2 Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader.

p_3 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_4 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_5 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 en bostad med garage sammanbyggt kan sammanbyggas med ett annat bostadsus med garage.

p_6 För att säkerställa att framtida huvudbyggnader inte placeras direkt i fastighetsgränsen och därmed kan få sin entreöppning, ramp eller cykelparkeringen ut i gaturummet har plankartan försetts med bestämmelsen att huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från användningsgränsen mot GATA.

b_1 **Byggnads utförande**
På grund av de höga grundvattennivåerna rekommenderas inte källare och därför har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det inte är möjligt att bygga källare.

Markens anordnande

trädplantering

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.

trafiksäkerhet

Trafiksäkerhet
Stadsdelsgatan inrymmer ett viktigt cykelstråk och därför är trafiksäkerhet högt prioriterad. De oskyddade trafikanterna som rör sig utmed stadsdelsgatan ska prioriteras och därför har plankartan försetts med en bestämmelse i de korsningspunkter som finns mellan lokalgata och stadsdelsgata. Denna bestämmelse säkerställer att det ska uppföras någon sorts säkerhetshöjande åtgärd. Även förlängningen av gatorna Evert Nils väg och Dammgatan har försetts med bestämmelsen om trafiksäkerhetshöjande åtgärd.

fördröjning 2450

Fördröjning
För delområde 5 behöver det finnas en dagvattenfördröjning på minst 2450 m^3, 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_1 **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. Området för ljuddämpad uteplats sträcker sig till området vid den första vägkorsningen (sett från söder) för den bebyggelse som föreslås närmast väg 13.

Parkering

n_1 För att undvika att gästparkeringar uteblir i gaturummet i de delar som tillåter en högre exploatering har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det inte är tillåtet med direktutfart mot gata. Det innebär att det för sammanbyggd bebyggelse och/eller flerbostadshus (ex. radhus, kedjehus och flerbostadshus) inte får anordnas en direktutfart från fastigheten utan det behöver finnas en samlad parkering för bebyggelsen. Avsikten är att det ska finnas möjlighet till gästparkeringar i det allmänna gaturummet.

n_2 För att det ska finnas parkering för både de boende och till gästparkering har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att det ska finnas 1,1 parkeringsplatser för varje bostadeenhet.

Höjdsättning av marknivå

+84,6 På plankartan har det lagts in höjdsättingspunkter 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 föreslagen detaljplan.

Bebyggelse

Föreliggande detaljplan tillåter huvudsakligen bostadsbebyggelse. Resterande av marken regleras som allmän platsmark för grönområden med fördröjning och gatumark. Detaljplanen medför att Höörs tätort 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 Fårtickan och Flugsvampen) 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 det 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 och B_1) har givits regleringar gällande exploatering. Området består av både tätare/sammanbyggd 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. 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”. Förgårdsmarken regleras genom prickmark. För den tätare bostadsbebyggelsen utmed stadsdelsgatan är prickmarken 3 meter bred, vilket betyder att bostadshusen ska placeras 3 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 säkerställa att den täta bebyggelsen inte byggs ända fram i gränsen mot gatan reglerar plankartan att ett minsta avstånd på tre meter mot gata gäller för huvudbyggnad. Det innebär att det som minst finns tre meter bred förgårdsmark där cykelparkering, trappa, ev ramp m.m. inryms utan att det blir intrång i det allmänna gaturummet.

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_1” 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 och 23-30). En förlängning av bul-

lervallen minskar ljudnivåerna, men eftersom det inte är fastställt när utbyggnaden av bullervallen sker behöver plankartan säkerställa att ljudnivåerna vid de framtida uteplatserna är säkrade med att det behöver anordnas en skyddad uteplats för att uppnå en god ljudmiljö. Regleringen av skyddad uteplats sträcker sig till första korsningen (sett från söder) för bebyggelsen närmast väg 13.

För att minska brandspridning mellan byggnader har plankartan försetts med planbestämmelsen p_2 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. De områden som idagsläget är avsedda för den tätare bebyggelsen har inte bestämmelsen om sex meter mot gata. För den sammanbyggd bebyggelse och/eller flerbostadshus (ex. radhus, kedjehus och flerbostadshus) får det inte anordnas direktutfart från fastigheten utan det behöver finnas en samlad parkering för bebyggelsen (n_1). Avsikten med bestämmelsen är att det ska finnas möjlighet till gästparkeringar i det allmänna gaturummet. Det finns annars risk att de boende parkerar på gatorna och när det sedan kommer besökare finns det inte plats kvar för dessa att parkera. Kommunen ser att denna bestämmelse för den tätare bebyggelsen skulle kunna möjliggöra att mer gatumark lämnas fri till besökare. Även bestämmelsen n_2 säkerställer att det ska finnas parkeringsplatser inom området.

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 pekat ut ett E-område direkt norr om radhusbebyggelsen väster om stadsdelsgatan, se figur 14.

Väg 13 som är utpekad inom funktionellt prioriterat vägnät som kompletterande regionalt viktig väg. Det aktuella planområdet bedöms inte påverka den regionala framkomligheten negativt. Cirkulationsplatsen har god kapacitet för den tillkommande trafiken, dessutom har cirkulationsplatsen högre trafiksäkerhet än de alternativa vägvalen från Maglehill. 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. När planbeskrivningen redogör för Evert Nils väg/Dammgatan ska det klargöras att det inte är en anslutningspunkt, utan två olika anslutningar. Texten från trafikutredningen; ”att egentligen bör ingen trafik välja att köra via Evert Nils väg/Dammgatan” syftar till att förklara att oavsett om man som bilist väljer anslutningen vid Dammgatans förlängning eller vid Evert Nils väg så är de planerade åtgärderna med

säkerhetshöjande åtgärder faktorer som kommer bidra till lägre framkomlighet och längre restider för boende i Maglehill Norr som väljer att köra denna väg. Det är inte bara anslutningen vid Evert Nils väg. Anledningen till varför det finns två anslutningspunkter har varit att det inte är önskvärt att rikta all trafik till en anslutningspunkt och därför behövs båda anslutningarna.

En del av trafiken som alstras inom Maglehill antas av olika skäl välja att köra via Evert Nils väg eller via förlängningen av 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 allt 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. Fastigheterna Fjällskivlingen 3 och Fingersvampen 1 påverkas i den bemärkelsen att dessa kommer få ökade trafikrörelser från två håll. Dessa fastigheter ligger i direkt anslutning till den norra anslutningen (Dammgatans förlängning) och Evert Nils väg ansluter till Dammgatan där dessa fastigheter finns. Som det har skrivits tidigare så bedöms den trafikmängd som redovisas i trafikutredningen inte vara så stor och att gatustrukturen klarar den ökningen.

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 (plankartan reglerar att källare inte tillåts). 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.

Dagvattenutredningen ska redovisa att det dagvatten som alstras inom planområdet ska kunna hanteras och lösas inom planområdet för att inte medföra några negativa effekter utanför planområdet. Det gör dagvattenutredningen som finns för planen vilket gör att kommunen har gjort bedömningen att omgivande områden inte kommer att påverkas negativt av föreslagen exploatering. Utredningen klargör bland annat att det behöver planeras för att det inte finns några instängda områden för att kunna undvika de problem som kan uppstå när dagvattensystemet är fyllt. Kommunen har på plankartan säkerställt att det inte finns några instängda områden och detta har gjorts genom att det finns släpp varstans på plankartan, det vill säga kommunen har inte planlagt ”skepp” med bostadskvarter som kan medför problem för dagvattnets rinnvägar och därmed öka risken för översvämning. Inom delområdena (i detta fall DO5) säger dagvattenutredningen att det behöver det finnas öppna dagvattenlösningar och det har reglerats in en dagvattendamm i norr. Sedan är det tänkt att de grönområden som finns inom planområdet ska inrymma diken som fungerar för infiltration och fördröjning. Naturstråken är avsedda att leda dagvatten till de planerade grönytorna söder om det aktuella planområdet (planen för skola och trygghetsboende). Tidigare i planbeskrivningen står det också att 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. Den höjdsättning som man gjort för gatorna är för att säkerställa rätt nivåer inom området för att dagvattenhanteringen ska lösas på bäst sätt. I dagvattenutredningen framgår det också att så länge som planeringen av området sker enligt de principer som framkommer i utredningen så är risken för översvämning minimal. Genom god planering går det alltid att skydda sig så att konsekvenserna inte blir så stora om/när det kommer ett riktigt skyfall. Detta anser Höörs kommun att vi gjort genom att höjdsätta gator, ha grönområden avsatt för dagvattenfördröjning (damm och diken) och att kommunen sett till att det inte planerats in några instängda områden. Dessutom hjälper BBR till vid den framtida bygglovsansökan att säkerställa att byggnaden inte ska skadas av fukt. Detta görs genom att bygglovet ska redovisa att marken invid byggnaden ges en lutning för avrinning av dagvatten eller förses med anordningar för uppsamling och avledning av dagvattnet, såvida byggnaden inte är utformad för att klara vattentryck.

Den fördjupning som tagits fram efter samrådsskedet för DO5 visar på att det inte finns någon risk för översvämning då befintliga dagvattenanslutningar kan ta emot dagvatten från den föreslagna

dammen. Det är även möjligt att ansluta till det östra diket då det finns gott om utrymme för att ta emot mer dagvatten. Utredningen lämnar ett förslag på att kommunen inte nyttjar den befintliga anslutningen vid Evert Nils väg utan gör istället en ny anslutning från fördröjningsytan i planen ner mot östra diket. Det framgår även att den ytan som finns till förfogande för dagvattenhantering är tillräckligt stor för att kunna ta emot ett 100 års regn med en varaktighet på 48 timmar. Fördjupningen redogör även att den fördröjningsdamm som föreslås i Tyréns dagvattenutredning behöver utökas från 2400 m^3 till 2450 m^3.

Utökningen av verksamhetsområdet rör samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet.

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.

Föreliggande planförslag innebär att jordbruksmark tas i anspråk (jordbruksklassningen är 4 för markområdet). Nya bostadsområden, som detta är, innebär alltid en ny prioritering av markens användning och att något intresse (i detta fall jordbruksmark) får stå tillbaka för att det ska kunna genomföras. Exploateringen har bedömts av kommunen som ett väsentligt samhällsintresse som vägts mot en fortsatt jordbruksdrift. Alternativa lokaliseringar för de kommunala funktionerna har inte funnits i den volym som behövs och med de förutsättningarna, i nära läge till centrum och stationen och till där människor bor och behovet finns. Exploateringsområdet omfattar ett givet område som endast inrymmer bostäder, därmed finns det ingen mer mark inom området som kan ersätta jordbruksmarken som tas i anspråk. Det är en av planarbetets konsekvenser, att jordbruksmarken ersätts av bebyggelse och inte kan kompenseras på annan plats inom planområdet. Det är i första hand kommunen som i planärenden företräder allmänna intressen, som t.ex. bostadsförsörjning och jordbruk av nationell betydelse, så kommunen har av lagstiftaren givits rätten att göra avvägningar inom ramen för PBL och miljöbalken i vart fall så länge det inte inkräktar på riksintressena. Höörs kommun har bedömt att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse och därmed får jordbruksmarksintresset stå tillbaka.

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 miljökvalitetsnormen 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 miljökvalitetsnormen för vatten.

Markföroreningar
Marken har till större delar 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. Inom planområdet har det legat en gård som skulle kunna medföra markföroreningar. Konsultföretaget WSP tagits fram en utredning som klargör om det finns markföroreningar inom det område där gården har funnits. Resultatet av utredningen är att inom området för där gården legat finns det förhöjda halter av kvicksilver (Hg), i fyllning av mullhaltig sand med mindre tegelbitar. Det har också påvisats förhöjda halter av zink och PAH-H överstigande det generella riktvärdet för KM (känslig markanvändning) i ytliga fyllnadsmassor i en provpunkt. Det påträffades även en större mängd skrot och avfall i en grusig sand, dock uppvisar analys av jordpro-

verna inga halter över de generella riktvärdena* för KM men dock över MRR (mindre än ringa risk). Det bedöms att det krävs ytterligare utredning kring för att bedöma om det föreligger något åtgärdsbehov avseende föroreningar i mark. Planen för Höörs kommun är att den norra gården (det aktuella planområdet) kommer att uppdateras med en handlingsplan för ev. sanering under sommaren 2021.

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 stånd 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, detta gäller jordbruksmarken, finns en mindre del som är planlagd se sid. 27, figur 16-17) med allmän platsmark och 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 överföras till en annan kommunal fastighet (exempelvis Höör 51:1 eller Höör 57:17). Den del av planområdet som omfattas av en gällande detaljplan är idag allmän platsmark och ligger på fastigheten Åkersberg 1:6. 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 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 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 inskriva/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. Eftersom det föreslås en flytt av ledningsstråket innebär det att det kommer bli aktuellt med en omprövning av ledningsrättens läge.

Natur, kultur och sociala konsekvenser

Två av de tre objekt som är utpekade i naturvärdesinventeringen och som ligger inom planområdet är inte biotopskyddade enligt miljöbalken. Åkerdiket som föreslagen gata passerar över är biotopskyddat och innebär därmed dispensansökan, denna är gjord. De två objekten som inte är biotopskyddade 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 gatumark, Övriga delar blir reglerade som allmän platsmark, Natur.

* *Naturvårdsverket har utvecklat en modell för att ta fram riktvärden för förorenad mark. Riktvärdena kan användas som ett verktyg i den riskbedömning som görs för att avgöra om ett område behöver efterbehandlas.*

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 rekreationsvärde 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 kollektivtafik/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
Detaljplanens syfte är också 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. Stadsdelsgatan som binder samman Kvarnbäck och Maglehill 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 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 har därför 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 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 visar 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 sammanhängade 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 rekreationsvärden
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 rekreationsvänliga 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, bebyggelsetyper, 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.

Lokalisering
Översiktsplanen är helt central för bedömning av lämplig markanvändning och jämförelse mellan lokaliseringsalternativ. I översiktsplanen utreds behov och förutsättningar samlat för hela kommunen och avvägningar sker utifrån relevanta mål för hållbar utveckling. Marken i västra Höör har bedömts som den mest lämpliga för utbyggnad i avsikt att få en samlad tätort med effektivt markutnyttjande i stationsnära läge och med korta avstånd mellan bostäder, skola, förskola, annan service, tågstation etc. Planeringen för tätortsutveckling i det aktuella planområdet startade dock inte med den nu gällande översiktsplanen, tvärtom. Det stationsnära läget har varit aktuell för samhällsbyggnad åtminstone sedan 1970-talets generalplanering. Området har varit utpekat som exploateringsområde sedan den första översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 1991. Kommunen har sedan 1950-talet successivt förvärvat mark i Västra Höör för att möjliggöra tätortsutbyggnad. Marken har sedan dess arrenderats ut med den förutsättningen att området på sikt ska exploateras. Stadsdelen, med föreliggande detaljplans bostäder direkt väster om det centrala kvarteret med de kommunala funktionerna, har planerats som en helhet utifrån det centrala kvarteret och som en fortsättning av den utbyggnad som redan gjorts inom västra Höör inom Kvarnbäck och Åkersberg. Därmed behövs inte en ny lokaliseringsbedömning för denna detaljplan utan avsikten är att följa den lokaliseringsbedömning som gjorts i Översiktsplan 2018 och Stadsdelsprogrammet för västra Höör.

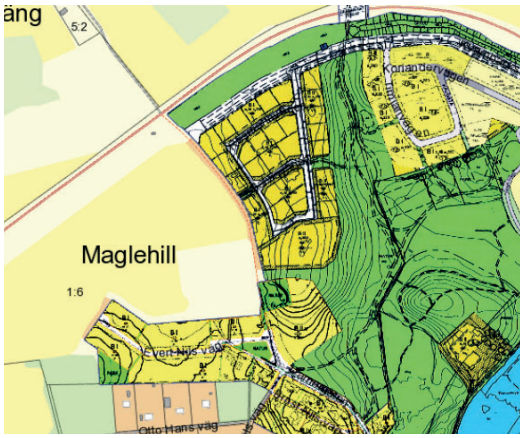
Detaljplan
Större delen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Markområdet vid förlängningen av Dammgatan (öster om fastigheten Fjällskivlingen 3) omfattas av en detaljplan (blå färg på figur 16) som reglerar marken som allmän plats, natur.

Däremot är marken öster och söder om planområdesgränsen planlagd för bostadsändamål, se figur 16. 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^2. Byggnadshöjden tillåts till 3,5 meter och bebyggelsens ska vara antingen friliggande eller kopplade med reglering om placering på fastigheten.

Figur 16. Avgränsningen mellan de olika detaljplanerna.



Figur 17. Angränsande detaljplaner. Gul färg innebär bostadsändamål.

Riksintressen
Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

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.

Domstolsbeslut, P 3405-20
Höörs kommun beslutade den 10 juni 2020 att anta detaljplan för fastigheten Åkersberg 1:6 m.fl. (Maglehill). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra särskilt boende för äldre (ca 90 platser), förskola (ca 8-9 avdelningar), skola (ca 500 barn) och idrottshall med skolidrottsplats. Kommunens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen (MMD). MMD avslog överklagandet. MMD beslut överklagades till mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

Nedan redogörs utdrag ur domstolsbeslutet:
Lokalförsörjning och bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och kommunens bedömning av behovet ska väga tung. Enbart det faktum att det kan finnas andra områden som går att bebygga är inget skäl att hindra kommunen från att tillåta bebyggelse i nu aktuellt område. Det kan vidare vara så att kommunen, för att klara bostadsförsörjning men även tillgången till skolor och andra nödvändiga faciliteter, måste ta fram fler planer.

Vad avser invändningen att åkermark inte bör tas i anspråk för bebyggelse har de klagande hänvisat till 3 kap. 4 § miljöbalken vilken i första och andra styckena har följande lydelse:

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.
Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det framgår av handlingarna i målet att markområdet består till största del av brukningsvärd jordbruksmark klass 4, vilket inte har ifrågasatts i målet. Vidare överensstämmer detaljplanen med nu gällande översiktsplan för kommunen. Det kan även noteras att det aktuella området var utpekat för bostadsbebyggelse även i den tidigare gällande översiktsplanen (2002). Mark- och miljödomstolen bedömer att planen har stöd i kommunens långsiktiga planering och att länsstyrelsen i granskningsyttrande avseende nu gällande översiktsplan inte motsatt sig den.

Det är i första hand kommunen som i planärenden företräder allmänna intressen, som t.ex. bostadsförsörjning och jordbruk av nationell betydelse, så kommunen har av lagstiftaren givits rätten att göra avvägningar inom ramen för PBL och miljöbalken i vart fall så länge det inte inkräktar på riksintressena. Domstolen finner att i anspråkstagandet av den föreslagna marken för lokalförsörjning och bostadsbebyggelse i detta fall ska betraktas som ett väsentligt samhällsintresse.

I fråga om alternativ till den valda lokaliseringen på jordbruksmark noterar domstolen att det av kommunens yttrande i målet samt genom beskrivningar i den nu gällande översiktsplanen, anges att utbyggnaden i aktuellt område med hänsyn till att området har stora ytor som behövs för nya exploateringar samt att krav på stora ytor och närhet till station och centrum är svåra att hitta någon annanstans.

Mark- och miljödomstolens bedömer att detaljplanen inte står i strid med nämnda miljöbalksbestämmelse om jordbruksmark och inte i strid med kommunens bedömning av allmänna intressen. Vidare anser domstolen att de av kommunen angivna skälen för att bebygga jordbruksmark har innefattat även en bedömning av alternativa placeringar för den tänkta bebyggelsen. Vad de enskilda klagande i området anfört ändrar således inte domstolens syn på kommunens utrymme att göra dessa bedömningar av allmänna intressen. Skäl för att upphäva planen på denna grund föreligger därför inte.

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. Cirka 30 meter öster om väganslutningen till Dammgatan finns ytterligare bostäder som ligger på en gemensam fastighet (Fingersvampen 1).

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 rekreationsmöjlighet 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 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. Mäktigheten 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^3. 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.

Mäktiga 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 torvmäktigheten är <2 m bedöms urgrävning som ekonomiskt genomförbar åtgärd.

Markföroreningar
I den sydöstra delen har det tidigare legat en gård. Denna gård revs mellan 2007-2010 och därefter har marken legat i träda. Gårdsmiljöer är typiskt sett förorenade av oljekolväten, bekämpningsmedel, PCB mm. För att klargöra om det finns några markföroreningar på den plats där gården har legat så har det tagits fram en markundersökning för Maglehillsområdet.

WSP Sverige AB har på uppdrag av Höörs kommun tagit fram förslag till en provtagningsplan för en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområde Maglehill i Höörs kommun. Syftet med markundersökningen är att i samband med/inför exploatering av området Maglehill översiktligt bedöma:

- Om området är förorenat eller inte.
- Eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark. Om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk (förenklad riskbedömning). Åtgärdsmål bedöms vara Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM).
- Behovet av kompletterande utredningar eller riskminskande åtgärder. Hur överskottsmassor ska hanteras.

Provtagningsmetoden för det aktuella planområdet har skett genom skruvborrning samt grundvattenrör och 3 st provgropar med grävmaskin. Jordproverna skickades in för labratorieanalys och resultaten från laboratorieanalyser av jord jämförs vidare med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, KM och MKM (Naturvårdsverket, 2016).

Resultatet av undersökningen som framkommer i rapporten är att i den nordöstra delen av området där det tidigare funnits en gård påträffades i 20W15 (provgrop) en stor betongbrunn i marken (0-1,7 m) samt järn och tegel ytligt. Inom samma del av området i 20W16 och 20W17 anträffades mindre tegelbitar respektive en större mängd skrot och avfall. Fyllnadens mäktighet var också större i provpunkter vid den tidigare nordöstra gården.

Figur 18. Utdrag från den miljötekniska markundersökningen som visar provpunkternas namn/beteckning för den gamla gårdens läge i planområdets sydöstra del.

Genomförda undersökningar inom Maglehill har visat att det inte bedöms föreligga någon generell föroreningssituation inom detaljplanområdet. I området för den tidigare gården i nordöst påvisades förhöjda halter av zink och PAH-H överstigande det generella riktvärdet för KM i ytliga fyllnadsmassor i en provpunkt (20W16). Lagret av fyllnadsmassor noterades vara 0,2 m mäktigt och innehöll tegelbitar. I underliggande naturligt lagrad jord påvisades inga förhöjda halter vilket indikerar att föroreningshalterna kan kopplas till förekomsten av fyllnadsmassor. Fyllnadsmassor med inslag av bl.a. byggnadsrester så som tegel, betong, kablar, metallskrot verkar förekomma i alla provpunkterna i området för den tidigare nordöstra gården.

Påvisade halter i grundvatten bedöms vara låga och bedöms inte innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa och miljön.

Sammanfattningsvis bedöms det krävas ytterligare utredning kring de två tidigare gårdarna belägna centralt inom området respektive i nordöst för att bedöma om det föreligger något åtgärdsbehov avseende föroreningar i mark.

Efter att planen varit ute på granskning har WSP gjort ytterligare provgropar i området för där gården har legat. WSP rekommenderar att inför exploatering av området finns ett behov av att schakta ur byggnadsmaterial. Det bedöms också föreligga ett behov av att schakta ur ytlig jord kring provpunkt 20W16 där förhöjda halter av kvicksilver (och PAHH) påvisats i ytlig jord. För övriga ytor där fyllnadsmassor med rivningsrester påvisats, dvs främst där den fd gården legat föreslås att fyllnadsmassor med inslag av byggnadsrester schaktas ur. Schaktdjupet bedöms kunna bli max ca 1 m i området där gården legat och grundare i vissa delar. Tillsammans med WSP har det tagits fram en plan för schaktning. Detta har resulterat i att markföroreningen grävts bort i slutet av 2021 och finns därmed inte längre kvar.

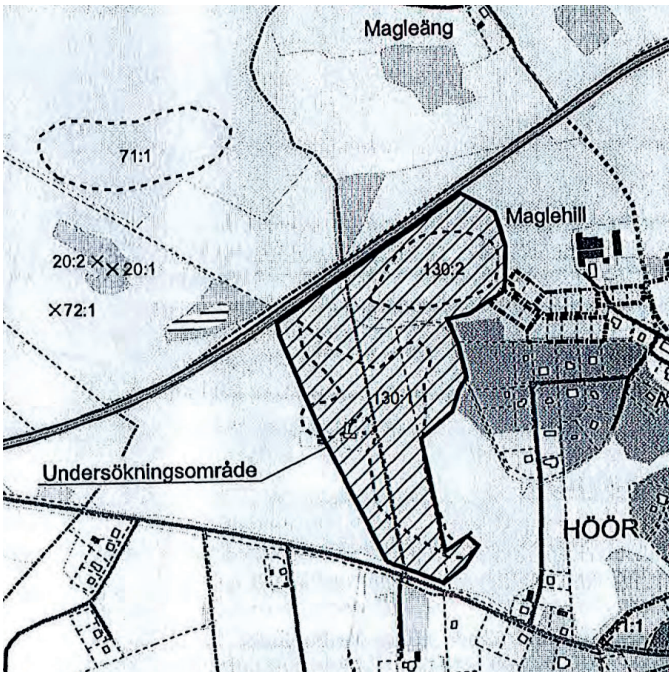
Biotopskydd
Detaljplaneområdet berörs av ett åkerdike som är en biotop och därmed skyddad enligt miljöbalken.

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 om inte är biotopskyddade och det är en skogsdunge (klass 4) och en spridningskorridor (klass 4). Åkerdiket (klass 4) är ett rakt, öppet dike (nord-sydlig strömriktning) som rinner genom jordbruksmark. Diket är ett par meter brett med branta kanter bevuxna med bland annat dunört, hundkäx och baldersbrå. Diket har ett visst värde som biotop för den biologiska mångfalden eftersom det finns i ett utpräglat jordbrukslandskap och kan fungera som både livsmiljö, vattenresurs och spridningskorridor för olika organismer.

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 19. 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.

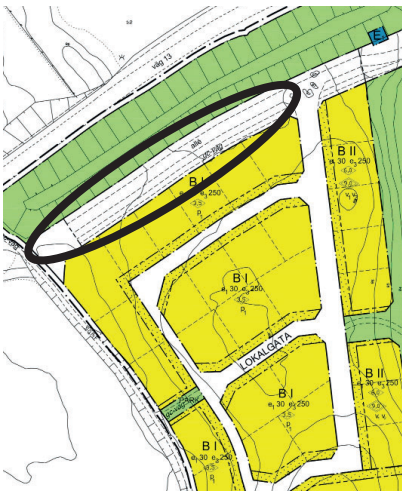
I anslutning till planområdet ligger väg 13 (som Trafikverket är väghållare för) och denna väg är utpekad inom funktionellt prioriterat vägnät som kompletterande regionalt viktig väg. Det aktuella planområdet bedöms inte påverka den regionala framkomligheten negativt vilket betyder att den

Figur 20. Ortofoto från 1970-talet som visar den gamla vägsträckningen från den gamla gården. Väg 13 vägdragning är inritad med en blå linje.

regionala framkomligheten fortsatt värnas. Innan väg 13 var utbyggd fanns det en väg som gick i den riktning som gångstråket/Pilgrimsleden sträcker sig. Det syns rester av denna väg i det läge där väg 13 korsar den gamla vägdragningen. För att säkerställa vägens avvattning, trafiksäkerhet och utformning finns det ett vägområde som staten (Trafikverket) ansvarar för och ser efter. Inom detta vägområde finns bland annat diken, trafiksäkerhetsåtgärder såsom stängsel/staket för att hindra eventuella smitvägar m.m. Trafikverket har rätt enligt väglagen att om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerheten eller framkomligheten på en allmän väg förordna att en enskild vägs anslutning till den allmänna vägen skall spärras av eller ändras.

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.

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 (se figur 21), vilket betyder att denna vägsträcka behöver byggas ut för att kunna ansluta planområdet till Kvarnbäcksvägen.



Figur 21. Cirkeln visar vägområdet som inte är utbyggt men som finns reglerat i gällande detaljplan.

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

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

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.

Trafikutredning
Tyréns AB har tagit fram en trafikutredning, 2018-06-21 Rev 201130. Trafikutredningen behandlar dels de utbyggnader av idrottshall, skola, förskola, äldreboende och bostäder som planeras inom

ramen för detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl fastigheter (Maglehill), dels en full utbyggnad av området mellan Kvarnbäck i norr och Maglasätevägen i söder i enlighet med det stadsdelsprogram som tagits fram för området.

För det aktuella planområdet klargörs det vilken bedömd trafikmängd som beräknas ta de olika anslutningsvägarna in och genom planområdet. Baserat på en analys av kortast/snabbast väg från olika delar av Maglehill till externa målpunkter representerade av vägarna 13 och 23 samt till de interna målpunkterna inne i Höör har trafiken fördelats ut på de tre anslutningspunkterna till omgivande gatunät. Totalt sett bedöms 50% av trafiken ansluta till Maglasätevägen i söder, 40% till Kvarnbäcksvägen i norr och 10% bedöms välja Evert Nils väg/Dammgatan. Det innebär cirka 1300 fordon/dygn på stadsdelsgatan genom planområdet och cirka 300 fordon/dygn på Evert Nils väg/Dammgatan (cirka 100 fordon/dygn på Evert Nils väg och cirka 200 fordon/dygn på Dammgatan).

I utredningen står det att baserat på beräknade restider bör egentligen ingen trafik välja att köra via Evert Nils väg eller Dammgatan. De planerade åtgärderna med trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer ytterligare bidra till lägre framkomlighet och längre restider för boende i Maglehill som väljer att köra denna väg. Emellertid finns en privatägd förskola utmed Dammgatan som är en möjlig målpunkt, sedan finns det även besöksresor till bostadsområdet och man kan av olika andra skäl välja att köra en långsammare väg. Bedömningen har gjorts att maximalt 5-10% av den trafik som alstras inom Maglehill kan komma att välja att köra via anslutningarna Evert Nils väg eller Dammgatan, men att för merparten av de boende inom Maglehill är vägvalet inte intressant. Kopplingen via Evert Nils väg och Dammgatan 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, men också till exempel att ansluta till väg 13 norr om Höör på ett genare sätt.

När planbeskrivningen redogör för Evert Nils väg/Dammgatan ska det klargöras att det inte är en anslutningspunkt, utan två olika anslutningar.

De föreslagna åtgärderna i stadsdelprogrammets gatuPM bedöms ha en god trafiksäkerhetshöjande effekt vilket är i högsta grad relevant då man på gatorna Evert Nils väg/Dammgatan 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.

Det befintliga flödet på gatorna är enligt trafikräkningen begränsat och bedömningen är att trafiktillskottet 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 ligger under denna nivå, även med tillskott från Maglehill.

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. Bullerberäkningarna för vägtrafiken genomförs enligt Naturvårdsverkets ”Beräkningsmodell för vägtrafikbuller” (rapport 4653).

Trafikverket genomför regelbundet trafikräkningar på det statliga vägnätet. Sedan den tidigare trafikutredningen togs fram har nya trafikräkningar gjorts på väg 13. De nya trafikräkningarna visar på en minskning av trafikflödet på vägen förbi Maglehill. De nyare trafikräkningarna på väg 13 som visar på en minskning av trafikflödet på vägen medför att även det uppräknade flödet, prognosår 2040, förbi Maglehill blir lägre jämfört med den tidigare trafikutredningen.

Figur 22. Ekvivalenta ljudnivån 2 meter ovanför mark, med förlängd bullervall.

Efter samrådet har trafikbullerutredningen kompletterats (Tyréns 2021-04-07) eftersom den tidigare inte omfattade hela det aktuella planområdet. Den senare utredningens beräkningar på buller kommer fram till att Maglehill Norra ligger väl skyddat bakom befintlig och planerad bullerskyddsvall och den planerade bebyggelsen beräknas klara trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad och på uteplats utan särskilda krav på åtgärder om bullervallen förlängs mot sydöst (se figur 22). Om bullervallen inte förlängs kommer det att krävas lokala åtgärder vid uteplats i det sydvästra kvarteret för att trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats ska klaras. Maximalnivåerna vid fasad ut mot stadsdelsgatan, och vid vissa hus utmed lokalgatorna, är höga, varför det kan ställas krav på fasadens och fönstrens dämpning för att klara BBRs riktvärden för inomhusnivån. Exakt vilka åtgärder för uteplats och vid fasad som kommer att krävas studeras närmare i samband med ansökan om bygglov, då husen utformning och placering på tomterna har fastställts. Det betyder att plankartan inte behöver säkerställa utformningen på fasaderna utmed stadsdelsgatan eftersom detta regleras i BBR.

Utredningen kommer även fram till att högsta maximalnivå utmed stadsdelsgatan överskrider 70 dBA, den beräknas till 73 dBA. Det innebär att i kommande bygglovsansökningar så behöver fönster som vetter ut mot stadsdelsgatan ha en ljuddämpande utformning. Fönstrets ljuddämpande förmåga anges i Rw, ett viktat medelvärde över ett brett frekvensband. Ett standardfönster har normalt Rw = 33 dB. Även utmed lokalgatorna inne i området är maximalnivåerna något höga vid vissa hus. Då antalet fordonspassager nattetid, kl 22-06, bedöms vara betydligt mer begränsat på dessa gator är bedömningen i detta skede att det sannolikt inte ställs några särskilda krav på fönstrens dämpning vid dessa hus.

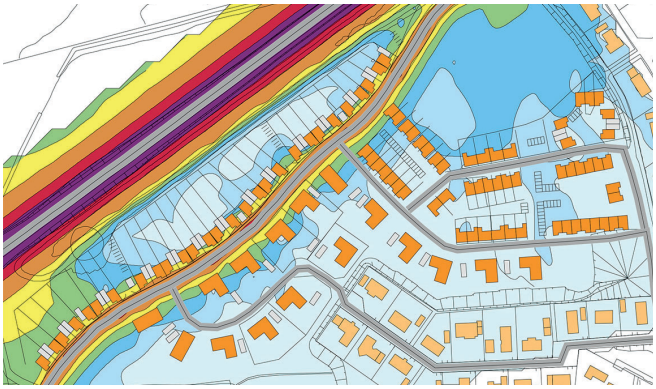
Utbredningen har beräknats i två olika höjder relativt mark – 2 meter och 5 meter för att spegla tillåten höjd för planerade bostäder. Beräkningsresultatet av ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas i utbredningskartor (figur 23-30 eller i bullerutredningen) bilderna visar ett fullt utbyggt planområde år 2040.

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 vägkanten) (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.*”

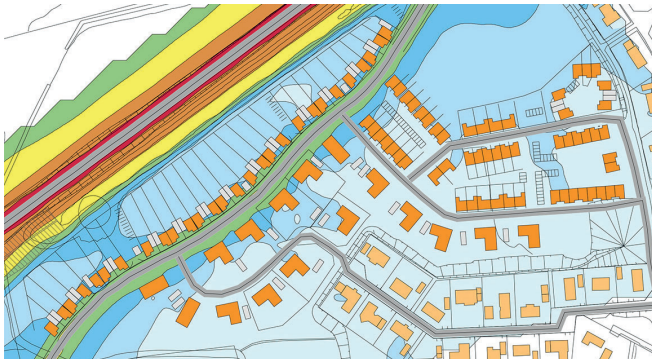
Figur 23. Ekvivalenta ljudnivån 2 meter ovanför mark.

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



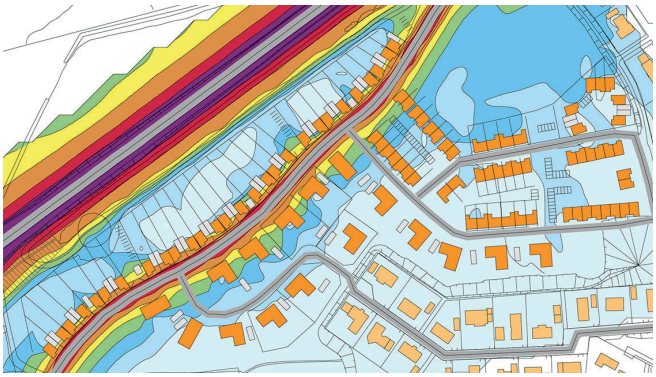
Figur 25. Den maximala ljudnivån 2 meter ovanför mark.

Figur 26. Den maximala ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån).

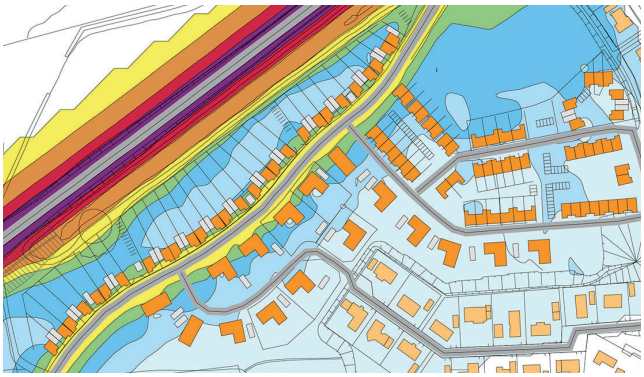


Figur 27. Ekvivalenta ljudnivån 2 meter ovanför mark, med förlängd bullervall.

Figur 28. Ekvivalenta ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån) med en förlängd bullervall.

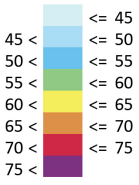


Figur 29. Den maximala ljudnivån 2 meter ovanför mark, med en förlängd bullervall.

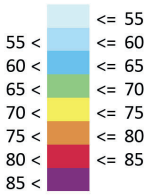


Figur 30. Den maximala ljudnivån 5 meter ovanför mark (2 vån), med en förlängd bullervall.

Riktvärdet vid fasad - 60 dBA (ekv)= blåa och grön är godkända ljudnivåer. Riktvärdet vid uteplats (2 m ovanför mark) - 50 dBA (ekv) = ljusblå är godkända ljudnivåer. Uteplatsens maximala ljudnivå - 70 dBA = blåa och grön är godkända ljudnivåer.

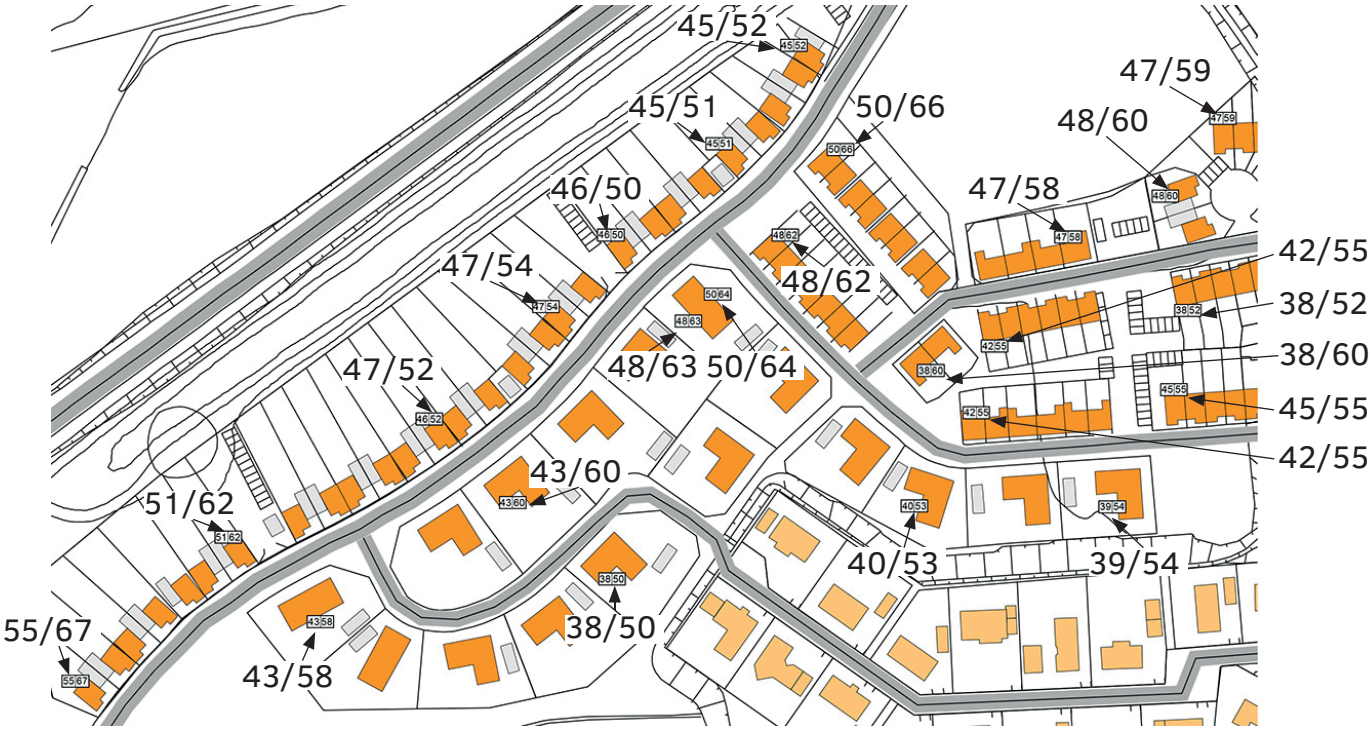


Ljudintervall, ekvivalent ljudnivå.

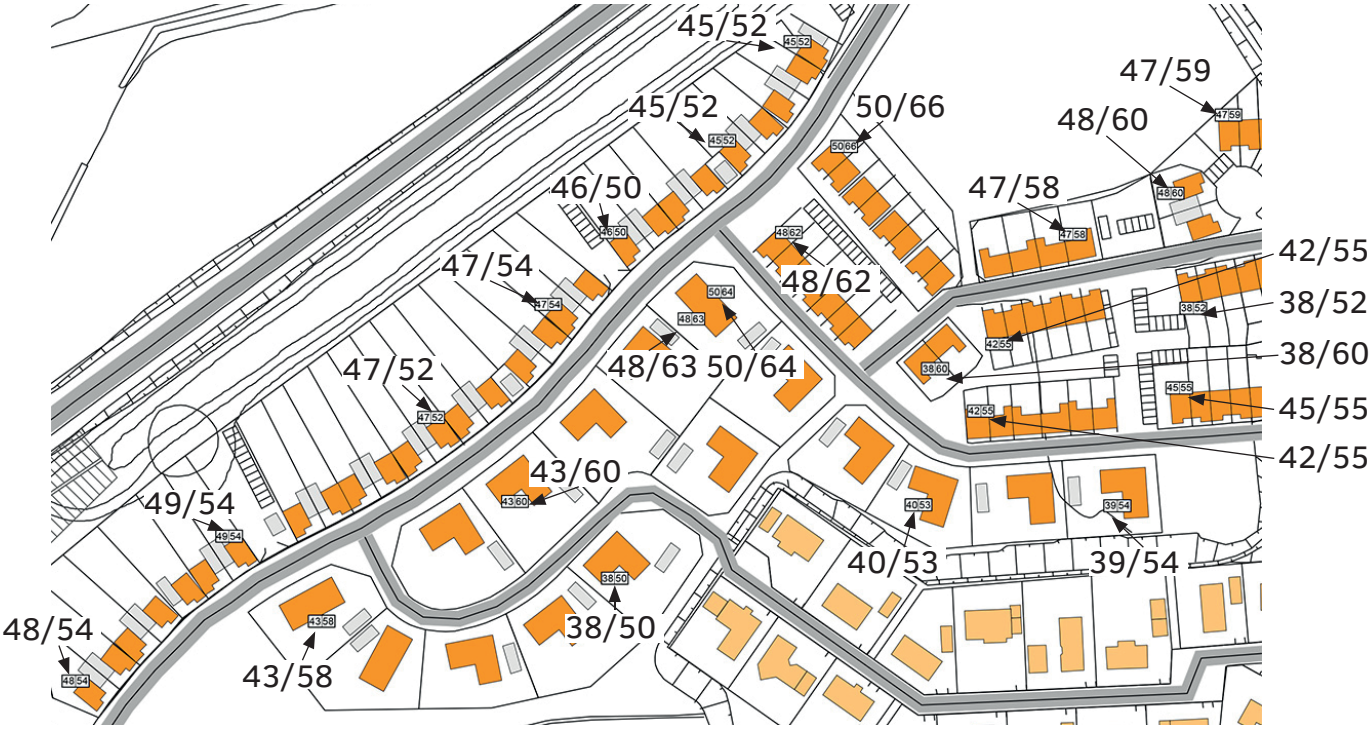


Ljudintervall, maximal ljudnivå.

Trafikbullerutredningen har redovisat punktberäkningar för ett urval av tänkbara placeringar av uteplatser vid den planerade bebyggelsen. Beräkningarna visar att riktvärdena för uteplats, 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå, klaras på uteplatserna när bullervallen är utbyggd.

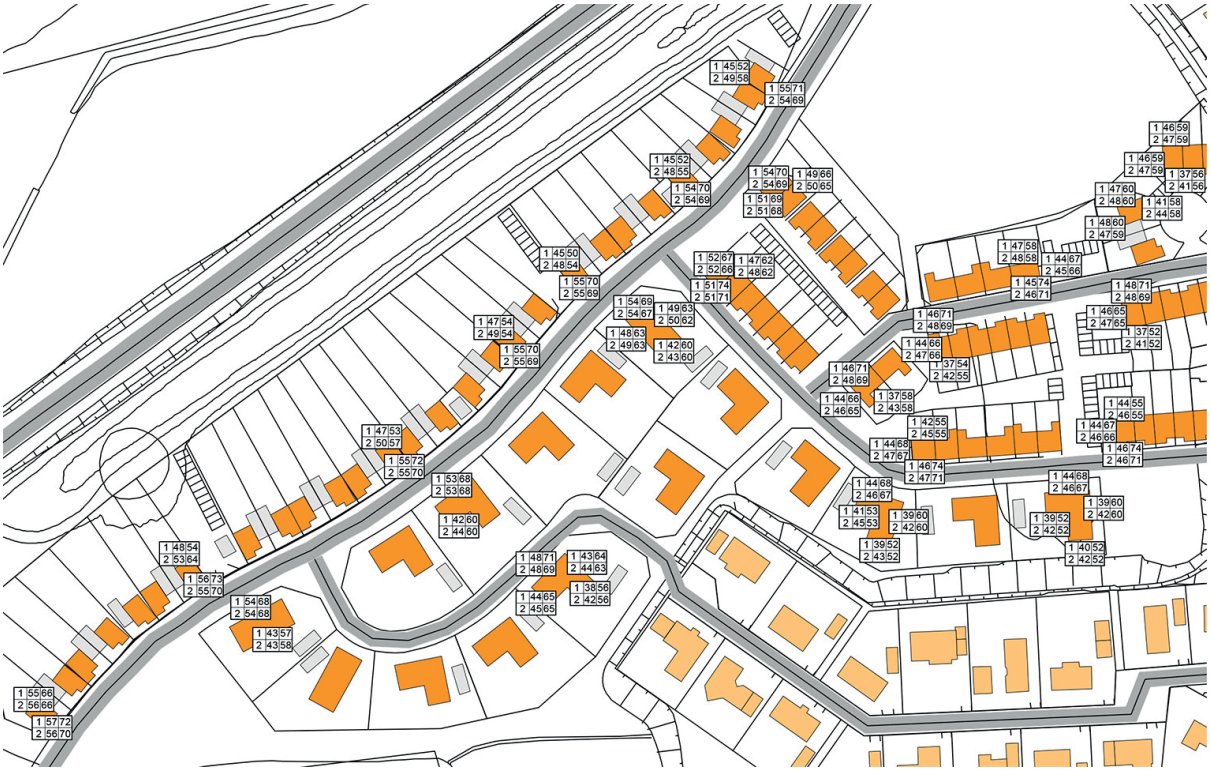


Figur 31. Punktberäkning från trafikbullerutredningen för ljudnivå vid uteplats utan en förlängning av bullervallen. Förklaring: 38/50 = ekvivalent ljudnivå/ maximal ljudnivå. Riktvärdena som inte ska överskridas är 50/70.



*Figur 32. Punktberäkning från trafikbullerutredningen för ljudnivå vid uteplats **med** en förlängning av bullervallen. Förklaring: 38/50 = ekvivalent ljudnivå/ maximal ljudnivå. Riktvärdena som inte ska överskridas är 50/70.*

Även punktberäkningar för ett urval gällande fasader ljudnivåer vid den planerade bebyggelsen ses nedan.



Figur 33. Punktberäkning från trafikbullerutredningen för fasadnivåer. Förklaring: 1 visar den ekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad på första våningen och 2 visar ekvivalent och maximal nivå vid fasad på andra våningsplanet. Riktvärdet som inte ska överskridas vid fasad är 60.

Figur 34. Punktberäkning från trafikbullerutredningen för fasadnivåer med en förlängd bullervall. Förklaring: 1 visar den ekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad på första våningen och 2 visar ekvivalent och maximal nivå vid fasad på andra våningsplanet. Riktvärdet som inte ska överskridas vid fasad är 60.

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. Utökningen av verksamhetsområdet rör samtliga vattentjänster – dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet.

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 magasineringsvolym per hektar reducerad yta och max tillåtet utsläppsflöde är 1,0 l/(s *ha). Detta medför att storleken på magasinsvolymen styrs dels av storleken på den reducerade ytan, dels på tillåtet utsläpp till dikningsföretaget. Hela området har delats in i fem delområden, DO, se figur 15. För det aktuella planområdet är det DO4 och DO5 som är de aktuella delområdena.

Figur 35. Principskiss över rinnvägar inom planområdet.

Figur 35 visar en principskiss för rinnvägar inom planområdet. Hela området avvattnas mot dikessystem 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 dikena som går igenom planområdet. Avvattningen av det här området sker istället rakt söderut mot befintligt bostadsområde och dagvattensystem.

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 dikningsföretag.

Figur 36. Bild hämtad från den fördjupade dagvattenutredningen som visar på föreslagen ny anslutning ner mot östra diket.

I dagvattenutredningen står det att ”En fördjupad dagvattenutredning bör göras över delområde 5 när detaljplan är aktuellt, för att undersöka hur befintligt dagvattensystem kan utnyttjas på bästa sätt”. Det har tagits fram en fördjupning som redogör om det är möjligt att ansluta planområdet på det befintliga dagvattensystemet. Utredningen visar på potentiella dagvattenanslutningar för den damm som föreslås i förslaget och dessa anslutningar är in mot Evert Nils väg och in mot Dammgatan. Båda dessa anslutningar klarar av det dagvattenflöde som kommer från föreslagen

damm under förutsättning att utloppet från dammen begränsas till 5,2 l/s i enlighet med dagvattenutredningen. Den fördjupade dagvattenutredningen redogör också att kommunen förslagsvis kan ansluta till det östra diket då det finns gott om utrymme för att ta emot mer dagvatten. Utredningens förslag är att kommunen inte nyttjar den befintliga anslutningen vid Evert Nils väg utan gör istället en ny anslutning från fördröjningsytan i planen ner mot östra diket, se figur 36.

Trafikverket skrev i sitt samrådsyttrande ”Trafikverket anser att fördröjningsvolymen ska dimensioneras efter ett 100-årsregn, för längre tid än 2 timmar, vilket är det som beräknats i dagvattenutredningen.” Även om befintlig dagvattenutredning inte har beräknats för 100 års regn, under ”Omfattning” i utredningen står det att det som ingått i uppdraget är bla ”Beräkning av utjämningsmagasin för 10-årsregnet med den varaktighet som ger störst fördröjningsvolym.” så har den fördjupade utredningen gjort en analys gällande 100 års regn för det aktuella området. Analysen är att den yta som finns till förfogande för dagvattenhantering (naturmarken) är tillräckligt stor för att kunna ta emot ett 100 års regn med en varaktighet på 48 timmar. Den fördjupade utredningen säger att dagvattenmagasinet behöver ändras från 2400 m^3 till 2450 m^3, detta för att möta Trafikverkets krav på dimensionering av damm för ett 100- årsregn med varaktigheten 2h.

Översvämningsrisk
I dagvattenutredningen står det att om planeringen av området som utredningen omfattar sker enligt de principer som redogörs i utredningen med bland annat 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. För det aktuella planområdet klargör dagvattenutredningen att det behöver finnas öppna dagvattenlösningar och utredningen berättar att det behövs en fördröjningsdamm inom det aktuella planområdet.

Dagvattenutredningen ska redovisa att det dagvatten som alstras inom planområdet ska kunna hanteras och lösas inom planområdet för att inte medföra några negativa effekter utanför planområdet. Det gör dagvattenutredningen som finns för planen vilket gör att kommunen har gjort bedömningen att omgivande områden inte kommer att påverkas negativt av föreslagen exploatering. Utredningen klargör bland annat att det behöver planeras för att det inte finns några instängda områden för att kunna undvika de problem som kan uppstå när dagvattensystemet är fyllt.

Den fördjupning som tagits fram efter samrådsskedet för DO5 visar på att befintliga dagvattenanslutningar kan ta emot dagvatten från den föreslagna dammen med det dimensionerande dagvattenflödet som begränsas till 5,2 l/s. Det är även möjligt att ansluta till det östra diket då det finns gott om utrymme för att ta emot mer dagvatten. Utredningen lämnar ett förslag på att kommunen inte nyttjar den befintliga anslutningen vid Evert Nils väg utan gör istället en ny anslutning från fördröjningsytan i planen ner mot östra diket. Det framgår även att den ytan som finns till förfogande för dagvattenhantering är tillräckligt stor för att kunna ta emot ett 100 års regn med en varaktighet på 48 timmar.

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 lågspänningskablarna 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 ledningsstråk 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 alternativ 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. Det innebär att kommunen ansvarar för drift/skötsel och utbyggnad av gator samt dagvattenhanteringen m.m. 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.

Beroende på hur bostadsområdena utformas, det vill säga om det byggs radhus med egen uppfart/parkering eller om det anordnas en gemensam parkeringsyta, kan en gemensamhetsanläggning (GA) bli aktuell. Det är den gemensamma parkeringsytan som innebär en ev. GA. En gemensamhetsanläggning bildas genom att fastighetsägare som vill vara med och äga och förvalta gemensamhetsanläggningen ansöker om lantmäteriförrättning, en så kallad anläggningsförrättning. De boende ska ha behov av anläggningen, både när den bildas och på längre sikt. När lantmäteriet arbetar med lantmäteriförrättningen beslutar de samtidigt om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen. Varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. I förättningen beslutas det också om det är aktuellt med ersättning för att mark tas anspråk för GA:n. Antingen kan de berörda fastighetsägarna själva komma överens om ersättningen eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering om vilken ersättning som ska betalas.

När Lantmäteriet arbetar med ansökan om lantmäteriförrättning beslutar de samtidigt om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen. Varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. När Lantmäteriet är klara med förrättningen så finns ett anläggningsbeslut, som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas.

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. En ansökan om bildande av en ny gemensamhetsanläggning medför en kostnad som är svår att uppskatta på förhand. Kostnaden beror på hur mycket arbete som krävs.

Planområdet genomkorsas i nord-sydlig sträckning av en ledningsrätt för en telekabel (1267-776.1). Kommunen har för avsikt att flytta på kabelns placering eftersom den nuvarande sträckningen medför att flera tomter inte är möjliga att bebygga. En möjlig omlokalisering 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 37 visar den föreslagna sträckningen av det nya läget av ledningen. Eftersom det föreslås en flytt av ledningsstråket innebär det att en omprövning av ledningsrättens läge kommer bli aktuell.

Figur 37. Förslag på ny placering av ledning (svart linje), befintlig ledningssträckning (vit linje).

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 drifta planområdets nya vägar och naturområden 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^2-ersättning. Modellens m^2-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att drifta 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^2-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 klargöras 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, fastighetsreglering och omprövning av ledningsrätter bekostas av exploatören/markägaren.

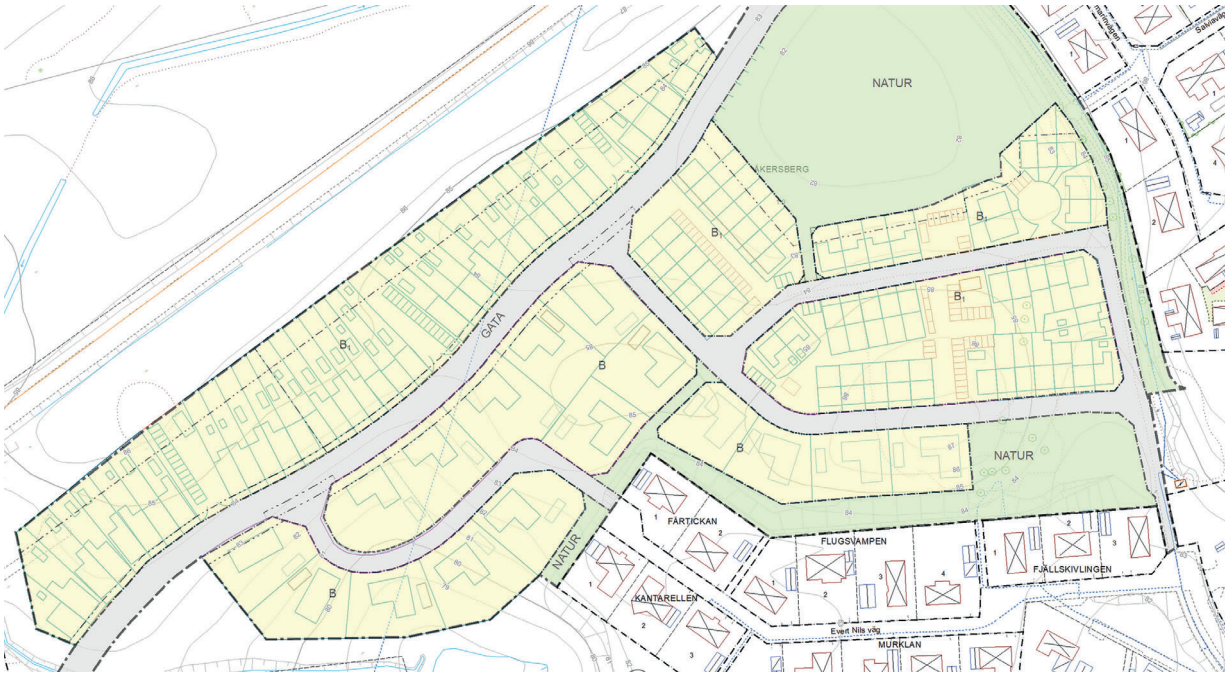
Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Jesper Sundbärg, projektingengör 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.