

SYFTE (Planens syfte 4 kap.30 och 32 § PBL): Detaljplanen ska möjliggöra cirka 30 bostadsfastigheter med bostäder i 1-2 våningar, en lokalgata i form av en slinga, bullervall mot väg 13 och naturområde intill bostadsområdet i väster och norr. Byggnadernas placering och höjder anpassas till landskapet och fastigheternas nivåer ska ansluta på ett naturligt sätt till allmän platsmark, natur och gata. Vall mot väg 13 kommer avskärma mot trafiken och reducera bullernivåerna för denna och kommande bebyggelse inom stadsdelen.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

Kvartermark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Skydd
vall 2,0 Vall med en minsta höjd av angivet värde i meter över anslutande marknivå på väg 13, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Märken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Markens anordnande

Körban in- och utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e1 250 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighetsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- P1 Huvudbyggnads fasad ska placeras gräns mot förgårdsmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P2 Huvudbyggnad ska placeras 4,0 meter från fastighetsgräns Radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P3 Garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - P4 Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från grannfastighet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad och plank får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter på huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter gäller för komplementbyggnader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

m1 Ljuddämpad uteplats ska anordnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum att planen fått laga kraft, PBL 4 kap. 21 §



 Antagandehandling	
Plankarta med planbestämmelser	
Detaljplan för delar av Höör 19:7 och Åkersberg 1:6 (Maglehill väst, villatomter, bullervall mm) i Höör Höörs kommun, Skåne län	Antagen av: KS 2021-02-16 § 6
Upprättad: 2020-10-20	Laga kraft: 2021-11-03
	Genomförandetid: t.o.m. 2036-11-03
Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef Anneli Andersson, Planarkitekt Arkivnr: H190	



Figur 1. Planområdet som visas i fotot taget i riktning västerut, består av jordbruksmark norr om Maglasätevägen och når västerut fram till diket med lägre buskar och enstaka träd.

PLANBESKRIVNING

Antagen av Kommunstyrelsen i Höors kommun
2021-02-16 § 6, Laga kraft 2021-11-03
Genomförandetid t.o.m. 2036-11-03

Detaljplan för delar av Höör 19:7 och Åkersberg 1:6 (Maglehill väst, villatomter, bullervall mm)

i Höör,
Höors kommun, Skåne län

upprättad 2020-12-17

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Sändlistor samråd och granskning

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Anneli Andersson
Planarkitekt

BILAGOR

- Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänt av KS 20200225
- Samrådsredogörelse för Stadsdelsprogram för västra Höör, godkänt av KS 20200225
- Naturvärdesinventering rev 20191216
- Bedömning av ekosystemtjänster 201811
- Trafikutredning 20180713, rev 20201130
- Trafikbullerutredning 20180621
- Riskutredning farligt gods 20190110
- Vibrationsutredning 20181212
- Geoteknik o MUR 20191023
- Beskrivning dagvatten och dikessystem Maglehill 20200122
- Dagvattenutredning rev 20191201
- Kapacitetsbedömning VA-system Maglehill exploatering 20200114
- Hushållningssällskapet Beräkningar och Rapport dikeskapacitet 20200127

Innehåll

Tidplan och planprocess.....	2
Inledning.....	3
Syfte och huvuddrag.....	3
Kortfattad beskrivning av Planförslaget.....	4
Mål.....	5
Plandata.....	8
Strategisk miljöbedömning.....	9
Förutsättningar.....	10
Förslag.....	18
Motiv till planbestämmelser.....	22
Konsekvenser.....	24
Bakgrund.....	26
Hälsa och säkerhet.....	28
Genomförande.....	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	30
Ekonomiska frågor.....	30
Administrativa frågor.....	31

Tidplan

Planprocessen sker med utökat planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 7 §. och beräknas fortgå enligt följande:

Samråd	sommaren 2020
Granskning	hösten 2020
Antagande (KF)	vintern 2020-2021
Laga kraft	vintern 2021



Läshänvisning

En detaljplan är ett juridiskt gällande dokument för hur och var bebyggelse, utemiljö, vägar mm får ske. Det är plankartan med planbestämmelser som är det juridiska dokumentet, men för att få all information och se helheten i ärendet så behöver plankartan läsas tillsammans med denna planbeskrivning. Utredningar har också tagits fram tillhörande detaljplanen. Vilka de är anges på framsidan. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Planområdet Maglehill väst, bostäder m.m.



Figur 2. Planområdet, som ingår i kommunala utbyggnaden av västra Höör, är markerat med röd skraffering. Maglehills läge visas i förhållande till Höörs centrum. Avståndet till stationen är cirka 1,5 km. Öster om planområdet har den första etappen i utbyggnaden planlagts för funktionerna, idrottshall, skola, särskiltboende för äldre, förskola, bostäder och naturstråk med dagvattenhantering. En ny central busslinga kommer behövas för att trafikera västra Höör och gång- och cykelväg ska anläggas för att koppla området till stationen och centrum.

Inledning

Syfte och huvuddrag

SYFTE (Planens syfte 4 kap.30 och 32 § PBL): Detaljplanen ska möjliggöra cirka 30 bostadsfastigheter med bostäder i 1-2 våningar, en lokalgata i form av en slinga, bullervall mot väg 13 och naturområde intill bostadsområdet i väster och norr. Byggnaders placering och höjder anpassas till landskapet och fastigheternas nivåer ska ansluta på ett naturligt sätt till allmän platsmark, natur och gata. Vallen mot väg 13 kommer avskärma mot trafiken och reducera bullernivåerna för denna och kommande bebyggelse inom stadsdelen.

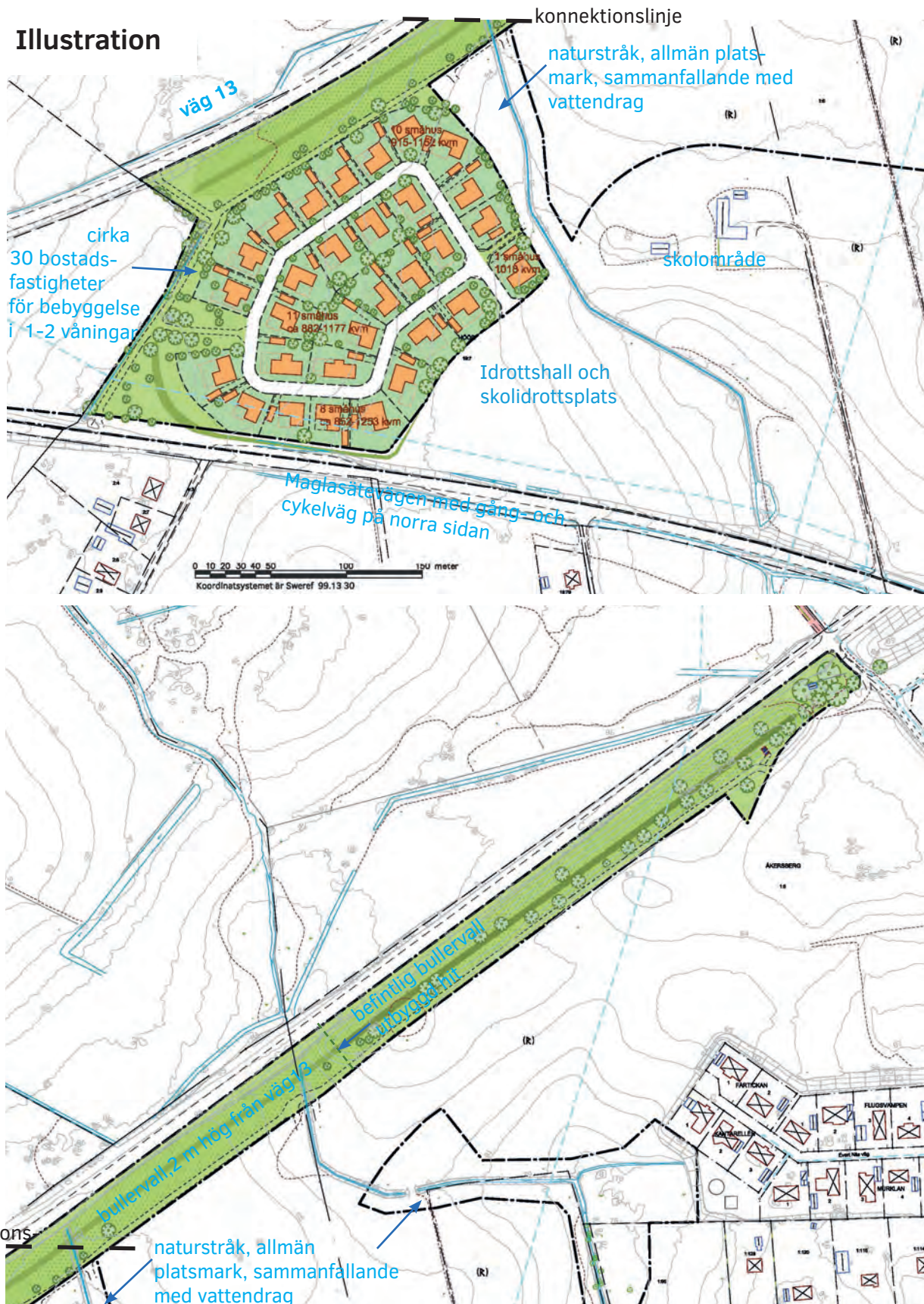
Kortfattad beskrivning av Planförslaget

Detaljplanen ska möjliggöra följande funktioner:

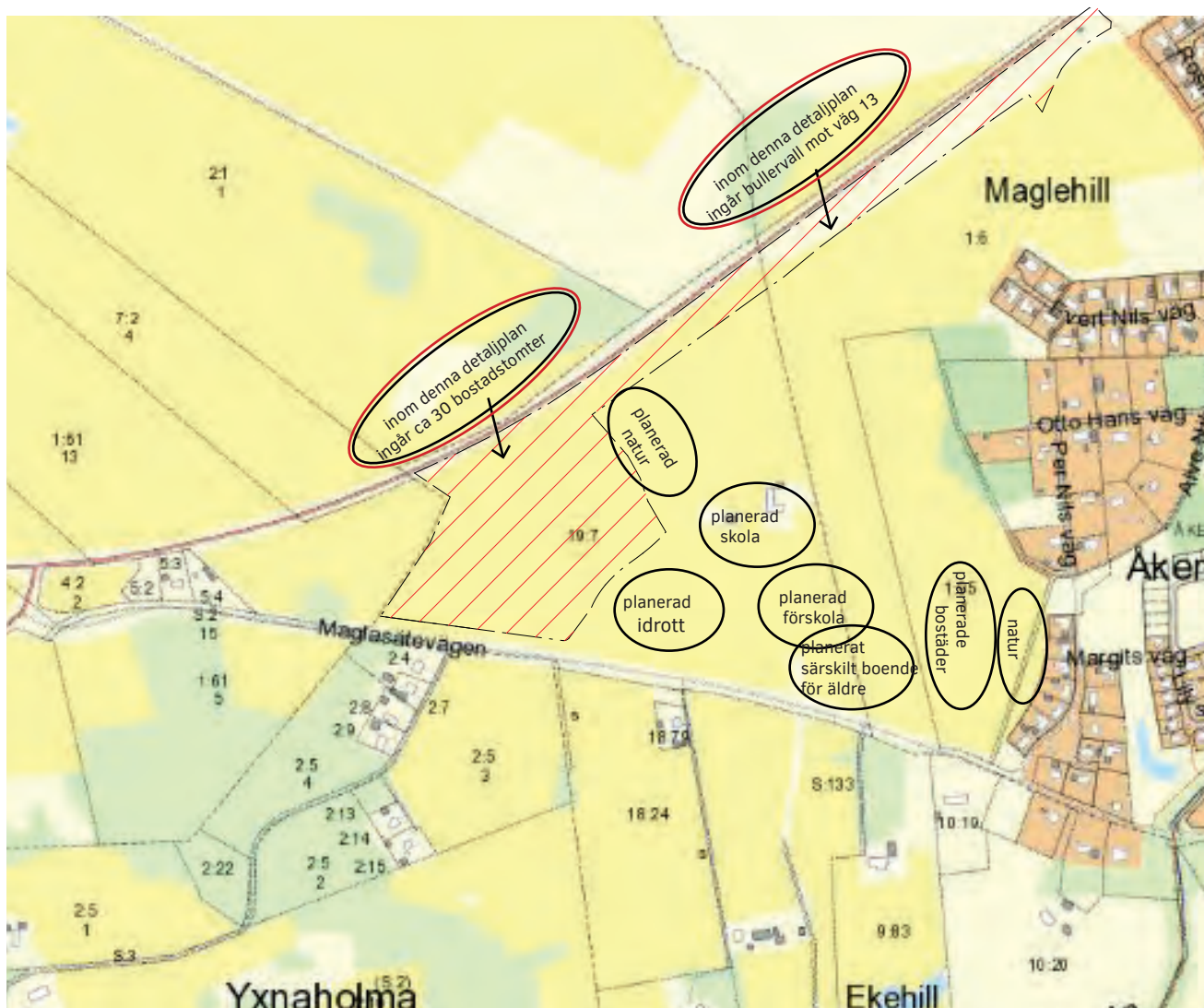
- cirka 30 bostadsfastigheter
- lokalgata i form av en slinga
- bullervall mot väg 13
- naturområde i väster och norr

Byggnationen sker på jordbruksmark klass 4. Bostadsbebyggelsen angränsar till kvarter öster om med planerad idrottshall och skolidrottsplats samt skola mm (se rubrik "Markhushållning och valet att ianspråksta jordbruksmark"). Bostadsområdet får tillfart via en lokal gatuslinga som ansluter till den bredare centrala gatan öster om som även är tillfartsgata till idrotts och skolområdet samt leder vidare norrut mot kommande bostadskvarter och befintliga Kvarnbäck i nordost, se figur 3.

Illustration



Figur 3. Illustration av Planförslaget, (bild i två delar, den övre längst i väst, se konnektionslinje). Området planeras avstyckas för ca 30 bostadsfastigheter med bebyggelse i 1-2 våningar med tillfart från en gatuslinga. Norr om planområdet leder väg 13 mellan Eslöv - Höör - Hörby och för att avskärma från trafikbuller och skapa en ombonad boendemiljö förlängs bullervallen som redan finns i halva grönfärgade sträckningens östra del.



Figur 4. Planområdets läge är markerat med röd skraffering på fastighetskartan. Planområdet, som är en del i utbyggnad av västra Höör, består av jordbruksmark klass 4. Öster om pågår detaljplan för idrottshall, idrottsområde, en ny skola 0-6, förskola, särskilt boende för äldre, naturstråk och bostäder i öster närmast befintlig bebyggelse. Ytterligare utbyggnad som planerats översiktligt visas i "Stadsdelsprogram för västra Höör" KS 20200225.

Utbyggnaden följer ÖP och Stadsdelsprogram för västra Höör

"Maglehill väst" ingår i en ny stadsdel som planeras i västra Höör. Utbyggnaden följer gällande Översiktsplan från 2018 och "Stadsdelsprogram för västra Höör" som godkändes av Kommunstyrelsen 20200225. Maglehill väst är utpräglad villaområde i 1-2 våningar som kan ha inslag av annan lägre bebyggelse som exempelvis parhus eller radhus.

Stadsdelsprogrammet för västra Höör, som omfattar hela den nya stadsdelen och angränsande delar i västra Höör, utarbetades i samband med att den första detaljplanen togs fram direkt öster om föreliggande detaljplan, "Maglehill etapp 1", (se figur 4 och 5). Den första detaljplanen innehåller kommunala funktioner, förskola, skola, idrottshall, bostäder med mera, som service för bland annat den kommande bebyggelsen. Avsikten med stadsdelsprogrammet var att i ett helhetsperspektiv studera hur en god bebyggelse-, grönstruktur-, och trafikstruktur skulle kunna genomföras. I programmet anges att exploateringen i västra Höör bör skapa en tydlig och välkomnande entré till Höör. Med denna detaljplan anpassas bebyggelsens volym genom att det är en lägre bebyggelse i 1-2 våningar som möter upp mot naturens skala med trädunge väster om och mot de befintliga enfamiljshusen söder om Maglasätevägen innan den högre bebyggelsen inom det centrala kvarteret tar vid.

Denna detaljplan innehåller planläggning av bullervall utmed stadsdelen och väg 13, varav den östligaste delen redan är utbyggd, se illustration figur 3.

Maglehill väst. Denna detaljplan omfattar ca 30 villatomter
Bebyggelsen kan även blandas med exempelvis radhus eller parhus i 1-2 våningar.



Figur 5. Illustrationen visar hur villaområdet i väster kan utformas. Öster om visas illustration över de kommunala funktionerna, bostäder med mera som ingår i detaljplan, "Maglehill etapp 1" som är den första detaljplanen inom den nya stadsdelen som omfattar två allmänna naturstråk med planteringar, gångstigar och dagvattenhantering även för denna detaljplan.

Mål

För mandatperioden har kommunen tagit fram en vision för 2025 med fyra mål som gäller för all verksamhet. I målen svarar utbyggnaden tydligast mot uppfyllande av målet *God livsmiljö och boende för alla* samt *Innovativa och ansvarsfulla* men också målet *Långsiktig hållbar ekonomi*. I syfte att ge en bra service behövs fler boendeanternativ, god äldreomsorg, enklare och snabbare kommunikationer, bra utbud av kultur och fritidsaktiviteter.

Vad innebär utbyggnaden för målen?

Genom att kommunen anlägger tomtmark för bostäder på gång- och cykelvägsavstånd från centrum, ca 1,5 km, bidrar utbyggnaden till hälsa och hållbart resande. Med cykel, promenad eller med ringbuss 448 (mellan N Rörum- Höör), som idag har busshållplats utefter Maglasätevägen, tar det ca 10-15 minuter från Höörs station till planområdet. Utbyggnaden innebär att busslinje behöver ändras eller ny, så att en central linje trafikerar planområdet.

Förslaget kommer erbjuda cirka 30 villatomter för enfamiljsbostäder men området kan också innehålla annan bostadsbebyggelse i 1-2 våningar i form av exempelvis radhus och parhus. Familjer med olika åldrar får en naturnära vardag och barnen får på nära avstånd möjlighet till idrottsutövande och närhet till förskola med lekplats och skola. Det särskilda boendet för äldre, som planeras i kvarteret öster om, kan ge möjlighet för den äldre generationen att bo nära sina familjer av den yngre generationen. I det centrala kvarteret finns också funktioner som kommer skapa arbetsplatser för många.

Bostäderna innebär att fler får möjlighet att bo relativt centrumnära med cirka 1,5 km till stationen och service i centrum. Med bostäderna på cykel- och gångavstånd går det att leva miljövänligt med få biltransporter i en bostadsform som är uppskattad och eftertraktad i Höör. Inom etapp 1 och kommande etapper, kommer fler boendeanternativ att erbjudas med olika upplåtelseformer, hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt samt eventuellt kooperativ hyresrätt. De olika boendeformerna kommer att bidra till att flyttkedjor kan genomföras, som äldres flytt från villor till lägenheter som frigör villor till en yngre generation. Att Höörs kommun erbjuder tomter för bostäder med blandade upplåtelseformer kommer också att motverka segregation i kommunen.



Figur 6. Maglehill väst, som detaljplaneområdet kallas i "Stadsdelsprogram för västra Höör", är beläget längst i väster inom den nya stadsdel som planprogrammet omfattar. Planområdet består av åkermark med ett dike och delvis stengårdsgård i västra gränsen närmast väg 13 (röd lastbil kör på väg 13). I väster gränsar planområdet till ytterligare en åker.



Figur 7. Direkt öster om har den centrala bebyggelsen med kommunala funktioner planlagts, Maglehill Etapp 1, se illustrationskarta figur 5. Idag finns en nedlagd gård som avses rivas för att ge plats för bland annat skola. I väster syns ett av diken som behålls men omformas i ett av de allmänna blågröna naturstråken som kommer leda genom stadsdelen.

Planen bidrar till ökad jämställdhet och trygghet genom att upplysta miljöer skapas där de som vistas i stadsdelen kan känna sig trygga på sin kvällspromenad, på sin väg mellan stationen, centrum, boende, idrott, skola, förskola och arbetsplats. Att förlägga bostäder nära intill de kommunala funktionerna med ett allmänt genomgående naturområde med gångstigar, gör att fler människor kommer vistas dygnet runt i dessa miljöer vilket minskar vandalism och brottslighet.

Den omgivande naturen runt bostadsområdet med sammanhängande gångstigar kommer att användas för rekreation och mötesplatser av de som bor i stadsdelen och av allmänheten. De blågröna naturstråken, med kulturspår som diken och stengårdsgårdar och bevarad åkerholme, kommer förutom för de boende också att ha en viktig pedagogisk funktion i skol- och förskolemiljön, som grund för lärande om ekosystemtjänster och vår miljö. Att barn får med sig den kunskapen tidigt bidrar till ansvarsfulla medborgare och ett hållbart samhälle. Naturen i stadsdelen kommer leverera en mängd ekosystemtjänster (Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel). Förutom att naturområdena kommer fungera som spridningsstråk för flora och fauna ut i landskapet norr och söderut, så bidrar naturstråken till en ökad biologisk mångfald.

Byggnaders, volymer och utformning och planteringar bör följas upp med omsorg i genomförandet, i bygglov och vid gestaltning av naturmiljöerna, så att den nya stadsdelen, där denna bebyggelse och naturmiljöer kommer vara den första bilister möter vid infart till Höör västerifrån skapar en tydlig och välkomnande entré till Höör. Sammantaget skapas en god livsmiljö och bra boende för alla.

Ekonomi för byggnation, anläggning och drift.

I målen som kommunfullmäktige antog 2019 och som gäller fram till 2023, anges att Höörs

kommun ska agera för att ha långsiktig och hållbar ekonomi och miljö. Vid genomförandet innebär bostadsområdet samhällsekonomiska kostnader och kostnader för drift av den allmänna platsmarken kommer generera fortlöpande kostnader. Därför behöver kommunen agera för ansvarsfulla inköp/upphandlingar och säkra att beslut och aktiviteter har en positiv påverkan på samhället och miljön. Det är viktigt att bygga och anlägga på ett hållbart sätt så att det blir hållbar stad ekonomiskt såväl som socialt och ekologiskt.

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet som är beläget i den västra delen av Höörs tätort, cirka 1,5 km nordväst om centrum, visas översiktligt i karta figur 2. I öster gränsar planområdet till åker som planlagts för kommunala funktioner, idrott, skola, förskola, särskilt boende för äldre med mera, samt till natur med dagvattenhantering. I norr gränsar planen till väg 13 som leder mellan Eslöv i väster och Höör- Hörby i öster. I väster gränsar planen till åkermark som inte är planlagd och i söder gränsar planen direkt till en planlagd lägre vall och till gång- och cykelväg utmed Maglasätevägens norra sida samt till befintlig bebyggelse och jordbruksmark söder om och utmed Maglasätevägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 7,3 ha varav ca 3,1 ha planläggs som kvartersmark för cirka 30 villatomter eller annan bostadsform i 1-2 våningar. Cirka 170 kvm avsätts för teknisk anläggning, transformatorstation, i den nordvästra delen av planområdet intill bullervall. Cirka 0,45 ha avsätts för gata och ca 3,8 ha för natur som inkluderar bullervall mot väg 13.

Ägoförhållanden

Planläggningen görs på fastigheter som ägs av Höörs kommun; Höör 19:7 och Åkersberg 1:6. Marken är idag utarrenderad.

Nuvarande användning

Markområdet består av jordbruksmark klass 4 i den 10-gradiga skalan över brukningsvärde. Nivåskillnaderna inom åkermarken är cirka 7 meter inom planområdet. Bullervallen utmed väg 13, som ingår i detaljplanen är ca 800 meter och av den sträckan är cirka 400 meter utbyggd i östra delen med en höjd av 3-4 meter. Nivåerna är relativt jämna utmed väg 13, skiljer cirka 3 meter utmed sträckan. Vid föreslagna bostadstomterna är marken som högst i västra gränsen och lägst i sydost. I västra gränsen finns ett dränerande åkerdike bevuxet med videbuskar som längst i norr leder i ror



Figur 8. Dränerande åkerdike bevuxet med videbuskar i planområdets västra gränse. I norra delen av västra gränsen leder diket utmed stengärdsgård och i norr ligger diket i ror som leder vidare under väg 13. Yngre ekar samt enstaka björk växer utmed stengärdsgården. Biotoperna avses inte förändras. Diket ska skötas med den funktion den har idag, att avleda vatten från åkermarken och området norr om väg 13.



9. Ett dränerande åkerdike leder från norra sidan av väg 13 i riktning söderut. Diket och stengårdsgård avgänsar detaljplanen i norra delen av gränsen. Diket leds i rör under vägen med en brunn på vardera sida. I fotot är brunnen inom planområdet markerad med en pinne och väg 13:s vägbank syns norr om. Längre norrut stiger landskapet ytterligare och skapar en vacker vy från planområdet.

i marken utmed stengårdsgårdens östra sida och yngre ekar samt enstaka björkar växer utmed diket och stenvallen, se figur 9. Diket med vatten från norra sidan av väg 13 har rör under vägen och en brunn i nordväst och även en brunn norr om väg 13 som här ligger på en upphöjd bank, se foto figur 9. Diket och stengårdsgården som är biotoper avses inte förändras med detaljplanen.

Strategisk miljöbedömning

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Föreslagen exploatering bedöms påverka miljön genom exploatering av brukningsvärd jordbruksmark klass 4 i den 10-gradiga skalan. Exploateringen inom planområdet bedöms dock inte vara en så omfattande förändring av tillgången på brukningsvärd jordbruksmark att det kan räknas som betydande miljöpåverkan. Markens nivåer kommer att förändras något men det finns ingen värdefull natur som kommer att påverkas. Det kommer att skapas mer natur av mark som tidigare varit åker vilket ger mer biologisk mångfald. Ett naturområde ingår i ett stråk väster om villabebyggelsen intill ett dike som följer i västra gränsen och en stengårdsgård i norr delen av diket och det skapas också natur på och utmed bullervall söder om och utmed väg 13.

En naturvärdesinventering har tagits fram (se utdrag av naturvärden figur 23 och 24), Ekoll AB 20191216. Nya vandringsstråk med mötesplatser kommer skapas inom detaljplanens områden för natur som länkas samman med stadsdelens övriga naturmiljöer för rekreation, träning och lärande om naturen nära förskolan, skolan och bostäderna. Naturområdena som leder i stråk genom stadsdelen med trädplanteringar och lägre växtlighet kommer gynna biologisk mångfald och fungera som spridningsstråk ut i landskapet. Naturmiljöerna med kommer också ha en renande inverkan på luften samt trädplanteringar kommer under värmeböljor att bidra till skugga.

Exploateringen följer gällande översiktsplan och innebär ingen ytterligare exploatering av jordbruksmark. Mot den bakgrunden och med beaktande av MKB-förordningens bilaga 4 bedöms inte risk för att genomförandet av planen ska medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med Standardförfarande enligt (PBL 5 kap). Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2014:900).

Kommunala program

Markområdet berörs av riktlinjer i "Stadsdelsprogram för västra Höör" som tagits fram i samband med Översiktsplanen och den första detaljplanen med kommunala funktioner, "Maglehill etapp1". Stadsdelsprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2020-02-25. Ett kulturmiljöprogram finns för delar av Höörs tätort, men inom planområdet finns ingen bebyggelse som berörs.

Arkeologi

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

Historia

På ekonomiska kartan 1910 fanns det en gård på platsen och den var kvar även på ortofotot 1975. Kommunen tog över ägandet 1970 (KF 18 feb) med syfte att marken skulle ingå i utbyggnad av västra Höör som industrimarkreserv och det var även avsikten i äldsta Översiktsplanen som antogs av KF 1991. I senare ÖP, 2002 och i gällande från 2018 har marken legat som reserv för bostäder.



Figur 10. Planområdet på ekonomiska kartan 1910 med en gård intill Maglasätevägen. Figur 12. Kommunen köpte fastigheten Höör 19:7 år 1970 med avsikt att det skulle va reserv för industrimark. På ortofotot 1975 fanns gården fortfarande kvar men revs därefter.

Biotoper

Det finns ett åkerdike och en stengårdsgård i detaljplanens västra avgränsning. Biotoperna och hur de avses behandlas i samband med utbyggnaden beskrivs närmare under rubrikerna "Naturvärden" och "Biotopskyddsområden" och "Generellt om biotopskydd", se figur 20,21.

Markföroreningar

Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) gäller för bostadskvarteret. Det har inte gjorts någon miljöteknisk markundersökning med grundvatten- och markprover eftersom planområdet består av jordbruksmark och samhällsbyggnadssektorn inte har några indikationer på eller misstankar om att det skulle finnas markföroreningar.

Strandskydd

Ingen strandskyddad mark berörs.

Risker och störningar

Översvämningsrisk

Landskapet böljar svagt och det skiljer cirka 7 m mellan nordväst och söder. I lågpunkter samlas vatten vid skyfall och i dessa lägen, som är mindre lämpliga att bebygga, har naturmark förlagts, se figur 10, närmast väg 13 i nordväst och närmast i sydost. Lösningar för hur dagvattnet tas omhand och förändringar som utförs i landskapet, som schakt för gator och för att skapa plana ytor för byggnader med mera, förändrar förutsättningarna något, men området planeras för att inte öka översvämningsrisken för nedströms liggande områden.

Skyfallskarteringen som länsstyrelsen utfört, se figur 13, visar befintliga lågpunktern. Kartan visar att det inte finns någon utpräglad lågpunkt inom planområdet (svart linje). Modellen som använts för att redovisa lågpunkterna tar dock inte hänsyn till en större trumma under vägen som gör att vatten leds vidare utan fördröjning varför kartan inte helt överensstämmer med faktiska förhållanden vid skyfall.

Vid framtagandet av dagvattenrapport (Tyréns AB 2018-11-01 som reviderades 2019-12-01, Mittskåne vatten), har instängda områden i landskapet identifierats och dagvattenmängder beräknats. Dessa ligger till grund för förslaget till dagvattenhantering och till fördröjningsmagasinens lägen inom naturområdena i den första detaljplanen "Maglehill etapp1" dit dagvatten från denna detaljplanen ska ledas.

Om planeringen av dagvatten i området utförs med de magasin och enligt de principer som föreslås i dagvattenutredning så bedöms risken för översvämnning minimal (enligt dagvattenrapport, Tyréns 2018-11-01, och Lovisa Larsson Mittskåne vatten 2019-02-11). Det är omöjligt att helt skydda sig från översvämnningar men det går alltid genom en god planering att skydda sig så att konsekvenserna inte blir så stora om/när det kommer ett riktigt skyfall. Byggnader måste ligga tillräckligt högt och vara placerade på rätt ställe, inte befinna sig i eller alltför nära rinnvägar som kommer att finnas. Klimatförändringar kommer att innebära högre årsnederbörd och sannolikt mer intensiva regn framöver. En föreslagen höjdsättning av hela området visar en gatustruktur där dagvatten kan avledas ytligt mot fördröjningsytorna vid ett skyfall. Att det finns ytliga rinnvägar för dagvatten är en förutsättning för att byggnader inte ska drabbas av översvämnning. Gatuslingarna utformas med lutning så att vattnet rinner ytligt utmed den.



Figur 11. Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering som visar vattnets beräknade rinnvägar och lågpunkter.

Dagvattenutredningen som togs fram till den första detaljplanen och helheten av stadsdelen utgår ifrån att dagvatten ska fördröjas till den naturliga avrinning som dikningsföretaget Höörsån som är dimensionerad för $1 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ och fördröjningsytorna är beräknade för ett regn med 10-års återkomsttid (beräknat med klimatfaktor) och med den varaktighet som ger störst fördröjningsvolym. Kapacitetskontrollen av dikena nedströms kommer att göras för att bekräfta att systemen nedströms klarar av att avleda den mängd dagvatten från planområdet som dagvattenutredningen räknat fram och föreslår för att områden nedströms inte ska drabbas av ökad översvämningsrisk efter exploatering.

Trafikbuller vid bostäder

Trafikbullerförordningen

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerutbredningskartor

Tyréns AB har på uppdrag av Höörs kommun utfört en trafikbullerutredning, 2018-06-21. Utbredningen har beräknats i två olika höjder relativt mark, 2 meter och 5 meter, för att visa bullernivåerna där bostäderna planeras. Beräkningsresultatet av ekvivalenta och maximala ljudnivåer redovisas i utbredningskartor i färg (figur 12-15). Förutsättningarna som kartorna är gjorda efter är trafikmängder för fullt utbyggd stadsdel år 2040 och utan att bullervall anlagts norr eller söder om det planerade bostadsområdet.

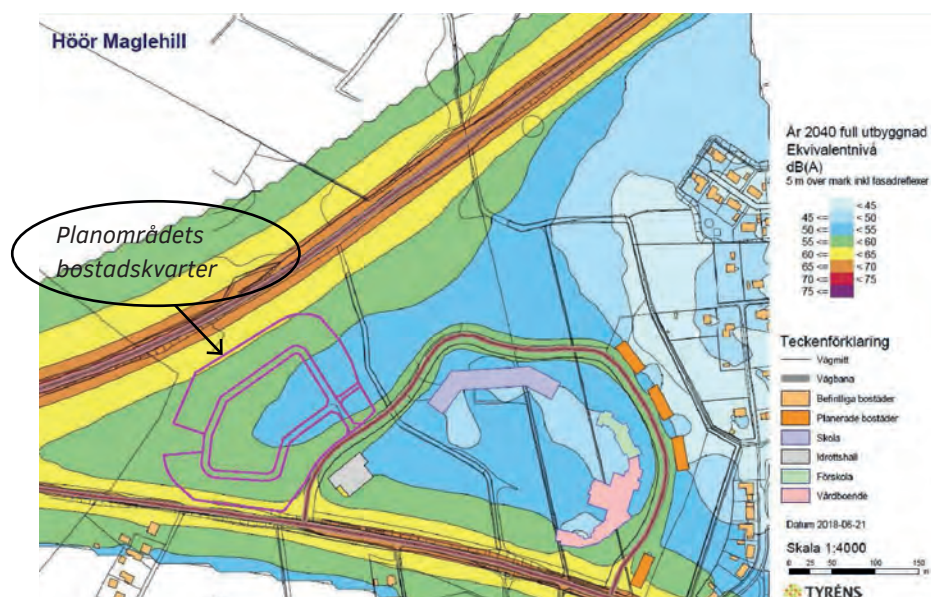
Beräknat buller vid fasad utan bullervall utmed väg 13 eller utmed Maglasätevägen

- Inom planområdets bostadskvarter överskrider riktvärdet för buller vid fasad, 60 dBA ekvivalentnivå, på beräknad 5 m höjd utan några bullervallar, (figur 12 gul markering), inom del av bostadskvarteret närmast gång och cykelvägen i söder och inom ett smalt område i norr. På 2 meters höjd (figur 13) överskrider riktvärdet endast inom ett mycket smalt område i kvarteret norr om Maglasätevägen. En bullervall kommer dock att anläggas utmed Maglasätevägen, 1 m hög, enligt detaljplan som antagits efter det att bullerutredningen togs fram vilket minskar bullervärdena.

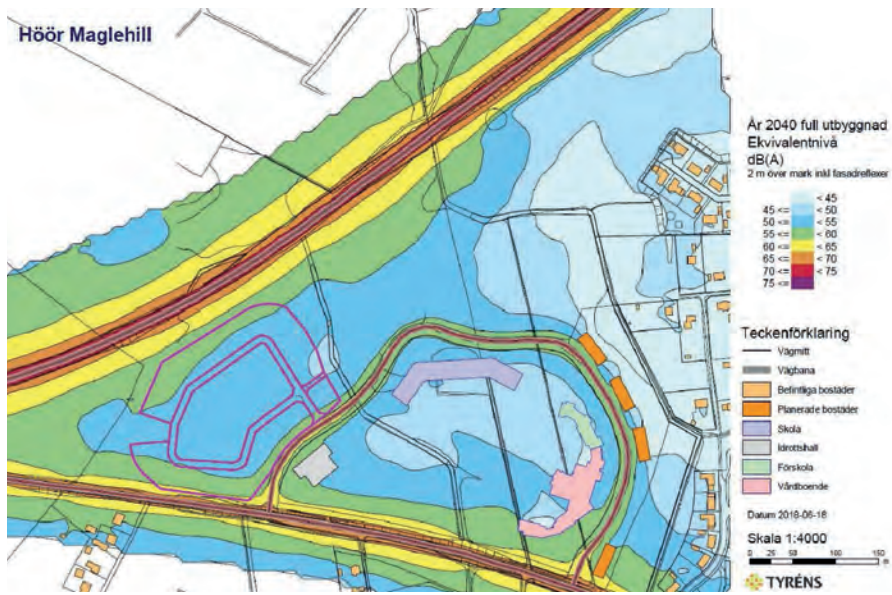
Beräknat buller vid uteplats

- Inom planområdets bostadskvarter överskrider riktvärdena för uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå inom hela bostadskvarteren på båda beräknade höjderna 2 och 5 meter (figur 12, 13). 70 dBA maxnivå överskrider för uteplats på beräknad nivå 5 m över mark (figur 14) inom en smal del av bostadskvarteret längst i norr samt i öster intill den centrala gatan mitt emot planerad idrotts hall och närmast gång och cykelvägen utmed Maglasätevägen. På beräknad 2 meters nivå över mark (figur 15) överskrider 70 dBA närmast den centrala gatan samt närmast gång och cykelvägen utmed Maglasätevägen. En bullervall kommer dock att anläggas utmed Maglasätevägen, 1 m hög, enligt detaljplan som antagits efter det att bullerutredningen togs fram vilket minskar bullervärdena.

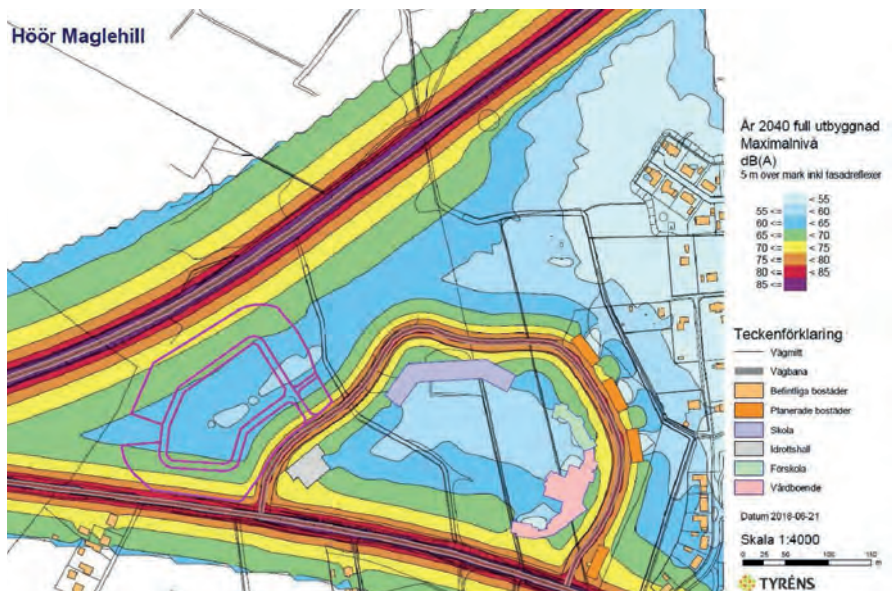
Se Detaljplanens anpassning till ljudmiljön vid planerade bostäder sid 14.



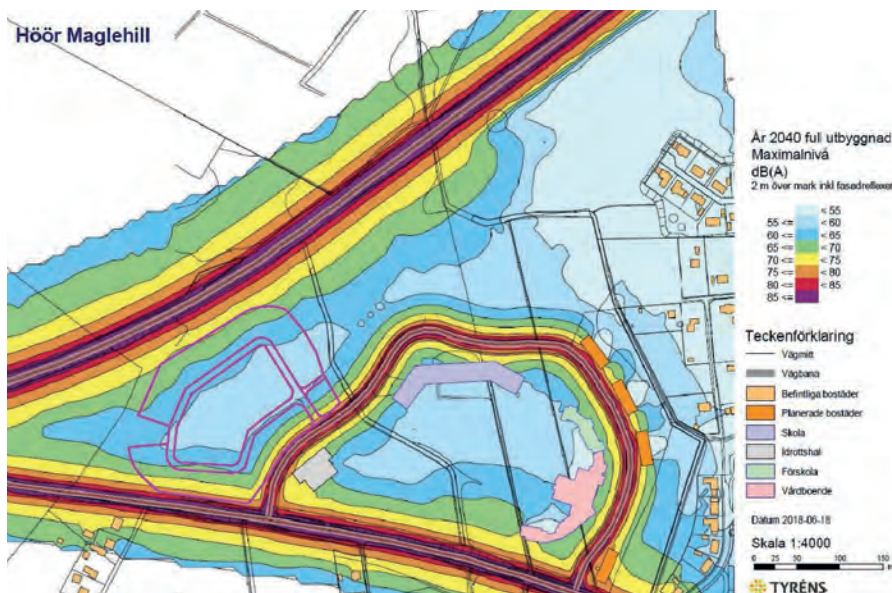
Figur 12,
Bostadskvarteren som ingår i detaljplanen är markerade med rosa linjer på bullerutbredningskartorna som är Utdrag från Trafikbullerutredning, Tyréns, 20180621



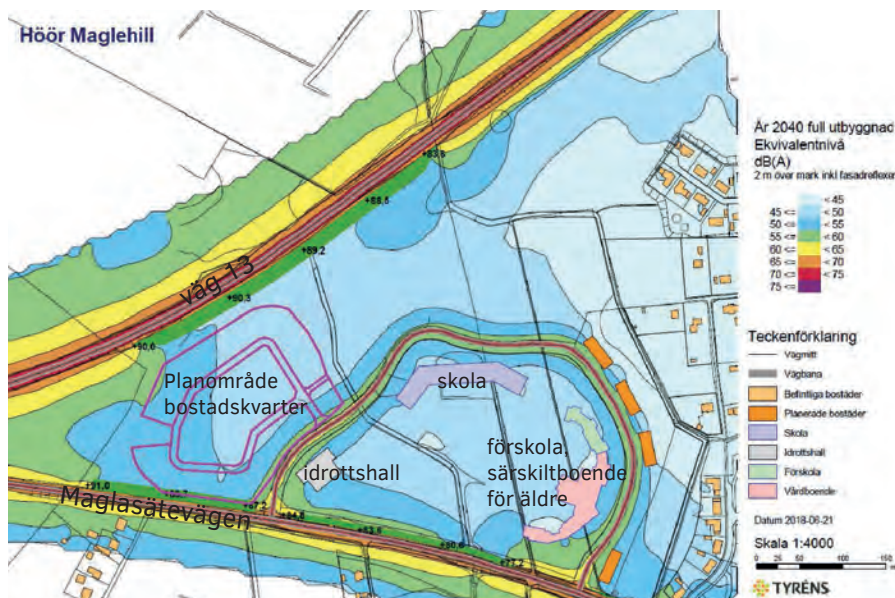
Figur 13



Figur 14



Figur 15



Figur 16, Bullerutbredningskarta visar teoretiskt beräknade värden om bullervall anläggs med en nivå 1 meter över väg 13 norr om bostadsområdet. I detaljplanen anges dock att en vall ska anläggas 2 m över väg 13:s nivå vilket ger ännu bättre bullerskydd. Beräkningen är också gjord med en 1 m hög vall norr om Maglasätevägen, vilken ska anläggas enligt antagen detaljplan för stadsdelens första etapp "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill, - förskola,, skola, idrottshall och bostäder mm".

Detaljplanens anpassning till ljudmiljön vid planerade bostäder

Uppfylla riktlinjer för bullervärden vid uteplats

Figur 16 redovisar bullerutbredningskarta ekvivalentnivå 2 m över mark med en beräknad föreslagen bullervall med en 1 meters höjd över nivån på väg 13. I denna detaljplan ingår däremot en vall 2 meter över väg 13 vilket kommer ge bättre bullerskydd. Beräkningen är också gjord med förutsättningen att en 1 m hög vall anlagts utmed Maglasätevägen vilken ingår i den första detaljplanen för "Maglehill etapp 1", "Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill, - förskola, skola, idrottshall och bostäder mm" som antogs 20200610). I figur 16 är ljusblått= område där riktvärden för buller vid uteplats understigs. När de planlagda vallarna anlagts, vilket dock *inte* är en förutsättning för bebyggelsen, då riktvärdena för buller kan uppnås utan vallar med plankartans planbestämmelser, och när byggnader har uppförts, så kommer bullervärdena inom kvarteret att sjunka under de nivåer som visas i figur 16.

För att riktlinjerna för uteplats ska kunna uppfyllas *redan utan bullervallar* så har bestämmelsen "m1"=Ljuddämpad uteplats ska anordnas, lagts in som planbestämmelse på plankartans samtliga kvarter. Bestämmelsen ska beaktas i bygglovsfrågor. Ljuddämpning kan uppnås exempelvis genom att uteplats anordnas på den sida av byggnad som vänder sig från de större vägarna. På trädgårds-sidan kan bullerskydd vid uteplats utgöras av t.ex. lokala skärmar eller att uteplatser inglasas. Byggnader skyddas också från buller. Eftersom placering och utformning av bostäder, takform, hus i vinkel, raka längor, utskjutande delar i fasaden mm, inte är bestämda mer än vad plankartan med planbestämmelser anger, så är dess uteplatser ännu inte bestämda och inte heller i vilken tidsordning bostäderna byggs därför bör hänsyn till buller tas vid placering av uteplatser i förhållande till bostäderna vid bygglov.

Uppfylla riktlinjer för bullervärden vid fasad

Detaljplanen har en planbestämmelse "Huvudbyggnad ska placeras med en fasad i gräns mot förgårdsmark", p1, som innebär att det skapas ett 5 meter brett område framför bostadsbyggnad mot centrala gatan. I söder ska en 1 meters bullervall anläggas utmed Maglasätevägen enligt antagen detaljplan vilket innebär att de ekvivalenta bullerriktvärdena, ekvivalentnivå 60 dBA, inte överskrider när det gäller buller från Maglasätevägen varken på 2 eller 5 meters höjd, se figur 16, 12 och 13.

För att undvika att bostadsfasad ska förläggas inom den del i norra kvarteret som överskrider ekvivalentnivån 60 dBA för fasad på 5 meters höjd, innan bullervall uppförts utmed väg 13, så har det gulmarkerade området figur 12 korsprickats i plankartan= endast för uthus och plank, alltså ingen bostad får uppföras.

Med bestämmelserna i plankartan kan bullerriktlinjerna uppfyllas utan vall i norr utmed väg 13.

Risk farligt gods

Skydd

Norr om planområdet kommer bullervall anläggas direkt söder om riksväg 13 som skapar skydd för bostäderna vad gäller avåkningar. Det finns idag inte några generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara acceptabla i samband med planering i närheten av trafikleder för farligt gods på vägnätet, men Länsstyrelsen Skåne m fl. har tagit fram riktlinjer, och till detaljplanen har en utredning "Riskutredning farligt gods, Riskhänsyn, Kvarnbäck samt Maglehill" Tyréns Malmö 2019-01-10, tagits fram. I utredningen anges: "Byggnader placeras inte närmare väg 13 än 45 meter mätt från vägkanten, vilket är det avstånd då acceptabel risknivå uppnås utan att åtgärder behöver vidtas. Observera att bullervallen sänker risken ytterligare, men då *risknivån är att bedöma som acceptabel redan utan vall* har inte denna varit en förutsättning och behöver därför inte regleras i detaljplanen för att risknivån avseende farligt gods ska vara acceptabel." Utredningen gäller flerbostadshus. Denna plan gäller småhus som generellt tillåts närmre riskkällan. Men eftersom ingen slutsats finns i riskutredningen gällande småhus, hålls samma avstånd som till flerbostadshus, 45 m.

Detaljplanens anpassning till risk farligt gods vid planerade bostäder

Närmsta tomt är belägen som närmst 37 m från väg 13 som det transporteras farligt gods på. För att säkra att risknivåerna hamnar på en acceptabel nivå inom hela planområdet så har ett korsprickat område= Marken får endast förses med komplementbyggnader och plank, lagts in i detaljplanen på avståndet mellan 37 - 45 meter från väg 13:s vägkant.

Vibrationer

"Enligt SGU:s jordartskarta är markförhållande till huvuddelen moränmark. Befintliga bostäder på kortare avstånd från väg 13 finns väster om området och för dessa finns inga inrapporterade klagomål på vibrationer till Höörs kommun. Geoteknisk utredning, som är bilaga till detaljplanen (Geoteknik o MUR_20191023, Tyréns Malmö), ger kompletterade information om markförhållanden samt bekräftar att jordlagren inom största delarna av planområdet utgörs av lermorän eller växel-lagrad lermorän och av sandmorän. I utredningen görs slutsatsen att "Baserat på befintligt underlag bedöms risken liten för att komfortvibrationsnivåer i planerade byggnader överskrider riktvärde 0,4mm/s."(Utdrag "PM gällande vibrationer från vägtrafik", Tyréns 20181212").

Vägbredd och hastighet på tillfartsväg

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

Trafikflödet

Trafikflödet på väg 13 förbi planområdet uppgick år 2014 till 3200 fordon/årsdygn med en andel tung trafik på 9%. Kommunen genomförde en trafikräkning på Maglasätevägen i augusti 2017. Trafikflödet uppgick då till knappt 1300 fordon/dygn med en andel tung trafik på drygt 5%. Trafikflödet på Maglasätevägen har från de mängderna räknats om till *årsdygnstrafik* och med hjälp av Trafikverkets schabloner för trafikflödets variationer över året skulle ge trafikmängden ca 1200 fordon med en andel tung trafik på 6% för år 2017. Trafikutredning togs fram av Tyréns 2018-07-13 och reviderades 2020-07-05. I den reviderade rapporten så har trafikfördelningen beräknats efter förslag till anslutningar även österut till befintliga delar inom Höör enligt "Stadsdelsprogram för västra Höör" (godkänt av KS 2020-02-25), se figur 17 och 18. Därmed beräknas trafikmängderna på väg 13 och Maglasätevägen bli något lägre, vilket gör att bullernivåerna inom planområdet också blir något lägre än vad bullerutredningens kartor visar, figur 12-16.

Prognos 2040

Trafikflödet på vägarna har beräknats upp till prognosåret 2040 av Tyréns i *Trafikbullerrapport* 2018-06-21 sid 7. Trafikflödet på väg 13 beräknades med utbyggnaden inom stadsdelen öka till 4600 fordon med en andel tung trafik på 10% norr om planområdet. På Maglasätevägen beräknas trafikflödet i Trafikbullerrapporten ha ökat år 2040 till 4800 fordon med en andel tung trafik på 5% i riktning från västra infarten i detaljplanen i riktning in mot Höörs centrum och från västra infarten i detaljplanen, i riktning mot Maglasäte, beräknades trafiken uppgå till 2100 varav 5 % beräknas utgöras av tung trafik. I den senare framtagna trafikutredningen, rev. 2020-07-05, med förutsättningarna som anges i Stadsdelsprogrammet, se ovan, så har trafikmängderna på väg 13 år 2040 beräknats till 4300 fordon



Figur 17. När denna och den första detaljplanen, etapp 1 inom stadsdelen (grön väg-slinga markerad runt kvarteret) är utbyggt ansluter all trafik från Maglasätevägen i söder. Trafikmängderna som alstras inom detaljplanerna har lagts till det övergripande trafiknätet och fördelningen är gjord efter grundprincipen kortast/snabbast väg. (Tyréns AB, Trafikutredning 2018-07-13 rev 2020-07-05, sid 11).

Figur 18. Kartan visar trafik efter full utbyggnad 2040 med beräknad trafikfördelning på stadsdelens tillfartsvägar, väg 13 i norr och Maglasätevägen i söder. En beräkning av fördelningen inom området och till anslutande gator i öster har gjorts. Det som anges i siffror är totalt antal fordon per dygn/andel tung trafik i % (Tyréns AB, Trafikutredning 2018-07-13 rev 2020-07-05, sid 12).

och med 13% andel tung trafik och Maglasätevägen har år 2040 med full utbyggnad 4300 varav 5% andel tung trafik år 2040 efter full utbyggnad vilket är en sänkning med 500 fordon från 4800 som är trafikmängderna som bullerberäkningarna är beräknade efter (Trafikbullerutredningen sid 7 och kartor som visar beräknade trafikmängder enligt den utbyggnad och gator som föreslås i Stadsdelsprogrammet för västra Höör, se figur 17 och 18). Anledningen till sänkningen beror på att sedan den tidigare trafikutredningen togs fram har nya trafikräkningar gjorts på väg 13 av Trafikverket. 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 medför att även det uppräknade flödet, prognosår 2040, förbi Maglehill blir lägre jämfört med den tidigare trafikutredningen.

Trafikalstring utifrån planerad utbyggnad inom hela stadsdelen enligt översiktsplanen

Vid full utbyggnad av hela stadsdelen bedöms den alstra knappt 5000 fordon/dygn, in+ut från området. Den tillkommande trafikens fördelning på vägnätet har bedömts utifrån statistik avseende bilresor till/från Höör enligt "Resvanor i Skåne 2013", trafikflöden på det större vägnätet kring Höör mm. Merparten av de externa bilresorna är riktad mot sydväst, där Eslöv, Lund och Malmö är starka målpunkter. En stor del av Höörbornas bilresor går till Hörby i sydöst. Även Hässleholm är en större målpunkt. Totalt utgör de externa resorna ca 65% av det totala antalet bilresor och 35% av bilresorna görs internt inom kommunen.

När denna och den första etappen inom stadsdelen är utbyggt ansluter all trafik till/från området till Maglasätevägen söder om planområdet och därifrån fördelas trafiken ut på vägnätet efter grundprincipen kortast väg, enligt beräkning tabell figur 13. När Maglehill är fullt utbyggt kommer det lokala gatunätet inom området även ansluta till Kvarnbäcksvägen i norr. I trafikutredning som tagits fram av Tyréns antas att 20% av trafiken som alstras inom Maglehill kommer välja att köra norrut via Kvarnbäcksvägen och ansluta till väg 13 i nordöst. Resterande 80% av trafiken antas ansluta till Maglasätevägen i söder.

Bostadsområdet angörs från den centrala gatuslingan där trafiken separeras för de olika trafikslagen, bil och gång- och cykeltrafik. Gatuslingan inom villaområdet får en totalbredd på 8,5 m och inom gatuområdet ska gångstråk skapas på minst en av sidorna. Räddningsväg skapas genom "släpp" via naturområde via gång- och cykelväg till Maglasätevägen.

Höörskommuns samhällsbyggnadssektor har granskat befintliga trafiksituationer vid de anslutande statliga vägarna i väster och har konstaterat att det inte finns något uppenbart åtgärdsbehov, varken i dagsläget eller som effekt av utbyggnaden av hela stadsdelen. Slutsatserna har sammanställts i PM

”Analys vägar 13 och 1304”.

Geoteknik och MUR inklusive grundvattenmätningar och markradon

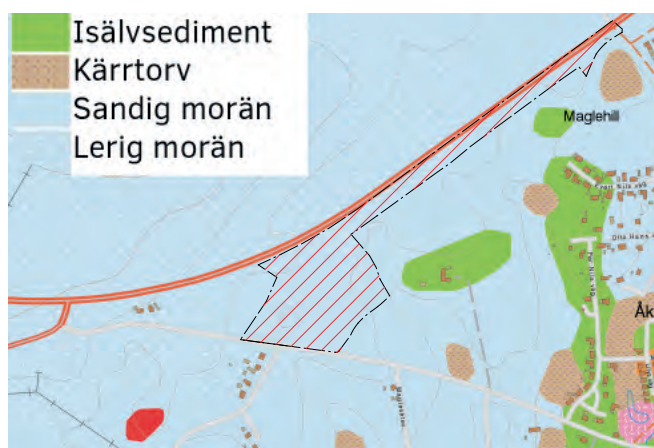
En översiktlig geoteknisk utredning MUR har tagits fram över den nya stadsdelen (Tyréns AB Malmö, PM Geoteknik och MUR, 20191023) som ger rekommendationer inför detaljplanearbete/geoteknik inklusive grundvatten- och radonmätningar. Det finns olika jordarter inom planområdet. Till största del är marken sandig morän, lerig morän, isälvsediment och kärrtorv (se även figur 19, utdrag ur SGU:s, Sveriges geologiska undersökningars, jordartskarta). Där undersökningar har gjorts (Tyréns AB Malmö) gällande radon har de uppmätts till normalriskintervall, men kompletterande mätningar kan krävas i bygglovskedet. Att byggnader utförs radonskyddade ska tillses i bygglovet.

I utredningen anges: ”Val av grundläggningsmetod rekommenderas utredas när objektspecifika kompletterande undersökningar gällande markens hållfasthet har gjorts. I en senare projektering, när utformning, nivåer och lägen för byggnation och hårdgjorda ytor har fastställts, måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras i syfte att erhålla objektspecifika dimensionerande geotekniska parametrar samt vidare undersöka grundvattennivåer. De kompletterande undersökningarna rekommenderas att omfatta åtminstone störd provtagning med skruvborr och sondering (HfA/CPT) i planerade byggnadsläge. När kompletterande objektspecifika undersökningar har utförts, rekommenderas att kontrollplaner upprättas i byggskedet som anpassas efter grundläggningsarbetena för planerad byggnation.”

Övriga förutsättningar

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommunen iakttä miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det miljö kvalitetsnormer för: olika föroreningar i utomhusluften (kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon och partiklar) (SFS 2010:477), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554), omgivningsbuller (SFS 2004:675) och yt- och grundvatten (FS 2009:533).



Figur 19. Utdrag ur SGU:s (Sveriges geologiska undersökningars) jordartskarta.

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för samtliga vattentjänster dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Avsikten är att dagvattnet ska ledas via ledningar i gatan och fördröjas i fördröjningsmagasin förlagda inom den första detaljplanen inom stadsdelen ”Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill -förskola, skola, idrottshall och bostäder mm)” antagen av kommunfullmäktige 2020-06-10. Avsikten är att genomförandet av dagvattenlösningar ska ske innan föreliggande bostadsområde kan byggas ut. En dagvattenutredning (Dagvattenutredning, rev 20191201), som är bilaga till denna detaljplan, beskrivs förutsättningar och utförande. Dagvattnet leds via ledningar i gatan från planområdet till fördröjningsmagasinen och därifrån vidare till recipienten Höörsån som har måttlig ekologisk status, naturlig tillkomst, härkomst, men som inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Samma gäller för Ringsjön som Höörsån mynnar ut i (Viss, Vatteninformationssystem Sverige, 2020-07-30). Detta beror enligt Viss på för höga halter av kvicksilver och Bromerad difenyleter. Förekomsten av dessa ämnen beror till stor del beror på luftnedfall och de överskrids i hela landets vattendrag, därför 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 miljö kvalitetsnormerna. Bedömningen är att detaljplanen sammantaget ej medför att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Bedömning av lämplig markanvändning

Motiven för tätortsutbyggnad

Vid Maglehill på Höör Väster äger kommunen ett större markområde för tätortsutveckling som bedömts som lämpligt för bostadsutbyggnad och utbyggnad av samhällsfunktioner (etapp 1). Marken

ligger i utkanten av tätorten, men bara 1 - 1,5 km från stationen och centrum, vilket gör området lämpligt för bostäder, vilket också är inriktningen den nya översiktsplanen som antogs sommaren 2018.

Markhushållning och valet att ianspråkta jordbruksmark

Marken är jordbruksmark med klass 4 och är alltså brukningsvärd jordbruksmark. Sådan mark 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. I detta fall handlar det om väsentliga samhällsintressen som ska tillgodoses inom den första etappen med skola, förskola och särskiltboende för äldre. Dessa funktioner saknas i denna del av Höör. Motiven för ianspråktaga jordbruksmarken kan sammanfattas i att området är stationsnära och har tillräcklig storlek för att rymma de kommunala funktionerna och behovet finns i denna del av Höör. Bostadsbebyggelsen får en lämplig placering genom närheten till de kommunala funktionerna vilket bidrar till en hållbar och god bebyggd miljö genom att det minskar bilresor.

Mot bakgrunden ovan har Höörs kommun satt exploateringsintresset framför jordbruksintresset vid val av utbyggnadsområden i ÖP:n, och i Stadsdelsprogrammet för västra Höör. Höörs kommun har förutom behovet av de kommunala funktionerna behov av bostadsmark för olika slags bostadsformer och en blandning av bostäder är att föredra. Tätare bebyggelse föreslås inom stadsdelen närmast stationen och centrum medan bebyggelsen som ingår i denna detaljplan, tomtmark för småhus, som det finns stor efterfrågan av i Höör, bedöms kunna ligga lite längre ifrån men ändå ha nära till service och med gång- och cykelväg till centrum direkt intill.

Naturvärden

Höörs kommun har tagit fram en naturvärdesinventering för den nya stadsdelen inklusive planområdet (Ekoll AB, oktober 2019, se figur 23 och 24). Syftet med en naturvärdesinventering 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 naturvärdesklasser (grad av naturvärde):

- Naturvärdesklass 1 – Högsta naturvärde (störst positiv betydelse för biologisk mångfald)
- Naturvärdesklass 2 – Högt naturvärde (stor positiv betydelse för biologisk mångfald)
- Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde (påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald)
- Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde (viss positiv betydelse för biologisk mångfald)

Biotoppsyddsområden

Generellt om biotopskydd

Biotoppsyddsområden är små mark- eller vattenområden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Inom ett biotoppsyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön (7 kap 11 § miljöbalken). Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Dispens får ges endast om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Det är länsstyrelsen som prövar dispensansökningar. I de fall åtgärden blir en vattenverksamhet som ska anmälas till länsstyrelsen så prövas biotoppsyddsdispensen som en del av samma ärende.

Skyddade biotoper i planområdet

Naturvärdesinventeringen, som omfattar hela stadsdelen, identifierar tolv biotoppsyddade områden, se karta figur 20 och tabell 21, av dem finns fem inom denna detaljplan:

- I den västra gränsen finns en bevuxen stengårdsgård (nr 11) Naturvärdesklass 4
- Ett odlingsröse i sydväst inom naturområde intill där gång- och cykelväg ska anläggas (nr 21) Naturvärdesklass 4
- Två diken i rör korsar den planerade bullervallen (nr 8 och 12) Naturvärdesklass 4
- En åkerholme (nr 18) Naturvärdesklass 3

Av de fem skyddade biotoperna är det åkerholmen som har högst naturvärde. Den har ”visst”



Figur 20. Karta från Naturvärdesinventering med gränser för detaljplanerat område (röd skraffering) De fem biotoper som ingår i planen har markerats med ring, del av nr 8, 12, 11, 18 och 21.

Tabell 1. Resultat av Naturvärdesinventeringen och de objekt som klassats. Naturvärdesklassade områden finns markerade i kartan i figur 5. Objekt i **fetstil** är biotopskyddade enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

Biotop	Biotopvärde	Artvärde	Samlad bedömning
1 Åkerdike	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
2 Våtmark	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
3 Blomrik torrmark	Visst	Påtagligt	Naturvärdesklass 3
4 Naturlig bäck	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
5 Alskog med brynmiljö	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
6 Gräsmark	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
7 Småvatten	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
8 Åkerdike	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
9 Äldre gårdsmiljö	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
10 Åkerholme	Påtagligt	Visst	Naturvärdesklass 3
11 Bevuxen stennmur	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
12 Åkerdike	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
13 Bäck	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
14 Översvämningsskog	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
15 Odlingsröse	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
16 Övrig lövskog	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
17 Gräsmark	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
18 Åkerholme	Påtagligt	Visst	Naturvärdesklass 3
19 Spridningskorridor	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
20 Träddunge	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
21 Odlingsröse	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4

1. Lindallén inom gårdsmiljön innefattas av biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken

Figur 21. Tabell tillhörande figur 20 ovan, karta över naturvärdesobjekt, Naturvärdesinventering, Ekoll AB, rev 20191216

artvärde och "påtagligt" biotopvärde. Resten av de skyddade biotoperna har "obetydligt" artvärde och "visst" biotopvärde.

Planförslaget har i hög grad anpassats till biotoperna för att de ska finnas kvar och utvecklas till bärande delar av områdets grönstruktur. Någon typ av påverkan är inte aktuell för biotoperna inom denna detaljplan.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen som berör detaljplanen.

FÖRSLAG

Gestaltning, disposition och motiv till utformning

En ny stadsentré

Stadsdelen Maglehill kommer att bli en ny entré till Höör västerifrån och denna bebyggelsegrupp kommer vara det område som man möts av först. Av den anledningen är också utformning och intryck betydelsefulla då kommande bebyggelse inom stadsdelen ska förhålla sig till den. Några gestaltungsprinciper har därför tagits fram och principer och motiv till utformningen beskrivs. I stadsdelsprogrammet för västra Höör anges att exploateringen bör skapa en tydlig och välkomnande entré till Höör. Med denna detaljplan anpassas bebyggelsens volym genom att det är en lägre bebyggelse i 1-2 våningar som möter upp mot naturens skala med trädunge väster om och mot de befintliga enfamiljshusen söder om Maglasätevägen innan den högre bebyggelsen inom det centrala kvarteret tar vid.

I samtliga kvarter gäller att bostäderna ska placeras i förgårdslinje mot gatemarken för att skapa privat yta mot gatan samt för att det ska vara en samlad trädgårdsmiljö på motsatt sida om husen. Ytterligare motiv beskrivs under rubriken "Motiv till planbestämmelser". Trädgårdarna utgör den privata utemiljön och med kopplingen till naturområdet väster och norr om skapas en sammanhållen grönyta som är värdefull för människors hälsa och avkoppling.

Naturstråken

Att utanför sitt bostadsfönster kunna se natur med träd, vattenmiljöer, djur och människor och kunna röra sig i naturstråken till fots bilfritt genom hela stadsdelen har varit ett tydligt koncept vid utformningen av stadsdelen. Den mesta allmänna naturmarken ingår i den första detaljplanen "Maglehill, etapp1", men även i denna och kommande planer ingår naturområden intill bebyggelsen. I stadsdelsprogram för västra Höör beskrivs principer för naturen och för bebyggelsen samt gator och trafiklösningar.

Beskrivning av planförslaget

Bostäder och gata

Cirka 3,1 ha planläggs för bostäder väster om den centrala bredare gatan med gång och cykelväg och planteringar, som ansluter till de kommunala funktionerna öster om, som utgör ett centrum i stadsdelen. Den centrala gatan, som villaområdet angörs ifrån, planeras fortsätta vidare norrut att länkas samman med Kvarnbäcksvägen.

Bostadskvarteret, som är utformat för ca 30 villor och kan ha inslag av andra bostadsformer, får en lokal gatuslinga, 8,5 meter bred inklusive område för gående. Mitt emot gatuslingans infart kommer det att vara tillfart till parkeringsplats för idrottshall och skolidrottsplats samt skola.

Tomtmarken är tänkt främst för fribyggare, och planläggs för bostäder i 1-2 våningar. Men tomter kan även avstyckas på annat sätt än vad illustrationen på sid 4 visar, och bebyggas med radhus, parhus eller kedjehus. Bostäderna kan inom samtliga kvarter vara 1, 1,5 och 2 våningar. Se även riken "Motiv till planbestämmelser".

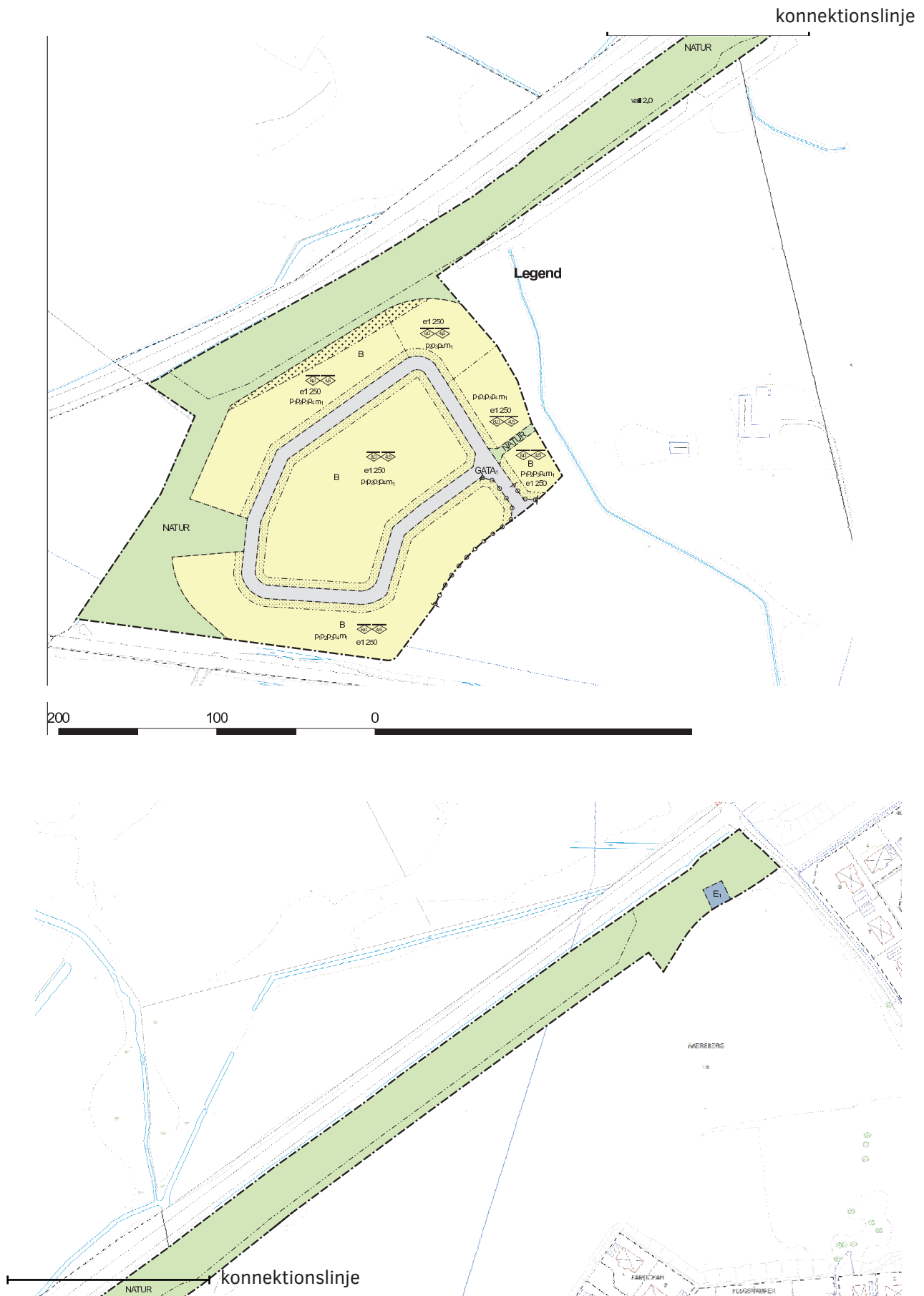
En transformatorstation

Markområde på cirka 170 kvm har avsatts för en transformatorstation intill den befintliga bullervallens nordöstra del och intill Åkerholme (Naturvärdesinventering nr 18, figur 23) med ekar intill den äldre vägen som kallas "Pilgrimsleden". Läget för transformatorstationen har förlagts enligt Kraftringen nät AB:s önskemål (blåmarkerat område på kartan, se figur 25).

Natur och bullervall

Cirka 3,8 ha har avsatts för natur som inkluderar bullervall mot väg 13. Totalt omfattar bullervallen en sträcka av ca 800 meter varav ca 400 meter redan är anlagd i samband med att bullervall anlades för Kvarnbäcksområdet öster om.

Figur 22. Utdrag Plankartan.
Illustrationskarta se figur 3 sid 4.



Ekosystemtjänster

Nyttan med natur och grönska

Samhället står inför stora utmaningar som klimatförändringarna, urbaniseringen och bostadsbristen och att det finns ett stort behov av att ställa om vårt samhälle. Vi behöver bygga tätt och funktionsblandat för att bättre hushålla med mark och vatten samt minska behovet av transporter. Därigenom minskas påverkan på klimatet. Men vi behöver också bygga om för att anpassa oss till ett klimat som redan är i förändring. Vi måste göra plats för ökade vattenmängder och för att klara värmeböljor. Psykisk och fysisk ohälsa är ett växande problem och den byggda miljön behöver därför främja hälsa och välbefinnande. Naturen kan hjälpa oss att hantera flera av dessa utmaningar. Stadens ekosystem är en resurs för att ta hand om dagvatten, sänka temperaturer, rena luft och vatten samt minska buller. Grönska och natur ger möjlighet till vila och återhämtning och är viktiga för lek och rekreation. Samtidigt är staden en viktig livsmiljö för djur och växter som inte längre får plats i jordbruks- eller skogsbrukslandskapet. Inom planområdet som använts som jordbruksmark finns ett åkerdike i västra gränsen av naturmarken där flera arter kan etablera sig och spridas. Trädgårdarna är också en rik källa för biologiskt mångfald och till nytta för människors fysiska och psykiska välmående.

Detaljplanen synliggör naturens nyttor och värden med ekosystemtjänster

Naturens tjänster tar vi ofta för givna och vi räknar inte med deras värden förrän de är borta. Ekosystemtjänster är ett sätt att synliggöra värdet på de tjänster som naturen ger oss. I naturvärdesutredning som tagits fram till detaljplanen har det tydliggjorts vilka värden som finns innan exploateringen och hur de kan sparas och återskapas inom naturområdena. Ekosystemtjänster är ett kapital som vi behöver förvalta och investera i. De utgör också en resurs för att möta framtida förändringar och behov.

Naturmarkens utformning och syfte

Naturmarken som som avsetts i detaljplanen blir tillgänglig för allmänheten. Idag, då marken består av jordbruksmark är tillgängligheten begränsad. Med den allmänna platsmarken med gångstråk kommer området att bli mer besökt. Naturområdena anläggs för promenader för att hitta lugn och ro. Det kommer finnas fina utsiktsplatser över vackra vyer och områden för lek och möten.

Inom naturmarken finns biotoperna dike och stengärdsgård, se foto figur 8, 9. Dessa ska finnas kvar och diket ska fortsatt ha samma funktion som tidigare, att avvattna angränsande jordbruksmark.

Naturmarken i väster avses sås in med gräs och planteras med träd och buskar och föreslås utformas med planteringar av växtarter som ger ett naturligt intryck för att förstärka känslan av bebyggelse i natur och för att koppla till den angränsande naturen. I första hand planteras bärande träd och buskar samt många olika arter.

I bilagan "Bedömning av Ekosystemtjänster" (Ekoll AB, nov. 2018) lämnas utöver bedömning av utvalda ekosystemtjänster även konkreta förslag till hur ekosystemtjänsterna kan utvecklas och hur de bör beaktas i genomförandet.

Dagvattenhantering

Maglehillstråkens fördröjningsytor

Dagvattenhantering från detta bostadsområde avses ledas i ledningar i gatan och fördröjas inom dagvattenmagasinen i naturstråken öster om, inom den första detaljplanen och första etappen inom stadsdelen Maglehill. Avsikten är, förutom den normala dagvattenhanteringen, att med fördröjningsytorna förebygga översvämningar efter skyfall och de blå-gröna naturstråken ska vara tillgängliga för alla genom stadsdelen. Fördröjningsytorna är förlagda i de naturliga svackorna i landskapet. En dagvattenutredning för hela stadsdelen är framtagen (Dagvattenutredning Maglehill, Höör, Tyréns och Mittskåne vatten rev. 20191201).

Vatten, spillvatten och dagvattensystem

Området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Mittskåne vatten har i utredning gällande kapacitet angett att: "Större delen av det befintliga spillvattensystemet på Höör väster avleds via pumpstationen Maglasätevägen. Eftersom det är stora områden som planeras så kommer ledningsnät och pumpstation att påverkas och en kapacitetsbedömning har gjorts (Mittskåne vatten 20200114). Sammanfattning svis konstateras att "Pumpstationen Maglasäte kan ta emot spillvatten från Maglehill etapp 1 och även resterande exploatering i Maglehillområdet. Det finns därmed god marginal för de planerade anslutningarna. Att ansluta hela Maglehill till pumpstationen är möjligt men då är marginalen mindre om nederbörd ger stora mängder tillskottsvatten. En ny beräkning och bedömning bör göras när delar av området är utbyggt för att följa hur belastningen ser ut då.

Ledningsnätet för med självfall fram till pumpstationen har kapacitet för att klara anslutning av stadsdelen Maglehill. Det befintliga ledningsnätet för vatten kan ansluta stadsdelen och eftersom det finns två anslutningsmöjligheter kan även rundmatning erhållas.”

Belysning

Belysning placeras på ett sätt så att både marken och människors ansikten syns.

Kollektivtrafik/skolbussar

Kollektivtrafik/skolbussar

I dagsläget trafikerar regionbuss 448 (Höör - Norra Rörum - Munkarp - Höör) sträckan utanför 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. Vid byggande av Maglehill flyttas befintlig hållplats ”Yxnaholma” till nytt läge utmed vägslingans östra del. När Maglehill byggs ut behöver ny lösning tas fram med nya busshållplatser då många kommer att bo och arbeta samt lämna barn i denna delen av Höör. En lång busslinje som befintlig linje till/från N Rörum kan inte köra inom Maglehill utan troligt är att en annan linje förlängs med en kort runda från stationen runt Maglehill och tillbaka. I ett längre perspektiv är tanken att knyta samman Maglehill med stadsdelen Kvarnbäck och en busslinje blir aktuell när det finns tillräckligt underlag för resande. I etapputbyggnaden där gatan norrut förlängs i riktning mot Kvarnbäck, är det aktuellt att planera för busshållplats utmed den sammanlänkande gatan och det finns områden avsatta för busshållplatser i den första detaljplanen”Maglehill etapp1”.


Motiv till planbestämmelser


Under denna rubrik följer förklaringar och motiv till planbestämmelserna på plankartan. Avsikten är att förtydliga plankartan och göra det tydligare i bygglovsskedet varför olika bestämmelser valts. Boverket har tagit fram en bestämmelsekatalog med en uppsättning av bestämmelser som är kopplade till plan- och bygglagen som kommunerna ska använda. Bestämmelser som inte är kopplade till en viss paragraf får inte användas. Ett ”allmänt råd finns för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1” och en ”Konsekvensutredning till allmänt råd BFS 2014:5 DPB 1”, till plan- och bygglagen (2010:900) . Det allmänna rådet gällande från 2 januari 2015 och har använts till denna detaljplan. Nedan förklaras vad som avses med bestämmelser som finns på plankartan och motiv till vissa av dem beskrivs utöver den text som anges på plankartan. Texten under rubriken ”Planbestämmelser” på plankartan är begränsade då de har koppling i GISkartan som är en analyskarta för att exempelvis kunna göra enhetliga analyser över hur mycket mark som finns planlagd för bostäder.

Gränser

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

 **Planområdesgräns** avgränsar detaljplanen.

 **Användningsgränser** avgränsar olika slags användningar, den bestämmer oftast tillsammans med planområdesgränsen kvarterens yttergränser och avgränsar mot allmän platsmark. Fastighetsbildning sker oftast i användningsgräns/planområdesgräns. Hur fastighetsbildningen planeras ske anges under rubriken ”Fastighetskonsekvensbeskrivning” under rubriken ”Genomförande”.

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

Användning av allmän platsmark

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

GATA GATA, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. GATA avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

NATUR NATUR, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. används för friväxande grön- och skogsområden som sköts extensivt. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Fornminnen, skyddsvärda arter och liknande skyddas inte genom användningsbestämmelser i detaljplan, utan deras skydd regleras i annan lagstiftning. Åtgärder inom skyddad natur kan kräva tillstånd enligt miljöbalken eller annan lagstiftning.

Användning av kvartersmark

Användningen inom kvartersmarken definieras med olika stora bokstäver.

Inom planområdet finns användningsbestämmelsen B för bostäder.

B B, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Marken betecknad B avses bebyggas med bostäder för enfamiljsbostäder men marken kan även rymma andra slags bostäder. Även bostadskomplement, inom eller i anslutning till bostaden, som garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, ingår i användningen. I användningen ingår även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även förskola i begränsad omfattning kan betraktas som bostadskomplement. Bebyggelsen kan vara olika slags byggnader i 1, 1,5 och 2 våningar villor, radhus, parhus och kedjehus. Motiven att bebygga marken är att många bostäder ska finnas i ett nära läge till centrum vilket bidrar till ett hållbart samhälle då fler kan gå och cykla samt resa kollektivt. Motivet är också att använda den kommunala marken och infrastrukturen ekonomiskt.

E E, teknisk anläggning, PBL 4 kap 5 § p. 3. Det finns ett område avsatt för teknisk anläggning för transformatorstation i östra delen av bullervallen utmed väg 13. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt. Området som avsatts är cirka 170 m². Inom ytan finns en bygggrätt med en buffertzona på 5 meter där det inte får uppföras byggnad eller finnas brännbart utplag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning och begränsning av markens bebyggande

Marken får inte förses med byggnad. Prickmark har förlagts i ett fem meter brett stråk närmast gatan. Avsikten är att detta område ska användas för dagvattenhantering samt att ha uteplats på. Bebyggelsen placeras i förgårdslinjen även för att skapa ett tätare gatuumråde då gatumarken i sig är 8,5 meter bred samt för att få en sammanhållen trädgårdssida med förutsättning för odling.

Ett korsprickat område för komplementbyggnader har lagts in på tomterna i norra kvarteret, där inte bostad får byggas, med avsikt att kunna uppfylla säkert avstånd enligt riskutredningen, se sid 14.

e₁250 För att reglera hur stor del av fastigheterna som kan bebyggas har *Största byggnadsarea angivits med 250 kvm per fastighetsarea*, PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1p. Det är den största tillåtna byggnadsarean per fastighetsarea som anges, det vill säga den största tillåtna ytan byggnaderna får ta i anspråk på marken. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att tillmötesgå nuvarande behov för fribyggarbostäder för de olika våningsantalen med tillhörande komplementbyggnader.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras med fasad mot förgårdsmark

Att husen placeras med en sida, kort- eller långsida, i förgårdslinjen, fem meter från gatan, bidrar till att ett gatuumråde skapas och att en intimare karaktär kan skapas inom tomtmarken på "trädgårdssidan". Se även motiv till prickmark. Med denna bestämmelse skapas möjlighet för större solbelyst areal på trädgårdssidan för odling.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Planbestämmelsen syftar till att skapa brandsäkerhet mellan fristående villor. Vid sammanbyggda hus som radhus, parhus och kedjehus krävs speciellt brandskydd vilket ska uppfyllas i bygglov.

- p_1 Huvudbyggnad ska placeras med en fasad i gräns mot förgårdsmark PBL 4 kap 16 § 1
- p_2 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
Radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns PBL 4 kap 16 § 1
- p_3 Garage/Carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata PBL 4 kap 16 § 1
- p_4 Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns PBL 4 kap 16 § 1

Garage/caarport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata Utrymme för biluppställning framför garage möjliggörs med detta avstånd från gatan. Huvudbyggnader får en framskjuten position och skapar tillsammans ett sammanhängande gaturum där garage och komplementbyggnader blir underordnade.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från grannfastighet

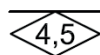
Det ska vara möjligt att sköta sin komplementbyggnad från egen fastighet.

Byggnaders höjd

Högsta tillåtna nockhöjd är angivet värde, 8 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avsikten är att bebyggelsen ska uppföras med max två våningar. Varierade former av fribyggarvillor ska kunna rymmas.



Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Komplementbyggnader ska till volym och karaktär underordna sig huvudbyggnaden.



Takvinkel

Takvinkel regleras inte. Det innebär att som högsta bebyggelse kan tvåvåningshus byggas med plant tak eller med låg lutning, som högst 8 meter i sin högsta del på tak, därutöver kan exempelvis skorstenar och ventilationsdon tillåtas. Som lägst kan enplanshus byggas med med plant tak. Det är dock lämpligt att ha minst mellan 7-27 graders taklutning med tanke på snölast som kan förekomma.

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



Körbar in- och utfart får inte anordnas

Som en trafiksäkerhetshöjande åtgärd har en sträckning med utfartsförbud lagts in utmed infarten till området och utmed tomterna som ansluter i bakre del till den centrala bredare gatuslingan. Syftet är att förhindrar att in- och utfart placeras i olämpliga lägen. Utfart ska anordnas mot den lokala gatuslingan.

Markens anordnande och vegetation

Skydd

- m_1 Ljuddämpad uteplats ska anordnas. Skydd kan uppnås genom att uteplats anordnas på husets framsida mot den inre gatuslingan. Skyddad uteplats kan inte uppföras inom korsprickat område.

vall 2 m Vall med lägsta nivå i meter över nivå på väg 13 samt 1 meter utanför vägområdet. Riktvärden för buller från trafik ska kunna hållas, vilket ska tillses i detaljplan och följas upp i bygglov. Vallerna är däremot inte en förutsättning för att gällande riktlinjer för buller ska kunna hållas (område där bullervärden enligt beräkningar överskrider har korsprickats= endast komplementbyggnader och plank får byggas där). Bestämmelsen m_1 har lagts in på samtliga kvarter med innebörden att "ljuddämpad uteplats ska anordnas". Bullerdämpad uteplats kan anordnas exempelvis på den sida av byggnad som är i skyddat läge från trafiken. När bullervallen har uppförts, vilket inte är tidsreglerat

då den ska uppföras av överskottsmassor, så skapas en mer bullerdämpad miljö och en avskärmning mellan trafiken på väg 13 och bostäderna. Se "*Trafikbuller vid bostäder*" sid 12-14.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år.

Inom 15 år bedöms planområdet kunna vara utbyggt.

Konsekvenser Hållbarhetsperspektiv

Befolkningstillväxt

Höör Väster är kommunens till ytan största utbyggnadsområde och kommer ge omkring 500 nya bostäder och en stor utökning av befolkningen. Denna detaljplan omfattar cirka 30 av dessa nya bostäder.

Integrerad kommun

Området på Väster kommer när det är färdigbyggt innehålla både enbostadshus, flerbostadshus samt särskilt boende och förskola/skola. Området har förutom plats för boende också områden för rekreation.

Samspel och möten

Inom området finns offentliga miljöer i form av natur med gångvägar. Hur utformningen av utemiljön ska se ut för att skapa förutsättningar för att spontana möten kommer att utredas.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Planområdet är beläget cirka 1500 meter från Höörs centrum med service med mera och på samma avstånd till stationen med dess möjlighet för pendling till annan ort.

Identitet

Identiteten i området präglas av det kuperade landskapet och grönstrukturen. Naturvärdena i väster bevaras. Med en ökad befolkning kommer behovet av nya gångvägar att öka. Bebyggelse ska i möjligaste mån anpassas till landskapet.

Miljöanpassat transportsystem

Med cirka 1500 meter från Höörs station har området goda möjligheter till hållbara transporter.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Inom planområdet planeras fördröjningsytor som ska minska flödet till Höörs ån.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Maglehill är brukad jordbruksmark klass 4. Området är stationsnära och har stora ytor som behövs för de nya exploateringarna som framför allt särskilt boende och förskola/skola kräver. Dessa ytkrav samt närhet till station och centrum är svåra att hitta på någon annan plats där kommunen är huvudman och kan styra exploateringen. Den förerliggande planläggningen ansluter till kvarteret med de kommunala funktionerna och får därför korta gångavstånd till denna kommunala service. Det ger ett ekonomiskt utnyttjande av mark och vattenresurser då många funktioner och infrastruktur kan utnyttjas som redan dragits fram till de kommunala funktionerna.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden

Den nya bebyggelsen planeras runt befintliga natur- och rekreationsvärden som finns i och i anslutning till området.

Trygghet

Barn och övriga boende ska känna sig trygga i sin miljö i bostadsområdet, naturstråken och i trafikmiljön. Att bygga ut gång- och cykelvägar och tillgängliga gångstråk i naturområden innebär möjligheter till fler möten vilket ger en ökad trygghet. Det är också bra om fler rör sig intill det intilliggande skolområdet vid olika tider. Det är därför viktigt att ljussätta området genom väl anpassad belysning som bidrar till att människor kan känna sig trygga under den mörka tiden på dygnet samt under de mörkare årstiderna.

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.

Inom planområdet finns allmänna naturområden i väster och norr med som kan nås direkt från bostadsområdet via gångstigar utan att en större väg behöver passeras. Lekplats kommer finnas inom förskole området öster om och det finns även möjlighet att anlägga lekplatser inom naturområdena inom stadsdelen. Det kommer i stor utsträckning vara möjligt för barn att ta sig till och från skola och förskola med flera målpunkter via natursköna gång- och cykelvägar.

Mellankommunala frågor

Föreslagen utbyggnad innebär ingen påverkan på mellankommunala frågor.

Service

Inom planområdet finns idag ingen service men kommer att finnas då det centrala kvarteret byggts ut inom stadsdelen. Dagligvarubutik, handel, vårdcentral, bibliotek och service av olika slag finns närmast i Höörs centrum idag.

Bakgrund

Tidigare ställningstaganden och underlag för beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2020-02-25 § 27 att detaljplan för området skulle tas fram och att området är avsett för småhustomter. Det har varit stor efterfrågan på villatomter under de senaste åren och det finns få kommunala tomter kvar på det kommunala utbyggnadsområdet Kvarnbäck.

Området har studerats dels i översiktsplanen som antogs sommaren 2018 och i Stadsdelsprogram för västra Höör som godkändes i Kommunstyrelsen 2020-02-25.

Översiktsplan

Utyggnaden stämmer överens med översiktsplanen för Höörs kommun som Kommunfullmäktige antog i juni 2018. Vägledning för utbyggnaden har hämtats från översiktsplanen, utdrag figur 24.

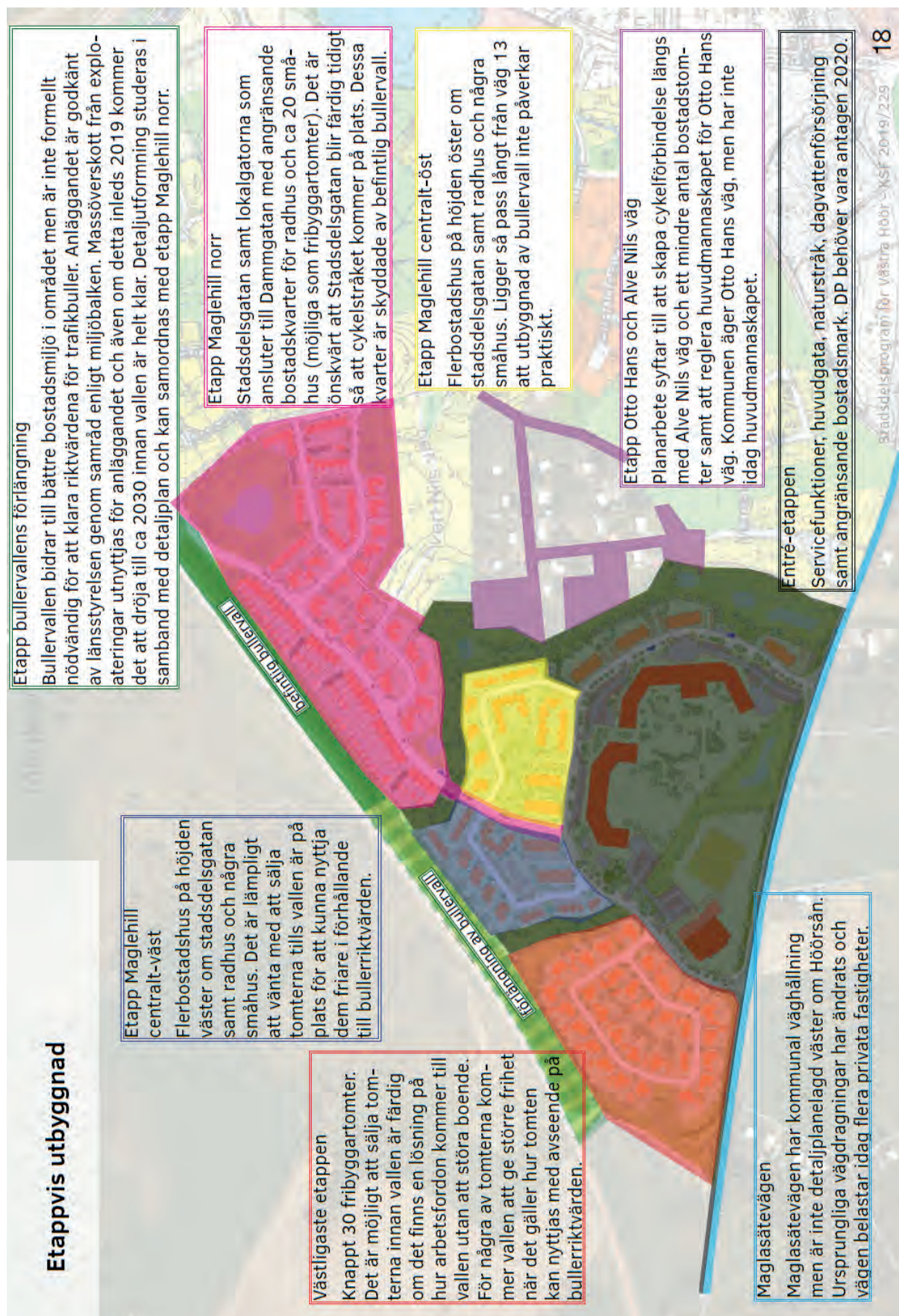
Stadsdelsprogram för västra Höör, figur 23

Sedan översiktsplanen antogs sommaren 2018 har fördjupning av stadsdelens utvecklats och i februari 2020 godkände kommunstyrelsen det framtagna Programmet "Stadsdelsprogram för västra Höör" som har legat till grund för detaljplanen.

Utbyggnaden grundar sig på politiska mål. Att Höör ska växa utifrån sin potential som småstad i en storstadsregion och som kärna för sitt omland. Det är vad utvecklingsstrategin säger för småstaden Höör (Översiktsplan för Höörs kommun, antagen 2018). De viktigaste exploateringsområdena för att förverkliga strategin finns i västra Höör Att kommunen valt västra Höör för den kommunala utbyggnaden av samhället grundar sig på:

- Stationsnära läge, 800-1500 m, från Höörs station gör området mycket lämpligt för bostäder och kommunal service
- Behov av förskola, skola, idrottshall och särskilt boende, totalt ca 8 ha mark
- Kommunen äger större sammanhängande markområde. Det ger förutsättningar att skapa en hållbar stadsstruktur och skapa tillräckliga ytor för kommunal service.

Stadsdelsprogrammet, figur 23, beskriver hur stadsdelen kan utvecklas med bland annat gestaltungsritningar som illustrerar hur bebyggelse och natur kan komma att gestaltas. Stadsdelsprogrammet beskriver även trafikstrukturens utbyggnad och utformning samt kopplingar.

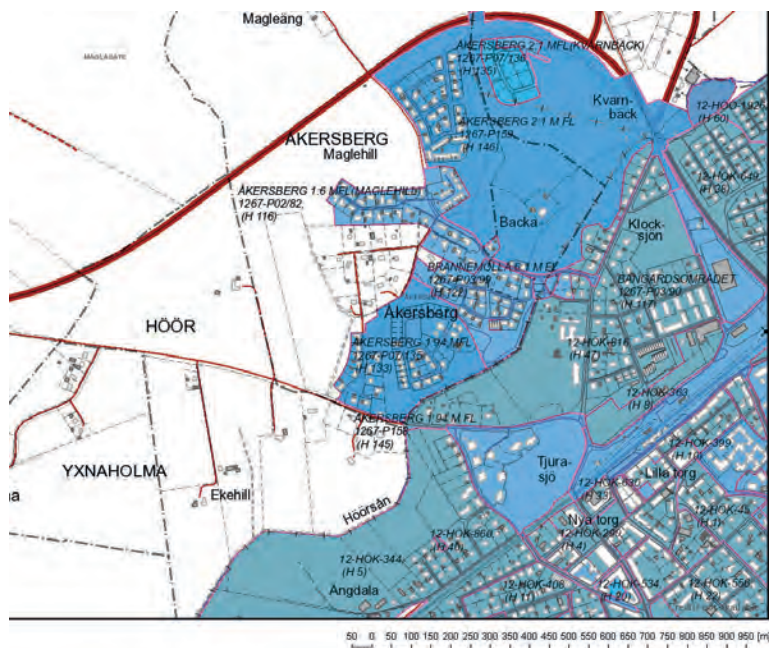


Figur 23. Utdrag från "Stadsdelsprogram för västra Hör" KS 2020-02-25, som är ett program (bilaga till denna detaljplan) som vidareutvecklar översiktsplanens beskrivning och skiss, figur 26, och som anger riktlinjer för bebyggelse, trafik och natur inom denna detaljplan och kommande inom stadsdelen.

Detaljplan för delar av Höör 19:7 och Åkersberg 1:6 (Maglehill väst, villatomter, bullervall mm)
Antagandehandling 2020-12-17



Figur 24. Översiktlig skiss över gatu- och bebyggelsestruktur för västra Höör, utdrag ur gällande Översiktsplan.



Figur 25. Utdrag över gällande detaljplaner inom angränsande bebyggelse öster och söder om planområdet.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Detaljplanen gränsar direkt öster om till ”Detaljplan för del av Åkersberg 1:6 m fl. fastigheter (Maglehill - förskola, skola, idrottshall och bostäder m.m.), som är den första etappen i den nya stadsdelen och som ännu inte vunnit laga kraft, se illustration figur 5, sid 6.

Öster den första detaljplanen inom den nya stadsdelen ”Maglehill etapp 1” angränsar tre detaljplaner, se figur 25,: Detaljplan för Åkersberg 1:6 m fl, H 166, laga kraft 2002-01-24,- Detaljplan för Åkersberg 1:94 m fl, H 133, laga kraft 2006-11-25 och - Detaljplan för Åkersberg 2:1 m fl, H 135, laga kraft 2007-01-25.

Hälsa och säkerhet

Risker

Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och angreppspunkten ska understiga 50 meter vilket bedöms kunna uppnås. Tillfartsvägen och gång- och cykelväg via naturmark kommer kunna användas som räddningsväg till Maglasätevägen vilket ska följas upp i projekteringen. Brandposter och brandvattenförsörjning ska tryggas genom att brandpost anläggs. Räddningstjänsten ska i samverkan med MittSkåne vatten lösa lokalisering och kapacitet.

Radon

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att orsaka radonhalter inomhus. Hur höga halterna blir beror bland annat på de geologiska förhållandena och på om huset är otätt mot marken.

Genomförande

Ansvarsfördelning och avtal

Geoteknik, MUR

Exploatören, Höörs kommun

- Vid projektering, när utformning, nivåer och lägen för byggnation och hårdgjorda ytor har fastställts, måste kompletterande geotekniska undersökningar utföras (utdrag ur Geoteknik och MUR, Tyréns 20191023). Geoteknisk utredning ska ligga till grund för schaktningsarbeten. Ytlig jord med organiskt innehåll ska schaktas bort före grundläggning och marken ska iordningsställas enligt geotekniska rekommendationer.
- Om det skulle uppkomma indikationer på förorenad mark ska markprover tas och marken skiftas ut och det ska tillses att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning KM.
- Dagvattnet räknas som avloppsvatten då det kommer vara avrinning från detaljplanelagd mark. Innan genomförandet ska en anmälan om nytt avloppsutlopp ska upprättas till miljö och byggmyndigheten.
- Länsstyrelsen har meddelat att området är färdigutrett gällande fornlämningar och att inga restriktioner finns. Dock gäller enligt 2 kap KML som alltid den så kallade anmälningsplikten, det vill säga ”om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsen omedelbart kontaktas.”
- Skötselplan behöver tas fram för naturområdena i samband med genomförandet.
- Verksamhetsområde för samtliga vattentjänster ska utökas att innefatta planområdet. Mittskåne Vatten upprättar tjänsteskrivelse om utökat verksamhetsområde när detaljplanen har vunnit laga kraft. Mittskåne Vatten är huvudman för VA-systemet fram till förbindelsepunkt vid fastighet.
- Kraftringen nät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Vid projekteringen och genom-

förändret ska det beaktas att Kabelrör för nedläggning av kablar från nätstationen i norr till den nya bebyggelsen ska synkas med utbyggnaden av bullervall och dess serviceväg intill. Ett minsta tillåtet avstånd på 5 meter gäller mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Vid projekteringen ska det tillses att utformningen blir sådan att det ska vara möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

- Samhällsbyggnadssektor ska ta med sig frågan om exempelvis laddstolpar och andra smarta lösningar i den fortsatta planeringen av stadsdelen inför genomförandet.
- För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.
- Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar i samband med exploateringen.
- Räddningsväg ska anordnas från lokala gatuslingan via gång- och cykelväg anlagd inom naturmarken i detaljplanens västra sid ned till gång- och cykelvägen utmed Maglasätevägen. Gång- och cykelvägen ska vara dimensionerad och ha svängradier godkända av Räddningstjänsten för räddningsfordon.
- Skånetrafiken ska kontaktas inför att området ska exploateras för att föra en dialog om möjligheterna att kollektivtrafikförsörja området.
- Renhållningsordningens föreskrifter, som kan tillhandahållas av MERAB, ska beaktas i fortsatt projektering och i bygglov.
- Fastighetsbildningen inom planområdet i samband med exploateringen beställs av Höörs kommun.
- Inom detaljplaneområdet finns biotopskyddade objekt. Se rubrik "Biotopskyddsområden". Vid genomförandet är det exploatörens ansvar att tillse att biotoperna inte skadas.
- Ytterligare detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst kan krävas vid byggnation och ansvaras och bekostas av berörd byggherre.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsrättsliga konsekvenser inom kvartersmark och allmän platsmark

Marken inom planområdet som ägs av Höörs kommun, är i dagsläget utarrenderat och arrendet kommer sägas upp inför genomförandet. Fastigheter kommer att avstyckas från den kommunala fastigheten Höör 19:7 enligt kvartersavgränsningarna i plankartan och tomterna avstyckas enligt anvisningar från Höörs kommun.

E-områden, Kraftringens transformatorstationer

Inom detaljplanen finns ett område för transformatorstation om cirka 170 m². Området för transformatorstation, på plankartan betecknade "E", föreslås ligga inom fastighet för allmän platsmark, natur, och Kraftringen AB ansöker om ledningsrätt eller servitut för transformatorstation. Tekniska anläggningar, transformatorstationer, kan även avstyckas till fastighet som övergår i kraftbolagets ägo.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Inom detaljplanen finns befintlig allmän underjordisk ledning som kommer att tas bort eller ledas om, ledningsrätt för tele, akt 12-HAL-195.1 (Telia). Ledningen berörs på så sätt att den kommer att läggas om i nytt läge i samband med genomförandet. Tele 2 och Telia/Skanova har en ledning strax norr om planområdet utmed området för vallen. Det kommer tillföras nya allmänna ledningar och läget på nya ledningar kan ännu inte preciseras, men föreslås så långt det är möjligt förläggas inom allmän platsmark. Om det skulle visa sig att allmänna ledningar behöver förläggas inom kvartersmark ska de säkerställas med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

- Kommunen upprättar och bekostar framtagandet av detaljplanen vilket belastar exploateringskonto. Plankostnader ska ingå vid köp av mark.
- Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i enlighet med Mittskåne Vattens VA-taxa.
- Kostnadsansvaret för eventuella flytt av underjordiska ledningar åligger exploatören.
- Kostnad för eventuell tillkommande arkeologisk undersökning bekostas av Höörs kommun om det under pågående markarbeten påträffas fornlämning som medför detta.

Fastighetsbildningskostnader

- Höörs kommun beställer och bekostar den fastighetsbildning inom planområdet som krävs för planens genomförande och står för kostnader för omprövning av ledningsrätter som uppkommer i samband med exploateringen innan försäljning av fastigheterna.

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 planrådets nya gata samt naturområden. 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 m²-ersättning. Modellens m²-priser baseras på de faktiska kostnader som gatu- och parkenheten har för att drifva gatu- resp parkmark idag. Beräknad driftkostnad för den aktuella detaljplanen medför att den totala schablonkostnaden för området allmänna platser är cirka 300 000 kr/år.

Schablonkostnaderna är utifrån 2018 års m² priser. Det innebär att områdets kostnader kan komma att förändras med tiden.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Jesper Sundbärg, projektingenjör och Karin Kallioniemi, samhällsplanerare/Kommunarkitekt medverkat från Höörs kommun.

Rolf Carlsson
Samhällsbyggnadschef

Anneli Andersson
Planarkitekt