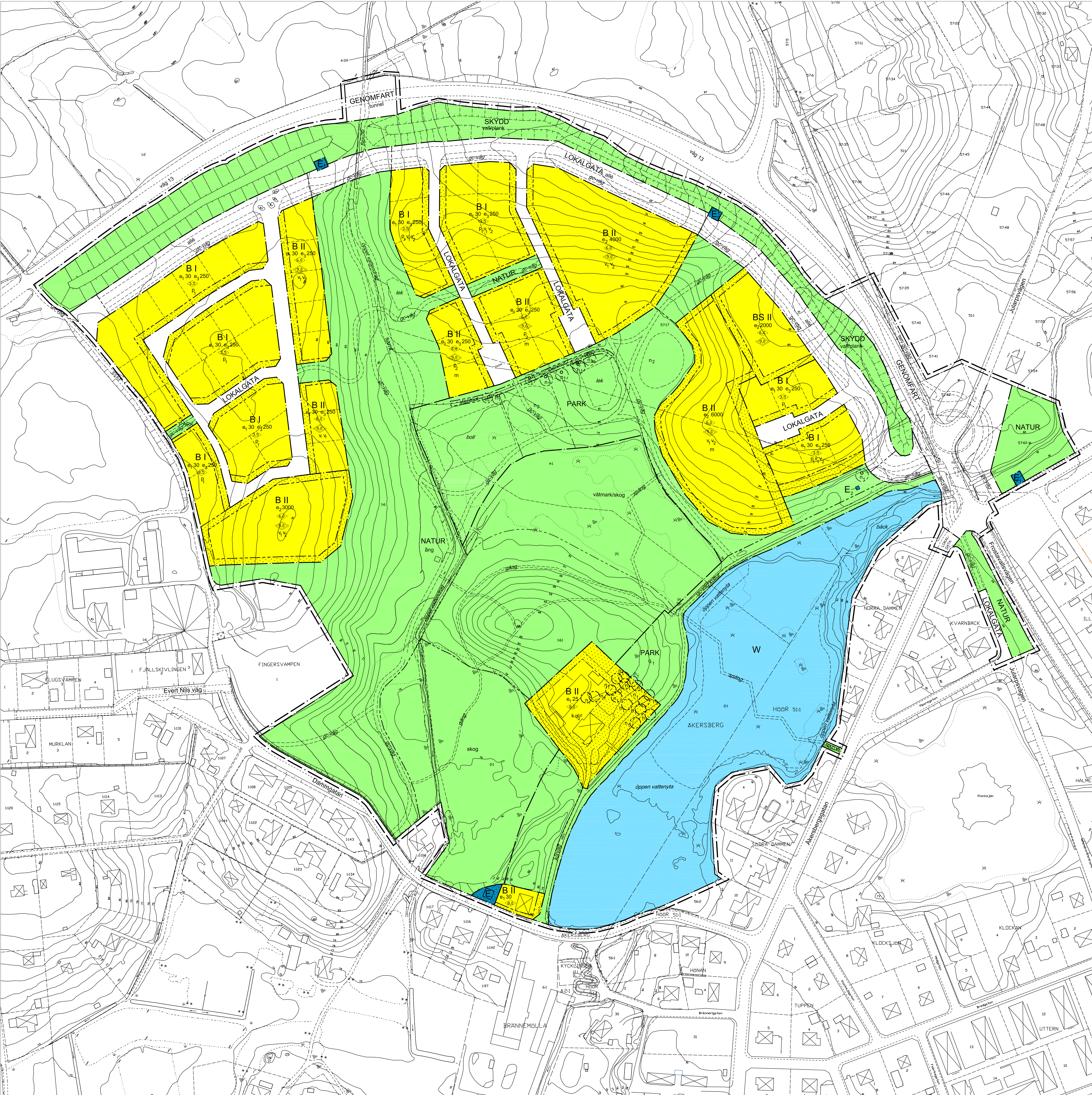




Planbestämmelser
Följande bestämmelser gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan angiven beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns, ritad 3 m utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GENOMFART: Genomfartstrafik
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- NATUR: Naturområde
- SKYDD: Område som skyddas mot störning
- W: Vattenområde med vassinslag

Kvartersmark

- BS: Bostäder, förskola
- B: Bostäder
- E: Teknisk anläggning, transformatorstation
- E₂: Teknisk anläggning, tryckstegningsstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- + (0,0): Föreskriven högt över nollplanet
- tunnel: Gång- och cykeltunnel
- gc-väg kultur: Gång- och cykeltväg med grusliknande ytbeläggning
- alle: Träd i två rader planteras
- stenmur: Stenmur ska bevaras
- vallplank: Bullervall och ev. plank skall anordnas
- n₁: Trädet får inte fällas
- n₂: Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten
- q₁: Parkanläggningen och kulturhistoriskt gångstråk skall vidmakthållas
- skog: Skogen ska bevaras
- äng: Äng skall hållas öppen
- våtmark: Naturlig våtmark

UTNYTTJANDEGRAD

- e_{0,00}: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e_{0,00}: Största bruttoarea i m²
- e_{0,000}: Största byggnadsarea i m² per fastighet

BEGRÄNSNINGAR I MARKENS ANORDNANDE

- Marken får inte bebyggas
- Dagvattnet skall tas omhand lokalt

MARKENS ANORDNANDE

- Boendeparkering och förskolans parkering/angöring skall anordnas på tomtmark
- Tomternas marknivåer ska ansluta naturligt till omgivande natur och parkmark
- n₁: Trädet får inte fällas
- Körbår utfart får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Uthus och garage får ha en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter och en totalhöjd av högst 4,5 meter
- Byggnad skall uppföras i radonsäkrat utförande
- p₁: Friliggande eller kopplade hus
Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot prickad mark längs gata samt minst 4,0 meter från fasthetsgräns mot granne
Garage, carport och förråd får placeras i tomtgräns eller vara sammanbyggda två och två
Friliggande garage, carport och förråd ska placeras minst 2 meter från befintlig byggnad på intilliggande fastighet
- p₂: Friliggande eller kopplade hus samt radhus
Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot prickad mark längs gata samt minst 4,0 meter från fasthetsgräns mot granne
Radhus får sammanbyggas i tomtgräns
Garage, carport och förråd får placeras i tomtgräns eller vara sammanbyggda två och två
Friliggande garage, carport och förråd ska placeras minst 2 meter från befintlig byggnad på intilliggande fastighet
- Högsta byggnadshöjd i meter, därutöver får takkupa anordnas
- Högsta totalhöjd i meter
- II: Högsta antal våningar
- v₁: Suterångsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar och högsta byggnadshöjd i meter
- v₂: Betyggelsen och markanordningar ska huvudsakligen anpassas efter befintliga markhöjder
- k: Värdefull byggnad. Ändring av befintlig byggnad får inte försvärsa dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Skyddsbestämmelser

- q₂: Trädgårdsanläggningen skall vidmakthållas

STÖRNINGSSKYDD

- Följande bullernivåer från vägtrafik får ej överskridas. Inomhus 30 dB_A och 45 dB_A nattetid (22-06)
- Uteplats vid bostad : 55 dB_A och 70 dB_A inuti fasadreflektion
- m: Förbud mot att installera lokal eldstad för ved

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid: Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft

Marklov

- Marklov krävs för avverkning av träd markerat med n₁
- Marklov krävs för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomt eller mark för allmän plats avsevärt ändras

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- gc-väg: Illustrationstext

Baskartan upprättad av Tekniska kontoret, Höörns kommun, 950119

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

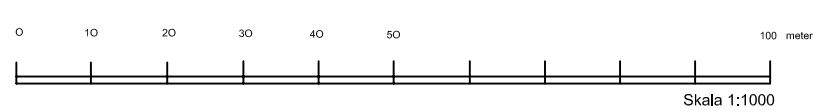
Åkersberg 2:1 m.fl. fastigheter (Kvarnbäck)

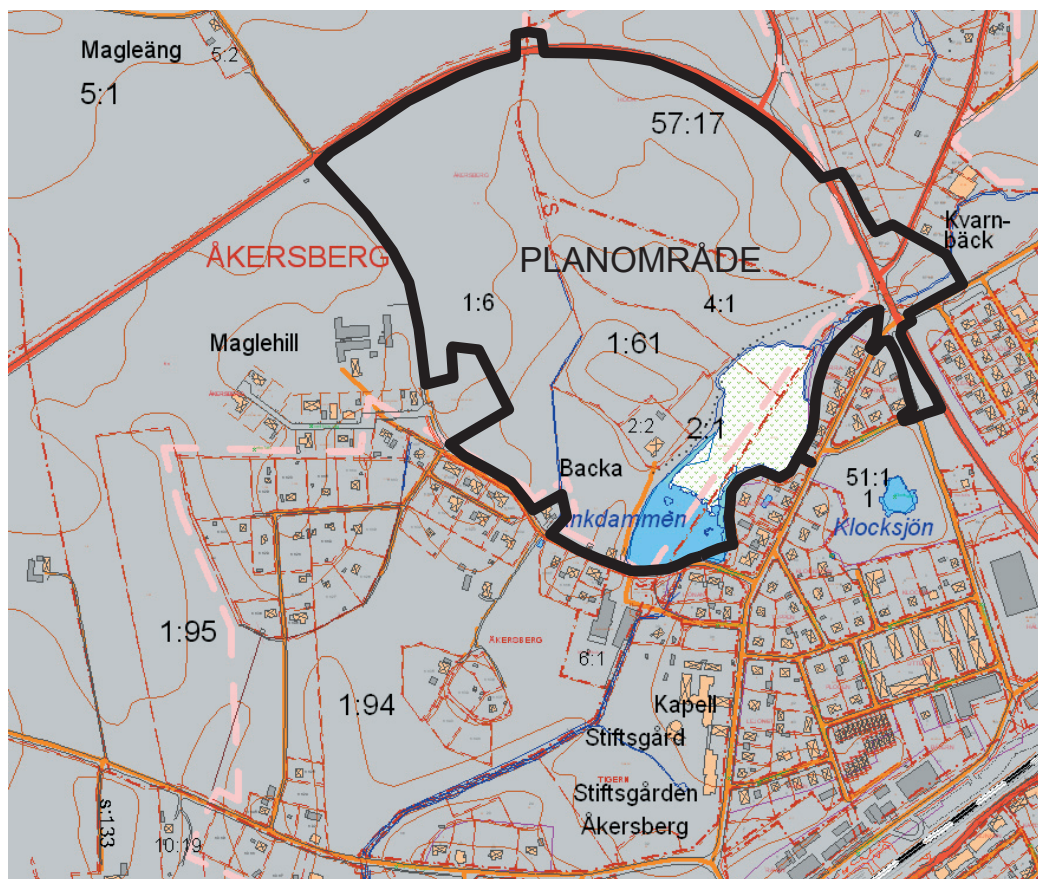
Höörns tätort, Höörns kommun och Skåne län

Upprättad 2006-05-14

Bo Johansson
Stadsarkitekt SARMSA

Ann-Katrin Sandelius
Planarkitekt LARMSA





**Detaljplan för
del av ÅKERSBERG 2:1 mfl. fastigheter
(Kvarnbäck)**

Höors tätort, Höors kommun, Skåne län

Upprättad 2006-05-14

Bo Johansson
Stadsarkitekt SAR/MSA

Ann-Katrin Sandelius
Planarkitekt LAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

Antagen av Kommunfullmäktige i
Höors kommun 2006-12-20, §126

Anders Netterheim
Ordförande

Laga kraft 2007-01-25
Genomförandetid 2007-01-25 - 2012-01-24

ANTAGANDEHANDLING 2006-05-14

Detaljplan för del av

ÅKERSBERG 2:1 mfl. fastigheter (Kvarnbäck)

Höörs tätort, Höörs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsplan samt fastighetsförteckning.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att kunna erbjuda mark för bostadsbebyggelse, huvudsakligen för villor men även för tätare grupphusbebyggelse. I detaljplanen redovisas utformningen av väg- och gång/cykelförbindelsen till befintlig och ny bostadsbebyggelse. Planen säkerställer även befintliga natur- och vattenområden inom Höör Väster. Detaljplanen har upprättats efter riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av cirka 130 lägenheter. Bebyggelsen är placerad på åkermarkens höjder och slänter. Genom att planen både innehåller kvarter för villabebyggelse och grupphusbebyggelse ges möjlighet att erbjuda olika typer av boende. Husen kommer att variera vad gäller hushöjd och våningsantal. Närmast väg 13 planeras hus i ett plan med möjlighet till sluttningsvåning och i områdena mot det gemensamma grönområdet hus i två plan. Bebyggelsens form och placering tar hänsyn till det befintliga böljande åkerlandskapet och naturförutsättningarna. Mellan bostadsgrupperna skapas gröna dalgångar som ger utblickar ut i landskapet. De inre gröna låglänta områdena samt kullen bevaras och utvecklas.

Ett nytt gatunät anläggs med en uppsamlingsgata parallell med väg 13. Till denna kopplas mindre bostadsgator vars placering och riktning även ger möjlighet till utblickar över bostadsområdet. Uppsamlingsgatan anslutes till väg 13 med en ny cirkulationsplats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Fördjupad översiktsplan för Höör Väster är antagen av kommunfullmäktige 1996-10-30. Alternativa skissförslag utarbetades 1997 för att belysa och visa på olika



Styrdokument för Höör Väster med etapp 3 och skiss över Maglehill inlagd.

möjligheter till utformning utifrån översiktsplanens innehåll. Dessa förslag har sedan sammanfattats i ”styrdokument för Höör Väster”. Mellanrum landskapsarkitekter tog 2002 fram ett förslag på hur grönområdena kan utformas. Gällande detaljplan antagen 1931, finns för östra delen av planområdet och berör halva Ankdammen. För övriga områden finns ingen detaljplan. Detaljplanen gränsar i söder och väster till detaljplan för Åkersberg 1:6 mfl. fastigheter (Maglehill) antagen 2001. Strandskyddsbestämmelse på 100 meter råder längs Höörsån.

Vid planering ska kommunen iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3§. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon samt partiklar i utomhusluften. Byggnad av bostadsområdet bedöms ej medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Kommunen har i samråd med länsstyrelsen konstaterat att detaljplanen inte har betydande miljöpåverkan.

PLANOMRÅDET

Avgränsning och markägare

Planområdet omfattar i huvudsak område som avgränsas av väg 13 i norr, Ankdammens östra strand i sydost, Dammgatan i söder och Maglehills markväg i väster. dessutom omfattas område öster och söder om ny cirkulationsplats. Området innefattar cirka 27 hektar. Marken inom planområdet ägs till största delen av Höörs kommun. En fastighet i sydost och tomterna längs väg 13 i öster är i privat ägo.

Befintliga förhållanden

Natur

Planområdet består i huvudsak av odlad åkermark, en damm, våtmarker och några mindre områden med skogsvegetation. Området är småkuperat med omväxlande kullar och dalar vilket ger nivåskillnader inom området på cirka 12 meter. Landskapets böljande former är en stor tillgång för planområdet.

Många olika vattenmiljöer finns inom området. Ankdammen är till största delen igenväxt med vass och kaveldun men där finns även salixsnår. Cirka en tredjedel av dammen i sydväst består av en öppen vattenspegel. Idag hyser dammen ett rikt fågelliv. Ankdammen tillsammans med Villa Backa och dess närliggande grönområden bildar en kulturhistorisk helhet som har höga upplevelsevärden. Grönområdet norr om Villa Backa innehåller rester av planteringar och gångsystem som tyder på att detta har varit en del av Villa Backas trädgårdsanläggning. Grönremsan längs Ankdammen och resterna av Backas trädgårdsanläggning är bevarandevärda. I nordöstra delen av Ankdammen framträder Höörsån. Höörsåns sträckning är här omgiven av ett frodigt fältskikt och ett välutvecklat träd- och buskskikt.

Bakom Villa Backa finns en kulle bestående av öppen mark med några spritt placerade träd och buskar. Kullen är omgärdad av olika våtmarksmiljöer. I norr finns ett otillgängligt alkärr vilken övergår till en våtmark som till större del är igenväxt med salix, vass och kaveldun. Våtmarken ansluter i nordväst till en öppen före detta odlingsmark med fuktiga partier. I kantzonen mellan åkermarken och den tidigare odlingsmarken växer en träd- och buskridå stående i resterna av en stenmur. Söder om kullen finns ett skogsparti med mestadels trivialskog som är påverkad av dikning. I kanten av skogspartiet rinner en bäck kantad av ädellövskog. Även om inte alla grönområdena har höga upplevelse- eller naturvärden så bildar de tillsammans en fin helhet med mycket variation som är lätt att bygga vidare på.

Biotopskydd

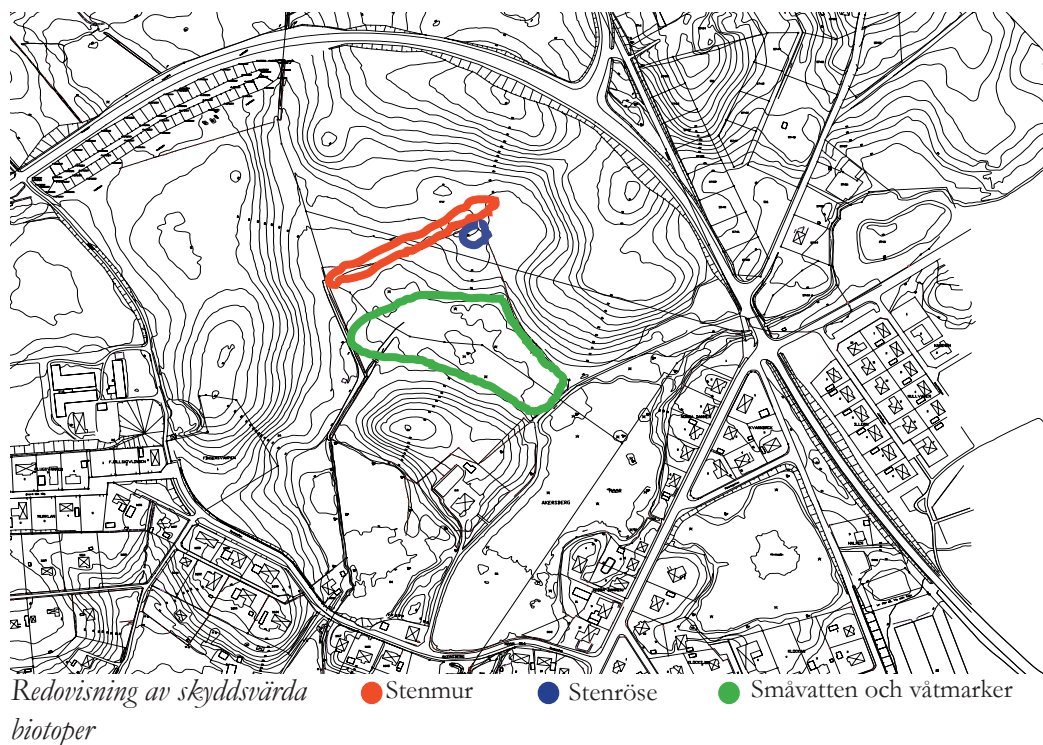
Det generella biotopskyddet enligt miljöbalken omfattar ett antal uppräknade typer av miljöer och objekt i odlingslandskapet. Följande landskapselement inom planområdet berörs av biotopskyddet.

Odlingsrösen i jordbruksmark. Odlingsröse finns centralt i området och i nära anslutning till stenmurarna. Det ligger i gränsen mellan den odlade marken och betesmarken/våtmarken.

Småvatten och våtmarker i jordbruksmark. Våtmarken norr om kullen samt den fuktiga, före detta odlingsmarken räknas in i denna typ av miljö. Avgränsningen följer kanten på odlingsmarken och kullens höjdpartier.

Stenmurar i jordbruksmark. Till denna typ av objekt räknas resterna av stenmuren i gränsen mellan åkermarken och odlingsmarken, drygt 100 meter. Tillsammans med träd och buskar är det en viktig del av naturmiljön i området.

Samtliga redovisade biotoper skyddas i planen med bestämmelser med avsikten att de inte ska påverkas av områdets exploatering.



Bebyggelse

Planområdet omfattar två bebyggda fastigheter norr om Dammgatan. Vid Dammgatan finns en byggnad som idag hyser en privat förskola. Anläggningen Villa Backa byggdes under åren 1905-1907. Byggnaden har bl.a. varit ett ålderdomshem (1930-1973) men är nu en privatbostad. Huset är en gråputsad tvåvånings tegelbyggnad på en gråstensgrund av huggna gråstensblock. Huset har frontespiser med trappgavlar i skånsk stil. Det valmade sadeltaket är täckt med tvåkupigt tegel. Byggnaden är bebyggelsehistoriskt intressant och klassas i bebyggelseinventeringen från 1985 i klass 1b.

Markförhållanden

Utförd geoteknisk undersökning (utförd av Geoexperten RS AB 2004-11-25) visar att undergrunden i huvudsak är bra för planerad bebyggelse. Två mindre områden med organiska material finns i södra delen av fastigheten Åkersberg 57:17. Det ena området föreslås nyttjas som dagvattendamm och det andra området måste utskiftas och dräneras för att byggnaden på det aktuella området inte ska få sättningar. Markradonutredning (utförd av Geoexperten RS AB 2004-12-07) visar att området klassas som normalriskmark. Med ledning av undersökningsresultaten skall ett radonskyddat byggande utföras.

Kultur/fornlämningar

Arkeologiska undersökningar har gjorts för planområdet. Dessa visar att området inte innehåller några lämningar som kräver ytterligare arkeologiska insatser eller begränsar möjligheten att bebygga området.

Trafik

Området avgränsas i norr och öster av väg 13 som är en av infartsvägarna till Höörs tätort. Väg 13 är 10 meter bred och har en tillåten hastighet från 90 km/t i väster till 50 km/t där tätortsbebyggelsen börjar. Trafikmätningar år 2002 redovisar en årsdygnstrafik som ligger på 2810 f/ÅMD och som ökar efter avfarten till Skånes djurpark till 3500 f/ÅMD. Genomförd trafikutredning (utförd av Scandiaconsult 2003-10-01) visar en trafikprognos för år 2015 som pekar på att trafikmängden kan komma att öka till 5000-7300 fordon/dygn beroende på om väg 13 kompletteras med en förbifart som går öster om tätorten eller ej.



Flygbild över planområdet med markerad bebyggelsestruktur.

PLANENS UTFORMNING

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen grupperas i två områden med olika karaktär. Uppe på höjderna tillskapas cirka 60 villatomter för enskilt byggande. Sluttningarna och de lägre partierna lämpar sig bäst för rad- och/eller grupphusbebyggelse och här kan runt 70 lägenheter byggas. De lägre partierna kan även bebyggas med friliggande bostadshus.

Villatomterna varierar i storlek men föreslås omfatta ca 600m² – 1000m². För villatomterna föreslås i huvudsak att huvudbyggnaden ska placeras i förgårdslinjen och minst 4 meter från tomtgräns. Garage och uthus tillåts i tomtgräns. I de lägre liggande kvarteren, med rad- och grupphusbebyggelse samt på tomten som tillåter förskola, får huvudbyggnaden sammanbyggas i tomtgräns.

Områdena på sluttningarna lämpar sig för grupphusbebyggelse på grund av den branta topografin. Inom vissa områden är det cirka 10 meters nivåskillnad. För att klara dessa nivåer och få ett rationellt byggande måste markanordningar och bebyggelse samordnas och utformas så att de anpassas till befintliga höjdförhållanden. Området kan t ex bebyggas med kopplade hus på smala tomter, flerbostadshus i form av sluttningshus eller radhus byggt i sluttning. Suterrängvåning får utföras. Endast liten takvinkeln tillåts i sluttningsområdena för att ovanliggande tomter ska få bra solförhållanden. I de lägre partierna som gränsar mot det gemensamma grönområdet är det positivt om det blir en gruppbebyggelse med lägre eller högre hus för att få en sammanhållen bebyggelseutformning. Det kan vara en fördel om områdena erbjuder

olika boendeformer.

Befintlig byggnad vid Dammgatan som nu inrymmer förskola föreslås få användningsbestämmelsen bostad. Detta hindrar inte att den befintliga förskolan kan vara kvar men förutsätter att parkeringen och angöringen anordnas på tomtmark, tex utmed Dammgatan eller på annan fastighet. Förskolan behöver också nyttja en del av naturmarken intill förskolan, så som sker idag.

Befintlig och tillkommande bebyggelse inom villa Backa har fått en varsamhetsbestämmelse. I området framför och vid sidan av huvudbyggnaden, mot dammen, tillåts ingen ny bebyggelse. Avsikten är att tillvarata de nuvarande byggnadernas särdrag och kvaliteter vid ombyggnads- och underhållsarbeten samt att ge en inriktning när det gäller utformning av ny anslutande bebyggelse. De karaktärsdrag som kännetecknar bebyggelsen är den herrgårdsliknande utformningen med putsade fasaderna i vita nyanser, taktegel och frontespiser med trappgavlar.

Park- och naturområden

Det nya bebyggelseområdet tar tillvara de gröna element och landskapsformationer som finns idag och som ger hela området dess karaktär. Grönstrukturen bildar ett mönster som ger möjlighet till god kontakt och utsikt över grönska och hustak. Gröna öppna stråk, parker och alléer anläggs liksom ett öppet vattendrag och anläggningar för motion och lek.

I områdets centrala delar anläggs parkområden i dalgångarna mellan bostadsgrupperna och i norr i den tidigare odlingsmarken nedanför kullen. Parken blir en bilfri lättillgänglig plats med flera cykelstråk som binder samman de olika delarna av bebyggelseområdet och som leder in mot tätortens centrum och skolområdet. Aktivitetsplatser i form av större lekplats och boulebana är lämpligt att anlägga på den tidigare odlingsmarken eftersom det är en central och plan plats i bostadsområdet. På de fuktiga delarna behöver marken höjas så att de går att använda för att t ex anlägga en fotbollsplan. Parkområdet avgränsas mot bostadsområdet i norr av en värdefull stenmur med stora träd. Dalgångarna är idag åkermark som bör gräsbesås och skötas som äng. På lämpliga platser kan träd- och buskvegetation planteras för att accentuera dalgången och skapa platsbildningar längs bäcken. I den nordvästra dalgången bör en mindre lekplats anläggas för att barnen i den västliga bostadsgruppen ska ha kortare väg till



Flygbild över planområdet med markerad grönstruktur.

lek.

Inom planområdet finns även områden som var för sig inte är så värdefulla, men som tillsammans har höga naturkvaliteter. Här bevaras främst de befintliga naturtyperna men områdena bör även vara tillgängliga. Den öppna ängskaraktär på kullen bakom villa Backa bevaras. Kullen kan på sikt utvecklas till en slätteräng med solitärträd med en anlagd utsiktsplats med utsikt över hela bostadsområdet. För att den ska vara tillgänglig bör mindre gångar i grus eller stenmjöl anläggas. Det sankade naturområdet nordost om kullen bör ha kvar sin alsumpskog och sina mer öppna partier för rening av dagvatten. Området kan förslagsvis göras mer tillgängligt med en spång anlagd genom området. Möjligheten att röra sig i denna sankade naturtyp kan öka intresset och ge en positiv inställning till detta speciella område. Sydväst om kullen finns områdets enda större skogsparti vars slutna karaktär bör bevaras. En mindre gångstig genom skogspartiet gör den mer framkomlig.

Kulturbistoriska områden

Villa Backa med omgivande trädgård och park har ett vackert läge i landskapet. Kontakten mellan bostadshuset och Ankdammen är framträdande och ger hela platsen en kulturhistorisk prägel. Gångstråket längs Ankdammens norra sida är ett välanvänt promenadstråk vars nuvarande sträckning ser ut att stämma med äldre kartors markeringar. Längs stråket växer gamla träd som ger den en speciell karaktär med tunnelliknande partier. Gångstråkets befintliga karaktär ska bevaras vad gäller vegetation och markmaterial. Tillförda objekt såsom parksoffor och belysningsstolpar ska anpassas till miljön.

Kontakten mellan stråket och dammen är tydlig och den befintliga bredden på gångstråket och markmaterial känns välanpassad till miljön. Kontakten mellan gångstråket, Villa Backa med trädgård och intilliggande park är idag mycket påtaglig och bildar en tilltalande miljö. Trädgårdsanläggningens kulturhistoriska prägel skall vidmakthållas och tomten avgränsas med passande vegetation så att den gröna helhetsmiljön kring Ankdammen bibehålls. Det finns spår i områdena nordost och sydväst om Villa Backa som tyder på att de har tillhört parkanläggningen. Idag är dessa tillgängliga för allmänheten och bör fortsätta att vara en tillgång för alla. En



Fotografi över Villa Backa från 1946



Utdrag ur "Ekonomiska karta över Hör" tryckt 1917 nytryckt 1936, där gångsystemet i anläggningen syns tydligt.

mindre justering av fastighetsgränsen för villa Backa föreslås i nordväst och nordost för att anpassa gränsen till faktiska förhållanden. Parkmiljön kräver speciell skötsel både vad det gäller vegetation och gångstråk så att den speciella kulturhistoriska parkmiljön bevaras.

Vattenområden

I den nordöstliga dalgången finns en bäck som delvis ligger i kulvert. Bäckens lyfts upp till ytan och blir ett öppet vattendrag med flacka slänter. På så vis kan att vattennivån fluktuera och meandra och vattenytan blir nåbar. Befintlig vegetation längs vattendraget bevaras och kompletteras för att ge skugga åt djurlivet i bäcken. Bäckens blir en tillgång i området för både människor och djur.

Naturmiljön runt Ankdammen och själva dammen är mycket värdefulla för alla närboende. De befintliga kvaliteterna framhävs och tillvaratas. Den öppna vattenytan i sydväst och längs gångstråket i norr ska utvidgas för att framhålla dammintrycket. Den igenväxta delen i nordost bibehålls men öppna vattenytor gynnar även fågellivet. Ett spångsystem över Ankdammen genom vassbältet ger ett spännande promenadstråk som knyter samman Höör Väster med Åkersbergsgatan och Klocksjön.

I planområdets nordöstra del övergår Ankdammen till en naturgiven bäckfåra kantad av ekologiskt värdefull vegetation. Denna speciella miljö bevaras och markerar även entrén in till bostadsområdet.

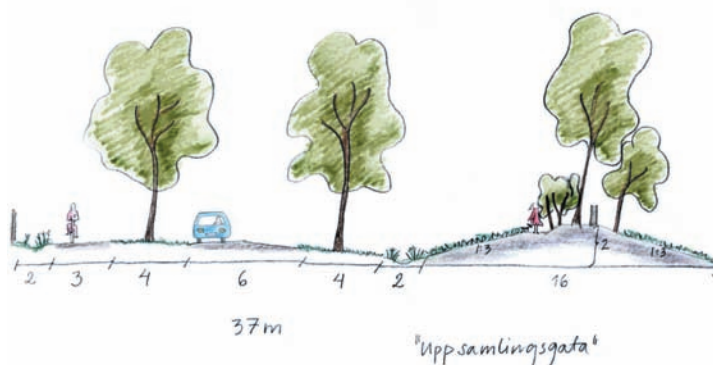
Trafik

Den fördjupade översiktsplanen för Höör Väster och ”styrdokument för Höör Väster” förutsätter att de nordöstra delarna av Höör Väster ansluts till ett separat vägsystem som leder trafiken till en cirkulationsplats med anknytning till väg 13, Jularpsvägen och Åkersbergsgatan.

Trafiksystemet för gällande detaljplan (Åkersberg 1:6 mfl. fastigheter Maglehill antagen 2001) har utformats så att det inte är möjligt att koppla ytterligare etapper till Dammgatan.

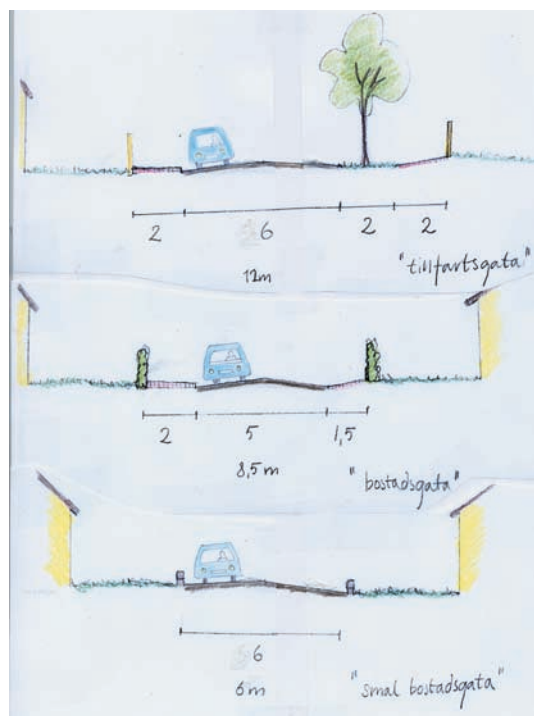
Biltrafik

Gatunätet är hierarkiskt uppbyggt i området vilket ger en god orienterbarhet. Området trafikmatas via en ny cirkulationsplats till väg 13. Vidare anläggs en ny uppsamlingsgata parallellt med väg 13. Från uppsamlingsgatan leder bostadsgator ner till tomterna.



Principsektion över
"uppsamlingsgata".

Uppsamlingsgatans körbana har en bredd om 6,0 meter. Inom gatumarken finns även plats för en 3,0 meter bred dubbelriktad gång- och cykelväg. På båda sidor av körbanan finns plats för grunda gräsbevuxna diken för dagvattenhantering. Uppsamlingsgatan kommer att kantas av en allé, förslagsvis med större träd. Där de två gröna dalgångarna i området möter vägen föreslås ingen allé utan istället ska utblicken in mot området dominera intrycken. På dessa platser kan förslagsvis även hastighetsdämpande åtgärder anläggas.



Principsektioner över "tillfartsgata",
"bostadsgata" och "smal bostads"

Bostadsgatorna föreslås få en sektion med en körbana på 5 meter och gångbanor på 1,5 meter och 2,0 meter.

På två platser inom området, i öster och väster, kommer bostadsgatan även att vara tillfartsgata till tätare bebyggelse. Här kan det vara lämpligt med en bredare körbana och bredare gångbanor. Tillfartsgatorna föreslås få en sektion med en körbana på 6 meter och gångbanor på vardera 2,0 meter. Inom den västra bostadsgruppen utformas den långa bostadsgatan med en sektionen som ger möjlighet att plantera träd för att skapa en bra helhetsmiljö och minska gaturummet.

För den mindre bostadsgatan i slinga föreslås en smalare vägsektion som markerar att bilarna ska köra på de gåendes och cyklandes villkor. Här blir gatumarken 6 meter bred.

Kollektivtrafik

Vägsystemet ger möjlighet till att dra en busslinje i utkanten av området. Busshållplatser kan lämpligen placeras där dalgångarna möter omgivande lokalgata.

Parkering

All boendeparkering sker på tomtmark i garage eller carport. Några mindre parkeringsplaster för gäster kan anläggas i vändzonerna. Gästparkering kan även ske längs med bostadsgatorna och genomfartsgatorna.

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång-och cykelnätet inom och utanför Höör Väster kommer att utformas med huvudstråk till centrum, järnvägsstationen, Frostavallen/Skånes djurpark och skolområdet. Huvudstråken utnyttjar de tre planskilda korsningarna med järnvägen vid väg 13, järnvägsstationen och Tjurasjö. Detaljplanen redovisar en möjlig gång- och cykelförbindelse till Frostavallen /Skånes Djurpark, genom planområdet via ett reserverat läge för tunnel under väg 13. Ny sträckning av väg 13

samt en trafikplats vid Höör Väster innebär, att det vid en sådan utbyggnad, kan det bli nödvändigt att finna alternativa lägen för en planskild korsning med väg 13.

En separat gång- och cykelväg planeras längs den svängda uppsamlingsgatan. I övriga lokalgator samsas cyklister och biltrafikanter inom samma vägområde. Gång- och cykelstråken inom det centrala parkområdet och längs med lokalgatorna ska utformas enligt gällande tillgänglighetsnormer. Platsens höjdförutsättningar får inte förvanskas och stråken ska upplevas som trygga och gena till aktivitetsplatserna i parkområdet.

Inom parkområdet kommer ett rikt förgrenat gång- och cykelvägnät att knyta samman bostadsgrupperna med aktivitetsytor. Cykelstråken sammanstrålar till en huvudled som ansluter till ett gång- och cykelstråk söderut längs Dammgatan och vid Elviras väg. Det senare stråket leder genom planerat bostadsområde och får en fortsättning över Höörs ån med anslutning till Maglasätevägen vid pendlarparkeringen. Cykelstråket längs Dammgatan viker av söderut i höjd med kv Hönan för att anslutas till Brännerigatan. Gång- och cykeltrafiken kan därifrån ledas söderut med möjlighet att på sikt tillskapa en förbindelse fram till stationsområdet och tunneln under spårområdet.

Gång- och cykelvägnätet inom området leder även till cirkulationsplatsen i nordväst. Här börjar ett cykelstråk norrut längs väg 13 mot Snogehall/Frostavallen. I detaljplanen reserveras ett läge längre västerut för en planskild korsning med väg 13 som en möjlig gång- och cykelväg till Frostavallen/Skånes Djurpark. Korsningen och cykelstråket kan komma att påverkas av trafikplats vid Höör Väster vid ny sträckning av väg 13 åt nordost enligt översiktsplanen. Detta innebär att det kan bli nödvändigt att finna annat läge för en planskild korsning med väg 13. Söderut anläggs ett cykelstråk till skolområdet via Jularpsvägen och den planskilda korsningen med järnvägen. Trafiksäkerhetsinsatser behövs i cirkulationsplatsen och i korsningen Åkersbergsgatan/väg 13 för att säkerställa trafiksäkra cykelstråk.

Inom området kommer även gång- och cykelstråk att anläggas som främst är konstruerade för rekreation. Gångsystemet på kullen och i skogspartiet, spångsystemet över Ankdammen och våtmarken samt stråket längs Ankdammens norra kant utformas förslagsvis främst för rekreativa promenader.

Skolor

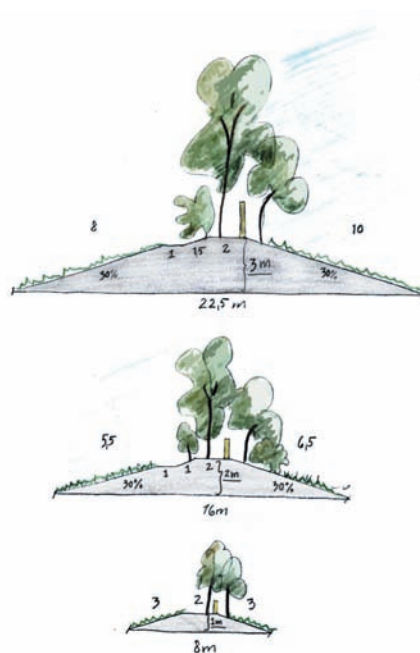
Detaljplanen ger möjlighet till att en ny förskola etableras inom området. Tomten har placerats i anslutning till den planerade parken och i ett läge så att den lätt och utan störning för bostadsbebyggelsen kan nås från det omgivande vägsystemet. Marken kan nyttjas både för bostadsändamål såsom radhus, friliggande/kopplade hus eller förskola. Parkering och angöring ska ske på tomten.

Befintlig förskola på Dammgatan redovisas i detaljplanen som bostad alternativt förskola. Om den nyttjas som förskola måste angöring och parkering anordnas på tomtmark längs Dammgatan. Ingen parkering får ske längs körvägen till villa Backa, eftersom området är parkmark och körvägen endast får användas av villa Backa,

reglerat i servitut.

Miljö

Området avgränsas mot väg 13 av ett skyddsområde med bullerskydd för att inte överskrida värdena för buller inne på tomterna. Skyddsområdet bör utformas enligt redovisade principsektioner. Denna utformning gör att skyddsområdet tar mindre yta i anspråk och att karaktären mot väg 13 blir mer "stadsmässig", men med en grön karaktär. Bullerberäkningar biläggs.



Väg 13 ingår i vägnätet som rekommenderas för transporter av farligt gods. En riskanalys har genomförts för att bedöma lokaliseringen av bebyggelsen med hänsyn till riskproblematiken från väg 13 samt för att ange vilka åtgärder som behöver vidtas för att erhålla erforderlig riskreduktion (utförd av Öresund Safety Advisers AB 2005-12-12). Slutsatsen är att redovisat avstånd mellan bebyggelse och vägkant samt föreskriven bullervall enligt detaljplanen är tillräckligt för att reducera risken. Riskanalysen biläggs.

Principsektioner över bullervallens utformning. Vall kombineras med bullerskärm och trädplanteringar. Slänterna består av ängsmark. I dalgångarna övergår vallen till en genomsiktig bullerskärm som ger insyn i området från väg

Planområdet är kuperat med olika nivåer på fastigheterna. I sådana områden bildas lätt så kallad inversion vid speciella väderlekslägen. Fastigheter kan drabbas av rök från t.ex. en öppen spis. Planbestämmelse finns därför för angivna områden med förbud att installera lokal eldstad för ved. I dessa områden rekommenderas också att installation lokal eldstad för t.ex. pellets inte är lämpligt.

Teknisk infrastruktur

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet skall tas omhand och fördröjas lokalt, enligt kommunens dagvattenpolicy, innan utsläpp sker till Höörsån. Inom området föreslås dagvattnet ledas i ledningar i dräneringsdiken längs bostadsgatorna, som ska mynna i en gräsyta. Markytorna inom parkområdets låga partier bör möjliggöra infiltration för dagvatten men kan fortfarande användas till anläggningar av aktivitetsytor som t.ex. fotbollsplan och boulebana. I dessa markytor silas dagvattnet innan det når befintlig våtmark som finns centralt i området eller bäcken som flyter genom parkområdet. Här fördröjs dagvattnet innan det når Höörsån.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse i detta planförslag ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem. Befintlig bebyggelse är redan ansluten till kommunens system. En tryckstegningsstation placeras i planområdets nordöstra del.

Energi

Åkersbergs Stiftsgård är ansluten till kommunens fjärrvärmenät. Planförslagets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmeverket. Två nya transformatorstationer placeras inom planområdet längs den svängda uppsamlingsgatan och i det nordöstra hörnet.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagandet av planförslaget har medverkat Bo Johansson, stadsarkitekt, Ann-Katrin Sandelius, planarkitekt och Inger Wickström, planingenjör.

Bo Johansson
Arkitekt SAR/MSA

Ann-Katrin Sandelius
Planarkitekt LAR/MSA

Mindre revidering efter utställning

Plankartan har kompletterats med bestämmelsetexten att träd inte får fällas på kvartersmark, förtydligats vad gäller öppning i stenmur, höjdangivelser på bullervall och i gata vid tunnelpassagen, samt att bestämmelsen om förskolans parkering kompletterats med att parkering/angöring skall ske på tomtmark.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att det kan behövas tillstånd eller samråd för arbeten med Ankdammen enligt Miljöbalken.

Antagen av Kommunfullmäktige i
Hörs kommun 2006-12-20, §126

Anders Netterheim
Ordförande

Laga kraft 2007-01-25
Genomförandetid 2007-01-25 - 2012-01-24

ANTAGANDEHANDLING 2006-05-14

Detaljplan för del av

ÅKERSBERG 2:1 mfl. fastigheter (Kvarnbäck)

Höörs tätort, Höörs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Utbyggnadstakten av bostadsgrupperna är helt beroende av efterfrågan på tomtmark vilket i sin tur beror på det ekonomiska läget i stort, räntenivå, alternativa tomtalternativ m.m. Planförslaget innehåller både områden för villor och områden lämpat för grupphusbebyggelse med speciell utformning och kvaliteter. Området beräknas vara utbyggt inom 5 år.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att allmän platsmark, lokalgata, park och natur iordningställs. Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och vägverket som reglerar finansiering och genomförande av cirkulationsplatsen. Utbyggnaden av vatten- och avlopp sker i kommunal regi.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning

Området indelas i lämpliga fastigheter beroende på önskemål och efterfrågan. Illustrerade tomter har en storlek varierande 700-900 m². Allmänna gator och park/naturområden läggs till kommunal fastighet för kommunala gator och naturområden. Kommunen är ägare till nästan all obebyggd mark. Allmän platsmark, gatumark, park- och naturmark kan komma att lösas in av kommunen. Detta gäller delar av fastigheterna Höör 57:39, 57:40, 57:41 och hela fastigheten Höör 57:42. Ny fastighetsbildning skall göras med utgångspunkt från denna plan. Detta innebär att Åkersberg 2:2 tillförs tomtmark från kommunens fastighet Åkersberg 2:1 och Åkersberg 1:61.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd inom bebyggelseområdet kommer att sökas. Strandskyddet kommer att finnas kvar på den allmänna platsmarken. Det kan behövas tillstånd eller samråd enligt miljöbalken för arbeten med Ankdammen.

Tekniska frågor

Preliminärt resultat av översiktlig geoteknisk utredning visar att utbyggnadsområdet inte innehåller mark som inte kan bebyggas.

Ekonomi

Översiktlig exploateringskalkyl har arbetas fram för hela Höör Väster. Den visar att det krävs relativt stora ekonomiska investeringar för det aktuella utbyggnadsområdet på grund av stora kostnader i utbyggnaden av de tekniska systemen och gatuutbyggnaden.

Det aktuella planområdet kommer efter full utbyggnad att omfatta 1,8 km väg, 2,0 km cykel- och gångbana, 4,5 ha naturmark, 3,7 ha ängsliknande gräsytor på slänterna, 1,3 ha parkområden innehållande två lekplatser och en fotbollsplan, 0,9 ha kulturpark, 2,0 ha skyddsplantering, 3,7 ha dammområde och 640 m vattendrag. Dessa anläggningar kräver olika grader av skötsel och underhåll, vilka kommer att innebära ökat behov av resurser på skötselsidan.

Väg-, cykel- och gångbanor har främst behov av regelbundna drift- och skötselinsatser på vinterhalvåret. Naturmarken, skyddsplanteringen och de ängsliknande gräsytorerna på parkslänterna blir extensivt skötta ytor som kräver skötselinsatser några gånger per år. De centralt benägna parkområdena kräver intensiv skötsel och behöver säsongvis skötselinsatser någon gång i veckan. Dammområdet, vattendraget och kulturparken kräver oregelbundet större punktinsatser. Till skötseln av de olika områdena räknas även regelbunden tillsyn och underhåll av insatta inventarier, tex. belysningsarmaturer, bänkar, papperskorgar och lekredskap.

Bo Johansson
Arkitekt SAR/MSA

Ann-Katrin Sandelius
Planarkitekt LAR/MSA

Antagen av Kommunfullmäktige i
Höör kommun 2006-12-20, §126

Anders Netterheim
Ordförande

Laga kraft 2007-01-25
Genomförandetid 2007-01-25 - 2012-01-24