

**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
- Administrativ gräns

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

**Ändrad lovplikt, fastighetsplan**

Marklov krävs inte för anläggning av allmänna platser. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

- U<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

- GATA<sub>1</sub> Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA<sub>2</sub> Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Kvartersmark**

- E<sub>1</sub> Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- S, B Förskola, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

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

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Placering**

- Marken får inte föreses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>1</sub> Friliggande en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>2</sub> Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>3</sub> Byggnad eller upplag ska placeras minst 5,0 m från transformatorstation, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Omfattning**

- e<sub>1</sub> 30% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för friliggande en- och tvåbostadshus, dock max 250 m<sup>2</sup>, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> 35% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för rad-, par-, kedje- och flerbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> 35% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för förskola, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> 30% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 4,2 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för friliggande en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 4,2 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för rad-, par- och kedjehus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 6,5 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för rad-, par- och kedjehus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 3,5 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 3,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 8,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för förskola, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 10,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 16,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 12,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för förskola, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 22 Minsta takvinkel för huvudbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 22-27 Takvinkeln för huvudbyggnad med undantag för mindre byggnadsdelar ska vara mellan angivna värden i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b<sub>1</sub> Källare och garage under marknivå ska utföras så att krafter från grundvattennivån på konstruktionen kan hanteras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b<sub>2</sub> Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Utan hinder för höjdbestämmelser får takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Endast rad-, par-, kedje- eller flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Längsta fasadlängd är 35 meter, PBL 4 kap. 16 §

**Buller**

- m<sub>1</sub> Uteplats ska utföras bullerskyddat, PBL 4 kap. 12 § 2 p.

**Fastighet**

- d<sub>1</sub> 700 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för flerbostadshus samt friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- d<sub>2</sub> 300 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för rad- par- och kedjehus, PBL 4 kap. 18 § 1 st

**Mark**

- n<sub>1</sub> Stenmur ska bevaras, PBL 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS**

**Utformning**

- gång Gångväg får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- lek Lekplats får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- allé Allé får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- gc-väg Gång- och cykelbana får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- stenmur Stenmur ska bevaras, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- vändzon Vändzon får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- dagvatten Dagvattenhanteringssystem får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- grusväg Grusväg ska bevaras, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- stenröse Stenröse ska bevaras, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**ILLUSTRATION**

- ..... Illustrationslinje

Plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse från 1 januari 2015.

- Till planen hör:
  - Planprogram
  - Planbeskrivning
  - Illustrationsplan
  - Fastighetsförteckning
  - Grundkarta
  - Samrådsredogörelse
  - Granskningsutlåtande
  - Standardförfarande
  - Utökad förfarande

**Detaljplan för**

Del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena Östra

Hörby kommun	Skåne län	Beslutsdatum	Instans
<b>ANTAGANDEHANDLING</b>		Samråd	BMN
Diarienummer: KS 2021/354		2020-09-16	
		Granskning	Del. SBF-chef
		2021-10-15	
Upprättad: 2022-02-21		Antagande	KF
		2022-04-25 § 65	
Carin Holst Planeringsamordnare	Reviderad av Lloyd's Arkitektkontor AB, plankonsult	Laga kraft	
Fredrik Tigerschiöld Planarkitekt		2022-06-10	
		Aktbeteckning	
		I266-P2022/3	

PLANKARTA

Skala 1:1 000 (A1)



GRUNDKARTAN UTGÖRS AV EN SEPARAT HANDLING

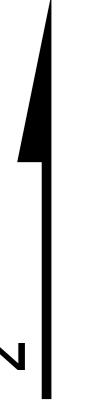
Detaljplanens bakgrundskarta utgörs av ett urval av grundkartans information.

Koordinatsystem SWEREF99 13 30  
Höjdsystem RH 2000

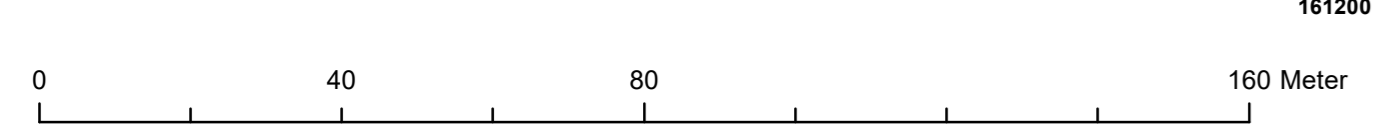


**Teckenförklaring**

- Kraftledning fördelning
- Fornlämning, mindre (punkt)
- ◊ Fornlämning, upplysningsymbol
- Övrig kulturhistorisk lämning [övriga], mindre
- Strömriktingspil, liten
- Vattendrag
- Kvarterstrakgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgränspunkt
- Bro
- Pool
- Trappa
- Byggnad, beteckning
- Bullervall
- Häck
- Mur
- Staket
- Stenmur
- Stängsel
- Södmur
- Trappa
- Pool
- Bostad
- Industri
- Samhällsfunktion
- Verksamhet
- Övrig byggnad
- Komplementbyggnad
- Altan
- Elanordning
- Optoanordning
- Slant
- Slantbeteckning
- Bar- och blandskog
- Dikespil
- Kärr
- Lövskog
- Äng
- Aker
- Barrträd
- Lövtrod
- Brunn
- Öppen mark
- Vattendrag
- Dam
- Dike
- Övrig väg
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Körbana på tomt
- Gångbana
- Gång- och cykelbana, ej kantsten
- Stig
- 5 meters intervall
- 1 meters intervall
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrätt
- Servitut
- Gemensamhetsanläggningsgräns
- Servitutsgräns
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut
- Vatten



Grundkarta, avseende Stattenä Östra, del av Hörby 43:47, Hörby kommun  
 Diarienummer: BMN 2019/74  
 Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30  
 Höjdsystem: RH 2000  
 Insamlingsmetod: Geod. Nätverks-RTK, kopiering av Registerkartan  
 Tidpunkt för upprättande av topografiska data: 220307  
 Tidpunkt för upprättande av fastighetsdata: 220307  
 Upprättad av Geoinfo Mitskäne  
 Skala 1:1000 A0  
 Redovisning av fastighetsgränserna i kartan har ingen rättsverkan. Jmf. mot beslut i lantmäterhandlingar.  
 Tarek Ghandour  
 Kart- och mätningingenjör



Hörby kommun  
Planering och utveckling

## Detaljplan för

# Del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena Östra i Hörby, Hörby kommun, Skåne län

## Planbeskrivning



*Befintlig grusväg genom planområdet, Uggleborgsvägen, föreslås bevaras för gång- och cykeltrafik. Befintliga stenvägar och träd bevaras inom naturmark.*

## Utökat förfarande

### Antagandehandling

Antagande KF 2022-04-25 § 65 (KS 2021/354)

Laga kraft 2022-06-10

Aktbeteckning 1266-P2022/3

**Hörby kommun**  
**Planering och utveckling****PLANHANDLINGAR****Till detaljplanen finns följande handlingar:**

- Plankarta med planbestämmelser, 2022-02-21
- Grundkarta, 2022-03-07
- Planbeskrivning (denna handling), 2022-03-11
- Samrådsredogörelse, 2021-10-15
- Granskningsutlåtande, 2022-03-11
- Fastighetsförteckning (uppdateras under antagandeprocessen)

**Följande handlingar ingår också i ärendet:**

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-04-21
- Stattena östra Hörby översiktlig markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR/GEO), Sweco, 2018-11-30
- Stattena östra Hörby översiktlig projekterings PM geoteknik, Sweco, 2018-11-30
- Arkeologisk utredning Hörby 43:47 rapport 2018.2, CMB Uppdragsarkeologi
- Stattena östra Trafikbulerutredning, Structor, 2020-06-26
- Spill- och dagvattenutredning Stattena Östra, Systra, 2020-07-03
- Stattena Östra, del av Hörby 43:47 m.fl. Skuggstudie Hörby kommun, 2020-06-30
- Förprojektering av detaljplan för del av Hörby 43:47, Stattena Östra, Kreera, 2021-05-26
- PM Dagvatten Stattena Östra, Hörby kommun, Viveka Lidström AB, 2021-05-26
- Resultat av markradonmätning med spårfilm i kanister, Radonanalys - GJAB, 2021-04-23
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för flytt av två stenmurar och ett odlingsröse, öppning av en stenmur samt borttagning av del av ett dike på fastigheterna Hörby 43:47 & 45:1 (beslut om dispens med villkor inklusive bilagor) i Hörby kommun, Länsstyrelsen, 2021-06-07

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN</b>	<b>5</b>
<b>2. INLEDNING</b>	<b>6</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
<b>3. PLANDATA</b>	<b>9</b>
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	9
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	9
<b>4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>10</b>
KOMMUNALA BESLUT	10
ÖVERSIKTSPLAN	10
PLANPROGRAM	11
DETALJPLAN	14
BEVARANDEPLAN	15
NATURVÅRDSPLAN	15
<b>5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>	<b>16</b>
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	16
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	16
VATTENSKYDDSSOMRÅDEN	17
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	17
<b>6. FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>19</b>
BAKGRUND/ HISTORIK	19
BEBYGGELSESTRUKTUR	24
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	24
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	24
MARK OCH VEGETATION	25
NATURVÄRDEN	25
EKOSYSTEMTJÄNSTER	27
GEOTEKNIK	32
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	34
<b>7. PLANFÖRSLAG</b>	<b>36</b>
MARKANVÄNDNING	36
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	36
AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	46
KOMMUNAL SERVICE	52
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	53
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	54
TEKNISK FÖRSÖRJNING	56
HÄLSA OCH SÄKERHET	59

<b>8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER</b>	<b>63</b>
MILJÖKONSEKVENSER	63
OMGIVNINGSBULLER	63
EXPLOATERING AV JORDBRUKSMARK	64
SKUGGSTUDIE	65
RISKER OCH SÄKERHET	68
EKONOMISKA KONSEKVENSER	68
SOCIALA KONSEKVENSER	68
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	69
<b>9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN</b>	<b>70</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR	70
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	71
EKONOMISKA FRÅGOR	74
TEKNISKA FRÅGOR	75
<b>10. UNDERLAG TILL PLANARBETET</b>	<b>77</b>
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	77
<b>11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN</b>	<b>78</b>
<b>12. MEDVERKANDE</b>	<b>79</b>

## 1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett avgränsat område. När en detaljplan vunnit laga kraft är plankartan ett juridiskt dokument som är bindande för efterföljande beslut såsom bygglov. I planbeskrivningen beskrivs och motiveras planens utformning och planbestämmelser samt hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om hur det ska gå till när kommunen tar fram detaljplaner.

Denna detaljplan handläggs med **utökat förfarande** i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om någon av dessa inte uppfylls ska utökat förfarande användas. Aktuell detaljplan bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen eftersom den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder. Men eftersom ett högre antal bostäder föreslås samt det är ett stort utbyggnadsområde används utökat förfarande.

### Samråd

I samrådsskedet tas ett första förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samråd hålls med berörda myndigheter, fastighetsägare, företag och föreningar som berörs av förslaget. Ibland hålls ett informationsmöte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in under samrådsskedet sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen tas upp för politiskt beslut.

### Granskning

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in både under granskningskedet sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet tas upp för politiskt beslut.

### Antagande

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter tas detaljplan upp för beslut om antagande byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige planen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

### Laga kraft

Beslutet om att anta planen publiceras på kommunens digitala anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande publicerats. Planen vinner laga kraft (börjar gälla) först när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat planen eller när eventuella överklaganden har prövats och slutgiltigt avslagits.

## 2. INLEDNING

### Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service, så som förskola och särskilt boende. De gröna värdena är viktiga för områdets karaktär och attraktivitet. De är också viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom de kan bidra med många ekosystemtjänster.

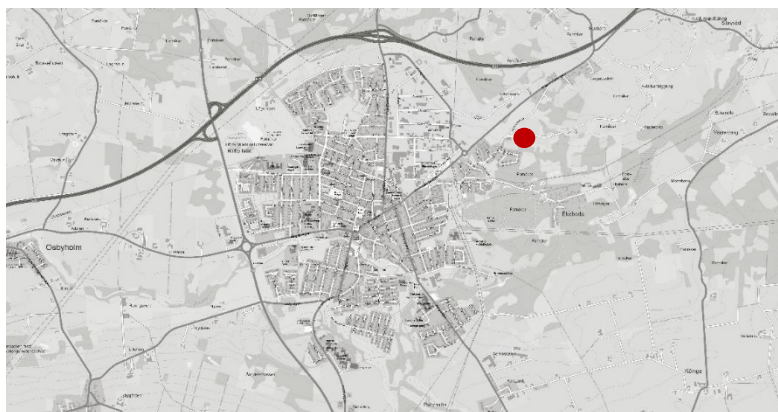
En ny organiskt utformad huvudgata med grönska bidrar till områdets identitet. Huvudgatan fungerar som en entré till det nya bostadsområdet, skapar ett flöde genom planområdet och vidare österut längs Uggleborgsvägen. Huvudgatan föreslås ha en dubbelsidig trädallé och gångbanor.

En blandad bostadsbebyggelse med möjlighet till både villor, radhus och flerbostadshus föreslås inom de olika kvarteren. Även de befintliga bostadsfastigheterna Hörby 43:29, 43:30, 43:31 och 43:32 (idag ej planlagda) ingår och planläggs för bostadsändamål. Ett kvarter möjliggör byggnation av förskola men kan även bebyggas med bostäder.

I planen regleras utformningen av befintlig bebyggelse inom planområdet. Syftet med reglering av befintlig bebyggelse är att skapa enhetlighet gentemot övriga delar av detaljplanen och att befintliga byggnader inte ska vara planstridiga. Syftet är att ny bebyggelse inom befintliga tomter ska anpassas till omgivningens bebyggelseskala.

Uppdelningen av kvarteren har gjorts utifrån de indelningar som finns på platsen idag där framförallt stenmurarna delar in de olika åkermarkerna. Den befintliga grusvägen, Uggleborgsvägen, bevaras i sin nuvarande sträckning i ett grönt stråk och fungerar som en gång- och cykelväg inom planområdet.

Delar av områdets natur och kulturlandskap bevaras och en grön mötesplats inom befintligt naturområde planeras. Ytor för dagvattenhantering rymms också inom naturmark på flera platser inom planområdet.



Översiktskarta Hörby tätort, planområdets läge markerat med röd punkt.



## Sammanfattning av planförslaget

Huvudsakliga användningar inom planområdet:

- Kvartersmark för bostäder (B), villor, radhus och flerbostadshus. Förslaget gör det möjligt att bygga ca 100–180 bostäder. Även befintliga bostäder inom planområdet omfattas av kvartersmark för bostäder (B).
- Kvartersmark för förskola (S<sub>1</sub>) föreslås i norra delen av planområdet. Inom samma område kan bostäder (B) byggas som ett alternativ. Detta syftar till att öka planens möjlighet att tillgodose olika behov.

Kompletterande användningar inom planområdet:

- Transformatorstation (E<sub>1</sub>) föreslås inom planområdet.
- Allmän plats för ny huvudgata (GATA<sub>1</sub>) genom området med två anslutningar till Marielundsvägen. Huvudgatan föreslås ha en dubbelsidig trädallé och gångbanor.
- Allmän plats för ny lokalgata (GATA<sub>2</sub>) i fyra lägen.
- Allmän plats för natur (NATUR) i flera lägen.

Höjder för bebyggelsen:

- Bostadsbebyggelse för en- och tvåbostadshus samt lägre flerbostadshus tillåts en högsta byggnadshöjd på 4,2 meter vilket motsvarar 1 ½ våning.
- Bostadsbebyggelsen för rad-, par- och kedjehus tillåts en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter vilket motsvarar 2 våningar.
- I området närmast befintlig bebyggelse tillåts en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter, vilket tillsammans med en begränsning av takvinkeln motsvarar 1-planshus.
- Bostadsbebyggelse för högre flerbostadshus tillåts i två zoner med högsta byggnadshöjd för den ena zonen på 10 meter vilket motsvarar tre våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning samt för den andra zonen på 16 meter vilket motsvarar fem våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning.
- Bebyggelsen för förskola tillåts ha högsta byggnadshöjd på 8 meter samt högsta nockhöjd på 12 meter vilket motsvarar två våningar och möjliggör uppförandet av en indragen takvåning.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Omfattning av bebyggelsen:

- Största byggnadsarea för en- och tvåbostadshus är 30 % av fastighetsarean, dock högst 250 kvm. För befintliga bostäder regleras största byggnadsarea till 30% av fastighetsarean. För rad- par- och kedjehus är största byggnadsarea 35 % av fastighetsarean. Även för flerbostadshus samt förskola är största byggnadsarea 35 %. I de angivna procenten ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Bygglovsbefriade åtgärder ingår inte i de angivna procenten.

- Största byggnadsarea för förskolan är 35 % av fastighetsarean vilket motsvarar ca 2400 kvm inklusive komplementbyggnader. Byggnaden tillåts byggas i två plan samt indragen takvåning.

### 3. PLANDATA

#### Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger strax nordost om Hörby tätort, ca 1,7 km från Gamla torg i Hörby centrum. Planområdet är ca 7,8 hektar stort och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. I sydväst gränsar planområdet till 1 ½-plans villabebyggelse från 2000-talet samt några äldre bostadshus. I väst gränsar planområdet till ett detaljplanelagt område för villor och radhus som ännu inte är fullt utbyggt. I söder, öster och norr gränsar planområdet till natur.

#### Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak kommunalägd (Hörby 43:47 och 45:1 (del av), bortsett från fyra fastigheter med tre befintliga enbostadshus i sydvästra delen av planområdet som är privatägda (Hörby 43:29, 43:30, 43:31 och 43:32). De fyra privata fastigheterna saknar idag detaljplan. Övriga närliggande fastigheter är planlagda. För att inte lämna en mindre yta som inte är planlagd föreslås att de fyra fastigheterna tas med i detaljplanen och planläggs för bostadsändamål, vilket är befintlig användning.

Uggleborgsvägen som går genom planområdet är en samfärd väg. Det finns servitut och en ledningsrätt inom planområdet. Läs mer under kapitel 9: *Genomförande av detaljplanen, Fastighetsrättsliga frågor.*



Fastighetskarta över planområdet (markerat med röd linje) och dess omgivning.

## 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2017-04-10 § 91 beslut om planbeställning för detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra. Byggnadsnämnden gav 2017-04-27 § 75 Planering och utveckling i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra i syfte att pröva marken för bostadsändamål samt eventuell förskola, skola, äldreboende och/eller annan kommunal service.

Bygg och miljönämnden beslutade 2020-09-16 (§ 138) att sända ut planförslaget på samråd samt att delegera till samhällsbyggnadschef att godkänna granskningshandlingar samt fatta beslut om att sända ut planförslaget på granskning, förutsatt att inga betydande eller kostnadskrävande förändringar av planförslaget gjorts.

Bygg och miljönämnden beslutade 2021-05-19 (§ 84) att godkänna undersökning av betydande miljöpåverkan.

### Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen visar kommunens framtida utveckling och är kommunens mest övergripande och långsiktiga planering för byggande och markanvändning. Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41.

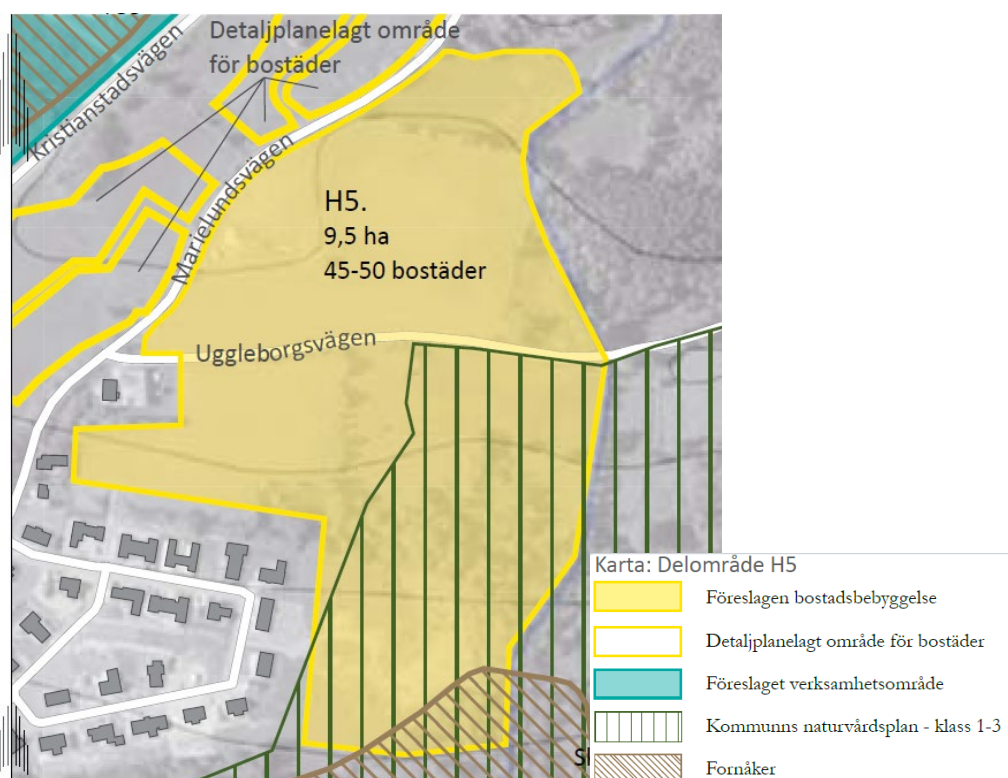
Detaljplaneområdet är i översiktsplanen utpekade för bostadsbebyggelse, delområde H5, och är ca 9,5 hektar stort. Området föreslås för 45–50 bostäder. Del av delområde H5 ingår i naturvårdsplanen samt en mindre del i söder utgörs av fornlämning vilket har beaktas i planarbetet. Den södra delen av delområde H5 ingår inte i detaljplanen då ytan visat sig vara svår att nå med infrastruktur. Ytan används idag för dagvattenhantering och kommer fortsatt göra det.

Delområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge i direkt anslutning till Hörby tätort. Området kan erbjuda ett varierat boende med god tillgänglighet till tätortens servicefunktioner. I översiktsplanen beskrivs området ha en relativt kuperad terräng som kan erbjuda olika kvaliteter inom området och de västra delarna ligger förhållandevis högt med utsikt över Hörby tätort. Detta tillsammans med närheten till omkringliggande naturområden möjliggör att skapa ett attraktivt område i utkanten av Hörby tätort. Området blir en naturlig fortsättning på nuvarande bebyggelse.

I översiktsplanen föreslås bostadsbebyggelse. I planförslaget föreslås utöver bostadsbebyggelse möjlighet att bygga en förskola vilket inte bedöms strida mot översiktsplanen då det är en av de funktioner som behövs vid tillskapandet av nya bostadsområden. Även LSS-bostäder tillåts inom bostadsbebyggelsen. Ökat antal bostäder har delvis inneburit högre krav i det utredningsarbete som gjorts och görs under detaljplaneprocessen.

Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av brukad mark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan att påverka ett rationellt brukande av jordbruksmark i området som helhet.

I arbetet med en detaljplan studeras aktuellt planområde i detalj, vilket inte görs när en kommuntäckande översiktsplan tas fram. Resultatet av detaljplanearbetet blev i detta fall att planområdet bedömdes vara lämpligt för ett större antal bostäder. Cirka 100–180 bostäder möjliggörs i detaljplanen till skillnad från de 45–50 bostäder som anges i översiktsplanen. Anledningen till ett högre antal bostäder beror främst på att mindre tomter för villor samt även radhus och flerbostadshus tillåts. I detaljplaneförslaget är ytan för bostäder mindre, men marken används effektivare än vad som redovisas i översiktsplanen. Ett ökat antal bostäder innebär en god hushållning med den jungfruliga mark som tas i anspråk. Det är särskilt viktigt eftersom planområdet utgörs av jordbruksmark. Planförslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen eftersom den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder.



Karta från Översiktsplan 2030, delområde H5. (Obs! ej skalenlig)  
Den del av föreslagen bostadsbebyggelse som ligger längst söder ut (längst ner i denna karta) invid befintlig bostadsbebyggelse (vid Emils gata) är inte en del i detaljplanearbetet.

## Planprogram

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, *Planprogram för Stattena Östra del av Hörby 43:47 m.fl. 2017-12-04*, som godkändes av byggnadsnämnden 2017-12-14 § 199 (BYN 2017/35). Syftet med planprogrammet var att skapa en gemensam helhetsbild för utveckling av området, skapa förståelse för de förutsättningar och behov som finns och ta fram förslag för hur den gemensamma bilden kan nås.

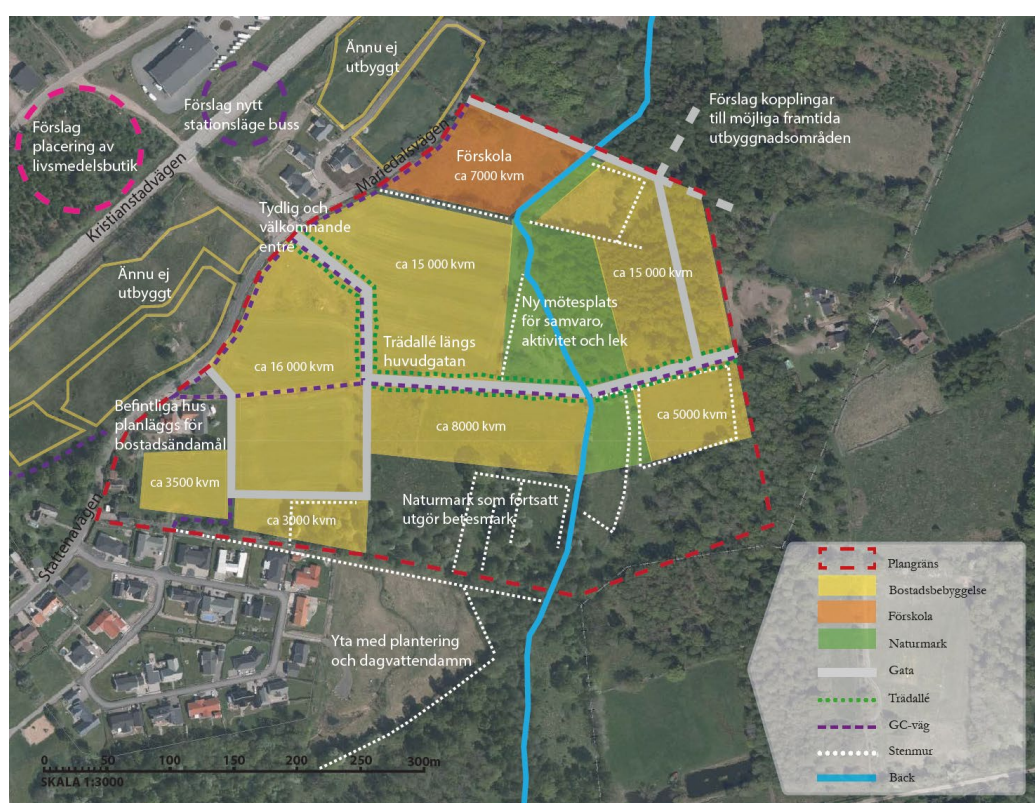
Planprogrammet för Stattena östra var utskickat på programsamråd under tiden 10 januari – 21 februari 2018. De inkomna synpunkterna handlar sammanfattningsvis om hantering av dagvatten, förhållande till översiktsplanen avseende antal och typ av bostäder, föreslagna höjder, infartstrafik och bevarande av natur- och kulturmiljö. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en programsamrådsredogörelse daterad 2018-04-16 (BYN

2017/35). Programsamrådsredogörelsen godkändes av byggnadsnämnden 2018-04-26 § 66 och fungerar som ett underlag i arbetet med detaljplanen.

### Planförslaget i planprogrammet och förändringar till detaljplanen

Planförslaget i planprogrammet omfattade även markytor öster om bäcken, vilket motsvarar en ökning jämfört med utpekat område i översiktsplanen. Totalt var planområdet i planprogrammet ca 11 hektar. Efter att en tidigare okänd fornlämning identifierats inom den del av fastigheten som är öster om bäcken har denna del lyfts ut. Det innebär även att en del av den föreslagna vägsträckningen som knyter samman området utgår. Ett delvis nytt förslag har därför tagits fram med en ny huvudgata som knyter samman området.

Ett något lägre antal bostäder föreslås också i detaljplanen med ca 100–180 bostäder istället för planprogrammets 200–250 bostäder. Detta har dels att göra med att markytor lyfts ut och att planområdet blivit mindre, att större andel av planområdet kan och troligtvis kommer bebyggas med villor istället för radhus/flerbostadshus, att mindre tomtstorlekar föreslås samt att planförslaget studerats närmre i detaljplanen.

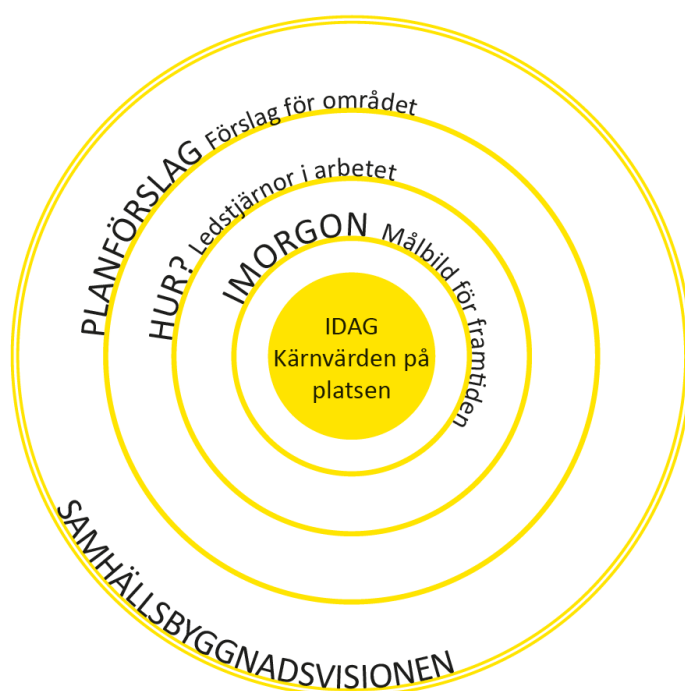


Planförslaget i planprogrammet. I området öster om bäcken har tidigare okänd fornlämning identifierats.

### Värden och mål i planeringen

I arbetet med planprogrammet har en förenklad version av värdeplanering använts med syfte att skapa en gemensam helhetsbild för utvecklingen av området. Arbetssättet utgår ifrån vilka kärnvärden som finns på platsen idag, hur målbilden för framtiden ser ut och vilka ledstjärnorna i arbetet är för att kärnvärdena ska bestå och målbilden uppnås i planförslaget. Övergripande är samhällsbyggnadsvisionen som ska vara vägledande i allt från riktlinjer till genomförande inom all stadsbyggnad. Det som identifierats i värdeplaneringen har varit en grund i framtagandet av planförslaget i planprogrammet och vidare

i arbetet med detaljplanen. Läs mer om värden och mål i planeringen i planprogrammet.



En översiktsbild över de olika delarna i värdeplaneringen.

#### **Samhällsbyggnadsvisionen:**

*”Vårt Hörby – En nära och naturskön kommun med unika livsmiljöer driven av kreativitet, gemenskap och framtidstro.”*

#### **Värden på platsen idag:**

- Kulturlandskap – På platsen möts besökaren av ett småskaligt kulturlandskap med omväxlande odlad mark, hagmark och lövskog som omgärdas av stenmurar.
- Natur – Platsen har flertalet dungar med främst lövträd så som äldre ekar, odlingsmark, hagmarker och i södra delen finns ett vattenrikt markområde.
- Sluttande terräng – Platsens terräng sluttar åt söder och har ett högt läge som ger utblickar över Hörby tätort.

#### **Målbild för framtiden:**

*Det vackra kulturlandskapet vävs in i den nya bebyggelsen som utvecklas utifrån platsens kärnvärden. Bäckan, grönskan och de historiska stenmurarna flyter in i området och gröna stråk förstärks och utvecklas. Den sluttande terrängen blir en tillgång och utblickarna över Hörby tätort tas tillvara. Välkomnande mötesplatser för samvaro, aktivitet och lek skapas vilka ger boende och Hörbybor möjlighet att leva i direkt anslutning till naturen.*

*Hörbys klassiska småstadskaraktär inspirerar till framtidens småstad med boende och kommunal service. Närhet är ett ledord, området ligger nära kommunikationer och den kommunala servicen placeras med närhet till kommunikationer och natur. Olika funktioner, volymer, platser och uttryck inom området skapar en variationsrikedom, vilka tillsammans bildar en helhet.*

*Området är en plats att känna sig hemma på.*

### Ledstjärnor i arbetet:

- Kulturlandskapet ska vävas in i den nya bebyggelsen.
- All bebyggelse ska ha en koppling till kringliggande natur.
- En central mötesplats för samvaro, aktivitet och lek skapas.
- Förskolan ska placeras med närhet till kommunikationer och natur.
- Stenmurarna ska i hög grad bevaras och integreras i den nya bebyggelsen.

### Detaljplan

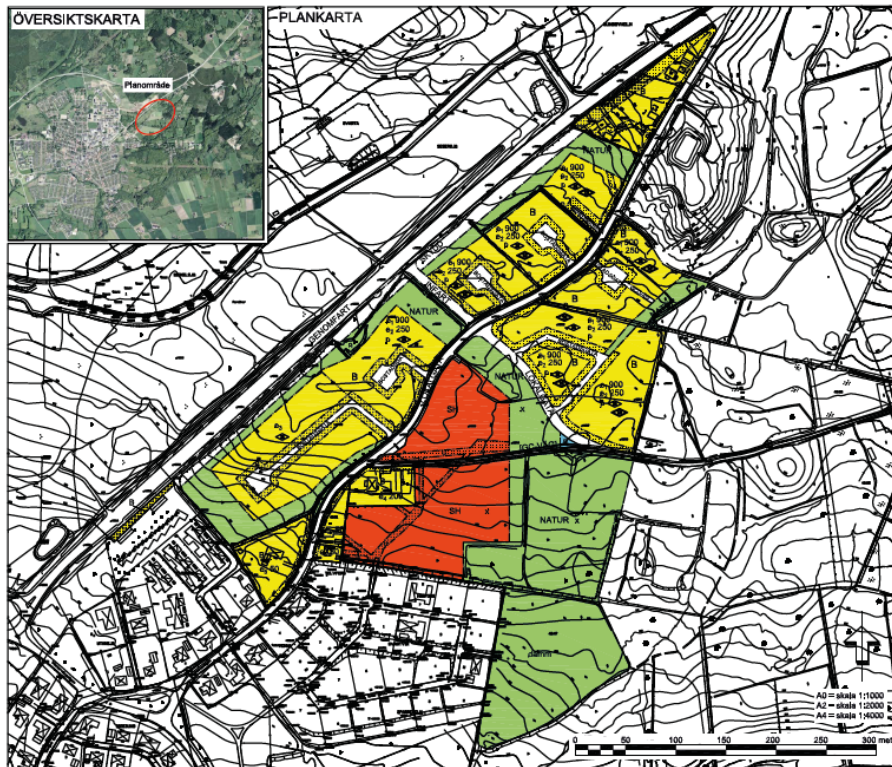
Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Planområdet som nu ingår i detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra har tidigare delvis ingått i planarbetet för Stattena norra. Markytorna öster om Stattenavägen/Marielundsvägen (som nu benämns Stattena östra) togs ur planarbetet för Stattena norra efter samrådsskedet. Detaljplanen för Stattena norra vann laga kraft 2011-02-03. (Arkivnummer:1266-P185, DP nr 159, Stattena norra).

Stattenavägen/Marielundsvägen som detaljplanen för Stattena östra gränsar till omfattas av detaljplan för Stattena norra och är planlagd som lokalgata – lokaltrafik med gc-stråk.



Utsnitt ur Illustrationsplan, samrådshandling Stattena norra 2009-02-09.





Utsnitt ur plankarta, samrådshandling Stattena norra 2009-02-09.

## Bevarandeplan

Området ligger inte inom bevarandeplanen för Hörby centrum.

## Naturvårdsplan

Norra delen av planområdet ligger delvis inom naturvårdsplanen för Hörby kommun, delområde 33, *Området öster om Hörby med Karnas backar*. Området har tilldelats den lägsta klassen, klass 3, med höga naturvärden. Beskrivet om delområde 33 är att det är ett omväxlande landskap som består av gammal inägomark där större delen av området domineras av blandlövskog med stort inslag av ek och björk. Inom området förekommer även enefälader, betesmarker, mindre alsumpskogar och granplanteringar. Nordost om Stattena finns triviala betesmarker men med verkligt fina stengärdesgårdar och en fågata. Områdets naturvärden och rekreativa värden behöver därför särskilt beaktas vid utveckling av området.

Enligt naturvårdsplanen har området som helhet en stor betydelse för det rörliga friluftslivet eftersom det ligger nära Hörby tätort och innehåller rekreationsområdet Karnas backe. Rekreationsområdet ligger längre söder ut och kommer inte att beröras av exploateringen.

I arbetet med planprogrammet har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts. Där har områden som bör bevaras, kan exploateras samt kanske kan exploaterats pekats ut. Naturvårdsplanens avgränsning har vägts in i inventeringen. Läs mer under kap. 6 *Förutsättningar, Naturvärden*.

## 5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms i huvudsak förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om områdena är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. Inom planområdet finns idag jordbruksmark vilket pekas ut vara av nationell betydelse i tredje kapitlet. Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark hanteras inom detaljplanearbetet. Läs mer om exploatering av jordbruksmark under kap. 8 *Detaljplanens konsekvenser, Exploatering av jordbruksmark*. Planområdet berör inte några riksintressen.

Miljöbalkens fjärde kapitel innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Inom planområdet finns inga sådana områden som pekas ut i fjärde kapitlet och planområdet berör inte några riksintressen.

Miljöbalkens femte kapitel reglerar att regeringen får meddela miljökvalitetsnormer för vissa geografiska områden eller för hela landet. Dessa kan föreskriva kvalitet på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö. Läs mer om de miljökvalitetsnormer som är aktuella för planområdet nedan.

### Riksintressen och förordningar

Planområdet berör inte några riksintressen. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbinden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Hörby kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna och de bedöms därmed inte överskridas.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet med införandet av

miljökvalitetsnormen var att alla vattenförekomster skulle uppnå god status, både kemisk och ekologisk.

Tabellen visar vilka vattenförekomster som skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status (utan överallt överskridande ämnen)
Hörbyån (recipient)	Måttlig	Uppnår ej god
Östra Ringsjön (slutrecipient)	Otillfredsställande	Uppnår ej god

Dagvatten från planområdet kommer att avledas till befintligt dagvattensystem söder om planområdet, till anslutningspunkt för dagvatten i sydvästra delen intill Emils gata samt till bäcken öster om planområdet. Delvis kommer dagvattnet även att infiltreras och renas inom planområdet.

Hörby kommun arbetar aktivt med vattenkvalitetsfrågor genom de olika vattenråden.

Förprojekteringen visar vilken recipienten är för området och hur dagvattnet ska ledas dit. Recipient är Hörbyån som mynnar i Östra Ringsjön inom Rönne å avrinningsområde. Statusklassningen för Hörbyån är enligt VISS måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvattnet från området kommer att passera en rad fördröjningsdammar och öppna diken innan det når recipient, vilket sker med flödes hastigheten 1,5 l/(s\*ha).

Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, samt ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de når recipienten.

Bedömningen utifrån ovanstående resonemang är att genomförandet av detaljplanen medför en försumbar risk för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i berörda ytvattenförekomster.

## Vattenskyddsområden

Planområdet angränsar inte till något vattenskyddsområde.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Vid upprättande av plan eller program ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är den process som ska leda fram till ett ställningstagande i frågan om en miljöbedömning (och miljökonsekvensbeskrivning) ska göras eller inte. Undersökningen innebär att kommunen identifierar de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och samråder frågan med Länsstyrelsen.

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Reglerna om miljöbedömning finns i miljöbalkens sjätte kapitel.

En separat undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och är det dokument som ligger till underlag för kommunens bedömning. Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen i samband med att detaljplanen skickas ut på samråd. Länsstyrelsen har 2020-10-23 meddelat att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Särskilt beslut om godkännande av undersökning av betydande miljöpåverkan har fattats av bygg- och miljönämnden efter samråd med Länsstyrelsen innan detaljplanens antagande.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs eller en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Relevanta risker och konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Området omfattas inte av natura 2000-områden, verksamheter eller åtgärder enligt miljöbedömningsförordningen, riksintressen eller naturreservat.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära negativa effekter på miljön, hälsa och säkerhet eller miljökvalitetsnormer. Detaljplanen bedöms kunna tas fram i linje med miljömålen.

Följande hanteras i planprocessen:

- Område utpekade i kommunens naturvårdsplan → mindre del som berörs, beaktas i planarbetet.
- Ianspråktagande av jordbruksmark → argument finns. Frågan hanteras inom detaljplanearbetet.
- Biotopskydd berörs → hanteras inom detaljplanearbetet samt i dispensansökan i samråd med Länsstyrelsen.
- Dagvattenhantering kan påverka vattenflöde/föroreningar med mera för befintlig bäck → hanteras i dagvattenutredningen och förprojekteringen i planarbetet samt i ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelser.

## 6. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bakgrund/ Historik

Planområdet ligger nordöst om Hörby tätort. Marken består av jordbruksmark som fortfarande brukas. Historiskt har några mindre gårdar funnits på platsen.

Tre befintliga bostadsfastigheter med tre bostadshus längs Stattena vägen ingår i planområdet.



*Infart till planområdet, Skrällans gata, ansluter till Kristianstadsvägen.*



*Planområdet ligger öster om Marielundsvägen – till höger i bilden. Längre fram syns angränsande villabebyggelse (ej inom planområdet).*



*Planområdet sett från Marielundsvägen.*



*Vändzon där befintlig avstängning mellan Marielundsvägen och Stattenavägen finns. Sett från norr.*



*Mark som föreslås för bostadsbebyggelse, sett från Uggleborgsvägen (mot söder).*



*Mark som föreslås för bostadsbebyggelse. Sett från Uggleborgsvägen (mot norr).*



*Befintlig grusväg genom planområdet, Uggleborgsvägen, föreslås bevaras för gång- och cykeltrafik. Befintlig stenmur och träd bevaras inom naturmark.*



*Befintlig grusväg genom planområdet, Uggleborgsvägen, föreslås bevaras för gång- och cykeltrafik. Befintlig stenmur och träd bevaras inom naturmark.*





*Den mark som föreslås för flerbostadshus. Sett från Uggleborgsvägen.*



*Den mark som föreslås för förskola alternativt bostäder. Sett från Marielundsvägen.*

## **Bebyggelsestruktur**

### **Befintlig bebyggelse och markanvändning**

Marken består av brukad jordbruksmark. Tre befintliga bostadshus längs Stattena vägen ingår i planområdet.

### **Angränsande bebyggelse och markanvändning**

I sydväst gränsar planområdet till 1 1/2-plans villabebyggelse från 2000-talet (Emils gata) och i väst till ett detaljplanelagt område för villor och radhus som ännu inte är fullt utbyggt (Stattena norra). I söder, öster och norr gränsar området till naturområden.

## **Kommunal och kommersiell service**

Planområdet ligger ca 1,7 km nordöst om centrala Hörby (Gamla torg) och ca 1,4 km från närmsta dagligvaruaffär. I centrala Hörby finns ett varierat utbud av kommersiell service, vårdcentral, tandläkare och kommunal service så som bibliotek, förskolor och skolor med mera. Närmsta förskola, Loket, ligger ca 1,6 km från planområdet och närmsta skola, Älvdalsskolan, ligger ca 1,4 km från planområdet. Byggnation av ny förskola möjliggörs inom planområdet.

## **Fornlämningar och kulturmiljöer**

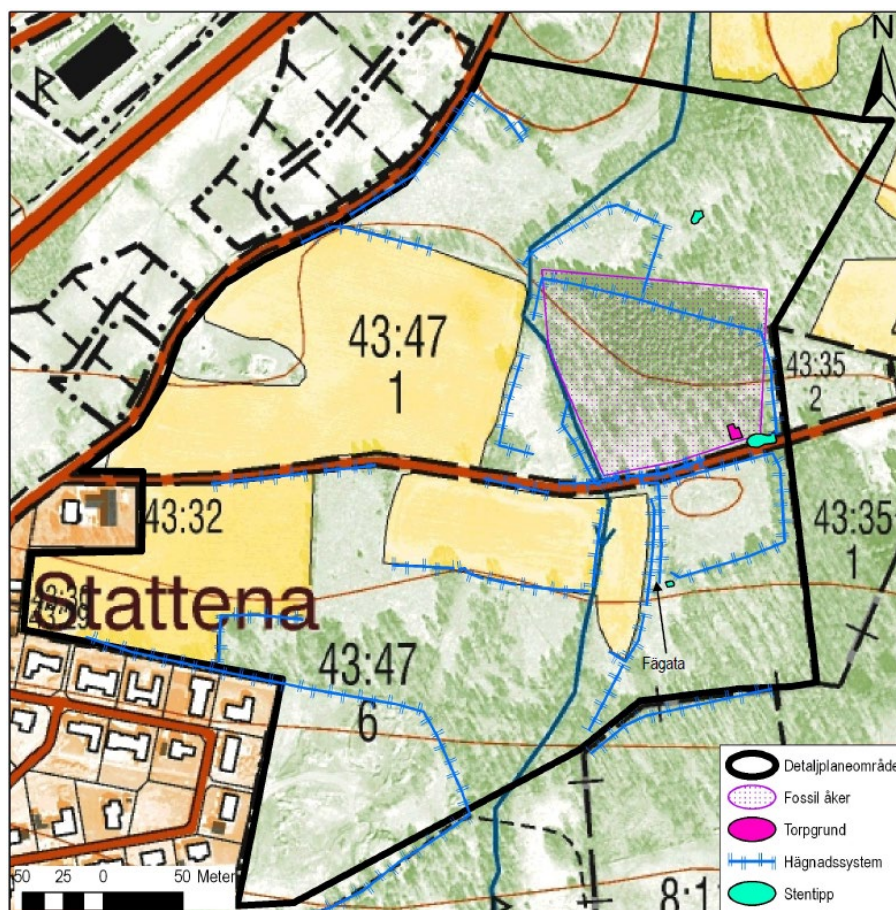
### **Arkeologi**

Närliggande planområdet finns följande kända fornlämningar:

- RAÄ 156/Härd
- RAÄ 157/Fossil åker
- RAÄ 158/Lägenhetsbebyggelse
- RAÄ 159/Härd

Efter samråd enligt 2 kap 10§ i kulturmiljölagen med Länsstyrelsen framkom att det behöver utredas om det inom området finns okända fornlämningar. En arkeologisk utredning (Arkeologiskutredning Hörby 43:47 rapport 2018:2, CMB Uppdragsarkeologi) har gjorts och den identifierade sedan innan okända fornlämningar. Fornlämningarna består främst av fossil åkermark men innefattar även torp, fägata och enstaka boplatslämningar.

Området där fornlämningarna finns var en del av planområdet i det tidigare planprogrammet men är ej längre en del av planområdet för detaljplanen.



Karta från den arkeologiska utredningen som visar utbredningen av den fossila åkermarken, torpgrund, stentippor och hägnadssystem (fägata syns vid pilen) inlagda på utdrag ur fastighetskartan. Fornlämningsområdet är markerat med punktrickad rosa markering. Detaljplanområdet motsvarar planområdet i planprogrammet.

Söder om planområdet, inom södra delen av delområde H5 (utpekad i översiktsplan 2030), finns en känd fornlämning i form av en fossil åker (RAÄ-nummer Hörby 127:1). Denna del föreslås inte bebyggas då ytan är svår att nå med vägdragningar. Därmed berörs ej denna fornlämning av planförslaget.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950) omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

## Mark och vegetation

Planområdet och dess närmiljö består av ett småskaligt kulturlandskap med omväxlande odlad mark, hagmark och lövskog som omgärdas av stenmurar. Terrängen sluttar åt söder och har ett högt läge som ger utblickar över Hörby tätort.

Planområdet består av jordbruksmark som idag nyttjas främst för vall samt en mindre del för betesmark. Söder om planområdet finns hagmark med flertalet dungar med främst lövträd så som äldre ekar. I denna del finns också ett vattenrikt markområde.

## Naturvärden

För området har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts. I denna har de ytor som ingår i naturvårdsplanen beaktas. I inventeringen har en

bedömning av ytor som föreslås kunna bebyggas samt skulle kunna bebyggas gjorts.

I oktober 2020 utfördes ett fältbesök av kommunekologen varvid inga invasiva arter påträffades.

Inga rödlistade arter har rapporterats i artdatabanken under perioden 2000 – april 2020 inom planområdet. Arterna Roskarl, Kentsk tärna, Sommargylling (sårbara) och Duvhök (nära hotad) har rapporterats i närområdet.

Inom planområdet finns flertalet stenmurar. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp eller flytta stenmurar behöver dispens sökas. Utgångspunkten är att bevara stenmurarna inom planområdet och ge dem erforderligt skydd i detaljplanen. I vissa lägen kan delar behöva flyttas för att kunna få till t.ex. en gatustruktur inom området. Frågan har hanterats inom ramen för detaljplanearbetet genom dialog med Länsstyrelsen och dispensansökningar. Bedömningen är att detta inte innebär risk för betydande miljöpåverkan utan att frågan kan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

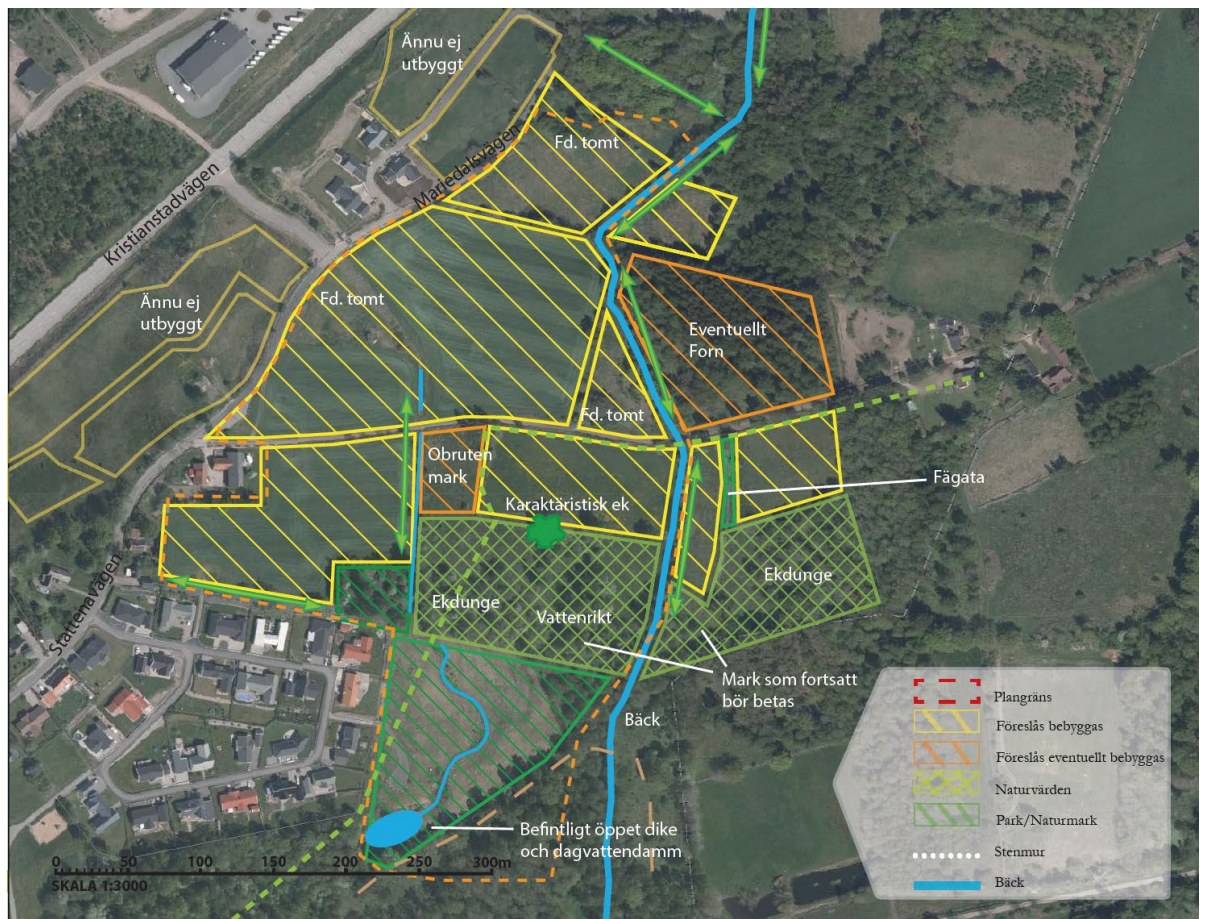
Inom planområdet berörs biotopskydd för mindre åkerholme i form av ett solitärt träd med kringliggande sten. Åkerholmen bevaras genom bestämmelse om bevarande av träd samt prickmark. Bedömningen är att detta inte innebär risk för betydande miljöpåverkan utan att frågan kan hanteras inom ramen för detaljplanen.

Även biotopskydd för bäckfåra finns direkt öster om planområdets östra gräns. Angränsande mark inom planområdet planläggs för NATUR. Biotopskyddsområdet påverkas inte då flödet till diket motsvarar den naturliga avrinningen och således inte kommer att påverka diket normalvattenstånd. Bedömningen är att det inte riskerar innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Öppet dike genom planområdet bedöms inte vara ett biotopskyddat småvatten då det är i form av en teknisk anläggning, del i befintligt dagvattensystem. I diket leds vatten från ledning från bostadsområden i nordöst till det öppna diket genom planområdet och sedan vidare till dagvattensystem söder om planområdet. Diket är en del i det dagvattensystem som planeras användas för dagvattenhantering för den aktuella detaljplanen. Funktionen ska bevaras men del behöver tas bort/byggas om vid genomförande av detaljplanen medan del kan vara kvar men kommer att få ett ökat flöde.

Dispenser från biotopskydd har hanterats parallellt med planarbetet i samråd med Länsstyrelsen. Hur biotopskyddsområden kan ges erforderligt skydd i detaljplanen har hanterats i planarbetet.

Sammanlagda bedömningen är att frågan om biotopskydd kan hanteras inom ramen för dispens för biotopskydd samt inom detaljplanen och att det inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.



Översiktlig inventering av natur- och kulturvärden. Grön streckad linje motsvarar avgränsning av naturvårdsplanen.

## Ekosystemtjänster

Överallt runtomkring oss finns ekosystem som förser oss människor med tjänster som vi behöver för att kunna leva. Dessa kallas ekosystemtjänster (förkortas EST). Exempel på ekosystemtjänster är pollinerare så som bin som pollinerar våra grödor, upplevelsen i samband med en promenad eller löptur i skogen, att vi kan skörda virke ur våra skogar och att jordens vatten naturligt renas i sitt kretslopp. För att vi fortsatt ska kunna nyttja dessa tjänster måste vi se till att ekosystemen långsiktigt kan fungera och inte hotas. Riksdagen har beslutat att senast 2018 ska värdet av ekosystemtjänsterna vara kända och beaktade vid relevanta beslut.

Ekosystemtjänsterna delas in i de fyra kategorierna, försörjande (t.ex. matproduktion), reglerande (t.ex. pollinering), kulturella (t.ex. hälsa och fritid) och understödjande (t.ex. biologisk mångfald). Ekosystemtjänsterna hänger ihop med varandra och är delar i komplexa samband.

Inom planområdet Stattenåra östra är de ekosystemtjänster som är relevanta för platsen presenterade i tabellen nedan. Det finns på den här platsen, liksom på de flesta andra platser även övergripande ekosystemtjänster så som genetiska resurser, fröspridning, koldioxidbindning, vattencykeln (vattnets naturliga kretslopp), näringscykler, jordformationer, fotosyntes, rening av luft och reglering av skadedjur. Dessa ekosystemtjänster finns som en grund men presenteras ej i detalj för platsen.

Tabellen nedan redogör för platsen idag, förändringen som planen innebär och möjligheter för hur ekosystemtjänsterna kan bevaras, kompenseras, utvecklas och tillskapas i samband med detaljplanens framtagande och genomförande. Tanken är att tabellen ska vara ett verktyg för att beakta och belysa ekosystemtjänsterna i detaljplanearbetet. Tabellen kan t.ex. användas för att identifiera kompensationsåtgärder och hur mervärden och multifunktionalitet kan adderas i de ytor och funktioner som skapas. Exempel på en kompensationsåtgärd kan vara att kolonilotter planeras på bostadsgårdarna som kompensation för att jordbruksmark tas i anspråk. Exempel på mervärden och multifunktionalitet kan vara att en grönyta som planeras som en lektyta (kulturell ekosystemtjänst) även kan beakta biologisk mångfald (understödjande ekosystemtjänst) och infiltration av dagvatten (reglerande ekosystemtjänst).

Kategori	EST	Idag	Förändring	Möjligheter efter detaljplanen identifierade i planprogrammet	Hur hanteras/regleras detta i detaljplanen och genomförandet?
<b>Försörjande</b>	Matproduktion	Jordbruksmark	Odlingssmark bebyggs, betesmark bevaras.	Kolonilotter kan etableras som kompensation. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Ytor för odling kan anordnas för bostäderna inom kvartersmark för bostäder, t.ex. inom bostadsgårdar för flerbostadshus. Gemensam stadsodling kan ordnas inom allmän plats. Inget område avsett för kolonilotter planläggs inom planområdet.
<b>Reglerande</b>	Rening av vatten	Naturlig rening genom infiltration	Tillkommande hårdgjorda ytor minskar infiltrationsytor.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Dagvattenhantering är en viktig fråga i planarbetet. Läs mer under <i>Teknisk försörjning</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Öppna dagvattenhanteringssystem planeras inom planområdet. Dessa bidrar till möjlighet att skapa mångfunktionella ytor.
	Flödesreglering	Lågpunkter finns inom området som idag fungerar för flödesreglering	Beakta lågpunkterna vid dagvattenhantering.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Dagvattenhantering är en viktig fråga i planarbetet. Läs mer under <i>Teknisk försörjning</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under rening av vatten.
	Pollinering	Finns på platsen idag, småskaligt landskap	Delar av marken bebyggs och förutsättningarna förändras.	Kan bevaras/kompenseras genom bl.a. vegetation på bostadsgårdar, naturmark och ev. kolonilotter. <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Cirka 1,4 hektar planläggs som naturmark. Gröna kopplingar föreslås regleras i markanvisning, se Kap 9. <i>Genomförandet av detaljplanen, Riktlinjer för markanvisning</i> .
	Klimatreglering	T.ex. växtlighet och flödesreglering, se punkt flödesreglering ovan.	Delar av marken bebyggs och förutsättningarna förändras.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas, se punkt flödesreglering ovan.	Se ovan under rening av vatten.

	Buller- dämpning	Idag liten bullerdämpning då bullerföroreningar mestadels är perifera och därmed svåra att dämpa.	Tillkommande bebyggelse kommer att generera trafikbuller inom området.	Beakta möjlighet till bullerdämpning vid tillskapande av nya gaturum. Läs mer under <i>Princip: Gatunät</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	En extern bullerutredning har gjorts som visar på en god bullersituation inom hela planområdet där riktvärden klaras. För att klara riktvärden för uteplats inom hela området behöver detta beaktas i utformning av bebyggelsestrukturen.
<b>Kulturella</b>	Hälsa och fritid	Är idag delvis tillgängligt för rekreation.	Viktig fråga då ytterligare boende i området kommer innebära ett ökat behov.	Grönytor kan utvecklas och tillgängliggöras. T.ex. stigar, lekytor och träningsytor. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	En grön mötesplats/naturområde planeras inom planområdet. Även kopplingar till denna planeras. Det finns goda möjligheter till rekreation och lek inom grönytor inom planområdet samt närliggande natur.
	Estetiska värden	Vackert kulturlandskap.	En utgångspunkt i planen är att behålla känslan av kulturlandskapet.	Stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö. Läs mer under <i>Princip: Kulturlandskapet strukturerar</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Planförslaget utgår ifrån de värden som finns på platsen och en utgångspunkt är att behålla värden i kulturlandskapet. Detta görs dels genom att kulturlandskapets indelning har varit en utgångspunkt för kvartersstrukturen. Det görs även genom att befintlig natur och stenmurar bevaras.
	Sociala relationer	Är idag delvis tillgängligt för rekreation.	Viktig fråga då ytterligare boende i området kommer innebära ett ökat behov.	Grönytorna kan fungera som mötesplatser. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under hälsa och fritid.
	Utbildning och kunskap	Nyttjas vad vi vet idag ej för dessa syften.	Lokalisering av förskola inom området kan innebära ett ökat behov.	Eventuell förskola får en direkt närhet till naturområden. Läs mer under <i>Utveckling av kommunal service</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Den mark som möjliggörs för byggnation av förskola ligger med en direkt närhet till närliggande natur och den gröna mötesplatsen/naturområdet. Detta skapar goda förutsättningar för att nyttja naturen för utbildning och kunskap.



	Intellektuell och andlig inspiration	Kulturlandskapet har en historisk koppling och ett estetiskt värde för inspiration, se punkt estetiska värden ovan.	Historisk koppling och estetiskt värde behöver beaktas för att ej gå förlorat.	Stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö. Läs mer under <i>Princip: Kulturlandskapet strukturerar</i> . En ökad tillgänglighet till området kan skapas. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar</i> (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under estetiska värden.
<b>Understödjande</b>	Biologisk mångfald	Omfattas delvis av naturvårdsplanen. Jungfrulig mark med ett småskaligt kulturlandskap som ligger tätortsnära.	Jungfrulig mark som exploateras innebär påverkan.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Kompensation genom att andra ytor planläggs som naturmark eller regleras till naturvårdsplanen. Kompensations- och utvecklingsåtgärder inom planområdet kan också göras. T.ex. kopplat till utformning/skötsel av naturmark. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under pollinering.  En variation av trädgårdar och bostadsgårdar kan bidra till en varierad miljö och biologisk mångfald.

## Geoteknik

I samband med framtagandet av detaljplanen har en översiktlig markteknisk undersökningsrapport, (*Stattena östra Hörby översiktlig markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR, GEO)*, Sweco, 2018), och ett översiktligt projekterings PM, (*Stattena östra Hörby översiktlig projekterings PM Geoteknik*, Sweco, 2018), tagits fram. I dessa redovisas översiktligt de geotekniska förhållandena inom aktuellt området. Utredningarna kan användas som vägledning i fortsatt detaljplanering och projektering. När byggnaders och anläggningar utformning är kända erfordras kompletterande detaljerade geotekniska undersökningar för varje enskilt objekt. Detta bevakas i efterföljande bygglovsskede.

### Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs enligt SGU:s digitala jordartskarta av sandig morän. Berget bedöms enligt SGU:s jorrdjupskarta ligga på ca 5–10 meters djup i områdets norra del och på ca 10–20 meters djup i södra och mellersta delen.

Markytan inom undersökningsområdet varierar mellan nivåerna ca + 112,4 till + 121,9 och lutar svagt mot söder.

De ytliga jordlagren inom området utgörs i huvudsak av 0,1 till 0,5 m humushaltig sand. Det övre jordlagret underlagras av naturligt lagrad sandmorän. Provtagningarna/sonderingarna avslutades mellan 1 till 4 meter i det mycket fasta jordlagret eller på grund av att sten eller block påträffades.

Den naturligt lagrade sandmoränen bedöms som fast till mycket fast.

Detaljerad beskrivning av jordlagren framgår i det översiktliga projekterings PM:et.

### Geohydrologiska förhållanden

Vid undersökningstillfället påträffades vattenytor i ett av de öppna provtagningshålen. Vattenytan observerades ca 2,0 meter under markytan, motsvarande en nivå på +113,2. Övriga provtagningshål var torra eller rasade igen.

Filterförsedda grundvattentrör installerades i 8 undersökningspunkter vid fältundersökning under oktober 2018. Observation av fri vattenyta i grundvattentrören utfördes 2018-11-09 och 2018-11-26. Grundvattenytan uppmättes på nivåer mellan + 108,8 till + 119,6, vilket motsvarar ca 4,8 till 2,9 meter djup under markytan. Grundvattnet påverkas av regn och växtlighet samt av tjäle och snösmältning varför nivåerna varierar med årstiden.

Utvärdering av jordlagrens permeabilitet utfördes i fyra punkter med slugtest och visar en hydraulisk konduktivitet mellan 10 (-6) och 10 (-7) m/s vilket överensstämmer med tabellvärde för sandmorän enligt Handboken bygg Geoteknik 1984. I de delar av området som silt påträffats kan infiltrationsförmågan ses som något sämre.

Jordlagren inom området består huvudsakligen av dränerade lager av sandmorän med inslag av tätare finjord. Möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten (infiltration) bedöms vara måttlig inom området.

Fortsatta observationer i de installerade grundvattenrören rekommenderas i syfte att ge information om grundvattenytans läge och input till värdering av de geohydrologiska förutsättningarna. Förslagsvis observeras rören 1 gång per månad. Kontinuerliga mätningar har gjorts under ett år efter den geotekniska undersökningen. Översiktlig markteknisk undersökningsrapport, översiktligt projekterings PM samt de kontinuerliga mätningarna har varit underlag i spill- och dagvattenutredningen.

### **Rekommendationer, allmänna förutsättningar grundläggning**

I det översiktliga projekterings PM:et framgår rekommendationer som ska användas för planering och projektering av området.

Generellt bedöms inte några stabilitets eller grundläggningsproblem föreligga inom aktuellt område.

### **Radon**

Inom ramen för planprocessen har markradon utretts inom planområdet.

Utredningen visar att medelvärdet av mätvärdena i respektive område tyder på radonhalter inom nedersta delen av normalriskintervallet. Halterna kan vara högre under annan årstid med lägre grundvattennivåer eller efter dränering. Det bedöms därför att det behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

## **Trafik och gatumiljö**

### **Kollektivtrafik**

Området har goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning. Regional kollektivtrafik till och från Hörby mot Malmö, Kristianstad, Eslöv, Lund, Höör, Önnepå och Sjöbo ligger inom gångavstånd vid Hörby busstation. Busstationen ligger ca 900 m från planområdet.

### **Biltrafik**

Befintlig tillfart till planområdet är dels från väster, från Kristianstadvägen via Skrällans gata och vidare via Marielundsvägen, dels från söder via Stattenavägen och vidare in på Uggleborgsvägen.

Det finns en befintlig avstängning med vändzoner där Stattenavägen möter Marielundsvägen, denna avstängning påverkas inte av detaljplanen utan kommer finnas kvar.

Bostäder öster om planområdet, längs Uggleborgsvägen, kommer fortsatt att vara anslutna till Kristianstadvägen, oavsett planförslaget.

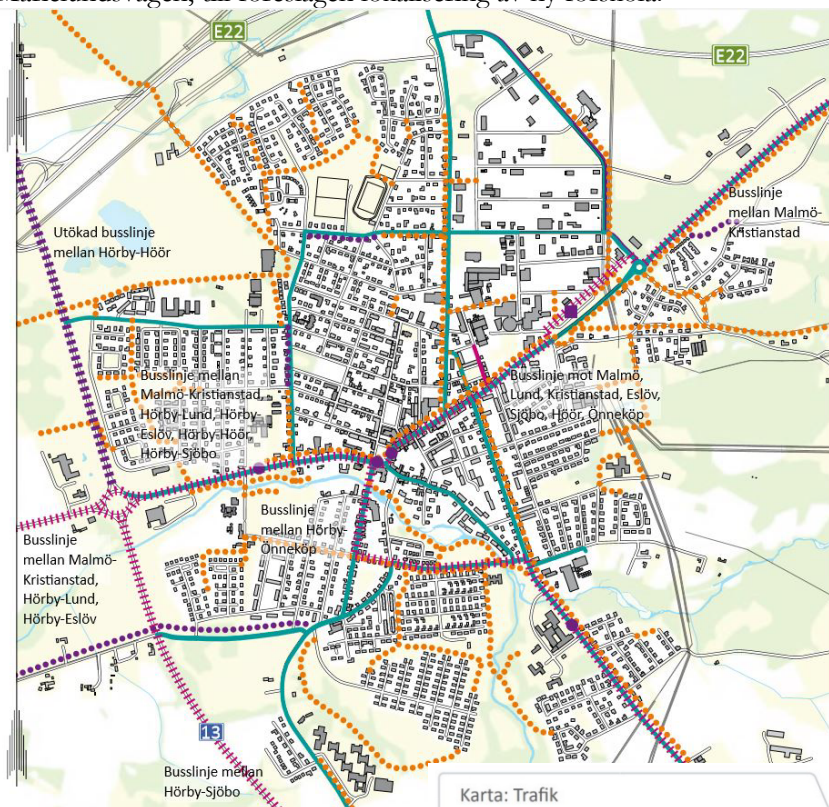
### **Gång- och cykeltrafik inkl. cykelparkering**

Längs Kristianstadvägen finns befintlig gång- och cykelväg. Från Kristianstadvägen och österut leder en gång- och cykelväg genom närliggande bostadsområdet Statten norra vidare till Stattenavägen i höjd med befintlig bebyggelse i planområdets sydvästra del. Gångväg finns idag via Marielundsvägen/Stattenavägen.

Det finns en förberedd koppling för gångtrafik från Emils gata till södra delen av planområdet. Det är en stor höjdskillnad mellan områdena som behöver hanteras. En ny gång- och cykelväg inom planområdet ansluter till gång- och cykelvägen vid Emils gata.

Inom planområdet behöver gång- och cykelvägar skapas dels utifrån vilka kopplingar som behövs inom området och dels utifrån kopplingar till närliggande områden och målpunkter. Möjlighet för kopplingarna för gång- och cykel till närliggande områden och målpunkter bedöms vara goda.

Målpunkter är till exempel busstationen och Hörby centrum. Befintlig gång- och cykelväg som leder till Hörby centrum finns längs Kristianstadvägen och passerar förbi busstationen. En ny gång- och cykelväg föreslås längs Marielundsvägen, till föreslagen lokalisering av ny förskola.



*Karta med gång- och cykelinfrastruktur i förhållande till kollektivtrafik från Översiktsplan 2030.*

### Parkering

Parkering för befintliga bostäder finns inom de egna fastigheterna.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Genom planområdet löper befintlig ledning för färskvatten. Denna planeras vara kvar och skyddas delvis av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och delvis med u-område inom kvartersmark.

En dricksvattenledning har grävts ned i planområdet efter det att Hörby kommun erhållit ledningsunderlag från Mittskåne Vatten. Denna ledning kommer att behöva flyttas vid exploatering av Statten Östra och läggas i GC-vägen i sydöstra delen av planområdet. Denna flytt bekostas av exploitören.

Mittskåne vatten har tidigare i planprocessen meddelat att kapaciteten i ledningsnätet för färskvatten är god och ingen om-/utbyggnad av huvudledningsnätet behövs för att koppla på planområdet för Statten östra. Vidare utredning av tryckstegringen har gjorts sedan samrådsskedet och det har konstaterats att befintliga pumpar klarar av vattenleveransen till exploateringen.

Planområdet gränsar till kommunalt VA-verksamhetsområde. Befintliga bostäder ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde och planområdet planeras till sin helhet ingå i det kommunala VA-verksamhetsområdet.

**El, Tele, Fiber**

Bebyggda fastigheterna är anslutna till el och telenätet.

## 7. PLANFÖRSLAG

### Markanvändning

Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B), förskola alternativt bostäder (S<sub>1</sub>B), huvudgata (GATA<sub>1</sub>) och lokalgata (GATA<sub>2</sub>). Även transformatorstation (E<sub>1</sub>) regleras. Nedan redogörs mer detaljerat för de olika föreslagna kombinationerna av markanvändningar.

- B – Bostäder,
- S<sub>1</sub>B – Förskola och bostäder
- GATA<sub>1</sub> – Huvudgata
- GATA<sub>2</sub> – Lokalgata
- NATUR – Naturområde
- E<sub>1</sub> – Transformatorstation

Inom kvartersmark för bostäder kan också bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS byggas.

### Bebyggelsestruktur och utformning

Bebyggelsen kan placeras inom kvartersmarken på flera olika sätt. Detaljplanen är flexibel när det gäller struktur för bebyggelsen.

## Illustrationsplaner

Nedan presenteras åtta olika illustrationsplaner som är exempel på hur bebyggelsen i grova drag skulle kunna se ut inom planområdet efter genomförandet av planen. Illustrationsplanerna togs fram under ett tidigare skede av detaljplanearbetet och ska endast ses som principiella exempel på hur byggrätterna inom planförslaget kan utnyttjas på olika sätt. För en karta över sifferbeteckning på de olika kvarteren, se avsnittet direkt efter detta.

Observera att nedanstående illustrationer endast är principiella och att det kan förekomma avvikelser, både vad gäller omfattning och placering av byggnader, mot det faktiska utförandet. I detta skede av processen är det komplicerat att redovisa det exakta utförandet av detaljplanen. Detta kommer detaljprojekteras i senare skede.



1.1 Alternativ med en öppen kvartersstruktur för de två största kvarteren, betoning radbus. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)



1.2 Öppen kvartersstruktur, betoning villor. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)



2.1 Sluten kvartersstruktur, betoning radbus. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)





2.2 Sluten kvartersstruktur, betoning villor. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)



1.2.1 Öppen kvartersstruktur, radhus inom "kvarter 1". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)



1.2.2 Öppen kvartersstruktur, villor inom "kvarter 1". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)



1.2.3 Öppen kvartersstruktur, villor inom "kvarter 3". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)



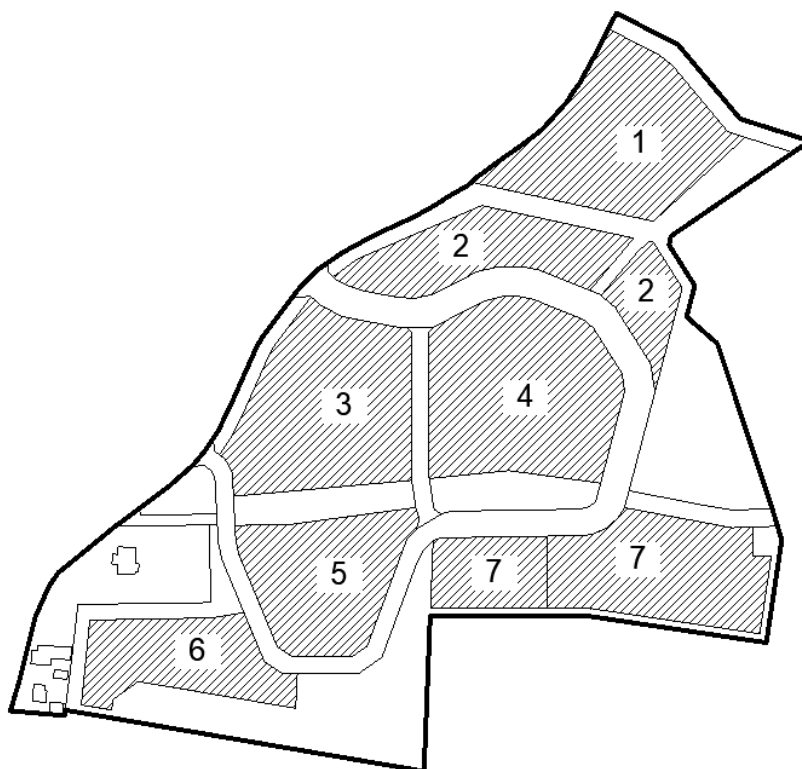
1.2.4 Öppen kvartersstruktur, radhus inom del av "kvarter 7". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark. (Bilden är ett exempel på hur området kan utformas och är inte juridiskt bindande.)

Förslaget gör det möjligt att bygga ca 100–180 bostäder. En detaljplan reglerar inte vilket antal lägenheter som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får uppföras. Antalet lägenheter är därför en uppskattning utifrån illustrerade förslag för bebyggelsen. Även vilken fördelning som görs mellan små och stora lägenheter påverkar det totala antalet. Det innebär att både färre och fler antal lägenheter kan byggas.

### Uppskattat antal bostäder för de olika kvarteren:

- Kvarter 1: förskola alternativt villor/radhus, om bostäder ca 10–20 bostäder, maximalt 2350 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 5900 m<sup>2</sup> BTA
- Kvarter 2 (två delar): villor/radhus, ca 5–15 bostäder, maximalt 1872 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 3750 m<sup>2</sup> BTA
- Kvarter 3: villor/radhus, ca 8–25 bostäder, maximalt 2504 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 5000 m<sup>2</sup> BTA
- Kvarter 4: radhus, ca 25 bostäder, maximalt 2767 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 5500 m<sup>2</sup> BTA
- Kvarter 5: villor/radhus, ca 5–10 bostäder, maximalt 1691 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 3400 m<sup>2</sup> BTA
- Kvarter 6: villor/radhus, ca 5–8 bostäder, maximalt 1286 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 1300 m<sup>2</sup> BTA
- Kvarter 7 (två delar): flerbostadshus/radhus ca 50–80 bostäder, maximalt 2600 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 12800 m<sup>2</sup> BTA

Totalt: ca 100–180 bostäder.



*Karta över planens olika kvarter med numrering*

### Tillåtna höjder, takvinklar och utnyttjandegrad

Totalt är kvartersmarken som föreslås för bostadsbebyggelse cirka 36 000 kvm. Kvarteret för förskola, alternativt bostäder, är cirka 7000 kvm.

Största totala byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 30 % av fastighetsarean, dock max 250 kvm. Även befintlig bebyggelse regleras till högst 30% av fastighetsarean. Största totala byggnadsarea för rad-, par och kedjehus samt flerbostadshus är 35 % av fastighetsarean. Största totala byggnadsarea för förskola är 35 % av fastighetsarean.

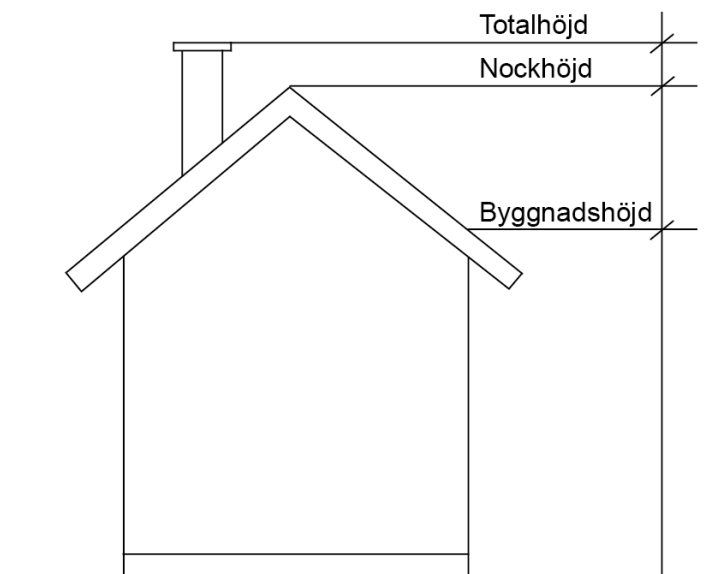
Om byggrätterna inom planen utnyttjas maximalt uppgår den totala byggnadsarean i planen för bostäder till cirka 15 000 kvm (detta inkluderar att kvarteret för förskola alternativt bostäder bebyggs med bostäder). Beräkningen är gjord utifrån en maximal andel rad-, par- och kedjehus, eftersom dessa har högre tillåten utnyttjandegrad. Ett maximalt utnyttjande av byggrätterna inom planområdet är ett möjligt scenario dock är det mer troligt att det blir en blandad bebyggelse där även villor byggs.

Byggnadsarea kan förenklat beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Hur byggnadsarea exakt definieras och beräknas framgår av SS 21054:2009.

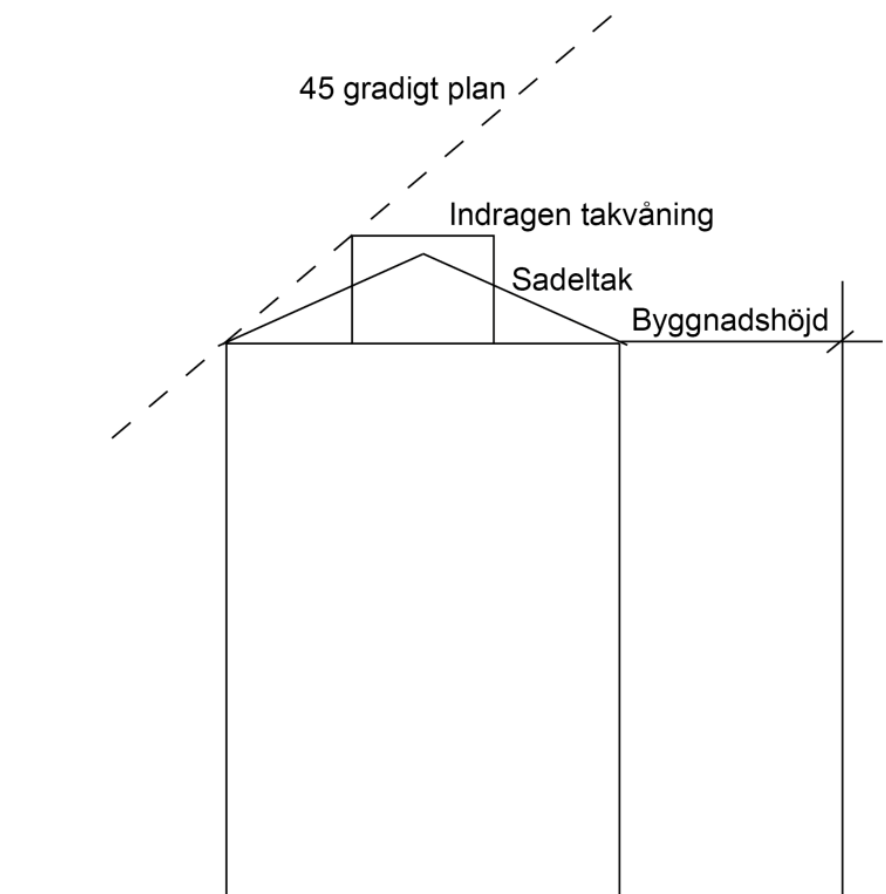
Friliggande en- och tvåbostadshus tillåts ha en högsta byggnadshöjd om 4,2 meter, vilket motsvarar en våning och inredd vind (så kallat 1,5-planshus). Rad-, par- och kedjehus tillåts ha en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter (vilket motsvarar två våningar). I området närmst befintlig bebyggelse regleras byggnadshöjden till högst 3,5 meter oavsett byggnadstyp, vilket tillsammans med en begränsning av takvinkeln motsvarar 1-planshus. Högre flerbostadshus tillåts i två zoner med högsta byggnadshöjd för den ena zonen på 10 meter vilket motsvarar tre våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning samt för den andra zonen på 16 meter vilket motsvarar fem våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. Bebyggelsen för förskola tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 8 meter och högsta nockhöjd på 12 meter vilket motsvarar två våningar och utöver det ryms indragen takvåning. Lägre byggnader kan byggas då det som regleras är en högsta byggnadshöjd respektive nockhöjd.

För samtlig bebyggelse gäller att utan hinder för höjdbestämmelser får takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd.

Byggnadshöjd kan förenklat beskrivas som höjd från marken till skärningen mellan fasaden och där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak. Oftast är byggnadshöjden strax över ett hus takfot, alltså där fasaden möter taket, ofta på långsidan av en byggnad. För flerbostadshuset ryms en indragen takvåning utöver byggnadshöjden om ett sadeltak inte byggs. Se även illustrationer nedan.



*Illustrationen visar förenklat hur totalhöjd, nockhöjd och byggnadshöjd kan mätas. Här för en byggnad med sadeltak.*



*Illustrationen visar förenklat byggnadshöjd för ett flerbostadshus med flera våningar. Utöver den översta våningen ryms en indragen takvåning om ett sadeltak inte byggs. Byggnadshöjd mäts i skärningen mellan fasaden och där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak. Inom utrymmet från där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak kan antingen ett sadeltak eller en indragen takvåning byggas.*

Minsta takvinkel för huvudbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar är 22 grader. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer, burspråk eller takkupor.

### **Placering**

Placering av den nya bebyggelsen regleras dels genom så kallad ”prickmark”, som innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark säkerställer att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark och ger bebyggelsen en enhetlig avgränsning mot gatan. Även bestämmelserna p1, p2, p3, p4 och p5 reglerar placering av bebyggelsen inom de olika kvarteren.

## Aktuella planbestämmelser

Nedan presenteras syftet med samtliga bestämmelser i planförslaget. Även komplement till listade användningar ingår i användningen.

### Administrativa bestämmelser

#### **Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft**

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. (Boverket).

#### **Marklov krävs inte för anläggning av allmänna platser. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.**

Bestämmelsens syfte är att förenkla anläggningen av allmänna platser. Eftersom kommunen kommer att anlägga de allmänna platserna finns möjlighet till god översyn även utan marklov.

- u<sub>1</sub>**      **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**  
Bestämmelsens syfte är att skydda en allmännyttig underjordisk ledning.

### Användningsbestämmelser

- GATA<sub>1</sub>**      **Huvudgata**  
En huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalgator inom en tätort. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag. Huvudgatan har en högre framkomlighet för biltrafiken än lokalgatorna även om utfarterna kan ligga tätt. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

- GATA<sub>2</sub>**      **Lokalgata**  
En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Framkomligheten är inte prioriterad. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

- NATUR**      **Naturområde**  
Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*)

- B**      **Bostäder**  
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Inom kvartersmark för bostäder kan också bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS byggas.

- E<sub>1</sub>**      **Transformatorstation**  
En transformatorstation är en station i eldistributionsnätet med en eller flera transformatorer, men kan också vara en del av större anläggningar, till exempel ställverk som betjänar hela



industrier eller städer. För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för transformatorstation att möjliggöra anläggning av en station i det lokala eldistributionsnätet.

- S<sub>1</sub> Förskola**  
Förskola är en precisering av användningen Skola. Endast den preciserade formen av användningen är tillåten. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Även komplement till användningen ingår i användningen.

## Egenskapsbestämmelser



### **Marken får inte förses med byggnad**

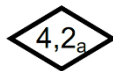
Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Prickmark säkerställer att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark och ger bebyggelsen en enhetlig avgränsning mot gatan.

- p<sub>1</sub> Friliggande en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**  
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Bestämmelsens syfte är att säkerställa att huvudbyggnader uppförs med brandsäkert avstånd till huvudbyggnad på annan fastighet samt att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet.
- p<sub>2</sub> Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns**  
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att komplementbyggnad ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Bestämmelsen avser att möjliggöra att komplementbyggnader placeras i fastighetsgräns eller sammanbyggs i fastighetsgräns. Detta leder till att större delar av tomtytan blir brukbar som vistelseyta. Frågan om skötsel av fasad i fastighetsgräns samt brandfrågor hanteras i bygglovsskedet.
- p<sub>3</sub> Byggnad eller upplag ska placeras minst 5,0 m från transformatorstation**  
Syftet med denna bestämmelse är att minimera risk för brandspridning mellan transformatorstation och omkringliggande byggnader och annat brännbart material.
- e<sub>1</sub> 30 % Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för friliggande en- och tvåbostadshus, dock max 250 m<sup>2</sup>**  
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får bebyggas med 30 % av fastighetens area, dock max 250 m<sup>2</sup>. I de 30 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Bygglövsbefriade åtgärder ingår inte i de angivna procenten. Bestämmelsen ska tolkas så att fastigheten får bebyggas med högst 30 % av fastighetsarean, dock får en enskild byggnadsenhet inte överskrida 250 m<sup>2</sup>.

e<sub>2</sub> 35 % **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för rad-, par-, kedje- och flerbostadshus**  
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. För rad-, par- och kedjehus samt flerbostadshus är största byggnadsarean i procent större än den för friliggande en- och tvåbostadshus för att möjliggöra en tätare exploatering. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Bygglövsbefriade åtgärder ingår inte i de angivna procenten.

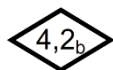
e<sub>3</sub> 35 % **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för förskola**  
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

e<sub>4</sub> 30 % **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean**  
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. I de 30 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Bygglövsbefriade åtgärder ingår inte i de angivna procenten.



**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för friliggande en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus (4,2<sub>a</sub>)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse med en våning och inredd vind (så kallad 1 ½ plans hus). Bestämmelserna om 4,2 m byggnadshöjd har indexerats med a- respektive b-beteckningar i symbolen för att det ska vara möjligt att skilja på bestämmelsen som rör rad-, par- och kedjehus från den som rör friliggande en- och tvåbostadshus samt mindre flerbostadshus i plankartan.



**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för rad- par och kedjehus (4,2<sub>b</sub>)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse med en våning och inredd vind (så kallad 1 ½ plans hus). Bestämmelserna om 4,2 m byggnadshöjd har indexerats med a- respektive b-beteckningar i symbolen för att det ska vara möjligt att skilja på bestämmelsen som rör rad-, par- och kedjehus från den som rör friliggande en- och tvåbostadshus samt mindre flerbostadshus i plankartan.

6,5

**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för rad-, par- och kedjehus (6,5)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse i två våningar.

3,5

**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad (3,5)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen syftar att tillsammans med bestämmelse om takvinkel (22–27 grader) begränsa ny bebyggelse till 1-planshus i kvarteret där bestämmelserna gäller. Detta för att på ett bättre sätt möta befintlig bebyggelse.

3,0

**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad (3,0)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket).

8,0

**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för förskola (8,0)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse i två plan och eventuell indragen takvåning.

10,0

**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus (10,0)**

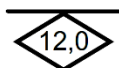
Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse i 3 våningar och utöver det ryms en indragen takvåning.

16,0

**Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus (16,0)**

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen

medger bebyggelse i 5 våningar och utöver det ryms en indragen takvåning.



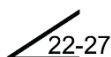
### **Högsta nockhöjd angivet i meter för förskola (12,0)**

Innebörden av bestämmelsen definieras som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaket högsta del (Boverket). Syftet med denna bestämmelse är att komplettera byggnadshöjden för byggnaden, eftersom en djup byggnad med enbart begränsning av byggnadshöjd kan få en olämpligt hög nockhöjd.



### **Minsta takvinkel för huvudbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar är angivet värde i grader**

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. I stora delar av aktuell plan är minsta takvinkeln 22 grader för huvudbyggnad för en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer, burspråk eller takkupor. Takvinkel regleras inte på par-, rad- och kedjehus samt flerbostadshus för att möjliggöra platt tak och indragen takvåning.



### **Takvinkeln för huvudbyggnad med undantag för mindre byggnadsdelar ska vara mellan angivna värden i grader**

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer, burspråk eller takkupor. Bestämmelsen syftar att tillsammans med bestämmelse om högsta byggnadshöjd begränsa ny bebyggelse till 1-planshus utan möjlighet att inreda vind i kvarteret där bestämmelserna gäller. Detta för att på ett bättre sätt möta befintlig bebyggelse.

b<sub>1</sub>

### **Källare och garage under marknivå ska utföras så att krafter från grundvattennivån på konstruktionen kan hanteras**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämplig anläggning av källare.

b<sub>2</sub>

### **Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande**

En undersökning av förekomsten av markradon inom planområdet tyder på att radonhalterna ligger inom nedersta delen av normalriskintervallet och att det därför behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation. Syftet med bestämmelsen är att medge radonsäkert utförande.

f<sub>1</sub>

### **Utan hinder för höjdbestämmelser får takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd**

Anledningen till att denna bestämmelse finns är att takplanet inte träffar takkupor som sammantaget upptar mindre än en tredjedel av takets längd räknat vid takfoten. Finns det flera takkupor, får dessa tillsammans inte ta upp mer än en tredjedel av takets längd. (Boverket, *Rapport 2016:30*). Syftet är att tillåta

en varierad utformning av bebyggelsen vilket takkupor och frontespiser kan bidra till.

- f<sub>2</sub>** **Endast rad-, par-, kedje- eller flerbostadshus**  
Syftet med denna bestämmelse är att styra till mer tät bebyggelse i de delar av planen där detta är lämpligt samt att öka variationen av bostadstyperna inom planområdet.
- f<sub>3</sub>** **Längsta fasadlängd är 35 meter**  
Bestämmelsen syftar till att begränsa längden på byggnadsenheterna i kvarteret där bestämmelsen gäller. Syftet är att byggnader ska upplevas som mindre enheter sett från en given sida för att på ett bättre sätt möta befintlig bebyggelse.
- m<sub>1</sub>** **Uteplats ska utföras bullerskyddat**  
Bestämmelsen säkerställer att de bostäder som enligt bullerutredningen riskerar att bli utsatta för störande buller får en bullerskyddad uteplats. För vissa av tomterna som belastas av bestämmelsen kan det konstateras att uteplatsen kommer att kunna uppföras bullerskyddad redan genom dess avstånd till bullerkällan, varför ingen bullerskyddande åtgärd kommer att behövas. Det behöver således inte vara en bullerskyddande åtgärd som uppförs inom den egna tomten som utgör bullerskyddet till uteplatsen. I enstaka fall kan det dock krävas en sådan åtgärd. I vissa fall kan det räcka att placera uteplatsen på en bullerskyddad sida av bostadshuset för att uteplatsen ska uppfylla kraven gällande bullerskydd.
- d<sub>1</sub> 700** **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för flerbostadshus samt friliggande en- och tvåbostadshus**  
Syftet med bestämmelse om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning och bostadstyp i ett senare skede. I samband med projektering och ansökan om lantmäteriförrättning kommer exploatörens intentioner för respektive område att framgå.
- d<sub>2</sub> 300** **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för rad-, par- och kedjehus**  
Syftet med bestämmelse om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning och bostadstyp i ett senare skede. I samband med projektering och ansökan om lantmäteriförrättning kommer exploatörens intentioner för respektive område att framgå.
- n<sub>1</sub>** **Stenmur ska bevaras**  
Syftet med bestämmelsen är att skydda stenmurarna inom planområdets kvartersmark.
- n<sub>2</sub>** **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**  
Syftet med bestämmelsen är att skydda ett träd inom planområdets kvartersmark.
- lek** **Lekplats får anordnas**  
Bestämmelsens syfte är att tydliggöra att lekplats avses anordnas på ett av naturområdena inom planområdet.

<b>allé</b>	<b>Allé får anordnas</b> Bestämmelsens syfte är att tydliggöra att allé/trädrad avses anordnas längs gata.
<b>gc-väg</b>	<b>Gång- och cykelbana får anordnas</b> Bestämmelsens syfte är att tydliggöra att gång- och cykelväg får anordnas på allmän platsmark. I dagsläget finns ingen detaljerad projektering för gång- och cykelvägen, varför det inte är aktuellt att precisera dess placering.
<b>stenmur</b>	<b>Stenmur ska bevaras</b> Syftet med bestämmelsen är att skydda stenmurarna inom planområdets allmänna platsmark.
<b>vändzon</b>	<b>Vändzon får anordnas</b> Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att vändzon får anordnas.
<b>dagvatten</b>	<b>Dagvattenhanteringssystem får anordnas</b> Bestämmelsens syfte är att tydliggöra att dagvattenhanteringssystem får anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde.
<b>grusväg</b>	<b>Grusväg ska bevaras</b> Syftet med bestämmelsen är att bevara Uggleborgsvägens nuvarande karaktär, vilken till stor del präglas av att det är en grusväg.
<b>stenröse</b>	<b>Stenröse ska bevaras</b> Syftet med bestämmelsen är att fortsätta skydda stenröset på grund av ekologiska värden.

## Kommunal service

Inom del av planområdet möjliggörs byggnation av förskola. Vid lokalisering av förskola inom planområdet har läget valts strategiskt ur trafiksynpunkt då lämning och hämtning av barn samt leveranser av varor behöver kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Läget är nära Kristianstadsvägen via infartsvägen Skrållans gata och vidare Marielundsvägen.

Ytan för förskoleändamål är ca 7000 kvm. Inom ytan bedöms en förskola för cirka sex avdelningar kunna rymmas beroende på hur den utformas. I förskolans direkta närhet finns tillgång till natur samt den gröna mötesplats/naturområde som anläggs inom planområdet.

Behovet av yta varierar med en rad faktorer. Ett tydligt ytbehov är för utemiljö. En avdelning består uppskattningsvis av 15-20 barn. Som riktvärde bör 40 kvm per barn gälla för dimensionering för yta för utevistelse enligt Hörby kommuns vägledning för Skolor, förskolor och fritidshem. För en förskola med sex avdelningar med 15-20 barn per avdelning (totalt 90-120 barn) blir det en total yta för utevistelse på minst 3600 - 4800 kvm. Om tomten ligger i direkt anslutning till lekplats, naturområde eller annan lekyta tillgänglig för förskola och fritidshem, kan den egna ytan för utevistelse göras mindre.

En siffra för att uppskatta total yta som krävs för en förskola är 80 kvm per barn inklusive byggnad, yta för utevistelse (40 kvm), byggnad (15-20 kvm),

andra ytor så som angöring/vägar/förråd med mera, dock ej parkering (20-25 kvm). För en förskola med sex avdelningar 15-20 barn per avdelning (totalt 90-120 barn) blir det en total yta på 7200 - 9600 kvm. Utöver detta krävs yta för parkering. Behov av yta kan variera beroende på flera faktorer så som tomtens utformning, möjlighet att bygga i mer än ett plan, närliggande områden för utvistelse med mera.

I aktuell detaljplan föreslås byggnaden tillåtas i två plan samt indragen takvåning vilket innebär att mindre yta på marken krävs för att rymma byggnaden. Det behövs inte heller några ytor för vägar inom kvartersmarken för förskolan utan dessa planeras angränsande. Detta gör att ett mindre ytbehov finns. Kravet på yta för förskola blir ca 60 kvm per barn om ”andra ytor så som angöring/vägar/förråd med mera” räknas bort. Kravet på yta för förskolan blir därför 5400–7200 kvm för aktuellt planförslag.

Max 35 % av fastigheten kan bebyggas vilket genererar en byggnadsarea på 2450 kvm inklusive komplementbyggnader (byggnadsarea motsvarar den yta som byggnaden upptar på marken).

## Grönstruktur och park

Efter planens genomförande kommer grönstrukturen inom planområdet i form av allmän platsmark vara lokaliserad längs Uggleborgsvägen i form av bevarad grusväg för gång- och cykeltrafik. I östra delen av planområdet består grönstrukturen av en grön mötesplats/naturområde. I södra delen bevaras natur. Även ett stråk vid förskolan invid bäcken och stenvuren samt längs Marielundsvägen finns planlagt som allmän platsmark, natur, inom planområdet. Utöver detta kommer grönstruktur finnas inom bostadsgårdar och privata trädgårdar.

I närområdet finns god tillgång till naturområden.



*Betesmark som omgärdas av stenvurar och vegetation. Bäckens löper förbi öster om marken (höger i bild). Ytan planläggs för en grön mötesplats i form av naturområde som bevaras och utvecklas.*

## Trafik och gatumiljö

### Kollektivtrafik

I planprogrammet föreslås ett nytt stationsläge utmed Kristianstadvägen i höjd med infarten till Marielundsvägen. Frågor om eventuella nya stationslägen hanteras inte i detaljplanen.

Koppling för gång- och cykeltrafik finns idag från planområdet till Hörby busstation och kopplingar inom planområdet skapas, se mer under gång- och cykeltrafik nedan.

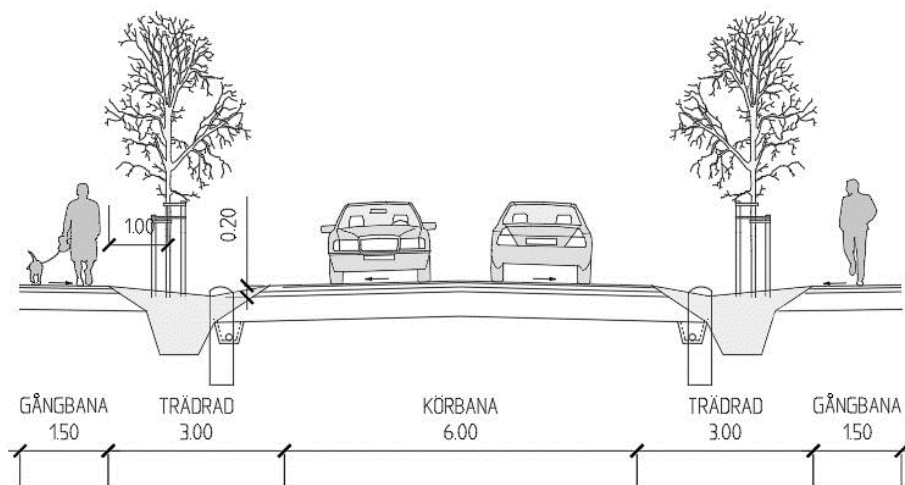
### Biltrafik

Inom planområdet föreslås flera nya gator. En huvudgata föreslås löpa genom området. Huvudgatan övergår till lokalgata och ansluter sedan till Marielundsvägen, vilket leder till att planområdet får två anslutningar mot Marielundsvägen som är avsedda för biltrafik. Till huvudgatan ansluter en lokalgata vidare öster ut längs befintliga Uggleborgsvägen. Till den nya huvudgatan ansluter även en lokalgata som går genom de två största kvartererna för bostäder.

I norra delen av planområdet finns en lokalgata som passerar kvarteret som föreslås för förskola alternativt bostäder. Denna behöver inte byggas ut eller bara delvis byggas ut om inte behov finns. Tanken med gatan är framförallt att skapa en koppling för eventuella framtida utbyggnadsområden.

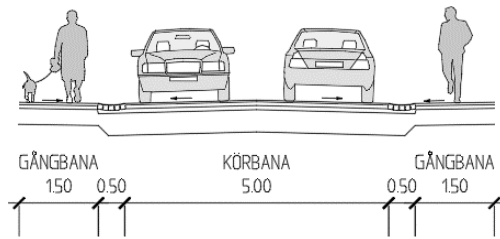
Inom användningsområde för gata innehåller (har) kurvor och korsningar en inre svängradie om 7 meter sett från körbanans inre kant, där tänkt körbana är 6 m bred och centrerad inom användningsområdet för gata. Gatornas geometrier har därmed anpassats för att uppfylla Räddningstjänstens krav på framkomlighet med tanke på horisontalkurvor och körbanebredd, och tillåter att Typfordon Lu enligt VGU TRV publikation 2020:030 kan framföras utan hinder.

Eftersom cykeltrafik huvudsakligen planeras förläggas i blandad trafik uppnås samma inre svängradier som för biltrafik (7 m). För övriga cykelbanor innehålls också inre svängradier på minst 7 m. Cykelbanor och angränsande användningsområden har även anpassats för att uppnå goda siktförhållanden.



Sektion huvudgata, totalt 15 meter bred.





*Sektion kvartersgata/lokalgata, totalt 9 meter bred.*

### **Gång- och cykeltrafik**

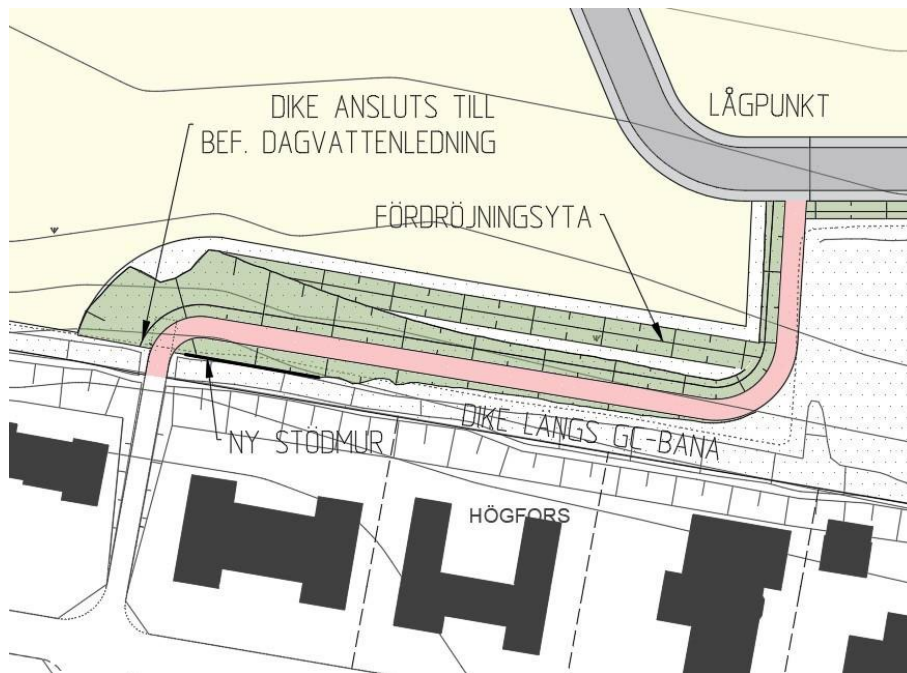
Inom planområdet möjliggörs en ny gång- och cykelväg inom naturmark längs med den befintliga Marielundsvägen, på östra sidan.

Den befintliga grusvägen, Uggleborgsvägen, genom planområdet bevaras för gång- och cykeltrafik och planläggs som naturmark.

Längs huvudgata och lokalgator planeras dubbelsidig gångbana. Cykeltrafik nyttjar körbana.

En koppling för gång- och cykeltrafik till området söder om planområdet, invid Emils gata, möjliggörs i sydvästra delen av planområdet. Tillgänglighetsanpassade kopplingar finns längs Marielundsvägen som är huvudentrén till planområdet.

Koppling genom gångväg från huvudgatan och den planerade gröna mötesplatsen/naturområdet upp till förskolan möjliggörs inom naturmark.



*Koppling för gång- och cykeltrafik till Emils gata i sydväst.*



*Befintlig grusväg, Uggleborgsvägen, genom planområdet bevaras för gång- och cykeltrafik. Sedd från väst. På båda sidor om grusvägen planeras för bostadsbebyggelse.*

### **Parkering**

Parkering för bostäder och verksamheter ska anordnas inom kvartersmark. Ingen större allmän parkering planeras. Anordnandet och antalet parkeringsplatser både för bil och cykel ska utgå ifrån Hörby kommuns parkeringsstrategi och frågan bevakas i bygglovsskedet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning och avlopp**

Planområdet planeras ingå i verksamhetsområde för VA vilket innebär att fastigheterna inom planområdet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Vid avstyckning av marken inom planområdet kommer kommunen att ta hänsyn till möjligheten för varje enskild fastighet att nå allmänna ledningar utan att allmänna ledningar dras över kvartersmark.

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet är redan anslutna till det allmänna ledningsnätet.

Räddningstjänsten Skånemitt har i dialog med Mittskåne Vatten meddelat ett behov av totalt tre nya brandposter samt vilket flöde de beräknas behöva ge. Fortsatta diskussioner kring brandvattenförsörjning på Statten östra sker parallellt med planarbetet.

Ledningar inom planområdet skyddas inom allmän plats eller genom u-område.

#### **Dagvatten**

Planområdet planeras ingå i verksamhetsområde för VA vilket innebär att VA-huvudmannen ansvarar för avledning av allt dagvatten som alstras vid ett 10-årsregn med klimatfaktor enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Kommunen ansvarar för säker avledning av allt dagvatten som alstras i samband med regntillfällena med längre återkomsttid än 10 år.

En extern spill- och dagvattenutredning samt förprojektering med tillhörande ”PM dagvatten” har tagits fram.

För dagvattenavvattning efter exploatering har dagens avvattningssvågar tagits i beaktande. Del av området avvattas mot befintlig bäck i öster, del av området avvattas till befintligt dikessystem i söder och vidare till befintlig dagvattendamm och del av området avvattas till befintligt ledningssystem i Emils gata. Vilka delar som avvattas i vilket riktning presenteras i utredningarna.

Dagvatten hanteras inom planområdet enligt förprojekterings tillhörande PM dagvatten.

I sydvästra delen av planområdet (angränsande Emils gata) föreslås ett avskärande makadamdike för att minska/förebygga problem med påtryckande dagvatten i detta läge.



Utsnitt från förprojekterings tillhörande PM dagvatten som visar hur dagvatten är tänkt att hanteras inom planområdet.

Dagvatten inne på tomtmark bör hanteras enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Det är därför önskvärt att dagvatten fördröjs innan avledning till det allmänna ledningsnätet. Takavvattning kan till exempel avledas ut på

infiltrationsytor, såsom gräsmatta eller ledas till underjordiskt magasin, exempelvis stenkista. Dränering från byggnader, gata och övriga ytor ansluts till det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

Läs om ansvarsfördelning under kapitel 9: *Genomförandet av detaljplanen.*

I projekteringen säkerställs att marken invid byggnaderna lutar från byggnaderna för att säkerställa att ytvavrinning av dagvatten inte rinner mot byggnaderna. Detta bevakas i bygglovsskedet.

### **Skyfall**

Skyfall har hanterats i extern spill- och dagvattenutredning samt förprojektering PM dagvatten som tagits fram. Vid höjdsättning av området i förprojekteringen har frågan hanterats så att dagvatten som alstras vid skyfall leds via säkra ytliga rinnvägar i gator och diken till naturområden i söder och öster. Bäckens i planområdets östra del föreslås bevaras i ett grönt stråk.



*Figur från förprojektering PM dagvatten som visar ytlig avrinning av dagvatten vid höga flöden.*

### **El, Tele, Fiber**

Transformatorstation föreslås placeras söder om Uggleborgsvägen vid planområdets östra gräns. Ytan är placerad nära området yttre gräns och är lätt att nå för service samt angränsar gata och naturmark i två riktningar. Placeringen har gjorts i samråd med nätägaren. Vid en etappvis utbyggnad kan

det vara fördelaktigt att den är placerad nära befintlig infrastruktur. E-området ska ha ett skyddsavstånd på 5 m på varje sida, där inget brännbart material får placeras.

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till i Hörby tätort utbyggt fibernät.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen. Gemensamma lösningar för flerbostadshusens avfallshantering ska anordnas. Avfallstömning för de nya bostäderna föreslås ske längs ny huvudgata och nya lokalator.

### **Posthantering**

Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. I flerfamiljshus ska postlådor samlas i en fastighetsbox på entréplan. Lösningar för posthantering hanteras i bygglovsskedet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Riskavstånd fjärrvärmeverk**

Riskavstånd till fjärrvärmeverket har vid tidigare planläggning av Statten norra (väster om nu aktuellt planområde) beaktats. Ett avstånd på 150 meter har undantagits och inom denna zon är området ej planlagt för bostadsbebyggelse. Nu aktuellt planområde ligger längre ifrån fjärrvärmeverket än nämnt område Statten norra.

### **Riskavstånd avfallsanläggning**

Avstånd till avfallsanläggningen är ca 800 m från norra delen av planområdet. Boverkets angivna riktvärden för skyddsavstånd baserade bland annat på risken för lukt, spridning av damm samt avgaser och buller ligger på ca 500 m. Ingen bebyggelse kommer således att uppföras inom riskområdet.

### **LBE-tillstånd närliggande verksamheter**

LBE innebär lagen om brandfarliga och explosiva varor. Bedömningen från räddningstjänsten är att det inte föreligger någon risk i frågan.

### **Omgivningsbuller, trafikbuller**

Omgivningsbuller innebär både buller från trafik och från verksamheter. För Statten östra är det trafikbuller som är aktuellt att utreda. Planområdet utsätts främst för vägtrafikbuller från E22 och Kristianstadsvägen, men även mindre vägar i planområdet ger bidrag till ljudnivån

Gällande riktvärden för trafikbuller ska följas vid planering av nya bostäder och verksamheter. För trafikbuller gäller förordning ”om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (SFS 2015:216, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* och SFS 2017:359, *Förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*). Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. För ny förskolegård finns riktvärden för trafikbuller inomhus och vid friyta utomhus men inte vid fasad.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå (dBA frifält)	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus, frifältsvärde		
Vid fasad	60/65 (a)	-
På uteplats	50	70 (b)
a) För bostad om högst 35 kvm gäller det högre värdet.		
b) Bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem ggr/timme kl. 06:00-22:00		

Tabell riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid nybyggnation av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå	
	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
Del av skolgård, frifältsvärde		
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70 (a)
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 (a)
a) Nivå bör inte överskridas mer än 5 ggr per maximme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07–18)		

Tabell riktvärden för buller från spårtrafik och vägar på ny skolgård.

En extern bullerutredning har tagits fram (*Stattena östra Hörby kommun Trafikbullerutredning*, Structor, 2020) som visar bullersituationen både utifrån befintlig situation, framtida situation utan ny bebyggelse samt framtida situation utifrån olika förslag på bebyggelse inom detaljplanen.

Bebyggelsestrukturen kommer inte att vara fastslagen i detaljplanen utan en flexibilitet eftersträvas. I trafikbullerutredningen har ett par olika bebyggelsestrukturer/planförslag använts för att utreda hur olika bebyggelsestrukturer kan komma att inverka på ljudnivåerna inom området.

### Ljudnivå vid bostadsfasad

Dygnsekvivalent och maximal ljudnivå har beräknats 2,5 m över mark, 5 m över mark och 14 m över mark utan ny bebyggelse i området eftersom byggnadsstrukturen inte önskas vara fastställd i detaljplanen. Dessa fall motsvarar ljudnivå vid första, andra, respektive femte våningen (flerbostadshus planeras att bli högst fem våningar). För samtliga fall beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till som högst 60 dBA inom planområdet. Därmed kommer riktvärdet vid bostadsfasad att kunna uppfyllas inom hela planområdet. Detta innebär att det finns en stor flexibilitet i valet av olika byggnadsstrukturer. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida och lägenhetsstorlek vid utformning av planlösningar.

För planförslagen beräknas som högst 56 dBA vid bostadsfasad (dvs riktvärdet uppfylls).

### Ljudnivå vid uteplats

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden ska tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (dag/kväll) uppfylls.

För större delen av planområdet uppfylls riktvärdena för uteplats. Överskridanden på ca 1–4 dBA finns i närheten av vägarna (med undantag för precis intill väg). Det är framförallt trafiken inom området som orsakar detta. Vid placering av ny bebyggelse i området bör skyddade uteplatser kunna erhållas på den sida av husen som inte vetter mot väg.

För planförslagen erhåller majoriteten av bostäderna ytor där riktvärdena för uteplats uppfylls. Vid ändarna av några radhuslängor samt för några av villorna som är placerade nära vägarna finns överskridanden. För att undvika överskridanden vid uteplats bör de nya byggnaderna inte planeras för nära vägarna. Det bör inte heller finnas ett fritt infall av buller från väg till planerad uteplats. Detta kan undvikas med hjälp av en noggrann planering av byggnadernas utformning och placering. Exempelvis är det möjligt att erhålla skyddade uteplatser genom en kombination av de framtagna planförslagen (med en viss justering för några hus). Det kan komma att behövas lokala bullerskyddsskärmar intill uteplatser för ändarna av radhuslängor samt villor som planeras i utsatta lägen.

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande anges det att om riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids (högst 70 dBA), så bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06 – 22. Eftersom andelen tung trafik på de nya vägarna inom området förväntas vara liten så är risken låg för sådana överskridanden.

#### **Ljudnivå vid förskolegård**

En förskola planeras i norra delen av planområdet. För majoriteten av detta område beräknas dygnsekvivalenta ljudnivåer vara lägre än 50 dBA och maximala ljudnivåer lägre än 70 dBA. Riktvärdena för förskolegård uppfylls således på större delen av området. Bullerpåverkade ytor runt förskolan kan användas för angöring/parkering. Det finns möjligheter att ordna vistelseytor inom bullerfria områden. Hela området kommer inte att användas som förskolegård.

#### **Påverkan på befintliga bostäder**

För att kunna utreda planområdets påverkan på befintlig bostadsbebyggelse har ett nollalternativ beräknats. De fyra närmast belägna befintliga enbostadshusen påverkas av planen. Planförslagen leder till ca 1 dBA högre dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för dessa fastigheter i jämförelse med nollalternativet, när de högsta beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasad jämförs. För de högsta beräknade maximala ljudnivåerna vid de befintliga bostäderna är skillnaden som mest 4 dBA högre för planförslaget än i jämförelse med nollalternativet. För en av dessa fastigheter minskar dock den högsta beräknade maximala ljudnivån med 15 dBA för planförslaget, eftersom en sträckning av en väg har justerats. För denna fastighet leder planförslaget därmed till en förbättrad ljudmiljö med avseende på maximal ljudnivå.

Generellt leder planförslaget till ett par dBA högre ljudnivåer vid fasad för de fyra befintliga bostäderna i jämförelse med nollalternativet, när alla fasader studeras. Dessa ljudnivåer bedöms dock inte påverka den befintliga bebyggelsen betydligt då miljökvaliteten bedöms fortsatt god och ingen olägenhet för människors hälsa kan befaras. För befintliga bostäder belägna söder om området har planområdet ingen direkt inverkan, med undantag för att några av husen får något lägre dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (skyddas av de nya husen, vilket är en positiv inverkan). Planområdets inverkan på befintliga bostäder bedöms därmed inte ha en betydande påverkan.

#### **Ljudnivå naturmark/naturområde**

Ett par områden för naturmark planeras inom planområdet. Majoriteten av dessa områden beräknas erhålla dygnsekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA. I jämförelse med Naturvårdsverkets förslag på riktvärde i parker och

Trafikverkets riktvärde i parker bedöms därmed ljudmiljön vara god i planerad park och naturmark.

### **Ljudnivå inomhus**

Ljudkravet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. För att undvika höga maximala ljudnivåer vid bostadsfasader som kommer att vetta mot vägarna bör närmsta bostadsfasad placeras minst 10 m från vägmitt. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

### **Slutsats trafikbuller, hantering i detaljplan**

Riktvärdet vid bostadsfasad kommer att kunna uppfyllas inom hela planområdet.

För större delen av planområdet uppfylls riktvärdena för uteplats, allra närmast de planerade gatorna uppfylls inte riktvärdet och därför bör uteplatserna inte placeras där. I planförslaget har mark prickats av mot gatorna, 4,5 meter, och ytterligare något mot korsningen mot Marielundsvägen vilket innebär att bebyggelsen kommer ytterligare längre in från gatan/korsningen. Uteplatser kan anordnas på motstående sida av byggnaderna som då fungerar avskärmande. Genom en genomtänkt placering av bebyggelsen kan uteplatser som når riktvärdena skapas för alla bostäder inom planområdet.

Vid bygglov för gruppbebyggelse så som radhus och flerbostadshus kan ytterligare bullerutredning vid behov krävas i bygglovsskedet.

Riktvärdena för förskolegård uppfylls på större delen av området föreslaget för förskola. Genom en genomtänkt placering av byggnader och ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet samt övriga vistelseytor kan riktvärdena nås.

Planområdets inverkan på befintliga bostäder bedöms inte ha en betydande påverkan.

För naturmark/naturområde bedöms ljudmiljön vara god.

Ljudnivåer inomhus kan klaras inom planområdet. Frågan är dock inte en del av detaljplanen utan hanteras i bygglovsskedet.

Utredningen visar att trafikbullersituationen både idag och med framtida byggnation är god. Det finns goda möjligheter att skapa bra boendemiljöer inom planområdet utifrån aspekten omgivningsbuller.



## 8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

### Miljökonsekvenser

Se kapitel fem, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

#### Kulturmiljö och arkeologi

Planförslaget tar hänsyn till kulturmiljö och arkeologi. Markområde med tidigare okänd fornlämning som identifierats under arbetet med detaljplanen har lyfts ut ifrån planområdet.

#### Omgivningsbuller

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.

#### Naturmiljö

Planförslaget tar hänsyn till naturmiljö. Naturmiljön påverkas dock delvis av planförslaget.

För området har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts. I denna har de ytor som ingår i naturvårdsplanen beaktas. I inventeringen har en bedömning av ytor som föreslås kunna bebyggas samt kanske kunna bebyggas gjorts. Läs mer under kapitel sex, *Förutsättningar, Naturvärden och Ekosystemtjänster*.

Inga rödlistade arter har rapporterats i artdatabanken under perioden 2000 – april 2020 inom planområdet. Arterna Roskarl, Kentsk tärna, Sommargylling (sårbara) och Duvhök (nära hotad) har rapporterats i närområdet.

Inom planområdet finns biotopskydd för stenmurar, åkerholme och bäckfåra. Läs mer under kapitel sex, *Förutsättningar, Naturvärden och Ekosystemtjänster*.

Dispenser från biotopskydd har hanterats parallellt med planarbetet i samråd med Länsstyrelsen. Hur biotopskyddsområden kan ges erforderligt skydd i detaljplanen har hanterats i planarbetet. Se Länsstyrelsens beslut om bifall med villkor och tillhörande bilagor.

Sammanlagda bedömningen är att frågan om biotopskydd kan hanteras inom ramen för dispens för biotopskydd samt inom detaljplanen och att det inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

#### Luftkvalitet

Bedöms inte påverkas av planförslaget.

#### Vattenkvalitet

Vid ianspråktagande av jungfrulig mark påverkas den naturliga avrinningen framförallt genom hårdgjorda ytor. Infiltrationsförhållandena förändras samt att det kan finnas risk för t.ex. förändringar av ytvattenkvalitet och förändrade flöden för vattendrag. En extern spill- och dagvattenutredning samt förprojektering med tillhörande PM dagvatten som föreslår lämplig dagvattenhantering har tagits fram.

Vid en exploatering kan eventuellt ytvattenkvaliteten påverkas, t.ex. genom föroreningar från vägar. Detta har beaktats vid utformning av dagvattenhanteringen som föreslår rening av dagvattnen som avleds från gatorna innan det leds vidare till bäcken.

Bedömningen är att planförslaget inte innebär att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster riskerar att överskridas. Läs mer under kap. 5 *Avvägningar enligt miljöbalken, Miljö kvalitetsnormer för vatten.*

### **Markföreningar**

Inom planområdet finns inga kända markföreningar. En miljöteknisk markundersökning har utförts som visar att föroreningshalterna inom området inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön.

### **Elektromagnetiska fält**

Transformatorstation till området avses placeras i områdets östra del. Transformatorstationens intilliggande kvartersmark har försetts med bestämmelsen: ”Byggnad eller upplag ska placeras minst 5,0 m från transformatorstation”. Enligt dialog med Strålsäkerhetsmyndigheten ger en transformatorstation i lokalnätet ett försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från transformatorstationen. Med tanke på detta och på grund av bestämmelsen om förbud mot uppförande av byggnad (prickmark) inom 5 m från transformatorstationen kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från transformatorstationen anses vara försumbara.

Planerad bostadsbebyggelse ligger inte i närheten av större kraftledningar.

### **Landskapsbild**

Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service, så som förskola och särskilt boende. De gröna värdena är viktiga för områdets karaktär och attraktivitet.

När jungfrulig mark tas i anspråk innebär det alltid en viss påverkan på landskapsbilden. Utvecklingen av området görs på ett sätt som tar hänsyn till värden på platsen. Detta arbetssätt bibehåller kontinuiteten i landskapet vilket bidrar till syftet att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område. Detaljplanen innebär trots det en viss påverkan på landskapsbilden.

### **Exploatering av jordbruksmark**

Planområdet består av jordbruksmark och enligt jordbruksklassificeringen har området tilldelats klass 4 vilket innebär en relativt låg gradering. Marken nyttjas idag för vall samt mindre del för betesmark. Planområdet är ca 7,8 hektar och består främst av jordbruksmark vilken tas i anspråk. En mindre andel av planområdet, 0,4 hektar, utgörs av redan i anspråktagen mark i form av befintliga bostäder. Inom planområdet tas cirka 4,5 hektar i anspråk för kvartersmark för bostäder och eventuell förskola. Cirka 1,4 hektar planläggs som naturmark.

Enligt miljöbalken (3 kap 4§) så är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planens genomförande innebär ny exploatering av bostäder på jordbruksmark av klass 4. Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Vid all utbyggnad görs alltid en avvägning mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till värdet av utbyggnaden.

Det tilltänkta planområdet blir en fortsättning på befintlig bebyggelse i Hörby tätort och är därmed en naturlig utveckling. Det innebär att det finns en närhet till både kommersiell och kommunal service så som skola, förskola, livsmedelsbutik, detaljhandel samt kollektivtrafik.

Närheten till natur och det höga läget med möjlighet till utblickar över Hörby ger goda förutsättningar för att skapa ett område med hög boendekvalitet.

Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och ingen annan tillgänglig mark som är bättre lämpad för ändamålet än marken som används i aktuell detaljplan.

Området är utpekad för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. Kommunens ställningstagande i översiktsplanen för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av brukad mark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan att påverka ett rationellt brukande av marken.

#### **Argument till varför jordbruksmark tas i anspråk:**

- Området är utpekad för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. I översiktsplanen görs de strategiska bedömningarna av lämplig markanvändning och byggnation.
- Angränsar direkt till befintlig bebyggelse, Hörby tätort, och är en naturlig utveckling av tätorten. Läget innebär att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas.
- Jordbruksmarken som tas i anspråk är begränsad i storlek och inte i direkt anslutning till annan jordbruksmark. Exploateringen fragmenterar inga större ytor. Små fält och en sämre arrondering gör marken mindre attraktiv ur brukandesynpunkt.
- Möjlighet att skapa ett attraktivt boende.
- En högre exploateringsgrad jämfört med översiktsplanen innebär en hushållning med den jungfruliga mark som tas i anspråk.
- Planförslaget har utgått ifrån kulturlandskapet på platsen. Stenmurar bevaras i hög utsträckning.

Sammanfattningsvis bedöms utbyggnadsförslaget ge små till måttliga negativa konsekvenser. Ställningstagandet är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av brukad mark i detta fall då området blir en naturlig utveckling av tätorten utan att påverka ett rationellt brukande av jordbruksmark i ett större perspektiv.

#### **Skuggstudie**

En skuggstudie har gjorts under detaljplanarbetet för att undersöka hur skuggningen blir inom planområdet när ny bebyggelse uppförs samt hur eventuell påverkan blir för närliggande befintlig bebyggelse. Vid placering av de olika hustyperna har skuggning varit en av flera aspekter som beaktats. Skuggstudien är ett verktyg för att följa upp frågan.

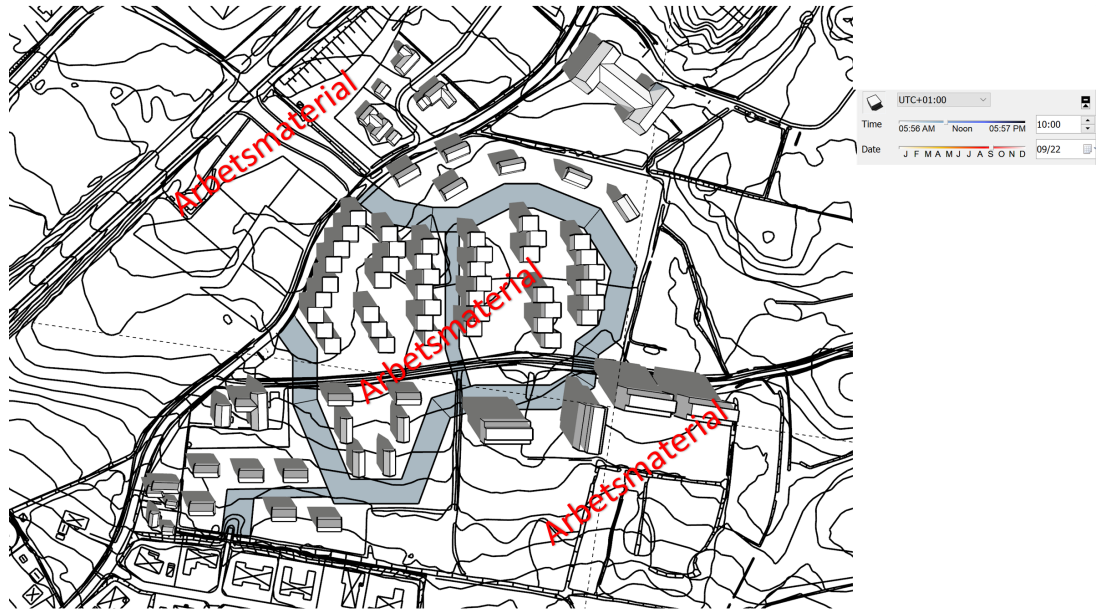
Planförslaget, som skuggstudien gjorts utifrån, bygger på en illustration och är ej exakt i alla delar. Volymer har sedan modellerats, dessa ska ses som volymer och är ej exakta. Skuggstudien har gjorts i datorprogrammet Sketchup.

Tre datum har studerats. Vårdagjämning 20 mars 2020, sommarsolstånd 20 juni 2020 och höstdagjämning 22 september 2020. Tre tider under varje datum har studerats, kl. 10, kl. 12 och kl. 16.

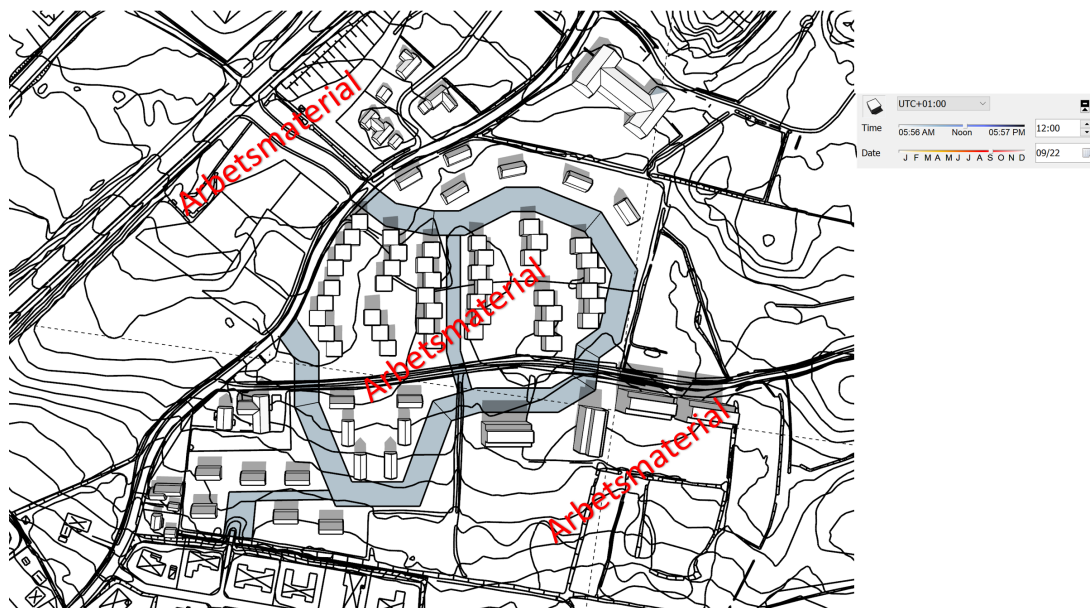
För volymerna i modellen så motsvarar villorna 1 ½ våningar och radhusen 2 våningar. Flerbostadshusen motsvarar för de två västra byggnaderna 3 våningar + indragen takvåning (4 vån totalt) och de två östra byggnaderna 4 våningar + indragen takvåning (5 vån totalt). Fyra och fem våningar valdes i skuggstudien då de skuggar mest.

### Utdrag ur skuggstudie

Här redovisas de tre olika tidpunkterna för höstdagjämning. Vårdagjämning och höstdagjämning är relativt lika men med längre skuggor vid höstdagjämningen. Under sommarsolstånd är skuggorna som kortast.



Utdrag ur skuggstudie, höstdagjämning 22 sep. 2020 kl. 10. Figuren är framtagen under ett tidigt skede i detaljplanearbetet, varför byggnader och gators placeringar kan avvika från aktuellt planförslag. Skuggstudiens resultat är dock fortfarande aktuellt eftersom endast mindre förändringar har gjorts.



Utdrag ur skuggstudie, höstdagjämning 22 sep. 2020 kl. 12. Figuren är framtagen under ett tidigt skede i detaljplanearbetet, varför byggnader och gators placeringar kan avvika från aktuellt planförslag. Skuggstudiens resultat är dock fortfarande aktuellt eftersom endast mindre förändringar har gjorts.



Utdrag ur skuggstudie, höstdagjämning 22 sep. 2020 kl. 16. Figuren är framtagen under ett tidigt skede i detaljplanearbetet, varför byggnader och gators placeringar kan avvika från aktuellt planförslag. Skuggstudiens resultat är dock fortfarande aktuellt eftersom endast mindre förändringar har gjorts.

### Slutsats skuggstudie

Villorna skuggar främst inom egen tomt och radhusen skuggar främst inom eget kvarter samt del av Marielundsvägen. Flerbostadshusen skuggar gata och mindre del av park, ej annan bebyggelse. De befintliga bostadsfastigheterna påverkas ej i större utsträckning av skuggning av den planerade bebyggelsen.

Det bedöms möjligt att skapa bra boendemiljöer med solljus i enlighet med Boverkets riktlinjer om minst 5 h sol vid vår- och höstdagjämning.

## Risker och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

## Ekonomiska konsekvenser

Anläggandet av allmänna platser kommer att belasta Hörby kommun som huvudman. Kostnaden för anläggandet liksom intäkter för markförsäljning är en del av exploateringsbudgeten för planområdet.

Ansvar för drift och underhåll av allmänna platser kommer att åligga Hörby kommun som huvudman.

## Sociala konsekvenser

### Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Vid samhällsplanering är barnperspektivet viktigt att beakta. Till exempel är barn- och unga, precis som de äldre, en extra utsatt grupp i samhället vars vardag och rörelsemönster kraftigt kan försämrats om den fysiska miljön inte erbjuder trygga och säkra miljöer.

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna bland annat genom att de nya gatorna förses med gångväg. Uggleborgsvägen bevaras som gång- och cykelväg i ett grönt stråk, vilket säkerställer att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert genom området. Bevarandet av naturmark och utveckling av en grön mötesplats/naturområde och närhet till kringliggande natur skapar goda förutsättningar för lek och rekreation.

### Jämställdhet

”Beslut om hur mark och vatten ska användas grundlägger många villkor som styr kvinnor, män, flickor och pojkars liv och vardag. Det är därför viktigt att kommuner integrerar ett jämställdhetsperspektiv i samhällsplaneringen.”  
(Andersson J. & Lhädö S. 2017. *Vägledning för jämställd fysisk planering*. Länsstyrelsen Skåne. S. 4)

Det är många aspekter som tillsammans kan bidra till att våra fysiska miljöer så som bostadsområden, gator och parker kan bidra till eller minska möjligheterna till ett jämställt liv. Jämställdhetsfrågor behöver beaktas i hela samhällsbyggnadsprocessen, bland annat i upprättandet av detaljplaner.

Planområdet ligger i anslutning till Hörby tätort med närhet till både kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service. Detta bedöms positivt då detta innebär fler val som kan möjliggöra en enklare vardag för alla.

Även trygghetsaspekter är viktigt när det handlar om att skapa jämställda miljöer. Att entréer lokaliseras mot gatorna bidrar till att gatumiljöer upplevs tryggare. Detta regleras ej i detaljplanen men har pekats ut som något som kan hanteras i markanvisningen, se kap. 9 *Genomförande av detaljplanen, Organisatoriska frågor, Riktlinjer för markanvisning*. Att område för bostäder, flerbostadshus, är placerat invid den gröna mötesplatsen/naturområdet kan bidra till att fler rör sig i området vilket kan bidra till tryggare miljöer.

### Tillgänglighet

Utförning av bebyggelse, gator och parkering etc. ska följa gällande krav på tillgänglighet. Det bedöms finnas goda möjligheter till att skapa en god

tillgänglighet inom planområdet även om delar har en viss nivåskillnad.

### **Bostadspolitiska mål**

Kommunens mål för bostadsutveckling enligt Översiktsplan 2030 är en befolkningsökning på 0,7 procent per år.

Detaljplanen medger uppförande av en blandad bostadsbebyggelse i Hörby tätort. Lägenheter i olika storlekar möjliggörs i detaljplanen, detta är dock inget som kan regleras i detaljplanen.

Planläggning av området innebär ett av flera steg för att möta det behov som finns idag och som förutspås kommer att finnas framöver av bostäder i Hörby.

### **Kommunal service**

Kvartersmark för förskola föreslås i norra delen av planområdet. En förskola om 6 avdelningar bedöms rymmas. Läs mer under kap 7. Planförslag, Kommunal service.

Inom kvartersmark för bostäder kan servicelägenheter så som t.ex. LSS-boende byggas.

### **Samlad konsekvensbedömning**

Den samlade konsekvensbedömningen innefattar både miljökonsekvenser, ekonomiska konsekvenser och sociala konsekvenser.

Planförslaget bedöms medföra följande konsekvenser. Frågorna bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms medföras av planförslaget. Sammantaget bedöms planförslaget medföra lindriga miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser.

Planförslaget bedöms medföra

- I anspråkstagande av lågklassig jordbruksmark
- En mindre ökning av trafikbelastningen på anslutande vägar
- Ökat behov av gång- och cykelvägar i området
- Vissa sociala konsekvenser på grund av närhet till befintliga bostäder
- En mindre ökning av servicebehovet i området
- En mindre effekt på naturmiljön
- En viss effekt på landskapsbilden i området
- En stor ökning av antalet bostäder i kommunen
- Möjlighet att skapa bra boendemiljöer med solljus i enlighet med Boverkets riktlinjer

## 9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Planen är beräknad att antas under andra kvartalet 2021.

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år, från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). (4 kap 39 § PBL).

#### Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt regleras genom planbestämmelse på plankartan. Följande gäller avseende ändrad lovplikt i denna detaljplan:

- Marklov krävs inte för anläggning av allmänna platser. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

#### Sanering

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift av allmän platsmark.

#### Markanvisning

I det breda arbete som gjorts i samband med programmet har behov, kvalitéer och utgångspunkter framkommit som inte bör regleras i en detaljplan men som är viktiga för syftet att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service. Detta kan istället regleras och säkerställas i efterföljande markanvisning. Markanvisning är den process som används när kommunal mark anvisas till privat exploatör. Här samlas riktlinjer att beakta vid en efterföljande markanvisning.

- Sammanhållen utformning → en sammanhållen utformning kan stärka ett områdes attraktivitet och bidra till en god bebyggd miljö. Om detta styrs i en detaljplan riskerar detaljplanen att bli snäv och reglera mer än vad som behövs. Vilket kan innebära att det snabbt blir inaktuellt. Det kan också vara så att goda idéer som kommer fram i senare skede än planeringen missas. Därför är det en fördel att styra detta i markanvisningen. Olika delar inom planområdet kan ges olika utformning som skapar en variation och samtidigt skapar en bra helhetsverkan och en sammanhållen utformning.
- Undvika stödmurar/stora uppfyllnader/utgrävningar → När området projekteras kan detta vara en utgångspunkt. Detta kan sedan vara en del markanvisningen. Risken med att sätta exakta höjder i detaljplaneskedet är att områden ännu inte studerats på samma detaljnivå som görs vid en projektering. En förprojektering är tänkt att



göras mellan samråd och granskning i detaljplaneprocessen. Efter det kan det vara lämpligt att styra en del höjder, t.ex. för gata.

- Entréer ska lokaliseras mot gata → hur entréer placeras påverkar rörelsemönster och kan bidra till tryggare miljöer.
- Hårdgjorda ytor, max → hanteras i markanvisningen.
- Passager/gröna stråk genom bostadskvarteren, de tre största kvarteren för bostäder (de tre som ligger inom huvudgatan) → säkerställ i markanvisningen.
- Länk mellan det gröna stråket/naturmarken längs Uggleborgsvägen och de tre största kvarteren för bostäder (de tre som ligger inom huvudgatan) → säkerställ i markanvisningen.
- Grönska på större parkeringsplatser inom kvartersmark → större parkeringsplatser upplevs som kala ytor som kan förfula ett område och bidrar till ökad andel hårdgjord mark som inte kan infiltrera dagvatten. För att bidra till ett attraktivt område och infiltration av dagvatten kan grönska anläggas som en del av parkeringen. Antingen genom buskar, träd eller genom att ha delar som ej är hårdgjorda. Krav på grönska för större parkeringsplatser, t.ex. med fler än 10 platser, kan regleras i markanvisningen.
- Utveckling av de gröna områdena → en del av exploateringsbudgeten, skapar ett värde för området.
- Allé längs huvudgata → en del av exploateringsbudgeten, skapar ett värde för området. Bredd för huvudgata i detaljplanen säkerställer att anläggandet av allé är möjligt.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande. Samtliga allmänna platser inom planområdet (användning naturområde, huvudgata, lokalgata, gc-väg) går under kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hörby 43:47	Jordbruksmark/betesmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ny markanvändning i form av bostäder, förskola, gata, natur och transformatorstation. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.
Hörby 43:32	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.
Hörby 43:31	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.

<b>Fastigheter inom området</b>		
<b>Beteckning på kartan</b>	<b>Nuvarande ändamål</b>	<b>Förändring vid planens genomförande</b>
Hörby 43:30	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.
Hörby 43:29	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.
Hörby 45:1	Befintlig fastighet för Uggleborgsvägen	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs som allmän plats natur (gc-väg) och lokalgata vilket är befintlig användning på den del av fastigheten som ingår i planområdet.

<b>Mark- och anläggningssamfälligheter inom området</b>		
<b>Beteckning på kartan</b>	<b>Nuvarande ändamål</b>	<b>Förändring vid planens genomförande</b>
Hörby GA:5 (Uggleborgsvägen)	Anläggningssamfällighet, Väg	<p>Del av samfälligheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till natur med gång- och cykelväg samt gata, vilket också är del av den nuvarande användningen fastigheten nyttjas för. Eftersom del av vägen nu planeras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del av samfälligheten utgå. En omprövning av Hörby GA:5 måste därför göras av Lantmäteriet.</p> <p>Gemensamhetsanläggningen Hörby ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.</p>

<b>Rättigheter inom området</b>				
<b>Beteckning på kartan</b>	<b>Nuvarande ändamål</b>	<b>Till förmån för</b>	<b>Belastar</b>	<b>Förändring vid planens genomförande</b>
1266-246.1	Servitut, Utrymme röjningsrätt grindförbud	Hörby GA:5	Hörby 45:1, Hörby S:134	Del av Hörby GA:5 planeras att omvandlas till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Denna del av servitutet måste därför upphävas av Lantmäteriet i samband med omprövningen av Hörby GA:5.

<b>Rättigheter inom området</b>				
<b>Beteckning på kartan</b>	<b>Nuvarande ändamål</b>	<b>Till förmån för</b>	<b>Belastar</b>	<b>Förändring vid planens genomförande</b>
12-IMS-70/665.1	Servitut, ledning	Månstorp 1	Hörby 43:31	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning. Bedöms ej påverka servitut.
12-IMS-80/5666A.1	Servitut, väg mm	Hörby 43:31	Hörby 43:30	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning. Bedöms ej påverka servitut.
12-IMA-80/5666B.1	Servitut, väg	Hörby 43:30	Hörby 43:31	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning. Bedöms ej påverka servitut.
1266-1245.1	Servitut, Starkström/ Ledningsrätt		Hörby 23:14, Hörby 43:35, Hörby 43:47	Är ej belägen inom planområdet.

### **Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar**

Befintlig gemensamhetsanläggning (samfällighetsanläggningen Hörby ga:5) kommer att delvis omfattas av detaljplan, se fastighetskonsekvensbeskrivningen ovan. Samfällighetsanläggningen behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen enligt 40 a § anläggningslagen.

Förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsbildning. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Antagligen kommer kvartersmarken att delas in i en eller flera fastigheter. För fastigheters eventuella gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar om behov för detta föreligger. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

E1-området kan antingen vara kvar inom fastigheten eller avstyckas.

I det fallet fastighetsreglering, fastighetsbildning, upplåtande av ledningsrätt eller inrättande av gemensamhetsanläggning krävs ankommer det på berörda fastighetsägare att ansöka om detta hos Lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnader ska betalas av den som begär/eller har störst fördel av åtgärden.

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny

planprocess, införs för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

### **Inlösen av enskild kvartersmark**

Planen innehåller ett område med både enskild (bostäder) och allmän kvartersmark (förskola). Frågan om kommunens rätt och skyldighet till inlösen av marken har undersökts under planprocessen.

Kommunens rätt till inlösen enligt 6 kap. 13 § första stycket 2 är begränsad av andra stycket i samma paragraf: ”Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.”

Även kommunens skyldighet att lösa in mark enligt 14 kap. 14 § första stycket 2 är begränsad av andra stycket i samma paragraf: ”Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket.”

Både rätten och skyldigheten till inlösen av mark som ska användas för annat än enskilt byggande upphör således att gälla om kommunen gett bygglov för en åtgärd på marken, även om sökanden inte är ett offentligt organ. Eftersom kommunen själva äger marken och eftersom försäljningen av marken kommer att villkoras mot att bygglov har getts på marken bedömer kommunen att inga risker föreligger på grund av rätten eller skyldigheten till inlösen av mark i detta fall.

### **Servitut, ledningsrätt m.m.**

För information om befintliga servitut/ledningsrätter, se fastighetskonsekvensbeskrivningen ovan.

Ledningar som förläggs inom u-område på kvartersmark säkras genom att ledningsrätter eller servitut bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt eller servitut tas av berörd ledningshavare.

Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

## **Ekonomiska frågor**

### **Avtal**

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan Hörby kommun och berörd framtida exploitör. Markanvisningsavtalet reglerar frågor som har att göra med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader och bildande av servitut med mera. Riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal, är del av dokumentet Markpolicy för Hörby kommun (antagen av kommunfullmäktige i Hörby kommun 2017-05-29, § 76).

### **Genomförande av planen inom kvartersmark**

Framtida exploitören bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, anmälan samt erforderliga utredningar för exploaterings genomförande.

VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet beräknas enligt gällande taxa och bekostas av framtida exploitör.

Villatomter kan komma att säljas direkt till privatpersoner.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän plats inom planområdet samt för genomförande av kompensations- och skadelindringsåtgärder och villkor enligt beslut om biotopskyddsdispens. Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvarterersmark.

VA-kollektivet (MittSkåne Vatten) bekostar och ansvarar för de åtgärder som föreslås för allmänna vatten- och avloppsledningar. MittSkåne Vatten finansierar uppgraderingar som kommer flera abonnenter till nytta, medan kostnaden läggs på exploatören om arbetet görs enbart för det aktuella exploateringsområdet. Det vill säga: om det handlar om en överföringsledning som ska förse bara det aktuella området ska exploatören bekosta det (i det här fallet ledningen från angiven anslutningspunkt) medan uppdimensioneringar som behövs för att klara en allmänt större kapacitet ska ingå i underlaget för beräkning av VA-taxan. De åtgärder som krävs för att förstärka kapaciteten för hela Hörby ska belasta det allmänna VA-kollektivet.

Nätägaren ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

### **Andra ekonomiska genomförandefrågor**

Avgifterna för upprättandet av detaljplanen regleras i taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet, taxan antagen av kommunfullmäktige i beslut 2019-10-28 § 220, och bekostas av beställare, i aktuell plan är kommunstyrelsen beställare.

## **Tekniska frågor**

### **Utredningar**

Grundundersökning/geoteknisk undersökning kan erfordras i bygglovskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör.

Höjdsättning av marken behandlas under förprojektering och detaljprojektering. Spillvatten och dagvatten ska avledas med självfall om möjligt.

Förprojekteringen och tillhörande PM dagvatten utgår från att en ny dagvattendamm förläggs söder om området. Vilken utformning som väljs för den bredare delen av huvudgatan (G2a och G3, se PM dagvatten) påverkar storleken på fördröjningsbehov och därmed storlek på dammen söder om planområdet.

I den vidare projekteringen behöver några punkter beläggas ytterligare. Detta gäller t.ex. kontroll av anslutningsnivåer till bäcken i öster.

I samband med projektering utreds behovet av ledningar i dialog med ledningsägare.

Förprojekteringen och tillhörande PM dagvatten ska ligga till grund för framtida detaljprojektering.

Tillträde för kommunens skötsel av diket i område 7, sydöst i planområdet, ska anordnas inom kvarterersmark. Byggherre ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Dimensionering av brandvattenförsörjning samt dimensionering och placering av brandvattenposter ska samrådask med Mittskåne Vatten samt Räddningstjänsten Skånemitt under projekteringsstadiet. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Utformning av tillträde för räddningsfordon ska samrådask med Räddningstjänsten Skånemitt under projekteringsstadiet. Byggherre ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

I samband med bygglov kan byggherren vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs. GC-kopplingar in till planområdet behöver studeras utifrån framkomlighet och trafiksäkerhet.

Trafikreglering har inte studerats i detalj i förprojekteringen och behöver fastställas i vidare arbete.

Gatan in till förskolan behöver studeras vidare då det är oklart var förskolans anslutning mot gata blir.

Mötet mellan grusad GC-bana på Uggleborgsvägen och lokalgata i öster behöver ses över så att övergången blir tydlig och trafiksäker.

Trafikreglering för de nya gatorna är viktig att fastställa så att den passar med den utformning som projekteringen går vidare med.

### **Vidare utformning**

Utformning av mötesplatser och rekreationsområden inom planområdet bör samrådask med kultur-, fritids- och utbildningsförvaltningen.

### **Upplýsningar**

Avsikten är att området ska ingå i verksamhetsområdet för VA och att kommunstyrelsen ska besluta om utvidgning av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

För flytt av två stenmurar och ett odlingsröse, öppning av en stenmur samt borttagning av del av ett dike i enlighet med ansökan och i övrigt lämnade uppgifter gäller villkor enligt länsstyrelsens beslut om bifall (Dnr 521-47123-2020).

## 10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

### Dokument, program och utredningar

*Översiktsplan 2030*, Hörby kommun 2016

Översiktsplanen ger ett långsiktigt perspektiv över hur den bebyggda miljön ska utvecklas och bevaras och visioner formuleras för framtiden.

*Hur mycket bullrar vägtrafiken*, Boverket 2016

Dokumentet beskriver hur buller kan på enkelt sätt utredas för att svara på frågan om kommande bostäder utsätts buller från vägtrafiken samt om ytterligare utredningsarbete behövs.

*Lågpunktskartering*, Länsstyrelsen 2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

*Dagvattenpolicy för Hörby kommun*, Hörby kommun 2016

Dagvattenpolicyen behandlar både hur ansvarsfördelningen ser ut mellan kommunens olika sektorer och hur dagvattenfrågan ska behandlas mot privata fastighetsägare, entreprenörer och verksamhetsutövare i kommunen.

*Markpolicy för Hörby kommun*, Hörby kommun 2017

Markpolicy för Hörby kommun innehåller riktlinjer för handläggning och hantering av ärenden rörande kommunalägd mark och har som huvudsyfte att vara ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markfrågor samt tydliggöra kommunens markpolitik jämt mot byggherrar, exploatörer och övriga intressenter.

*Vägledning Skolor, förskolor och fritidsbem*, Hörby kommun 2016

Skriften är ett verktyg för planering, utformning och bygglovgivning av förskolor. I dokumentet berörs bland annat frågor om storlek på yta för lek och utevistelse, bullerskydd och andra kvalitetsfaktorer för förskolor i Hörby kommun.

*Gång- och cykelvägsplan*, Hörby kommun 2019

Gång- och cykelvägsplan för Hörby kommun är en handlingsplan som föreslår åtgärder dels i form av utbyggnad av saknade länkar, dels förbättringar på befintliga stråk.

*Lek- och aktivitetsplan för Hörby kommun*, Hörby kommun 2017

Målet för planen är att fastställa riktlinjer för kommunens lekmiljöer på allmän platsmark, skolor och de kommunala bostadsmiljöerna. Planen vill även fastställa riktlinjer för bra miljöer som aktiverar ungdomar och vuxna.

## 11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan samråd och granskning.

- Plankartan har strukturerats om för att bättre ta hänsyn till förprojekteringen och kompensations- och skadelindringsåtgärder från Dispens från biotopskyddsbestämmelserna, rationellt byggande, och synpunkter från samrådet.
- Planbestämmelser har omarbetats.
- Detaljplanens syfte har förtydligats i planbeskrivningen.
- Dagvattenhanteringen har omarbetats.
- Plankartan har omarbetats enligt förprojekteringen.
- Planförslaget har anpassats efter resultatet från radonundersökningen.
- Anslutning till Emils gata har omarbetats.
- Gångväg/cykelväg samt utfartsförbud i anslutning till Marielundsvägen har ersatts av naturområde där GC-väg får anordnas.
- E-område för transformatorstation har flyttats
- I kvarter närmast Emils väg i sydväst tillåts även rad-, par- och kedjehus.
- Planbeskrivningen har omarbetats för att anpassa sig efter nya omständigheter och för att tillgodose synpunkter från samrådet.
- Rutnät och koordinater har förts in på plankartan.
- Redaktionella förändringar och förtydliganden har gjorts i handlingarna.

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringar som gjorts mellan granskning och antagande.

- Bestämmelse om bullerskyddade uteplatser har tillkommit.
- Gränsen mellan grönområdet i öster och kvarter 2 har flyttats något.
- Komplementbyggnader placerade i fastighetsgräns tillåts.
- Bestämmelser rörande den befintliga bebyggelsen i planområdet har justerats.
- Ändringar av prickmark, byggnadshöjder, takvinkel och fasadlängd på kvarter 6 har gjorts.
- Redaktionella förändringar och förtydliganden har gjorts i handlingarna.



## **12. MEDVERKANDE**

Detaljplanen har handlagts av Planering och utveckling på samhällsbyggnadsförvaltningen i Hörby kommun. Malin Töger tog fram samrådshandlingarna till detaljplanen. Handlingarna har reviderats av Lloyd's Arkitektkontor AB, plankonsult. Dessutom har tjänstemän från Kommunservice Gata/Park, Bygg & Miljö, och Mittskåne Vatten deltagit.

Fredrik Tigerschiöld  
Planarkitekt

Carin Holst  
Planeringssamordnare