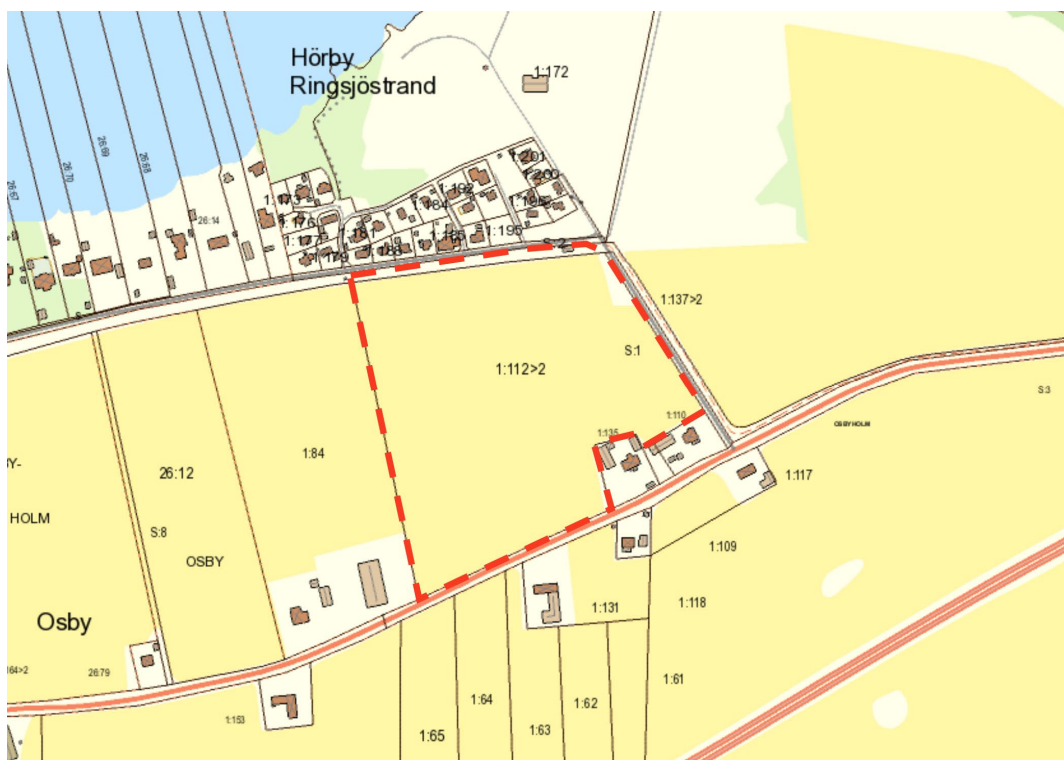


Hörby kommun
Planering och utveckling

Detaljplan för

Del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken i Osbyholm, Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Planområdets omfattning markerad med röstreckad linje

Utökat förfarande
Granskningshandling

Hörby kommun
Planering och utveckling

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta, 2026-04-20
- Planbeskrivning (denna handling), 2026-04-20
- Granskningsutlåtande, 2026-04-20
- Grundkarta, 2026-04-09
- Fastighetsförteckning, 2026-04-08

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, rev 2021-04-20
- PM Översiktlig Geoteknik detaljplan Osbyholm Hörby, Lektus, 2023-08-30
- Översiktlig geoteknik detaljplan Osbyholm Hörby Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Lektus, 2022-03-03
- Miljöteknisk markundersökning för detaljplan Hörby 1:112, Osbyholm, Hörby kommun, Lektus, 2022-03-21
- Bullerutredning DP Osbyholm 1:112, SONIQA, 2025-08-26
- Arkeologisk utredning, Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2009-11-02
- Markradonutredning, GJAB, 2021-11-05

Detaljplanen baseras på:

- Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2021.
- Boverkets planbestämmelsekatalog i dess lydelse från 14 oktober 2021.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
3. PLANDATA	9
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	9
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	9
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
KOMMUNALA BESLUT	10
PLANAVTAL	10
ÖVERSIKTSPLAN	10
PLANPROGRAM	12
DETALJPLAN	12
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	13
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	13
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	20
VATTENSKYDDSOMRÅDEN	21
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	21
FÖRSLAG TILL MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE	22
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	23
BAKGRUND/ HISTORIK	23
BEBYGGELSESTRUKTUR	23
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	23
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	23
MARK OCH VEGETATION	24
ÖVERSVÄMNINGSRISKER /NIVÅ FÖR GRUNDVATTEN	24
GEOTEKNIK	24
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	25
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
7. PLANFÖRSLAG	27
MARKANVÄNDNING	27
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	27
TRAFIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	30
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	39
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	39
TEKNISK FÖRSÖRJNING	40

HÄLSA OCH SÄKERHET	45
8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	50
MILJÖKONSEKVENSER	50
OMGIVNINGSBULLER	50
RISKER OCH SÄKERHET	52
EKONOMISKA KONSEKVENSER	52
SOCIALA KONSEKVENSER	52
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	53
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	54
ORGANISATORISKA FRÅGOR	54
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	55
EKONOMISKA FRÅGOR	57
TEKNISKA FRÅGOR	59
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	61
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	62
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	62
11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN	64
12. MEDVERKANDE	71

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). Motivet till detta är att planuppdraget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Hörby kommun men är ej i enlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande av den samma.

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 som tas fram efter samrådet.

Granskning

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och efter att planförslaget (plankarta och planbeskrivning) reviderats ställs planen ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in under granskningskedet sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

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.

Laga kraft

Beslutet om att anta planen publiceras på kommunens digitala anslagstavla. Om man lämnat in synpunkter på planen under planarbetets gång och inte fått dem tillgodosedda har man möjlighet att 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

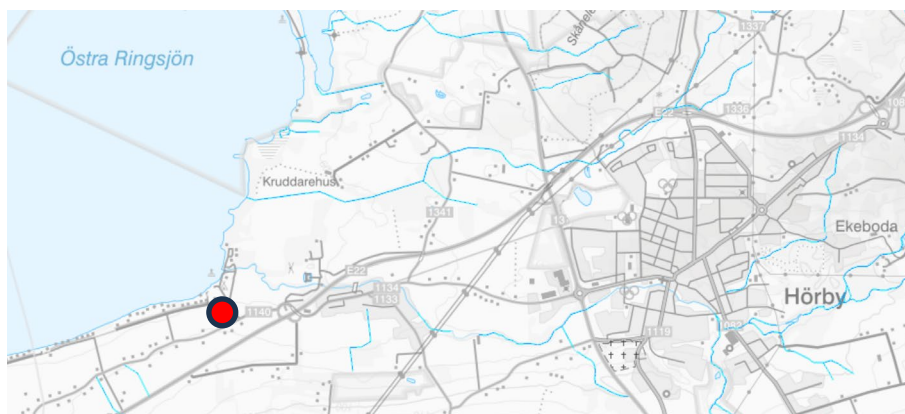
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Osbyholm 1:112, samt att säkerställa lämplig utformning, omfattning och placering av sådan bebyggelse. Planens syfte är också att säkerställa en fungerande dagvattenhantering och säker skyfallshantering.

Planområdet omfattar ett område på cirka 5,35 hektar och används idag som jordbruksmark. Enligt planförslaget är avsikten att planområdet ska kunna utvecklas med bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus med högsta byggnadsarea 180 kvadratmeter per fastighet. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek mellan 600 – 1 000 kvadratmeter, och möjliggör för uppskattningsvis 40 tomter. Tomterna är placerade i anslutning till planerad lokalgata och boendeparkering kan anordnas på tomten. Området föreslås få en trafikanslutningspunkt mot länsväg 1140 i den södra delen av planområdet. Merparten av kvartersmarken inom detaljplaneområdet omges av grönytor, med angiven markanvändning Natur, vilka kan vara avsedda för olika ändamål och vara olika gestaltade. Naturmarken kan innehålla ytor för lek och rekreation och även användas för lokalt omhändertagande av dagvatten med viss del öppna fördröjningsytor. Detaljplanen innehåller även kvartersmark för teknisk anläggning, pumpstation och transformatorstation som erfordras vid genomförande av planförslaget.

I planen regleras utformning av tillkommande bostadsbebyggelse genom högsta nockhöjd och takvinkel samt material och kulör för fasader och tak. Syftet med regleringen är att skapa en enhetlig och sammanhängande karaktär inom planområdet och länka samman planområdet med närliggande bebyggelse.

Den befintliga stenvallen som avgränsar fastigheterna Osbyholm 1:112 och Osbyholm 1:84 kommer bevaras och skyddas med planbestämmelse att stenvall ska bevaras.

Gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik på den föreslagna lokalgatan, det är även möjligt att anlägga trottoar längs delar av gatan. Planförslaget föreslår en gång- och cykelkoppling mellan bostadsområdet och befintligt gång- och cykelstråk som leder mot Osbyholm och Hörby tätort.



Översiktskarta, Hörby tätort och Ringsjöstrandområdet. Planområdets läge markerad med röd punkt.

Sammanfattning av planförslaget

Huvudsaklig användning inom planområdet:

- Kvartersmark för bostäder (B), friliggande enbostadshus. Förslaget möjliggör tillskapande av uppemot 40 tomter för friliggande enbostadshus med högst 180 kvadratmeter byggnadsarea. Tomterna regleras med minsta fastighetsstorlek, 600 – 1 000 kvadratmeter.

Kompletterande användningar inom planområdet:

- Teknisk anläggning (E_1), transformatorstation föreslås för att stärka eldistributionen i området. Säkerhetsavstånd på 5 meter säkerställs genom placering av transformatorstation och prickmark mot närmaste fastighetsgräns.
- Teknisk anläggning (E_2), pumpstation föreslås för att skapa förutsättningar att dimensionera upp pumpkapaciteten i området.
- Allmän plats, lokalgata ($GATA_1$). Ny lokalgata föreslås för att hantera den interna trafiken i området.. Allmän plats $GATA_1$ föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.
- Allmän plats (NATUR) föreslås för att avsätta ytor för lek, rekreation och grönstruktur. Naturområde kan också användas för avledning, fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Utformning av bebyggelse:

- Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras till 180 kvadratmeter (e_1) för att säkerställa enhetlig bebyggelsestruktur med sammanhängande karaktär. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad regleras till 7,5 meter (h_1) med minsta takvinkel 35,0 grader (α_1) för att möjliggöra bostadsbyggnader i 1 ½ plan.
- Utformning av bebyggelse inom kvartersmark för bostäder regleras med bestämmelse (f_1) endast friliggande enbostadshus, (f_2) fasadmaterial, (f_3) fasadkulör, (f_4) kulör och takmaterial.
- Höjd för bostadskomplementbyggnader regleras till 4,5 meter (h_2) för att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaderna samtidigt som det är möjligt att få till ändamålsenlig användning.

Tomter:

- Tillkommande tomter regleras med bestämmelse ($d_1 - d_4$) minsta fastighetsstorlek mellan 600 – 1 000 kvadratmeter för att etablera en sammanhållen tomtstruktur med tillräckliga ytor för bostadshus, komplementbyggnad, trädgård och friyta samt boendeparkering.
- Huvudbyggnader får placeras 4 meter från fastighetsgräns (p_1) och komplementbyggnader får byggas i fastighetsgräns som inte omfattas av prickmark (p_2).
- För att hålla delar av fastigheterna genomsläppliga och minska dagvattenflöden samt upprätthålla infiltrationsmöjlighet inom kvartersmark reglerar detaljplanen att minst 25 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (b_4).

Utformning av allmän plats:

- Detaljplanen föreslår anläggande av en trafiksäker gång- och cykelväg (gc-väg₁), mellan planområdets sydöstra del och befintligt gång- och cykelnät.
- Dagvattenhantering får anordnas inom område för naturmark (dagvatten₁), för att säkra erforderliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten samt minska risken för översvämning vid kraftiga regn.
- Planförslaget skyddar befintlig biotopskyddad stenmur längs planområdets västra gräns med bestämmelse att stenmur ska bevaras (stenmur₁).
- I planområdets sydvästra del regleras bullerskydd (bullerskydd₁) inom allmän platsmark för att tillkommande bostadsbyggnader inte ska utsättas för verksamhetsbuller från angränsande åkeriverksamhet.

3. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i norr i direkt anslutning till Strandvägen och befintlig fritids- och permanentboende vid Ringsjön. I öster och väster gränsar marken till brukad betes- och åkermark. I söder gränsar planområdet till den gamla riksvägen, numera väg 1140. I sydväst gränsar området till tre bostadsfastigheter. Planområdet omfattar ca 5,35 hektar och används idag som jordbruksmark. Delar av banvallen ingår också i planområdet för att bevara dess funktion som rekreationsstråk.

Närmsta ort är Osbyholm som ligger cirka 1,2 km från planområdet. Byn ligger på ett bra pendlingsavstånd till bland annat Lund- och Malmöregionen. Orten har mycket goda bussförbindelser mot Hörby, Malmö, Lund, Kristianstad och Eslöv. Exempelvis trafikerar Skåneexpressen Osbyholm. Befintlig gång- och cykelväg till Snogeröd, Osbyholm och Hörby finns. Utbud av både kommersiell och kommunal service finns i Hörby tätort, ca 4,5 km öster om planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av Osbyholm 1:112>2, delar av Osbyholm 1:137. Osbyholm 1:112>2 och Osbyholm 1:137 är kommunalt ägda fastigheter. De delar av fastigheterna som omfattas av detaljplanen framgår av kartbilden nedan.



Planområdets omfattning markerad med rödsträckt linje.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2019-10-14, § 240, beslut om en handlingsplan som ska ligga till grund för inriktningen för det fortsatta arbetet med det aktuella planområdet.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-01-23 (§ 8) att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ny detaljplan för fastigheten Osbyholm 1:112, Engströmsmarken.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-12-09 (§ 206) att sända ut detaljplanen på samråd.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-05-12 (§ 85) att godkänna undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för Osbyholm 1:112, Engströmsmarken.

Tf. förvaltningschef TN beslutade genom delegationsbeslut 2022-02-08 att ställa ut detaljplanen på granskning.

Planavtal

Planavtal för att upprätta detaljplanen har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelsen som är beställare.

Översiktsplan

Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2035, antagen av kommunfullmäktige 2025-12-15, (§ 192). Hörby kommun har under planprocessen, mellan första och andra granskningstillfället, antagit den nu gällande översiktsplanen. Nedan redovisas hur planförslaget relaterar till den översiktsplan som gällde när planarbetet påbörjades och den översiktsplan som nu gäller.

Översiktsplan 2030 (numera inaktuell)

Det aktuella planområdet har i översiktsplanen benämningen Delområde O3. Utbyggnadsområdet ligger i direkt anslutning till Strandvägen och fritidsbebyggelse längs Ringsjön i norr, i öster till Strandvägen och i öster till brukad betes- och jordbruksmark. I söder gränsar området dels till gamla riksvägen, väg 1140, och till brukad jordbruksmark. Hela området sluttar svagt ned mot Ringsjön.

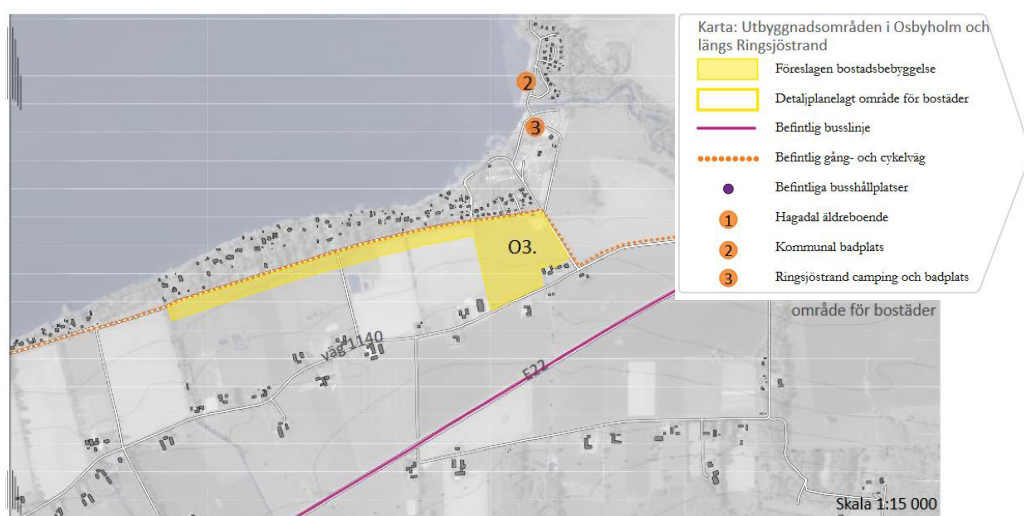
Motivering Delområde O3

Delområdet ligger i ett attraktivt läge vid Ringsjön som kan erbjuda ett unikt och exklusivt sjönära boende med god tillgänglighet till E22 och nära anslutning till Osbyholm, en av kommunens byar. Med en genomtänkt gestaltning av området finns goda förutsättningar för att skapa en varierad boendemiljö med god tillgänglighet till den välutbyggda kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp genom befintliga gång- och cykelförbindelser. Denna kombination av förutsättningar är platsunika och något likvärdigt utbyggnadsområde finns inte i kommunen.

Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbebyggelse väger tyngre än bevarandet av brukad jordbruksmark då

området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats i kommunen.

Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen då den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämplig för bostäder. Länsstyrelsen delade inte kommunens bedömning angående områdets lämplighet för utveckling. Länsstyrelsen framhävde i sitt granskningsyttrande för Översiktsplan 2023 att: ”Länsstyrelsen anser att utbyggnadsområde O3 intill Ringsjön vid Osbyholm idag saknar förutsättningar för att ge en långsiktig hållbar utveckling. Bebyggelsen skapar bl.a. bilberoende och tar oexploaterad mark i anspråk och sammantaget kommer det innebära en utveckling som strider mot flertal nationella och regionala miljömål. Länsstyrelsen anser därför att förslaget ska utgå.



Utdrag från kommunens översiktsplan 2030, delområde Ringsjöstrand.

Översiktsplan 2035 (gällande)

Hörby kommuns gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2025-12-15 (192 §), anger att markanvändningen för det aktuella planområdet är en sammanhängande bostadsbebyggelse med ändrad användning.

Planområdet ligger vid Ringsjöstrand med direkt anslutning till Strandvägen och fritidsbebyggelse längs Ringsjön i norr, i öster till Strandvägen i väster till brukad jordbruksmark. I söder gränsar områden till gamla riksvägen, väg 1140, och därefter till brukad jordbruksmark. Hela området sluttar svagt ned mot Ringsjön. Detaljplanens attraktiva läge vid Ringsjön kan erbjuda ett unikt och exklusivt sjönära boende med god tillgänglighet till E22 och nära anslutning Osbyholm, en av kommunens byar.

Med genomtänkt gestaltning av området finns goda förutsättningar för att skapa en varierad boendemiljö med god tillgänglighet till den välutbyggda kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp genom befintliga gång- och cykelförbindelser. Denna kombination av förutsättningar är platsunika och något likvärdigt utbyggnadsområde finns inte i kommunen.



Utdrag från kommunens översiktsplan 2035. För mer information se mark- och vattenanvändningskartan.

Översiktsplan 2035 anger att hänsyn ska tas till gällande riksintressen. Detaljplanen ligger delvis inom riksintresseområde för naturvård - Fulltofta. Planområdet gränsar även till riksintresse för friluftsliv (Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta). Se avsnitt om riksintressen.



Planområdets lokalisering i förhållande till närliggande riksintressen.

Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbebyggelse väger tyngre än bevarandet av brukad jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats i kommunen.

I Länsstyrelsens granskningsyttrande för *Översiktsplan 2035* lyfts att Hörby kommun i enskilda detaljplaner behöver göra detaljerade redovisningar för hur miljö kvalitetsnormerna ska följas. Detta är särskilt viktigt i områden med risk för översvämning samt i anslutning till Ringsjön där ytor för dagvattenhantering behöver säkerställas i detaljplanen.

Planprogram

Inget planprogram har tagits fram för planområdet.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Området gränsar i norr mot område planlagt för fritidsbebyggelse (detaljplan P09/173, laga-kraft-vunnen 081219).

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms 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 med mera eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Områden utpekade som riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem.

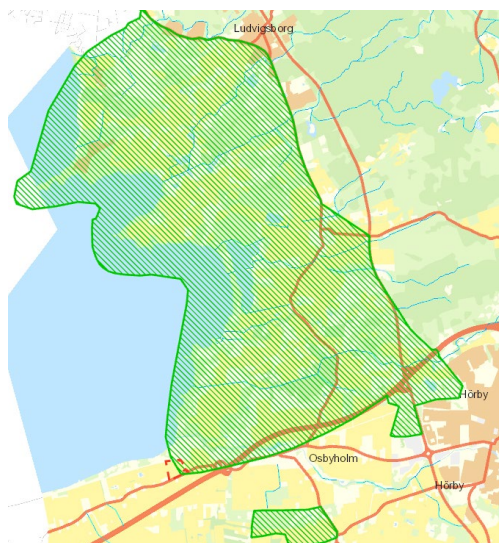
Planområdet angränsar riksintresse för Friluftsliv och överlappar delar av riksintresse Naturvård.

Riksintresse för Naturvård, Odlingslandskap på Linderödsåsen, N34 delområde f. Fulltofta.

I registerbladet för Odlingslandskap på Linderödsåsen, N34 framgår värdebedömning och områdets huvuddrag enligt följande:

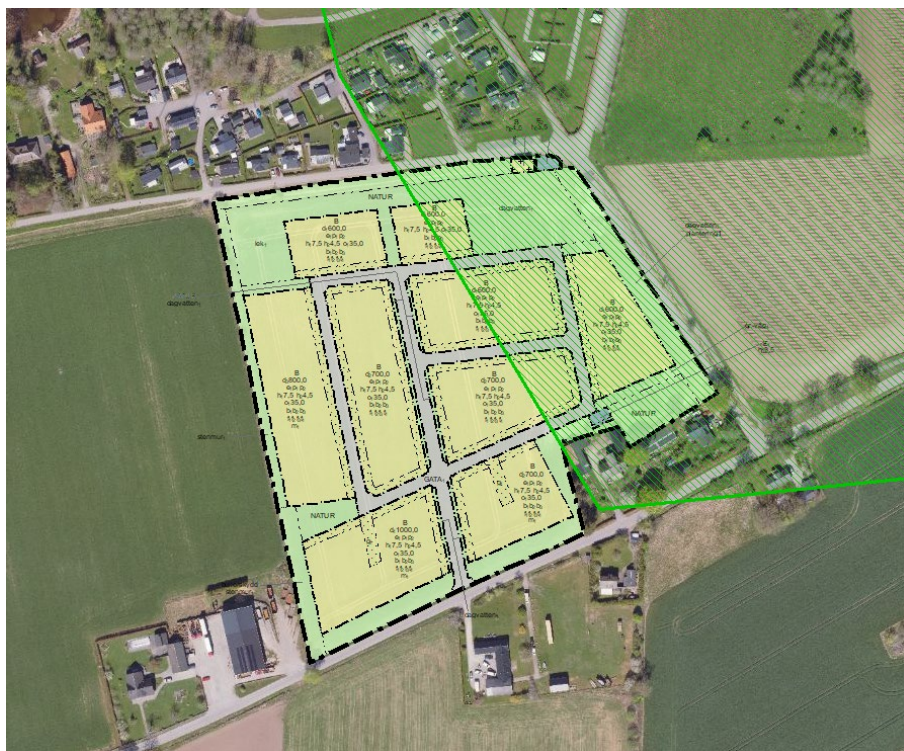
De representativa odlingslandskapen Fulltofta, Funderstad, Rörum, Hagstad och Hjällaröd ligger i skogs och mellanbygd och är exempel på bl.a. godslandskap, småskaligt och äldre odlingslandskap. Utvalda områden med naturbetesmark är Gunnarp, Mjälströ och Hjällaröd. Dessa områden utgörs av buskrik utmark, annan öppen mark, öppen hagmark, blandlövhage, björkhage och betad skog. Här finns vegetationstyper som rödven äng, rödvedbed, tuvtätelfuktäng och stagghed. De delvis art- och individrika växtsambällena hyser arter som knägräs, slättergubbe, darrgräs, loppstarr, grönvit nattviol och backtimjan (Naturvårdsverket, 2000).

Specifikt för delområde f. Fulltofta står det beskrivet: *Odlingslandskap väg Häggenäs och Fulltofta. Hagmarker med gamla ekar och stengärdsgårdar vittnar om äldre kulturlandskap.*



Planområdets omfattning och placering, röststreckad linje, i förhållande till riksintresse för Naturvård, N34, Odlingslandskap på Linderödsåsen. (grön skraffering)

Registerbladet beskriver förutsättningar för bevarande av riksintresset som: fortsatt jordbruk med åkermark, naturmark, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker. Negativa påverkansfaktorer beskrivs bland annat som: minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse och vägdragning.



Bilden visar planområdets disposition och förhållande till riksintresseområde för Naturvård, Odling på Linderödsåsen, N34 delområde f (grön skraffering).

Riksintresse för Naturområde, Odling på Linderödsåsen, N34 omfattar ett område på cirka 5 052 hektar. Planområdet överlappar riksintresseområdet med cirka 2 hektar. Detaljplanen föreslår både bostadsbebyggelse och naturområden inom de delar som omfattas av riksintresset. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande skada på de värdebärande elementen inom delområde f negativt.

Befintliga stengärdsgårdar och ekar i området har varit viktiga utgångspunkter i formandet av planstrukturen och kommer kvarstå vid genomförandet av detaljplanen. Utifrån planförslagets disposition och naturstråk skapas länkar, kopplingar och spridningskorridorer i landskapet. Naturstråken kommer medverka till att bibehålla gröna kopplingar och siktlinjer. Området kommer även i framtiden upplevas öppet och tillgängligt för såväl boenden som vandrare längs Skåneleden.

Längs planområdets västra gräns finns ett befintligt stengärde, som delar fastigheterna Osbyholm 1:112 och Osbyholm 1:84. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp i, eller flytta stenmur behöver dispens sökas. Utgångspunkten är att bevara stenmurarna inom planområdet och ge dem erforderligt skydd i detaljplanen, både genom skyddsbestämmelse samt utökad naturområde som ger ett behörigt avstånd mellan stenmur och kvartersmark. Bedömningen är därmed att exploateringen inte innebär risk för påverkan på biotopskyddat objekt. Planförslaget innebär inte heller någon negativ påverkan på de befintliga ädellövträden i området, i och med att ingen kvartersmark eller gata föreslås i konflikt med befintliga träd.

Positiva synergieffekter kan uppstå till följd av planförslaget genom att kombinera dagvattenhantering och ekologisk design. Det kan upprätthålla vattenkvaliteten, minska översvänningsrisk, öka den biologiska mångfalden

och skapa rekreativa och estetiskt tilltalande miljöer. Andra aspekter som kan bidra till ekologin och den biologiska mångfalden är trädplanteringar längs naturstråken, eller genom att bostadsträdgårdar anläggs och utvecklas.

Den största negativa påverkan på riksintresset är att berört område inte längre kommer användas som odlingsmark när den tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kommunens samlade bedömning kring påverkan på riksintresse för Naturvård, N34 delområde f. är att området kommer få en delvis negativ påverkan när markanvändningen ändras men att påverkan inte medför betydande skada på riksintressets värdebedömning eller huvuddrag.

Riksintresse för Friluftsliv, FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta.

I registerbladet för FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta, riksintresse för Friluftsliv framgår huvudkriterier och värdebeskrivning enligt följande:

Centralt i Skåne ligger strövarområdet Frostavallen och Fulltofta. Tillsammans med den stora Ringsjön och kulturlandskapet på Bosjöklösterhalvön utgör de mycket attraktiva och välbesökta rekreationsområden för människor från hela länet och även landet. Landskapet i området är varierat med ett småkuperat odlingslandskap, löv och granskogar, mindre sjöar och vattendrag, grusåsar och markerade dalgångar.

Fulltofta är ett gammalt godslandskap med mäktiga ekar och vida fjälader. Spår av äldre tiders jordbruk är vanliga och här finns många välbevarade stenmurar liksom ett antal fornlämningar. Bosjöklösterhalvön har en lång kontinuitet av ädellövskog och några av Sveriges grövsta ekar finns här. [...] Ringsjön, vilken delas upp i Östra Ringsjön, Västra Ringsjön och Sätostasjön, är Skånes näst största sjö. Området har bitvis höga biologiska värden och ett rikt fågelliv. [...] Både Frostavallen och Fulltofta erbjuder ett stort antal stigar, motionsspår och leder med olika längd, karaktär och svårighetsgrad. Skåneleden passerar genom båda områdena. Slingar och rastplatser anpassade för barnvagnar och rullstolar finns.

Registerbladet beskriver förutsättningar för bevarande av riksintressets kärnvärden som att: strandskyddet respekteras, befintliga leder inklusive Skåneleden och anläggningar bevaras och underhålls. Bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till natur- och kulturmiljöpåverkan. Åtgärder som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet, liksom negativ visuell inverkan av till exempel master och vindkraftverk. Potential finns att ytterligare utöka tillgängligheten genom exempelvis bättre möjligheter att ta sig till området genom att enklare stigar och anläggningar för friluftslivet iordningsställs.



Bilden visar planområdets disposition och förhållande till riksintresse för Friluftsliv, FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta (blå skraffering).

Riksintresseområde för Friluftsliv, FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta, omfattar ett område på cirka 14 402 hektar. Planområdet tangerar delar av utkanten av riksintresseområdet. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför betydande skada på de värdebärande elementen inom riksintresseområde för Friluftsliv negativt.

Möjligheten till rekreation och rörelse uppmuntras genom förslagets öppna kopplingar både mellan planområdet och dess omgivning samt inom planområdet. Detaljplanen föreslår en gång- och cykelkoppling, över allmän plats, mellan föreslagen bebyggelse och befintlig gång- och cykelväg som går mellan Väg 1140 och Ringsjöstrand. Delar av Skåneleden berörs av planförslaget. För att inte komma i konflikt med dess funktion och säkerställa att leden även i fortsättningen kan användas som rekreationsstråk planläggs denna del med användningsbestämmelse Natur. Detaljplanen föreslår en luftig bebyggelsestruktur med gröna kopplingar till landskapet. Föreslagna byggnadshöjder är anpassade till sitt sammanhang och har en varsam påverkan på omgivningen. Bedömningen är att planförslaget därmed inte medför något negativ visuell inverkan eller betydande skada på riksintressets värdebedömning eller huvuddrag.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planområdet utgörs av jordbruksmark vilket är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

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. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens- och skogsområdenas intressen i förhållande till nya utbyggnadsområden.

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat med en unik närhet till Ringsjön, Fulltofta och de rekreativomöjligheter som utgör en fantastisk möjlig boendekvalitet. Det unika läget i kombination med öppenheten och närheten till det angränsande landskapet och rekreativa miljöer med höga natur- och kulturvärden utgör ett gott underlag för hög boendekvalitet. Föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet strävar efter att fånga upp, respektera och bygga vidare på dessa unika värden på platsen.

Planförslaget skapar en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper bland annat genom planområdet bedöms ligga på ett kollektivtrafiknära läge. Denna bedömning grundar sig i att busshållplats Osbyholm finns 1,2 km bort. Detta är ett fungerande cykelavstånd på en befintlig gång- och cykelbana med hög standard (trafiksäkra och planskilda korsningar, belysning och utan blandtrafik) som möjliggör klimatsmart pendling till både Hörby tätort, Eslöv, Malmö-Lund-området och Kristianstad. I Hörby kommun är 1,2 km till busshållplats ett relativt vanligt avstånd.

Planförslaget främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens genom bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Planområdets attraktivitet kommer till stor del ur närheten till Ringsjön, vilket medför att boende i området får god tillgång till Ringsjöns stränder, och kan ta del av de hälsofördelar som kommer ur vistelse vid vatten. Närhet till rekreativområden, i detta fall en vidsträckt och hälsofrämjande strandmiljö, är av hög betydelse för frekvensen och varaktigheten av utevistelse för boende. Utevistelse är hälsofrämjande utifrån minst tre basala aspekter: fysisk rörelse, socialt umgänge och stressreduktion. Därmed görs bedömningen att bebyggelsen utgör ett hälsofrämjande boende. Detta är en viktig del av attraktiviteten i aktuell bebyggelse.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Det väsentliga samhällsintresset bedöms vara uppfyllt för bebyggelsen genom resonemanget rörande hälsofrämjande och kollektivtrafiknära boende som förs ovan. Lokaliseringsalternativet kan inte vara brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

Därutöver råder vedertagna planeringsprinciper: lokaliseringsalternativet bör i största möjliga mån undvika områden som berörs av riksintresse; och lokaliseringsalternativet ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelse. Dessa planeringsprinciper är i enlighet med *Översiktsplan 2035*, kommunens gällande översiktsplan.

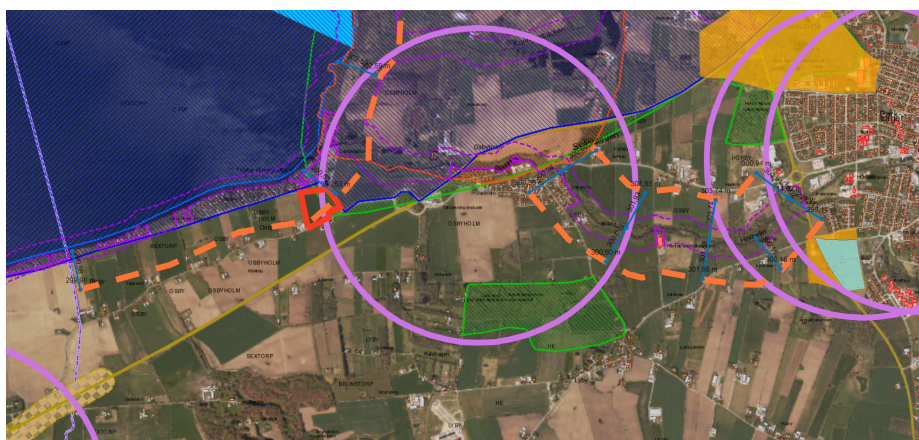
Sammanfattningsvis måste lokaliseringsalternativet uppfylla fem faktorer för att kunna ersätta aktuellt lokaliseringsförslag:

- attraktivt boende inom 300 m från naturlig strandmiljö
- kollektivtrafiknära läge inom 1,2 km från regional expressbuss med befintlig gång- och cykelbana med hög standard (trafiksäkra och planskilda korsningar, belysning och utan blandtrafik)
- marken ska utgöras av icke brukningsvärd jordbruksmark
- marken får inte ligga inom riksintresse eller strandskyddsområde
- marken ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

För att utreda om det finns annan mark som kan ersätta aktuellt lokaliseringsförslag kan kommunen utreda alternativ (se infogade kartor nedan):

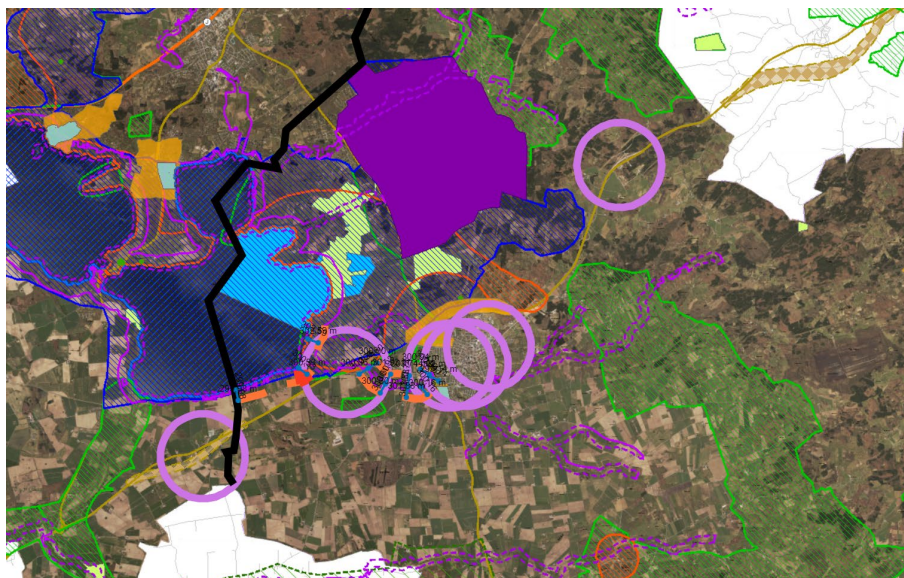
- Västerut (från aktuellt planområde): Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar och det finns ingen icke brukningsvärd jordbruksmark att tillgå. Avstånd till service i huvudorten ökar.
- Österut: Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till strandnära läge ökar. Längs Hörbyån finns strandnära lägen, men det enda alternativet vid Hörbyån som inte utgörs av brukningsvärd jordbruksmark är naturmark som ligger granne med både fastigheter för bilservice och schaktentreprenör. Med detta försämras bebyggelsens hälsofrämjande egenskaper och bostädernas unika kvalité och attraktivitet försvinner. Detta står i strid med 2 kap. 3 § PBL.
- Söderut: Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till strandnära läge ökar. Med detta försämras bebyggelsens hälsofrämjande egenskaper och bostädernas unika kvalité och attraktivitet försvinner. Detta står i strid med 2 kap. 3 § PBL. Avstånd till service i huvudorten ökar. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar.
- Norrut: Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar och den tillgängliga icke brukningsvärda marken som finns utgörs av värdefulla naturmiljöer. Exploatering av dessa naturmiljöer skulle skada allmänhetens tillgänglighet till hälsofrämjande utomhusmiljöer vid Ringsjöns östra strand. Norrut längs Ringsjön finns dessutom flertalet riksintressen som innebär att bebyggelse i området är olämpligt.

Enligt översiktlig karta nedan finns fyra huvudsakliga områden med kort avstånd (1,2 km) till busshållplats med regional expressbuss: Elisefarm, Osbyholm, Hörby tätort och kring Ekeröd. Att planlägga Elisefarm är en komplicerad fråga som hanteras i andra ärenden. Hörby tätort är under kraftfull utveckling med flertalet områden för förtätning och utbyggnad. Att omlokalisera aktuellt planområde till området kring Ekeröd är inte aktuellt eftersom detta inte skulle kunna anses vara i anslutning till befintlig bebyggelse. (Det finns dock fler uppenbara problem med att jämföra Ekeröd med Osbyholm som utbyggnadsområde.) Därmed återstår bara området kring Osbyholm, det vill säga området som aktuellt planförslag avser att planlägga.



Karta som visar planområdet (röd linje) i förhållande till busshållplatser för regional expressbuss (1,2 km radie, lila linje), strandnära lägen 300 m från Ringsjön och Hörbyån

(orange, streckad linje), strandskyddsområden (lila streckad linje) och riksintressen (flera olika skrafferade områden).



Karta som i översiktlig skala visar planområdet (röd prick) i förhållande till busshållplatser för regional expressbuss (1,2 km radie, lila linje), strandskyddsområden (dvs mycket strandnära lägen, lila streckad linje) och riksintressen (flera olika skrafferade områden).

Den mark som föreslås användas i aktuell detaljplan anses därmed vara bäst lämpad för ändamålet. Engströmsmarken bedöms också därför främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, i enlighet med 2 kap 3 § PBL.

Kommunens ställningstagande för området är därför att ianspråktagande av jordbruksmark i detta fall är motiverat.

Området berörs inte av naturreservat, djur- och växtskyddsområde, strandskydd eller annat områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

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 bland annat kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Resultatet av senaste tillgängliga (2024) luftkvalitetsmätning och modellberäkning inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under de gällande och kommande miljökvalitetsnormer (Ny MKN) i Hörby kommun, samt att samtliga parametrar förutom PM 2,5 ligger under WHO:s riktlinjer.

Ämne	Nya MKN	WHO	Årsmedelvärde
Kvävedioxid ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	20	10	7,7
Svaveldioxid ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	20	-	0,5
Kolmonoxid (mg/m^3)	10	4	-
PM 10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	20	15	11,5
PM 2.5 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	10	5	6,4
Bensen ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	3,4	-	0,5
Bens(a)pyren (ng/m^3)	1,0	-	0,06*
Arsenik (ng/m^3)	6	-	0,23*
Bly (ng/m^3)	500	-	0,96*
Kadmium (ng/m^3)	5	-	0,03*
Nickel (ng/m^3)	20	-	1,0*

Tabellen visar luftkvaliteten i Hörby tillsammans med de kommande nya miljö kvalitetsnormerna för olika luftföroreningarna samt WHO:s riktvärden i årsmedelvärde. Äldre värden markerade med *.

Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte ger upphov till sådan påverkan att det finns risk att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

År 2000 trädde EU:S gemensamma vattendirekt i kraft med det övergripande målet att säkerställa hög vattenkvalitet i både yt- och grundvattenförekomster över hela Europa. I Sverige har grundvattenförekomster genomgått en klassificering baserad på både kvantitativ och kvalitativ status. Vidare har specifika miljö kvalitetsnormer (MKN) fastställts för varje vattenförekomst vilka specificerar eftersträvd status och vilket år denna status ska vara uppnådd. De nu gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten i Sverige beslutades 2021 och gäller för cykeln 2021–2027.

För planområdet är Östra Ringsjön (SE619626-125565) ytvattenrecipient. Ringsjön är Skånes näst största sjö och ligger i mitten av Skåne. Under 1880-talet försvann cirka 30 procent av sjöns yta genom utdikning och vattenytan sänktes drygt 1,5 meter, vilket har påverkat dess morfologi och naturliga utlopp. Idag kantas delar av Ringsjön av skyddade naturområden som Natura 2000 områden eller naturreservat. Fram till 1987 togs vatten direkt från sjön för att producera dricksvatten, men idag används sjön endast som reservvattentäkt.

Nedanstående tabell visar miljö kvalitetsnormer för Östra Ringsjön

Vattenförekomst	Status (typ av klassning)	Status (dagsläget)	Miljö kvalitetsnorm (framtida mål)
Östra Ringsjön (SE619626-135565)	Ekologisk	Otillfredsställande	God ekologisk status
Östra Ringsjön (SE619626-135565)	Kemisk	uppnår ej god	God kemisk status

Östra Ringsjön bedöms ha *Otillfredsställande* ekologisk status på grund av övergödning. Bedömningen baseras på biologiska kvalitetsfaktorer så som växtplankton och fisk vilket indikerar näringspåverkan. Detta stöds av höga fosforhalter och dåligt siktdjup. Sjön har tidigare haft en rik undervattensvegetation men den har missgynnats av kraftig övergödning. I stället dominerar planktonalger som regelbundet blommar vilket kan leda till ansamling av cyanobakterier som i sin tur orsakar algförgiftning.

Östra Ringsjöns kemiska status klassificeras som *Uppnår ej god*. Detta baseras bland annat på höga halter av kvicksilver (Hg) och bromerade difenyleter (PDBE) som båda överskrider gränsvärdena i Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19). Det bör noteras att gränsvärdena för kvicksilver och bromerade difenyleter överskrids i samtliga av Sveriges undersökta vattenförekomster, vattendrag och kustvatten, vilket beror på långvariga nationella och internationella utsläpp samt atmosfärisk deposition.

Planförslagets naturområden som kan användas till fördröjning av dagvatten är tillräckligt stora för att rymma två överdämningsytor som tillsammans motsvarar mer än erforderlig magasinvolym (se *Avsnitt 7. Planförslag – Dagvatten* för beräkning av fördröjning och hantering av dagvatten). Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvatten från området kommer genomgå en rad fördröjningsdammar och öppna diken innan det når recipienten, 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 kommer fram till recipienten.

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. Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018.

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 enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammanvägd bedömning

Området omfattas inte av natura 2000-områden, naturreservat, verksamheter eller åtgärder enligt miljöbedömningsförordningen. En liten del av området omfattas av riksintresse för Naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Odlingslandskap vid Fulltofta). Området innehar en karaktär av äldre kulturlandskap och utgörs av hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar. Ett genomförande av detaljplanen innebär förlust av jordbruksmark, dock i en liten del i utkanten av riksintresset varför exploateringen inte bedöms innebära påtaglig skada för riksintresset.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära sådana negativa effekter på miljön, hälsa och säkerhet som inte kan avhjälpas med skadeförebyggande åtgärder. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för närliggande vattenförekomster och planen kan tas fram i linje med miljömålen. För de miljöaspekter där risk för miljöpåverkan finns har hantering till viss del redan påbörjats i form av utredningar och undersökningar. Samtliga risker kommer att fortsatt hanteras i planprocessen, bland annat kopplat till:

- Ianspråktagande av jordbruksmark – detaljplanen ligger i ett område utpekad i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet.
- Spill-, dag- och grundvattenhantering – tillstånd enligt Miljöbalken kan komma att krävas inför exploatering.
- Biotopskydd – beaktas inom detaljplanearbetet.
- Exploatering i särskilt värdefull kulturmiljö: Nunnäs – Fulltofta – Osbyholm – Lyby, utpekad i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Beaktas i detaljplanearbetet.
- Risk för bullerstörningar – beaktas i detaljplanearbetet.

Förslag till motiverat ställningstagande

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

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund/ Historik

Marken används idag som åkermark. Området har under lång tid använts för åker- och betesdrift och det har troligtvis aldrig funnits någon bebyggelse inom planområdet.

Området gränsar till fritids- och permanentbostäder invid Ringsjön samt Ringsjöstrands Camping och friluftsområde som vidare åt nordost kopplar vidare till Fulltofta och natur- och rekreationsområde i den vackra slottsmiljön där.

Tack vare att planområdet sluttar svagt åt norr har många platser inom planområdet en fin visuell koppling mot Ringsjön i norr och vidare över till Orups vackra sanatoriebyggnad som ligger högt belägen på Ringsjöns norra sida.



Ortofoto över planområdet, 1960-talet.

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Det aktuella planområdet används som åkermark. Inga byggnader finns på fastigheten

Angränsande bebyggelse

I sydväst angränsar planområdet till tre fastigheter som innehåller bostäder och bebyggelse kopplat till lantbruk.

Kommunal och kommersiell service

Viss kommersiell service finns kopplat till campingplats vid Ringsjöstrand.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Arkeologi

Området kring Ringsjön är rikt på fornlämningar och flera fynd av boplatser, pilspetsar, stenyxor och bronsyxor har gjorts inom utbyggnadsområdet. En arkeologisk utredning har gjorts för planområdet (Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2009). Syftet med utredningen var att klargöra den aktuella fornlämningssituationen genom att visa var och om under mark dolda fornlämningar finns inom planområdet. Provschaktningar har genomförts både

i den norra och södra delen av området. Inga under mark dolda fornlämningar har påträffats.

Gamla riksvägen, väg 1140, har lång kontinuitet och är klassad som klass 1 +, en väg med omistliga kulturhistoriska värden. Den allé som historiskt sett legat längs väg 1140 är möjlig att återplantera längs planområdets södra sida tack vare att detaljplanen lämnar en buffertzona av NATUR mellan planens kvartersmark och vägen.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Mark och vegetation

Planområdets marknivåer varierar mellan +70 m i sydost till +60 m i nord/nordväst (RH 2000).

Mark inom planområdet utgörs av sandig morän.

Planområdet utgörs av jordbruksmark.

Översvämningsrisker /Nivå för grundvatten

I Hörby kommuns Översiktsplan står följande om bebyggelsehöjd i Ringsjöbyden:

SMHI gjorde 2004, på uppdrag av Hörby kommun, beräkningar av högsta vattennivå i Östra Ringsjön. Beräkningarna visade att högsta vattenstånd med 100 års återkomsttid vid Östra Ringsjöns östra strand är +55,3 +0,1 meter (RH70). Med en säkerhetsmarginal på en meter innebär det att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70).

Planområdets befintliga markhöjder varierar från ungefär +60,5 m till ungefär +70 m (GSD-Höjddata, grid 1+, Lantmäteriet). Därmed föreligger ingen översvämningsrisk kopplad till Ringsjön.

Geoteknik

En geoteknisk rapport har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen, PM *Översiktlig geoteknik, detaljplan Osbyholm, / Översiktlig geoteknik detalj Osbyholm, Markteknisk undersökningsrapport, MUR* (Lektus, 2023-08-30/2022-03-03). Syftet med undersökningen har varit att översiktligt klargöra de geotekniska förutsättningarna för planering av de nya anläggningarna. Utförd undersökning omfattar både trycksonderingar till fast botten (7 st) och störda jordprovtagningar (7 st) samt notering av förekommande grundvattennivåer i öppna provtagningshål.

Marknivåerna varierar mellan ca +61 vid den gamla banvallen parallellt med Skåneleden och +63 uppe vid mägergraven. I markytan förekommer ett lager av mulljord alternativt ett lager mullhaltig sand. Mäktigheten på dessa lager varierar mellan 0,1 meter och 0,4 meter. I borrhålen 6 och 7 har emellertid påträffats normalt 2,0 resp. 1,2 sandig mulljord.

Vid den gamla banvallen har påträffats ett övre lager av mulljord på 0,3 meters djup och siltig sandig morän ner till 1,5 meters djup. Vid 2–3 meters djup förekommer sandmorän. I borrhåll 3 finns även ett inslag av lera och silt i den sandiga moränen på 2–3 meters djup. Grundvattenytan påträffades vid 1,5 meters djup.

Den geotekniska undersökningen vid borrhpunkt 5 påvisar att marken består av ett övre lager av mulljord till 0,4 meter och siltig sandig morän till 1,2 meter. Vid 2 meters djup förekommer sandmorän. Grundvattenytan påträffades vid 1,25 meters djup. Vid borrhpunkterna 6 och 7 återfinns ett djupare lager av brun sandig mulljord ner till 2 meter, i borrhpunkt 7 fanns även ett inslag av silt. Grundvattenytan förekom vid 1 meters djup.

Förekommande undersökta jordprover av morän har klassats till materialtyp 3B om den är sandig, siltig och materialtyp 5A om det är inslag av lera. Tjälfarlighetsklassen har bestämts till 2 för sandig, siltig morän enligt AnlAMA98 och Tjälfarlighetsklass 4 för brun lerig, sandig, siltig morän enligt AnlAMA98. Uppmätta vattenkvoter har uppmätts till mellan 14 och 15% för morän, och cirka 20% för mulljord.

Planområdet ligger inom område med sandig morän enligt SGU:s jordartskarta.

En radonutredning har tagits fram inom området (GJAB, 2021) som påvisar halter inom normalriskintervallet. Utredningen rekommenderar radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Grönstruktur och park

Mark inom planområdet utgörs av jordbruksmark.

Längs med plangränsen i väster finns befintliga exemplar av ekar som utgör ett fint landskapselement och medverkar till en förståelse av en historisk indelning i olika ägor/åkrar.

Längs plangränsen i väst finns även en stenmur. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp eller flytta stenmurar behöver dispens sökas hos Länsstyrelsen. Utgångspunkten är att bevara stenmurarna inom planområdet och även ge dem tillräckligt avstånd till ny föreslagen bebyggelse.

Område med angiven användning NATUR inom planen är utökat sedan samråd så att större avstånd uppnås mellan biotopskyddad stenmur föreslagen ny bebyggelse.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Väl utbyggd kollektivtrafik finns i Osbyholm och Fogdarp. Närmaste busshållplats är Osbyholm, ca 1,2 km från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjebussar mot Eslöv, Malmö, Lund och Kristianstad.

Biltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Strandvägen och fritids- och permanentboende längs Ringsjön i norr. I söder gränsar området till gamla riksvägen, väg 1140.

Området ligger med god tillgänglighet i närhet av väg E22 och är genom detta tillgängligt med bil från såväl lokala som regionala målpunkter.

Gång- och cykeltrafik inkl. cykelparkering

Befintliga och goda gång- och cykelförbindelser finns till Hörby tätort, Osbyholm och Fogdarp. Dessa gång- och cykelförbindelser skapar också

kopplingar till kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp. Gång- och cyelvägen mellan aktuellt planområde och stationsområdet i Osbyholm och vidare till Hörby är belyst och går via planfria korsningar.

Parkering

Det finns inga verksamheter inom området idag och därför föreligger inte heller något behov för parkering.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Delar av planområdet ingår i det kommunala VA-verksamhetsområdet. Hela planområdet kommer att infattas i verksamhetsområde för samtliga vattentjänster i samband med antagande av detaljplanen. Försörjning av färskvatten och omhändertagande av spillvatten hanteras i samarbete med VA-huvudman Mittskåne Vatten.

I direkt anslutning till detaljplaneområdet har E.ON markförlagda mellanspänningskablar i osäkert läge. Vid planering av nya ledningar samt inför anläggning av dagvattenhantering ska E.ON samrådas för att minimera eventuella konfliktpunkter.

Generellt är befintliga ledningsdimensioner tillräckliga för att klara utökning genom föreslagen exploatering. De åtgärder som behövs är att spillvattenledning samt dagvattenledning i norra planområdet kommer att behöva uppgraderas. Pumpstation för avlopp nedströms behöver bytas ut för att klara ett högre flöde.

Befintliga spill- och vattenledningar finns i södra kanten av planområdet. Ledningarna 1:112 är av typen 225 BTG respektive 110 PVC.

Planområdet utgör enligt kommunens skyfallskartering inte någon lågpunkt.

Planområdets marknivåer varierar mellan +70 i Sydöst till +60 m i nordlig/nordvästlig (RH 2000). Utifrån höjdförhållandena kan ytavrinning huvudsakligen förväntas ske i nordöstlig riktning. Den geotekniska utredningen påvisar att grundvattenytan ligger 1–1,5 m under markytan inom planområdet.

Planområdet består av sandig morän, vilket bedöms ge förutsättningar för infiltration av dagvatten inom området både före och efter exploatering.

El, Tele, Fiber

Fastigheten är ansluten till el och telenätet.

Avfallshantering

Området är idag obebyggt. Avfallshantering ska ske enligt riktlinjer från kommunens renhållningsorganisation, MERAB. Dialog gällande framtida avfallshantering för kommande bebyggelse inom planområdet ska ske med MERAB.

Värme

Området är idag obebyggt. Uppvärmning regleras inte i detaljplanen.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse inom planområdet. Huvuddelen av området utgörs av kvartersmark för bostadsändamål (B). Bostadsbebyggelsen omges och ramas in av naturmark (NATUR). Naturmarken avses innehålla inslag av plantering och gångstigar för rörelse, samt ytor avsedda för lek- och dagvattenhantering. Naturmarkens funktion är dels att säkerställa fortsatt tillgång till natur- och rekreationsytor inom och i anslutning till planområdet, dels att upprätthålla ett tillräckligt avstånd mellan biotopskyddad stenmur i planområdets västra del och den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Inom planområdet föreslås även lokalgata (GATA₁). Lokalgatan ska utformas så att den utgör en sammanhållen struktur för området samt knyta an till det befintliga vägnätet via en trafikangöringspunkt i söder, mot väg 1140. Genom lokala trafikföreskrifter bedöms det vara möjligt att anordna besöksparkering inom delar av gaturummet. Utformningen av allmän plats syftar därutöver att bevara viktiga visuella utblickar och långsträckta siktlinjer som utgör betydande karaktärsdrag i området.

Planförslaget inkluderar även kvartersmark för tekniska anläggningar. En ny pumpstation föreslås i nordöstra delen av planområdet för att stärka och klimatsäkra avloppskapaciteten. I sydöstra delen av planområdet, i anslutning till lokalgatan, föreslås placering av en ny nätstation (transformatorstation) för att tillgodose det ökade behovet av eldistribution vid utbyggnaden av ny bostadsbebyggelse. Erforderliga skyddsavstånd, 5 meter från brännbar byggnadsdel eller upplag, säkerställs genom planbestämmelser avseende lokalisering och begränsning av markens utnyttjande.

Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 40 tomter för friliggande enbostadshus. Tomtstorlekarna varierar mellan 600 och 1 000 kvadratmeter. För bostadskvarteren föreslås en maximal byggnadsarea om 180 kvadratmeter per fastighet, vilket syftar till att skapa en enhetlig bebyggelsestruktur med sammanhållen karaktär och skala. Utifrån variationen av tomtstorlekar kommer viss variation av friyta förekomma mellan fastigheter i området. Den föreslagna byggnadsarean motverkar alltför dominerande bebyggelsevolym och säkerställer samtidigt tillgång till tillräckliga grön- och friytor inom samtliga tomter. Planförslaget innehåller även bestämmelse som anger att minst 25 procent av fastighetsarean ska utgöras av genomsläppliga ytor. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en tillräcklig del av marken inom respektive fastighet möjliggör infiltration av dagvatten, vilket bidrar till minskade dagvattenflöden och förbättrad lokal dagvattenhantering inom kvartersmarken. Eftersom grundvattennivåerna ligger högt inom planområdet föreslås inga källare för tillkommande bebyggelse.



Illustrationsplanen visar den avsedda övergripande strukturen, inklusive gaturum, gång- och cykelstråk samt grönområden vid full utbyggnad. Avsikten är att skapa en sammanhållen miljö där sambandet mellan privata och offentliga ytor tydliggörs. Byggnadernas placering i illustrationsplanen är vägledande och inte bindande. Illustrerade grönytor och träd visar exempel på möjlig gestaltning.

Föreslagen bostadsbebyggelse ges en högsta nockhöjd på 7,5 meter och en minsta taklutning på 35 grader. Taken ska utformas som sadeltak. Bestämmelserna syftar till att skapa en enhetlig, småskalig villakarakter och motverka oproportionerligt stora byggnadsvolymer. Komplementbyggnader ges en maximal nockhöjd på 4,5 meter och minsta takvinkel på 35 grader, vilket möjliggör traditionell formgivning utan tvåvåningskaraktär och säkerställer att byggnaderna används enligt avsett ändamål. Bostadshus får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns, medan komplementbyggnader får placeras i fastighetsgräns som inte omfattas av prickmark. Dessa regler ger flexibilitet för byggnaders placering samtidigt som tillräckliga friytor bibehålls.

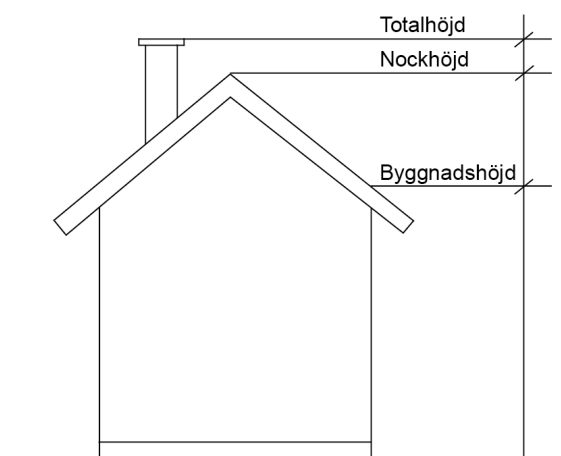


Illustration som förenklat förklarar hur totalhöjd, nockhöjd och byggnadshöjd kan mätas.

Trafik och teknisk försörjning

Gatusektionerna för lokalgatan inom planområdet är planerad till 7 meter. Gaturummet möjliggör framkomligheten för räddningstjänsten och renhållningsfordon utan behov av backrörelser. Gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik, men trottoarer kan anläggas längs delar av gatan. Lokala trafikföreskrifter kan möjliggöra parkering inom delar av gaturummet under förutsättning att framkomligheten inte försämras.

Mot väg 1140 hålls ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter, där inga fasta objekt får uppföras. Siktsträckor vid utfart mot väg 1140 uppgår till 115 meter i östlig riktning och 185 meter i västlig riktning.

Befintliga ledningar är belägna inom områden som planförslaget avsatt som allmän plats. Framtida ledningsdragningar avses också placeras inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa god tillgänglighet.

Aktuella planbestämmelser

Nedan presenteras alla planbestämmelser och deras respektive kategori, beteckning, formulering och syfte. 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, ersätts eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja (Boverket).

Användningsbestämmelser - Allmän plats

GATA₁ 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. Med lokala trafikföreskrifter kan det vara möjligt med parkering på delar av gatumarken.

NATUR Natur

Användningen natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom enklare underhåll. Naturområden kan innehålla ytor för lek och rekreation men kan även användas för avledning, fördröjning och infiltrering av dagvatten. Därigenom syftar bestämmelsen även till att minska risken för översvämning vid kraftigt regn som minska föroreningsutsläpp till recipient.

Användningsbestämmelser - Kvartersmark

B Bostäder

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bestämmelsen motiveras av syftet med planläggningen, att möjliggöra bostadsbebyggelse inom delar av fastigheten Osbyholm 1:112.

E₁ Transformatorstation

För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för transformatorstation att möjliggöra anläggande av en station i det lokala eldistributionsnätet. Bestämmelsen motiveras av behovet att utöka eldistributionen i samband med uppförandet av ny bostadsbebyggelse.

Ett skyddsområde på 5 meter rekommenderas generellt runt transformatorstationer (nätstationer) för att hantera risker gällande brand, elektromagnetiska fält och underhåll. Avståndet säkerställer att brännbara byggnader inte antänds och att magnetfält minskar.

Säkerhetsavstånd på 5 meter från brännbar byggnad säkerställs i planförslaget genom E-områdets placering, 1,8 meter prickmark mot närmaste fastighetsgräns samt angränsande Naturmark.

E₂

Pumpstation

För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för pumpstation att möjliggöra för anläggande av en ny pumpstation. Bestämmelsen motiveras av den befintliga pumpstationen, belägen mellan planområdet och Ringsjön, ligger lägre än planområdet och riskerar att översvämmas vid skyfall och/eller högt vattenstånd i Ringsjön. Det finns också presumtivt behov att dimensionera upp pumpkapaciteten i området i samband med uppförandet av ny bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser – Allmän plats

lek₁

Lekplats

Bestämmelsens syfte är att lekplats anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde. Lekplats kan anordnas i kombination med skyfallshantering genom att den anordnas på lägre nivå än kringliggande marknivåer. På så sätt är det möjligt att ytan kan tillåtas översvämmas och fördröja vattenmängder i händelse av skyfall.

gc-väg₁

Gång- och cykelväg

Bestämmelsens syfte är att medge att gång- och cykelväg anordnas på allmän plats med användningsbestämmelse naturområde. Med en trafiksäker överfart kan gång- och cykelväg korsa vägen och koppla planområdet med befintligt gång- och cykelnät mot Osbyholm och Hörby tätort. Motivet till regleringen är att underlätta för fossilfria transporter och undvika gång- och cykeltrafikanter på Väg 1140.

dagvatten₁

Dagvattenhanteringssystem får anordnas

Bestämmelsen syftar till att medge anläggande av dagvattenhanteringssystem på allmän plats med användningen naturområde. Bestämmelsen syftar därigenom även till att minska risken för översvämning vid kraftigt regn. Planförslaget säkrar att erforderliga ytor för fördröjning och rening finns. Exakt utformning på dagvattenlösning ska bestämmas i samband med projekteringskedet när precis utformning och gestaltning är bestämd.

Enligt översiktliga fördröjningsberäkningar uppgår det erforderliga fördröjningsbehovet för planområdet till 685 m³ baserat på planområdets avtappning, föreslagna markanvändning och ett tioårsregn med klimatkoefficient 1,25. Planlagda ytor möjliggör för magasinvolym på uppemot 860 m³. Utifrån de höga grundvattennivåerna föreslås fördröjningsanläggning utföras med tät botten beroende på utformning och djup på dagvattenfördröjning.

stenmur₁

Stenmur ska bevaras

Bestämmelsen syftar till att skydda den befintliga biotopskyddade stenmuren längs planområdets västra gräns.

plantering₁ Planterade träd

Bestämmelsen syftar till att stärka områdets miljömässiga och ekologiska värden. Genom trädplantering skapas ett grönt samband vilket bidrar till att koppla planområdet med befintliga grönstråk. Placering av träd i anslutning till gaturummet markeras viktiga stråk vilket förbättrar orienterbarheten och bidrar till att ge området en tydligare identitet.

Planbestämmelsen motiveras av att trädplanteringen säkerställer en god och sammanhållen gestaltning längsmed vägen samtidigt som områdets grönstruktur stärks. Vegetation tillför viktiga ekosystemtjänster som biologisk mångfald och förbättrad luftkvalitet. Trädplantering kan även fungera som en del i dagvattenhanteringen genom att öka infiltrationen och minska belastningen på ledningsnätet vid intensiva regn.

Trädplantering ska samordnas med potentiella ledningsägare och ledningskoll behöver genomföras för att säkerställa att det inte uppstår konflikt mellan trädplaceringar och ledningsdragningar.

bullerskydd₁ Bullerreducerande åtgärd ska anordnas med en minsta höjd av 4 meter över marknivå

Bestämmelsen syftar till att bullerskyddande åtgärd uppförs längsmed kvartersmarken i sydvästra delen av planområdet. Bullerskyddet kan uppföras antingen som vall, skräm eller bullerreducerande plank. Åtgärden behöver anläggas längsmed hela egenskapsområdet för att buller från angränsande åkeriverksamhet inte ska tränga in och överskrida riktvärden för verksamhetsbuller vid bostadsbyggnader. För att upprätthålla erforderligt skydd behöver bullerskyddet uppföras till en höjd av 4 meter över markytan.

Regleringen motiveras av att tillkommande bostäder som planeras i bullerutsatt läge får erforderligt skydd mot verksamhetsbuller från åkeriverksamheten inom fastigheterna Osbyholm 1:84 och Osby 26:12, vilka tangerar planområdets västra gräns. Regleringen säkerställer att riktvärden för verksamhetsbuller innehålls och en god boendemiljö upprätthållas.

Egenskapsbestämmelser – Kvartersmark

e₁ Högsta tillåtna byggnadsarea är 180 kvadratmeter per fastighet.

Bestämmelse om största byggnadsarea syftar till att säkerställa en enhetlig bebyggelsestruktur med sammanhängande karaktär och skala. Regleringen skapar en sammanhållen miljö som tar hänsyn till närliggande bebyggelse och områdets landskapsbild. Bestämmelsen bidrar även till att undvika alltför dominerande byggnader och säkerställer erforderlig grönstruktur och friytor inom fastigheterna.

Bestämmelsen motiveras av att främja en god balans mellan bebyggelse och tomtmark, vilket ger förutsättningar för funktionella trädgårdar, dagvatteninfiltration och goda ljus- och

soolförhållanden. Regleringen tydliggör dessutom exploateringsnivå för området och ger en stabil grund för framtida bygglovsprövningar.



Marken får inte förses med byggnad

I syfte att skapa en enhetlig karaktär längs gaturummet regleras ett byggnadsfritt avstånd om 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata. Detta område utgör förgårdsmark och fungerar som en övergångszon mellan privat och offentligt. Förgårdsmark bidrar till en öppen och grön karaktär som präglar området där trädgårdar, planteringar och låg vegetation kan skapa ett harmoniskt och tillgängligt gaturum.

Regleringen motiveras av intentionerna att säkerställa goda siktförhållanden vid utfarter längs gatan, vilket är betydelsefullt i småhusområden där gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik. Genom att undvika bebyggelse allt för nära fastighetsgräns mot gata minskar risken för skuggning och trängd miljö, vilket förbättrar boendekvaliteten och upplevelsen i gaturummet. En rymlig förgårdsmark minskar upplevelsen av trängsel och skapar en mer trivsam boendemiljö med tydlig rumsbildning och visuellt sammanhang längs gatan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Planbestämmelsen syftar till att befintligt miljöhus i norra delen av planområdet kan kvarstå och fortsatt användas för avsett ändamål. Regleringen motiveras av intentionen att funktionen ska finnas kvar i aktuellt läge, vilket bibehåller byggnadens nuvarande läge och undviker behovet av nytt markanspråk för befintligt behov.

p₁

Huvudbyggnad får placeras 4 meter från fastighetsgräns som inte omfattas av prickmark

Bestämmelsen syftar till att skapa en tydlig struktur för de friliggande enbostadshusen. Avståndet skapar en tydlig och funktionell zon mellan byggnader på angränsande fastigheter och bidrar till att upprätthålla tillräckligt ljusinsläpp, goda luftförhållanden och en trivsam boendemiljö.

Regleringen möjliggör samtidigt en flexibel placering av huvudbyggnaden inom tomten och ger utrymme för komplementbyggnader och privata uteplatser i direkt anslutning till bostaden. Bestämmelsen bidrar till att skapa en sammanhållen struktur i området genom att ge en jämn och ordnad tomtdisposition.

p₂

Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns som inte omfattas av prickmark

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att komplementbyggnad placeras i fastighetsgräns. Motivet till regleringen är att större delar av tomtytan blir brukar som vistelseyta.

h₁ 7,5

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig och småskalig villakaraktär för tillkommande bebyggelse. Bestämmelsen syftar

därigenom även till att undvika oproportionerligt stora byggnadsvolymer som kan påverka angränsande tomter genom ökad skuggning, insyn eller dominans i landskapet. Genom regleringen får området en siluett och rumslighet som är anpassad till lokaliseringen i landskapet. En högsta nockhöjd på 7,5 meter bedöms ge en god balans mellan byggnadsvolym och hänsyn till boendemiljö.

h₂ 4,5 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter**

Bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader införs för att säkerställa att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnaderna både volymmässigt och visuellt. Syftet är att skapa en enhetlig småskalig karaktär och undvika att komplementbyggnader ges utformning som omfattas dominerande landskapsbilden.

Bestämmelsen möjliggör traditionellt utformade komplementbyggnader men förhindrar att byggnaderna ges tvåvåningskaraktär eller används för funktioner som inte är avsedda inom ramen för bostadskomplement.

h₃ 3,5 **Högsta nockhöjd på teknisk anläggning är angivet värde i meter**

Bestämmelse om att tekniska anläggningar inom planområdet inte får överstiga en nockhöjd på 3,5 meter införs för att begränsa deras visuella påverkan och säkerställa att anläggningarna anpassas till omgivningens skala. Den valda höjden är tillräcklig för att rymma de installationer som normalt krävs för tekniska funktioner så som transformatorstation eller pumpstation, utan att de ges en volym som blir dominerande.

Regleringen syftar även till att minska påverkan på närliggande bostäder och offentliga ytor. Genom att begränsa nockhöjden minimeras risken för skuggning och visuell påverkan samtidigt som funktionen säkras.

O₁ 35,0 **Minsta takvinkel är angivet värde i grader**

Takvinkeln har reglerats till minst 35 grader för att säkerställa god avrinning och utformning. Mindre byggnadsdelar, exempelvis entréer, burspråk eller takkupor, är undantagna. Huvudsyftet med regleringen är att säkerställa gott samspel mellan bebyggelsen och omgivningen. I planförslaget gäller bestämmelsen all friliggande enbostadsbebyggelse och byggnader för bostadskomplement.

b₁ **Källare får inte finnas**

Bestämmelsen syftar till att reglera bort möjligheten att uppföra källare. Bestämmelsen motiveras utifrån bedömningen att källare anses vara olämpligt inom planområdet med anledning av de höga grundvattennivåerna.

b₂ **Byggnad ska utföras radonskyddad**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader utförs med erforderligt skydd mot markradon. Regleringen motiveras utifrån mätvärdena från genomförd

radonundersökning som visar att halterna klart ligger inom normalriskintervallet, 10kBq/m³ och 50kBq/m³. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivåer eller efter dränering.

- b₃** **Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**
Bestämmelsen syftar till att hålla delar av fastigheten genomsläpplig för dagvatten och minska dagvattenflödet, och därigenom upprätthålla infiltrationsmöjlighet inom kvartersmarken. Bestämmelsen syftar vidare till att avsätta yta för de åtgärder för rening av dagvatten som erfordras för att uppfylla kraven som ställs på fastighetsägare gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar, vilket regleras i kommunens *Allmänna bestämmelser för användandet av Hörby och Höörs kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning (ABVA)*.
- g₁** **Markreservat för gemensamhetsanläggning**
Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning syftar till att möjliggöra anläggande och drift och underhåll av gata som ska ge tillfart till berörda fastigheter. Markreservatet säkerställer att utrymme finns för vägområde och trafikangöring mellan planerade tomter och allmän plats, *Lokalgata*.

Regleringen gör det möjligt att i senare skede bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, där fastigheterna som har nytta av gatan kan ingå och gemensamt ta ansvar för drift och underhåll. Detta skapar en långsiktig hållbar lösning för tillgänglighet och trafiksäkerhet. Regleringen ger tydlig vägledning för både fastighetsbildning och kommande lantmäteriförrättningar.
- d₁ 600,0** **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²**
Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek syftar till att etablera en sammanhållen tomtstruktur där fastigheterna har tillräckliga ytor för bostadshus, komplementbyggnader, trädgårdar och nödvändiga funktioner så som parkering, avfallshantering och vistelseytor. Regleringen motiveras av viljan att undvika allt för små tomter som riskerar att leda till trång bebyggelse, bristande ljusförhållanden, otillräckliga friytor och konflikter mellan byggnadernas placeras och funktioner.

En minsta fastighetsstorlek skapar förutsättningar för att bebyggelsen kan uppföras utan avsteg från planens intentioner och ger en god balans mellan bebyggd yta och grönyta. Regleringen säkerställer att området utvecklas med en stabil avvägd tomtstruktur, där bebyggelseutformningen harmonierar med omgivningen och där boendekvaliteten, grönskan och funktionaliteten upprätthålls över tid.
- d₂ 700,0** **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²**
Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek syftar till att etablera en sammanhållen tomtstruktur där fastigheterna har tillräckliga ytor för bostadshus, komplementbyggnader, trädgårdar och nödvändiga funktioner så som parkering, avfallshantering och vistelseytor. Regleringen motiveras av viljan

att undvika allt för små tomter som riskerar att leda till trång bebyggelse, bristande ljusförhållanden, otillräckliga friytor och konflikter mellan byggnadernas placeras och funktioner.

En minsta fastighetsstorlek skapar förutsättningar för att bebyggelsen kan uppföras utan avsteg från planens intentioner och ger en god balans mellan bebyggd yta och grönyta. Regleringen säkerställer att området utvecklas med en stabil avvägd tomtstruktur, där bebyggelseutformningen harmonierar med omgivningen och där boendekvaliteten, grönskan och funktionaliteten upprätthålls över tid.

d₃ 800,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek syftar till att etablera en sammanhållen tomtstruktur där fastigheterna har tillräckliga ytor för bostadshus, komplementbyggnader, trädgårdar och nödvändiga funktioner så som parkering, avfallshantering och vistelseytor. Regleringen motiveras av viljan att undvika allt för små tomter som riskerar att leda till trång bebyggelse, bristande ljusförhållanden, otillräckliga friytor och konflikter mellan byggnadernas placeras och funktioner.

En minsta fastighetsstorlek skapar förutsättningar för att bebyggelsen kan uppföras utan avsteg från planens intentioner och ger en god balans mellan bebyggd yta och grönyta. Regleringen säkerställer att området utvecklas med en stabil avvägd tomtstruktur, där bebyggelseutformningen harmonierar med omgivningen och där boendekvaliteten, grönskan och funktionaliteten upprätthålls över tid.

d₄ 1000,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek syftar till att etablera en sammanhållen tomtstruktur där fastigheterna har tillräckliga ytor för bostadshus, komplementbyggnader, trädgårdar och nödvändiga funktioner så som parkering, avfallshantering och vistelseytor. Regleringen motiveras av viljan att undvika allt för små tomter som riskerar att leda till trång bebyggelse, bristande ljusförhållanden, otillräckliga friytor och konflikter mellan byggnadernas placeras och funktioner.

En minsta fastighetsstorlek skapar förutsättningar för att bebyggelsen kan uppföras utan avsteg från planens intentioner och ger en god balans mellan bebyggd yta och grönyta. Regleringen säkerställer att området utvecklas med en stabil avvägd tomtstruktur, där bebyggelseutformningen harmonierar med omgivningen och där boendekvaliteten, grönskan och funktionaliteten upprätthålls över tid.

f₁

Endast friliggande enbostadshus

Planbestämmelse om endast friliggande bostadshus får uppföras inom planområdet syftar till att säkerställa en bebyggelsestruktur som överensstämmer med områdets karaktär och planens övergripande mål. Friliggande enbostadshus ger en tydlig och luftig struktur med goda avstånd mellan bostadsbyggnaderna, vilket bidrar till en småskalig och grönskedominerad boendemiljö.

Genom att begränsa bebyggelsestypen minimeras risken för förtätning som inte är förenlig med planens intentioner, så som sammanbyggda volymer eller tätare byggnadsgrupper. Detta säkerställer att tomterna kan rymma tillräcklig friyta, trädgårdar och funktionella privata utemiljöer vilket gynnar en god boendemiljö.

Regleringen stödjer också en enhetlig gestaltungsprincip där byggnadernas placering och volym samspelar med landskapsbilden. Friliggande enbostadshus möjliggör dessutom för goda ljusförhållanden, insynsskydd samt möjligheten att anpassa byggnadernas orientering efter solinstrålning och lokala förutsättningar.

- f₂** **Fasader ska utformas med stående träpaneler med lockläkt**
Bestämmelsen motiveras av ambitionen att skapa en harmonisk och estetiskt sammanhängande bebyggelsemiljö. Genom att reglera att fasadmaterial ska vara trä och utformas som stående lockläkt säkerställs att tillkommande byggnader skapar en harmonisk och estetiskt sammanhängande miljö.

Regleringen skapar även ett enhetligt gestaltungsintryck för bebyggelsen inom planområdet. Valet av stående paneler bidrar till att tona ner byggnadsvolymer genom att skapa ett vertikalt uttryck, vilket passar bra för friliggande enbostadshus eller naturnära miljöer. Genom att reglera både material och utförande minskar risken för avvikande lösningar som påverkar området visuella identitet.

- f₃** **Fasader ska färgsättas i dämpade naturkulörer, exempelvis terrakotta, ockra, mossgrönt, faluröd, sandbeige eller dimblå. Huvudfärg i fasad får inte vara vit eller grå. Mindre byggnadsdelar såsom fönsteromfattningar, knutbrädor eller andra mindre byggnadsdelar får utföras i vitt. Kraftigt avvikande färger tillåts inte.**

Bestämmelsen motiveras av ambitionen att skapa en arkitektonisk och estetiskt sammanhållen bebyggelsemiljö. För att ny bebyggelse inte ska upplevas visuellt dominerande eller störande i omgivningen krävs att fasaderna utförs i dämpade naturkulörer. Regleringen syftar till att skapa en visuellt sammanhållen bebyggelsemiljö och att ny bebyggelse anpassas till omgivningen och landskapsbilden.

Regleringen mot vit och grå huvudfärg i fasader syftar till att minska den visuella påverkan och kontraster i landskapet. Samtidigt medges vit färgsättning på mindre byggnadsdelar och detaljer, såsom fönsteromfattningar och knutbrädor för att möjliggöra traditionella detaljer och variation inom ett sammanhållet område.

Kraftigt avvikande färger tillåts inte då sådana kulörer kan bryta mot områdets karaktär, försämra landskapsbilden och påverka upplevelsen av området negativt både för boende och besökare. Regleringen bedöms nödvändig för att uppnå en långsiktigt

hållbar gestaltning och ett enhetligt uttryck som tar hänsyn till omgivningen och landskapsbilden.

- f₄** **Tak ska utformas som sadeltak och beläggas med svart skiffer eller svart taktegel**
Bestämmelsen motiveras av ambitionen att skapa en arkitektonisk och estetiskt sammanhållen bebyggelsemiljö. Takutformningen har stor betydelse för hur bebyggelsen uppfattas i landskapet. Bestämmelsen skapar förutsättningar för ett enhetligt, lågreflekterande och högvärdigt uttryck.
- Regleringen förhindrar användningen av betongpannor eller andra avvikande material som kan skapa visuella störningar. Både skiffer och taktegel är hållbara och långlivade material som åldras vackert, vilket bidrar till ett beständigt och naturanpassat uttryck där byggnaderna ges möjlighet att smälta in i terrängen och stärka helhetskaraktären i området.
- m₁** **Uteplats ska utföras bullerskyddad så att riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller innehålls**
Bestämmelsen syftar till att uteplatserna, som enligt bullerutredningen är belägna i utsatt läge, får erforderligt skydd mot trafik- och verksamhetsbuller. Regleringen säkerställer, tillsammans med bestämmelse *bullerskydd*, att riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller innehålls och att god boendemiljö upprätthålls.
- För vissa av tomterna som belastas av bestämmelsen kan det konstateras att uteplatsen kommer kunna uppföras bullerskyddad redan genom dess avstånd till bullerkällan, varför ingen bullerskyddande åtgärd kommer behövas. Det behöver således inte vara en bullerskyddande åtgärd som uppförs inom den egna tomten som utgör bullerskyddet för uteplatsen. I enstaka fall kan det 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.

Grönstruktur och park

Grönstrukturen inom planområdet utgörs idag av ett befintligt kulturlandskap som är präglad av ett långvarigt åkerbruk. De grönytor (NATUR) som kommer finnas inom planområdet kommer ha en annan karaktär, men den kommer i hög grad medverka till att det kommer finnas gröna kopplingar och siktlinjer mellan bebyggelsegrupper som gör att kontakten mellan de angränsande öppna markerna fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydlig.

Delar av grönytorna inom planområdet kommer att vara utformade som lektytor, men även innehålla gångvägar och ytor för dagvattenhantering.

Syftet med den gestaltade strukturen är att det gröna (NATUR) ska vara en god kvalitet för tillkommande bostäder inom planområdet, som ska omge och rama in bebyggelsen och också medverka till att koppla området till det omgivande landskapet.

Naturområden inom planområdet kommer att medverka till att bibehålla gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar mellan det omgivande landskapet och/genom planområdet vilket gör att landskapets öppenhet fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydligt. Detta gör att området även fortsatt kommer att upplevas som öppet och tillgängligt för såväl besökande som vandrare längs Skåneleden och framtida boende.

Syftet med föreslagen naturmark inom detaljplanen är även att säkerställa att tillräckligt avstånd mellan biotopskyddad stenmur och föreslagen ny bebyggelse uppnås.

Trafik och gatumiljö

Biltrafik

Området nås med motortrafik via väg 1140. In- och utfart till bostadsområdet planeras till den södra delen av planområdet.

Inom planområdet föreslås en ny lokalgata. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafikanter som har sitt mål vid gatan.

Inom användningsområdet för gata, innehåller kurvor och korsningar en inre svängradie om 7 meter sett från körbanans inre kant, där tänkt körbara är 6 meter bred. Gatornas utformning har anpassats för att uppfylla Räddningstjänstens krav på framkomlighet och tillåter att Typfordon LU, enligt VGU TRV 2024:148, kan framföras utan hinder.

Den uppskattade trafikströmmen från planområdet har uppskattats till 200 fordon/dygn. Beräkningen är baserad på att planförslaget skapar möjlighet för cirka 40 tomter för friliggande enbostadshus med möjligen två bilar per bostad. Uppskattningsvis sker 5 resor per hushåll och dag och medför en trafikström på uppemot 200 fordonsrörelser per dygn.

Enligt uppskattad flödesfördelning bedöms cirka 180 fordon (90 %) åka ut österut på väg 1140, mot Osbyholm och E22. Medan cirka 20 fordon (10 %) uppskattas åka västerut längs väg 1140. Mot väg 1140 hålls ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter, där inga fasta objekt får uppföras. Siktsträckor vid utfart mot väg 1140 uppgår till 115 meter i östlig riktning och 185 meter i västlig riktning. Bedömningen är baserad på tänkbara målpunkter i respektive riktning.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklande når planområdet österifrån genom föreslagen ny gång- och cykelöverfart. Genom den nya överfarten behöver oskyddade trafikanter inte trafikera väg 1140 för att nå den befintliga gång- och cykelvägen som leder norrut mot Ringsjöstrand och Österut mot Osbyholm.

Parkering

Parkeringstalen gäller för såväl ny- som tillbyggnad men ska också, så långt det är skäligt gälla vid ombyggnad av befintliga byggnader. Parkeringstalen redovisas per 1000 kvadratmeter BTA, med undantag för enbostadshus där platser per bostad redovisas.

PARKERINGSTAL						
avser platser per 1000 m ² BTA						
	CYKEL	Varav boende/ anställda	Varav besök	BIL	Varav boende/ anställda	Varav besök
Flerbostadshus	22	17	5	11	10	1
Enbostadshus*	3	2,5	0,5	1,55 (2)	1,4	0,15

Tabell. Parkeringstal för cykel och bil för bostäder och verksamheter (Hörby kommun parkeringsstrategi, 2019-02-06).

Enligt gällande parkeringsstrategi ska det inom planområdet vara möjligt att anordna tre (3) cykelparkeringar och två (2) bilparkeringar per bostad. Cykel- och boendeparkering ska anordnas på tomtmark inom fastigheten. Med lokala trafikföreskrifter kan det vara möjligt att anordna besöksparkering inom delar av gatumarken.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatsen är vid Osbyholm, cirka 1 kilometer öster om planområdet, som idag trafikeras av regionbussarna 1 (Skåneexpressen, Malmö – Kristianstad), 2 (Skåneexpressen, Hörby – Lund) och 474 (Regionbuss, Hörby – Eslöv).

Inga förändringar av kollektivtrafiken planeras.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Spillvattenflödet från exploaterat område är beräknat utifrån antal bostäder/verksamhet och ger ett totalt spillvattenflöde på 5,22 l/s

Dagvatten

En ny översiktlig undersökning över dagvattenförutsättningarna har tagits fram sedan strukturen i planförslaget har ändrats, resultaten presenteras nedan.

Undersökningen visar fördröjningsbehovet som genomförandet av planförslaget kan ge upphov till. Med tanke på de höga grundvattennivåerna i området har beräkningarna genomförts utan att inkludera infiltration. I planförslaget har erforderliga ytor reserverats för dagvattenhantering. Dagvattenhantering föreslås omhändertas på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

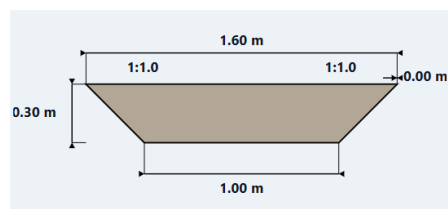
Förslag på dagvattenhantering är en kombination av svackdiken och fördröjningsdamm(ar). I förslaget är det möjligt att kombinera en av ytorna för fördröjning med annan aktivitet som lekplats eller rekreationsyta som tillåts översvämmas vid skyfall. För att öka fördröjningsvolymen och uppehållstiden i diken föreslås att de utformas som en trappa med dämmen var 10:e meter.

Markanvändning, m ²	Avr. koeff	Bef. sit	Plan. sit	V dike	Våtmark	Ö dike	Torrdamm
Villor, tomter < 1 000 m ² , flack	0.35	0	31484	10034	5260	8587	7603
Betong- och asfaltsyta (0,8)	0.8	1188	5901	969	2127	936	1869
Odlad mark (0 - 0,1)	0.1	52771	0	0	0	0	0
Gräsyta (0 - 0,1)	0.1	0	16574	3516	4279	4670	4109
Area, m ²		53960	53960	14520	11665	14195	13580
Reducerad area, m ²		6230	17400	4640	3970	4220	4565

Beräkningarna som har gjorts är baserade på planområdets uppskattade area 5,4 hektar och delas in i fyra delområden baserat på vilken dagvattenanläggning området avleds till.

Västra diket

- Makadamfyllt dike
- Ca 150 meter långt
- Dämmen var 10:e meter
- Bottenlutning 10 promille
- Övriga mått enligt tvärsektion
- Fördröjningsvolym ca 13 m³
- Area 240 m²



Östra diket

- Makadamfyllt dike
- 90 meter långt
- 5,6 meter brett
- 0,3 meter djupt
- Släntlutning 1:1
- Bottenbredd 5 meter
- Dämme var 10:e meter
- Bottenlutning 10 promille
- Fördröjningsvolym 35 m³
- Area 505 m²

Fördröjningsanläggning i öst

- 45 x 40 meter
- 0,3 meter djupt
- Släntlutning 1:6
- Fördröjningsvolym 495 m³
- Area 1800 m²

Fördröjningsanläggning i väst

- 30 x 40 meter
- 0,3 meter djupt
- Släntlutning 1:6
- Fördröjningsvolym 320 m³
- Area 1200 m²



Illustration av föreslagen dagvattenhantering. I planförslaget reserveras ytor för dagvattenhantering på allmän med användningen Natur, och kommunalt huvudmannaskap. Dagvattenhantering föreslås hanteras genom svackdiken och fördröjningsanläggning (damm).

Utlopp från fördröjningsanläggningarna kommer att avledas till samma utsläppspunkt i Östra Ringsjön. Anslutning ska ordnas mellan den västra och östra fördröjningsanläggningen så att dessa sammankopplas. Anslutningen görs förslagsvis genom en kombination av öppna och sluta lösningar för att inte förhindra tillgängligheten mellan föreslagen bostadsbebyggelse och den befintliga banvallen. Den totala volymen i de föreslagna anläggningarna uppgår till cirka 860 m³. Volymen som erfordras för att fördröja ett framtida 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 ner till befintligt 10-årsflöde motsvarar cirka 470 m³ för hela planområdet. Motsvarande volym för ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 ligger på cirka 1 270 m³.

Den föreslagna dagvattenhanteringen medför alltså en fördröjning av regn över 10-årsregn men mindre än ett 100-årsregn. Om det totala utsläppsflödet skulle behöva strypas till mindre än ett befintligt 10-årsregn kan inte lika stora regn fördröjas i de föreslagna anläggningarna. Om utsläppsflödet exempelvis sätts till 1,5 l/s och hektar, behövs cirka 700 m³ fördröjningsvolym. Ett framtida 10-årsregn kommer då fortfarande omhändertas med fördröjning, men inte mycket större regn än så.

Den geotekniska utredningen påvisar att grundvattenytan ligger mellan 1–1,5 meter under markytan inom delar av planområdet. Fördröjningsanläggningar behöver anpassas utifrån grundvattennivåerna så att anläggningsbotten ligger ovan grundvattenytan.

En justering av befintliga markhöjder anses nödvändigt inom delar av planområdet för att säkerställa att dagvatten följer reserverade ytor för dagvattenhantering. Kvartermark föreslås generellt sättas till en högre nivå än anslutande gatu- och naturmark och lägsta golv för byggnader föreslås inte understiga 0,5 meter vid marknivå för att minska risken för översvämning.

Inom ramen för detaljplanen väljer kommunen inte precis utformning av dagvattenhanteringssystemet som ska användas. Kommunen har i planförslaget möjliggjort anläggande av erforderliga fördröjningsytor och avrinningsstråk inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Specifik utformning av lösningar ska tas fram i detaljplanens efterföljande projekteringskede.

På allmän plats föreslås öppna avrinnings- och fördröjningsmöjligheter. Dagvatten från kvarterersmark som inte kan infiltrera inom den egna fastigheten kommer avledas via diken eller ytlig avrinning mot fördröjningsanläggningar i den norra delen av planområdet. Vägdagvatten längs gata kan hanteras genom att diken anläggs vid gatan. Volymen för att ta hand om vägdagvatten är inräknad i fördröjningsanläggningarna.

Fastighetsindelning på kvarterersmark är ännu inte upprättad, vilket medför att antagande av möjlig indelning behöver göras. Diken placeras förslagsvis längs den fastighetsgräns som utgör lågpunkten inom fastigheten. För att åstadkomma fördröjning och tillräcklig rening behöver eventuella utlopp placeras förhöjt och underbyggas av krossmaterial.

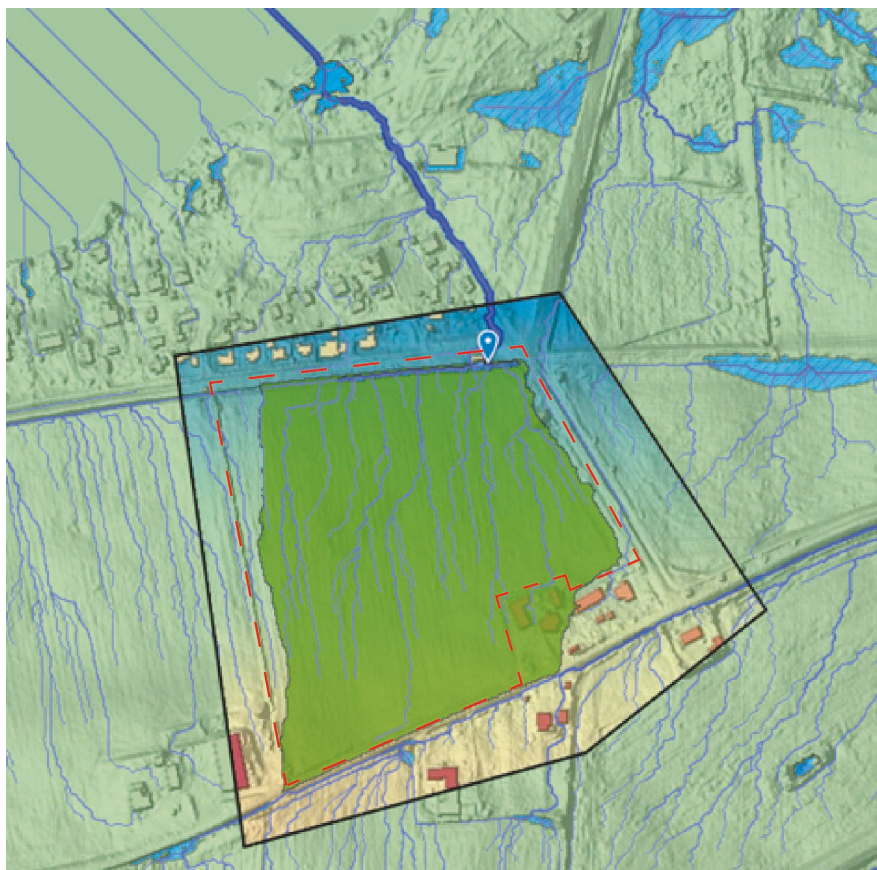
Eftersom fördröjning i vattenstråk försvåras av de höga grundvattennivåerna bör dagvatten fördröjas i så stor utsträckning som möjligt innan det når vattenstråken. Att anlägga stenkista ovan grundvattennivå på tomtmarken är ett alternativ för att omhänderta stuprörsvatten på tomtmark. Metoden kräver däremot att delar av planområdet fylls upp.

Ett möjligt alternativ är att anlägga våtmark som fördröjnings- och reningsåtgärd inom planområdet. En våtmark tar upp föroreningar genom sedimentering och upptag via växter. Våtmarken kan fördröja dagvatten och minska flödestoppar till recipienten. Fördröjningsmagasinet behöver inte ha permanent vattenspegel, utan kan utformas som gräsyta som i torrperioder är lek- och vistelseyta. Det är viktigt att det finns plats för fördröjningsvolymen och att det finns ett flödesreglerat utlopp.

Risk för översvämning

Vid kraftig nederbörd kan regnmängderna tillfälligt överstiga markens infiltrationsförmåga och de lokala fördröjningsmöjligheterna. När detta sker avrinner vatten ytligt mot närliggande lågpunkter. För planområdet bedöms dock ingen övergripande risk för översvämnings föreligga eftersom topografin i området är fördelaktig.

Planområdet har en generell lutning från den högsta punkten i den sydvästra delen, cirka + 69 meter över havet, ned mot den lägsta punkten i den nordöstra delen, cirka + 61 meter över havet. Höjdskillnaden innebär att området naturligt avvattnas mot nordost, vilket ger goda förutsättningar för ytavrinning vid kraftig nederbörd.



Utsnitt från SCALGO. Kartbilden visar lågpunkter, markerade med ljusblått, och rinnvägar markerade med mörkblå tunna linjer, inom planområdet. Grön skraffering visar avrinningsområde som idag avvattnas mot markerad lågpunkt. Från befintlig lågpunkt, markering, finns ytliga rinnvägar från planområdet till Östra Ringsjön. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Vid framtida justeringar av marknivån ska det säkerställas att ytavrinning fortfarande sker mot föreslagen placering av fördröjningsanläggning, i nordöstra delen av planområdet. Från den föreslagna placeringen ska det vara möjligt för skyfallsvatten att brädda och rinna ytligt mot recipienten Östra Ringsjön, via befintliga avrinningsstråk, utan att belasta eller riskera befintliga bostads- och verksamhetsfastigheter.

Bedömningen är att skyfallsvatten även i framtiden kommer kunna följa befintliga avrinningsstråk utan att riskera att försämr situationen för nedströmsliggande bostads- eller verksamhetsfastigheter. Bedömningen är också att planförslaget inte ger upphov till instängda områden där vatten kan stå och trycka mot fasad.

Höjdsättning

Planområdets befintliga markhöjder varierar från ungefär +60,5 m till ungefär +70 m (GSD-Höjddata, grid 1+, Lantmäteriet).

Planförslaget innehåller inga bestämmelser om föreskriven markhöjd. En detaljerad höjdsättning ska tas fram i detaljplanens efterföljande projekteringskede.

El, Tele, Fiber

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. Avfallstömning för villorna föreslås ske längs ny lokalgata.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering.

Värme

Uppvärmning regleras ej i detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller innebär både buller från trafik och från verksamheter. För trafikbuller gäller 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 (trädde i kraft 2017-01-01).

Trafikbuller

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller främst från E22, väg 1140 och Osbyholm Strandvägen. En bullerutredning har tagits fram för att redovisa aktuella bullernivåer. Beräkning av trafikbuller har utförts i Soundplan 9.1 i enlighet med beräkningsmetoden Nord2000. Trafikbullerberäkningar har gjorts för nuläge 2025 och prognosåret 2045. Trafiken har räknats upp till 2045 via Trafikverkets EVA tal. Fördelningen av medeltung och tung trafik (fordonskategori 2 och 3) är utförd utifrån schablon för respektive vägtyp enligt användarhandledning för Nord2000.

Trafikalstring som tillkommer i samband med exploateringen har bedömts till 265 fordon/dygn.

Beräknat trafikbuller har jämförts med de riktvärden som anges i *Förordning SFS 2025:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, presenterade nedan.

	Dygnsekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹	
- Dock om bostaden ≤ 35 m ²	65	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²
Högsta ljudnivå vid fasad, ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
¹ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida		
² Kan överskridas med som mest 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00		

Tabell. Riktvärden utombuss för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader.

Befintlig bostadsbebyggelse

Ljudnivå vid befintliga byggnader beräknas för att utreda om detaljplanens genomförande leder till höjda trafikbullernivåer. Trafikverkets definition är att en ökning högre än 2 dBA ska tolkas vara en väsentlig ökning av störningen och att bullerskyddande åtgärder skall övervägas.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån för prognosåret 2045, med utbyggnadsalternativet, medför en ökning mellan 0,3 – 1,4 dBA vid fasad på befintliga bostäder. Ökningen tolkas som en mindre påverkan som inte kräver bullerskyddande åtgärder.

Tillkommande bostadsbebyggelse

Exakt placering av uteplatser är inte bestämt. Fasadnivåerna på markplan (ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå) visar på goda möjligheter att anlägga uteplatser i anslutning till samtliga nya bostadsbyggnader som uppfyller Trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats. Huvudbyggnaderna kan som grundprincip placeras mot gata för att skapa en bullerskyddande effekt för fasad från gatan.



Figur. Ekvivalent ljudnivå för situation 2045 med utbyggnadsalternativ (Bilaga A10, Bullerutredning DP Osbyholm 1:112, SONIQA, 2025-08-26).



Figur. Maximal ljudnivå för situation 2045 med utbyggnadsalternativ (Bilaga A12, Bullerutredning DP Osbyholm, 1:112, SONIQA, 2025-08-26).

Den samlade bedömningen för trafikbuller är att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppfyller grundriktvärden 60 dBA vid samtliga beräkningspunkter. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 57 dBA.

Det finns goda möjligheter att uppföra uteplatser i anslutning till samtliga nya bostäder. Placering av komplementbyggnad kan också förbättra ljudnivå vid uteplats. För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på platserna där bullerutredningen visar något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplatser ska utföras bullerskyddad lagts till på berörda platser.

Detaljplanens genomförande har en liten påverkan för befintliga bostäder. Den ekvivalenta ljudnivån ökar som mest med 1,4 dBA, vilket normalt sett inte bedöms som en väsentlig ökning utav störningen.

Verksamhetsbuller

Planområdet utsätts för verksamhetsbuller i den sydvästra delen från angränsande åkeriverksamhet, inom fastigheten Osbyholm 1:84. Till åkeriet hör cirka 15 lastbilar som utgår från den aktuella fastigheten. Buller från lastbilar som uppstår på det allmänna trafiknätet har bedömts som trafikbuller och är inräknat i trafikbullerkarteringen. Lastning och lossning, byte av växlarflak samt fordonsrörelser som sker på åkeriets fastighet ska bedömas som verksamhetsbuller.

Beräkning av verksamhetsbuller har utförts med beräkningsmodellen General prediction 2019 i Soundplan 9.1. Maximala ljudnivåer kan överstiga 55 dBA nattetid och bullerskyddande åtgärder bedöms som nödvändiga.

Verksamhetsbuller ska jämföras mot Boverkets riktvärden som anges i rapport 2020:8 *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljuskarakteristik – en vägledning*. Dessa presenteras nedan i nedanstående tabell.

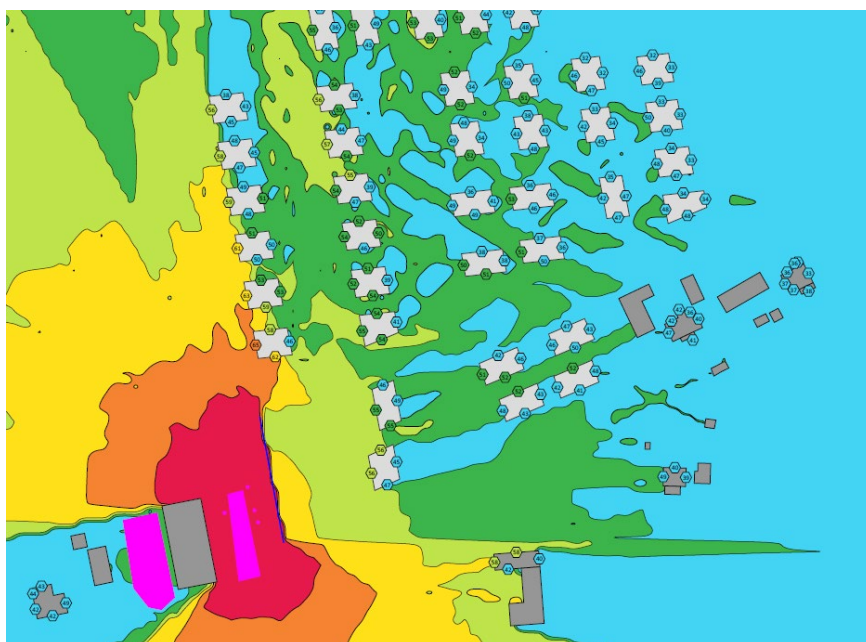
	Leq dag Kl. 06-18	Leq kväll Kl. 18-22	Leq natt Kl. 22-06
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnader bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabell. Högsta ekvivalent ljudnivå från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad, (Boverket, 2020).

Maximal ljudnivå $L_{Fmax} > 55$ dBA, bör inte förekomma nattetid mellan klocka 22.00 – 06.00 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

En översiktlig kartläggning av verksamheten har genomförts i samråd med åkeriutövaren. Kartläggningen visar att aktiviteter som ger upphov till de högsta bullernivåerna är lastning, lossning och byte av växlarflak, vilket sker utomhus på den östra såväl som den västra sidan av ekonomibygnaden på fastigheten Osbyholm 1:84. Under planprocessen har det uppdagats att det förekommer perioder då flakbyten sker mellan 22.00 – 06.0, (nattetid).

Verksamheten ger upphov till låga ekvivalenta ljudnivåer, under 40 dBA. Höga maximala ljudnivåer uppstår däremot vid byte av växlarflak. Utredningen har utgått från de dimensionerande bullernivåerna som uppstår vid byte av flak.



Figuren visar Maximal ljudnivå för situation 2025 med utbyggnadsalternativ och 56 meter

lång, 4 meter hög bullerskärm (Bilaga A19, Bullerutredning Osbyholm 1:112, SONIQA, 2025-08-26).

Maximala ljudnivåer utgår från liknande verksamheter och har modellerats med ljudeffekt L_{wmax} 115 dBA vid byte av växlarflak. De höga maximala ljudnivåerna som kan uppstå nattetid från åkeriet fordrar att bostäder närmast verksamheten ska ha mins en fasad som klarar riktvärdet 55 dBA maximal ljudnivå.

Olika bullerreducerande åtgärder har utretts. Från 4 meter hög bullerskärm till 8 meter hög bullervall. Bedömningen är att en cirka 90 meter lång bullerskärm med minsta höjd på 4 meter ger erforderligt skydd för att reducera maxnivåerna från närliggande verksamhet. I planförslaget regleras detta genom egenskapsområde och egenskapsbestämmelse *bullerskydd*, i den sydvästra delen av planområdet. En bullerskärm tar mindre markanspråk men kan medföra högre underhållskostnader i relation till en bullervall.

Pågående jordbruksverksamhet

Planområdet Osbyholm 1:112 ligger i jordbruksnära med nära anslutning till aktiv jordbruksmark samt 440 meter från fastighet med djurhållning, hobbyverksamhet. Det innebär att framtida boende kan komma att påverkas av den pågående jordbruksverksamheten, särskilt genom luktstörning i samband med spridning av gödsel.

Lukten av gödsel uppstår vid spridningstillfället och kan vara kraftig under flera timmar eller dagar, beroende på väderförhållanden, vindriktning och gödseltyp. För närliggande boende kan det innebära återkommande olägenheter, särskilt under morgontimmar, helger och vid torrt väder under tider på året då spridning är vanligast.

Jordbruksverksamheten är en etablerad och skyddad näring enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Lantbrukare har rätt att bedriva sin verksamhet inom ramen för gällande lagstiftning, vilket innebär att ny bostadsbebyggelse inte kan ställa krav på att jordbruksverksamheten begränsas. Det är därför av stor vikt att planläggningen tar hänsyn till denna omgivningspåverkan.

Utvecklingen av Osbyholm 1:112 kan likaså begränsa möjligheten för befintliga verksamheter med djurhållning att expandera. Det är i dagsläget dock svårt att specificera i vilken utsträckning planförslagets genomförande kommer påverka möjligheten för djurhållning i närområdet då det vore att föregå tillståndsprövningen för verksamheten.

Kommunens övergripande bedömning är att planområdets placering med omnejd har en lantlig karaktär och att en viss förekomst av ljud och lukt från djurhållningen och/eller växtodlingen anses ingå som ett naturligt inslag i området. Påverkan från jordbruksverksamhet ses inte utgöra ett hinder för planens genomförande, men att hänsyn bör tas till luktstörningar i den fortsatta planeringen och i samband med bygglovsprövning. En miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken har övervägts, men bedöms inte nödvändig då påverkan är begränsad till vissa tider på året.

För att begränsa risken för framtida klagomål samt eventuella rättsliga prövningar bör hänsyn till omgivningspåverkan även tas i samband med bygglovsprövning. Avstånd mellan jordbruksfastigheter och byggnadsplaceringar bör beaktas. Det är även betydelsefullt att information om den omgivande jordbruksverksamheten tydligt redovisas för framtida boende, exempelvis genom planhandlingarna och fastighetsrelaterade dokument.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Se kapitel 5: *Avvägningar enligt miljöbalken.*

Kulturmiljö och arkeologi

Området kring Ringsjön är rikt på fornlämningar och flera fynd har gjorts inom utbyggnadsområdet. Vid arkeologisk utredning på fastigheten år 2009 påträffades dock inga under mark dolda fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samarbete med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Planförslaget innebär exploatering i särskilt värdefull kulturmiljö, Nunnäs – Fulltofta – Osbyholm – Lyby, utpekad i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Föreslagen bebyggelse innebär att områdets karaktär och bebyggelsemönster förändras. Även gamla riksvägen, väg 1140, har lång kontinuitet och är en väg med kulturhistoriska värden. Riksvägen och dess struktur kommer inte påverkas av planförslaget.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan på kulturmiljön. Föreslagen bebyggelsestruktur inom detaljplanen är formad med en tydlig avsikt att respektera de viktiga värden som finns på platsen, såsom långa siktlinjer/vyer, platsens topografi samt visuella kontakt och fysiska kopplingar.

Omgivningsbuller

Genomförd bullerutredning visar att maximala ljudnivåer för verksamhetsbuller överskrider 55 dBA nattetid och att bullerskyddande åtgärder bedöms nödvändiga.

I samband med bygglov ska exploitören redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på de platser där bullerutredningen visat något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplats ska utföras bullerskyddat lagts till på berörda platser.

Naturmiljö

Naturmiljöer påverkas inte av planförslaget på ett betydande sätt.

Att omvandla jordbruksmarken till kvartersmark för friliggande enbostadshus kan ge positiva effekter på naturvärdena. Trädgårdar har ofta en högre biologisk mångfald per ytenhet jämfört med konventionell monokulturell odlingsmark. Detta beror främst på den stora variationen av livsmiljöer och växtarter på liten yta, vilket skapar goda förutsättningar för pollinatörer och andra insekter.

Luftkvalitet

Exploateringen bedöms bidra till en trafikallsträng, vilket medför en ökad lokal miljöpåverkan och kan innebära förändringar i luftrörelser, luftfuktighet och temperatur. Detta bedöms dock vara till en försumbar grad. Sammantaget bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan på luftkvaliteten.

Vattenkvalitet

Detaljplanens genomförande bedöms inte få någon negativ inverkan på vattenkvaliteten i området.

Markföroreningar

En uppdaterad miljöteknisk markundersökning (*Miljöteknisk markundersökning för detaljplan Hörby 1:112, LEKTUS, 2022-03-31*) har tagits fram sedan första granskningstillfället. Totalt har nio provpunkter skickats på analys med avseende på metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH.

Undersökningen i jord visar att inga analyserade halter överstiger det gällande riktvärdet känslig markanvändning (KM), inom fastigheten. Det återfinns dock kadmium som överstiger riktvärdet mindre än ringa risk (MMR) i två provpunkter.

Kadmiumhalterna överstigande MMR kan påverka eventuell masshantering på fastigheten. Det är dock vanligt att medelhalter används då de anses vara representativa för massorna. Medelvärdet för samtliga kadmiumhalter är 0,165 mg/kg och underskrider riktvärdet för MMR som är 0,2 mg/kg.

Undersökning av grundvatten visar att inga halter alifater, aromater, BTEX och PAH överstiger SPI:s rekommenderade riktvärden. Inga av de analyserade bekämpningsmedlen har detekterats över laboratoriets detektionsgränser och överstiger inte SGU:s riktvärden för varken enskilda ämnen eller totala halter. Däremot påvisas nickel i måttlig halt och zink i låg till måttlig halt i samtliga tre provpunkter.

De påvisade metallhalterna i jord och grundvatten bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller för miljön. I dagsläget bedöms inte kompletterande provtagningar i vare sig jord eller grundvatten vara nödvändiga.

Elektromagnetiska fält

Planerad bostadsbebyggelse ligger inte i närheten av större kraftledningar.

Landskapsbild

Planområdet omfattas inte av landskapsbildskydd. Enligt naturvårdsprogram för Skåne län är planområdet dock beläget inom ett område med landskapsbild med helhetsvärde (terrängform.)

Utformning av struktur och höjdsättning av föreslagen ny bebyggelse har sin grund i en avsikt att ödmjukt anpassa och inpassa föreslagen ny bebyggelse på platsen. Detta sker både genom föreslagen höjdsättning, men även genom placering av ny bebyggelse som medvetet är vald utifrån att bibehålla viktiga långa siktlinjer och vyer på platsen samt visuell kontakt med landskapet.

Föreslagen utformning av ny bebyggelse inom planområdet strävar på detta vis efter att följa, underordna sig och samverka med det omgivande landskapet och nuvarande bebyggelse och utblickar gentemot dessa.

Effekten av exploateringen blir att landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön påverkas i viss grad. Men eftersom föreslagen ny bebyggelse inom detaljplanen på ett medvetet vis strävar efter att förhålla sig till och underordna sig landskap, landskapsbild och långa utblickar på platsen så är bedömningen att områdets helhetsvärde utifrån landskapsbildshänseende inte kommer skadas av planförslaget.

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. Men eftersom Hörby kommun är ägare till fastigheten som utgör planområdet så kommer ett genomförande av detaljplanen, med en möjlighet att bygga bostäder, innebära att kommunen på kort sikt kommer få en inkomst genom försäljning av mark för bostäder inom området och på lång sikt kommer bostadsbebyggelsen innebära skatteintäkter från fler och nya kommuninvånare. Läs mer om ekonomiska konsekvenser under avsnitt 9 *Genomförande av detaljplanen* > *Ekonomiska frågor*.

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 genom de fina boendemiljöer som erbjuds inom planområdet, med en stor tillgång till gröna ytor för lek och rörelse och vars grönområden kommer medverka till att man på ett tryggt och säkert vis kan röra sig till fots och på cykel till, från och genom området.

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.

Även trygghetsaspekter är viktigt när det handlar om att skapa jämställda miljöer. Att entréer lokaliseras mot gatorna bidrar till att gatumiljöer upplevs tryggare.

Tillgänglighet

Utformning av bebyggelse, gator och parkering etc. ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Bostadspolitiska mål

Kommunfullmäktige antog den 25 mars 2024 (KS 2023-00373) följande övergripande mål för kommunens utveckling 2022–2026:

Det övergripande målet för Hörby kommuns bostadsförsörjning är att det ska finnas en variation av bostäder i kommunen. Det innebär att det ska finnas en variation i upplåtelseformer, storlekar och prisklasser. Men också att det ska finnas tillgång till bostäder

på olika geografiska platser, både i tätorten och på landsbygden och att bostäderna återfinns i funktionsblandade miljöer med närhet till service, kommunikationer samt natur- och kulturområden.

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

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget bedöms medföra

- ianspråktagande av medelklassig jordbruksmark
- en ökning av trafikbelastningen på anslutande vägar
- 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 ökning av antalet bostäder i kommunen.
- en möjlig utökning av antalet nya invånare i Hörby kommun

Sammantaget bedöms planförslaget medföra lindriga miljömässiga, ekonomiska och samhällsartade konsekvenser.

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen nedan redogör för de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande. Den redovisar även de ekonomiska förutsättningar som råder, ansvarsfördelning, vem som vidtar åtgärderna samt när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan, istället är den vägledande för de olika genomförandeåtgärderna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas mellan andra och tredje kvartalet 2026.

Utbyggnad inom kvartersmark för bostäder kan först ske när merparten av den allmänna platsmarken är utbyggd; gator, dagvatten- och skyfallsanläggningar och vatten- och avloppsanläggningar och behöver projekteras i tid så det sammanfaller väl med tänkt byggstart för bostäder.

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. Före genomförandetidens utgång, får mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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).

Huvudmannaskap inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i förevarande detaljplan utgörs av Gatumark och Naturmark. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift av allmän platsmark.

Huvudmannaskap inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare och/eller exploatör ansvarar för utbyggnaden inom sin kvartersmark. Tekniska anläggningar som endast är till nytta för den enskilda fastighetsägaren, kan anläggas inom kvartersmark. Ansvarig för dessa är huvudmannen för respektive anläggning.

Statlig väg

Trafikverket ska godkänna detaljutformning för tillkommande anslutning från planområdet till väg 1140.

Markanvisningsavtal

Eftersom Hörby kommun äger all kvartersmark tillika allmän plats inom planområdet kommer inget exploateringsavtal att upprättas.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har Hörby kommun för avsikt att markanvisa hela eller delar av planområdet till en eller flera exploatörer, i

enlighet med kommunens beslutade Markpolicy. Ett markanvisningsavtal kommer således att tecknas, där exploatören får ensamrätt att förhandla om genomförandet under begränsad tid.

Följer exploatören markanvisningsavtalet – och kommunen och exploatören är överens – så försäljs marken. Den mark som eventuellt kommer att utgöras av fribyggartomter kan komma att säljas direkt till privatpersoner genom fastighetsmäklare eller tomtreservationskö.

Dispenser och tillstånd

Vattenvolymer, som inte inryms inom planerade dagvatten- och skyfallsanläggningar vid kraftig nederbörd, avleds ytledes vidare utanför planområdet genom befintligt avrinningsstråk vidare mot recipienten Östra Ringsjön. Denna lösning kan föranleda *anmälan om vattenverksambet*, som förs till Länsstyrelsen. Om påverkan inte bedöms som liten enligt miljöbalken krävs istället *tillstånd om vattenverksambet*. Om åtgärder behöver vidtas inom strandskyddsområdet, eller om vattenavrinningen bedöms riskera påverka djur- och växtlivet inom strandskyddsområdet, krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt miljöbalken.

I planområdets västra gräns återfinns en stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken, då de är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och växtarter. Detta innebär att det är förbjudet att ta bort, flytta eller skada dessa strukturer. I det fall ingrepp behöver vidtas, ska dispens ansökas i det initiala skedet av exploateringen.

Dispens från biotopskydd kan även behövas där exempelvis alléer och diken korsas av vägar och kommunen eller exploatören behöver göra ingrepp.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Markområdet utlagda som kvartersmark ska utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. De markområden som i stället utgörs av allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarkfastigheter.

Ledningsrätt och servitut

Befintliga, samt tillkommande, ledningar är förlagda inom områden för allmän plats med användningen Natur eller Gata. Rättigheten för lokaliseringen kan försäkras genom antingen markreservat, servitut eller ledningsrätt.

Det kan även behöva säkerställas rättigheter för anläggande av ledningar inom fastigheten Osbyholm 1:172, då fastigheten inte är i kommunal ägo.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget berör gemensamhetsanläggning ga:4, *Kvartersanläggning – kompletterande bostadsändamål, miljöbus*. Planläggningen har tagit hänsyn till gemensamhetsanläggningen genom att planlägga ytan med kvartersmark för bostadsändamål och bestämmelse att marken endast får förses med komplementbyggnad. Regleringen syftar till att bevara miljöhusets och gemensamhetsanläggningens lokalisering och funktion.

Om det mellan fastigheter uppstår behov av nya gemensamma anläggningar inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning inrättas. De inrättas genom

lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149), det ankommer på berörda fastighetsägare att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader m.m

Det ankommer på berörda fastighetsägare och/eller exploatörer att hos Lantmäteriet ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annat vid överenskommelse.

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för allmän platsmark. Kostnaden för lantmäteriförrättningen regleras i kommande köpehandlingar och markanvisningsavtal mellan kommunen och respektive markanvisad exploatör.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Tabellen nedan visar 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 natur och lokalgata) går under kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
<i>Osbyholm 1:112</i>	<i>Jordbruksmark</i>	<i>Del av fastigheten omfattas av detaljplanen. Ändrad användning till bostäder, lokalgata, natur samt transformatorstation. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.</i>
<i>Osbyholm 137>2</i>	<i>Ruderatmark efter tidigare banvall.</i>	<i>Del av fastigheten omfattas av detaljplanen. Ändrad användning till natur, bostadskomplement (befintligt miljöbus) och pumpstation. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.</i>

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
<i>Osbyholm ga:4</i>	<i>Kvartersanläggning, kompletterande bostadsändamål, miljöbus.</i>	<i>Inga förändringar föreslås vid planens genomförande. Miljöbusen planläggs med kvartersmark för bostadskomplement för att bevara dess nuvarande funktion som miljöbus.</i>

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
12-IM5-80/7050A.1	<i>Avtals servitut Vatten och avloppsledningar, Ej lokaliserade</i>	Häggenäs 2:61	Osbyholm 1:137	<i>Lokaliserade ledningar är förlagda i mark som föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget. Inga ändringar förväntas vid planen genomförande.</i>
D2015000585 92:1.1	<i>Avtals servitut Elledning, Ej lokaliserad</i>	Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94	Osbyholm 1:137	<i>Lokaliserade ledningar är förlagda i mark som föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget. Inga ändringar förväntas vid planen genomförande.</i>
D2024003908 98:1.1	<i>Avtals servitut, Fiber, Ej lokaliserad</i>	Eslöv Avbitaren 3	Osbyholm 1:137	<i>Lokaliserade ledningar är förlagda i mark som föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget. Inga ändringar förväntas vid planen genomförande.</i>
1285–113.1	<i>Ledningsrätt, Tele</i>	Televerket, Telia AB	Osbyholm 1:137	<i>Lokaliserade ledningar är förlagda i mark som föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget. Inga ändringar förväntas vid planen genomförande.</i>
1266–289.1	<i>Ledningsrätt Vatten och avlopp</i>	Hörby kommun	Osbyholm 1:112	<i>Lokaliserade ledningar är förlagda i mark som föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget. Inga ändringar förväntas vid planen genomförande.</i>
1266–372.1	<i>Ledningsrätt Vatten och avlopp</i>	Hörby kommun	Osbyholm 1:112	<i>Lokaliserade ledningar är förlagda i mark som föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i planförslaget. Inga ändringar förväntas vid planen genomförande.</i>

Fastigheterna som påverkas av planläggningen är de kommunalt ägda fastigheterna Osbyholm 1:112>2 och Osbyholm 1:137>2. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer erforderlig fastighetsbildning ske genom lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens genomförande medför ekonomiska konsekvenser. För kommunen innebär det både exploateringsintäkter och utgifter. Intäkterna för kommunen utgörs dels av kortsiktiga intäkter i form av försäljning av mark för tillkommande bygggrätter för bostadsändamål, dels av långsiktiga intäkter i form av ökade skatteintäkter från framtida boenden. Utgifterna utgörs av investeringar vid utbyggnad av kommunal service och allmän platsmark samt tillkommande långsiktiga kostnader för drift och underhåll.

Genomförande av planen inom kvartersmark

Framtida exploatörer bekostar de åtgärder som erfordras för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark, vilket bland annat inkluderar:

- erforderlig schaktning, uppfyllnad och terrassering;
- bygglov, övriga lov och anmälningar, samt;

- erforderliga utredningar för exploaterings genomförande.

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändringar av olika ledningsägarens befintliga ledningar, kabelanläggningar eller anläggningar bekostas av exploitören.

Vidare ska exploitören tillse att VA-anslutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen. Exploatören är även skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår inom anslutande fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra planområdesgränsen.

Genomförande av planen inom allmän platsmark

Kommunen ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen i de delar som utgörs av allmän platsmark, bortseende från dagvattenanläggningar.

Mittskåne Vatten ansvarar för de fördröjningsåtgärder som föreslås för det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Där det är möjligt ansvarar exploitören för att dagvatten inom fastigheten infiltreras, fördröjs och renas i enlighet med Hörby kommuns dagvattenpolicy. Läs mer om dagvattenhantering under avsnitt 7. *Planförslag > Teknisk försörjning.*

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande avseende flyttning eller ändring av E.ON:s befintliga ledningar eller anläggningar bekostas av exploitören.

Eventuell flytt eller åtgärder på Skanovas kabelanläggningar ska bekostas av exploitören.

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

Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av kommunen.

Anläggning	Genomförande	Drift
Bostäder (B)	Exploatören	Fastighetsägare
Naturmark	Kommunen	Kommunen
Huvudgata	Kommunen	Kommunen
Lokalgata	Kommunen	Kommunen
Dagvattenanläggning	Mitt Skåne Vatten	Mitt Skåne Vatten
Skyfallsanläggning	Mitt Skåne Vatten	Mitt Skåne Vatten

Planavgift och plankostnadsavtal

Kommunen kan finansiera detaljplanarbetet genom att ta ut planavgift i samband med beviljande av bygglov. Om inte kommunen väljer detta alternativ, kan i stället den exploitör för vilken marken anvisats till, teckna

plankostnadsavtal där exploatören direkt bekostar planarbetet och dess utredningar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp (VA)

Kommunen kommer att besluta om utsökning av verksamhetsområde för VA. Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Inom området behövs nya ledningar för att försörja den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Dagvattenhantering

Huvudprincipen är att dagvatten så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Mittskåne Vatten kommer anlägga flertal dagvattenanläggningar inom exploateringsområdet, som sträcker sig utanför planområdet, där de tekniska specifikationerna för anläggningarna kommer fastställas i samband med genomförandet.

El, tele och fjärrvärme

Kostnader för utbyggnad av teknisk försörjning i form av ledningar och anläggningar för el, tele och fjärrvärme står respektive ledningsägare för.

Geoteknik

Marken i området omfattas av jordbruksmark samt ytliga grundvattennivåer. Vilka byggnadsåtgärder som behöver vidtas för att möjliggöra bebyggelse kommer fastställas i samband med genomförande och efterföljande projekteringskede.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Eventuella saneringsbehov, kommer regleras i kommande köpeavtal samt markanvisningsavtal.

Buller

I enlighet med 4 kap. 33a § plan- och bygglagen (2010:900) har omgivningsbuller vid fasad och uteplats för bostadsbebyggelsen beräknats. I planområdets sydvästra del kommer bullerreducerande åtgärd uppföras för en sträcka om cirka 95 meter för att hantera verksamhetsbuller från angränsande fastighet.

Utredningar

Följande utredningar behöver göras inför exploatering:

- detaljerad geoteknisk utredning behöver utföras för respektive byggprojekt. Respektive byggherre ansvarar för, och bekostar, erforderligt utredningsarbete.
- detaljerad markmiljöundersökning behöver genomföras för de punkter där den översiktliga markmiljöundersökningen har identifierat markföroreningar.

Arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbete och meddela Länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950).

Mittskåne Vatten ska samrådas och medverka i projekteringsstadiet, vid höjdsättning av området, för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

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

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten som överstiger 10 minuter. Det måste därför säkerställas att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom planområdet. Avståndet mellan körbar väg och bostadshusens entréer får inte överstiga 50 meter. Detta säkerställs i planförslaget genom dispositionen av allmän plats, Lokalgata och kvartersmark där längsta avstånd mellan körbar väg och möjlig byggrätt underskrider 50 meter.

Dimensionering av brandvattenförsörjning samt dimensionering av och placering av brandvattenposter ska samrådas med Räddningstjänsten och Mittskåne Vatten och säkerställas i projekteringsstadiet.

I samband med bygglov kan byggherren vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

Upplysningar

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

Verksamhetsutövare och fastighetsägares skyldigheter gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar regleras i kommunens *Allmänna bestämmelser för användande av Hörby och Höörs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA)*. Anläggningar för rening av dagvatten inom kvartersmark ska uppnå tillräcklig reningseffekt för att efterleva kravställning i kommunens ABVA. I bygglovsskedet kan lämpligen en erinran om verksamhetsutövare och fastighetsägares skyldigheter enligt ABVA ges och eventuellt kompletteras med villkor gällande utförande av erforderliga dagvattenåtgärder så att bestämmelserna i ABVA uppfylls.

Fastighetsägaren ansvarar för att åtgärder som vidtag inom en fastighet sker i enlighet med artskyddsförordningen (2007:845). Vid eventuell trädfällning eller annan åtgärd ska bestämmelserna i förordningen följas. Det är således fastighetsägarens ansvar att åtgärder inom fastigheten sker med hänsyn till artskyddsförordningen. Artskyddsförordningen gäller även utanför detaljplanlagt område.

Vid handläggning av bygglov och marklov inom planområdet ska miljöavdelningen, natur- och vattenstrateg samt VA-huvudman remitteras

Området kring Ringsjön är rikt på fornlämningar och flera fynd av boplatser, pilspetsar, stenyxor och bronsyxor har gjorts. Även om inga under marken dolda fornlämningar påträffats under planeringsprocessen kan fornlämningar påträffas i samband med framtida markarbeten. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för ny trafikanslutning mot väg 1140. Anslutningen ska utformas enligt, vid tidpunkten för genomförande, gällande regler enligt Trafikverkets publikation *Vägar och gators utformning (VGU)*. Siktförbättrande skötsel av vegetation vid föreslagentrafikanslutning mot väg 1140 ska ske löpande.

I direkt anslutning till detaljplaneområdet har E.ON markförlagda mellanspänningskablar i osäkert läge. Vid planering av nya ledningar samt inför anläggning av dagvattenhantering ska E.ON samrådas för att minimera eventuella konfliktpunkter.

Vid nybyggnation av villor är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. (Detta regleras dock inte i detaljplaneskedet).

Planområdet Osbyholm 1:112 ligger i jordbruksnära läge med nära anslutning till aktiv jordbruksmark samt 440 meter från fastighet med djurhållning, hobbyverksamhet. Det innebär att framtida boende kan komma att påverkas av den pågående jordbruksverksamheten, särskilt genom luktstörning i samband med spridning av gödsel.

Prövning enligt annan lagstiftning

Bortseende från Plan- och bygglagen (2010:900) kommer genomförandet av detaljplanen kräva prövning och tillämpning enligt annan lagstiftning. Nedan följer därför en redogörelse för vilka lagstiftningar som kan komma att aktualiseras för respektive genomförandeåtgärd.

Lagstiftning	Genomförandeåtgärd
Fastighetsbildningslagen (1970:988)	Fastighetsbildning
Anläggningslagen (1973:1149)	Gemensamhetsanläggningar
Ledningsrättslagen (1973:1144)	Ledningsrätter
Väglagen (1971:948)	Anslutning till allmän väg
Kulturmiljölagen (1988:950)	Ingrepp i fornlämning eller övrig kulturmiljölämning
Miljöbalken (1998:808)	Anmälan om vattenverksamhet, Strandskyddsdispens, Masshantering, dispens från Biotopskydd

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Översiktsplan 2035, Hörby kommun 2025

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.

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.

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Hörby kommun 2020

Vid upprättande av plan eller program ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och ligger till grund för kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I Länsstyrelsens samrådsyttrande delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

PM Översiktlig Geoteknik detaljplan Osbyholm Hörby, Lektus 2023

Syftet med den geotekniska undersökningen är att utgöra underlag inför detaljplan. Undersökningen ska översiktligt klargöra de geotekniska förhållandena inom området, vidare utförs en översiktlig markmiljöundersökning.

Översiktlig geoteknisk detaljplan Osbyholm Hörby, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Lektus 2022

Syftet med den geotekniska undersökningen är att utgöra underlag inför detaljplan. Undersökningen ska översiktligt klargöra de geotekniska

förhållandena inom området, vidare utförs en översiktlig markmiljöundersökning.

Miljöteknisk markundersökning för detaljplan Hörby 1:112, Osbyholm, Hörby, Lektus 2022

Syftet med den miljötekniska undersökningen är att utreda föroreningsituationen på fastigheten. Undersökningen har genomförts via provtagning av mark och grundvattenprover.

Bullerutredning DP Osbyholm 1:112, SONIQA, 2025

Bullerutredningen syftar till att utreda, bedöma och säkerställa att planerad användning uppfyller gällande krav på ljudmiljö enligt lagstiftning, riktvärden och god praxis. Målet är att skapa ett hälsosamt, funktionellt och hållbart bebyggelseområde där människor inte utsätts för skadliga eller störande ljudnivåer.

Arkeologisk utredning, Wallin kulturlandskap, 2009

Syftet med den arkeologiska utredningen är att klargöra den aktuella fornlämningssituationen genom att visa om och var under mark dolda fornlämningar finns inom det planerade utbyggnadsområdet. Provtagningar har genomförts både i den norra och södra delen av området. Inga under mark dolda fornlämningar har påträffats.

Markradonutredning, GJAB, 2021

En markradonundersökning genomförs i samband med detaljplanering för att bedöma risken för radon i marken och säkerställa att den planerade bebyggelsen kan utformas så att den uppfyller gällande krav på en god och säker inomhusmiljö. Radon är en hälsofarlig, radioaktiv gas som kan tränga in i byggnader och orsaka långsiktiga hälsoproblem. Därför är tidig kunskap om markens radonhalt avgörande vid ny bebyggelse.

Översiktlig undersökning dagvatten och skyfall, Hörby kommun, 2026

Den tidigare genomförda *Spill- och dagvattenutredningen, SYSTRA AB, 2020-10-27*, bedöms inaktuell i samband med revideringen av planförslaget efter första granskningstillfället. En uppdaterad översiktlig undersökning av dagvatten- och skyfallsförutsättningarna har tagits fram utifrån den justerade strukturen. Undersökningens resultat presenteras i avsnitt 7. *PLANFÖRSLAG – Dagvatten*.

11. Förändringar mellan skeden

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

Plankarta

- Område med angiven användning NATUR inom planen är utökad – så att större ”respektavstånd” uppnås mellan stenmur som skyddas av biotopskydd och föreslagen ny bebyggelse i väster.
- I planområdets nordöstra hörn är naturmarken utökad i syfte att ge utrymme för en större överdämningsyta. Två tomter togs bort för att göra plats för detta.
- Byggnadsfritt avstånd på 12 meter från väggkant för väg 1140 ska hållas – plankartan är justerad i enlighet med detta. Det som i samrådet här var korsmark längs södra gränsen föreslås nu bli vanlig prickmark.
- För att möjliggöra ledningsrätt för framdragningsledning av ledningar till blivande bostadsfastigheter har u-område införts inom kvartersmarken.
- Bestämmelse om gemensamhetsanläggning har införts på kvartersmarkens gemensamma ytor mellan tomter.
- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering har ändrats till en generell bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning.
- Allmän plats (natur) är införd för att skydda dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC).
- Plankartan har uppdaterats enligt gränsbestämning införd i fastighetsregistret 2021-03-23 berörande Osbyholm 1:109, 1:110, 1:112, S:1 och Osby S:3.
- I planområdets sydöstra del har större avstånd mellan ny kvartersmark för bostäder och befintlig bebyggelse säkerställts genom att en 5 meter bred yta med prickmark lagts in längs gränsen. Bebyggelseförslaget i illustrationsplanen är även reviderat så att föreslagen ny bebyggelse är placerad så att det skapas ett avstånd till befintlig bebyggelse, som även säkerställer ett brandskyddsavstånd på 8 m.
- Förslaget läge för transformatorstation har flyttats till östra delen av planområdet enligt överenskommelse med E.ON.
- På grund av att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter under markytan har planbestämmelse om förbud mot källare införts i planen.
- Planbestämmelse gällande föreskriven höjd på mark inom detaljplanen är införd för att säkerställa att gällande riktlinjer för översvämningsrisker och nivå för grundvatten i enlighet med *Översiktsplan 2030* efterlevs. Dessa anger att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70).
- Plankartans geometrier har förenklats.
- Plankartans beteckningar för bestämmelser har omstrukturerats.
- Planbestämmelser har förenklats.
- Planbestämmelser har anpassats efter en ny planbestämmelsekatalog.
- Bestämmelse om att räddningsväg får anordnas inom delar av allmän plats har lagts till.

- Bestämmelse om att infart får anordnas inom delar av allmän plats har lagts till.
- Bestämmelser om markens utnyttjandegrad har ändrats från att ange byggrätt i kvadratmeter till att ange byggrätt i procent av fastighetsarea inom egenskapsområde.
- Nya bestämmelser om byggnaders placering har tillkommit. De gamla har tagits bort då de inte längre fyllde någon funktion. (Prickmark eller allmän plats utgör nu begränsningar som motsvarar de gamla p-bestämmelsernas begränsningar.)
- Bestämmelser om minsta fastighetsstorlekar har lagts till.
- Bestämmelse om att endast friliggande enbostadshus får uppföras har lagts till på vissa delar av plankartan.
- Bestämmelse om att byggnader ska utföras radonskyddat har lagts till.
- För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på de platser där bullerutredningen visat något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplats ska utföras bullerskyddat lagts till på berörda platser.
- Områden för uppförande av komplementbyggnader längs tänkta parkeringar inom kvartersmark har strukturerats om och fått en ökad byggrätt.
- Redaktionella ändringar har gjorts.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen är kompletterad med resonemang gällande att genomförandet av detaljplanen medför en försumbar risk för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i berörda ytvattenförekomster.
- Planbeskrivningen är kompletterad med ett utökat resonemang gällande påverkan på riksintressen och miljökvalitetsnormer samt ianspråktagande av jordbruksmark.
- Planbeskrivningens spill- och dagvattenavsnitt är förtydligat och kompletterat med ny information.
- Planbeskrivningens avsnitt om geotekniska förutsättningar är kompletterat med information om att en ny geoteknisk utredning kommer att tas fram inom ramen för detaljplanarbetet. Detta då brister har observerats i den befintliga utredningen från 2009.
- Planbeskrivning är förtydligad så att det framgår att eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.
- Planbeskrivningens genomförandebeskrivning är kompletterad med upplysning om att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutning till väg 1140 från planområdet.
- Planbeskrivningen är förtydligad så att det framgår att det är exploitören eller kommunen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet för att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning Osby ga:3 för att möjliggöra utfart för tillkommande fastigheter till Strandvägen.
- Följande text är införd i planbeskrivning som förtydligande gällande översvämningsrisker och nivå för grundvatten/eventuell höjning av vattennivåer från Ringsjön. I Hörby kommuns *Översiktsplan 2030* står följande om bebyggelsehöjd i Ringsjöbygden: SMHI gjorde 2004, på

uppdrag av Hörby kommun, beräkningar av högsta vattennivå i Östra Ringsjön. Beräkningarna visade att högsta vattenstånd med 100 års återkomsttid vid Östra Ringsjöns östra strand är +55,3 +0,1 meter (RH70). Med en säkerhetsmarginal på en meter innebär det att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70). (*Översiktsplan 2030*, Hörby kommun).

- Tillägg i planbeskrivningen är gjord som anger att det föreslås att man inför lokala trafikföreskrifter som säkerställer att det inte får ske genomfartstrafik på den centralt placerade lokalgatan, vilket innebär att trafikmängden på gatan är minimal.
- Fastighetsrättsliga konsekvenser har utvecklats.
- Text har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel som tydliggör att exploitören ansvarar för och bekostar de eventuella omläggningar av allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som kan komma att erfordras inom egen del av exploateringsområdet, att exploitören ska tillse att VA-anslutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen samt att exploitören är skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår i anslutna fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet i söder och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra plangränsen.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivning som anger att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övrigt genomförande på allmän platsmark och under samma ansvar. Driften av de allmänna dagvattenanläggningarna sköts i samarbete mellan Mittskåne Vatten och kommunen.
- Tillägg är gjort i planbeskrivning gällande posthantering som anger följande: ”Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. Detta regleras dock inte i detaljplaneskedet.”
- Planbeskrivning är även förtydligad i enlighet med E.ON:s synpunkter, så att det framgår att det ska vara minst 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag.
- I enlighet med E.ON:s synpunkter är genomförandeavsnitt i planbeskrivning förtydligat så att det tydligt framgår att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändringar av befintliga ledningar eller anläggningar bekostas av exploitören.
- Planbeskrivning är förtydligad så att det framgår att eventuellt flytt eller åtgärder på Skanovas kabelanläggningar ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.
- Planbeskrivningen är uppdaterad i enlighet med de ändringar som gjorts på plankartan.
- Avsnittet ”Aktuella planbestämmelser” är omarbetat.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med information från den nya radonutredningen.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med avsikten att ta fram en kompletterande markmiljöundersökning innan antagande.

Nedan redogörs för de huvudsakliga förändringarna som gjorts mellan första och andra granskningen

Övergripande strukturförändring

Planförslaget har reviderats för att tydligare återspegla den föreslagna markanvändningen och skapa en mer sammanhängande struktur för både allmän plats och kvartersmark. I arbetet har gränsdragningar för olika användningar setts över och justerats för att bättre följa den tänkta bebyggelsen och funktionen i området.

De huvudsakliga ändringarna innebär att planområdet ska kunna utvecklas med bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus med högsta byggnadsarea 180 kvadratmeter per fastighet. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek mellan 600 – 1000 kvadratmeter, och möjliggör för uppskattningsvis 40 tomter. Tomterna är placerade i anslutning till planerad lokalgata. Området kommer få en trafikanslutningspunkt mot länsväg 1140 i den södra delen av planområdet. Anslutningspunkten säkerställer en trafiksäker och tydligt organiserad trafikanslutning. Lösningen har integrerats i plankartans struktur så att anslutningen harmonierar med befintlig gatumiljö och medverkar till en god helhetsmiljö.

Merparten av kvartersmarken angränsar grönytor med användningen Natur, vilka kan vara avsedda för olika ändamål och vara olika gestaltade. Naturmarken kan innehålla ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten med viss del öppna fördröjningsytor. Detaljplanen innehåller även kvartersmark för tekniska anläggning, pumpstation och transformatorstation som erfordras vid genomförandet av detaljplanen.

Sammantaget innebär justeringarna att plankartan nu ger en mer robust, tydlig och användbar grund för den fortsatta utvecklingen av bostadsområdet och dess omgivande strukturer.

Plankarta

Bestämmelser som har tagits bort

- Bestämmelse om utformning av allmän plats, *räddningsväg₁* – *Räddningsväg får anordnas* har tagits bort från planförslaget i samband med att strukturen för allmän plats och kvartersmark justerats inför en andra granskning.
- Bestämmelse om utformning av allmän plats, *Infart₁* – *Infart får anordnas* har tagits bort från planförslaget eftersom det uppskattningsvis inte är möjligt att upplåta servitut för enskilda vägar allmän plats enligt 3 kap. 2 § Fastighetsbildningslagen.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad, *e₂ 35,0* – *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet* har tagits bort från planförslaget för att undvika att större tomter tillåts få oproportionerligt stora byggnader.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek, *d₂ 400,0* – *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²* har tagits bort från planförslaget eftersom strukturen för tomtstorlekar har justerats i samband med revidering av allmän plats och kvartersmark inför en andra granskning.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, *h_{6,0}* – *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad* har tagits bort från planförslaget för att skapa en tydligare och mer förutsägbar reglering av nockhöjder.

- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, $b_{4,5}$ – *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad* har tagits bort från planförslaget för att skapa en tydligare och mer förutsägbar reglering av nockhöjder.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, $b_{3,5}$ – *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad* har tagits bort från planförslaget för att skapa en tydligare och mer förutsägbar reglering av nockhöjder.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, $b_{3,0}$ – *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad* har tagits bort för att skapa en tydligare och mer förutsägbar reglering av nockhöjder.
- Bestämmelse om utförande, b_2 – *Lägsta nivå för färdigt golv är +54,4 meter (RH70)* har tagits bort från planförslaget för att befintliga markhöjder inom planområdet varierar mellan + 60,5 m och cirka + 70,0 m enligt, *GSD-Höjddata, grid1 Lantmäteriet*. Bedömningen är att syftet med bestämmelsen; att bostadsbebyggelse inte utsätts för skador till följd av översvämning från ökad ytvattennivå i Östra Ringsjön bibehålls utan regleringen i plankartan. Plankartan är dessutom upprättad i höjdsystem RH 2000, varför reglering i RH70 kan skapa otydligheter.

Bestämmelser som har ändrats

- Bestämmelse om markreservat, g_1 – *Markreservat för gemensambetsanläggning* har ändrats i sin syftesbeskrivning. Från att bestämmelsen syftade till att medge gemensambetsanläggning för bl.a. lek, angöring och parkering. Till att bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggande och drift och underhåll av gata som ska ge tillfart till berörda fastigheter.
- Bestämmelse om placering, p_1 – *Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns* har ändrats till p_1 – *Huvudbyggnad får placeras 4 meter från fastighetsgräns som inte omfattas av prickmark*.
- Bestämmelse om placering, p_2 – *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns* har ändrats till p_2 – *Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns som inte omfattas av prickmark*.
- Bestämmelse om takvinkel, $o_{22,0}$ – *Minsta takvinkel är angivet värde i grader med undantag för mindre byggnadsdelar* har ändrats till o_1 *35,0 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader*. Bestämmelsen syftar till att ge tillkommande bebyggelse en tydlig sadeltakskaraktär som harmonierar med områdets karaktär.
- Bestämmelse om skydd mot störningar m_1 – *Uteplats ska utföras bullerskyddad* har ändrats till m_1 – *Uteplats ska utföras bullerskyddad så att riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller innehålls*. Syftet är att tillkommande uteplatser får erforderligt skydd utifrån gällande riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller.

Bestämmelser som har tillkommit

- Markanvändningsbestämmelse E_2 – *Pumpstation* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att klimatsäkra och dimensionera upp pumpkapaciteten i området.

- Bestämmelse om utformning av allmän plats, *plantering₁ – Planterade träd* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att stärka områdets miljömässiga och ekologiska värden.
- Bestämmelse om utformning av allmän plats, *bullerskydd₁ – Bullerreducerande åtgärd ska anordnas med en minsta höjd av 4 meter över marknivå* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att bullerreducerande åtgärd uppförs och skärmar av/reducerar verksamhetsbuller från angränsande åkeriverksamhet.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad, *e₁ – Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 180 kvadratmeter per fastighet* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig bebyggelsestruktur med sammanhängande karaktär och skala.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, *b₁ 7,5 – Högstanockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig och småskalig villakaraktär för tillkommande bebyggelse.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, *b₂ 4,5 – Högstanockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnaderna.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, *b₃ 3,5 – Högstanockhöjd på teknisk anläggning är angivet värde i meter* har tillkommit i planförslaget. Syftet med bestämmelsen är att rymma de installationer som normalt krävs för tekniska funktioner så som transformatorstationer eller pumpstationer, utan att de ges en volym som blir dominerande.
- Bestämmelse om utförande, *b₃ – Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att hålla delar av kvarteretsmarken genomsläpplig för dagvatten och minska dagvattenflödet och delvis upprätthålla infiltrationsmöjlighet.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek, *d₂ 700,0 – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att området utvecklas med en stabil tomtstruktur.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek, *d₃ 800,0 – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att området utvecklas med en stabil tomtstruktur.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek, *d₄ 1000,0 – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen syftar till att området utvecklas med en stabil tomtstruktur.
- Bestämmelse om utformning, *f₂ – Fasader ska utformas med stående träpaneler med lockläkt* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen motiveras av ambitionen att skapa en harmonisk och estetiskt sammanhängande bebyggelsemiljö.
- Bestämmelse om utformning, *f₃ – Fasader ska färgsättas i dämpade naturkulörer, exempelvis terrakotta, också, mossgrönt, faluröd, sandbeige eller dimblå. Huvudfärg i fasad får inte vara vit eller grå. Mindre byggnadsdelar så som fönsteromfattningar, knutbrädor eller andra mindre byggnadsdelar får utföras i vitt. Kraftigt avvikande färger tillåts inte* har tillkommit i planförslaget.

Bestämmelsen motiveras av ambitionen att skapa en arkitektonisk och estetiskt sammanhållen bebyggelsemiljö.

- Bestämmelse om utformning, *f₄ – Tak ska utformas som sadeltak och beläggas med svart skiffer eller svart takegel* har tillkommit i planförslaget. Bestämmelsen motiveras av ambitionen att skapa en arkitektonisk och estetiskt sammanhållen bebyggelsemiljö med lågreflekterande och högvärdigt uttryck.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har reviderats i *Avsnitt 2. Syfte och huvuddrag* för att återspegla det justerade planförslaget.
- Planbeskrivningen har reviderats i *Avsnitt 4. Tidigare ställningstagande* med en beskrivning hur planförslaget relaterar till *Översiktsplan 2035*, numera gällande översiktsplan för Hörby kommun.
- Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring planförslagets påverkan på riksintresse för naturvård i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Riksintresse för Naturvård, odlingslandskap på Linderödsåsen, N34 delområde f. Fulltofta*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring planförslagets påverkan på riksintresse för friluftsliv i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Riksintresse för Friluftsliv, FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta*.
- Planbeskrivningen har reviderats i *Avsnitt 7. Planförslag* för att återspegla det justerade planförslaget.
- Planbeskrivningen har förtydligats med bedömning om risk för översvämning i *Avsnitt 7. Planförslag – Risk för översvämning*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna i *Avsnitt 7. Planförslag – Pågående jordbruksverksamhet*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av trafikallsträng och flödesfördelning i *Avsnitt 7. Planförslag – Trafik och gatumiljö*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med uppdaterade ljudutbredningskartor i *Avsnitt 7. Planförslag – Omgivningsbuller*.
- Planbeskrivningen har förtydligats genom aktualisering av relevanta planbestämmelser i *Avsnitt 7. Planförslag – Aktuella planbestämmelser*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med bedömning av risk för människors hälsa och säkerhet i *Avsnitt 8. Detaljplanens konsekvenser – Markföreningar*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med upplysning av befintliga markförlagda ledningar i *Avsnitt 6. Förutsättningar – Teknisk försörjning* och *Avsnitt 9. Genomförandet av detaljplanen – Upplysningar*.

12. MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering och utveckling på Sektor Tillväxt i Hörby kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Mittskåne Vatten, Sektor Tillväxt, Bygg och miljö och Räddningstjänsten Skånemitt deltagit.

Michelle Ekinci
Planering- och exploateringschef

Christoffer Nilsson
Planarkitekt