



Figuren visar planområdets omfattning (röd streckad linje).

Detaljplan för Gårdstånga 3

Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning

Utökat förfarande
Granskningshandling
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-02-10

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2026-02-10
- Grundkarta, 2026-02-02
- Planbeskrivning, 2026-02-10
- Fastighetsförteckning, 2026-02-02
- Samrådsredogörelse, 2026-02-10

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Hörby kommun, 2025-10-20
- *Kulturmiljöunderlag, Gårdstånga 3*, Tyréns, 2025-04-08
- *Markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU)*, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2025-11-04
- *Radonanalys*, GJAB, 2024-12-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLAN FÖR GÅRDSTÅNGA 3	1
PLANBESKRIVNING	1
PLANHANDLINGAR.....	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1 SYFTE.....	6
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 HELA DETALJPLANEN	7
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	8
2.3 ALLMÄN PLATS.....	8
2.4 KVARTERSMARK	8
2.5 VATTENOMRÅDE	9
2.6 BEFINTLIGT	9
2.7 ANNAT	10
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	11
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
4.1 KOMMUNALA	16
4.1.1 DETALJPLAN	16
4.1.2 PLANBESKED.....	17
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	17
4.2 REGIONALA	20
4.2.1 REGIONPLAN	20
4.3 RIKSINTRESSEN	21
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	21
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	21
4.5.1 LUFT.....	21
4.5.2 VATTEN.....	22
4.5.3 BULLER	23
4.6 MILJÖ	23
4.6.1 DAGVATTEN	23
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET	24
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER	24
4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR	25
4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	25
4.7.4 RISK FÖR EROSION	26
4.7.5 RISK FÖR SKRED.....	26
4.7.6 RISK FÖR RAS.....	26
4.7.7 FÖRORENAD MARK	26
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	28
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	28
4.10 KULTURMILJÖ	28
4.11 FYSISK MILJÖ	31
4.12 SOCIALA	32
4.13 TEKNIK	32

4.14 SERVICE	32
4.15 TRAFIK	32
5 PLANERINGSUNDERLAG	34
5.1 KOMMUNALA	34
5.1.1 DETALJPLAN	34
5.1.2 GRUNDKARTA	34
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	34
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN	34
5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	35
5.2 UTREDNINGAR	35
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	35
5.2.2 VA-UTREDNING	35
5.2.3 BULLERBEDÖMNING	35
5.2.4 TRAFIK- och parkeringsberäkning	35
5.2.5 KULTURMILJÖUTREDNING	36
5.2.6 RADONANALYS	36
5.2.7 MARKMILJÖTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT (mmu)	36
5.3 REGIONALA	36
5.3.1 Regionplan	36
6 KONSEKVENSER	38
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	38
6.2 NATUR	39
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	39
6.2.2 LANDSKAPSBILD	40
6.3 MILJÖ	40
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	40
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	40
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	40
6.3.4 DAGVATTEN	41
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	41
6.4.1 LUFT	41
6.4.2 VATTEN	41
6.4.3 BULLER	42
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	42
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	42
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	43
6.5.3 OLYCKOR	43
6.5.4 EROSION	43
6.5.5 SKRED	43
6.5.6 RAS	44
6.5.7 RADON	44
6.5.8 FÖRORENAD MARK	44
6.6 KULTURMILJÖ	45
6.7 SOCIALA	47
6.8 RIKSINTRESSE	47
6.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	48
6.10 TRAFIK	48
6.10.1 MOTORTRAFIK	48
6.10.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	49
6.11 VATTEN OCH AVLOPP	49
6.11.1 VATTEN	49

6.11.2 SPILLVATTEN	50
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	52
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	52
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	52
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	52
7.2.2 RÄTTIGHETER	52
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	52
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER	52
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	53
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	53
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	53
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	53
7.4.2 PLANAVGIFT	54
7.4.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK.....	54
7.4.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	54
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	54
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	54
7.5.2 MARKANVISNING	54
7.5.3 TIDPLAN.....	54
7.6 KULTURVÄRDEN	54
7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD	55
7.6.2 BEVARANDEKRAV.....	55
7.7 UPPLYSNINGAR.....	55
8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....	56
8.1 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING	56
9 MEDVERKANDE	58

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostads-, kontors- och centrumanvändning inom fastigheten Gårdstånga 3, samt att möjliggöra för uppförandet av komplementbyggnad i form av miljöhus, cykelgarage eller övrigt gemensamhetsutrymme.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

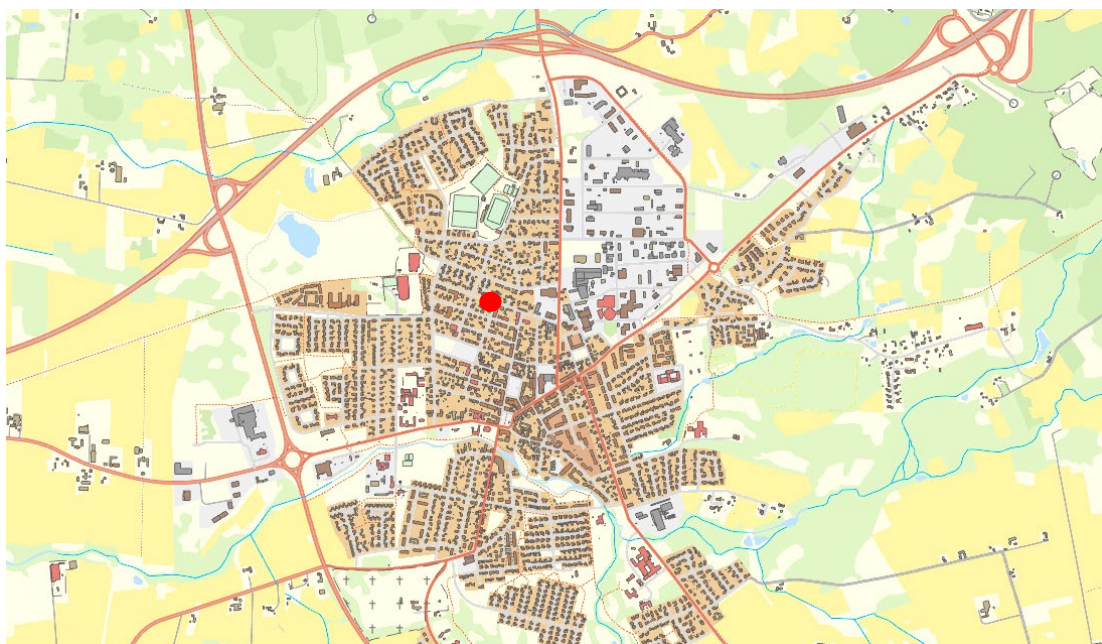
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med planläggningen är att ändra markanvändningen i den gällande detaljplanen, som idag medger (A) – Allmänt ändamål, till att tillåta bostads-, kontors- och centrumanvändning. Centrumanvändning föreslås i bottenvåningen på befintliga byggnader. Största bruttoarea för användningen kontor regleras till 850 kvadratmeter. Planförslaget syftar till att göra utgångsläget planenligt och möjliggöra för fortsatt utveckling av fastigheten, i centrumnära läge med flertalet funktioner inom gång- och cykelavstånd. I förslaget möjliggörs även uppförandet av komplementbyggnader i form av bland annat miljöhus, cykelgarage eller övrigt gemensamhetsutrymme. Omfattningen av huvudbyggnaderna kvarstår enligt befintlig situation.

En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen med syfte att kartlägga och beskriva områdets och bebyggelsens karaktärsdrag och kulturvärden. Planläggningen tar hänsyn till de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena som byggnaderna och platsen besitter genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på det f.d. Järnvägshotellet.

Användningsbestämmelser som föreslås i planläggningen är (B) – Bostäder, (K) – Kontor och (C₁) – Centrum, centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåningen.



Översiktskarta för Hörby tätort. Planområdets läge är markerad med röd punkt.

Området som berörs av planläggning är fastigheten Gårdstånga 3 som omfattar en yta om cirka 2 330 kvadratmeter. Området omgärdas av gatorna Vallgatan i norr, Nygatan i öster, Lågedammsgatan i söder samt fastigheten Gårdstånga 2 i väster. De befintliga byggnaderna inom planområdet, däribland f.d. Järnvägshotellet (idag bibliotek), är uppförda i två till tre våningar där biblioteksbyggnaden har en markerad tredje våning med det uppstickande

tornet i det nordöstra hörnet. Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse samt Hörby museum.



Karta med det preliminära planområdet markerat med rödstreckad linje. Inom planområdet är Biblioteksbyggnaden markerad i röd färg och befintlig bostadsbebyggelse markerad i brunt.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

2.3 ALLMÄN PLATS

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Bostäder (B), vilket innebär områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även komplement ingår i användningen.
- Kontor (K), vilket innebär områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.
- Centrum, centrum tillåts endast i bottenvåningen (C₁), vilket innebär områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Möjligheten att utnyttja marken inom planområdet begränsas av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad respektive att marken endast får förses med

komplementbyggnad. Endast den mark som ligger inom de befintliga huvudbyggnadernas utbredning får förses med huvudbyggnad. Den största totala byggnadsarean för komplementbyggnad är reglerad till 100 kvadratmeter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är reglerat till 3,5 meter. Planförslaget medger inte att byggnadsarean för huvudbyggnader utökas jämfört med byggnadsarean hos befintliga huvudbyggnader. Planförslaget medger att planområdet används för kontor, centrumverksamhet och bostadsändamål, vilket möjliggör en flexibel användning av fastigheten.

Högsta nockhöjd på den befintliga bostadsbyggnaden i planområdet sydöstra del regleras till +103,5 meter över angivet nollplan. Byggnadshöjden för biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet) regleras genom egenskapsbestämmelse att byggnadens volym och omfattning ska bibehållas och inte får utökas i höjded.

Parkeringsplatser för bostadsändamål ska anordnas inom fastigheten. Personalparkering för kontors- och centrumändamål kan också anordnas inom fastigheten. Delar av besöksparkering för kontors- och centrumändamål kan nyttja de befintliga gatuparkeringarna längs Nygatan.

2.5 VATTENOMRÅDE

Detaljplanen omfattar inget vattenområde.

2.6 BEFINTLIGT

Planområdet utgörs av fastigheten Gårdstånga 3 i sin helhet. Inom fastigheten Gårdstånga 3 gäller detaljplan 12-HÖR-1008 som vann laga kraft år 1980. I gällande detaljplan är fastigheten Gårdstånga 3 planlagd som område för Allmänt ändamål.

Användningsbestämmelsen (A) – Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som saknar motsvarighet idag. I den äldre bestämmelsekatalogen (1976-01-01 – 1986-12-31) förklaras att:

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hur för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga.

Den befintliga detaljplanen möjliggör för bebyggelse i tre våningar med förtydligande i planbeskrivningen att byggnad betecknad med III inte får uppföras till högre höjd än 11,5 meter.

Fastigheten är idag bebyggd med två tegelbyggnader som används som bostadshus respektive bibliotek. I bostadsbyggnaden finns även en begravningsbyrå på bottenplan. Den nuvarande biblioteksbyggnaden uppfördes under 1880-talet och upprättades som ett järnvägshotell.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut och detaljplanen kan därför ersättas med ny, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada som uppkommer. När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft

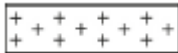
upphör den tidigare detaljplanen (12-HÖR-1008) att gälla inom det aktuella planområdet, men fortsätter att gälla i de delar som inte berörs av aktuell planläggning.

2.7 ANNAT

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande till och med samrådsprocessen. Mellan samråd och granskning har handläggningsprocessen ändrats till utökat förfarande. Utökat förfarande används då planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen. Detta eftersom planen dels omfattar en kulturhistoriskt viktig byggnad, dels avser ersätta gällande detaljplan som anger markanvändningen (A) – Allmänt ändamål.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användnings- bestämmelser kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftet med bestämmelsen är att ändra markanvändningen från A – allmänt ändamål, till B – Bostäder för att möjliggöra för bostäder inom fastigheten. Syftet är därigenom också att göra utgångsläget för den södra byggnaden planenligt.
	K	Kontor	Användningen kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande tjänsteverksamhet. Det är tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största del utförs utan kundens närvaro. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för användningen Kontor.
	C ₁	Centrum, centrum tillåts endast i bottenvåningen.	Syftet med planbestämmelsen är att göra utgångsläget för den södra byggnaden planenligt. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra centrumverksamhet i den norra byggnaden (f.d. Järnvägshotellet). Detta anses lämpligt då byggnaden historiskt har använts för olika ändamål och att byggnaden även i framtiden kan användas för både bostäder och andra verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.
Egenskaps-bestämmelser kvartersmark		Marken får inte försees med byggnad	Syftet med prickmarken är att upprätthålla omfattningen av de befintliga huvudbyggnaderna och inte möjliggöra att komplementbyggnader kommer närmare det omkringliggande gatunätet än huvudbyggnaderna. I den västra delen av fastigheten syftar prickmarken även till att upprätthålla den befintliga trafikangöringen från Lågedammsgatan till fastigheten Gårdstunga 2.
		Marken får endast försees med komplementbyggnad	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader i form av bland annat miljöhus, cykelgarage eller annat gemensamhetsutrymme. Genom bestämmelsen upprätthålls

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			omfattningen av befintliga huvudbyggnader.
	$h_{1\ 3,5}$	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.	Bestämmelsen om högsta nockhöjd för komplementbyggnad är satt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen inom fastigheten och dess kulturhistoriska värde. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra ändamålsenliga byggnader.
	$h_2 + 103,5$	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att bevara den befintliga nockhöjden på byggnaden. Bestämmelsen syftar därigenom även till att upplevelsen i stadsmiljön bibehålls och att de närliggande kulturhistoriska värdena värnas. Höjdangivelsen utgår från RH 2000, det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Användningen av höjdangivelsen över nollplanet kan användas när höjden på byggnader ska ha viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. I det aktuella fallet utgår höjdbestämmelsen från befintlig situation så att utgångsläget blir planenligt och förhållandet till den angränsande kulturhistoriska värdefulla byggnaden bibehålls (f.d. Järnvägshotellet).
	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att reservera mark till att förlägga allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen säkerställer att mark finns tillgänglig för allmännyttiga ledningar, vilket underlättar bildandet av ledningsrätter inom fastigheten. Bestämmelsen säkerställer också att åtgärder som hindrar utnyttjandet av markreservatet inte tillåts. Exempelvis får inte kommunen lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet. Planbestämmelsen omfattar de områden där ledningsrätter redan finns vilket både synliggör befintliga ledningsrätter i plankartan och ger långsiktigt stöd för såväl omprövning av befintliga ledningsrätter i samma ledningsområde som möjliggörande för samförläggning med eventuella tillkommande ledningar i framtiden. Regleringen säkerställer således att befintliga ledningar kan ligga kvar i samma sträckning även vid omprövning av ledningsrätt. Det underlättar också för framtida planering av åtgärder och minskar risken för konflikt vid bygglovsprövning.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	c ₁	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att reglera utnyttjandegraden för komplementbyggnader så att det är möjligt att uppföra miljöhus, cykelgarage eller annat gemensamhetsutrymme samtidigt som det ska vara möjligt att anordna lämplig friyta för utevistelse och parkeringsplatser.
	c ₂	Största bruttoarea för användningen kontor är 850 kvadratmeter.	Bestämmelsen syftar till att begränsa utnyttjandegraden för användningen kontor till en sådan grad att det är möjligt att anordna erforderlig parkering.
	k ₁	Fasader mot Nygatan och Vallgatan ska bibehållas avseende material och utformning med rött tegel i kryssförband, ljus putsdekor, fönstersättning och kvaderindelad spritputsad sockel.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt att upprätthålla den befintliga karaktären och upplevelsen i stadsmiljön längs Nygatan och Vallgatan. Ändringar som väsentligt påverkar fasadens komposition, fönstersättning, större håltagningar eller tillägg i huvudfasader mot dessa gator bör undvikas. Undantag kan medges för åtgärder som återställer byggnadens tidigare utseende eller förbättrar anpassningen till dess ursprungliga karaktär, exempelvis öppnande av entré i hörntornet eller utbyte av nuvarande dörr i huvudentré till en lösning som bättre harmoniserar med byggnadens arkitektur.
	k ₂	Ändringar exteriört ska göras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Ursprunglig utformning ska vara vägledande och reversibla lösningar eftersträvas. På den västra fasaden kan ändringar som gör byggnaden mer ändamålsenlig accepteras.	Bestämmelsen syftar till att bibehålla de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena vid ändring av byggnaden. Ändringar på fasaderna mot Nygatan och Vallgatan behöver vara restriktiva och anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär. På den västra fasaden är det möjligt att ta upp ny entré för bostäder, uppföra balkonger i begränsad utsträckning eller justera fönsterstorlekar vid trapphuset. På gavelsidan mot väst är det även möjligt att ändra fönstersättning. Ändringar behöver göras med hänsyn till fasadproportioner och symmetri bör eftersträvas för en god helhetsverkan. Vid framtida fönsterbyten rekommenderas en återgång till en fönstertyp som överensstämmer med byggnadens ursprungliga värden. Ett lämpligt alternativt kan vara fyrdelade, sidohängda träfönster, vilket kan stärka byggnadens tidigare uttryck och

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			bidra till att höja byggnadens kulturhistoriska intryck.
	k ₃	Byggnadens volym och omfattning ska bibehållas och får inte utökas i höjdd. Takbeläggning ska vara enkupigt rött taktegel eller falsad skivtäckt plåt i svart, rött eller koppargrönt.	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig byggnadshöjd och därigenom värna kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter på platsen. Motivet är att byggnadshöjden utgör en central del av den visuella helheten och påverkar hur byggnaden upplevs. Bestämmelsen syftar även till att reglera takmaterial så att de kulturhistoriska värdena bibehålls och inte förvanskas.
	k ₄	Byggnadens takvolym och takutformning ska bibehållas	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig byggnadshöjd och därigenom värna de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena i området. Motivet är att byggnadshöjden utgör en central del av den visuella helheten och påverkar hur byggnaden upplevs.
	r ₁	Byggnad får inte rivas.	Bestämmelsen om rivningsförbud används för att reglera att befintlig byggnad som anses vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt, enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), inte får rivas. Ett rivningsförbud skyddar byggnadens stomme och förhindrar inte åtgärder som underhåll och reparationer. Det kan fortfarande vara möjligt med interiöra ändringar, som exempelvis planlösningssanpassningar eller installation av tekniska lösningar förutsatt att varsamhetskravet följs. Motivet med rivningsförbudet är att skydda byggnaden med planbestämmelse och säkerställa ett långsiktigt bevarande av platsens kulturhistoriska värden.
	b ₁	Minst 10.0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att hålla delar av fastigheten genomsläpplig för dagvatten och minska dagvattenflödet samt förbättra planområdets infiltrationsmöjligheter. Bestämmelsen syftar vidare till att avsätta yta för att möjliggöra för de åtgärder för rening av dagvatten som fordras för att uppfylla de krav som ställs på fastighetsägare gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar, vilka regleras i kommunens <i>Allmänna bestämmelser för användande av Hörby och Höörs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA)</i> .
	f ₁	Fasader ska huvudsakligen utföras i rött tegel. Inslag av andra material kan tillåtas om de harmoniserar med	Bestämmelsen syftar till att värna de kulturhistoriska värdena i området genom att ett bibehållande av

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
		tegelfasaden och den omgivande bebyggelsen.	kulturhistoriskt värdefulla fasadmateriäl i stadsmiljön.
	f ₂	Balkonger får uppföras på den västra fasaden och får kraga ut högst 1,6 meter från fasad över korsmark.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av balkonger på den västra fasaden. Motivet är att möjliggöra en ändamålsenlig användning av byggnaden vid omvandling till bostäder. Bestämmelsen syftar därigenom också till att skapa en bra boendemiljö.
	a ₁	Startbesked får inte ges för ändrar markanvändning förrän markföroreningar inom fastigheten är avhjälpta.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för användningen bostäder. Genom att villkora startbesked mot att avhjälpande åtgärder är genomförda och godkända av tillsynsmyndigheten, säkerställs att marken är lämplig för föreslagen känslig markanvändning, bostäder.
Administrativa bestämmelser		Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.	Under genomförandetiden har fastighetsägaren enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 KOMMUNALA

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Gårdstånga 3. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnaderna mellan parterna i samband med upprättandet av en ny detaljplan. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

4.1.1 DETALJPLAN

Inom fastigheten Gårdstånga 3 gäller detaljplan 12-HÖR-1008 som vann lagakraft 1980. Genomförandetiden för den befintliga detaljplanen har löpt ut. I gällande detaljplan är fastigheten Gårdstånga 3 planlagd som området för Allmänt ändamål.

Användningsbestämmelsen (A) – Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som saknar motsvarighet idag. I den äldre bestämmelsekatalogen (1976-01-01 – 1986-12-32) förklaras att:

Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga.



Planförslaget omfattar området markerad med röd streckad linje, det vill säga Gårdstånga 3, den östra delen av kv. Gårdstånga. I bilden syns befintlig detaljplan (12-HÖR-1008) som vann lagakraft år 1980.

Den befintliga detaljplanen möjliggör för bebyggelse i högst tre våningar med förtydligande i planbeskrivningen att;

- Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- Med prickar betecknad mark får inte bebyggas.
- Med kors betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras till högst det antal våningar som siffran anger.
- På med II eller III betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än resp. 7,5 och 11,5 m.

I planbeskrivningen för den gällande detaljplanen framgår även följande: Byggnaden i den nordöstra delen av kvarteret har varit om- och tillbyggd för olika ändamål, hotell, industri och nu senast bibliotek. Den västra och sydöstra delen av kvarteret är bebyggt med bostadshus i två respektive fyra våningar.

Den gällande detaljplanen medger en tillbyggnad av biblioteket utmed Vallgatan. Syftet med en tillbyggnad i det aktuella läget var att skapa en rationell samordning mellan bokbuss och huvudbibliotek. Åtgärden har i dagsläget inte realiserats och det finns enligt exploatören inga intentioner att bygga ut byggnaden i det aktuella läget. Gällande planbeskrivning förtydligar att biluppställning för de anställda och boende sker på tomtmark inom fastigheten. Parkeringsplatser för besökande till biblioteket sker på motstående sida av Nygatan på den för biblioteket och museum gemensamma parkeringsytan som rymmer 32 bilar.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Befintliga planbestämmelser och detaljplaner fortsätter att gälla utanför det aktuella planområdet.

4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-16 (§ 219) att uppdra åt planering och utveckling att inleda planläggning för fastigheten Gårdstånga 3 i syfte att, genom planprocessen, pröva markens lämplighet för bostads- och centrumändamål.

4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Hörby kommun har under planprocessen, mellan samråds- och granskningsskedet, antagit en ny översiktsplan. Nedan redovisas hur planförslaget relaterar till den översiktsplan som gällde när planen påbörjades och den översiktsplan som gäller nu.

Översiktsplan 2030 (numera inaktuell)

Hörby kommuns tidigare översiktsplan *Översiktsplan 2030* antogs av kommunfullmäktige 2016-03-21 (§ 41). I översiktsplanen är det aktuella planområdet markerat som detaljplanelagt område. Inom de delar av kommunen där bebyggelse är reglerad med detaljplan ska ny bebyggelse prövas i detaljplan om inte prövningen kan ske med förhandsbesked eller bygglov. Kravet på detaljplan kan uppstå när det är aktuellt med ny sammanhållen bebyggelse men det kan också bli aktuellt när ändrad användning av befintlig bebyggelse påverkar omgivningen.

Hörby tätort pekas i översiktsplanen ut som särskild värdefull kulturmiljö och följande vägledning gällande bevarande av de höga kulturhistoriska värdena gäller inom tätorten:

Hörby tätorts roll som regioncentrum och handelsort är framträdande i den stadsmässiga bebyggelsestrukturen i centrum med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vissa ritade av framstående arkitekter. Centrum med dess gator och torg vittnar om äldre planeringsprinciper som sträcker sig tillbaka till förra seklets början.

Kommunen slår vakt om den struktur som finns i det levande centrumet med handel, verksamheter, bostäder och dess bebyggelse. Även om en del av den äldre bebyggelsen har ersatts av nya byggnader genom åren så har inte karaktären förändrats och sammantaget uppvisar Hörbys centrala delar höga kulturhistoriska värden.

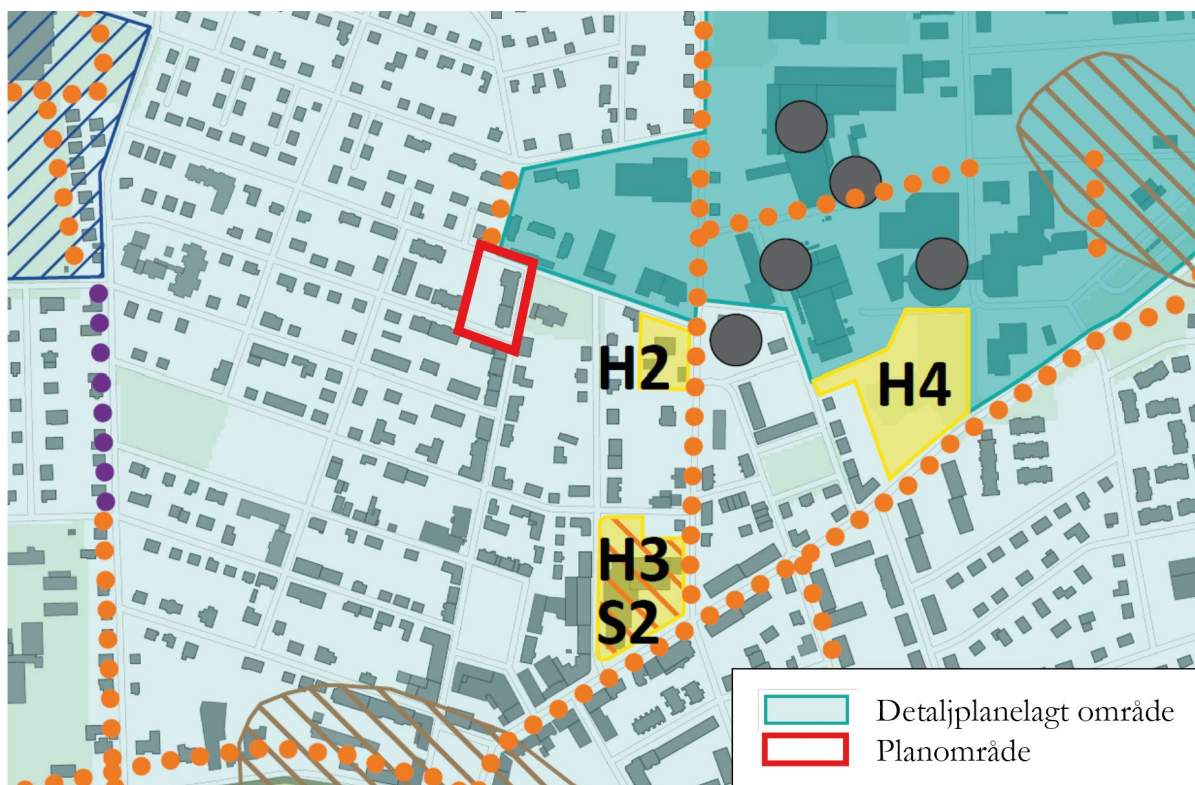
De centrala delarna av Hörby har byggnader från olika tidsåldrar som var för sig och tillsammans bildar en värdefull bebyggelsemiljö. Genom att bevara och utveckla handeln i centrum motverkats förvanskning av bebyggelsemiljön och enskilda byggnader.

Vid framtagning av nya detaljplaner i centrum där kvarteren innehåller kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer bör skyddsbestämmelser med rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser införas för att bevara och skydda byggnaderna mot förvanskning. Kommunen har beslutat att upprätta karaktärsprogram för Hörby tätort i syfte att beskriva och tillvarata alla bebyggelsemiljöer av kulturhistoriskt värde. Dessa program får riktlinjer för vad man som fastighetsägare bör tänka på i samband med förändringar av byggnader eller bebyggelsemiljöer.

I översiktsplanen presenteras bland annat nedanstående riktlinjer för planläggning inom Hörby tätort. Riktlinjerna ska ses som vägledning vid utformning av byggnader med syfte att ge en god helhetsverkan.

- *Vid förtätning och omvandling av kvarter bör nya byggnader ges gestaltning i fråga om skala, form och färg så att god helhetsverkan uppnås.*
- *Vid förtätning centralt i Hörby tätort ska en småskalig stadsmässig karaktär eftersträvas.*

Bedömningen är att intentionerna i pågående planläggning inte kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked eller bygglov då de strider mot bestämmelserna i gällande detaljplan. Förutsatt att hänsyn tas till ovanstående vägledning och riktlinjer samt de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena på platsen anses det aktuella planförslaget vara i linje med kommunens gällande översiktsplan. Bostadsutveckling inom Hörby tätort ligger även i linje med Länsstyrelsens granskningsyttrande för Översiktsplan 2030; Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen väljer att satsa på sin huvudort. Det är en prioritering som kan stärka huvudortens dragningskraft och identitet och ge förutsättningar för en hållbar utveckling. En sådan satsning stärker kollektivtrafiken och ger god samhällsekonomi för kommunal service.



Markvändningskarta över delar av Hörby tätort från tidigare Översiktsplan 2030 med planområdet markerat i rött.

Översiktsplan 2035 (numera gällande)

Hörby kommuns översiktsplan *Översiktsplan 2035* antogs av kommunfullmäktige 2025-12-15 (§ 192). I översiktsplanen är det aktuella planområdet markerat som mångfunktionell bebyggelse: Centrum. Inom användningen Centrum ingår; Torg, Väg, Gata, Gång- och cykelväg, Parkering, Park, Natur, Skydd, Bostäder, Centrum, Vård, Tekniska anläggningar, Drivmedel, Detaljhandel, Kontor, Odling och djurhållning, Begravningsplats, Tillfällig vistelse, Besökanläggningar, Skola, Trafik, Annat samhällsviktigt ändamål, Verksamheter.

Hörby tätort pekas i översiktsplanen ut som särskild värdefull kulturmiljö och följande vägledning gällande bevarande av de höga kulturhistoriska värdena gäller inom tätorten:

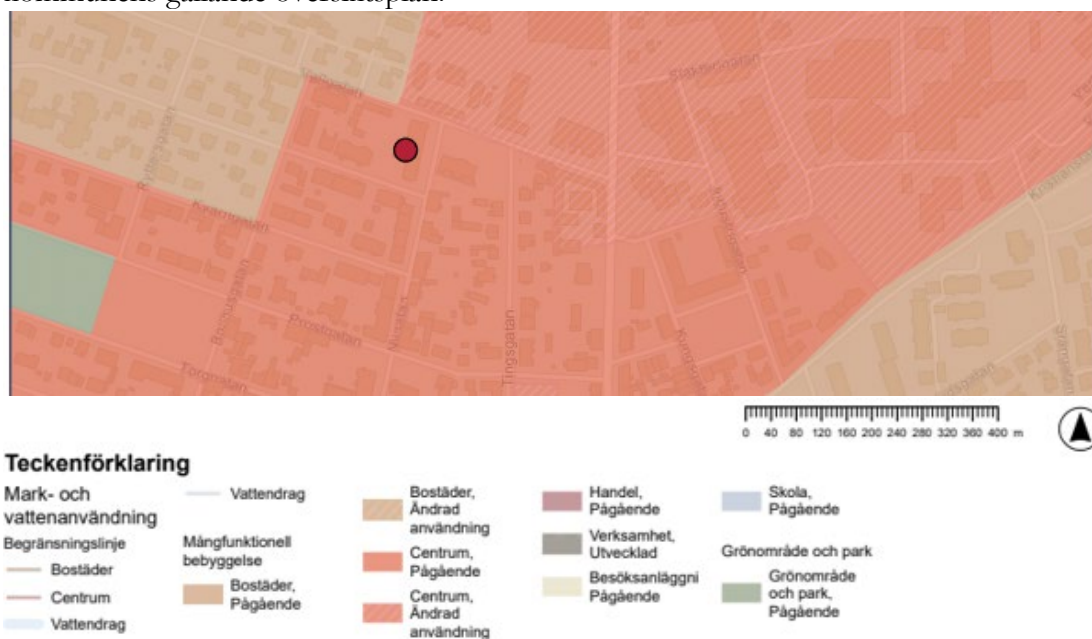
Hörby tätorts historia sträcker sig långt tillbaka i tiden. Olika områden i tätorten visar på hur byn har utvecklats under århundradenas gång, från att ha varit en gammal bondby med en samling gårdar, till marknadens intåg år 1748 och utvecklingen till följd av järnvägens anläggande och försvinnande. Den mänskliga aktiviteten i förhistorisk tid fram till nutid har starkt påverkat Hörby tätort och dess utveckling.

I och med anläggandet av järnvägen under sent 1800-tal gjorde även industrialismen intåg och med den anlades fler större verksamheter såsom Hörby bruk, Skånska andelslakteriet och Gamla bränneriet. Genom utbygganden av järnväg förstärks också Hörbys roll som tjänste- och servicesamhället. Flera arkitektoniska genomtänkta byggnader uppförs bland annat Stora hotellet, ritat av Malmöarkitekten Alfred Arwidius. Vidare även Winqvistska gården, Frosta Härads Sparbank, nya tingshuset, järnvägshotellet och Samrealskolan. I samband med att järnvägen byggs uppförs också Nygatan som en axel mellan Gamla torg och stationshuset. Detta var startskottet för det tidstypiska idealet om rutnätsstaden, ett rätvinkligt planmönster där gator och kvarter bildar rutor.

I översiktsplanen presenteras bland annat nedanstående ställningstagande för hur kommunens ska värna och utveckla sin kulturmiljö:

- Hörby kommun ska för en hållbar samhällsutveckling verka för att bevara, vårda och utveckla kommunens kulturmiljöer.
- Hörby kommun ska i den fysiska planeringen ta hänsyn till kulturmiljövärden genom att;
 - beakta de naturliga natur- och kulturvärdena i landskapet såsom ängs-, betes-, och hagmarker, våtmarker, vägdragningar och traditionella odlingslandskap och bruksmiljöer.
 - ny bebyggelse och ombyggnation av befintlig bebyggelse anpassas till den aktuella platsens karaktär, sammanhang, skala och funktion.
 - vyer och siktlinjer mot kulturlandskapet beaktas vid ny exploatering.
 - säkerställa varsamhet och skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Förutsatt att hänsyn tas till ovanstående vägledning och riktlinjer samt de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena på platsen anses det aktuella planförslaget vara i linje med kommunens gällande översiktsplan.



Markvändningskarta över delar av Hörby tätort från gällande Översiktsplan 2035 där Gårdstunga 3 är markerat med en röd prick.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige *Regionplan för Skåne 2022–2040*. Regionplanen ska ange de grunddrag för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser i den kommunala planeringen.

Den utveckling av bostäder och centrumverksamhet inom Hörby tätort som planförslaget innebär anses vara i linje med målsättningen om ett flerkärnigt Skåne med goda och hälsosamma livsmiljöer som presenteras i regionplanen. I regionplanen presenteras nedanstående planeringsprinciper som bedöms vara relevanta för det aktuella förslaget.

- *Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen (1.1 i)*
- *Prioritera bebyggelse i kollektivtrafiken nära lägen (1.1 ii)*
- *Använda perspektivet gestaltad livsmiljö i alla samhällsplaneringsskeden (1.3 i)*
- *Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne (1.4 i)*

Lokaliseringen av planområdet innebär en utveckling av bostadsbeståndet i Hörby kommun utan att jordbruksmark eller oexploaterade markområden behöver tas i anspråk, vilket även är förenligt med regionplanens mål om att hushålla med jordbruksmarken. Den samlade bedömningen är att planförslaget anses vara förenlig med *Regionplan för Skåne 2022 - 2040*.

4.3 RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom eller angränsande planområdet som påverkas av planförslaget. Det närmsta belägna riksintresseområdet är ett område utpekat som riksintresse för naturvård (delområde *Fulltofta* inom området *Odlingslandskap på Linderödsåsen N34*) enligt 35 kap. 6 § miljöbalken. Detta område ligger cirka 580 meter väster om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet och dess närområde har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess kulturvärden. Detaljplanen ska säkerställa att de befintliga kulturhistoriska värdena uppmärksammas och bevaras. Genom bestämmelser om en varsam och hänsynsfull utformning av bebyggelsen kan planförslaget bevara den historiska och arkitektoniska värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum. Detaljplanen ska vidare säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla biblioteksbyggnaden skyddas och bevaras genom lämpliga planbestämmelser. På så sätt skyddas platsen mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, och planförslaget bedöms därför vara förenligt med 3 kap. miljöbalken. Planområdet berör i övrigt inte något mark- eller vattenområde som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

4.5.1 LUFT

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 spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för bland annat kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Resultatet av senaste tillgängliga (2024) luftkvalitetsmätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under de gällande och kommande miljökvalitetsnormer (Nya 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 miljökvalitetsnormerna för olika luftföroreningar samt WHO:s riktvärden samtliga i årsmedelvärden. Aldre värden markerade med *.

4.5.2 VATTEN

År 2000 trädde EU:s gemensamma vattendirektiv 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 miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts för varje vattenförekomst vilka specificerar eftersträvad status och vilket år denna status ska vara uppnådd.

För planområdet är Östra Ringsjön (SE619626-125565) ytvattenrecipient. Ringsjön är Skånes näst största sjö och ligger mitt i Skåne. Under 1880-talet försvann cirka 30 procent av sjöns yta genom utdikning och vattenytan sänktes drygt 1,5 meter, vilket har påverkats dess morfologi och naturliga utlopp. Idag kantas delar av Ringsjöns närområde av skyddade områden 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 miljökvalitetsnormer för Östra Ringsjön:

Vattenförekomst	Status (typ av klassning)	Status (dagsläget)	Miljökvalitetsnorm (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, främst på grund av övergödning. Bedömningen baseras på biologiska kvalitetsfaktorer så som växtplankton och fisk, vilket indikerar näringspåverkan. Detta stöds av höga fosforhalter och dåligt diktdjup.

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 kan orsaka algförgiftning.

Östra Ringsjön bedöms ha otillfredsställande status utifrån näringspåverkan. Bedömningen är en viktad klassning baserad på bedömningen Totalbiovolym, Klorofyllhalt och Planktontrofisk index (PTI).

Ytvattenrecipientens kemiska status klassificeras som ”Uppnår ej god”. Detta baseras bland annat på höga halter av kvicksilver (Hg) och bromerade difenyleter (PDBE) som både 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 utsläpp både nationell och internationella samt atmosfärisk deposition.

4.5.3 BULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som har sin grund i förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen anger bland annat att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Gällande riktvärden för buller ska användas i bedömningen om omgivningsbullret ger upphov till betydande påverkan på människors hälsa.

4.6 MILJÖ

4.6.1 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde *Dagvatten fastighet* och *Dagvatten gata*. Majoriteten av marken, cirka 90 procent, inom planområdet är idag redan hårdgjord med undantag för mindre grösytor i den södra delen av fastigheten. De nuvarande planmässiga förutsättningarna innehåller inte några begränsningar av hårdgörandegraden inom fastigheten.

Området ingår i huvudavrinningsområde för Rönne å. Dagvatten som alstras inom planområdet rinner huvudsakligen till dagvattenledningsnätet i de intilliggande gatorna och leds vidare till Hörbyån mot Östra Ringsjön. Det gäller i huvudsak vatten från taken på befintliga byggnaden och de asfalterade ytorna inom planområdet.

Planområdet lutar generellt sett från en högsta punkt i den norra delen av fastigheten (89,3



Figuren visar befintlig bebyggelse- och grönsstruktur inom planområdet (röd linje)

meter över havet) till en lägsta punkt i den södra delen (87,8 meter över havet).

4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

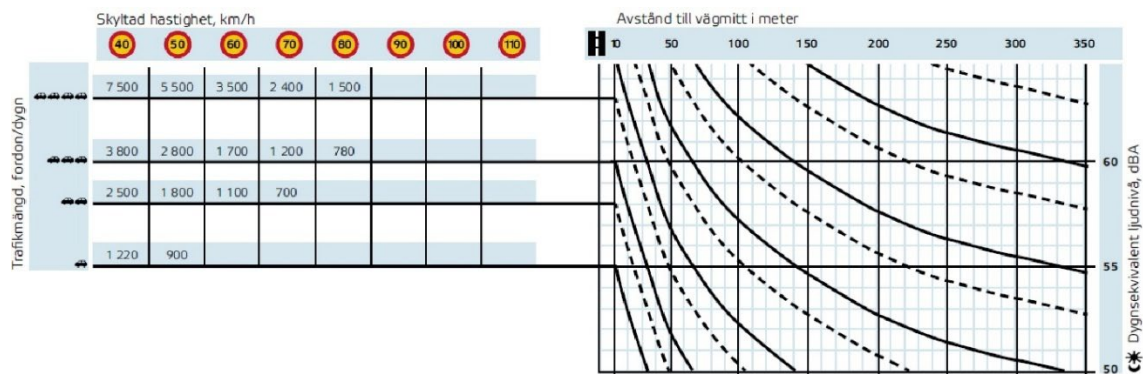
Omgivningsbuller innebär buller från både trafik och verksamheter. För trafikbuller gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenheter för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostäder om högst 35 kvadratmeter. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Planområdets placering i centrala Hörby tätort innebär att det tangeras av gator i tre lägen. Vallgatan i norr trafikeras i synnerhet av persontrafik till och från bostäderna inom kringliggande fastigheter. Lågedammsgatan i söder trafikeras i huvudsak av persontrafik till och från bostadsparkeringarna som angränsar gatan. Nygatan öster om planområdet sträcker sig från Vallgatan i norr förbi Nya och Gamla torg i söder. Nygatan trafikeras bland annat av persontrafik till och från bostäder eller verksamheter.

För att göra en översiktlig bedömning av trafikbullerpåverkan och avläsa ljudnivån behövs uppgifter om:

- trafikmängd, (antal fordon/dygn)
- skyltad hastighet, (km/h)
- avstånd mellan vägmitt och mottagare (bostadsbyggnadsfasad)

En trafikflödesbedömning har gjorts för de angränsande gatorna Vallgatan, Nygatan och Lågedammsgatan. Trafikbedömningen har genomförts genom en kartläggning av bostäder, verksamheter och målpunkter som angränsar de aktuella gatorna och har räknats fram genom nuvarande markanvändningar och gällande parkeringsstrategi. Bebyggelsen som angränsar Vallgatan är huvudsakligen småhusbebyggelse och trafikallsträngen uppskattas till 190 fordonsrörelser per dygn. Bebyggelsen som angränsar Lågedammsgatan utgörs av en blandning av småhusbebyggelse, flerbostadshus och vårdboende och trafikallsträngen uppskattas till 270 fordonsrörelser per dygn. Uppskattningsvis sker 320 fordonsrörelser per dygn på Nygatan längs planområdets östra gräns. Bebyggelsen som alstrar trafik består av en blandning av småhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter.



Bedömningstabell över ekvivalent ljudnivå i förhållande till trafikmängder och skyltad hastighet. Hämtad från: *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket, u.å).

Sammanlagt sker det uppskattningsvis 780 fordon rörelser per dygn fördelat på de tre angränsande gatorna. Den skyltade hastigheten på kringliggande gator är 40 km/h och avståndet mellan vägmitt och byggrätt varierar mellan 7,8 och 9,2 meter. Enligt bullerbedömningstabellen i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* är gränsvärdet för bullerbedömningar 1 200 fordon per dygn för gator med hastighetsbegränsning 40 km/h.

Den samlade bedömningen är att trafikmängderna runt planområdet med tillägg för söktrafik och tung trafik, exempelvis renhållningsfordon, inte uppgår till sådana nivåer att en fördjupad bullerutredning behöver tas fram.

4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger cirka 1 140 meter från väg 13 vilken är den närmaste rekommenderade leden för farligt gods enligt Trafikverkets nationella vägdatabas. Enligt *Riktlinjer för rikshänsyn i samhällsplaneringen* (Länsstyrelsen i Skåne Län, 2007) är 150 meter från en rekommenderad led för farligt gods det avstånd vid vilket samtliga typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser på grund av risk för olyckor från led för farligt gods. Ingen särskild åtgärd eller analys tas därför fram för risken för olyckor med hänsyn till transport av farligt gods.

Närmaste verksamhet ligger inom fastigheten Hedenlunda 4 cirka 70 meter från planområdet. Hedenlunda 4 är planlagd för Handelsändamål (H) inom detaljplan (12-HÖR-971) som vann laga kraft 17 november 1978.

Den samlade bedömningen är att det inte föreligger några betydande risker för olyckor för det aktuella planområdet.

4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Vid kraftig nederbörd kan regnmängderna tillfälligt överstiga markens infiltrationsförmåga och de lokala fördröjningsmöjligheterna. När detta sker, i samband med att kapaciteten i det kommunala dagvattennätet är fullt utnyttjat, avrinner vattnet ytligt mot lågpunkter och hårdgjorda ytor. För planområdet bedöms dock ingen övergripande risk för översvämning föreligga eftersom topografin är fördelaktig. Planområdet har en generell lutning från den högsta punkten i den norra delen, cirka 89,7 meter över havet, ned mot den lägsta punkten i

söder, cirka 87,6 meter över havet. Höjdskillnaden innebär att området naturligt avvattnas mot söder, vilket ger goda förutsättningar för ytavrinning vid kraftig nederbörd.

Skyfallsvattnet avvattnas i huvudsak söderut mot Lågedamms gatan. Därifrån leds vattnet vidare ytligt via befintliga gator med kommunalt huvudmannaskap till Hörbyån som leder det vidare till recipienten Östra Ringsjön.



Utsnitt från SCLAGO som visar ytliga rinnvägar från planområdet till Hörbyån via befintliga gator med kommunalt huvudmannaskap.

4.7.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2024-04-17) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för erosion inom planområdet.

4.7.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2024-04-17) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för skred inom planområdet.

4.7.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2024-04-17) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för ras inom planområdet.

4.7.7 FÖRORENAD MARK

Den nuvarande biblioteksbyggnaden, tidigare Järnvägshotellet, har genom åren haft olika användningsområden, bland annat som kappfabrik. Av tidigare dokumenterade användningar och verksamheter bedöms kappfabriken vara den verksamhet som potentiellt kan medför störst risk för föroreningar. Uppskattningen baseras på att textilproduktion ofta

innefattar våtprocesser som är både kemikalie- och vattenintensiva, exempelvis tvättning, blekning, färgning och efterbehandling av textilier. Äldre interiörritningar och arkivsökningar från tiden lokalen användes som kappfabrik visar enbart angivna utrymmen för symaskiner, tillskärning och pressning. Bedömningen är att det inte har utförts några våtprocesser i kappfabriken och att det inte bör föreligga risk för föroreningar till följd av tidigare verksamhet.

Under samrådet framhävde Länsstyrelsen att; för byggnader som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953 – 1973 föreligger risk för PCB, och att det inte går att utesluta förekomsten av PCB inom planområdet.

PQ Geoteknik och Miljö AB har tagit fram en Markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU) inför granskning av planförslaget. Syftet med undersökningen är att beskriva de miljötekniska förhållandena inom fastigheten. Undersökningen visar att det inte förekommer några halter av PCB längs den befintliga byggnaden eller i provtagna fyllnadsmassor vid skruvprovtagning. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för PCB inom fastigheten då samtliga analysresultat avseende PCB ligger under laboratoriets detektionsgränser.

Grundvattenrör har installerats inom undersökningsområdet. Rören har vid upprepade mätningar varit torra till fullt djup, 4,0 – 7,0 meter under markytan. Det har således inte varit möjligt att omsätta rören och utta vattenprov. Analysresultaten från jord visar inte indikationer på signifikant risk för föroreningar i grundvattnet inom fastigheten. Bedömningen är att risken för att grundvattenföroreningar ska påverka personer på platsen som försumlig. Detta baseras både på genomförd jordlageranalys samt avsaknaden av grundvatten ner till djup på mellan 4,0 – 7,0 meter under markytan.

Undersökningen visar däremot halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) på djup mellan 0 – 1,0 meter under markytan. Påträffade ämnen och riktvärden presenteras i tabellen nedan.

Analys/Ämne		Naturvårdsverkets Generella riktvärden		Provpunkt				
				Djup				
		MRR	KM	MKN	Punkt 1 0,3-1,0 m	Punkt 2 0,3-0,4 m	Punkt 3 0,6 m	Punkt 4 0,5-1,0 m
Cu/Cu	40	80	200	-	-	-	-	458
Pb	20	50	180	-	24,4	67,8	56,7	41,3
aromater >C16-C35	-	10	30	-	-	11,7	-	-
PAH, Summa M	2	3,5	20	7,43	-	36,6	4,73	3,97
PAH, Summa H	0,5	1	10	3,09	1,33	48	3,35	3,87
Värden som inte presenteras ligger under riktvärden för Mindre än Ringa Risk (MMR)								
MMR	Mindre än Ringa Risk	KM	Känslig Markanvändning		MMK	Mindre Känslig Markanvändning		

Sammanställning av provpunkter och påträffade föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Fullständig lista över undersökta ämnen och provpunkter framgår i markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU).

I enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) är tillsynsmyndigheten underrättad om de påträffade markföroreningarna inom fastigheten. Bedömningen är att avhjälpande åtgärder krävs för att föreslagen markanvändning ska anses lämplig.

4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU, uppgift hämtad 2024-04-17) består jordarten inom planområdet av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Planområdet ligger centralt i Hörby tätort och är redan exploaterat med bostadsbebyggelse och det f.d. Järnvägshotellet som idag inhyser Hörby Bibliotek. Bebyggelsen är uppförd i två till tre våningar och belastar marken utan känd sättningsproblematik.

Hårdgörandegraden på fastigheten uppgår till cirka 90 procent. Det finns inga gällande planmässiga begränsningar att hårdgöra fastigheten i sin helhet. Mot bakgrund av kringliggande bebyggelse och planläggningens karaktär föreligger det inga misstankar om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet, och bedömningen är att det inte krävs några ytterligare geotekniska undersökningar inom ramen för detaljplanprocessen.

4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är redan hårdgjord genom att den är bebyggd och asfalterad. Området bidrar därigenom till avrinning från området mot nedströms liggande områden.

På grund av befintlig markanvändning och geotekniska förhållanden föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen hydrologisk utredning tagits fram inom ramen för detaljplanprocessen.

4.10 KULTURMILJÖ

Hörby kommuns översiktsplan, antagen 2025-12-15, anger följande ställningstagande gällande kulturmiljöfrågor:

- Hörby kommun ska för en hållbar samhällsutveckling verka för att bevara, vårda och utveckla kommunens kulturmiljöer.
- Hörby kommun ska i den fysiska planeringen ta hänsyn till kulturmiljövärden genom att;
 - beakta de naturliga natur- och kulturvärdena i landskapet såsom ängs-, betes-, och hagmarker, våtmarker, vägdragningar och traditionella odlingslandskap och bruksmiljöer.
 - ny bebyggelse och ombyggnation av befintlig bebyggelse anpassas till den aktuella platsens karaktär, sammanhang, skala och funktion.
 - vyer och siktlinjer mot kulturlandskapet beaktas vid ny exploatering.
 - säkerställa varsamhet och skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.

En Kulturmiljöutredningen har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Syftet med utredningen är att kartlägga och beskriva området och bebyggelsens karaktärsdrag och kulturvärden, samt områdets utveckling över tid. Kulturmiljöunderlaget är ett planerings-

och kunskapsunderlag i detaljplanearbetet och ska ge rådgivning vid planläggning och bygglovshandtering inom fastigheten Gårdstånga 3.

Under 1800-talet etablerades järnvägen i Hörby och de tre symbolbyggnaderna; Järnvägsstationen, Tingshuset och Järnvägshotellet uppfördes vid Nygatans norra del. I och med detta förlängdes centrumstråket längs Nygatan och gavs en tyngdpunkt kring stationen. De tre påkostade tegelbyggnaderna markerade tydligt platsens nya betydelse och innebar ett ingrepp som satte stor prägel på centrala Hörby.

Efter järnvägens nedläggning under 1960-talet uppstod möjlighet att ta marken kring järnvägsstationen i anspråk för nya verksamheter. Platsens identitet ändrades med nya verksamheter och byggnaderna gavs nya funktioner. Från 1972 togs järnvägsstationen i anspråk som busstation, det tidigare järnvägshotellet byggdes om till bibliotek och tingshuset byggdes om till museum. I och med omvandlingen gjordes en förskjutning mot kultur och samhällsservice.

Järnvägshotellet

Det tidigare järnvägshotellet, nuvarande bibliotek, byggdes år 1885 och utgör en välgestaltad och påkostad byggnad med höga arkitektoniska kvaliteter. Byggnaden består av en långsträckt volym längs Nygatan samt en kortare vinkelställd volym mot Vallgatan. Hörnet där volymerna möts markeras tydligt av ett oktagonalt torn, vilket ger byggnaden en stark identitet i stadsmiljön.

Fasaderna är utförda i rött tegel i kryssförband med dekorativa inslag av ljus puts. Sockeln är rusticerad och indelad i kvaderfält med spritputs i ljusgrå ton. Längs Nygatan anpassas sockelhöjden efter gatans stigning, vilket medför källarfönster med varierande höjd. Byggnaden har genomgående tydliga fönsteraxlar och ljusputsade bröstningsfält som binds samman av gördelgesimser vid bjälklagen. Fönstren i bottenvåningen har segmentbågiga valv medan fönsterna på andra våningen är raka och kröns av putsade kornischer. I andra våningen finns ett långsträckt ljusputsat bröstningsfält som utnyttjas för skyltning av byggnaden.

Stilmässigt präglas byggnaden av ett klassicistiskt formspråk med inslag av eklekticism. Taket är sadelformat och täckt med rött enkupigt tegel. En långsträckt takkupa i röd plåt mot Nygatan är ett senare tillägg och ingår inte i den ursprungliga utformningen. Hörntornet med sin åttakantiga bas, höga spira och markerade volym utgör ett landmärke i området och har stor betydelse för upplevelsen av platsen och gaturummet vid Nygatan och Vallgatan. Tornet har även en rikare dekor med rundbågiga nischer, profilerade lister och balusterräcken vilket förstärker dess arkitektoniska betydelse.

Byggnaden är exteriört välbevarad med undantag för utbytta fönster från 1940-talet med ospröjsade tvåluftsfönster, den sentida takkupan och en flyttad huvudentré. Fasaden mot väst är något enklare med färre fönster. I väst finns en mindre tillbyggd terrass i hörnvinkel. Interiört har ursprungliga detaljer till stor del försvunnit i samband med omvandlingen till bibliotek. Trots detta har byggnaden ett högt kontinuitetsvärde då dess historia sträcker sig 140 år tillbaka i tiden med mycket välbevarade exteriöra detaljer. Den robusta konstruktionen, materialvalen och arkitektoniska utformning gör att byggnaden fortsatt

uppfattas som ett lokalt landmärke även efter järnvägsperiodens slut.



Vy från nordöst mot hörnet Nygatan-Vallgatan

Tillbyggnaden i söder

Bostadsbyggnaden i söder är ett tidstypiskt exempel på 1940–50-talets arkitektur och ansluter till den ursprungliga byggnaden genom sina röda regelfasader, murade i kryssförband. Byggnaden utgör ett relativt enkelt bostadshus i tre våningar även om det till viss del besitter kvaliteter från tiden det uppfördes med sitt rationella formspråk och tidstypiska detaljer. Mot Nygatan finns ett skyltfönster till en lokal som idag används av en begravningsbyrå. Skyltfönstret och entrén har markerade tegelomfattningen och i den indragna entrén finns en kontrasterande vägg i gult tegel med ett infällt skyltskåp. Bottenvåningens fönster har svagt utskjutande omfattningar i tegel. Vid mötet med den ursprungliga byggnaden finns en typ av frontespis som ansluter i höjd till den angränsande takkupan. Fönstren är vita, rektangulära en- eller tvålufts-fönster i varierande storlek.

På den södra gaveln finns tre balkonger med fronter av brun sinuskorrigerad plåt. Dessa är kopplade till ett burspråk inklätt i ljusa skivor. Mot väster uppstår en viss förskjutning i volymerna mellan ursprungsbyggnaden och tillbyggnaden där en indragen entré är placerad i en blinding, under ett av byggnadens hörn.



Flygvy från väster som visar de västra fasaderna, terrassutbyggnaden och takbeläggning.

Den samlade bedömningen är att det tidigare järnvägshotellet besitter sådana kulturhistoriska värden att den anses vara en särskilt värdefull byggnad från kulturhistorisk synpunkt i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). Byggnaden belyser även tidigare sociala och ekonomiska villkor och arbetsförhållanden. Den har även representerat viktiga funktioner och verksamheter för lokalsamhället genom åren. Byggnaden belyser också tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal och byggnadens placering och gestaltning är del av ett medvetet stadsbyggnadsingrepp vid järnvägsstationen. Bedömningen är att byggnaden har ett högt kontinuitetsvärde med välbevarade exteriöra detaljer och en historia som sträcker sig 140 år bakåt i tiden och får inte förvanskas.

Tillbyggnaden i söder har ett tidstypiskt utseende för 1940–50-talet, och har vissa arkitektoniska kvaliteter. I dagens situation bidrar den positivt till rumsligheten längs Nygatan. Men den har inte sådana värden att den betraktas som särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt.

Inga kända fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkliga kulturarv har identifierats inom det aktuella planområdet.

4.11 FYSISK MILJÖ

Planområdet ligger centralt i Hörby tätort i korsningen mellan Vallgatan och Nygatan och omfattar en area på cirka 2 330 kvadratmeter. Marken inom planområdet är till största del hårdgjord med undantag för två mindre gräsytor i den södra delen av fastigheten. Bebyggelsen inom planområdet är uppförd i två till tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 11,5 meter. Den norra byggnaden, nuvarande Hörby bibliotek, uppfördes under 1890-talet som järnvägshotell i samband med bebyggelseexpansionen som följde järnvägsetableringen i Hörby. Byggnaden är utformad med röd tegelfasad med vitputsade dekorlister och uppstickande torndel i den östra delen av fastigheten. Den södra byggnaden uppfördes under 1940-talet för bostads- och centrumändamål, även den är utformad med röd tegelfasad. Byggnaderna är placerade vid fastighetens östra gräns där de möter den kulturhistoriska värdefulla Nygatan. Nygatan är en viktig centralaxel i det rutnätsmönster

som är karaktäristiskt för Hörby tätort och sträcker sig, från Vallgatan i norr till Ystadsvägen i söder, förbi Nya och Gamla torg och över Hörbyån.

På norra sidan av Vallgatan står den före detta stationsbyggnaden och öster om Nygatan står Hörby museum, tidigare tingshus. Både stationsbyggnaden och Hörby museum är uppförda med röd tegelfasad och vitputsade dekordetaljer. Det finns ett tydligt gestaltningsmässigt samspel mellan Hörby bibliotek, den gamla stationsbyggnaden och Hörby museum som samtliga uppfördes under slutet av 1800-talet i samband med järnvägsanläggningen i Hörby.

Väster om planområdet, på den västra sidan av kvarteret Gårdstånga, finns bostadsbebyggelse i form av tvåvånings radhus. Så gott som all kvartersmark är upptagen för nyttoändamål, parkeringsplatser och garagebyggnader med ett mindre inslag av grönska, träd och buskage.

4.12 SOCIALA

Planområdets bebyggelse utgör delvis en betydande del av Hörby tätorts kulturhistoriska och arkitektoniska värdefulla centrum, vilket utgör en viktig del av både ortens och kommunens karaktär och identitet. Bebyggelsen bedöms vara socialt värdefull genom att bidra med en historisk kontinuitet samt genom sitt bebyggelsemässiga sammanhang.

4.13 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och de befintliga byggnaderna är anslutna till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnät för el.

Fastigheten Gårdstånga 3 belastas av ledningsrätt för starkström och fjärrvärme. Hänsyn behöver tas till befintliga ledningsrätter i detaljplanprocessen. En ledningsrätt gäller för all framtid. Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom ny förrättning. En ledningsrätt gäller även mot ny ägare till fastigheten och gäller före upplåtelse i fastigheten som har tillkommit genom avtal.

4.14 SERVICE

Planområdets placering i Hörby tätort kännetecknas av god närhet till flertalet olika funktioner inom gång- och cykelavstånd och det är möjligt att nå både skola och förskola samt ett bredare kommersiellt utbud inom en radie av 500 meter.

4.15 TRAFIK

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Vallgatan, Nygatan och Lågedammsgatan. Trafikangöring till fastigheten görs via Lågedammsgatan i söder. Längs gatorna finns trottoarer för gångtrafik, medan cykeltrafik sker i blandtrafik via det befintliga gatunätet. I kommunens gällande trafikplan (2013) bedöms Vallgatan, Nygatan och Lågedammsgatan vara så kallade mjuka trafikrum, vilket innebär rum där alla trafikslag kan samspela. Biltrafiken begränsas för att ge utrymme åt övriga trafikanter. Planområdet är sammanbundet med stora delar av tätorten genom mjuka gaturum enligt trafikplanen eller genom tätortens gång- och cykelvägar.

I trafikplanen är Nygatan och delar av Vallgatan och Lågedammsgatan utpekade som skolväg med cykel.



Bild över Nygatan. Tagen söderut i höjd med planområdet. Lågedammsgatan skymtas som anslutande gata (höger i bild).

Parkering för de befintliga bostäderna, samt personal på biblioteket sker inom kvartersmarken väster om bebyggelsen. Infart till parkeringsplatserna på fastigheten sker söderifrån via Lågedammsgatan. Besökare till biblioteket parkerar på den för museet och bibliotekets gemensamma parkering öster om Nygatan.

Det finns inga kända trafikproblem på fastigheten eller det kringliggande gatunätet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Detaljplanen omfattar fastigheten Gårdstånga 3 i sin helhet. Marken som berörs av planläggningen ligger inom gällande detaljplan för Kv. Gårdstånga, Hörby (12-HÖR-1008) som medger Allmänt ändamål – A.

5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta har tagits fram som underlag inför granskning. Grundkartan är upprättad av *Geoinfo Mittskåne*. Grundkartan innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden som har bedömts betydelsefulla för detaljplanen. Grundkartan har tillsammans med befintlig detaljplan legat till grund för geometrierna för planområdet. Grundkartan finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr KS 2023 – 00418*.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Hörby kommun har under planprocessen, mellan samråds- och granskningsskedet, antagit en ny översiktsplan varpå ställningstagande görs till både den nya och den tidigare översiktsplanen.

I den tidigare översiktsplan *Översiktsplan 2030* pekas planområdet ut som detaljplanelagt område. Inom de delar av kommunen där bebyggelse är reglerad med detaljplan ska ny bebyggelse prövas i detaljplan om inte prövningen kan se med förhandsbesked eller bygglov. Bedömningen är att intentionerna i aktuell planläggning inte kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked eller bygglov då det strider mot bestämmelserna i gällande plan. Förutsatt att hänsyn tas platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden anses planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

I den numera gällande översiktsplanen *Översiktsplan 2030* ingår planområdet i markanvändningen mångfunktionell bebyggelse: Centrum som tillåter bland annat centrum, bostäder och kontor. Förutsatt att hänsyn tas platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden anses planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska ske inom ramen för samrådet. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen. I 5 § miljöbedömningsförordningen anges vilka parametrar en undersökning om betydande miljöpåverkan ska utgå ifrån.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och att det därmed inte finns något behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet. Undersökningen finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr 2023 – 00418*.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska ske inom ramen för samrådet. Undersökningen ska samrådaskommunen med Länsstyrelsen. Kommunen ska efter undersökningen avgöra frågan i ett särskilt beslut på det sätt och med det innehåll som anges i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken. Beslutet ska fattas innan granskningen av detaljplanen.

Hörby kommun, genom kommunstyrelsens arbetsutskott, beslutade 2025-11-19 (§ 219) att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

En översiktlig undersökning över dagvattenförutsättningarna har tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen. Undersökningen visar fördröjningsbehovet som genomförandet av detaljplanen ger upphov till. Resultatet av den översiktliga undersökningen presenteras i avsnitt 6.3.4 *Dagvatten* och 6.5.2 *Översvämning*.

Undersökningen har utförts av Planering och utveckling, Hörby kommun, i samråd med *Mittskåne Vatten*, ansvariga organisationen för driften av den kommunala VA-verksamheten.

5.2.2 VA-UTREDNING

En översiktlig beräkning av vatten- och spillvattenflöden har genomförts inom ramen för detaljplaneprocessen. Beräkningarna visar vatten- och spillvattenflöden som uppskattas uppstå som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Resultatet av de översiktliga beräkningarna presenteras i avsnitt 6.10.1 *Vatten* och 6.10.2 *Spillvatten*, och visar att det inte kommer krävas några åtgärder på det befintliga ledningsnätet.

Undersökningen har utförts av Planering och utveckling, Hörby kommun, i samråd med *Mittskåne Vatten*, ansvarig organisationen för driften av den kommunala VA-verksamheten.

5.2.3 BULLERBEDÖMNING

En översiktlig bullerbedömning har gjorts av Planering och utveckling, Hörby kommun som visar att trafikmängderna på det kringliggande gatunätet inte uppnår sådana nivåer att det bedöms föreligga risk för betydande olägenheter från trafikbuller. Bullerbedömningen redovisas i avsnitt 4.7.1 *Omgivningsbuller* i planbeskrivningen.

5.2.4 TRAFIK- OCH PARKERINGSBERÄKNING

En översiktligt trafikstring- och parkeringsberäkning har gjorts utifrån dimensionerande användningar. Resultatet och konsekvenserna framgår i avsnitt 6.9 *Trafik* i planbeskrivningen.

5.2.5 KULTURMILJÖUTREDNING

En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen, *Kulturmiljöunderlag, Gårdstånga 3, Hörby kommun* (Tyréns, 2024-09-20).

Syftet med utredningen har varit att kartlägga och beskriva områdets och bebyggelsens karaktärsdrag och kulturvärden, samt dess utveckling över tid. Mot bakgrund av kartläggningen har utredningen framfört råd och riktlinjer avseende förändringar och lämplig utformning av tillkommande bebyggelse, samt förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser avseende kulturvärden för befintlig bebyggelse. Utredningsresultaten tjänar även som ett kunskapsunderlag i plan- och byggprocessen samt för fastighetsägare. Rapporten finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr KS 2023 – 00418*.

5.2.6 RADONANALYS

En radonanalys har genomförts inför granskning av planförslaget, *Radonanalys* (GJAB, 2024-12-16). Resultatet av analysen framgår i avsnitt 6.5.7 *Radon* i planbeskrivningen.

Syftet med analysen är att kartlägga risken för exponering för radongashalter inomhus. Radonanalysen visar att radonhalterna inom undersökningsområdet ligger inom spannet för låg risk (0-50 Bq/m³) samt i den nedre delen av normal risk (50–200 Bq/m³).

Mätningen är utförd enligt ”Mätning av radon i bostäder”-metodbeskrivning SSM 2013, metod nr 1 och ”Mätning av radon på arbetsplatser”-metodbeskrivning SSM 2021, metod nr 1 och ISO 11665-4:2021. Radonanalysen finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr KS 2023 – 00418*.

5.2.7 MARKMILJÖTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT (MMU)

En markmiljöteknisk undersökning har genomförts inför granskning av planförslaget, *Markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU)* (PQ Geoteknik och Miljö AB, 2025-09-26). Syftet med utredningen är att beskriva de miljötekniska förhållandena inom fastigheten. Undersökningsrapporten ingår som planeringsunderlag i planarbetet och beskriver syfte, metod och resultat från utredningsarbetet. Rapporten finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr 2023-00418*.

5.3 REGIONALA

5.3.1 REGIONPLAN

Regionplan för Skåne 2022-2040 antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022 och ska ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokalisering av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser i den kommunala planeringen.

Lokalisering av planområdet innebär en utveckling av bostadsbeståndet i Hörby kommun utan att jordbruksmark eller oexploaterade markområden behöver tas i anspråk, vilket är förenligt med regionplanens mål om hushållning av jordbruksmarken. Den samlade

bedömningen är att planförslaget anses förenlig med *Regionplan för Skåne 2022-2040* då marken redan är exploateras och planläggningen endast innebär en utveckling fastigheten.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Gårdstånga 3	Hela fastigheten är planlagd som område för Allmänt ändamål (A). Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Gällande detaljplan reglerar bebyggelse till max tre våningar eller 11,5 meter. Begränsning av markens utnyttjande reglerar med prickmark, vilket innebär att marken får förses med byggnad.	Planläggningen omfattar Gårdstånga 3 i sin helhet. Det huvudsakliga ändamålet med planläggningen är att ändra markanvändningen i den gällande detaljplanen och möjliggöra för bostads-, kontors- och centrumändamål. Centrumändamål föreslås i bottenvåningen på befintliga byggnader. I förslaget möjliggörs uppförandet av komplementbyggnader i form av miljöhus, cykelgarage eller övrigt gemensamhetsutrymme. Omfattningen av huvudbyggnaderna kvarstår enligt befintlig situation.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga kända	-	-

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
Lr, 1266-1245. 1	Ledningsrätt Starkström	Ringsjö Energi AB (Numera en del av Krafringen Nät AB)	Gårdstånga 3	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande. Befintlig ledningsrätt är gällande till dess att den ändras eller upphävs genom ny förrättning. Markreservat för allmännyttiga ledningar finns i ny plankarta i samma ledningstråk som ledningsrätten.
Lr, 1266-1388.1	Ledningsrätt Fjärrvärme	Solör Bioenergi Fjärrvärme AB	Gårdstånga 3	Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande. Befintlig ledningsrätt är gällande till dess att den ändras eller upphävs genom ny förrättning. Markreservat för allmännyttiga ledningar finns i ny plankarta i samma ledningstråk som ledningsrätten.

Ledningsrätt kan innebära begränsning i form av förbud att uppföra byggnad, plantera träd eller schakta nära ledningen.

6.2 NATUR

6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planförslaget syftar till att ändra markanvändningen för befintlig bebyggelse och möjliggöra för komplementbyggnad i form av miljöhus, cykelgarage eller annan gemensamhetsbyggnad. I övrigt möjliggör planförslaget inte att huvudbyggnaderna utökas utifrån dagens situation. Att planförslaget möjliggör för komplementbyggnader på innergården innebär att delar av denna kan tas i anspråk för byggnation. Innergården består av antingen asfalterade vägar och parkeringar eller klippta gräsmattor med ett fåtal buskar och något enstaka träd. Innergården hyser inga biotopskyddade värden eller utgör en sådan speciell naturmiljö, i jämförelse med andra områden i närheten, som gör att platsen kan bedömas som en värdefull boplatz eller

viktig miljö för skyddade arter. De negativa effekterna av att möjliggöra för mer komplementbyggnader på innegården bedöms därmed som små.

6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt då marken inom planområdet redan är exploaterad och föreslås bibehålla sin nuvarande utformning.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Den sammantagna bedömningen av undersökningen av betydande miljöpåverkan är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen.

6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Omgivningspåverkan som kan uppstå som en konsekvens av detaljplanens genomförande bedöms vara begränsad mot bakgrund av planområdets ringa omfattning (ca 2 330 kvadratmeter) samt detaljplanens syfte att ändra markanvändningen i gällande detaljplan och därigenom möjliggöra för bostads-, kontors- och centrumanvändning inom fastigheten.

Genomförandet av detaljplanen innebär att utgångsläget för den södra byggnaden blir planenligt samt att bostadsetablering möjliggörs i byggnaden som idag inhyser Hörby bibliotek. Utifrån initiala trafikberäkningar kan planläggningen leda till en marginell ökning av fordonstrafiken jämfört med dagens situation. Fastigheten som berörs av planläggningen är idag redan exploaterad med hårdgörandegrad av uppemot 90 %. Genom att ändra gällande markanvändning är det möjligt att utveckla bostadsbeståndet i centrumnära läge och nyttja befintlig infrastruktur och service utan att ta jungfruliga marker i anspråk. Inom fastigheten finns en byggnad (f.d. Järnvägshotellet) som bedöms vara särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Planläggningen tar hänsyn till de bevarandevärda kulturhistoriska värdena som byggnaderna och platsen besitter genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på det förre detta Järnvägshotellet samt genom höjd- och utformningsbestämmelser på bostadsbyggnaden i söder.

Området omfattas inte av några naturskyddsområden eller riksintressen och bedöms inte inhysa några värdefulla naturmiljöer.

6.3.4 DAGVATTEN

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och är kopplad till befintlig förbindelsepunkt för dagvatten. Inom verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att dagvattnet som inte kan infiltrera i marken på fastigheten, avvattnas till förbindelsepunkten verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Utöver gäller de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken. En fastighetsägare har exempelvis ett generellt ansvar, när den vidtar en åtgärd inom verksamhetsområde för dagvatten, att se till att avvattningen av fastigheten inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

I samråd med Mittskåne Vatten, VA-huvudmannens representant, har den erforderliga fördröjningsvolymen uppskattats till cirka 20 kubikmeter för att upprätthålla de befintliga flödena. Bedömningen är baserad på föreslagen markanvändning och klimatfaktor 1,25.

Planförslaget reglerar att minst 10 % av fastighetsarean, cirka 230 kvadratmeter, ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att hålla delar av fastigheten genomsläpplig för dagvatten och minska dagvattenflödet samt förbättra planområdets infiltrationsmöjligheter. Bestämmelsen syftar också till att avsätta yta för att möjliggöra för de reningsåtgärder av dagvatten som erfordras för att uppfylla kraven som ställs på fastighetsägaren gällande föroreningshalt i dagvatten som leds till den kommunala VA-anläggningen.

Den samlade bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande negativ påverkan på dagvattenflödena från planområdet. Bedömningen baseras på att minst 10 % av fastighetsarean regleras som genomsläpplig yta, vilket uppskattas vara erforderligt för att möjliggöra fördröjning och infiltration av dagvatten i sådan omfattning att de befintliga flödena kan upprätthållas. Planförslaget bedöms därmed medge tillräckliga förutsättningar för dagvattenhantering och har inga anseende negativa konsekvenser för möjligheten att bibehålla nuvarande dagvattenflöden.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Hörby kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att riktvärdena för utomhusluft inte kommer överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

6.4.2 VATTEN

Dagvatten är en betydande spridningsväg för föroreningar till yt- och grundvatten. När regn faller över hårdgjorda ytor som tak, vägar och parkeringsplatser kan föroreningar som tungmetaller, oljerester, näringsämnen och mikroplaster samlas upp i dagvattnet. Om föroreningarna inte fördröjs och renas kan de bidra till att vattenförekomstens status försämrast.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och är kopplad till befintlig förbindelsepunkt för dagvatten. Inom verksamhetsområde för dagvatten ansvarar VA-

huvudmannen, genom Mittskåne Vatten, för att avleda dagvatten från fastighetens förbindelsepunkt samt vid behov rena det innan vidare transport till recipienten.

Fastighetsägare, vars fastigheter ingår i verksamhetsområde för dagvatten, ansvarar för att avleda dagvatten från fastigheten mot förbindelsepunkt upprättad av VA-huvudmannen. Detta innebär att dagvatten från fastigheten avleds till den punkt där den allmänna VA-anläggningen tar vid. Användningen av allmänna VA-anläggningar regleras i ABVA, *Allmänna bestämmelser för användande av Hörby och Höörs vatten- och avloppsanläggning*. Enligt ABVA får dagvatten från fastighet inte skapa svårigheter för VA-huvudmannen att uppfylla kraven från miljö- och hälsosynpunkt. Exempelvis ska bensen-, olje- och fettavskiljare samt sand och slamfångsbrunnar tillses regelbundet och tömmas vid behov så att de alltid uppfyller avsedd funktion.

Planförslaget reglerar att minst 10 % av fastigheten ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att hålla delar av fastigheten genomsläpplig för dagvatten och minska dagvattenflödet samt förbättra planområdets infiltrationsmöjligheter. Bestämmelsen syftar också till att avsätta yta för att möjliggöra för de reningsåtgärder för dagvatten som erfordras för att uppfylla kraven som ställs på fastighetsägaren gällande föroreningshalt i dagvatten som leds till kommunens allmänna VA-anläggningar.

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande inverkan på föroreningsinnehållet hos dagvattnet som avleds från planområdet, och följaktligen inte heller på den ekologiska eller kemiska statusen på vattenförekomsten som utgör ytvattenrecipienten nedströms. Planförslaget bedöms därför inte ha några ansevärda negativa konsekvenser för möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Hörby kommun arbetar aktivt med vattenkvalitetsfrågor, både inom kommunen och genom samarbetet i de olika vattenråden.

6.4.3 BULLER

Planläggningen innebär ändrad markanvändning inom planområdet. Den ändrade markanvändningen innebär en uppskattad ökning av åtta lägenheter inom planområdet eller möjliggörande av centrumverksamhet i bottenvåningarna alternativt möjligheten för 850 kvadratmeter kontorsanvändning. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte påverkar miljö kvalitetsnormer för buller avsevärt.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus vid bostadsbyggnadens fasader samt eventuell uteplats, om det inte anses obehövligt.

En översiktlig bullerbedömning har tagits fram inom ramen för detaljplanen (*se avsnitt 4.8.1 Omgivningsbuller*). Bedömningen har utgått från det uppskattade trafikflödet på det kringliggande gatunätet. Utifrån planområdets läge, i anslutning till kringliggande

småhusbebyggelse och allmännyttig verksamhet (Hörby museum) är bedömningen att det inte kommer ske några större exploateringar i närområdet som påverkar trafiksituationen avsevärt.

Den samlade bedömningen är att trafikmängderna runt planområdet, med tillägg för söktrafik, leveranser och renhållningsfordon, inte uppnår sådana nivåer att bullervärdena överstiger riktvärdena 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad och att genomförandet av detaljplanen inte kan anses kunna ge upphov till betydande olägenhet avseende omgivningsbuller.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Planförslaget innebär inte en utökning av befintlig byggrätt i sådan omfattning att det kan anses påverka översvämningsrisken negativt. Den enda förändringen av byggrätten är möjligheten att tillskapa komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på 100 kvadratmeter. Komplementbyggnaderna får endast placeras inom ytor som är planlagda med korsmark, vilket säkerställer att de inte påverkar befintliga avrinningsvägar.

Bedömningen är att tillskapandet av komplementbyggnader enligt föreslagen omfattning inte medför ökad risk för översvämning nedströms, och inte heller att några instängda områden skapas inom fastigheten. Det finns heller inga planer på att ändra marknivåerna inom planområdet på ett sätt som skulle riskera att vattenflödena förändras negativt.

Hörby kommun tog år 2024 fram en skyfallskartering över tätorten. Karteringen visar att det inte finns några sänkor inom planområdet där skyfallsvatten riskerar att samlas mot byggnaderna. Den åskådliggör även att det inte föreligger några större avrinningsleder som passerar planområdet och som potentiellt skulle kunna orsaka översvämning på fastigheten. Vid kraftiga skyfall kommer vattnet fortsatt att avrinna mot befintliga gator och vidare längs etablerade avrinningsvägar, vilket ger goda förutsättningar för hantering av extremregn.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra någon ökad översvämningsrisk. Det är samtidigt viktigt att framhålla att varje fastighetsägare har ett eget ansvar att vidta förebyggande åtgärder för att skydda sin egendom mot skador vid skyfall.

6.5.3 OLYCKOR

Planförslaget möjliggör för bostads-, kontors- och centrumändamål och medger inte sådan användning som kan anses påverka risken för olyckor, varken inom eller utom planområdet. Det finns inga verksamheter som kräver skyddsavstånd i nära anslutning till planområdet.

Den samlade bedömningen är att planförslaget inte medför några betydande risker för olyckor.

6.5.4 EROSION

Inga betydande risker för erosion bedöms föreligga.

6.5.5 SKRED

Inga betydande risker för skred bedöms föreligga.

6.5.6 RAS

Inga betydande risker för ras bedöms föreligga.

6.5.7 RADON

Radongashalten inomhus varierar från dygn till dygn beroende på bland annat årstid, boendevanor och radonkälla. Om årsmedelvärde angetts kan det sanna årsmedelvärdet avvika från det beräknade med upp till 40%, men det angivna årsmedelvärdet är det mest sannolika. Gällande referensvärde för radonhalten i bostäder är 200 Bq/m³. Motsvarande gränsvärde för arbetsplatser är 200 Bq/m³. Mätosäkerheten i det enskilda mätvärdet är angiven efter respektive mätvärde. Den angiva utvidgade mätosäkerheten är produkten av standardmätosäkerheten.

Resultatrapport Radonmätning med spårfilm inomhus.				
Adress för mätplats Fastighetsbeteckning	Detektor- nummer	Mättid	Rum	Radongashalt Bq/m ³
Gårdstånga 3 Adress: Vallgatan 7, Hörby	82257	10/10-24	Våning 1	< 30
	82252	t.o.m.	Våning 2	< 30
	82258	11/12-24	Våning 1	< 30
	82255		Våning 1	< 30
	82251		Våning 2	< 30
	82254		Våning 2	45 ± 7
	82253		Våning 2	< 30
	82259		Bottenplan/källare	56 ± 8
	82260		-"-	81 ± 11

Resultat från genomförd radonanalys.

Radonanalysen visar att radonhalterna inom undersökningsområdet ligger inom spannet för låg risk (0-50 Bq/m³) samt i den nedre delen av normal risk (50–200 Bq/m³). Bedömningen är att markradon inte utgör någon begränsning för den föreslagna markanvändningen. Några särskilda radonskyddande åtgärder bedöms därför inte vara nödvändiga för att bebyggelsen ska vara lämplig ur hälsosynpunkt.

6.5.8 FÖRORENAD MARK

I samband med att den markmiljötekniska undersökningsrapporten togs fram inför granskning av planförslaget påträffades halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. En sammanställning av provpunkter och påträffade föroreningar överstigande riktvärdena för känslig markanvändning presenteras under *Planeringsföresättningar avsnitt 4.7.7 – Markföroreningar*. En fullständig lista över undersökta ämnen och provpunkter framgår i markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU), som är ett planeringsunderlag till föreliggande planförslag.

Kommunens miljö- och tillsynsmyndighet är underrättad om de påträffade markföroreningarna i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).

Tillsynsmyndigheten bedömer att de provtagningsmetoder som använts följer rådande praxis för respektive föroreningskategori och aktuella mark- och föroreningsförhållanden. Analyserna som genomförts på proverna bedöms i stort som lämpliga avseende fastighetens lokalisering och historia. Tillsynsmyndigheten bedömer även att föroreningar överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning måste avhjälpas till en nivå underskridande grundvärdet för känslig markanvändning för att föreslagen markanvändning ska anses lämplig. Avhjälpande åtgärder måste i förväg anmälas till kommunens miljöenhet.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar inom fastigheten är avhjälpna. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen användning. Genom att villkora startbesked mot att avhjälpandeåtgärder är genomförda och godkända av tillsynsmyndigheten säkerställs att marken är lämplig för föreslagen känslig markanvändning.

Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning är lämplig under förutsättningar att nödvändiga avhjälpandeåtgärder genomförs och godkänns av tillsynsmyndigheten. Detta regleras i plankarta genom villkorat startbesked och hanteras genom tillsynsmyndighetens handläggning.

6.6 KULTURMILJÖ

Planläggningen avser att pröva lämpligheten för att de befintliga byggnaderna ska kunna nyttjas för bostads-, kontors- och centrumanvändning i samband med bibliotekets omlokalisering till det planerade kulturhuset. En omvandling av biblioteksbyggnaden till bostäder skulle innebära en relativt genomgripande ombyggnad som utöver förändrade planlösningar även kan medföra vissa exteriöra förändringar.

Vid ändring eller underhåll bör utgångspunkten för ersättningsmaterial vara material likt de ursprungliga i avseende på sammansättning, kulör, ytstruktur och dimension. Det kan exempelvis avse tegel, tegelfog eller putsytor.

Fasader

Med hänsyn till det tidigare järnvägshotellets höga kulturhistoriska värden och dess kontinuitetsvärde ska förändringar som påverkar fasadkomposition, fönstersättning, större håltagningar eller andra tillägg i huvudfasad mot Nygatan och Vallgatan undvikas. Tillkommande balkonger bedöms inte förenliga med byggnadens karaktär i huvudfasad mot Nygatan och Vallgatan. Detta följer varsamhetskravet i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), som anger att ändringar ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. För byggnader som är särskilt värdefulla gäller dessutom förvanskingsförbudet i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att åtgärder som förvanskar de kulturhistoriska värdena inte får genomföras. Undantag kan göras för åtgärder som återställer tidigare utseende eller förbättrar anpassningen till byggnadens ursprungliga karaktär, exempelvis genom att åter öppna en entré i hörntornet eller ersätta nuvarande dörr i huvudentré med en dörr som bättre överensstämmer med byggnadens arkitektur. De ljusa putsfälten som används för skyltning av byggnadens funktion kan även i fortsättningen användas för det ändamålet, förutsatt att utformningen sker med respekt för byggnadens kulturhistoriska värden.

Åtgärder som påverkar de kulturhistoriska värdena negativt eller gör att de går förlorade kan strida mot både varsamhetskravet i plan- och bygglagen (2010:900) samt kulturmiljölagens (1988:950) grundläggande principer om att undvika skador på kulturmiljön.

Detaljplanen reglerar med bestämmelse k₁ att; *Fasader mot Nygatan och Vallgatan ska bibehållas avseende material och utformning med rött tegel i kryssförband, ljus putsdekor, fönstersättning och kvaderindeland spritputsad sockel.*

Fönstersättningen mot Nygatan och Vallgatan har i huvudsak bibehållit sitt ursprungliga läge sedan byggnaden uppfördes under slutet av 1800-talet, även om vissa förändringar skett över tid. Ursprungligen bestod fönstren av korspostfönster med fyra lyfter, vilket var typiskt för byggnadens tidsepok. De nuvarande fönstren är ospröjsade tvålufts-fönster från 1940-talet, vilket innebär att den ursprungliga karaktären delvis gått förlorad. Vid framtida fönsterbyten rekommenderas en återgång till en fönstertyp som harmonierar med byggnadens kulturhistoriska värden. Ett lämpligt alternativ kan vara fyrdelade, sidohängda träfönster, vilket skulle kunna stärka byggnadens ursprungliga uttryck och bidra till att höja byggnadens kulturhistoriska intryck.

Fasaderna mot gårdssidan i väst bedöms vara mindre känsliga för förändringar. Den befintliga utbyggnaden med utskjutande volym och terrass i hörnvinkel på baksidan har tillkommit genom successiva ombyggnader över tid och kan upplevas provisorisk. Denna del kan förändras relativt fritt under förutsättning att volymen inte utökas så att mer av fasaderna skymms. Materialval bör fortsatt harmonisera med angränsande fasadytor.

På den västra fasaden finns möjlighet att genomföra åtgärder som förbättrar byggnadens funktion, exempelvis ny entré, balkonger i begränsad omfattning eller justering av fönsterstorlekar vid trapphuset för att skapa enhetlighet med övriga fönster. Balkonger ska utformas med hänsyn till byggnadens karaktär, exempelvis med svarta dekorativa smidesräcken. Frontmaterial som trä, glas, aluminium eller plåt bör undvikas. På västra gavelfasaden är även ändringar av fönstersättning möjliga. Ändringar behöver göras med hänsyn till fasadproportioner och symmetri bör eftersträvas för en god helhetsverkan.

Detaljplanen reglerar med bestämmelse k₂ att: *Ändringar exteriört ska göras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Ursprunglig utformning ska vara vägledande och reversibla lösningar eftersträvas. På den västra fasaden kan ändringar som gör byggnaden mer ändamålsenlig accepteras.*

Detaljplanen reglerar även med bestämmelse f₂ att; *Balkonger får uppföras på den västra fasaden och får kräga ut högst 1,6 meter över korsmark.*

Byggnadshöjder

Att bibehålla byggnadernas befintliga höjder och takutformningar är en del i att bevara de kulturhistoriska värdena och området identitet. Höjderna utgör en väsentlig del av den visuella helheten och påverkar hur byggnaderna upplevs i stadsmiljön. Om höjderna förändras riskerar upplevelsen av platsen påverkas negativt och kulturhistoriska värden gå förlorade. Genom att respektera befintliga höjder säkerställs att framtida utveckling sker med hänsyn till platsens historik och karaktär vilket är grundläggande för att bevara de befintliga kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen reglerar att befintlig byggnadshöjd bibehålls med bestämmelse k₃ som reglerar att; *Byggnadens volym och omfattning ska bibehållas och får inte utökas i höjdd. Takbeläggning ska vara i enkupigt rött taktegel eller falsad skicktäckt plåt i svar, rött eller koppargrönt.*

Detaljplanen reglerar att befintlig byggnadshöjd och utformning bibehålls på den södra byggnaden med bestämmelse k₄ som reglerar att; *Byggnadens takvolym och takutformning ska bibehållas.*

Rivningsförbud

Bestämmelse om rivningsförbud används för att reglera att befintlig byggnad, som anses vara en särskilt värdefull byggnad från kulturhistorisk synpunkt i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), inte får rivas. Ett rivningsförbud skyddar byggnadens stomme och förhindrar inte åtgärder som underhåll och reparation. Det kan fortfarande vara möjligt med interiöra ändringar så som planlösningsanpassningar eller installation av tekniska lösningar förutsatt att varsamhetkravet efterföljs. Bestämmelsen syftar till att skydda byggnaden med planbestämmelser och säkerställa ett långsiktigt bevarande av platsens kulturhistoriska värden.

Detaljplanen reglera att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden, tidigare järnvägshotellet, inte får rivas med bestämmelse r₁ som reglerar att; *Byggnad får inte rivas.*

Sammanfattning

Den samlade bedömningen är att föreslagen användning anses lämplig förutsatt att tillräcklig hänsyn tas till platsens och byggnadernas kulturhistoriska värden.

6.7 SOCIALA

Detaljplanen syftar bland annat till att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras, något som bedöms ha positiv påverkan på barn och unga då det kan förmedla kunskaper om historiska skeden och förståelsen för Hörbybors livsvillkor i samband med introduktionen av järnväg till orten. Planförslaget möjliggör även en flexibel och varsam utveckling av fastigheten samtidigt som de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena bibehålls.

Sammantaget bedöms detaljplanen ha positiva sociala effekter i form av befintlig kulturhistoriska värden bevaras och tillskapandet av bostäder i centrumnära och kulturhistoriskt värdefullt läge.

6.8 RIKSINTRESSE

Det finns inga riksintressen inom planområdet som kan påverkas negativt. Det närmaste riksintressen N34 *Fulltofta, område av riksintresse för naturvård* är beläget cirka 580 meter väster om planområdet och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

6.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något mark- eller vattenområde som omfattas av särskilda markanvändningsintressen enligt 3 kap. miljöbalken. En varsam utveckling av bebyggelsen och fastigheten anses lämplig med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planläggningen bedöms vara i linje med miljöbalkens bestämmelser om god hushållning.

6.10 TRAFIK

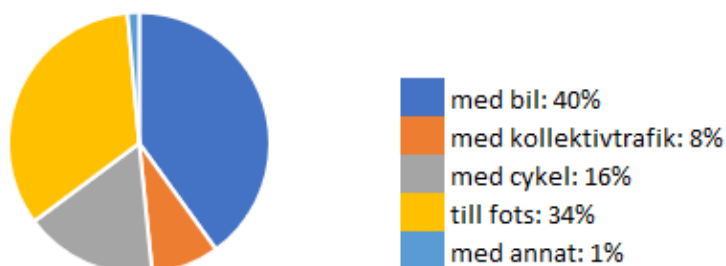
6.10.1 MOTORTRAFIK

Planförslaget kan medföra en marginell ökning av fordonstrafiken till planområdet, men denna bedöms vara försumbar i relation till planområdets trafikmässiga situation. Planområdets centrala lokalisering och närhet till goda kollektivtrafikförbindelser är bidragande orsaker till att planförslaget bedöms medföra en mindre ökning av fordonstrafiken. Bedömningen är att samhällsnyttan som kan tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen överväger den marginella trafikökningen som kan uppstå. Planförslaget skapar möjlighet att uppföra miljöhus i nära anslutning till Lågedammsgatan så att renhållningsfordon kan undvika backrörelser vid hämtning av avfall.

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 151 resor/dygn

Skattad färdmedelsfördelning



Dimensionerande trafikökning uppstår vid kombinationen av användningarna Bostäder och Kontor där användningen Kontor står för merparten av trafikalstringen.

Enligt parkeringstalen i parkeringsstrategin ger kombinationen av användningarna Bostäder och Kontor det dimensionerande parkeringsbehovet i planförslaget. Kombinationen av användningarna skapar ett uppskattat parkeringshöv på 28 parkeringsplatser, eller ett markanspråk på cirka 350 – 400 kvadratmeter. Bedömningen är att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering vid en effektiv och genomtänkt markplanering. Tillfälliga besökare till verksamheterna kan nyttja befintlig gatuparkering längsmed Nygatan. I parkeringsstrategin framgår det att det är möjligt att minska antalet parkeringsplatser om exploatören kan tillämpa olika åtgärder och förbättra förutsättningarna för att resa med andra hållbara färdmedel. Med olika påverkansfaktorer kan grundtalen reduceras och bli ett tal för en anpassad efterfråga. Exempel på faktorer som kan påverka parkeringstalen är närhet till kollektivtrafik, möjlighet till bilpool samt cykelpool. Det specifika

parkeringsbehovet behöver visas i samband med bygglovsansökan för den eller de användningar som är aktuella i bygglovsskedet.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

6.10.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget kan leda till en mindre ökning av gång- och cykeltrafik i Hörby kommuns centrala delar. Planområdets centrala lokalisering medför goda förutsättningar för gångtrafikanter och cyklister att nyttja befintlig infrastruktur för att nå flertalet målpunkter, såsom skola, dagligvaruhandel, kollektivtrafik, träningsanläggning eller vårdcentral. Det är viktigt att erforderliga och säkra cykelparkeringar ordnas för boende och verksamma inom planområdet.

6.11 VATTEN OCH AVLOPP

6.11.1 VATTEN

Bebyggelsen inom planområdet är idag ansluten till det allmänna ledningsnätet för vatten och spillvatten och kommer även i fortsättningen vara ansluten till det kommunala ledningsnätet.

Detaljplanen medger en kombination av användningarna Centrum, Kontor och Bostäder. Den dimensionerande situationen är en kombination av användningarna C₁ (670 kvadratmeter) och B (930 kvadratmeter). En översiktlig beräkning av dimensionerande dricksvattenförbrukning för planområdet har genomförts i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114.

Det schablonvärde för specifik förbrukning vid dimensionerande användning om 135 liter per person och dygn för hushållsförbrukning som presenteras i figur 3.1 har använts för området med användningen B, medan den specifika vattenförbrukningen om 500 liter per anställd och dygn som presenteras för verksamhetskategorin ”Restauranger, kaféer” har använts för området med användningen C₁. Maxdygnsfaktor (2) och maxtimmefaktor (3) från tabell 3.1 i Svenskt Vattens publikation P114 har använts. En genomsnittlig restaurang har antagits rymma en anställd per 75 kvadratmeter bruttoarea. Den maximala bruttoarean som medges inom detaljplanens kvartersmark med användningen C₁ är 670 kvadratmeter. Den kvarvarande kvartersmarken för bostadsändamål har uppskattats möjliggöra 10 lägenheter med ett snitt på 1,8 boende per lägenhet med ett total på 18 boende och en vattenförbrukning på 135 liter per person och dygn.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning (högsta förbrukning under årets maxdygn) har härletts genom nedanstående beräkningar.

Den högsta timförbrukningen för en enskild förbrukartyp har beräknats med formeln:

$$q_{\text{dim1}} = [(p \times q_{\text{medel}}) / (3600 \times 24)] \times c_{\text{d max}} \times c_{\text{t max}}$$

q_{dim1} Högsta förbrukning under årets maxdygn (liter per sekund)

p Antal personer (boende, anställda, elev, sjukhusbädd etc.)

q_{medel} Medelförbrukning (liter per person och dygn)

$c_{d \max}$ Maxdygnsfaktor
 $c_{t \max}$ Maxtimfaktor

Antalet anställda personer inom området med användningen C_1 vid dimensionerande markanvändning (restaurang eller kafé) är $670 \text{ kvadratmeter} / 75 \approx 9$ personer.

Kvarvarande kvartersmark (930 kvadratmeter bruttoarea) vid dimensionerande markanvändning med maximalt utnyttjande av centrumanvändning uppskattas möjliggöra för 10 lägenheter med snitt 1,8 personer per lägenheter ≈ 18 personer.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning för område med användningen C_1 $((9 \times 500) / (3600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,31$ liter per sekund.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning för område med användningen B $((18 \times 135) / (3600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,20$ liter per sekund.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning för hela planområdet är $0,31 + 0,20 \approx 0,51$ liter per sekund.

6.11.2 SPILLVATTEN

En översiktlig beräkning av dimensionerande spillvattenflöden för planområdets kvartersmark har genomförts i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110. Den specifika spillvattenavrinningen om 500 liter per anställd och dygn som presenteras för verksamhetskategorin "Restauranger, kaféer" i tabell 4.3 i publikation P110 har använts för området med användningen C_1 . I enlighet med Svenskt Vattens publikation P110, avsnitt 4.2.1.2. *specifik spillvattenavrinning*, kan spillvatten för hushåll anses motsvara värdet för den specifika vattenförbrukningen. I det aktuella fallet har vattenförbrukningen för hushåll uppskattats till 135 liter per person och dygn enligt medeltal för specifik vattenförbrukning för hushåll. Maxdygnsfaktor (2) och maxtimfaktor (3) från tabell 3.1. i Svenskt Vattens publikation P114 har använts vid beräkningar av specifikt spillvattenflöde. En genomsnittlig restaurang har antagits rymma en anställd per 75 kvadratmeter. Den maximala bruttoarean som medges inom detaljplanens kvartersmark med användningen C_1 är 670 kvadratmeter. Den kvarvarande kvartersmarken för bostadsändamål har uppskattats möjliggöra 10 lägenheter med ett snitt på 1,8 boende per lägenheten med ett total på 18 boende.

Dimensionerande spillvattenavrinning (högsta avrinning under årets maxdygn) har härletts genom nedanstående beräkningar.

Antalet anställda personer inom området med användningen C_1 vid dimensionerande markanvändning (restaurang eller kafé) är $670 \text{ kvadratmeter} / 75 \approx 9$ personer.

Kvarvarande kvartersmark (930 kvadratmeter bruttoarea) vid dimensionerande markanvändning med maximalt utnyttjande av centrumanvändning uppskattas möjliggöra för 10 lägenheter med snitt 1,8 personer per lägenheter ≈ 18 personer.

Dimensionerande spillvattenavrinning för område med användningen C_1 $((9 \times 500) / (3600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,31$ liter per sekund.

Dimensionerande spillvattenavrinning för område med användningen B $((18 \times 135) / (3600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,20$ liter per sekund.

Dimensionerande spillvattenavrinning för hela planområdet är $0,31 + 0,20 \approx 0,51$ liter per sekund.

I samråd med Mittskåne Vatten är den samlade bedömningen att det inte kommer krävas några åtgärder på det befintliga ledningsnätet för de vatten- och spillvattenslöden som uppstår som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet. Inga mark- eller utrymmesförvärv behöver ske med anledning av detaljplanens genomförande. Planförslaget innebär inga skyldigheter eller rättigheter för inlösen av mark.

7.2 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att fastighetsindelningen ska ändras.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla. Fastigheten belastas av ledningsrätt för starkström och ledningsrätt för fjärrvärme som fortsätter att gälla till dess att de ändras eller upphävs. För att ändra eller upphäva ledningsrätt krävs ny förrättning enligt ledningsrättslagen (SFS 1973:1144).

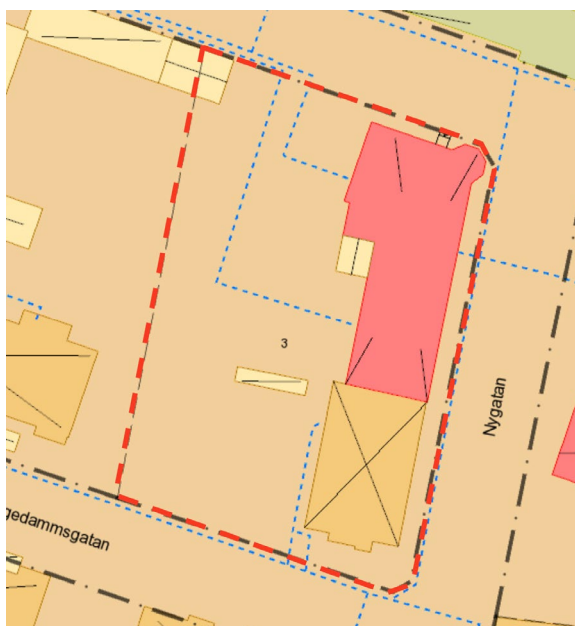


Illustration över befintliga ledningsrätter inom och i anslutning till planområdet. Ledningsrätter illustreras med blåstreckad linje medan planområdet utgörs av röstreckad linje.

--- Ledningsrätt
--- Planområde

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas så att avståndet mellan körbar väg och bostadshusentré inte överskrider 50 meter. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Det finns befintlig brandpost i korsningen

Vallgatan/Nygatan och Räddningstjänsten Skånemitt har meddelat att de inte har några synpunkter på brandvattenförsörjningen i området.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplaneprocessen.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Följande punkter är några exempel på vad genomförandet inom kvartersmark kan innefatta: möjligheterna att hantera avfall, trafikförsörjning, möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området samt tekniska anläggningar såsom el-, tele- och dataanslutning för området.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat.

Exploatören ansvarar för alla tillstånd, lov, dispenser och anmälningar som krävs för genomförandet.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Planförslaget omfattar inte någon allmän platsmark.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Mittskåne Vatten finansierar sådana uppgraderingar som kommer flera abonnenter till nytta, medan exploatören ska bekosta åtgärder som enbart gynnar det aktuella exploateringsområdet. Det vill säga: överföringsledningar som bara förser det aktuella området ska bekostas av exploatören medan uppdimensioneringar som behövs för att klara en allmänt större kapacitet ska ingå i underlaget för beräkning av VA-taxan. De åtgärder som krävs för att förstärka kapaciteten för hela Hörby ska belasta det allmänna VA-kollektivet. Eventuella förändringar i det befintliga VA-systemet kommer endast att ske på fastighetens egna VA-installationer och bekostad då av exploatören eller fastighetsägare.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen.

Exploatören bekostar eventuell sanering som kan komma att krävas inom planområdet.

Exploatören bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet enligt gällande taxa. Det kommer endast att ta ut anläggningsavgift vid eventuella förändringar i de befintliga anslutningar som medför tillkommande avgifter, då nya anslutningar inte kommer genomföras.

Exploatören bekostar och ansvarar för anläggning av vatten- och avloppsledningar som enbart är till förmån för det aktuella exploateringsområdet.

Exploatören bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, tekniska anläggningar, anmälan samt erforderliga utredningar för exploaterings genomförande.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga ledningars eller kabelanläggningars funktion. Exploatören kan ansöka om och bekosta ny förrättning för ändring eller upphävande av ledningsrätt.

7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

7.4.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

Föreläggande om anspråk på ersättning eller inlösen enligt 5 kap. 26 § plan- och bygglagen skickas till fastighetsägaren i samband med samråd.

7.4.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Området omfattas av verksamhetsområde för VA. VA-huvudmannen, Mittskåne vatten, ansvarar för drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar och för att avleda dagvatten från fastighetens förbindelsepunkt. Samtliga dagvattenanläggningar inom fastigheten, såsom genomsläppliga ytor och magasin, ska skötas och bekostas av fastighetsägaren.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för detaljplanen eftersom ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för detaljplanen.

7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna tas upp för antagande under andra kvartalet 2026, under förutsättningar att inga försvårande omständigheter uppkommer.

7.6 KULTURVÄRDEN

Biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet) är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Byggnaden har sådana kulturvärden att det inför beslut om kontrollplan bör finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden och att det kan krävas certifierad sakkunnig avseende kulturvärden om inte byggherrens egenkontroll innehåller tillräcklig kompetens avseende den aspekten.

Tillkommande, eller ändring av befintlig, bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelsestruktur och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande.

7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD

Biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet) får inte rivas enligt bestämmelse r₁ om rivningsförbud i planförslaget.

7.6.2 BEVARANDEKRAV

Planförslaget innehåller flera bestämmelser om varsamhet som omfattas Biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet). Se avsnitt 3 *Motiv till detaljplanens regleringar*.

7.7 UPPLYSNINGAR

Verksamhetsutövarens skyldighet gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar regleras i kommunens ”Allmänna bestämmelser för användandet av Hörby och Höörs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar” (ABVA).

Fastighetsägaren ansvarar för att åtgärder som vidtas inom en fastighet sker i enlighet med Artskyddsförordningen (2007:845). Vid eventuell trädfällning inom planområdet är det således fastighetsägarens ansvar att detta sker med hänsyn till Artskyddsförordningen.

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

Riktvärden som framgår av Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus respektive höga ljudnivåer ska följas i de verksamheter som förekommer inom planområdet.

8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

8.1 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING

Planhandlingar

- Val av förfarande har ändrats från standardförfarande till utökat förfarande. Motivering till ändring av förfarande återges i avsnitt 2.7 *Annat*.
- Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten i *Avsnitt 6.3.4 – Dagvatten* och *Avsnitt 6.4.2 Miljökvalitetsnormer Vatten*.
- Planbeskrivningen har reviderats med tydligare beskrivning av planeringsförutsättningarna gällande risk för människors hälsa och säkerhet i *Avsnitt 4.7.7 – Förorenad mark*. Planbeskrivningen har även justerats med ett avsnitt som tydligare beskriver konsekvenserna förknippade med markföroreningar, *Avsnitt 6.5.8 – Förorenad mark*. Samtidigt har plankartan kompletterats med planbestämmelse a_1 , som reglerar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän påträffade föroreningar inom fastigheten är avhjälpna.
- Planbeskrivningen har reviderats med tydligare beskrivning av planeringsförutsättningarna gällande risk för översvämning i *Avsnitt 4.7.3 – Risk för översvämning* samt tydligare konsekvensbeskrivning i *Avsnitt 6.5.2 – Översvämning*.
- Planbeskrivningen har reviderats med tydligare beskrivning av vilka kulturmiljövärden som finns på platsen i *Avsnitt 4.10 – Kulturmiljö*. Avsnittet har även kompletterats med en bedömning om vilka byggnadsdelar som anses vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla.
- Varsamhetsbestämmelse k_4 - *Fönster ska vara måttanpassade till befintliga murade fönsteröppningar och kan vara i trä, sidohängda och fyrdelade* har tagits bort med hänsyn till att bestämmelsen inte bedöms tillföra något mervärde till planen utöver de varsamhetsbestämmelser som redan finns (k_1 och k_2).
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande resonemang om den höjdbestämmelse som kopplas till en plushöjd och hur denna ska tolkas, se exempelvis *Avsnitt 3 – Motiv till detaljplanens regleringar*. Grundkartan har också reviderats så att denna innehåller plushöjder längs med Nygatan för att underlätta tolkning av höjdbestämmelsen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om huruvida ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden och skyddade arter i *Avsnitt 6.2 – Naturmiljö*.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har kompletterats med bedömning om markföroreningar efter att en miljöteknisk undersökning genomförts. Kommunen gör fortsatt bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.
- Plankartan har kompletterats med egenskapsområde och planbestämmelse, u_1 – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*, i de delar som omfattas av befintliga ledningsrätter som förväntas vara kvar.
- Formuleringen för planbestämmelse e_1 har ändrats till *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter*.

- En radonanalys har genomförts inför granskning av planförslaget. Resultatet av analysen framgår i avsnitt 6.5.7 *Radon* i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse k₃ har kompletterats med reglering av färg för plåttak. Bestämmelsen förtydligar nu att färgen på falsad skivtäckt plåt ska vara i svart, rött eller koppargrönt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning om att balkonger i begränsad omfattning kan vara möjligt på den västra fasaden. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen k₂ och f₂ som tillsammans reglerar var balkonger får upprättas, att balkonger ska utformas med hänsyn till byggnadens karaktär samt hur långt balkonger får kraga ut.
- Avsnitt 4.6.1 *Dagvatten* har flyttats och ligger nu som en underrubrik till 4.6 *Miljö*.
- Avsnitt 4.6.1 *Dagvatten* har förtydligats med information att fastigheten även ingår i verksamhetsområde för dagvatten gata.
- Avsnitt 4.6.1 *Dagvatten* har justerats genom att fördröjningsbehovet för befintlig situation har tagits bort och ersatts med en figur som visar den befintliga bebyggelse- och grönstrukturen inom planområdet.
- Avsnitt 5.2.1 *Dagvattenutredning* har justerats genom att skrivelsen att Mittskåne Vatten är VA-huvudman har tagits bort och ersatts med ett förtydligande att Mittskåne Vatten är ansvarig organisation för drift och underhåll av den kommunala VA-verksamheten.
- Avsnitt 6.3.4 *Dagvatten* har justerats utefter Mittskåne Vattens rekommendation.
- Planbeskrivningen har förtydligats i avsnitt 7.3.3 *Uthyggnad vatten och avlopp* med ett klargörande att eventuella förändringar i det befintliga VA-systemet endast kommer att ske på fastighetens egna VA-installationer och att detta i sådant fall bekostas av exploatören eller fastighetsägaren.
- Planbeskrivningen har förtydligats i avsnitt 7.4.1 *Planekonomisk bedömning* med ett klargörande att anläggningsavgift endast kommer tas ut vid eventuella förändringar i de befintliga anslutningar som medför tillkommande avgifter, då nya anslutningar inte kommer att utgöras.
- Avsnitt 7.4.4 *Drift vatten och avlopp* har förtydligats med ett klargörande att samtliga dagvattenanläggningar inom fastigheten, så som genomsläppliga ytor och magasin, ska bekostas och skötas av fastighetsägaren.
- Ett nytt avsnitt, 6.11 *Vatten och avlopp*, har tillskapats i planbeskrivningen där översiktliga beräkningar gällande vatten- och spillvatten presenteras under 6.11.1 *Vatten* respektive 6.11.2 *Spillvatten*.
- Planbeskrivningen har förtydligats i avsnitt 7.2.2 *Rättigheter* med en illustration som tydligt visar aktuella ledningsrättsdragningar inom planområdet.
- Avsnitt 4.13 *Teknik* har förtydligats med ett stycke om ledningsrätters beständighet.
- Avsnitt 6.1 *Fastigheter och Rättigheter* har förtydligats med att Ringsjö Energi AB numera är en del av Krafteringen Nät AB.

Utredningar

- *Markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU)*, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2025-09-26
- *Radonanalys*, GJAB, 2024-12-16

9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering och utveckling i Hörby kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Kommunservice, Bygg och miljö, Mittskåne Vatten samt Geoinfo Mittskåne deltagit.

Christoffer Nilsson
Planarkitekt

Michelle Ekinici
Tf Planering- och exploateringschef

Felix Mårtensson
Hållbarhetsstrateg