

Hörby kommun
Planering och utveckling

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, i Osbyholm, Hörby kommun

Planering och utveckling har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Osbyholm 1:112 m.fl., som är en kommunal fastighet.

Tidigare beslut i ärendet

Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2035, antagen av Kommunfullmäktige 2025-12-15 (192 §), mellan första och andra granskningstillfället. Översiktsplan 2035 anger att markanvändningen för det aktuella planområdet är en sammanhängande bostadsbebyggelse med ändrad användning. I Länsstyrelsens granskningsutlåtande för Översiktsplan 2035 lyfts att Hörby kommun i enskilda detaljplaner behöver göra detaljerade redovisningar för hur miljö kvalitetsnormerna ska följas. Detta är särskilt viktigt i områden med risk för översvämning samt i anslutning till Ringsjön där ytor för dagvattenhantering behöver säkerställas i detaljplanen.

Kommunstyrelsen fattade (KS 2019-10-14 § 240) beslut om en handlingsplan som ska ligga till grund för inriktningen för det fortsatta arbetet för det aktuella planområdet. Handlingsplanen som beslutades inkluderar ingen markanvisningstävling utan utgår från att kommunen tar fram en detaljplan för området för att senare sälja marken när den är byggklar.

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

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

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-05-15 (§ 85) att godkänna undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för Osbyholm 1:112, Engströmsmarken.

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

Kommunen beslutade 2026-04-29 att ställa ut detaljplanen för en andra granskning. Detaljplanen hålls tillgänglig för en andra granskning mellan perioden 2026-05-11 till 2026-05-31.

Planering och utveckling

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken handläggs med **utökat förfarande** i enlighet med 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Motivet till detta är att planuppdraget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Hörby kommun men inte i enlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande av den samma.

Enligt plan- och bygglagen ska samråd ske när detaljplaner tas fram. Detaljplanen baseras på plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2021 samt Boverkets planbestämmelsekatalog i dess lydelse från 14 oktober 2021. Under detaljplaneprocessen har samråd skett med myndigheter, statliga och kommunala instanser, sakägare och andra som kan ha intresse av planen genom ett samråds- och ett granskningsförfarande.

Detaljplanen har varit utskickad på samråd under perioden 2021-01-13 till 2021-02-03 där berörda parter och myndigheter fick möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen har varit utställd på granskning under perioden 2022-02-11 till 2022-03-04.

Efter första granskningstillfället har strukturen för allmän plats och kvartersmark justerats i planförslaget. Med anledning av ändringarna av planförslaget har planförslaget ställts ut för en andra granskning. Detaljplanen har varit utställd för en andra granskning under perioden 2026-05-11 till 2026-05-31. I detta granskningsutlåtande har samtliga yttranden som inkommit under samrådstiden samt båda granskningstillfällena sammanställts och kommenterats.

Nästa steg i detaljplaneprocessen är att detaljplanen tas upp för beslut om en andra granskning. Under granskning av detaljplan ges möjlighet att återigen inkomma med synpunkter. Efter detta justeras eventuellt planhandlingarna innan detaljplanen tas upp för antagande. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagandebeslut.

Planering och utveckling

Syfte och huvuddrag

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

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

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

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



Översiktskarta, Hörby tätort. planområdets läge markerat med röd punkt.

Planering och utveckling

Inkomna yttranden under samråd

Länsstyrelsen Skåne	med synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter
Region Skåne	ingen erinran
Bygg & Miljö (internremiss)	med synpunkter
Tekniska nämnden	med synpunkter
Mittskåne Vatten	med synpunkter
Försvarsmakten	ingen erinran
Räddningstjänsten Skånemitt	ingen erinran
Osbyholms Byförening	ingen erinran
Ringsjöstrands Södra Stugförening	med synpunkter
PostNord	med synpunkter
E.ON	med synpunkter
Svenska kraftnät	ingen erinran
Skanova/Telia	med synpunkter
Sakägare 1	med synpunkter
Sakägare 2	med synpunkter
Sakägare 3	med synpunkter

Inkomna yttranden under granskning (första)

Länsstyrelsen Skåne	med synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter
Bygg & Miljö (internremiss)	med synpunkter
Kultur- och fritidsnämnden	ingen erinran
Barn- och utbildningsnämnden	ingen erinran
Tekniska nämnden	med synpunkter
Räddningstjänsten Skånemitt	ingen erinran
Mittskåne Vatten	med synpunkter
Skanova (Telia Company) AB	ingen erinran
E.ON	med synpunkter
Ringsjöstrands samfällighetsförening	med synpunkter
Ringsjöstrands Södra Stugförening	med synpunkter
Lantbrukarnas riksförbund	med synpunkter
Sakägare 1	med synpunkter
Sakägare 2	med synpunkter
Sakägare 3	med synpunkter
Sakägare 4	med synpunkter
Sakägare 5	med synpunkter
Sakägare 6	med synpunkter

Inkomna yttranden under granskning (andra)

Länsstyrelsen Skåne	ingen erinran
Lantmäteriet	med synpunkter
Riksantikvarieämbetet	ingen erinran
Mittskåne Vatten	med synpunkter
Kraftringen Fiber AB	med synpunkter
PostNord	ingen erinran
Svenska kraftnät	ingen erinran
Hyresgästföreningen Kristianstad/Hörby	ingen erinran
Ringsjöstrands samfällighetsförening	med synpunkter
Den Goda Jorden Skåne	med synpunkter
Sakägare 2	med synpunkter
Sakägare 3	med synpunkter

Redovisning av inkomna yttranden och kommentarer:

Samtliga inkomna yttranden redovisas och kommenteras var för sig i detta granskningsutlåtande. Nedan görs korta sammanfattningar av de inkomna synpunkterna under samrådet och granskningen. Slutligen sammanfattas de synpunkter som inte tillgodosetts.

Sammanfattning synpunkter under samrådet:

De inkomna synpunkterna under samrådet handlar sammanfattningsvis om:

Redogörelse påverkan på riksintresse för friluftsliv, riksintresse för naturvård och riksintresse för kulturmiljövård, miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, buller, markföroreningar, planförfarande, ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark, biotopskydd, säkerhetsavstånd mot statlig väg, trafikallstring och flödesfördelning, utformning trafikanslutning mot statlig väg, osäkra fastighetsgränser, befintliga ledningsrätter, förtydligande av planbestämmelser, byggnadshöjder och byggnadsplaceringar, tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser, utformningsbestämmelser, gång- och cykelförbindelser, illustrationsbild, radonundersökning, trafikbelastning och trafiksäkerhet, dricks- och spillvatten, transformatorstation, gröstruktur.

Sammanfattning synpunkter under granskningen (första):

De inkomna synpunkterna under första granskningen handlar sammanfattningsvis om: *Riksintresse Naturvård, Riksintresse Friluftsliv, Risk för översvämning, Hälsa och säkerhet – Markföroreningar, Pågående jordbruksverksamhet, Trafikallstring och flödesfördelning, Trafikbuller, Trafikförbindelse över allmän plats, Reglering av bostadstyp, Utformning av tillkommande bebyggelse, Miljöteknisk markundersökning, Trafiksäkerhet - Gång- och cykel, Markförlagda ledningar, Samråda ledningsägare, Transformatorstation, Ledningsrätt, Trafikanslutning, Hastighet och trafikbegränsning, Genomfartsgata, Avfallshantering, Lokalisering, Dagvatten, Bevarande av banvallen, Ledningskapacitet, Bebyggelsestruktur, Utsikt, Översiktsplan 2035, Naturmiljö, Verksamhetsbuller.*

Sammanfattning synpunkter under granskningen (andra):

De inkomna synpunkterna under andra granskningen handlar sammanfattningsvis om: *Begreppet tomt, Placeringsbestämmelse, Posthantering, Fiberledning, Fiberanslutning, U-område, Gemensambetsanläggning, Rinnvägar, Fastighetsbildning, Trafikanslutning, Planläggning av bostäder, Statlig väg, Lokalisering, Djurbållning, Sjöutsikt, Avrinningskoefficient, Miljö kvalitetsnormer vatten, ABVA, Tillståndsansökan, Redaktionella ändringar, Riksintressen, Avbryta planläggning,*

Synpunkter som inte tillgodosetts

Kommunen bedömer att de synpunkter som inte tillgodosetts under detaljplaneprocessen handlar om att:

- Avbryta planläggningen av marken.

Samråd – inkomna yttranden

Länsstyrelsen Skåne

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintressen

Planområdet berörs av flera riksintressen som står i samband med varandra där flera riksintressevärden är gemensamma. Riksintresse för friluftsliv står i samband med riksintresse för naturvården *N34 delområdena Dagstorp och Fulltofta*, *N38 Lillö*, *N40 Rönne ås dalgång*, *Ageröds mosse* och *N56 Pinedalen* samt av riksintresse för kulturmiljövården *M:K37 Bosjökloster-Stockamöllan* och *M:K67 Fulltofta-Osbyholm-Nunnäs*. I sitt arbete med bedömningen av riksintressenas värden bör kommunen ta stöd av andra underlag. Här nedan nämns några sådana relevanta underlag för respektive riksintresseanspråk. Länsstyrelsen påminner om att område av riksintresse enligt 3 kap. MB innebär att detta intresse ska ges företräde framför andra allmänna och enskilda intressen när frågor om markanvändning avgörs. Detta gäller t.ex. även bostadsförsörjning som allmänt intresse.

Riksintresse Naturvård 3kap. 6 § MB - Odlingslandskap på Linderödsåsen N34 delområde f. Fulltofta

Aktuellt planområde berör riksintresse för naturvård Odlingslandskap på Linderödsåsen delområde f) Fulltofta. Fulltofta utgör representativt odlingslandskap i mellanbygd. Förutsättningar för bevarande är fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker. Områdets värden kan påverkas negativt av bland annat minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse, nydikning, vägdragningar. Huvuddragen för Fulltofta är *odlingslandskap vid Håggenäs och Fulltofta. Hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar* vittnar om äldre kulturlandskap.

Kommunens bedömning är att effekten av exploateringen blir att landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön minskar.

Länsstyrelsen efterfrågar i kommande handlingar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintresset. Bedömningen av påverkan behöver ske med utgångspunkt i riksintressets värdebeskrivning. Länsstyrelsen kan mot bakgrund av detta inte se hur kommunen har kommit fram till bedömningen att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset.

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att uttrycket för riksintresset bl.a. utgörs av odlingslandskapet och hagmarker. Odlingslandskap är i sammanhanget inte en hagmark utan avser just ett representativt odlingslandskap i mellanbygd. Det framgår inte av kommunens bedömning om riksintresset kan riskera att påtagligt skadas.

Planering och utveckling

Området ligger även i sin helhet i, enligt naturvårdsprogram för Skåne län, inom ett område med landskapsbild med helhetsvärde (terrängform) (Odlingslandskapet söder och öster om Ringsjön). Området med landskapsbild med helhetsvärde omfattar ett stort område öster och söder om Ringsjön. I utbyggnadsområdet dominerar Fullåkersbygden med långa utblickar.

Området ligger även i ett område utpekad i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet. Planen presenterar de i ett nationellt perspektiv mest bevarandevärda ängs- och hagmarkerna och värdefulla helhetsmiljöerna i odlingslandskapet och syftar till att odlingslandskapet ska brukas så att biologiska och kulturhistoriska värden som visar på en lång, traditionsenlig skötsel av åkrar, ängar och betesmarker i landet bibehålls eller ökar. Effekten av exploateringen blir att betes- och åkermark försvinner.

Riksintresse Friluftsliv 3kap. 6 § MB - FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv- *FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta* som är beläget direkt invid planområdet. Kommunens bedömning är att effekten av exploateringen blir att landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön minskar.

Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande handlingar inte utläsa vilka ställningstaganden kommunen gjort angående detaljplanens påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen efterfrågar därför i kommande handlingar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintresset. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att bedömningen av påverkan behöver ske med utgångspunkt i riksintressets värdebeskrivning. Länsstyrelsen vill förtydliga att det inte är relevant huruvida ett planområde befinner sig i utkanten av ett riksintresseområde, eller att planområdet endast utgör en liten andel av riksintresseområdet, utan det är bedömningen av åtgärdens påverkan på riksintressenas värden som ska bedömas.

Skåneleden går längs med Östra strandvägen och vidare upp mot väg 1140. Planförslaget redogör inte för hur leden påverkas kopplat till riksintresset. I riksintressebeskrivningen redogörs för förutsättningar för bevarande och utvecklings av områdets värden där bland annat befintliga leder inklusive Skåneleden och anläggningar bevaras och underhålls och att bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövården.

Det finns ett tydligt resonemang i planhandling kring hur området är utformat för att medge utblickar från området över Ringsjön och hur volymer har placerats för att skapa variation inom området. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen även redogör för hur området kommer att uppfattas från det kringliggande kulturlandskapet, för boende och besökare i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Länsstyrelsen saknar bedömning av hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas. Det är i sammanhanget angeläget att koppla planens

Planering och utveckling

dagvattenhantering till miljökvalitetsnormerna. Vattenförekomster som kan påverkas av planförslaget är Hörbyån, Östra Ringsjön och grundvattenförekomst Hörby. Då Ringsjöarna är nationellt särskilt värdefulla vatten med förekomst av värdefulla fisk- och djurarter finns risk för negativ påverkan från dagvattnet vid de situationer som dagvatten bräddar. Dagvattensystemet bör därför dimensioneras så att avrinningen från området begränsas i största möjliga grad.

Länsstyrelsen ser det lämpligt att planhandling redogör för vilket volym och area fördröjningsytor som behövs för att säkerställa dagvattenhanteringen och var dessa ytor för dagvattenhantering är belägna och att markanspråket för dessa är utpekade på plankartan. Planförslaget behöver ta ställning till vilken av de två alternativen i VA utredningen som avses användas i aktuell detaljplan.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap 12§ punkt 3. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken.

Det är lämpligt att kommunens miljönämnd deltar i arbetet och redovisar vilka försiktighetsmått som krävs för rening av dagvatten. Länsstyrelsen bedömer att de ytor som redovisas i dagvattenutredningen är tillräckliga för att få en god rening av dagvattnet. Länsstyrelsen förutsätter att miljönämnden utövar tillsyn på VA huvudmannen när dagvattenhanteringen genomförs men vill med informationen nedan upplysa om att det kan finnas behov av ytterligare regleringar på plankartan för att säkerställa vattenkvaliteten nedströms.

Det framkommer av planhandlingarna att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter vilket innebär att om planen tillåter anläggande av källare kan det krävas tillfällig eller permanent bortledning av grundvatten som generellt är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen kan av denna anledning inte ta ställning till bullerfrågan utan inväntar komplettering i granskningsskedet.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser ur planbeskrivning att planområdet ligger i direkt angränsning till en gårdsbyggnad/jordbruksfastighet. Länsstyrelsen anser med bakgrund av detta att det inte går att utesluta att marken kan vara förorenad då det kan finnas spill av olja eller pesticider från tidigare lantbruksdrift. Beskrivning av vad denna mark har använts till historiskt finns dock saknas en bedömning om eventuell markförorening. Om misstanke om förorening kopplad till historisk verksamhet föreligger inom planområdet bör marken undersökas. Om marken visar sig vara förorenad, och en

Planering och utveckling

efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Råd om planförfarande och övergripande frågor

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att förslaget är förenligt med översiktsplanen då Länsstyrelsen har haft synpunkter på aktuellt planområde i granskningsyttrande över översiktsplan *brister i hur riksintressena ska tillgodoses vid kommande prövningar och miljö kvalitetsnormer för vatten*. Länsstyrelsen ger därför kommunen rådet att hantera planen med ett utökat förfarande där det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen, och komplettera planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ PBL. Vidare får detta konsekvenser för att avvägningen mellan olika allmänna intressen inte har skett på en sådan övergripande nivå som sker inom ramen för en översiktsplaneprocess. Länsstyrelsen ser därför skäl till att detta sammanhang lyfta ett antal frågor och konsekvenser av planförslaget som är av mer övergripande karaktär.

Pågående jordbruksverksamhet

Planbeskrivning bör beskriva närliggande gårds verksamhet samt andra jordbruksverksamheters marker kan komma att påverkas av aktuellt planförslag. Planhandlingarna saknar uppgifter om pågående verksamhet kan innebära problem med t.ex. gödselhantering, lukt, fläktbuller eller andra störningar. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med information om planens konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna.

Brukningsvärd jordbruksmark

Länsstyrelsen har i granskningsyttrande till översiktsplan haft synpunkter på aktuellt planområde och delgav att det saknas tillräcklig redovisning om ny föreslagen markanvändning och om det kan anses svara ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap 4§ miljöbalken. Enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det ligger i Länsstyrelsens uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Länsstyrelsen menar att exploatering av jordbruksmark ska ses i ett större sammanhang. Området är utpekad i kommunens översiktsplan men Länsstyrelsens granskningsyttrande har lämnat synpunkter på ianspråktagande av jordbruksmark

Planering och utveckling

med koppling till kommunens befolkningsutveckling. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta jordbruksmark i anspråk relaterat till bestämmelserna i miljöbalken. För att kunna ta jordbruksmark i anspråk för bostadsbyggande som måste kommunen redovisa att bostadsbehovet inte kan tillgodoses på ett annat lämpligare sätt. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunens ställningstagande och motiv tydligare beskrivs i planen och relateras till kommunens hela bostadsbehov. Det är en kommunal rättighet att planlägga mark- och vattenområden, men Länsstyrelsen vill påminna om de krav på avvägningar som är utpekade i 2 kap. PBL vad gäller hushållning med mark- och vatten.

Information om biotopskydd

Det framgår av planhandlingarna att det finns en stenmur längs planområdets västra gräns som omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att biotopskyddsområden får ett fullgott skydd inom planlagd mark så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har för avsikt att bevara biotopen inom området NATUR men kan i nuläget inte se att biotopskyddsområdet får ett fullgott skydd inom föreslagen detaljplan, då kvartersmarken i vissa delar är lagd för nära, eller precis intill stenmuren så att det inte något utrymme med NATUR mellan kvartersmark och stenmur. Länsstyrelsen råder kommunen att i det fortsatta planarbetet se över planområdets disposition i förhållande till stenmuren. Formellt sett finns det inte något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. I de fall biotopskyddsområdet inte kan bevaras i sin helhet måste dispensansökan göras.

Råd om kulturmiljö

Planområdet ingår i ett större område som är utpekad som särskilt värdefullt i det regionala kulturmiljöprogrammet. Särskilt omnämns vägnätet och de ägostyckningar som gjordes från Osbyholms gods längs med den gamla riksvägen, vilka har koppling till riksintresset Fulltofta - Osbyholm - Nunnäs [M:K 67]. Detta var ett de större egnahemsprojekten som genomfördes i Skåne åren direkt efter att den statliga egnahemslånefonden instiftats 1904. Längs den gamla riksvägens allékantade sträckning, ligger ett flertal av dessa jordbruksegnahem, etablerade i början av 1900-talet. Under en tioårsperiod 1905-15 gjordes en mängd ägostyckningar på godsets domäner. De fastigheter som bildades var i genomsnitt lite drygt fem hektar stora. Lotterna bestod nästan uteslutande av åkermark.

Området är utpekad i kommunens översiktsplan som en särskilt värdefull kulturmiljö samt är ett område där landskapsbilden har en särskilt värdefull helhetskaraktär enligt Naturvårdsprogram för Skåne. I kommunens översiktsplan finns ett resonemang kring exploateringar inom värdefulla natur- och kulturområden, *"ofta kan en lösning i samförstånd vara gynnsam då värdefull natur kan få ett starkare skydd genom bl.a. planbestämmelser samtidigt som natur och kultur tillgängliggörs för en bredare allmänhet."*

Länsstyrelsen kan inte utläsa hur föreslagen bebyggelse har anpassats efter landskapets kulturvärden utan förslår att kommunen bearbetar planen för att

Planering och utveckling

tydligare förena behovet av bostadsbebyggelse med de höga kulturvärden som finns i området.

Information om fornlämningar

I samband med planerad etablering av bostäder på fastigheten Osbyholm 1:112 genomförde Wallin kulturlandskap och arkeologi på uppdrag av länsstyrelsen (dnr. 431-17924-2009) i oktober 2009 en arkeologisk utredning av detaljplanområdet. Det gjordes då inga fynd och lämningen L1989:2943 (tidigare RAÄ Hörby 39) kunde inte bekräftas. Inga vidare arkeologiska åtgärder förordades och Länsstyrelsen har därför ingenting att erinra angående fornlämningar. I övrigt påminner Länsstyrelsen, som också kommunen anger i planbeskrivning, om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintresse för friluftsliv och naturvård, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet - förorenad mark och buller*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

Planering och utvecklings kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter bedöms ha tillgodosetts. Sammantaget gör Hörby kommun den övergripande bedömningen att de riksintressen som berörs av detaljplanen inte riskerar att påtagligt skadas av den nya föreslagna markanvändning och bebyggelse som detaljplanen föreslår.

Riksintressen – Naturvård/Friluftsliv

Huvuddragen för *Riksintresse för naturvård Odlingslandskap på Linderödsåsen - Fulltofta* är odlingslandskap vid Häggenäs och Fulltofta. Hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar vittnar om äldre kulturlandskap. Utifrån nedanstående beskrivning är Hörby kommuns bedömning att riksintressena inte riskerar att påverkas negativt av föreslagen detaljplan med dess föreslagna markanvändning och föreslagna bebyggelse.

Detaljplanen prövar möjligheten att bygga omkring 50 bostäder inom planområdet. Stora ytor inom detaljplanen föreslås dock bli naturmark. Cirka 50 bostäder fördelat inom 5 hektar bedöms resultera i en relativt gles bebyggelsestruktur som kommer att fortsätta präglas av gröna kopplingar och möjligheter att röra sig fritt. Utöver den stora andelen naturmark inom detaljplanen är bebyggelsestrukturen inom planförslaget utformad för att minimera inverkan på landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön.

Föreslagen höjdsättning och placering av bebyggelsen sörjer för att bibehålla platsens möjligheter till utblickar. Genom att bebyggelsen följer landskapets topografi är bedömningen att landskapsbilden i området som helhet inte kommer skadas av

Planering och utveckling

planförslaget. Befintliga stengärdesgårdar och ekar i området har varit viktiga utgångspunkter i formandet av föreslagen planstruktur och ska bevaras. Landskapets öppenhet och tillgänglighet kommer ges kopplingar, länkar och ”spridningskorridorer” genom planområdet och dess föreslagna NATUR-områden. Dessa kommer att medverka till att bibehålla gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar mellan det omgivande landskapet och/ genom planområdet vilket gör att landskapets öppenhet fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydlig. Detta gör att området även fortsatt kommer att upplevas som öppet och tillgängligt för såväl besökande som vandrare längs Skåneleden och framtida boende.

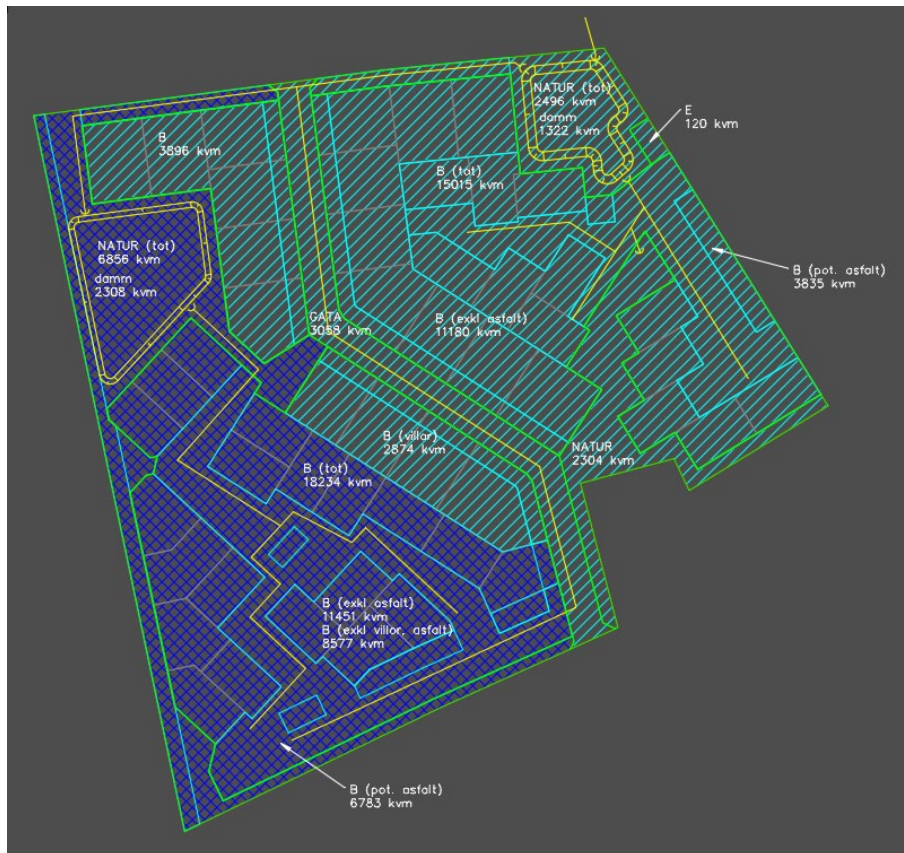
Miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Spill- och dagvattenutredningen (Systra, 2020) gjordes i ett tidigt skede under planarbetets gång, varför materialet ska ses som vägledande men inte gällande. Den slutgiltiga utformningen av systemet för spill- och dagvattenhantering tas fram under projekteringsstadiet. En mer aktuell principskiss har tagits fram för hur spill- och dagvattenledningar kan dras till anslutningspunkt respektive fördröjningsdamm, se nedan.

Dagvattnet från planområdet kommer efter exploatering att fördröjas inom NATUR-marken inom planområdet. En lämplig placering av en överdämningsyta är i det nordöstra hörnet, vilket är områdets lågpunkt och där utrymme avsatts för en fördröjningsdamm.



Principskiss spill- och dagvattensystemet. Grön = användningsgräns; magenta = spillvattenledning, schematiskt ritad; gul = dagvattenledning/damm, schematiskt ritad.



Figur som visar de två avrinningsområdena inom detaljplanen. Mörkeblå skraffering motsvarar avrinningsområdet som avses ledas till den västra överdämningsytan; cyanblå skraffering motsvarar avrinningsområdet som avses ledas till den östra överdämningsytan. Areor för de olika områdena som använts i beräkningarna för erforderlig magasineringvolym visas också. En felkälla till beräkningarna är att det västra naturområdet egentligen är tvärdelat där en liten del hör till det östra avrinningsområdet – felet är dock försumbart.

Kommunen har utvärderat spill- och dagvattenutredningen (Systra, 2020) och kan konstatera att fördröjningsbehovet som presenteras i utredningen är inkorrekta med aktuell utformning av planen. Därför har kommunen gjort en ny utredning av fördröjningsbehovet i samråd med MSV.

Underlaget för utredningen har varit schablonisiffror för avrinningskoefficienter från Svenskt Vatten P110 samt areor för de olika ytorna inom planområdet. Vid beräkningarna har största möjliga hårdgjorda yta använts, även om denna mängd hårdgjorda yta är ett osannolikt utfall vid byggnationen. För beräkningar av krav på fördröjningskapacitet har infiltrationskapacitet inom överdämningsytorna försumrats.

Planering och utveckling

Tabellen visar östra avrinningsområdets olika typer av ytor, deras areor, avrinningskoefficienter och reducerade areor.

Storleken på respektive yttyp:					
Typ av yta	Area	Area	p	Reducerad Area	
Radhusbebyggelse	18070 [m ²]	1,807 [ha]	0,4	0,723 [ha]	
Asfalt	6893 [m ²]	0,689 [ha]	0,8	0,551 [ha]	
Naturmark	3478 [m ²]	0,348 [ha]	0,05	0,017 [ha]	
Dagvattenyta	1322 [m ²]	0,132 [ha]	1	0,132 [ha]	
Grusplan	[m ²]	0	0,4	0	
		0		0	
Summa	29763 [m ²]	2,976 [ha]		1,424 [ha]	
Genomsnittlig avrinningskoefficient: 0,478					

Tabellen visar västra avrinningsområdets olika typer av ytor, deras areor, avrinningskoefficienter och reducerade areor.

Storleken på respektive yttyp:					
Typ av yta	Area	Area	p	Reducerad Area	
Radhusbebyggelse	8577 [m ²]	0,858 [ha]	0,4	0,343 [ha]	
Asfalt	6783 [m ²]	0,678 [ha]	0,8	0,543 [ha]	
Naturmark	4548 [m ²]	0,455 [ha]	0,05	0,023 [ha]	
Dagvattenyta	2308 [m ²]	0,231 [ha]	1	0,231 [ha]	
Grusplan	[m ²]	0	0,4	0	
		0		0	
Summa	22216 [m ²]	2,222 [ha]		1,139 [ha]	
Genomsnittlig avrinningskoefficient: 0,513					

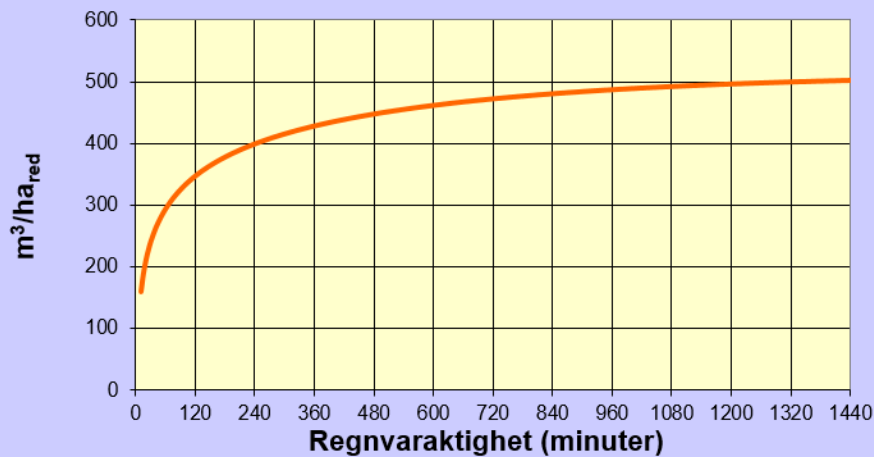
Med utgångspunkt i ovanstående tabell har erforderlig magasinvolym räknats ut med hjälp av en beräkningsmodell från Svenskt Vatten P110.

Planering och utveckling

Tabellen visar erforderlig magasinvolym för dagvatten inom det östra avrinningsområdet. Hänsyn har inte tagits till befintliga fastigheter utanför planområdet. Fältet för specifik avtappning grundar sig på Hörby kommuns dagvattenpolicy som anger en maximal avtappning om 1,5 l/s, ha. Det östra avrinningsområdet är 3 ha, vilket innebär en maximal avtappning om 4,5 l/s från planområdet. Den specifika avtappningen blir därmed $4,5 / 1,42 = 3,13$ l/s, ha_{red}. Enligt praxis har rinntid satts till 10 min, klimatfaktor 1,20 och återkomsttid 120 månader.

Avtappning l/s ha _{red}	Rinntid minuter	Klimat- faktor	Återkomsttid månader	Reducerad area, ha _{red}	Magasinsberäkning mht rinntid Inmatning av data i gula fält. Regnintensiteter enligt Dahlström 2010 Läs av specifik magasinvolym i gröna fältet
3,13	10	1,20	120	1,424	
Specifik volym m ³ ha _{red}	503,2	Erforderlig magasin- volym, m ³		717	

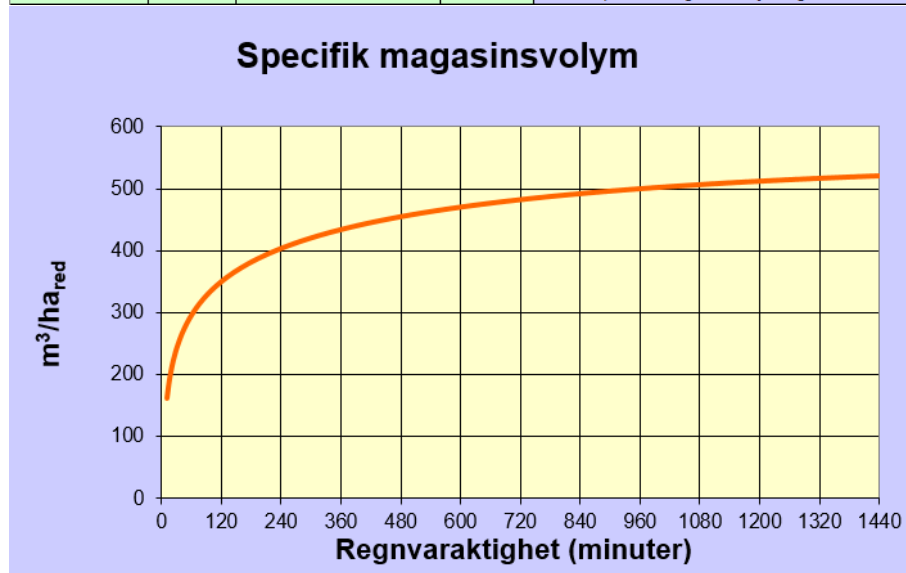
Specifik magasinvolym



Planering och utveckling

Tabellen visar erforderlig magasinvolym för dagvatten inom det västra avrinningsområdet. Hänsyn har inte tagits till befintliga fastigheter utanför planområdet. Fältet för specifik avtappning grundar sig på Hörby kommuns dagvattenpolicy som anger en maximal avtappning om 1,5 l/s, ha. Det västra avrinningsområdet är 2,2 ha, vilket innebär en maximal avtappning om 3,3 l/s från planområdet. Den specifika avtappningen blir därmed $3,3 / 1,14 = 2,93$ l/s, ha_{red}. Enligt praxis har rinntid satts till 10 min, klimatfaktor 1,20 och återkomsttid 120 månader. Beräkningen ger ett överdrivet resultat för det västra området, då utloppet därifrån är "strykt" till 1,5 l/s, ha.

Avtappning l/s ha _{red}	Rinntid minuter	Klimat- faktor	Återkomsttid månader	Reducerad area, ha _{red}	Magasinsberäkning mht rinntid Inmatning av data i gula fält. Regnintensiteter enligt Dahlström 2010 Läs av specifik magasinvolym i gröna fältet
2,93	10	1,20	120	1,139	
Specifik volym m ³ ha _{red}	520,6	Erforderlig magasin- volym, m ³		593	



Således är den erforderliga magasinvolymen för dagvatten 717 m³ för det östra avrinningsområdet och 593 m³ för det västra avrinningsområdet. Summan blir 1310 m³.

Detta gäller vid maximal hårdgöring av planområdet, vilket är ett osannolikt utfall. Likväl ska detaljplanen ge utrymme för överdämningsytor/fördröjningsdammar som kan hantera denna volym dagvatten. Planens naturområden som kan användas till fördröjning av dagvatten är tillräckligt stora för att rymma två överdämningsytor som tillsammans motsvarar mer än erforderlig magasinvolym. Summan av överdämningsytornas potentiella kapacitet är 1929 m³.

Se skiss som visar exempel på erforderligt utförande av överdämningsytor nedan.

Planering och utveckling



Skiss som visar exempel på erforderligt utförande av fördröjningsdammar/överdämningsytor. Dammarna föreslås utföras som försänkta gräsytor (torrdammar) med kupolbrunn vid översvämningslinjen. Grön = användningsgräns; gul = dagvattenledning/ damm/ släntmarkering; grå = tomtskiss. Dammen i nordöst upptar 1088 kvm vid släntens mitt, är 0,8 m djup och kan fördröja cirka 870 m³. Dammen i väst upptar 2117 kvm vid släntens mitt och kan fördröja cirka 1059 m³. Båda dammar är ritade med släntens övre krön fyra meter från användningsgräns och med släntlutningar på 1:4 för att tillåta skötsel och vistelse.

Den geotekniska utredningen påvisar att grundvattenytan ligger 1–1,5 m under markytan inom planområdet. Fördröjningsdammarerna anpassas utifrån detta så att dammarnas botten ligger ovan grundvattenytan.

Dagvattenutredningen föreslår att två mindre dammar och ett system av öppna diken används för fördröjning i östra planområdet, men detta kan förväntas innebära högre drift- och anläggningskostnader samt lägre driftsäkerhet än ett system med två större fördröjningsdammar med anslutande ledningar som förläggs i gata. Därför har kommunen skapat möjlighet att anlägga en större fördröjningsdamm i områdets nordöstliga hörn, genom att ersätta en del kvartersmark med naturmark.

Inom ramen för detaljplanen väljer kommunen inte vilken utformning av dagvattenhanteringssystemet som ska användas. Istället säkerställer kommunen att detaljplanen möjliggör anläggning av ett dagvattenhanteringssystem med erforderlig fördröjningskapacitet enligt spill- och dagvattenutredningen. Ytorna som krävs för att säkerställa denna möjlighet finns i det senaste planförslaget. Utformningen av naturmarken tas fram i det efter detaljplanen följande projekteringskedet.

En justering av befintlig marknivå är nödvändig på vissa ställen i området för att säkerställa att dagvattnet rinner mot fördröjningsanläggningen. Kvartersmark föreslås generellt sättas till en nivå högre än anslutande gatu- och naturmark och lägsta golvnivå för byggnader föreslås inte understiga 0,5 m vid marknivån, för att undvika översvämningar.

Planering och utveckling

Eftersom dagvattenledningar dimensioneras utifrån 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter kommer ytlig avrinning av dagvatten att ske vid skyfall som är kraftfullare än så. Därför ska rinnvägar för dagvatten från mycket kraftfulla skyfall säkerställas genom höjdsättning av marken, vilket sker i det efter detaljplanen följande projekteringsstadiet.

Dagvattenflödet från utredningsområdet stryps till 1,5 l/s/ha. Området är 5,3 ha, vilket ger att 7,95 l/s leds till recipienten.

Statusklassningen för Östra Ringsjön är enligt VISS otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvattnet från området kommer att genomgå en rad fördröjningsdammar och öppna diken innan det når recipient, vilket sker med flödes hastigheten 1,5 l/(s*ha). Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, samt ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de kommer fram till recipienten.

På grund av att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter under markytan har planbestämmelse om förbud mot källare införts i planen.

Planbestämmelse gällande föreskriven höjd på mark inom detaljplanen är införd för att säkerställa att gällande riktlinjer för översvämningsrisker och nivå för grundvatten i enlighet med Översiktsplan 2030 efterlevs. Dessa anger att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70).

Hälsa och säkerhet – buller

Precis som Länsstyrelsen önskar så utgår bullerutredningen medvetet från en intention att få undersökt bullersituationen inom planområdet för hela de ytor som medger bygg rätt för bostäder (dvs. där detaljplanen vill pröva bostäder som lämplig markanvändning). Bullerutredning utgår från att utreda bullernivåer vid denna gräns för medgiven bygg rätt inom detaljplanen.

Detta är ett medvetet ställningstagande i bullerutredning för att på detta vis på ett trovärdigt och korrekt vis ska visa på vilka bullernivåer som kommer förekomma längs hela den gräns för medgiven bygg rätt där planen vill pröva bostäder som lämplig markanvändning. Eftersom illustrationsplanen visar på ett möjligt sätt att bebygga området i enlighet med detaljplanen så har Hörby kommun ansett det vara mer korrekt att pröva hur bullersituationen ser ut längs hela gränsen för bygg rätt för bostäder, vilket likaså är helt i enlighet med Länsstyrelsens syn.

Bullerutredningen visar på detta vis att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas inom hela planområdet där bygg rätt medges, även för en bebyggelse som uppnår den gräns för bygg rätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan.

Bullerutredningen visar att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas inom hela planområdet, med eller utan ny bebyggelse inom området.

Planering och utveckling

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

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Utifrån vetenskap om markens historiska användning föreligger det ingen misstanke om förorening. Mark inom planområdet utgörs av mark som idag används som jordbruksmark. Planområdet gränsar i sydväst till tre stycken jordbruksfastigheter. Risk för förekomst av olja och pesticider från jordbruksdrift från angränsande fastigheter bedöms som försumbar. En anledning till detta är att angränsande jordbruksfastigheter och bebyggelse på dessa är orienterade så att de har större ekonomibyggnader som avgränsar och ”markerar” avgränsning i norr, mot aktuellt planområde. Söder om dessa ekonomibyggnader är bebyggelse förlagd inom fastigheter så att en gård formas med en inre gårdsyta orienterad mot söder. Eventuella jordbruksmaskiner som skulle kunna spilla olja och pesticider har varit lokaliserade och koncentrerade här. Detta innebär således också att eventuell förekomst av spill av olja och pesticider torde vara lokaliserade på denna, södra, del av angränsande fastigheter och inte i anslutning till det aktuella planområdet. Kommunens bedömning är därför att misstanke om förorening kopplad till historisk verksamhet inte föreligger inom planområdet.

En översiktlig markmiljöundersökning togs fram 2009 av Atkins. Utredningens slutsats gällande markföroreningar är att ”Provresultaten har jämförts med KM (Känslig markanvändning) och inga förhöjda halter har noterats. Analysresultaten är väldigt låga och tyder på att marken kan användas för bostadsbebyggelse.”

En kompletterande markmiljöundersökning kommer att tas fram innan antagande.

Råd om planförfarande och övergripande frågor

Hörby kommun har medvetet valt att handlägga detaljplanen i enlighet med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Motivet till detta är att planuppdraget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Hörby kommun men att det ej är i enlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande av densamma. Detta framgår i kapitel 4: *Tidigare ställningstaganden > Översiktsplan* i planbeskrivningen. Planförfarandet framgår ur planbeskrivningens första sida.

Pågående jordbruksverksamhet/Brukningsvärd jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till vad tänkt ny bebyggelse tillför för värden.

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat med en unik närhet till Ringsjön, Fulltofta och de rekreationsmöjligheter som utgör en fantastisk möjlig boendekvalitet. Bebyggelse som föreslås inom detaljplanen utgör en naturlig fortsättning på befintlig omkringliggande bebyggelse. Det unika läget i kombination

Planering och utveckling

med öppenheten och närheten till det angränsande landskapet och rekreativa miljöer med höga natur- och kulturvärden utgör ett gott underlag för hög boendekvalitet. Föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet strävar efter att fånga upp, respektera och bygga vidare på dessa unika värden på platsen.

I Hörby kommuns gällande översiktsplan; Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41, utpekas aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms ha stort värde för kommunens och Ringsjöstrands, Osbyholms och Hörby kommuns fortsatta utveckling. För Hörby kommun är det viktigt att kunna erbjuda bostäder i unika och attraktiva lägen för att på detta vis locka boende till kommunen. Med 2 kap 3 § PBL som grund så gör kommunen ställningstagandet för området att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken.

Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och inga andra tillgängliga markområden kan ersätta föreslagen bebyggelse. Denna bedömning tar avstamp i att föreslagen bostadsbebyggelse ska vara attraktiv nog för att kunna dra till sig intressenter från Malmö-Lund-området, samtidigt som området ska ha närhet till kollektivtrafik och service.

Planeringen av aktuellt område har utgått från 2 kap 3 § PBL:

- 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja
1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Hur aktuell detaljplan tagit hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden framgår ur helheten av denna samrådsredogörelse (särskilt detta svar på Länsstyrelsens yttrande) i kombination med planhandlingarna. Med hänsyn till detta ska bebyggelsen främja punkterna 1–5 i 2 kap 3 § PBL.

Detaljplanen för Osbyholm 1:112 (Engströmsmarken) skapar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning genom utformningsförslaget som presenterats i samrådshandlingarna. Processen för att nå utformningsförslaget har varit väl tilltagen och genomgått flera ändringar över flera års tid.

Planering och utveckling

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

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

En annan viktig del av attraktiviteten av aktuell bebyggelse och socialt goda livsmiljön är de blandade byggnadstyperna som skapar förutsättningar för boende åt människor i olika åldrar, familjesituationer och socioekonomiska grupper.

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

Därutöver råder vedertagna planeringsprinciper: lokaliseringssalternativet bör i största möjliga mån undvika områden som berörs av riksintresse; och lokaliseringssalternativet ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelse. Dessa planeringsprinciper är i enlighet med *Översiktsplan 2030*, kommunens gällande översiktsplan.

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

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

Planering och utveckling

- marken ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

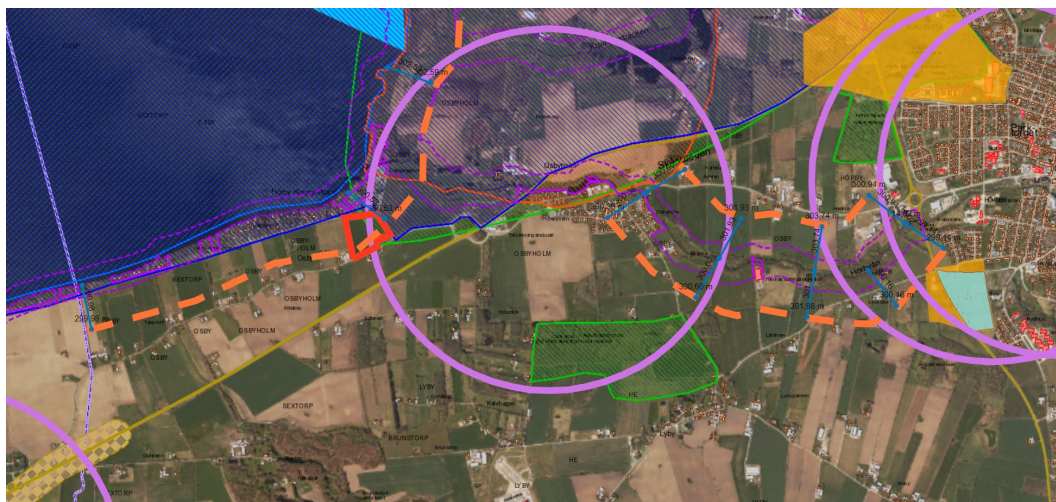
För att följa bestämmelser om god hushållning av mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken krävs att kommunen väljer attraktiva lägen vid planläggning för bostäder. En ny detaljplan för bostäder i ett område som inte lockar boende kan inte anses följa dessa bestämmelser om god hushållning. Kommunen har därför ett ansvar att välja attraktiva lägen vid planläggning för bostäder. Kommunen ska också följa bestämmelser om att främja flera värden enligt 2 kap 3 § PBL enligt ovan. Därför kan flera lokaliseringalternativ som inte uppfyller krav på attraktivitet direkt uteslutas.

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

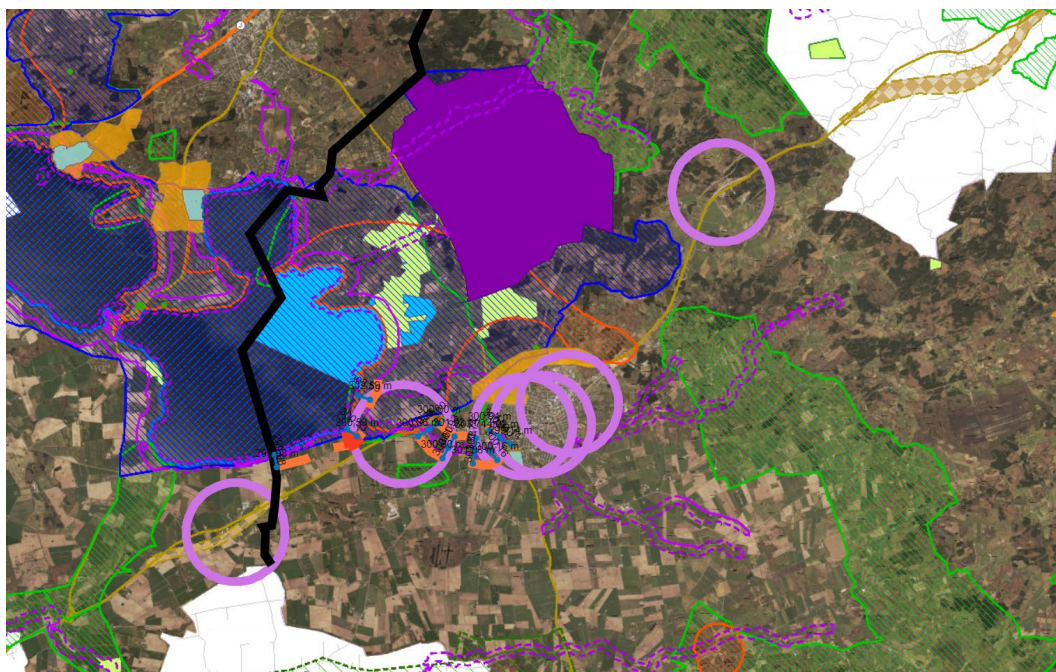
- Västerut (från aktuellt planområde): Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar och det finns ingen icke brukningsvärd jordbruksmark att tillgå. Avstånd till service i huvudorten ökar.
- Österut: Här finns inga marker som uppfyller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

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

området kring Osbyholm, det vill säga området som aktuellt planförslag avser att planlägga.



Figur 1: Karta som visar planområdet (röd linje) i förhållande till busshållplatser för regional expressbuss (1,2 km radie, lila linje), strandnära lägen 300 m från Ringsjön och Hörbyån (orange, streckad linje), strandskyddsområden (lila streckad linje) och riksintressen (flera olika skrafferade områden).



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

Den mark som föreslås användas i aktuell detaljplan anses därmed vara bäst lämpad för ändamålet. Engströmsmarken bedöms också därför främja en långsiktigt god

Planering och utveckling

hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, i enlighet med 2 kap 3 § PBL. Lokaliseringsprövningen har även gjorts inom ramen för kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2030*. Kommunens ställningstagande för området är därför att ianspråktagande av jordbruksmark i detta fall är motiverat.

Information om biotopskydd

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

Råd om kulturmiljö

Föreslagen bebyggelsestruktur inom detaljplanen är formad med en tydlig avsikt att respektera de viktiga värden som finns på platsen; såsom långa siktlinjer/vyer, platsens topografi samt visuella kontakt och fysiska kopplingar. En indelning av bebyggelsestrukturen inom planområdet är medvetet gjord så att det ska formas som olika delar inom planen – så att de olika delarna möjligen kan få olika karaktär vid utbyggnaden och bli som små bebyggelsegrupper/”byar” i byn. Dessa olika grundtankar och ambitioner som är hämtade från platsen och dess karaktär gör att området kommer att upplevas som en naturlig del i landskapet, bebyggelsen och kulturmiljön på platsen.

Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1140 söder om planområdet.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon.

Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde. I detta fall är säkerhetszonen 4 meter från vägkant. Inom säkerhetszonen får inte heller parkering förekomma. Säkerhetszonen behöver säkerställas i plankartan.

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Antalet bostäder torde bidra med en avsevärd trafikallsträng. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, i synnerhet i närliggande anslutningar till väg 1140. Trafikmängd och flöden påverkar bland annat val av korsningstyp, behov av extra körfält etc.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikallsträng och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Planering och utveckling

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Dagvatten

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1140. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Buller

Detaljplanen medger bebyggelse med mer än ett våningsplan. Bullerutredningen behöver kompletteras med en bullerredovisning av samtliga våningsplan. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Anslutning

I plankartan saknas utfartsförbud mot väg 1140. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 1140 och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 1140, med undantag för den anslutning som ska finnas. Den anslutning till parkering som redovisas i skiss i planbeskrivningen är inte möjlig.

Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

Planering och utvecklings kommentar:

Trafikverkets synpunkter bedöms ha tillgodosetts.

Vägar

Byggnadsfritt avstånd på 12 meter från väggkant för väg 1140 ska hållas – plankarta är justerad i enlighet med detta. Det som i samrådet här var kryssprickat område längs södra gränsen föreslås nu bli vanlig prickmark

Omgivande vägnät bedöms kunna hantera trafikstring från 50 bostäder utan åtgärd. Planhandlingar är förtydligade så att det framgår att eventuella åtgärder på det statliga

Planering och utveckling

vägnätet och dess anslutningar till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Dagvatten

Se kapitel 7: *Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvatten* i planbeskrivningen för en redogörelse för dagvattenhanteringssystemet inom detaljplanen. Systemet visar att dagvatten inte leds till trafikverkets vägdiken.

Buller

Genomförd bullerutredning redovisar såväl bullernivåer för planområdet, med och utan bebyggelse, samt bullernivåer på höjd från marken som representerar tillkommande bebyggelses första våningsplan (2,5 m över mark) samt andra våningsplan (5 m över mark). Resultatet av dessa beräkningar finns tydligt redovisade i de bullerkartor som finns inkluderade i bullerutredning. Bullerutredningen är en bilaga till detaljplanen. Utredningen visar att bullernivåerna för båda våningsplan ligger under riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Se även kapitel 7: *Planförslag > Hälsa och säkerhet > Omgivningsbuller* i planbeskrivningen för en redogörelse för omgivningsbullrets påverkan på planområdet.

Planområdet utsätts främst för vägtrafikbuller från E22, väg 1140 och Osbyholm Strandvägen. En bullerutredning har därför tagits fram. Bullerutredningen visar att dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad beräknas innehålla gällande riktvärden. För ljudnivå vid uteplats erhåller varje bostadstomt en yta som uppfyller riktvärdena för uteplats, både med och utan komplementbyggnader.

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

Närheten till väg E22 innebär att området påverkas av trafikbuller. Därutöver leder planförslaget som mest till 1 dBA högre dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad för befintliga fastigheter inom och söder om planområdet i jämförelse med nollalternativet pga. ökad trafik på närliggande vägar. Dock leder planförslaget till ca. 1 – 2 dBA minskning för fastigheter norr om planområdet på grund av ökad skärmning. Ljudkravet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Sammantaget bedöms planområdets inverkan på bullernivåer inte ha en betydande påverkan.

Anslutning

I enlighet med Trafikverkets synpunkter så utgår infart till markparkering i planområdets sydvästra del så att det bara finns/föreslås en enda anslutning till väg 1140 från planområdet. Planbeskrivningens genomförandebeskrivning är kompletterad med upplysning om att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen.

Planering och utveckling

Lantmäteriet

OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Osbyholm 1:109, 1:110 samt 1:135. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter (förutom en) längs denna gräns. En pågående förrättning för fastighetsbestämning pågår. Lantmäteriet vill påminna om att efter fastighetsbestämningen anpassa planen till fastighetsgränsens rätta läge vid behov.

U-OMRÅDE

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 1266-372.1 till förmån för Hörby kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Även om det är kommunens ledningar kan det vara lämpligt att ange om de ska flyttas eller ligga kvar och i så fall komplettera med u-område så att ledningsdragningen inte riskerar att bli planstridig.

Finns det behov av u-område inom kvartersmarken för att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av vatten och avlopp och/eller fiber till blivande bostadsfastigheter? En annan lösning kan vara att bilda gemensamhetsanläggning och då kan utlagt g-område underlätta bildandet. Det är dock lämpligt att precisera vilka ändamål som är tänkta att ingå i en gemensamhetsanläggning inom g2-områdena.

ANSLUTNING TILL BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Utfart från gatan norrut sker direkt till Strandvägen, Osby ga:3, som förvaltas av Hörby Ringsjöstrands samfällighetsförening. För att möjliggöra utfart för fastigheterna inom planområdet bör Osby ga:3 omprövas. Detta görs genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Det bör förtydligas vem som ansöker om och bekostar en sådan förrättning.

Planering och utvecklings kommentar:

Lantmäteriets synpunkter har tillgodosetts.

För att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av ledningar till blivande bostadsfastigheter har u-område införts inom kvartersmarken.

Planhandlingar är reviderade så att dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC) nu skyddas med allmän plats (natur) i planen.

Planbeskrivningen är förtydligad så att det framgår att det är exploatören eller kommunen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet för att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning Osby ga:3 för att möjliggöra utfart för tillkommande fastigheter till Strandvägen.

Plankartan har uppdaterats enligt gränsbestämning infört i fastighetsregistret 2021-03-23 berörande Osbyholm 1:109, 1:110, 1:112, S:1 och Osby S:3.

Planering och utveckling

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Bygg & Miljö (internremiss)

Motivering till yttrande

- **Planbestämmelse n1** upplever vi som svåräst i kartan då det inte tydligt framgår var den gäller. Det är oklart om det är en specifik punkt eller ett område som avses, placeringen kan även tolkas som att den gäller för området för bostäder. Det hade varit önskvärt med tydliggörande genom planbestämmelsetexten, liksom att se över placeringen.
- Vi ser det som positivt om det finns ett **skydd av ekar** i den västra plangränsen och att det kan påverka bevarandet av riksintresse för naturvård positivt. Det bör inkluderas i bestämmelse n1 eller få egen bestämmelse, och skyddas antingen genom förbud mot fällning eller läggas in ett krav på marklov.
- I **planområdets sydöstra del** finns ett område för bostäder placerat precis intill befintlig bostad. Detta område tillåter att bostäder med en byggnadshöjd på 6 meter, motsvarande två våningar, placeras precis intill befintlig bostad. Vi befärar att en sådan placering utgör en betydande olägenhet i enlighet med 2 kap 9 § PBL, vilket därmed inte är lämpligt att behålla i detaljplanen och bygglov kan inte beviljas för en sådan byggnation. Både byggnadshöjd och hur byggnader får placeras intill befintliga bostäder bör ses över för detta område, både genom var byggrätten är men kanske även via en planbestämmelse om avstånd till fastighetsgräns. Då marken sannolikt även behöver höjas med hänvisning till dagvattenutredning kommer befintlig bebyggelse påverkas ännu mer.
- För området avsett för grupphusbebyggelse kommer avståndet från parkeringsplatser i söder till entré till bostad bli för långt för **handikappanpassade parkeringsplatser**. BBR 3.122 anger att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Möjlighet till handikappanpassad parkering behöver ses över.
- **Planbestämmelse p1 i plankartan och p1 i planbeskrivningen** är inte desamma. Den ena reglerar avstånd till fastighetsgräns och den andra reglerar avstånd till gata. Måste ses över så att avsedd bestämmelse används och står på båda platser.
- Om **planbestämmelse p1** avser avstånd till fastighetsgräns bedöms 6 meter vara mycket, och bör i så fall motiveras tydligt. Vi vill rekommendera ett avstånd på 4 meter, vilket säkerställer ett avstånd på 8 meter mellan

Planering och utveckling

byggnader vilket är minimum avstånd mellan byggnader utan att brandskyddskraven i byggnaderna påverkas.

- Planbestämmelse om **byggnadshöjd i plankartan och i planbeskrivning** är inte densamma. I planbeskrivningen står 4,2 meter men i plankartan finns möjlighet mellan 3,5, 4,5 eller 6 meter. Detta bör ses över för tydlighet.
- I område norr om planområdet finns detaljplaner som reglerar möjlighet till källare och färdig golvhöjd för att motverka skador på byggnader vid naturligt översvämmande vatten och möjligheter till byggnation med tanke på grundvattenhöjder. Med den information som finns i dagvattenutredningen gällande **översvämningsrisker och nivå för grundvatten** bör även sådana bestämmelser övervägas inom detta planområde för att säkerställa en säker exploatering av området. Om inte detta behövs bör det framgå av planbeskrivningen varför man valt att inte reglera dessa delar.
- Ingen resonerande text i planbeskrivning finns med gällande påverkan på planområdet med hänvisning till **eventuella höjning av vattennivåer från Ringsjön**. Då området är ett avrinningsområde enligt lågpunktskarteringen bör detta ses över. Dagvattenutredningen verkar endast fokusera på direkt påverkan av t ex 100-årsregn på området och inte Ringsjön.
- I område norr om planområdet finns en detaljplan som reglerar byggnaders utformning i form av fasadmateriäl (trä), takform (sadeltak) och kulör för tak (mörka). För att få ett utseende på det nya området som även passar in med befintlig bebyggelse bör det övervägas om **bestämmelser gällande utformning** ska inkluderas.
- Oklart vad bild gällande **gång- och cykelförbindelser** på sida 16 i planbeskrivningen ska visa. Texten pratar om gång- och cykelförbindelser till planområdet men bilden visar endast Hörby tätort.
- En **illustrationsbild** hade varit önskvärd i plankartan för att enklare kunna läsa den.
- **Byggrätten** i området bedömer vi som bra med tanke på den avsedda bebyggelsen.
- I planbeskrivningen anges att **radonmätning** ska genomföras inom ramen för detaljplanen. I Undersökning av betydande miljöpåverkan anges, under avsnitt 13, att radonhalten bör mätas och redovisas i samband med bygglov. Uppgifterna är motstridiga och det bör klargöras vilket som gäller. Vi tycker att det är positivt om radonmätning sker i samband med framtagande av detaljplan. Vid behov bör planbestämmelser om radonskyddad bebyggelse läggas in.
- Vi har inget att invända mot **dagvattenutredningen** och vid eventuell exploatering av området, kommer dagvattnet behöva tas om hand precis som utredningen beskriver. Beroende på vad det är för dagvatten och anläggningarnas funktion, kan de vara anmälningspliktiga till tillsynsmyndigheten.
- Eventuella grävarbeten för anläggande av utlopp, skyddsdikning, markavvattning mm kan vara vattenverksamhet och behöva anmälas till länsstyrelsen och eventuellt kräva tillstånd.

Planering och utveckling

- Enligt **bullerutredningen** ska ljudnivåerna i planområdet klara riktvärdena vid bostadsfasad och större delar av planområdets riktvärden för uteplats och ska då enligt utredningen inte kräva några speciella ljuddämpande åtgärder. Även om riktvärdena uppnås både inne och utomhus kan människor finna trafikbullret från väg E22 och riksväg 1140 som en olägenhet för människors hälsa och detta bör beaktas i planen.
- I dokumentet Undersökning av betydande miljöpåverkan tas upp att **jordbruksmarken** är av klass 7 (på en 10-gradig skala) och området ingår i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet. Detta nämns dock inte vidare i planbeskrivningen eller motiveras varför jordbruksmark av högsta klassen i kommunen behöver tas i anspråk. Enligt kommunens översiktsplan bör brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk endast för allmänna intressen som inte kan tillgodoses på ett rimligt sätt på annan plats. Kommunens ställningstagande är att bördig mark i första hand ska reserveras för kommande generationer. Ianspråktagande av jordbruksmark för bostäder och verksamheter bör undvikas om inte sätta riktlinjer i översiktsplanen följs eller särskilt motiv finns.
- Vi ser det som möjligt att titta på möjligheterna att t ex **placera byggnader** för att utnyttja mikroklimatet (vindskydd, solenergi mm), använda bästa miljömässiga alternativ för uppvärmning, gröna tak och småskalig energiproduktion på t ex tak.
- I planbeskrivningen nämns en **markmiljöundersökning** som utfördes 2009 inom området, som visade på att det inte fanns några förhöjda halter. Denna undersökning är för oss okänd och vi tar gärna del av den.

Planering och utvecklings kommentar:

Planbestämmelse n1

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

Skydd av ekar

Yta/remsa med angiven användning NATUR, i vilken ekarna står, utgör ett tillräckligt skydd genom att detta är allmän platsmark och kommunen därmed råder över den.

Planområdets sydöstra del

I planområdets sydöstra del har större avstånd säkerställts genom att en 5 meter bred yta med prickmark är inlagd i mötet mellan ny kvartersmark för bostäder och befintlig bebyggelse. Bebyggelseförslaget i illustrationsplanen är även reviderat så att föreslagen ny bebyggelse är placerad så att det skapas ett avstånd till befintlig bebyggelse, som även säkrar att man respekterar brandskyddsavstånd på 8 m.

Handikappanpassade parkeringsplatser

Möjlighet för handikappanpassade parkeringsplatser finns även inom prickmark mellan tomter.

Planering och utveckling

Planbestämmelse p1 i plankartan och p1 i planbeskrivningen

Placeringsbestämmelserna är omarbetade.

Byggnadshöjd i plankartan och i planbeskrivning

Avsnittet ”Aktuella planbestämmelser” är omarbetat.

Översvämningssrisker och nivå för grundvatten/Eventuell höjning av vattennivåer från Ringsjön

Följande text är införd i planbeskrivning: I Hörby kommuns Översiktsplan 2030 står följande om bebyggelsehöjd i Ringsjöbygden: SMHI gjorde 2004, på uppdrag av Hörby kommun, beräkningar av högsta vattennivå i Östra Ringsjön. Beräkningarna visade att högsta vattenstånd med 100 års återkomsttid vid Östra Ringsjöns östra strand är +55,3 +0,1 meter (RH70). Med en säkerhetsmarginal på en meter innebär det att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70). (Översiktsplan 2030, Hörby kommun). Planområdets befintliga markhöjder varierar från ungefär +60,5 m till ungefär +70 m (*GSD-Höjddata, grid 1+*, Lantmäteriet).

På grund av att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter under markytan har planbestämmelse om förbud mot källare införts i planen.

Illustrationsbild

Att ha en illustrationsbild tillsammans med den formella plankartan riskerar att bli missvisande. Illustrationsplanen finns i planbeskrivningen.

Bestämmelser gällande utformning

Det är inte avsikten att detaljplanen ska vara detaljerad i sin styrning av gestaltning av bebyggelse. De avsikter och intentioner som man vill säkerställa kommer att regleras genom bestämmelser i markanvisningsavtal.

Radonmätning

En ny radonutredning har tagits fram efter samrådet. Planbeskrivningen är uppdaterad med information från den nya radonutredningen. Bestämmelse om att byggnader ska utföras radonskyddat har lagts till.

Jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till vad tänkt ny bebyggelse tillför för värden

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat med en unik närhet till Ringsjön, Fulltofta och de rekreationsmöjligheter som utgör en fantastisk möjlig boendekvalitet. Bebyggelse som föreslås inom detaljplanen utgör en naturlig fortsättning på befintlig omkringliggande bebyggelse. Det unika läget i kombination med öppenheten och närheten till det angränsande landskapet och rekreativa miljöer

Planering och utveckling

med höga natur- och kulturvärden utgör ett gott underlag för hög boendekvalitet. Föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet strävar efter att fånga upp, respektera och bygga vidare på dessa unika värden på platsen.

I Hörby kommuns gällande översiktsplan; *Översiktsplan 2030*, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41, utpekas aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms ha stort värde för kommunens och Ringsjöstrands, Osbyholms och Hörby kommuns fortsatta utveckling. För Hörby kommun är det viktigt att kunna erbjuda bostäder i unika och attraktiva lägen för att på detta vis locka boende till kommunen. Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken. Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och inga andra tillgängliga markområden kan ersätta föreslagen bebyggelse. Denna bedömning tar avstamp i att föreslagen bostadsbebyggelse ska vara attraktiv nog för att kunna dra till sig intressenter från Malmö-Lund-området, samtidigt som området ska ha närhet till kollektivtrafik och service.

Planeringen av aktuellt område har utgått från 2 kap 3 § PBL: Ett fortsatt resonemang kring motivering och avvägning i enlighet med detta finns i ett utvecklat svar på Länsstyrelsen yttrande i denna samrådsredogörelse.

Placering av byggnader

I utformandet av bebyggelsestrukturen föreslås placering av byggnader inom området så att det ska tillskapas goda bostäder med bra ljusinfall, ljusa inomhusmiljöer och utblickar mot Ringsjön. Eftersom detaljplanen inte styr exakt placering i enlighet med illustrationsplanen finns stora möjligheter att justera placering av bebyggelse i bygglovsskedet om detta skulle vara önskvärd för att få till en mer optimal vinkel för att kunna utnyttja exempelvis solenergi.

Markmiljöundersökning

Markmiljöundersökning finns tillgänglig hos Hörby kommun och har skickats till Bygg & Miljö för granskning 2021-07-28.

En kompletterande markmiljöundersökning kommer att tas fram innan antagande.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden beslutar att ärendet för del av detaljplan Osbyholm 1:112, Engströms-marken återremitteras för att säkerställa en god och säker trafiksituation. Samhällsbyggnadsförvaltningen har synpunkter på hur trafiksituationen är planerad för de oskyddade trafikanterna samt hur trafikflödena för cyklar och gående är tänkt. Vi måste ha i beaktande att det troligtvis mest är barnfamiljer som attraheras av området. Barnen måste kunna ta sig in till Hörby och busshållplatsen Osbyholm på ett säkert sätt.

Planering och utveckling

Planering och utvecklings kommentar:

Det finns redan idag befintliga och goda gång- och cykelförbindelser till Hörby tätort, Osbyholm och Fogdarp som säkerställer trafiksäkra rörelsevägar för oskyddade trafikanter till och från planområdet. Dessa gång- och cykelförbindelser skapar också kopplingar till kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp.

De oskyddade trafikanterna har varit i fokus i utformningen av förslag till ny bebyggelsestruktur för planområdet på olika vis.

Den centralt placerade inre lokalgatan, med dess svängda form och gestaltning, medverkar till att skapa ett inre vistelserum inne i området som stimulerar och manar till långsamma trafikorörelser. De långsamma trafikorörelserna här gör att de oskyddade trafikanterna kommer kunna röra och uppehålla sig här på ett tryggt vis. Enligt tillägg i planbeskrivningen föreslås att man inför lokala trafikföreskrifter som säkerställer att det inte får ske genomfartstrafik på den nord-sydliga lokalgatan, vilket innebär att trafikmängden på gatan är minimal.

Föreslagen naturmark inom området kommer att medverka till att sörja för en fortsatt öppenhet och tillgänglighet till området genom att det här kommer att erbjudas möjlighet till att anordna kopplingar och länkar som medverkar till att bibehålla gröna rörelsekopplingar för oskyddade trafikanter mellan det omgivande landskapet genom planområdet. Detta gör att planförslaget bygger vidare på och stärker planområdets tillgänglighet till landskapet i stort och även framåt kommer vara tillgängligt för såväl rörelse för besökande, vandrare längs Skåneleden samt framtida boende.

Mittskåne Vatten

Mittskåne Vatten har följande att erinra:

Befintliga spill-, dricks- och dagvattenledningar som avses ligga kvar i befintlig sträckning efter genomförd plan bör skyddas med u-område eller vara placerande inom allmän platsmark. I detta fall gäller det den dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC) och som nämns i planbeskrivningen – den ligger varken inom kvartersmark eller är skyddad av u-område. Detta bör tillses.

I övrigt gäller att om det inom området för exploatering finns allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten till vilka fastigheter utanför området är anslutna ska exploatören ansvara för och bekosta de eventuella omläggningar som kan komma att erfordras inom egen del av exploateringsområdet. Exploatören ska tillse att VA-anslutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen samt är skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår i anslutna fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet i söder och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra plangränsen.

Planering och utveckling

Stora delar av planen är avsatta för kvartersmark och tanken är att tillfarter in till och ytor mellan majoriteten av fastigheterna är gemensamhetsanläggningar. Det framgår inte tydligt i planen hur man tänkt lösa VA-frågan på dessa ytor. Mittskåne Vatten förespråkar inte gemensamhetsanläggningar för VA utan ser gärna att ledningsnätet ända fram till den enskilda fastigheten ligger under kommunalt huvudmannaskap och att ledningarna här säkras med ledningsrätter. Till följd av detta bör man också vidare diskutera genomförandet av VA på dessa ytor.

Under Ekonomiska frågor - Ansvarsfördelning står ”Mittskåne Vatten ansvarar för de fördröjningsåtgärder som föreslås för det allmänna ledningsnätet för dagvatten”. Det bör förtydligas om detta avser genomförande eller drift. Mittskåne Vatten anser att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övrigt genomförande på allmän platsmark och under samma ansvar. Driften av de allmänna dagvattenanläggningarna sköts i samarbete mellan Mittskåne Vatten och kommunen.

Det är risk för begränsningar i kapaciteten i nedströms liggande pumpstation och den är i behov av fullständig renovering inom en 10års period. Åtgärder behöver tillses och ta höjd för både Engströmsmarkens exploatering och eventuella kommande detaljplaner i enlighet med översiktsplanen. Bedömd kostnad för en pumpstation i denna storleksordning är ca 1,5 miljoner kronor.

Planering och utvecklings kommentar:

Planhandlingar är reviderade så att dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC) nu skyddas med allmän plats (natur) i planen.

Text har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel som tydliggör att exploitören ansvarar för och bekostar de eventuella omläggningar av allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som kan komma att erfordras inom egen del av exploateringsområdet, att exploitören ska tillse att VA-anslutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen samt att exploitören är skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår i anslutna fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet i söder och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra plangränsen.

För att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av ledningar till blivande bostadsfastigheter har u-område införts inom kvartersmarken.

Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen som anger att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övrigt genomförande på allmän platsmark och under samma ansvar. Driften av de allmänna dagvattenanläggningarna sköts i samarbete mellan Mittskåne Vatten och kommunen.

Att kapacitet i nedströms liggande pumpstation behöver utökas på sikt och med utgångspunkt i ett mer övergripande geografisk fokus noteras som en del i en mer strategisk planering inom kommunen.

Planering och utveckling

Försvarsmakten

Den här typen av ärenden behöver ni inte remittera oss. Försvarsmakten vill ha in ärenden som berör våra riksintressen och dess påverkansområden samt bland annat höga objekt i hela landet. Mer information om vilka remisser vi önskar finns i vår riksintressekatalog på vår hemsida: forsvarsmakten.se/riksintressen

Hör gärna av er om ni har frågor.

Finns det någon speciell anledning till att ni remitterat oss i detta ärende får ni gärna höra av er men annars kommer vi inte att handlägga det.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Höörs kommun

Höörs kommun avstår från att yttra sig över detaljplaneförslaget.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har mottagit inkommen detaljplan och har inget att erinra.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Osbyholms Byförening

Osbyholms Byförenings styrelse har tagit del av detaljplanen för Engströmsmarken, Osbyholm1:112 och kan meddela att vi har inget att erinra.

Föreningen ställer sig positiv till en framtida men försiktig utbyggnad av Osbyholm.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Ringsjöstrands Södra Stugförening

Hej! Vi har några frågor ang sträckningen norr/södervägen som är planerad på Engströmsmarken Osbyholm 1:112. Vi som bor på Ringsjöstrands Södra

Planering och utveckling

Stugförening är väldigt skeptiska till placeringen av utfart/infart på Strandvägen enär våra hus är lägre belägna o kommer att få olägenhet av ökad trafik och oönskade ljuskäglor/buller. Hur går vi vidare med ett eventuellt överklagande av vägsträckningen/detaljplanen?

[Enligt telefonsamtal med representant från Ringsjöstrands Södra Stugförening]: Ringsjöstrands Södra Stugförening är missnöjda med risken för störande genomfartstrafik från nord-sydlig gata genom planområdet och önskar samrådsmöte med kommunen.

Samfälligheten har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter:

Detaljplanen är utformad med en genomgående lokalgata i nordsydlig riktning som kommer innebära genomfartstrafik från gamla riksväg 1140 till Strandvägen norr om planområdet. Den trafiklösningen är direkt olämplig för befintlig bebyggelse samt för alla människor som cyklar och promenerar på Strandvägen längs med Ringsjön.

Hela sträckan längs med Ringsjön är ett attraktivt och frekvent använt motionsstråk. Området är utpekad i Hörby kommuns Översiktsplan som ett stråk som behöver förstärkas. Att koppla en ny gata och skapa mer motortrafik längs samma sträcka känns inte förenligt med Översiktsplanens mål.

Enligt den föreslagna ritningen så kommer ett antal hus att ha sina utfarter till Strandvägen vilket också kommer att öka trafiken på Strandvägen.

Trafiktekniskt verkar det tveksamt att anlägga en ny korsningspunkt från detaljplaneområdet mot gamla riksväg 1140 så nära befintlig korsning från Strandvägen. Att dessutom låta gatan gå rakt igenom detaljplaneområdet och även göra en ny korsningspunkt på Strandvägen norr om planområdet kan inte heller anses lämpligt.

En genomgående väg i nordsydlig riktning enligt befintligt planförslag kommer att innebära:

- en helt ny trafikbelastning för de boende norr om planområdet
- en ökad konflikt mellan motortrafik och alla de människor som rör sig längs Strandvägen i rekreativa syften
- en ökad hastighet genom området
- större risk för inbrott/stöld (ett område med fler flyktvägar har högre brottsstatistik)
- minskad trygghet för de boende (en genomfartsgata skapar mindre social kontroll och därmed en lägre känsla av gemenskap och trygghet).

I planförslaget är transformatorstationen placerad i nordvästra hörnet. I texten står det att ytan även är tänkt för återvinning. Om återvinningen placeras där innebär det att samtliga boende måste ta sig längst bort i sitt område och belasta Strandvägen

Planering och utveckling

förbi våra bostäder med ny trafik. Trafikbelastningen blir dessutom dubbelt så stor då Strandvägen är en återvändsgata med vändzon. Placeringen av återvinning i planens nordöstra hörn kommer att alstra en betydande ökad trafikmängd på Strandvägen förbi vår samfällighet.

- Sophantering och återvinning bör lösas med trafikförsörjning inom det nya planområdet så att det inte innebär ökad trafik längs Strandvägen.

I "Undersökningen för betydande miljöpåverkan" är den befintliga bebyggelsen beskriven som "fritidsbebyggelse". Samfälligheten vill poängtera att det är en felaktig beskrivning då de flesta i området är permanentboende.

I punkt 13.2 så gör kommunen bedömningen att det inte finns risk för nya ljussken som kan vara störande. För oss boende norr om området är det svårt att acceptera den bedömningen så länge trafiklösningen sker med en genomfartsgata i nordsydlig riktning. Det är uppenbart att den trafik som rör sig genom och inom området kommer att ge störande ljussken för befintlig bebyggelse. Särskilt med tanke på att befintlig bebyggelse ligger lägre än den tänka genomfartsgatan.

Ovan problem kan helt undvikas genom att ändra trafiklösningen, till exempel genom att låta planområdet trafikförsörjas via en (1) koppling till Strandvägen på områdets östra sida.

Det är svårt att hitta en enda rimlig anledning till att göra en trafiklösning för området med en genomgående gata som kopplas direkt på Strandvägen norr om planområdet.

Planering och utvecklings kommentar:

Ringsjöstrands södra Stugförening uttrycker farhågor för att den genomgående inre lokalgatan ska leda till stora trafikmängder av genomfartstrafik genom område – med störning både åt anslutning till 1140 i söder och åt Strandvägen i norr. Längs den inre lokalgatan finns 15 bostäder föreslagna i framtagna strukturskiss för området. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 60 fordonsrörelser per dygn. De allra flesta av dessa kommer att välja att köra åt söder, för att via väg 1140 ta sig snabbaste vägen till centrala Hörby eller E22. Den andel av den tillkommande trafiken som väljer att köra ut via Strandvägen i norr torde vara väldigt liten eftersom de flesta målpunkter nås snabbast och genast via den södra infarten. Hörby kommun gör bedömningen att den genomgående lokalgatan endast anses kunna leda till en marginell trafikökning åt norr.

Självklart tar Hörby kommun Stugföreningens synpunkter på allvar – därför har kommunen lagt in en formulering i trafikavsnittet i planbeskrivning som anger att det ska införas trafikreglering i området med hjälp av lokala trafikföreskrifter och skyltning som anger genomfartsförbud, om det skulle visa sig att det skulle uppstå behov av detta.

Planering och utveckling

Att strukturera om planförslaget så att infarten är mot gatan öster om planområdet är inte aktuellt, då nuvarande förslag genom ovanstående åtgärder anses kunna tillgodose samma syfte: att bibehålla rofylltheten på Strandvägen.

PostNord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planering och utvecklings kommentar:

PostNord har informerat om krav för posthantering under samrådet, vilket reflekteras i granskningshandlingarna genom samrådsredogörelsen samt ett avsnitt om posthantering i planbeskrivningen. Om posthantering står följande i planbeskrivningen: "Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. Detta regleras dock inte i detaljplaneskedet."

E.ON

Inom området har E.ON en transformatorstation (N144341), runt området norra, östra och södra del finns låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Markkablage

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Om det visar sig efter inmätning att någon av våra mellanspänningskablar hamnar inom kvartersmark, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som

Planering och utveckling

egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Transformatorstation

E.ON noterar E-området i planens nordvästra hörn med specificeringen ”Transformatorstation”, vilket vi är tacksamma för.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. E.ON föreslår formuleringen ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Övrigt

Då planen möjliggör för ca 50 nya bostäder, yrkar E.ON på att ytterligare ett E1-område förläggs i planen för att klara framtida behov. E.ON föreslår att det nya E1-området placeras i anslutning till ny gata, och att framtida högspänningskabel förläggs i nya vägen enligt planen.

Slutligen noterar E.ON att det i plankartans norra del är utplacerat två ”B – Bostäder” nära plangränsen och våra mellanspänningskablar (se bifogad karta ”karta förtydligande”). E.ON önskar att de två ”B:na” förflyttas in mer mot centrum av den gulmarkerade kvartersmarken för förtydligande och för att följa Elsäkerhetsföreskrifterna.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Planering och utvecklings kommentar:

E.ON:S synpunkter har tillgodosetts.

Markkablage

Planering och utveckling

Avsikten med föreslagen bebyggelsestruktur inom planområde är att ledningar inom området ska vara koncentrerade till och förlagda i den centralt placerade lokalgatan. Om det efter inmätning skulle visa sig att det finns mellanspänningsledningar tillhörande E.ON inom kvartersmark för bostäder så är det troligt att kommande exploatör kommer vilja flytta dessa och förlägga dem till ett nytt läge i lokalgatan. Här kommer de då ligga lätt åtkomliga för E.ON och belastar inte heller kommande tänkta byggrätter inom planen.

Transformatorstation

Efter samrådet har kommunen haft dialog med E.ON avseende transformatorstation. Transformatorstation har placerats i östra delen av planområdet enligt överenskommelse med E.ON. Planbeskrivning är även förtydligad i enlighet med E.ON:s synpunkter, så att det framgår att det ska vara minst 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag.

Övrigt

Genomförandeavsnitt i planbeskrivning är förtydligat så att det tydligt framgår att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändringar av befintliga ledningar eller anläggningar bekostas av exploatören.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet i aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Skanova/Telia

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Planering och utvecklings kommentar:

Planbeskrivning är förtydligad så att det framgår att eventuellt flytt eller åtgärder på Skanovas kabelanläggningar ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Planering och utveckling

Sakägare 1

Mycket bra att kommunen äntligen kommit vidare med denna plan och ser framemot mer bebyggelse i området eftersom det kan generera mycket mervärde till området samt skapa nya mötesplatser i form av grönytor samt gc-vägar.

Parkering

Till cirka 50 bostäder planeras det 80 parkeringar, kan inte nuvarande parkeringar delvis tillgodoräknas in i p-normen dvs de vid Strandvägen respektive campingen som mestadels är tomma större delen av året?

Gång- och cykeltrafik

Det finns möjligheter att skapa bättre koppling till Fogdarp/Snogeröd. Idag är cyklister och gående hänvisade till blandtrafik vilket borde förtydligas i planbeskrivningen. Den gamla banvallen består av gräs och därför används de enskilda vägarna (som utgör Strandvägen/Tappavittsvägen) för denna koppling. Detta borde därför framtidsäkras genom att gamla banvallen läggs in i plankartan som ett naturområde där gång- och cykelväg samt ridled får anordnas.

Markanvändning

Vad är syftet med kopplingen mellan 1140 och Strandvägen? Målpunkterna måste väl vara Osbyholm eller Fogdarp?

Exempel på utformning av området som hade medfört bra kvaliteter till området:

- I översiktsplanen skickade jag in ett yttrande kring trafiken i korsningen nedan och fick då följande svar:

Trafikmatningen till den östra delen av delområde O3 föreslås ske via väg 1140 genom en ny infart för att inte belasta infartsvägen Ringsjöstrand/ Strandvägen. Trafikmatningen till bebyggelsen längs Strandvägen föreslås ske till Strandvägen via tillfartsvägen till Ringsjöstrand. Översiktsplanen har förtydligats med hur trafikmatningarna till delområdet ska ske.

Med detta som bakgrund borde kopplingen till Strandvägen med biltrafik helst tas bort och ersättas av en eller flera gång och cykelkopplingar.

- Det finns en väldigt bra möjlighet att koppla detta område med Skåneleden och nuvarande gång- och cykelväg (se nedan under Grönstruktur och park/Trafik)
- Utfarter över det före detta järnvägsdiket borde tas bort och denna sträcka kan då förläggas med in- och utfartsförbud. Dikets funktion är idag en långsträckt damm och dessa infarter kommer göra att funktionen försämras samt att risken för översvämning på fastigheterna norrut ökar. Det har tidigare varit problem med dagvatten på fastigheten 1:198 och därför anlades det en avskärande dränering nedanför den grusparkering som då anlades.

Planering och utveckling

Detta gjorde förhållande bättre på fastigheten dvs de stora mängder vatten som rann ned på tomten försvann. Med detta nya område och flera hårdgjorda ytor är oron stor att problemet kommer tillbaka. Därför framhäver jag som fastighetsägare att infarterna över diket ska tas bort för att diket ska kunna ta det mesta vattnet. I dagvattenutredningen står det tydligt att det är viktigt att höjdsättning sker på rätt sätt samt att det krävs en justerad höjdsättning av hela markområdet vilket gör oron för översvämning större.

Den centralt placerade gatan

Gatan är bred och tron om lägre hastigheter för att det skapar spännande vyer i kombination med eventuellt lek nära gatan känns märkligt. När du färdas på en gata ska du ha uppsikt på gatan och inte släppa detta pga fina vyer. Dessutom om det är tänkt att stimuleras till lek i anslutning till gatan. Svängformern gör det sämre ur gående och cyklandes perspektiv då sträckan förlängs. Det är bättre att jobba med en smal gata då och hastighetsreducerande åtgärder. Det bästa hade varit om gatan inte ansluts till Strandvägen med fordonstrafiken utan endast en gång och cykelkoppling/-ar eftersom det inte finns några målpunkter norrut för bil. Därmed hade hastighetsproblematiken försvunnit.

Grönstruktur och park/Trafik

Enligt översiktsplanen pekas den gamla banvallen ut som gång och cykelstråk och dessutom utgör detta en del av Skåneleden. Den gamla järnvägen som idag är borta, men det tydliga intrycket med banvallen och diken fungerar idag som ett stråk för gående, Skåneleden-vandrare, hundrastare och ridande. Detta fungerar väldigt bra idag, men på vissa delar har det placerats elstationer, gjorts parkeringar, vändzoner eller annat som förvanskar upplevelsen. Det är därför viktigt att kommunen skapar ett skydd för detta stråk genom att göra det till natur med restriktion att det inte får placeras föremål som gör att stråket blir obrukbart. Detta borde väl vara helt i linje med O3 och utmärkt gång- och cykelväg i ÖP.

Kan det inte skapas möjlighet för en slinga inom området dvs genom att skapa koppling till gc-väg och Skåneleden? Konsekvensen blir att tomtmarken i väster behöver justeras marginellt. Se nedan principerna i lila. De svarta pilarna visa hur detta kan kombineras på några platser med nya gång- och cykelvägar. Går det att göra detta justeringar för att skapa dessa stråk? Det parallella stråket med v.1140 gör att en del av sträckan i blandtrafik undviks.

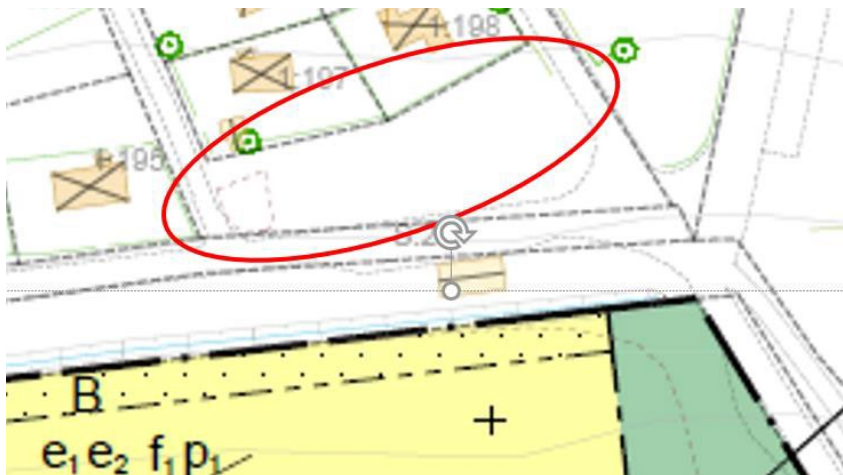


Övrigt

Om inte infarterna tas bort över diket önskar jag få till en lägre vall framför grusparkeringen som kan skydda min samt grannfastigheten från översvämning.

Finns det en möjlighet att inkludera del av ytan mellan grusparkering och fastigheterna norr om denna (1:198 och 1:197, enligt röd ring nedan som grov princip) i planen för att ändra till tomtmark med möjlighet att jag som fastighetsägare kan köpa denna yta? Motiven kring dagvatten har gjort denna fråga mer aktuell nu och därmed själv som fastighetsägare bättre kunna skapa förutsättningar för att minska inträngningen på fastigheten. Giltighetstiden för detaljplanen för campingen har nu gått ut vilket borde ge förutsättningar för detta. Om detta inte kan hanteras inom samrådet önskar jag att denna fråga lyfts till den nämnd som har befogenhet att hantera frågan.

Planering och utveckling



Planering och utvecklings kommentar:

Parkering

Det är ett grundläggande ställningstagande att det parkeringsbehov som uppkommer till följd av ny föreslagen bebyggelse inom kvartersmark inom en detaljplan ska kunna lösas på den egna kvartersmarken. Detta är för att man ska kunna redovisa hur detta ska lösas då man söker bygglov – och då behöver den som ska bygga ha rådighet även över den mark där man avser lösa parkering.

Gång- och cykeltrafik

Hörby kommun/planering och utveckling håller med om att det är viktigt att stimulera till säkra gång- och cykelkopplingar, även i ett mer övergripande perspektiv. En säker och bra GC-koppling till Fogdarp/Snogeröd via den gamla banvallen kan vara en del i att säkerställa detta. Det är dock inte möjligt att säkerställa banvallen som gc-väg genom att lägga till den i denna detaljplan.

Markanvändning

Det är ett för stort planområde för att kunna trafikförsörja hela området endast från ett håll eller från befintliga omgivande gator.

Den centralt placerade gatan

Den genomgående lokalgatan genom planområdet är en del i att skapa en bebyggelsestruktur för området som skapar tydliga kopplingar till bebyggelse och vägar runtomkring. Den inre gatan utgör vidare ett möjligt läge att genomförandemässigt kunna lägga in ledningar här – så att dessa finns på plats om det är så att man väljer att bygga ut området i flera olika etapper. Längs den inre lokalgatan finns 15 bostäder föreslagna i framtagna strukturskiss för området. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 60 fordonsrörelser per dygn. De allra flesta av dessa kommer att välja att köra åt söder, för att via väg 1140 ta sig snabbaste vägen till centrala Hörby eller E22. Kommunen gör därför bedömningen att risken för oönskad genomfartstrafik via nämnd lokalgata är försumbar.

Kommunen har lagt in en formulering i trafikavsnittet i planbeskrivning som anger att det ska införas trafikreglering i området med hjälp av lokala trafikföreskrifter och

Planering och utveckling

skyltning som anger genomfartsförbud, om det skulle visa sig att det skulle uppstå behov av detta.

Grönstruktur och park/trafik

Den inre gatan utgör en del i att skapa tillgänglighet till och vistelse för föreslagna bostäder i de inre delarna av området för alla olika trafikslag. Genom att skapa en grön ”rygggrad” genom området kan planområdet kopplas samman med natur- och friluftsområden runt området. Friluftslivet i området klassas som riksintresse och måste få sin naturliga fortsättning genom området. Utformning av den gröna strukturen inom planområdet är formad med fokus på möjlighet till rörelse för de oskyddade trafikanterna.

Avsikten med den övergripande gestaltningen av strukturen är att dessa gröna mellanrum och släpp ska kunna fungera som och fylla just de funktioner som nämns i ert yttrande. Så vi är helt eniga med er om att det ska finnas kopplingar mellan omkringliggande befintliga rörelsestråk runt området i enlighet med skissad gestaltning.

Dagvatten

Se kapitel 7: *Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvatten* för en redogörelse för hur dagvatten hanteras inom planområdet.

Den centralt placerade gatan

Längs den inre lokalgatan finns 15 bostäder föreslagna i framtagna strukturskiss för området. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 60 fordonsrörelser per dygn. De allra flesta av dessa kommer att välja att köra åt söder, för att via väg 1140 ta sig snabbaste vägen till centrala Hörby eller E22. Den andel av den tillkommande trafiken som väljer att köra ut via Strandvägen i norr torde vara väldigt liten eftersom de flesta målpunkter nås snabbast och genast via den södra infarten. Hörby kommun/planering- och utveckling gör bedömningen att den genomgående lokalgatan endast anses kunna leda till en marginell trafikökning åt norr.

Övrigt

Exakt hur den detaljerade gestaltningen av Strandvägen kommer att bli är inte klart och det ingår inte heller i planarbetet att ta fram detta. Strandvägen ingår inte i detaljplanen. När det gäller er farhåga för eventuell översvämning av era fastigheter så visar framtagna Spill- och dagvattenutredning att man inom planområdet kommer att kunna fördröja hela den mängd dagvatten som har sin uppkomst inom planområdet.

Dessvärre är det i nuläget inte möjligt att utöka planområdet för denna detaljplan genom att inkludera del av ytan mellan grusparkering och fastigheterna norr om denna i syfte att ge möjlighet till försäljning av del av denna yta till er/angränsande fastighetsägare. De aktuella fastigheterna här ligger inom en annan gällande detaljplan och att omvandla parkmark till kvartersmark inom den planen kan inte hanteras inom denna detaljplan för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken. Planområdet kan därför inte utökas i detta skede.

Planering och utveckling

Sakägare 2

Vi förstår att samhället utvecklas och att fler bostäder krävs, men vi har valt att flytta hit till vårt hus på grund av läget. Vi önskade avstånd till grannar, inte ett villakvarter. Detta läge kommer att ändras drastiskt om detaljplaneringen fortskrider som den ser ut idag. Vi skulle framförallt önska att man anpassar området till resten av miljön, 53 bostäder på denna yta blir många. Önskvärt med mindre antal och mer grönytor för att passa in till resten av området.

Vägen

Den nya väg som är placerad på området ligger precis intill vår tomt, följer ena sidan av vår tomtgräns. Detta kommer innebära ökad trafik, avgaser och buller som vi inte alls har i den höga grad idag. Vi önskar att placeringen av vägen flyttas, mer väster ut. Skulle det trots allt inte vara möjligt att flytta vägen önskar vi plank mot vår tomt, vilket kommer göra störningarna något mindre.

Dessutom är hastigheten på vägen mellan Ringsjöstrand och Fogdarp alldeles för hög för ännu en korsning/utfart med mycket trafik. Önskvärt med hastighetssänkning och eventuellt farthinder för att sänka hastighet.

Tomtens lutning

Vi är också mer intresserade av hur tomtens lutning kommer påverkas vid bebyggelse. Vi har en sluttande tomt och dränering ut mot Engströmsmarken, vilket måste kvarstå. De nya husen som byggs kan inte läggas högre än vår tomt.

Placering

Vi vill inte missta vår sjöutsikt, vilket var en av anledningarna till att vi flyttade hit. Värdet på vår fastighet kommer att sänkas om detta försvinner. Önskvärt att de höga husen med bygghöjd på 6 m, läggs väster där tomten mitt emot faktiskt är obebyggd och inte kommer att påverkas av dessa enorma hus. Eller att ni tänker om och gör hus med högst 4,5 m nockhöjd. Då kan vi och våra grannar åtminstone behålla vår utsikt på ovanplan.

Vi önskar också köpa en bit tomt intill vår tomt, för att behålla vårt avstånd till grannar. Ser fram emot diskussion angående detta.

Något att tänka på är att vi som bor i detta område har stora uthus med verkstäder och vissa i området har djur. Hur ändras detta när vi helt plötsligt kommer ingå i detaljplanerat område fast vi inte vill.

Planering och utvecklings kommentar:

Precis som ni anger i ert yttrande prövar detaljplanen möjligheten att bygga omkring 50 bostäder inom planområdet. Stora ytor inom detaljplanen föreslås bli naturmark. Cirka 50 bostäder fördelat inom 5 hektar bedöms resultera i en relativt gles bebyggelsestruktur som kommer att fortsätta präglas av gröna kopplingar och

Planering och utveckling

möjligheter att röra sig fritt. Utöver den stora andelen naturmark inom detaljplanen är bebyggelsestrukturen inom planförslaget utformad för att minimera inverkan på landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön.

Kommunen har övervägt möjligheten att lägga in ny kvartersmark mellan befintliga fastigheter och föreslagen gata genom området. Kommunen finner dock detta olämpligt på grund av skuggning och försämrat ljusinsläpp, risk för insyn, blockering av utsikt, eventuella krav på brandskyddsåtgärder och på grund av begränsat utrymme.

I granskningshandlingarna har kommunen istället infört en 5 m bred remsa av kvartersmark i anslutning till befintliga bostadsfastigheter invid planområdet. Dessa ytor har lagts till som buffert och ger möjlighet för en försäljning av marken till fastighetsägare i anslutning till marken.

Trafikmängden på gatan genom området förväntas bli mycket låg då genomfart föreslås förbjudas på gatan, varför risken för störning bedöms vara låg. Det utökade utrymmet mellan gatan och befintlig bostadsfastighet minskar risken ytterligare.

Sakägare 3

Bebyggande av jordbruksmark

Jag motsätter mig helt förslaget att detaljplanlägga området för ny bostadsbebyggelse. Byggnationen kommer att ske på åkermark som aktivt brukas. Redan det förhållandet, att brukad jordbruksmark tas ur drift, strider mot 3 kap 4 § miljöbalken. Det strider mot kommunens egna värderingar och prioriteringar, som innebär att värna jordbruket som en mycket betydelsefull näring, inte bara i Hörby kommun utan i hela Skåne och Sverige. Dessutom saknas skyddsområde mellan bebyggelsen och jordbruksmarken intill; ett allmängiltigt krav som inte kan förbigås.

Jag åberopar vidare de invändningar mot bebyggelsen som har framförts tidigare, under samrådet gällande översiktsplanen.

God bebyggd miljö

Bebyggelsen är inte förenlig med det nationella miljö kvalitetsmålet God Bebyggd Miljö. Detta gäller särskilt kravet på att människor inte utsätts för skadliga luftföroreningar eller ljudnivåer. Buller, höga och störande ljudnivåer, är enligt Naturvårdsverket ett utbrett miljö- och folkhälsoproblem. Bullerstörningarna ökar snarare än minskar i omfattning och är den miljö störning som berör störst antal människor i Sverige. Buller motverkar således möjligheten till en god livsmiljö. Planområdet, med ökande trafikallsträng från angränsande väg 1140 och Strandvägen samt närliggande E 22, är därmed inte lämplig för bostadsbebyggelse.

Riksintresse för naturvården

Planering och utveckling

Vidare kommer den föreslagna bebyggelsen i den östra delen att inkräkta på ett riksintresse för naturvården (N 34), som därmed kommer att utplånas. Planområdet ligger dessutom i ett område där landskapsbilden har ett sk. helhetsvärde (terrängform) och som är utpekad i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet.

Kulturmiljö

Även på kulturmiljöområdet skulle en exploatering få mycket negativa konsekvenser. Bl. a. påverkas väg 1140 och Osbyholms gård påtagligt med sina omistliga kulturhistoriska värden.

Jag hänvisar även till Länsstyrelsens granskningsyttrande 2015-11-06 över kommunens förslag till översiktsplan, beträffande det aktuella utbyggnadsområdet: "Bebyggelsen skapar bl.a. bilberoende och tar oexploaterad mark i anspråk och sammantaget kommer den innebära en utveckling som strider mot ett flertal nationella och regionala miljömål. Länsstyrelsen anser därför att förslaget ska utgå."

Övrigt

Avslutningsvis vill jag understryka att just detta område ter sig olämpligt för bostadsbebyggelse inte förminskar betydelsen av att kommunen i egen regi, och i samverkan med privata exploatörer, skapar förutsättningar för nya bostäder i Hörby kommun. Förslagsvis på fastigheten Råby 3:52 - som ägs av Hörby kn - och ligger i nära anslutning till såväl tätorten som Georgshillsskolan.

Planering och utvecklings kommentar:

Bebyggande av jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till vad tänkt ny bebyggelse tillför för värden.

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

I Hörby kommuns gällande översiktsplan, Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41, utpekas aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms ha stort värde för kommunens och Ringsjöstrands, Osbyholms och Hörby kommuns fortsatta utveckling. För Hörby kommun är det viktigt att kunna erbjuda bostäder i unika och attraktiva lägen för att på detta vis locka boende till kommunen. Med 2 kap 3 § PBL som grund gör kommunen ställningstagandet för området att det allmänna intresset

Planering och utveckling

för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken. (För vidare kommentar se svar på Länsstyrelsens yttrande.)

God bebyggd miljö

Som en del i planarbetet har en bullerutredning tagits fram, denna visar att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas inom hela planområdet, med eller utan ny bebyggelse inom området. Detaljplanen prövar möjligheten att bygga ytterligare cirka 50 bostäder inom planområdet. Bostäderna är dock bara en del av det som detaljplanen föreslår och möjliggör inom det cirka 5 hektar stora planområdet. Stora ytor inom detaljplanen föreslås bli naturmark. 50 bostäder fördelat i olika bebyggelsegrupper inom ett planområde som omfattar 5 hektar är inte en ett stort antal sett till markytans storlek och det kommer av denna anledning inte heller bli ett tätt bebyggt område, snarare ett område som väldigt mycket kommer att fortsätta präglas av gröna kopplingar där möjlighet ges att kunna röra sig fritt även i framtiden. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 200 trafikrörelser per dygn. Detta bedöms inte vara ett tillräckligt stort tillägg av trafikmängder att det finns risk för att det skulle uppfattas som en allvarlig miljöstörning.

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

Riksintresse för naturvården

Föreslagen höjdsättning och placering av bebyggelsen sörjer för att bibehålla platsens möjligheter till utblickar. Genom att bebyggelsen följer landskapets topografi är bedömningen att landskapsbilden i området som helhet inte kommer skadas av planförslaget. Befintliga stengärdesgårdar och ekar i området har varit viktiga utgångspunkter i formandet av föreslagen planstruktur och ska bevaras. Landskapets öppenhet och tillgänglighet kommer ges kopplingar, länkar och ”spridningskorridorer” genom planområdet och dess föreslagna NATUR-områden. Dessa kommer att medverka till att bibehålla gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar mellan det omgivande landskapet och/ genom planområdet vilket gör att landskapets öppenhet fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydlig. Detta gör att området även fortsatt kommer att upplevas som öppet och tillgängligt för såväl besökande som vandrare längs Skåneleden och framtida boende.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelsestruktur inom detaljplanen är formad med en tydlig avsikt att respektera de viktiga värden som finns på platsen; såsom långa siktlinjer/vyer, platsens topografi samt visuella kontakt och fysiska kopplingar. En indelning av bebyggelsestrukturen inom planområdet är medvetet gjord så att det ska formas som olika delar inom planen – så att de olika delarna möjligen kan få olika karaktär vid utbyggnaden och bli som små bebyggelsegrupper/”byar” i byn. Dessa olika grundtankar och ambitioner som är hämtade från platsen och dess karaktär gör att området kommer att upplevas som en naturlig del i landskapet, bebyggelsen och kulturmiljön på platsen.

Planering och utveckling

Övrigt

Hörby kommun behöver planera för nya bostäder på flera olika håll inom kommunen och välkomnar goda idéer och initiativ.

Granskning (första) – inkomna yttranden

Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Naturvård samt Friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB

Planområdet omfattas av riksintresse för Naturvård: Odlingslandskap på Linderödsåsen N34 delområde f. Fulltofta samt riksintresse för Friluftsliv: Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta FM 06.

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsskedet förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintressena. I planbeskrivningen beskrivs att stora ytor inom planområdet föreslås bli naturmark, och att den relativt glesa bebyggelsestrukturen fortsatt kommer att präglas av gröna kopplingar och möjligheter att röra sig fritt. Vidare beskrivs planförslaget vara utformat för att minimera inverkan på landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön. Landskapets öppenhet och tillgänglighet kommer ges kopplingar, länkar och ”spridningskorridorer” genom planområdet och dess föreslagna NATUR-områden. Dessa kommer att medverka till att bibehålla gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar mellan det omgivande landskapet.

Fulltofta utgör representativt odlingslandskap i mellanbygd och områdets värden kan påverkas negativt av bland annat minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse, nydikning, vägdragningar. Länsstyrelsen anser att kommunen inte på ett tydligt sätt beskrivit vad föreslagen bebyggelseetablering i planområdets öppna odlingslandskap innebär i ett större sammanhang. Länsstyrelsen saknar även bedömning av kumulativa effekter av att det öppna landskapet byggs igen, och vad det kan ha för påverkan på resterande landskapsbild. Länsstyrelsen efterlyser därför fortsatt en tydligare beskrivning av planförslagets påverkan på riksintressena, med utgångspunkt i riksintressenas respektive värdebeskrivning.

Länsstyrelsen anser att områdena planlagda för naturändamål är fragmenterade i sin struktur. Om avsikten är att bygga upp en naturlig miljö med naturvärden bör den göras mer sammanhållen och förankras till de naturvärden som finns på platsen, både innanför och utanför planområdet. Länsstyrelsen kan inte heller utläsa hur de gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar som beskrivs i planbeskrivningen, säkerställs utifrån hur planförslaget är disponerat. Länsstyrelsen saknar även en beskrivning på vilket sätt planförslaget

Planering och utveckling

anpassats för att bibehålla värdena för riksintresse friluftsliv.

Länsstyrelsen bedömer att uppförandet av privata bostäder påverkar allmänhetens möjligheter att bedriva friluftsliv och röra sig fritt i området. Det är inte enbart markområdet, som byggnader står på, som tas i anspråk. Även ett område/en zon utanför och kring bebyggelsen tas i anspråk, och kan medföra en avhållande effekt för både människor och djur. Länsstyrelsen konstaterar vidare att planen även möjliggör instängslig av bostadsområde vilket än mer motverkar de värden som riksintresset avser skydda.

Risk för översvämning

Enligt planbeskrivningen är en justering av befintlig marknivå nödvändig på vissa ställen i området för att säkerställa att dagvattnet rinner mot fördröjningsanläggningen. Vidare beskrivs att eftersom dagvattenledningar dimensioneras utifrån 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter kommer yttlig avrinning av dagvatten att ske vid skyfall som är kraftfullare än så. Därför ska rinnvägar för dagvatten från mycket kraftfulla skyfall säkerställas genom höjdsättning av marken, vilket sker i det efter detaljplanen följande projekteringsstadiet.

Länsstyrelsen anser att föreslagen avrinning och skyfallshantering behöver säkerställas inom ramen för detaljplanearbetet, genom att reglera nödvändig höjdsättning på plankartan.

Länsstyrelsen anser vidare att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap 12 § punkt 3. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt planhandlingarna kommer en kompletterande markmiljöundersökning att tas fram innan antagande av planen. Då kommunen ser behov av att vidare utreda misstanke om förorening kan inte Länsstyrelsen göra en bedömning av markens lämplighet utifrån nuvarande underlag. Länsstyrelsen påminner att det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om den kompletterande markmiljöundersökningen visar på att marken är förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Planering och utveckling

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Pågående jordbruksverksamhet

I samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att planbeskrivningen bör beskriva närliggande gårds verksamhet samt andra jordbruksverksamheters marker som kan komma att påverkas av aktuellt planförslag. Denna synpunkt kvarstår, då planhandlingarna fortsatt saknar uppgifter om pågående verksamhet kan innebära problem med t.ex. gödselhantering, lukt, fläktbuller eller andra störningar. Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver kompletteras med information om planens konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse för naturvård och friluftsliv, risk för översvämning och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Planering och utvecklings kommentar:

Riksintresse för Naturvård

Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring planförslagets påverkan på riksintresse för naturvård i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Riksintresse för Naturvård, odlingslandskap på Linderödsåsen, N34 delområde f. Fulltofta.*

Riksintresse för Friluftsliv

Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring planförslagets påverkan på riksintresse för friluftsliv i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Riksintresse för Friluftsliv, FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta.*

Risk för översvämning

Planförslaget har förtydligats med bedömning om risk för översvämning i *Avsnitt 7. Planförslag – Risk för översvämning*

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Planbeskrivningen har förtydligats med bedömning om risk för människors hälsa och säkerhet i *Avsnitt 8. Detaljplanens konsekvenser – Markföroreningar.*

Pågående jordbruksfastighet

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna i *Avsnitt 7. Planförslag – Pågående jordbruksverksamhet.*

Planering och utveckling

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverkets synpunkter gällande avstånd till väg samt anslutning har beaktats.

Vägar

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. 53 nya bostäder kommer att bidra med en avsevärd trafikallsträng och detta måste kommunen redogöra för i planbeskrivningen. Det är inte godtagbart att enbart konstatera att dessa bostäder inte ger en betydande trafikallsträng utan att en analys ligger bakom ställningstagandet. Trafikverket anser därmed att kommunen bör analysera vilken ökad trafikmängd som planförslaget kommer att generera och detta kan göras med till exempel Trafikverkets trafikallsträngsverktyg: <https://www.trafikverket.se/tjanster/system-och-verktyg/Prognos--och-analysverktyg/Trafikalsträngsverktyg/>

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikallsträng och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Buller

Trafikverket vidhåller att det är otydligt i bullerutredningen att den redovisar bullernivåer även på våning två. Bestämmelse m1 bör dock kompletterats med att uteplats ska anordnas så att gällande riktvärden för trafikbuller kan innehållas.

Planering och utvecklings kommentar:

Trafikalsträng och flödesfördelning

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av trafikallsträng och flödesfördelning i *Avsnitt 7. Planförslag – Trafik och gatumiljö*.

Trafikbuller

Planbestämmelse *m₁ – Uteplats ska utföras bullerskyddad* har förtydligats och är numera formulerad, *m₁ – Uteplats ska utföras så att riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller innehålls*.

Lantmäteriet

Lantmäteriet uppmärksammar att det inom allmän platsmark finns egenskapsbestämmelser om infart. Lantmäteriet vill här uppmärksamma kommunen på rättsfallet från Mark- och miljööverdomstolen P 8653-17 där en plan med liknande upplägg upphävdes.

Planering och utveckling

Att upplåta servitut för enskilda fastigheter över allmän platsmark torde inte vara möjligt enligt Fastighetsbildningslagen 3 kap 2 §.

Enligt Boverkets kunskapsbank kan lösningen vara gata om det gäller fler än en fastighet, eller att man reglerar var infarterna får ske med kvartersmark.

I övrigt har Lantmäteriet inget att påpeka.

Planering och utvecklings kommentar:

Egenskapsbestämmelse om infart

Plankartan har reviderats och strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats. Egenskapsbestämmelse om *infart*₁ har tagits bort från planförslaget.

Bygg- och miljönämnden

Planering och utveckling har beaktat de flesta av de synpunkter samt svarat på de frågor som Bygg och miljö framförde i samrådsskedet. Bygg och miljö har nu nedan ytterligare kommentarer:

- Hur kopplas den nya lokalgatan på den gamla gatan i norr? Det verkar ligga ett grönområde mellan gata och lokalgatan, oklart om detta är ett fel i grundkartan eller om denna del faktiskt hade behövt inkluderas i planområdet.
- Bygg saknar ett resonemang/ställningstagande i planbeskrivningen angående lovbeFriade åtgärder enligt 9 kap 4-4c §§ Plan- och bygglagen (s.k. attefallare/bolundare, friggebodar m.m.). Tomterna är små i området, och byggrätten är anpassad därefter. Om byggrätten även är anpassad för att sedan tillåta de lovbeFriade åtgärder bör detta framgå i planbeskrivningen.
- Detaljplanen tillåter alla typer av bostäder genom att planbestämmelse B inte är mer specificerad, men Bygg bedömer att den ändå klarar syftet genom formuleringarna av planbestämmelser gällande byggrätt och byggnadshöjd samt de områden som har planbestämmelse f1.
- Planbestämmelse m1 bedömer vi vara bra, och skapar möjlighet att anpassa behovet av en bullerskyddad uteplats beroende på var i planområdet uteplatsen ligger.
- Bygg hade önskat sig bestämmelser gällande utformning av byggnaderna för att skapa en högre standard på arkitekturen i vad som kommer vara ett populärt område så nära inpå Ringsjön. Hörby kommun har här möjlighet att sätta upp ”spelreglerna” för området och öka dess attraktivitet och skapa en levande boendemiljö med hög livskvalitet. Detta i sin tur kan sedan sprida sig

Planering och utveckling

till närliggande område. Detta är något som är vanligt vid strandnära lägen i andra kommuner, och något som annars kan bli en borttappad chans.

- I övrigt en tydlig plan med lättlästa bestämmelser.
- Miljö har, genom tillsyn, fått ta del av rapport från utförd markmiljöundersökning av eventuella föroreningar i området. I tillsynen kan vi därmed framöver komma att ställa krav på åtgärder beroende på vad granskningen av rapporten visar.

Planering och utvecklings kommentar:

Egenskapsbestämmelse om infart

Plankartan har reviderats och strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats. Egenskapsbestämmelse om *infart*₁ har tagits bort från planförslaget.

Reglering av bostadstyp

Reglering av bostadstyp har förtydligats i plankartan genom egenskapsbestämmelse: *f₁ – Endast friliggande enbostadshus* regleras på samtliga områden för kvartersmark för bostäder.

Utformning av bebyggelse

Utformning av tillkommande bebyggelse har förtydligats i plankarta genom egenskapsbestämmelser: *f₂ – Fasader ska utformas med stående träpaneler med lockläkt, f₃ – Fasader ska färgsättas i dämpade naturkulörer, exempelvis terrakotta, ockra, mossgrönt, faluröd, sandbeige eller dimblå. Huvudfärg i fasad får inte vara vit eller grå. Mindre byggnadsdelar såsom fönsteromfattningar, knutbrädor eller andra mindre byggnadsdelar får utföras i vitt. Kraftigt avvikande färger tillåts inte, och f₄ – Tak ska utformas som sadeltak och beläggas med svart skiffer eller svart taktegel.*

Planbeskrivningen har förtydligats i *Avsnitt 7. Planförslag – Aktuella bestämmelser*.

Miljöteknisk markundersökning

Planbeskrivningen har förtydligats med bedömning om risk för människors hälsa och säkerhet i *Avsnitt 8. Detaljplanens konsekvenser – Markföroreningar*.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och Fritidsnämnden har inget att erinra.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Planering och utveckling

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden noterar att infrastruktur för skolskjuts för eventuella inflyttande barn kommer att finnas tillgänglig samt att platser i förskola och skola i tätorten finns tillgängliga.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Tekniska nämnden

Planen måste innebära ett säkerställande av en säker överfart för fotgängare och cyklisterna i korsningen Strandvägen/väg 1140.

Planering och utvecklings kommentar:

Gång och cykel

Strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats och möjligheten att anlägga en säker gång- och cykelöverfart mellan planområde och befintlig gång- och cykelväg i sydöstra delen av planområde föreslås i planförslaget.

Räddningstjänsten Skånemitt

Räddningstjänsten har mottagit inkommen granskning av förslag till detaljplan avseende 50 bostäder på Engströmsmarken i Osbyholm. Räddningstjänsten har tidigare yttrat sig utan erinran i samrådsskedet och har nu återigen granskat handlingarna i granskningsskedet. De förändringar som har gjorts sedan samrådet påverkar inte den tidigare bedömningen och räddningstjänsten har därmed ingen erinran.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Mittskåne Vatten

Mittskåne Vatten har varit involverade i framtagandet av planförslaget och granskat bifogad VA-utredning och har även hjälpt till med kompletterande beräkningar som redovisas i planbeskrivningen.

Genomförandet av planförslaget bedöms ha sina utmaningar med högt grundvatten mm, vilket också framgår av planbeskrivningen och de underlag som är bifogade till planen. Det är därför viktigt att det görs en noggrann höjdsättning för hela området i samband med projektering. De kompletterande beräkningar för dagvatten som är gjorda ger dock vid handen att ytor för fördröjning är bör vara tillräckliga förutsatt att uppgifterna om grundvattennivåer är korrekta och att hela ytan kan användas för detta ändamål.

Planering och utveckling

Begäran om investeringsmedel för att utreda nedströms åtgärder på VA-systemet för att klara den ökade belastningen från området har också beviljats av KSau. Denna utredning är ännu inte klar, men preliminära resultat visar att pumpstationen för spillvatten i Osbyholm är överbelastad, framförallt vid regn, och åtgärder behöver genomföras. I vilken omfattning och till vilken tid och kostnad är inte fastställt i dagsläget.

Mittskåne Vatten har inga synpunkter för övrigt som inte redan har beaktats.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra då våra synpunkter i samrådsskedet har beaktats och skrivits in i planbeskrivningen.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

E.ON

I direkt anslutning till detaljplanområdet har E.ON markförlagda mellanspänningskablar i osäkert läge, vilket bör framgå av planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning”.

E.ON kan notera att markområdet ovanpå våra mellanspänningsledningar i planområdets norra del är planlagt som naturmark med möjlighet till dagvattenhantering och infart. Dagvattenhanteringssystemet riskerar att komma i konflikt med våra befintliga ledningar inom ytan. E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att utformningen av dagvattenhantering sker med hänsyn till dessa. Vid planering av nya ledningar samt dagvattenhantering ska detta samrådas med E.ON för att minimera eventuella konfliktpunkter, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen. Vi vill även upprepa följande från vårt samrådsyttrande. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen på sida 49, vilket vi är tacksamma för.

Transformatorstation

Planering och utveckling

Vi noterar att E1-område för transformatorstation satts ut på plankartan, vilket vi uppskattar. E.ON hemställer dock att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

Övrigt

Vidare noterar vi att det i planbeskrivningen under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor står att "Nya ledningar som kommer att förläggas inom kvartersmark säkras genom att ledningsrätter bildas för dess ändamål". E.ON vill göra ett förtydligande med att en rätt kan, utöver ledningsrätt, även grunda sig på servitutsavtal samt på de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Av denna anledning bör texten ändras till "Mark finns för underjordiska ledningar. Området kan upplåtas för nätägare med servitut och ledningsrätt om det behövs."

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Planering och utvecklings kommentar:

Markförlagd ledning/Ledningsägare

Planbeskrivningen har förtydligats i *Avsnitt 6. Förutsättningar – Teknisk försörjning* och *Avsnitt 9. Genomförande av detaljplanen – Upplysningar* att: E.ON har markförlagda kablar i osäkert läge och att samråd ska ske med ledningsägare vid anordnande av dagvattenhantering eller förläggning av nya ledningar.

Transformatorstation

Planbeskrivningen har förtydligats i *Avsnitt 7. Planförslag – Aktuella bestämmelser* med förklaring att: Ett skyddsavstånd på 5 meter rekommenderas generellt runt transformatorstationer (nätstationer) för att hantera risker gällande brand, elektromagnetiska fält och underhåll. Avståndet säkerställs i plankartan genom placering av kvartersmark för E_1 – *Transformatorstation* i förhållande till allmän plats *NATUR* och begränsning av markens utnyttjande *prickmark* 1,8 meter mot närmaste fastighetsgräns.

Ledningsrätt

Egenskapsbestämmelse u_1 – *Markreservat för allmänna underjordiska ledningar* har tagits bort från planförslaget. Befintliga ledningar är belägna inom områden som planförslaget avsatt som allmän plats *NATUR* eller *GATA*. Tillkommande ledningar föreslås förläggas inom områden för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa god tillgänglighet.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Hörby Ringsjöstrands Samfällighetsförening

Information om anslutning till Brovägen saknas i planbeskrivningen

Planering och utveckling

Brovägen ingår också i gemensamhetsanläggningen Osby ga:3 som förvaltas av Hörby Ringsjöstrands Samfällighetsförening. Grupphusen som angränsar mot Brovägen kommer att behöva använda Brovägen som utfart vilket det behöver tas hänsyn till i den förväntade anläggningsförrättningen som benämns på sidan 48 i Planbeskrivningen.

Förväntat vägsplitage vid förberedande av planområdet och under byggnation av fastigheter.

En modell för beräkning av ersättning baserat på förväntat vägsplitage på Brovägen och Osby Strandvägen behöver bestämmas innan byggaktiviteter startar. Hörby Ringsjöstrands Samfällighetsförening bör kompenseras för ökat vägsplitage alternativt att exploatören eller kommunen åtar sig att helt återställa Brovägen och berörda delar av Osby Strandvägen.

Utfarterna från de friliggande villorna på Osby Strandvägen ej tydligt utritade och förklarade

Det ser ut som om dessa villor kommer att behöva korsa befintlig vandringsled (Skåneleden) för att kunna köra ut på Osby Strandvägen. Det är en yta som idag ligger utanför planlagt område. Detta bör förtydligas. Även hur sophantering ska ske praktiskt för dessa villor eftersom de inte direkt angränsar till Osby Strandvägen och det finns krav på att sopkärl placeras nära vägen för att de ska tömmas.

Hastighet och trafikbegränsningar på ny lokal gata

För att undvika att trafiken från de fastigheter som har utfart mot ny lokal gata använder sträckan Strandvägen - Sjöviksvägen som utfart till väg 1140 (Fogdarpssvägen), bör samma hastighetsbegränsningar gälla för samtliga vägar i området. Om hårdare trafik- och hastighetsbegränsningar införs på lokal gata så kan det driva trafiken mot Strandvägen. Idag har Strandvägen rekommenderad hastighet på 30 km/h enligt Trafikverkets regler. Laglig hastighet är 70 km/h, dvs samma som på väg 1140.

Trafiksäkerhet vid utfarter mot väg 1140 (Fogdarpssvägen)

Vi önskar att Trafikverket ser över trafiksäkerheten vid utfarterna mot väg 1140, och om det behövs rekommenderar åtgärder för ökad trafiksäkerhet. Fler boende, nästan en dubbling av antal fastigheter i området, kommer att innebära ökad frekvens av trafik ut på väg 1140 via Brovägen, Sjöviksvägen och ny lokalgata. Vid tex trafikolyckor på E22 så leds trafiken längs med väg 1140 vilket gör den mycket trafikerad, vilket ökar risken för olyckor vid utfarterna.

Planering och utvecklings kommentar:

Trafikanslutning

Plankartan har reviderats och strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats. I föreliggande planförslag föreslås en tillkommande trafikanslutningspunkt för planområdet. I förslaget nås området med motortrafik via väg 1140. Inom planområdet föreslås en ny lokalgata. Lokalgatan ska utformas så att den utgör en sammanhållen struktur för området samt knyta an till det befintliga vägnätet via föreslagen trafikanslutning i söder, mot väg 1140.

Planering och utveckling

Hastighet och trafikbegränsning

Detaljplanen reglerar inte hastighetsbegränsning. Med lokala trafikföreskrifter (LTF) kan kommunen reglera hastigheten på kommunala gator. Lokala trafikföreskrifter för lokalgata kan tas fram i samband med projektering och utbyggnad av det kommunala gatunätet.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Ringsjöstrands Södra Stugförening

Synpunkter på detaljplan för Engströmsmarken från Ringsjöstrands södra stugförening

Vi motsätter oss i allra högsta grad att låta vägen gå från väg 1140 till Strandvägen då det kommer att leda till en betydande ökning av trafiken på Strandvägen och faror för cyklister och gående eftersom Skåneleden går längs med Strandvägen.

Kommunen påstår att det ska var genomfart förbjuden vilket dom påstår skall göra så att trafiken hålls nere, även sakägare 2 har samma farhågor och till svar skriver ni att det är genomfartsförbud men innebär det inte iså fall att all trafik skall tillbaka till väg 1140 och det innebär också en ökning av skolbussar och andra servicefordon.

Alla 50 bostäder som planeras här har ca 2st bilar var vilket genererar ca 100 bilar som ska in och ut ett antal gånger per dag och tro att dom inte använder strandvägen som utfart är bara dumt.

Var skall sopsorteringen anordnas för det ger också en ökad trafik vilket har stor betydelse efter som det också ger en ökande trafik då många kör förbi tex på morgonen och slänger sopor och det blir fler sobilar som ska kör på dom små vägarna. Vägen som i dag går från väg 1140 och ner till Strandvägen är redan i dag för smal på sommaren då det är många husbilar och husvagnar som skall till och från campingen och då trafiken ökar så ökar risken för olyckor.

Det måste finnas ett bättre alternativ till Engströmsmarken då Länsstyrelsen inte vill att det byggs på denna plats då det är Jordbruksmark och har riksintresse och man borde låta landsbygden vara landsbygd.

Är Vägföreningen som ansvarar för underhållet på Strandvägen underrättade att slitaget på Strandvägen kommer att öka.

Vi vill också ha garantier för att vi inte kommer att påverkas negativt av dagvatten från bygget av Engströmsmarken då vi i dag reda har stora problem med vatten på våra tomter vilket till stor del beror på att kommunen inte har skött diken som går längs med Strandvägen utan låtit dom växa igen.

Planering och utveckling

Så innan något görs på Engströmsmarken borde kommunen bygga ut dagvatten nätet för stugföreningen på Strandvägen.

Det kommer också att bli mycket tunga transporter av maskiner och byggmaterial under byggtiden vilket väg 1140 inte är dimensionerad för och det ökar olycksrisken för allvarliga olyckor.

Alla som bor här har valt att flytta hit på grund av att det är lugn och ro så ingen vill ha ett stort villaområde här det finns också ett utbrett djurliv och en del röd markerade ängar där det bla är tranor på våren. På Engströmsmarken trivs både rävar och harar och andra djur så bygg ut Osbyholm i stället då det redan är en by och det blir ännu närmare till busshållplatser och andra serviceinrättningar.

Planering och utvecklings kommentar:

Trafikanslutning

Plankartan har reviderats och strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats. I föreliggande planförslag föreslås en tillkommande trafikanslutningspunkt för planområdet. I förslaget nås området med motortrafik via väg 1140. Inom planområdet föreslås en ny lokalgata. Lokalgatan ska utformas så att den utgör en sammanhållen struktur för området samt knyta an till det befintliga vägnätet via föreslagen trafikanslutning i söder, mot väg 1140.

Trafikalstring och flödesfördelning

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av trafikstring och flödesfördelning i *Avsnitt 7. Planförslag – Trafik och gatumiljö*.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskede i detaljplanen efterföljande skede. Avfallstömning för föreslagna tillkommande enbostadshus föreslås ske längs ny lokalgatan. Gaturummet i planförslaget möjliggör framkomligheten för räddningstjänsten och renhållningsfordon utan behov av backrörelser.

Lokalisering

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande om ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål som redovisas i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Ianspråktagande av jordbruksmark*.

Dagvatten

Hantering av dagvatten framgår i planbeskrivningen i *Avsnitt 7. Planförslag – Dagvatten*. Dagvatten föreslås hanteras genom en kombination av öppna lösningar, svackdiken och fördröjningsdammar. Den totala volymen i de föreslagna anläggningarna uppgår till cirka 860 m³. Volymen som erfordras för att fördröja ett framtida 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 ner till befintligt 10-årsflöde motsvara cirka 470 m³ för hela planområdet. Den föreslagna dagvattenhanteringen medför alltså en fördröjnings av regn överstigande 10-årsregn. I plankartan har ytor för dagvattenhantering

Planering och utveckling

reserverats på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är tänkt att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Yttrandet har i övrigt noteras.

Lantbrukarnas Riksförbund

LRFs synpunkter beskrivs främst ur ett jordbruksperspektiv där vikten av hållbarhet och framtida livsmedelsproduktion, inte minst ur ett beredskapsperspektiv, står för grunden. LRF värnar om landsbygdsutveckling och äganderätt.

LRF har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på förslag till detaljplan. Planförslaget berör endast produktiv jordbruksmark och syftet med planförslaget är exploatering för 50-talet nya bostäder samt parkering. Givetvis ser inte LRF positivt på att ta i anspråk produktiv jordbruksmark.

Hörby kommuns översiktsplan pekar ut området som framtida utbyggnadsområde. Översiktsplanen antogs 2016. Sedan dess har omvärlden förändrats och det har i sin tur förändrat synen på ianspråktagande av produktiv jordbruksmark för exploatering.

Jordbruk och livsmedelsproduktion är samhällsviktig verksamhet som måste vägas mot exploatering. Det konstateras vidare att jordbruksmarken som ska exploateras inte går att ersätta. Den nationella livsmedelsstrategins övergripande mål säger att Sveriges självförsörjningsgrad ska öka, vilket är mycket viktigt ur beredskapssynpunkt. Ianspråktagande av jordbruksmark och betesmark påverkar möjligheten att producera livsmedel. Det saknas ett resonemang om konsekvenserna ur ett beredskapsperspektiv avseende livsmedelsproduktion.

Kommunen är skyldig att redovisa att det finns ett samhällsintresse av exploateringen samt redovisa vilka alternativa lokaliseringar som finns för ändamålet. Det som framgår av detaljplanen är att planförslaget möjliggör ”unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken”. Detta i sig är inte ett argument för att ta produktiv jordbruksmark ur bruk.

Det faktum att kommunen plockade bort sin tomtkö 2020 tyder på att efterfrågan inte är stor nog för att ha en tomtkö. Vidare finns ett flertal lediga tomter i kommunens tätorter. Att då exploatera produktiv jordbruksmark med motiveringen att ”Det väsentliga samhällsintresset bedöms vara uppfyllt för bebyggelsen genom resonemanget rörande hälsofrämjande och kollektivtrafikhänsyn boende som förs” är inte vad som avses i lagstiftningen.

LRF vill även lyfta fram att omgivande jordbruksmarker påverkas av en exploatering. Mer hårdgjord yta påverkar markens möjlighet att ta emot regn och snö. För att exploateringen inte ska påverka omkringliggande odlingslandskap negativt är det viktigt att dagvatten inom planområdet hanteras. Vidare behöver hänsyn tas till befintliga dräneringssystem och täckdiken, såväl inom som utom planområdet.

Planering och utveckling

Jordbruk bedrivs året runt, dygnet runt och det förekommer såväl ljud som doft. Det ska i detaljplanen framgå hur kommunen säkerställer att pågående jordbruk i anslutning till det planlagda området inte begränsas till följd av ett antagande och efterföljande exploatering.

Planering och utvecklings kommentar:

Lokalisering

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande om ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål som redovisas i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Ianspråktagande av jordbruksmark.*

Dagvatten

Hantering av dagvatten framgår i planbeskrivningen i *Avsnitt 7. Planförslag – Dagvatten.* Dagvatten föreslås hanteras genom en kombination av öppna lösningar, svackdiken och fördröjningsdammar. Den totala volymen i de föreslagna anläggningarna uppgår till cirka 860 m³. Volymen som erfordras för att fördröja ett framtida 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 ner till befintligt 10-årsflöde motsvara cirka 470 m³ för hela planområdet. Den föreslagna dagvattenhanteringen medför alltså en fördröjnings av regn överstigande 10-årsregn. I plankartan har ytor för dagvattenhantering reserverats på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är tänkt att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Pågående jordbruksverksamhet

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna i *Avsnitt 7. Planförslag – Pågående jordbruksverksamhet.*

Sakägare 1

Vill komplettera med frågan varför inte planen kan hantera skydd av banvallen för som stråk? Är det gränsen för planuppdraget och om så kan inte nämnden besluta att inkludera detta på aktuell plansträcka norrut?

Vidhåller också olämpligheten med utfarterna över diket. Eftersom det finns en remsa för dagvatten kan fastigheterna kopplas till denna dvs remsan mellan befintligt dike och gula området för att kopplas till nya gatan. Dagvattenhanteringen kan då lösas med kassetter eller gräsarmering. Syftet med detta är att bevara kulturarvet för den gamla banvallen. Det ser dessutom ut som om nuvarande postlådor inte kan vara kvar om infarten till den östra fastigheten placeras österut.

Gällande gatan komplettera gatan med gc-väg på plankartan så att denna blir som tänkt i illustrationen på sid 23 i planbeskrivningen. Med nuvarande text på plankartan kan det bli en gata med ensidigt fall och motveck utan gång eller cykelbanor.

Planering och utveckling

Gällande dagvattnet är det bra att fördröjningen setts över. Efter vintern och denna inledande vår känner vi en oro för recipienten dvs ledningen mellan detta område och Ringsjön. Det är utanför planens område, men vid utbyggnaden av planområdet är det viktigt att denna ledning studeras så att den fungerar även i framtiden.

Planering och utvecklings kommentar:

Bevara banvallen

Delar av banvallen ingår i planområdet för att bara dess funktion som rekreationsstråk, vilket har förtydligats i planbeskrivningen i *Avsnitt 3. Plandata – Planområdets läge och avgränsning*. I plankartan är området planlagt med användningsbestämmelse *NATUR* med kommunalt huvudmannaskap så att det kan bibehålla sin nuvarande funktion och utformning.

Trafikanslutning

Plankartan har reviderats och strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats. I föreliggande planförslag föreslås en tillkommande trafikanslutningspunkt för planområdet. I förslaget nås området med motortrafik via väg 1140. Inom planområdet föreslås en ny lokalgata. Lokalgatan ska utformas så att den utgör en sammanhållen struktur för området samt knyta an till det befintliga vägnätet via föreslagen trafikanslutning i söder, mot väg 1140.

Gång- och cykel

Gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik på den föreslagna lokalgatan, det är även möjligt att anlägga trottoar på delar av gatan. Planförslaget föreslår en gång och cykelkoppling mellan bostadsområdet och befintlig gång- och cykelstråk som leder mot Osbyholm och Hörby tätort, genom egenskapsbestämmelse *gc-väg₁ – Gång- och cykelväg*. Genom den föreslagna gång- och cykelöverfarten behöver oskyddade trafikanter inte trafikera väg 1140 för att nå den befintliga gång- och cykelvägen öster om Brovägen.

Ledningskapacitet

Plankartan har kompletterats med användningsbestämmelse *E₂ – Pumpstation* med syfte att skapa förutsättningar att dimensionera upp pumpkapaciteten i området. I samband med detta kommer även uppdimensionering av ledningar genomföras.

Sakägare 2

Tycker absolut att kommunen skulle kunnat kompromissa om hur många bostäder som är tänkt att byggas. Att bygga 50 bostäder inom ett område där det idag ligger 3 bostäder anser vi INTE ger en naturlig fortsättning på den bebyggelse som redan finns. Dessutom är bebyggelsen nere vid Ringsjöstrand till stor del små hus, hur har kommunen kommit fram till att 50 stora bostäder ger en naturlig fortsättning på den bebyggelsen? Det bör minst halveras.

Planering och utveckling

Vi har heller inte fått svar på huruvida vi kommer ingå i ett detaljplanerat område. Bostäderna omkring Engströmsmarken vill fortsätta bedriva verksamhet och djurhållning.

Utsikt

Dessutom har vi en fundering till hur kommunen har kommit fram till att vår utsikt över sjön inte kommer att påverkas.

Trafik

Vi anser också att en ny lokalgata kommer att alstra mycket mer trafik. Det kommer inte räcka att sätta förbud mot genomfart utan vi anser fortfarande att hastighetsbegränsning på väg 1140 kommer att behövas.

Vidare undrar vi om det finns en ny granskning från Länsstyrelsen än den från 2015 där de skriver

”Länsstyrelsen anser att utbyggnadsområdet O3 intill Ringsjön vid Osbyholm idag saknar förutsättningar för att ge en långsiktigt hållbar utveckling. Bebyggelsen skapar bl.a. bilberoende och tar oexploterad mark i anspråk och sammantaget kommer den innebära en utveckling som strider mot ett flertal nationella och regionala miljömål. Länsstyrelsen anser därför att förslaget ska utgå.” Denna vill vi i så fall ta del av.

Ni nämner i er kommentar till vårt förra brev att ni lagt till 5 m fri tomt runt vår tomt. Hur går vi tillväga för att eventuellt köpa den? Finns det möjlighet att öka de 5 meterna?

Planering och utvecklings kommentar:

Bebyggelsestruktur

Plankartan har reviderats och strukturen för allmän plats och kvartersmark har justerats. Plankartan reglerar minsta tomtstorlek mellan 600 – 1 000 kvadratmeter med egenskapsbestämmelse $d_1 - d_4$. Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 40 friliggande enbostadshus. Uppskattning av antalet tillkommande bostäder förtydligas i planbeskrivningen i *Avsnitt 7. Planförslag – Bebyggelsestruktur och utformning*.

Pågående jordbruksverksamhet

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna i *Avsnitt 7. Planförslag – Pågående jordbruksverksamhet*.

Utsikt

Kommunen bedömer att tillkommande friliggande enbostadshus inte medför sådan inverkan på utsikten för befintliga bostadsbyggnader att det kan anses vara en betydande påverkan. Bedömningen baseras bland annat på avståndet mellan befintliga bostadsbyggnader och föreslagen placering av tillkommande byggrätt. Relationen mellan befintliga markhöjder inom planområdet, mellan + 60,5 - + 70 m, och föreslagen höjd på byggnadsverk, $b_1 7,5$ – *Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter* har också legat till grund för bedömningen. Markhöjderna för närmaste

Planering och utveckling

byggrättsområde för tillkommande bostadsbebyggelse är cirka + 63,8 medan markhöjderna kring befintlig bostadsbebyggelse är +65 m.

Trafikalstring och flödesfördelning

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av trafikalstring och flödesfördelning i *Avsnitt 7. Planförslag – Trafik och gatumiljö*.

Översiktsplan 2035

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

Yttrandet har i övrigt noterats.

Sakägare 3

Det är nödvändigt och angeläget att Hörby kn skapar förutsättningar för ett ökat byggande av bostäder i närtid. Detta bör ske i direkt anslutning till såväl tätorten, som exempelvis S:a Rörum, Önnköping, Osbyholm och Ludvigsborg.

Den nu aktuella detaljplanen strider dock mot såväl flera Rikssintressen som förarbetena till ÖP 2030 och bör inte genomföras. Grunderna för varför detaljplanen ej bör genomföras kommer att redovisas senare.

Planering och utvecklings kommentar:

Påverkan rikssintressen

Rikssintresse för Naturvård

Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring planförslagets påverkan på rikssintresse för naturvård i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Rikssintresse för Naturvård, odlingslandskap på Linderödsåsen, N34 delområde f. Fulltofta*.

Rikssintresse för Friluftsliv

Planbeskrivningen har förtydligats med ställningstagande kring planförslagets påverkan på rikssintresse för friluftsliv i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Rikssintresse för Friluftsliv, FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta*.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Sakägare 4

Jag motsäger mig planeringen av bygget längs med strandvägen.

1: våra kolonistugor ligger lägre än där ni tänkt bygga. Marken sluttar ner mot sjön. Detta gör att kolonistugorna kommer i skugga och vi mister all sol.

Planering och utveckling

2: Dessa kolonistugor var från början arrende. Vi ville komma ut i friluftslivet och skaffade denna stuga för att odla o vara i solen o komma ifrån stadsmiljön. Att ni kan planera o bygga så högt o stort och nära dessa små mysiga kolonistugor är katastrof. Men nu vill ni öka trafiken som går till campingen och strandvägen. Här rider, promenerar och cyklar många just för det är så lugnt och fridfullt och allt detta förstör ni om ni bygger. Vi har många som kommer vandrande och övernattar i campingens vindsydd och flertalet orienterare och löpare. Ni kan lägga era villor längre upp så trafiken kommer på gamla vägen e22 vägen. Eller området mot Osbyholm och Hörbyån.

Ett villakvarter intill en camping o badstrand passar inte sig och att det är så långt till närmsta mataffär gör inte att det är speciellt genomtänkt för trafiken kommer öka fruktansvärt. Här på strandvägen har vi en god gemenskap och på sommartid kan man gå klädd hur man vill då alla känner alla och att det är just så pass frihet som det är. Och att då bygga lekplatser mitt i allt detta förstör allt. Tror också att det kommer förstöra mycket för alla djur häromkring och även stor risk att storkarna i fulltofta är i stor riskzon för att bli störda. För att inte tala om alla våra små sommarbarn som på sommaren campar här varje år och som kommer cyklande längs strandvägen och förbi gårdarna som låter dom stanna o klappa sina hästar och en o annan ridtur. och som plockar blommor till sina midsommarkransar längs åkrarna.

Planering och utvecklings kommentar:

Trafikalstring och flödesfördelning

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av trafikalstring och flödesfördelning i *Avsnitt 7. Planförslag – Trafik och gatumiljö*.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Sakägare 5

De flesta av oss som bor här har troligen flyttat hit för att njuta av närheten till naturen.

Komma bort från staden och bebyggelsen. Vi har vårdat och tagit hand om våra hus på ett försiktigt vis. Några av oss har byggt nya hus men det är fortfarande ett litet stugområde och det finns regler och riktlinjer för bl a hur stort och högt vi får bygga. Det är en liten, liten samling hus som sedan mitten av 1900 talet fungerat som en liten oas. Folk byggde och snickrade för att ha ett litet ställe dit de kunde fly stadens stress och trafik. Så är det fortfarande för oss som bor här. Trots stora förändringar de senaste åren på t ex campingen Ringsjöstrand då de fällt och tagit bort de flesta träd och tagit bort växtligheten som avskiljde vårt lilla område och campingen så har vi ännu lugnet och naturen nära inpå. Vi stiger upp på sommarmorgnarna och njuter vartannat år av rapsfälten och vartannat år av sädesfälten som växer längs med den smala och lantliga Strandvägen. På fälten kan vi under året följa djuren som använder sig av dem. Här trivs räv, hare, rådjur med flera. Och ett stort antal fåglar använder

Planering och utveckling

sig av Engströmsmarken. Här ser man de vanligaste fåglarna. Svanar flyger lågt över markerna när de ska landa eller lyfta vid sjön. Men även storken brukar mellanlanda just här. Och tranorna som har sitt stråk här över om våarna och höstarna. Hur skulle detta bygge påverka vårt djur och fågelliv? Det är kanske viktigt att hålla denna remsan väster om E22 så fri som möjligt så att djur och fåglar fortsatt kan mellanlanda eller bo nära sjön.

Det skulle bli mycket mer trafik om man bygger på Engströmsmarken. Både privata fordon. Men även kollektivtrafik. Sop- och renhållningsfordon. Servicefordon. Det är massor av fordon som kör till och från ett bostadsområde. All denna trafik skulle ha en stor negativ inverkan på både människor och djur som lever i detta natursköna och naturnära område.

Det finns mycket mark runt Hörby. Med närhet till t ex affärer, vårdcentral, kollektivtrafik och allt annat som Hörby erbjuder. Är det inte bättre att bygga ut där i första hand? Och låta människor som vill närmre naturen göra liksom vi som bor här. Leta upp befintliga naturnära hus och köpa när de finns tillgängliga?

Redan idag har vi stora problem med dagvattnet här omkring. Hur kommer detta att påverkas vid ytterligare bebyggelse och asfaltering?

Även människor som använder Skåneleden och de som cyklar runt Ringsjön kommer att påverkas negativt av trafiken som kommer att öka kraftigt om man bygger här.

Sommartid är vägen ner till Ringsjön redan idag hårt belastad och ett irritationsmoment. Man tar dålig hänsyn till varandra. Störst är först principen gäller. Denna väg som används flitigt av campingturister och andra som vallfärdar för att komma nära bad och natur blir även den en riskfaktor för de människor och framför allt barn som är tänkta att bo och leva på Engströms marken.

Man bör nog ytterligare tänka igenom de negativa konsekvenser som bygget på Engströmsmarken skulle innebära.

Och istället bevara denna lilla oas dit människor även från byarna har möjlighet att ta sig för att njuta av lugnet. Naturen. Sjön. Och inte minst djur och fågellivet.

Planering och utvecklings kommentar:

Naturmiljö

Planbeskrivningen upplyser om effekterna omvandlingen av jordbruksmark till kvartersmark för friliggande enbostadshus kan få på naturvärdena i *Avsnitt 8*.

Detaljplanens konsekvenser – Naturmiljö.

Trafikalstring och flödesfördelning

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av trafikalstring och flödesfördelning i *Avsnitt 7. Planförslag – Trafik och gatumiljö.*

Planering och utveckling

Lokalisering

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande om ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål som redovisas i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Ianspråktagande av jordbruksmark*.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten framgår i planbeskrivningen i *Avsnitt 7. Planförslag – Dagvatten*. Dagvatten föreslås hanteras genom en kombination av öppna lösningar, svackdiken och fördröjningsdammar. Den totala volymen i de föreslagna anläggningarna uppgår till cirka 860 m³. Volymen som erfordras för att fördröja ett framtida 10-årsregn med klimatkoefficient 1,25 ner till befintligt 10-årsflöde motsvara cirka 470 m³ för hela planområdet. Den föreslagna dagvattenhanteringen medför alltså en fördröjnings av regn överstigande 10-årsregn. I plankartan har ytor för dagvattenhantering reserverats på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är tänkt att ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Sakägare 6

(Följande yttrande har redigerats för att dölja personuppgifter. Redigerad text är markerad med hakparenteser.)

På fastigheten Osbyholm 1:84 och Osby 26:12 [bedrivs sedan 2004 ett åkeri med ca 10–15 lastbilar. Inom fastigheterna bedrivs även ett lantbruk].

Jag vill att ni tar med detta när planera för 50 bostäder vad det innebär att bo granne med ett åkeri i denna storlek med lastbilar som dra igång kl 4 -7 på morgon och även kan kom hem när som på dygnet.

Gällande [lantbruket] vill jag att ni tar med att det kan finnas ev. djurhållning på [fastigheten] och växtodling på [marken].

[Inga synpunkter om lantbruk eller åkeri får framföras till näringsidkare som är verksamma i området nära aktuell detaljplan.]

Planering och utvecklings kommentar:

Verksamhetsbuller

Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelse *bullerskydd* – *Bullerreducerande åtgärd ska anordnas med en minsta höjd av 4 meter över marknivå*. Planbeskrivningen har förtydligats i *Avsnitt 7. Planförslag – Aktuella bestämmelser* med förklaringen att: Bestämmelsen syftar till att bullerreducerande åtgärd ska uppföras längsmed kvartersmarken i sydvästra delen av planområdet. Bullerskyddet kan uppföras antingen som vall, skärm eller bullerreducerande plank. Åtgärden behöver anläggas längsmed hela egenskapsområdet för att buller från angränsande

Planering och utveckling

åkeriverksamhet inte ska läcka in och överskrida riktvärden för verksamhetsbuller vid bostadsbyggnader.

Pågående jordbruksverksamhet

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna i *Avsnitt 7. Planförslag – Pågående jordbruksverksamhet*.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Granskning (andra) – inkomna yttranden

Länsstyrelsen Skåne

Granskning av detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Hörby kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande med dnr 591–2021, daterat den 16 februari 2021. Länsstyrelsens synpunkter i granskning 1 framgår av yttrande med dnr 4373–2022 daterat den 1 mars 2022. Länsstyrelsen yttrande i granskning 1 angående tiksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv, risk för översvämning samt markföroreningar.

Syftet med detaljplanen

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

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller *Översiktsplan 2040 för Osby kommun*, antagen 2024.

Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som *mångfunktionell bebyggelse – ändrad användning*.

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

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa om kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Kommunen har i planhandlingarna redovisat att översiktsplanen är aktuell.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 § PBL.

Planering och utveckling

Planering och utvecklings kommentar:

Hörby kommun noterar Länsstyrelsens yttrande i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun*

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-04-20) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras.

Begreppet tomt

På sidan 7 i planbeskrivningen används begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt och fastighet inte är samma sak. Är det fastighet som avses bör begreppet fastighet användas. Det är tex tillkommande *fastigheter* som regleras med bestämmelse om fastighetsstorlek.

Placering p₁

I bestämmelsen framgår att byggnad *får* placeras 4 meter från fastighetsgräns. Typiskt sett brukar bestämmelsen avse att byggnad ska placeras *minst* 4 meter från fastighetsgräns.

Posthantering

I planbeskrivningen framgår att det är önskvärt med lådsamling vid infarten till området. Undertecknad bedömer att plankartan inte medger detta.

Planering och utvecklings kommentar:

Tomt

En mindre justering av planbeskrivningen har gjorts på sidan 7. Begreppet *tomt* har ändrats till *fastighet* för att förbättra tydligheten av planförslaget.

Hörby kommun har i övrigt noterat Lantmäteriets yttrande i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun*

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Planering och utvecklings kommentar:

Noterat.

Riksantikvarieämbetet

Riksantikvarieämbetet har mottagit er inbjudan till samråd för rubricerat projekt. I detta skede i processen hänvisar vi till länsstyrelsen som företrädare för

Planering och utveckling

kulturmiljöintresset på regional nivå och som tillståndsmyndighet för frågor som rör kulturmiljölagen.

Planering och utvecklings kommentar:

Noterat.

MERAB

MERAB har tagit del av och granskat för MERAB aktuella granskningshandlingar.

MERAB svarar för driften av sex återvinningscentraler samt ansvarar för insamling av kommunalt avfall i samtliga tre ägarkommuner. Bolagets syfte är att inkom kommunerna Eslöv, Hörby och Höör hantera renhållningsfrågor med beaktande av miljö- och resurshänsyn, på ett för kommunmedlemmarna ändamålsenligt och effektivt sätt.

MERAB har ingen erinran gällande förslag till detaljplan för Osbyholm 1:112, m.fl., Engströmsmarken.

MERAB vill särskilt framhålla att avfallshanteringen är väl beaktad i planförslaget, samtidigt som vi vill uppmärksamma några viktiga aspekter att ta i beaktande framåt. Se information nedan.

Information

MERAB ser positivt på flera aspekter i planförslaget och vill här lyfta dessa, då de är avgörande för en väl fungerande avfallshantering.

Kapitel 6 – Förutsättningar – Teknisk försörjning – Avfallshantering.

”Avfallshantering ska ske enligt riktlinjer från kommunens renhållningsorganisation, MERAB. Dialog gällande framtida avfallshantering för kommande bebyggelse inom planområdet ska ske med MERAB:”

Kapitel 7 – Planförslag – Teknisk försörjning – Avfallshantering.

”Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen. Avfallstömning för villorna föreslås ske längs ny lokalgata.

MERAB ställer sig positivt till att man i planbeskrivningen betonar vikten av dialog samt tydliggör kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering.

Kapitel 7 – Planförslag – Aktuella bestämmelser – Egenskapsbestämmelser.

Kvartermark. MERAB ser det som fördelaktigt att man i beskrivningen av egenskapsbestämmelser för minsta fastighetsstorlek inkluderar avfallshanteringen vid beskrivning av tillräckliga ytor.

Planering och utveckling

Kapitel 7 – Planförslag – Trafik och teknisk försörjning.

”Gatusektionerna för lokalgatan inom planområdet är planerad till 7 meter.

Gaturummet möjliggör framkomlighet för räddningstjänsten och renhållningsfordon utan behov av backrörelser. Gång- och cykeltrafik kan ske i blandtrafik, men trottoarer kan anläggas längs delar av gatan. Lokala trafikföreskrifter kan möjliggöra parkering inom delar av gaturummet under förutsättning att framkomligheten inte försämras.”

MERAB ser positivt på att man i planförslaget lyfter hur man möjliggör framkomligheten för renhållningsfordon samt att man tagit riskerna vid backrörelser i beaktande. MERAB vill understryka följande:

- Hämtningsfordonens behov av att backa vid hämtning av avfall ska i största möjliga mån minimeras, och undvikas intill gång- och cykelbanor, lekplatser, bostadsentréer, skolor, förskolor och äldreboenden. Därför är det viktigt att alla hämtställen för avfall nås utan backning.
- Dragvägar mellan avfallsutrymme/hämtställe och uppställningsplats ska vara så korta som möjligt och inte överstiga 10 meter.
- Trottoarkanter ska i möjligaste mån undvikas. I de fall de inte går att undvika kanter ska fasad kantsten eller motsvarande användas.

Planering och utvecklings kommentar:

Hörby kommun noterar MERABS yttrande i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun.*

Mittskåne Vatten

Yttrande gällande handlingar för andra granskning av detaljplan för Engströmsmarken, Hörby kommun.

Mittskåne vatten har beretts tillfälle att yttra sig angående handlingarna för den andra granskningen av detaljplan för Engströmsmarken i Hörby kommun, med kommunens diarienummer KS 2021–00353. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på befintlig jordbruksmark och att säkerställa lämplig utformning, omfattning och placeras av sådan bebyggelse. Planens syfte är också att säkerställa en fungerande dagvattenhantering och säker skyfallshantering.

Yttrande

- Sedan förra granskningen har det lagts till bestämmelse i plankartan att minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Mittskåne Vatten ställer sig positiva till bestämmelser om hårdgörningsgrad. Samtidigt frångår bestämmelser om minst 25 % Svenskt Vattens branschstandard, vilken har använts i utförande av dagvattenberäkningar. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar en avrinningskoefficient på grovt 0,6 för kvartersmarken. Avrinningskoefficient för flacka villatomter på <1000m² ligger enligt Svenska Vattens branschstandard på 0,35. Det är branschstandarden på 0,35 som har använts för kvartersmarken i de utförda dagvattenberäkningarna, såsom

Planering och utveckling

redovisas i tabellen på s. 41. Det är dessutom denna standard som det allmänna dagvattensystemet kommer att dimensioneras efter. De dagvattenflöden som överstiger branschstandarden, och som bestämmelsen om en hårgörandegrad på minst 25 % kan medföra, är det respektive fastighetsägares ansvar att omhänderta på ett sätt som inte orsakar skada på den egna eller andra fastigheter eller miljön.

- Under avsnitt om miljökvalitetsnormer för vatten står det på s. 21 att planerad åtgärd inte bedöms påverka statusklassningen negativt, med avseende på planförslagets naturområden är tillräckligt stora för att rymma två överdämningsytor som tillsammans motsvarar mer än erforderlig magasinvolym. Under egenskapsbestämmelser på s. 31 står det dessutom att planförslaget säkrar erforderliga fördröjning och rening finns. Det redogörs inte i planbeskrivningen hur erforderlig rening uppnås, utan endast hur erforderlig fördröjning uppnås. Att det finns tillräckliga volymer för fördröjning av dagvatten medför inte per automatik att det uppnås tillräcklig rening. Det behövs därmed vidare utredning och resonemang för att kunna säga att de föreslagna åtgärderna inte påverkar statusklassningen negativt.
- Under sen sammanvägda bedömningen av miljöpåverkan står det på s. 22 att det kan komma att krävas tillstånd enligt miljöbalken, för spill-, dag- och grundvattenhantering. Det är bra om det förtydligas vilken typ av tillstånd det handlar om, varför det kan komma att krävas, vem som ansvarar för att söka tillstånden och när i processen de bör ansökas om.
- Under avsnitt Översvämningsrisker/Nivå för grundvatten på s. 24 behandlas endast översvämningsrisk kopplad till Ringsjön. Det anges inga nivåer för grundvattnet, vilket i stället anges under avsnittet Geoteknik. Det blir tydligare om rubriken "Nivå för grundvatten" flyttas till det avsnitt där grundvattennivåerna redovisas.
- Under vattenförsörjning, avlopp och dagvatten på s. 26 står det att försörjning av färskvatten och omhändertagande av spillvatten hanteras i samarbete med VA-huvudman Mittskåne Vatten.
 1. Ändra ordet avlopp i rubriken till spillvatten för att förtydliga.
 2. Lägg till att även omhändertagande av dagvatten hanteras i samarbete med Mittskåne Vatten.
 3. Det är kommunstyrelsen i Hörby som är VA-huvudman inte Mittskåne Vatten.
- Under Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten på s. 26 står det att spillvattenledning och dagvattenledning i norra planområdet behöver uppgraderas.

Planering och utveckling

1. Förtydliga vad som menas med uppgradering. Det finns inget behov av att uppdimensionera spillvattenledningen, men det kan enligt Mittskåne Vattens ledningsförnyelse finnas behov av att utföra underhåll på den.
 2. De befintliga dagvattenledningarna inom och i anslutning till planområdet är privata och inte allmänna. Det kommer därmed inte göras något med dem, utan en ny ledning behöver läggas från planområdet till Ringsjön.
- I beskrivningen av bestämmelse b₃ på s. 35 står det även att bestämmelsen syftar till att avsätta yta för de åtgärder för rening av dagvatten som erfordras för att uppfylla kraven som ställs på fastighetsägaren gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar, vilket regleras i ABVA. Under upplysningar på s. 60 står det dessutom att anläggningar för rening av dagvatten inom kvartersmark ska uppnå tillräcklig reningseffekt för att efterleva kravställningen i kommunens ABVA. Eventuella krav på egen dagvattenrening inne på fastigheten innan anslutning en allmän dagvattenanläggning ställs i nuläget inte på ägare av villafastigheter och det finns inga planer på att göra det. Med andra ord erfordras det inga åtgärder för rening av dagvatten på fastighetsmark för att uppfylla krav på föroreningshalt i detta område.
 - Under vattenförsörjning och avlopp på s. 40 anges det förväntade spillvattenflödet.
 1. Ändra ordet avlopp i rubriken till spillvatten för att förtydliga.
 2. Lägg till vilken vattenförbrukning som förväntas.
 - I illustrationen av föreslagen dagvattenhantering på s. 42 anges en bredare bredd på det västra diket än vad som anges på s. 41 och som får plats.
 - Under avsnittet dagvatten på s. 43 står det att ett möjligt alternativ är att anlägga en våtmark som fördröjnings- och reningsåtgärd inom planområdet. Vidare står det att fördröjningsmagasin inte behöver ha permanent vattenspiegel och kan utformas som gräsyta som i torrperioder är lek- och vistelseyta. Dessa två meningar beskriver två olika typer av dagvattenanläggningar som är svåra att kombinera. En våtmark ska bestå av varierad växtlighet och kommer därmed inte kunna utgöras av en gräsyta.
 - Under tidplan på s. 54 samt under Dispenser och tillstånd på s. 55 nämns att dagvatten- och skyfallsanläggningar. Tidigare i dokumentet beskrivs endast dagvattenanläggningar. Det behöver förtydligas vilket eller vilka syften de föreslagna anläggningarna har, då ansvaret för dagvatten- och skyfall ligger på olika aktörer.
 - Under ledningsrätt och servitut på s. 55 står det att det kan behöva säkerställas rättigheter för anläggande av ledningar inom fastigheten Osbyholm 1:172. Förtydliga att det gäller anslutningen till det allmänna

Planering och utveckling

vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.

- På s. 58 står det av VA-anläggningsutgifter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet beräknas enligt gällande taxa och bekostas av exploatören. Förtydliga att det gäller anslutning till det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.
- I tabellen på s. 58 står ”Mitt Skåne Vatten”. Ändra till Mittskåne Vatten.
- Under utredningar på s. 59 saknas vidare utredning av föroreningsbelastning från dagvatten. Se andra punkten i detta yttrande angående föroreningsbelastning.
- I listan över förändringar i planbeskrivningen mellan samråd och granskning står det att det har gjorts förtydligade som anger att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övriga genomförande på allmän platsmark under samma ansvar. I listan över förändringar mellan första och andra granskningen står det inget om att detta skulle ha ändrats. Texten stämmer dock inte överens med texten i genomförandedelen på s. 58, där står det att kommunen ansvarar för och bekostar genomförande av detaljplanen i de delar som utgörs av allmän platsmark, bortseende från dagvattenanläggningar.

Planering och utvecklings kommentar:

Under *Avsnitt – Miljö kvalitetsnormer för vatten* (s. 21) har stycket om att planerad åtgärd inte bedöms påverka statusklassningen negativt tagits bort.

Under *Avsnitt – Teknisk försörjning* (s. 26) har ordet ”avlopp” ändrats till spillvatten. Dagvatten har lagts till för att förtydliga aktuella vattentjänster och texten har förtydligats att Mittskåne Vatten är VA-huvudmannens representant och inte VA-huvudman. Texten har också förtydligats med att det föreligger ett underhållsbehov och inte ett uppdimensioneringsbehov av befintliga ledningar.

Under *Avsnitt – Teknisk försörjning* (s. 40) har ordet ”avlopp” ändrats till spillvatten.

Under *Avsnitt – Ledningsrätt och servitut* (s. 55) har texten uppdaterats för att förtydliga att anslutningen gäller det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.

Under *Avsnitt – Genomförande av planen inom kvartersmark* (s. 58) har texten uppdaterats för att förtydliga att det gäller anslutning till det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattennätet.

Under *Avsnitt – Genomförande av planen inom allmän platsmark* (s. 58) har ”Mitt Skåne Vatten” ändrats till ”Mittskåne Vatten”.

Planering och utveckling

Hörby kommun har i övrigt noterat Mittskåne Vattens yttrande i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun.*

Kraftringen Fiber AB

Kraftringen Fiber Ab har getts möjlighet att yttra sig över detaljplanen för del av Osbyholm 1:112 m.fl., och har följande synpunkter:

Kraftringen Fiber Ab har befintliga fiberledningar norr och nordöst om planområdet. Den befintliga ledningen, vilken bolaget har avtalsservitut för (D-2024-00390898), ser ut att delvis hamna inom det område i nordöstra hörnet som planläggs som ”korsmark” – kvartersmark B även inom E₂-området. Det är inte tillåtet att bygga någon byggnad ovanpå vår befintliga ledning. Kraftringens linje vid detaljplanarbete ska följas (Till dig som planerar att gräva när en ledning | Kraftringen). Om flytt eller ändring av befintliga ledningar skulle bli nödvändig, förutsätts att kostnaderna för detta bekostas av den aktör som initierar åtgärden. Det bör även justeras på s. 57 att vår ovan nämnda rättighet inte bara hamnar inom mark planlagd som allmän plats.

Kraftringen Fiber AB har möjlighet att ansluta området till befintligt nät. Det kan förtydligas i planbeskrivningen på s. 26 att möjlighet finns att ansluta till befintligt fibernät.

I planbeskrivningen, s. 64, fjärde punkten nämns att u-områden har lagts till på plankartan. Vi kan inte se att det finns några u-områden på plankartan.

Planering och utvecklings kommentar:

Fiberledningar

Planbeskrivningen har justerats på sidan 57 med förtydligande om att hänsyn ska tas till befintliga fiberledningar och att flytt eller anpassning av ledningarna ska bekostas av den aktör som initierar åtgärden.

Fiberanslutning

Planbeskrivningen har justerats på sidan 26 med förtydligande att det finns förutsättningar att ansluta planområdet till befintligt fibernät.

U-område

Det uppmärksammade textstycket på sidan 64 i planbeskrivningen hänvisar till ändringar som har gjorts mellan samrådet och den första granskningen och speglar därmed inte den senaste, och aktuella, versionen av planförslaget.

Det är alltid den senaste framtagna versionen av ett planförslag som är den gällande utgångspunkten i planprocessen. Detta beror på att planarbetet är en successiv och iterativ process där förslaget utvecklas och justeras utifrån nya underlag, inkomna synpunkter och avvägningar.

Planering och utveckling

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen för postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planering och utvecklings kommentar:

Noterat.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2026–2035 Nätutvecklingsplan | Svenska kraftnät (svk.se).

Planering och utvecklings kommentar:

Noterat.

Hyresgästföreningen - Kristianstad/Bromölla/Hörby

Hyresgästföreningen Kristianstad/Bromölla/Hörby har inget att erinra mot ovanstående detaljplan.

Planering och utvecklings kommentar:

Noterat.

Planering och utveckling

Hörby Ringsjöstrands Samfällighetsförening

Styrelsen för Hörby Ringsjöstrands Samfällighetsförening, som är huvudman för underhåll av samfällighetsanläggningen Osby GA:3, lämnar här nedanstående synpunkter kring det aktuella förslaget till detaljplan.

Dokument 1 – undersökning av betydande miljöpåverkan Osbyholm 1:112

Punkt 15: ”Tillfartsväg till planområdet är mellan väg 1140 och Osbyholm Strandvägen via E22”.

Fråga: vilken tillfartsväg menas till Strandvägen? Tydliggör detta.

Dokument 2: Planbeskrivning g2

Sida 7: Allmän plats, lokalgata (GATA1). Ny lokalgata föreslås för att hantera den interna trafiken i området. Allmän plats GATA1 föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar: Detta påstående är i konflikt med punkt g1 sid 35 som lyder ”Regleringen gör det möjligt att i senare skede bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, där fastigheterna som har nytt av gatan kan ingå och gemensamt ta ansvar för drift och underhåll.”

Sidan 43.

Fråga: Det framgår inte för de rinnvägar som är i västra delen av planområdet var de ackumuleras och var utsläppspunkten i Östra Ringsjön är belägen. Om befintliga diken ska användas för avrinning västerut behöver dessa rensas och fallet säkras längs med Strandvägen.

Sidan 55. Fastighetsbildning.

Fråga: Kommer kommunens ägda natur/park. Eller gatumarkfastigheter ingå som en andel i Osby GA:3? Anläggningarna gränsar till Strandvägen. Vilken andel får i så fall denna? Tydliggör hur detta kommer att fastställas. Idag ingår fastigheten Osbyholm 1:112 som 1 andel i Osby GA:3.

Sidan 65 näst sista punkten:

Det är korrekt att det är kommunen eller exploatören som ska ansöka om förrättning som påverkar ga:3, med texten: ”för att möjliggöra utfart för tillkommande fastigheter till Strandvägen.” är väl inte korrekt eftersom detaljplanen inte innehåller någon utfart mot Strandvägen.

Övriga viktiga synpunkter i samband med exploateringen av Engströmsmarken:

Önskemål om ändring av drift och huvudmannaskap för Osby GA:3 Ringsjöstrands Samfällighetsförening har i en tidigare framställning till kommunen, [tidigare Planering- och exploateringschef], [Fastighet & Gata/Parkchef], framfört önskemål om att kommunen övertar huvudmannaskap för Osby GA:3. Anledningen är bebyggelseområdets karaktär ändras i och med exploateringen av Engströmsmarken. Detta är också i linje med Trafikverkets senaste bedömning som numera betraktar

Planering och utveckling

området som bebyggelseområde och inte landsbygdsområde. Vi har alltså blivit fler och området har gradvis övergått från fritidsområde till permanentbebyggelse. Detta är något som ställer ökade krav på områdets allmänna och gemensamma anläggningar. Genom kommunens initiativ att exploatera Engströmsmarken kommer det att bli avsevärt fler permanentboende i området.

Vi är av uppfattningen att enskilt huvudmannaskap passar mindre fritidsområdet eller landsbygd, men för större permanentbyggt område bör kommunalt huvudmannaskap ge fördelar.

I planbeskrivningen framgår att kommunen kommer att ha huvudmannaskap för den lokala gatan (GATA1). Vi anser att det vore naturligt att kommunen över tar huvudmannaskapet för Osby GA:3 där tex samfällad väg a1 ingår och initierar en sådan förrättning. Fördelar kan t.ex. vara Engströmsmarkens framtida krav på gatubelysning utmed s.1, och svårigheten att kräva detta när dessa fastigheter inte har något deläggande i Osby GA:3.

Planering och utvecklings kommentar:

Det är alltid den senaste framtagna versionen av ett planförslag som är den gällande utgångspunkten i planprocessen. Detta beror på att planarbetet är en successiv och iterativ process där förslaget utvecklas och justeras utifrån nya underlag, inkomna synpunkter och avvägningar.

Tidigare versioner av planförslaget utgör därför arbetsmaterial eller underlag i processen, men de ersätts successivt när förändringar görs. Den nu aktuella versionen är den som samlat speglar de senaste ställningstagandena, avvägningarna mellan olika intressen samt de justeringar som gjorts för att förbättra planförslagets genomförbarhet och lämplighet.

Den senaste versionen av planförslaget innebär att ingen ny tillfartsväg kommer tillskapas mellan planområdet och Strandvägen.

Reglering av gemensamhetsanläggning

I planen används olika typer av bestämmelser för att styra hur marken får användas, beroende på om det handlar om allmän plats eller kvartersmark.

Bestämmelsen *GATA₁ – Lokalgata* reglerar att ett visst område ska vara allmän plats som används som gatan. Att det är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap innebär att det är kommunen som ansvarar för att anlägga och underhålla gatan.

Samtidigt finns det egenskapsbestämmelse *g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning* som gäller inom kvartersmark. Bestämmelsen innebär att det inom detta område ska finnas möjlighet att anordna gemensamhetsanläggning för gata. En sådan gemensamhetsanläggning är en lösning där flera fastigheter ansvarar för en väg eller tillfart. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de berörda fastigheterna får en fungerande anslutning från sin kvartersmark fram till den allmänna platsen (*GATA₁ – Lokalgata*).

Planering och utveckling

Rinnvägar

De föreslagna rinnvägarna inom planområdet redovisas i planbeskrivningen på sidan 42. Dessa visar hur dagvatten är tänkt att ledas genom planområdet vid exempelvis kraftiga regn.

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt genom att de fördröjs inom de större naturområdena. Detta innebär att vattnet tillåts samlas upp och rinna långsammare, vilket minskar risken för översvämningar och belastningen på ledningsnätet.

Efter fördröjning leds dagvatten vidare via befintliga ledningsdragningar, som ligger inom allmän plats eller inom befintligt ledningsrättsområde för vatten och avlopp och avvattnas mot Ringsjön.

När detaljplaneområde ingår i verksamhetsområde för dagvatten har huvudmannen, enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) ansvar för att anordna de allmänna vattentjänsterna som behövs för att ta hand om dagvattnet. Kommunen är VA-huvudman genom den kommunala organisationen Mittskåne Vatten.

Fastighetsbildning

Bedömningen är att de föreslagna ytorna för allmän plats inte kommer ingå i gemensahetsanläggningen Osby GA:3.

Trafikanslutning, Strandvägen

Det uppmärksammade textstycket på sidan 65 i planbeskrivningen hänvisar till ändringar som har gjorts mellan samrådet och den första granskningen och speglar därmed inte den senaste, och aktuella, versionen av planförslaget.

Övrigt

Hörby kommun har i övrigt noterat Hörby Ringsjöstrands Samfällighetsförenings yttrande i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun*.

Den Goda Jorden Skåne

Yttrande till granskning gällande detaljplan Osbyholm 1:112, Engströmsmarken.

Den Goda Jorden Skåne är en miljöorganisation som enligt stadgarna har till ändamål att förmedla kunskap om jordbruksmarkens betydelse för kommande generationers försörjning samt stoppa exploateringen av jordbruksmarken för andra ändamål.

Planering och utveckling

Föreningen uppfyller kriterierna för talerätt i miljöfrågor enligt 16 kap. 13 § miljöbalken.

Föreningen motsätter dig den planerade exploateringen av jordbruksmark för byggnation av villor.

Jordbruksmark är en ändlig resurs och byggnation innebär en irreversibel förlust. Bevarandet av jordbruksmark är nödvändig för vårt lantbruk, framtida livsmedelsproduktion och viktig ut beredskapsalternativ.

Miljöbalkens lagtext säger följande: *”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”* (3 kap. 4 § MB).

Grunden i lagstiftningen är att jordbruksmark inte får bebyggas utan ska bevaras för jordbruket. Utöver att skyddas i egenskap av jordbruksmark ligger även det aktuella området inom Riksintresse för naturvård där det är odlingslandskapet som ska skyddas.

Kommunen motiverar i översiktsplanen att jordbruksmark på denna plats behöver tas i anspråk för bebyggelse då det skapar unika och attraktiva tomter. Att tomterna är unika och attraktiva är inte ett väsentligt samhällsintresse.

I redogörelsen om lokaliseringsalternativet utgår kommunen från kriterier de själv hittat på däribland att det ska vara 300 m från naturlig strandmiljö. Vilken man har svårt att hitta. Den grundläggande frågan om lämpligheten att bygga villor på jordbruksmark saknas. Det är en ineffektiv markanvändning sett till antalet bostäder. Utifrån kommunens bostadsförsörjningsprogram skriver man i översiktsplanen att bostadsbyggnad ska framför allt inrikta sig på äldre.

Åkermarken är nödvändig för odling och matproduktion. De här 5,35 hektaren kan användas för att producera 56 000 brödlimpor per år. Jordbruksmark i Skåne tas i anspråk för andra ändamål i en hög takt, där varje enstaka detaljplan, bygglov och infrastrukturprojekt tillsammans skapar en kumulativ effekt. Vikten att bevara jordbruksmarken behöver värderas högre i planeringen, för nuvarande och kommande generationer.

Den Goda Jorden Skåne anser att Hörby kommun behöver på nytt utreda alternativen på hur behovet av bostäder kan tillgodoses utan att ta jordbruksmarken i anspråk. Det är lätt att bygga på åkermark men var får det för långsiktiga konsekvenser för jordbruket och livsmedelsproduktionen.

Planering och utvecklings kommentar:

Lokalisering

Planering och utveckling

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande om ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål som redovisas i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Ianspråktagande av jordbruksmark.*

Hörby kommun har i övrigt noterat Den Goda Jorden Skånes yttrande i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun*

Sakägare 2

Vid föregående granskning av detaljplanen skickade vi in synpunkter på antalet bostäder som planerades, som då låg något högre än det för i denna detaljplan. Som motargument från kommunen fick vi till svar att detta skulle "smälta in" i övrig bebyggelse. Vilket vi tycker att det fortfarande inte gör. I nuläget ligger det tre större fastigheter som angränsar till denna mark, närmare Ringsjön finns ett stugområde. Hur kan det anses att 40 villor smälter bra in i närliggande bebyggelse? Detta kommer bli ett villaområde, vilket i dagsläget inte finns här idag. Därav motsätter vi oss fortsatt så här många bostäder som ni nu beräknas anlägga.

Trafiken utanför på den stora vägen kommer att öka markant vilket utgör en högre risk och fara för oss som bor längs vägen. Har kommunen tänkt lösa hastighetsbegränsningen samt farthinder eller liknande? Blir det 40 villor ökar trafiken utanför med upp till 80 fordon per dag/per resa.

Vi anser också att det är viktigt att bevara fin och god odlingsmark. Det vore bättre att bygga på ej odlingsbar mark.

Vi som bor här idag har valt att bosätta oss här för att bo lite ute på landet, vi vill kunna ha småskalig djurhållning såsom höns, tupp med mera. Detta hoppas vi inte att denna detaljplan påverkar. Så här skriver ni i planhandlingarna: "Utvecklingen av Osbyholm 1:112 kan likaså begränsa möjligheten för befintliga verksamheter med djurhållning att expandera. Det är i dagsläget svårt att specificera i vilken utsträckning planförslaget genomförande kommer påverka möjligheten för djurhållning i närområdet då detta vore att föregå tillståndsprövningen för verksamheten. Hade hoppats på högre förståelse för de fastigheter som redan finns.

Vi vill också behålla mer natur och önskar inga bostäder tätt inpå vår tomt. Hur möjliggör ni mer natur när ni tar bort odlingsmark samt luftiga ytor? Stor effekt av landskapsbilden i området. Nu är området luftigt och lantligt, vilket det inte kommer att vara om denna detaljplan går igenom. Utanför vår tomt är där planerat en transformatorstation där det under föregående förslag skulle vara enbart naturmark, vi föredrag naturyta.

Så här skriver ni i planhandlingarna: "Tack vare att planområdet sluttar svagt åt norr har många platser inom planområdet en fin visuell koppling mot Ringsjön i norr och vidare mot Orups vackra sanatoriebyggnad som ligger högt beläget på Ringsjöns norra sida." Men hur tänker ni med de bostäder som redan finns här idag? Kommer

Planering och utveckling

vi att få behålla den fina utsikten över sjön som drog oss hur när vi köpte huset? Även denna fråga har vi ställt till kommunen tidigare och fått till svar att utsikten inte kommer att påverkas, vilket vi fortsatt inte håller med om.

Vi vill helst inte att marken runt omkring vårt hus bebyggs överhuvudtaget men, det vore önskvärt om antalet bostäder drogs ner så att det får lov att kännas som att vi fortsatt bor på landsbygden och inte i ett tätbebyggt område. Det vore trevligare för området att odlingsmarken behålls, då det smälter in bättre.

Planering och utvecklings kommentar:

Planläggning av bostäder - Bostadsförsörjningsansvar

Kommunen har enligt lag ett övergripande ansvar för att planera för bostadsförsörjningen inom sitt geografiska område.

Att möjliggöra bostadsbebyggelse genom detaljplan är ett betydande samhällsintresse. Behovet av bostäder är en central del av samhällsutvecklingen. Genom att planlägga för bostadsändamål bidrar kommunen bland annat till att; säkerställa bostadsförsörjningen för nuvarande och framtida invånare, möjliggöra befolkningstillväxt och en balanserad geografisk utveckling, främja tillgången till trygga och ändamålsenliga bostadsmiljöer samt att understödja näringslivet och arbetsmarknaden genom att möjliggöra inflyttning.

Statligt vägnät

Väg 1140, söder om planområdet, är en statlig väg. Trafikverket är statlig väghållare och ansvarar därmed för såväl drift och underhåll som investeringar och ombyggnadsåtgärder på det statliga vägnätet. Detta innebär att fysiska ingrepp i väganläggningen såsom; ändring av vägens utformning, anläggande av refuger eller hastighetssäkrande åtgärder faller inom Trafikverkets ansvars- och beslutsområde.

När det gäller hastighetsreducering på det statliga vägnätet utanför tätbebyggt område råder en ansvarsfördelning mellan Trafikverket och Länsstyrelsen. Trafikverket som är statlig väghållare har det operativa ansvaret för vägnätet och därmed ansvaret för att löpande analysera och bedöma behovet av hastighetsförändringar. Det formella beslutet om hastighetsbegränsningar fattar däremot av Länsstyrelsen. Enligt Trafikförordningen är det Länsstyrelsen som beslutar om lokala trafikföreskrifter för statliga vägar utanför tätbebyggt område, vilket inkluderar fastställande av hastighetsgränser.

Lokalisering

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande om ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål som redovisas i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Ianspråktagande av jordbruksmark.*

Djurhållning

Tillståndprocessen för djurhållning i Sverige varierar beroende på typ av verksamhet, omfattning och lokalisering. Ofta berörs olika regelverk parallellt. Mot bakgrund av att förutsättningarna för eventuell framtida djurhållning i nuläget inte är tillräckligt

Planering och utveckling

klarlagda är det inte möjligt att i förväg bedöma utfallet av en sådan prövning. Kommunen vidhåller därför att frågan får avgöras genom en samlad bedömning i det enskilda fallet.

Sjöutsikt

Kommunen bedömer sammantaget att den föreslagna bebyggelsen inte medför en sådan påverkan på utsikten från befintliga bostäder att det kan anses vara en betydande påverkan. Bedömningen grundar på flera samverkande faktorer, däribland det avstånd som föreligger mellan befintlig bebyggelse och föreslagen placering av nya byggrätter. Vidare har hänsyn tagits till de befintliga markhöjderna inom området. De närmast föreslagna byggrätterna är belägna på en marknivå om cirka +63,8 meter, medan marknivåerna vid befintlig bostadsbebyggelse i området ligger högre, omkring +65 meter.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att terrängförhållanden, höjdskillnader och bebyggelsens placering sammantaget begränsar den visuella påverkan. Eventuell förändring av utsikten bedöms därmed vara av begränsad omfattning och får anses ligga inom vad som rimligen kan accepteras i samband med tillkommande bostadsbebyggelse

Övrigt

I övrigt vidhåller Hörby kommunen tidigare ställningstaganden och noterar yttrandet i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun*.

Sakägare 3

Yttrande över förslag till detaljplan för del av fastigheten Osbyholm 1:112, den s.k. Engströmsmarken.

Jag vidhåller mitt tidigare yttrande den 2 februari 2021. Jag motsätter mig sålunda helt förslaget att detaljplanelägga området för ny bebyggelse.

Byggnationen kommer att ske på åkermark, som nu brukas. Redan det förhållandet, att bruka åkermark tas ur drift, strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken. Det strider även mot Hörby kommuns egna värderingar och prioritering, som innebär att värna jordbruket som en mycket betydelsefull näring, inte bara i kommunen utan i hela länet. Dessutom saknas skyddsområde mellan bebyggelsen och jordbruksmarken; ett allmängiltigt krav som inte kan förbigås. Hänvisar till tidigare Regeringsbeslut.

Bebyggelsen är inte förenlig med det nationella miljö kvalitetsmålet GOD BEBYGGD MILJÖ. Detta gäller särskilt kravet på att människor inte utsätts för skaliga ljudnivåer eller luftföroreningar. Buller, höga och störande ljudnivåer, är enligt Naturvårdsverket ett utbredd miljö- och folkhälsoproblem, som ökar i omfattning och berör allt fler människor i Skåne.

Planering och utveckling

Planområdet, med ökad trafikalstring, kommer avsevärt att försvåra nyttjande av väg 1140 för jordbruksfordon och redskap och övrig befintlig trafik.

Vidare kommer den föreslagna bebyggelsen i den östra delen att inkräkta på ett riksintresse (N34), som därmed kommer att utplånas. Planområdet ligger dessutom i ett område där landskapsbilden ett s k helhetsvärde (terrängform) och som är utpekad i den nationella bevarandeformen för odlingslandskapet.

Även på kulturmiljöområdet skulle en exploatering få mycket negativa konsekvenser. Bland annat kommer väg 1140 att påverkas påtagligt med sina omistliga kulturhistoriska värden. Hela Ringsjöområdet är dessutom rikt på fornlämningar, varför det kommer att krävas arkeologiska förundersökningar.

Jag vill i sammanhanget även hänvisa till Länsstyrelsens granskningsyttrande 2015-11-06 beträffande det här aktuella utbyggnadsområdet. "Bebyggelsen skapar bland annat bilberoende och tar oexploaterad mark i anspråk och sammantaget kommer det innebära en utveckling som strider mot ett flertal nationella och regionala miljömål. Länsstyrelsen anser därför att förslaget ska utgå.

Den föreslagna bebyggelsen på "Engströmsmarken" innebär stor negativ inverkan på det aktiva jordbruket i området och till vilket jag återkommer.

Avslutningsvis vill jag understryka det förhållandet, att just detta område ter sig mycket olämpligt för bostadsbebyggelse, inte förminskar betydelsen av att Hörby kommun i egen regi, och i samverkan med privata aktörer, skapar förutsättningar för nya bostäder i kommunen.

Planering och utvecklings kommentar:

Lokalisering

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande om ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsändamål som redovisas i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Ianspråktagande av jordbruksmark*.

Riksintresse för Naturvård

Planbeskrivningen redogör ställningstaganden kring planförslagets påverkan på riksintresse för naturvård i *Avsnitt 5. Avvägningar enligt miljöbalken – Riksintresse för Naturvård, odlingslandskap på Linderödsåsen, N34 delområde f. Fulltofta*.

Omgivningsbuller

Verksamhetsbuller

Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelse *bullerskydd* –

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

Planbeskrivningen har förtydligats i *Avsnitt 7. Planförslag – Aktuella bestämmelser* med förklaringen att: Bestämmelsen syftar till att bullerreducerande åtgärd ska uppföras längsmed kvartersmarken i sydvästra delen av planområdet. Bullerskyddet kan uppföras antingen som vall, skärm eller bullerreducerande plank. Åtgärden behöver

Planering och utveckling

anläggas längsmed hela egenskapsområdet för att buller från angränsande åkeriverksamhet inte ska läcka in och överskrida riktvärden för verksamhetsbuller vid bostadsbyggnader.

Trafikbuller

Enligt genomförd Bullerutredning (SONIQA, 2025-08-26) krävs inga ytterligare åtgärder för trafikbuller.

Hörby kommun har i övrigt noterat yttrandet i granskning 2 av *Detaljplan för del av Osbyholm 1:112 m.fl., Engströmsmarken, Hörby kommun.*

Planering & Utveckling
Sektor Tillväxt
Hörby kommun