

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering & Utveckling

Detaljplan för

**Del av Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:2 och del av
Röinge 2:1, i Ludvigsborg, Hörby kommun,
Skåne län**

Planbeskrivning



Planvy över planområdet. I sydväst går Fulltoftavägen (väg 1341) och i nordöst ligger Röinge.

**Normalt förfarande
Antagandehandling**

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2020-11-13
- Grundkarta, 2020-09-23
- Planbeskrivning (denna handling), 2020-11-24
- Samrådsredogörelse, 2020-06-03
- Granskningsutlåtande, 2020-10-28
- Fastighetsförteckning, 2020-09-25

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2020-10-14
- Kompletteringar till översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2020-11-11
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, 2015-02-11
- Arkeologisk förundersökning, Skånearkeologi, 2015:6
- Dagvattenutredning, Plan och Arkitektur i Malmö AB, 2020-03-11
- Spillvattenutredning, Plan och Arkitektur i Malmö AB, 2020-01-28
- Trafikutredning, Plan och Arkitektur i Malmö AB, 2020-03-11
- Geoteknisk förundersökning, GeoSyd AB, 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
3. PLANDATA	8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	8
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT	9
PLANAVTAL	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
DETALJPLAN	9
NATURVÅRDSPLAN	10
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	11
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	12
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	12
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	13
VATTENSKYDDSSOMRÅDEN	13
BEHOVSBEDÖMNING	13
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	15
BAKGRUND	15
BEBYGGELSESTRUKTUR	15
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	16
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	16
MARK OCH VEGETATION	16
GEOTEKNIK	16
MARKFÖRORENINGAR	17
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	17
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE	17
TOPOGRAFI OCH LANDSKAP	19
JORDBRUKSMARK	20
ÄNGS- OCH BETESMARKSINVENTERING	21
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
7. PLANFÖRSLAG	24
MARKANVÄNDNING	24
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	24
AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	26
KOMMUNAL SERVICE	32
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	32
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING	36

HÄLSA OCH SÄKERHET	38
8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	40
MILJÖKONSEKVENSER	40
OMGIVNINGSBULLER	41
RISKER OCH SÄKERHET	42
EKONOMISKA KONSEKVENSER	42
SOCIALA KONSEKVENSER	42
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	43
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	45
ORGANISATORISKA FRÅGOR	45
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	46
EKONOMISKA FRÅGOR	49
TEKNISKA FRÅGOR	50
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	53
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	53
11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN	54
12. MEDVERKANDE	56

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN

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

Denna detaljplan handläggs med normalt förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse från 2 maj 2011.

Samråd

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

Granskning

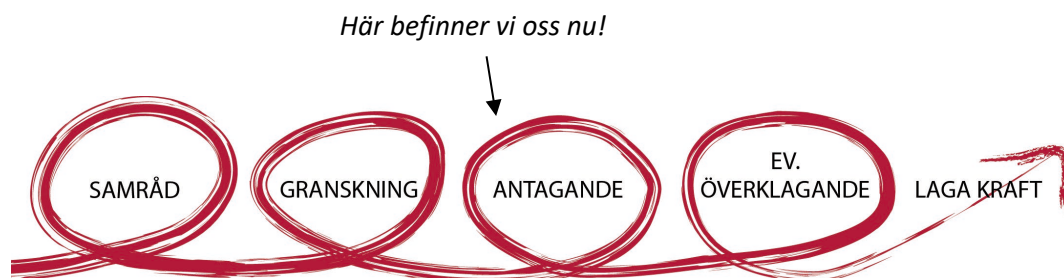
Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in under granskningsskedet sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande som tas fram efter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

Antagande

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

Laga kraft

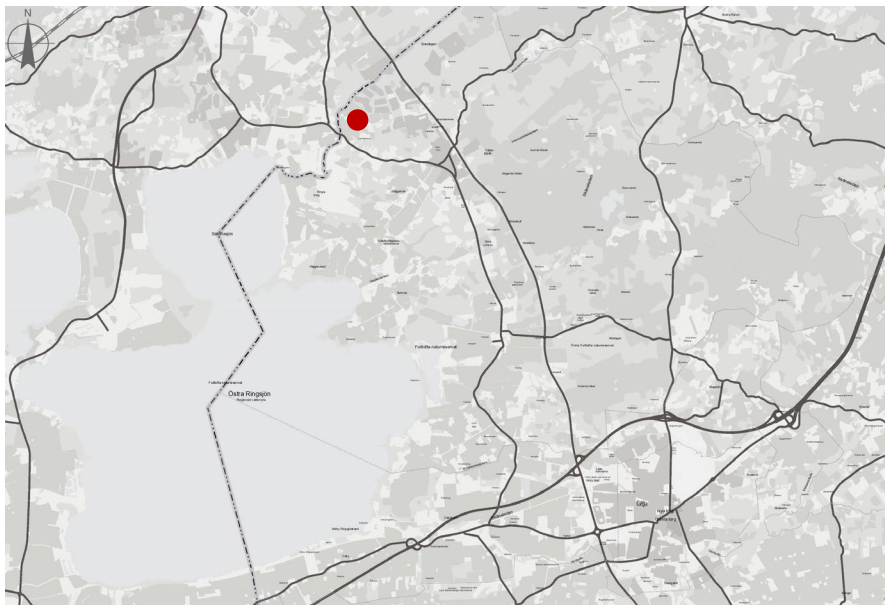
Beslutet om att anta planen publiceras på kommunens digitala anslagstavla. Om man har lämnat in synpunkter på planen senast under granskningen och inte fått dem tillgodosedda kan man överklaga planen. Det ska man göra senast tre veckor efter att beslutet om antagande publicerats. Planen vinner laga kraft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



2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att inom fastigheterna Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:2 samt del av Röinge 2:1 pröva möjligheten till bostadsbebyggelse om ungefär 100 bostäder samt allmän platsmark för gata och natur. Detaljplanen möjliggör även för ny gång- och cykelväg genom området. Aktuellt planförslag har tagit skyddade biotoper i beaktande och planerat för att undvika påverkan på dessa naturmiljöer. Detta innebär att bebyggelsen smälter in bättre i omgivningen och får en särskilt nära anslutning till naturen med en rad bevarade ekosystemtjänster.



Översiktskarta Hörby, planområdets läge markerat med röd punkt.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen medger kvartersmark för ungefär 100 bostäder i form av friliggande villor, flerbostadshus¹, marklägenheter samt rad-, par- och kedjehus. Exploateringen sker på privatägd mark. För flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus möjliggörs en högsta byggnadshöjd om 5,8 meter i vissa delar av norra planområdet, för övrig bebyggelse gäller en högsta byggnadshöjd om 4,2 meter. Detta möjliggör för bebyggelse i 1 eller 1½ plan, samt för flerbostadshus i 2 plan. Minsta tillåtna taklutning är 22 grader.

Inom hela planområdet gäller att minsta fastighetsstorlek är 700 m² för bostäder, dock 300 m² för rad-, par- och kedjehus. Största totala byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 25 % av fastighetsarean, dock max 250 m². Största totala byggnadsarea för flerbostadshus samt rad-, par och kedjehus är 35 % av fastighetsarean. Detta inkluderar komplementbyggnader.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Vid uppförande av rad-, par- eller kedjehus får dock huvudbyggnad placeras i fastighetsgräns. Prickmark i plankartan ger att alla byggnader placeras minst 4,5 meter från gräns mot gata.

För komplementbyggnad gäller en högsta byggnadshöjd om 3 meter. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från gräns mot gata. Vid uppförande av rad-, par- eller kedjehus gäller att komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns, dock minst 6 meter från gräns mot gata.

Planförslaget är utformat för att beakta möjligheten att bibehålla vyerna över Ringsjön i sydväst.

Detaljplanen är i linje med Hörby kommuns *Översiktsplan 2030*, vilken pekar ut aktuellt område som ett utbyggnadsområde för bostäder.

¹ Flerbostadshus avser bostadshus med minst tre bostadslägenheter (Terminologicentrum TNC, 1994. *Plan- och byggtermer*).

3. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Ludvigsborg och omfattar cirka 17,5 hektar. Området gränsar i öster mot Röinge stugområde, som idag huvudsakligen består av permanentboenden. I norr och väster gränsar området till skogs- och ängsmark i Höörs kommun. I söder gränsar området mot Röingevägen. I sydväst går Fulltoftavägen (väg 1341) och i nordöst ligger Röinge.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:2 samt del av Röinge 2:1 som alla är privatägda. Planområdet innehåller servitut för Röinge 2:2 avseende avlopp (1266-1690.1), vattenledning (1266-1690.2), vattentäkt (1266-1690.3) och väg (1266-1690.4).

Planen angränsar i söder mot samfällighet för väg Ludvigsborg S:5 samt gemensamhetsanläggning Ludvigsborg GA:1. Där finns ett officialservitut för utrymme (1266-1031.1), en ledningsrätt för vatten och avlopp (1266-1471) samt en ledningsrätt för elektronisk kommunikation (1266-2018/30.1). Fastigheterna Ludvigsborg 1:35 samt Röinge 2:1 ingår i samfälligheten.

Utöver detta finns två avtalsservitut för kraftledning (12-IM5-83/6027.1 och 12-IM5-83/6027.2) samt avtalsservitut för elledning och transformatorstation (D201600595533:1.1).



Planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2011-09-15 (§ 144) plan- och byggkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:2 och del av Röinge 2:1. Byggnadsnämnden beslutade 2015-10-15 (§ 183) att sända ut detaljplanen på samråd samt att godkänna bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11-18 § miljöbalken, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättades. Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-06-17 (§ 87) att sända ut detaljplanen på granskning.

Detaljplanen har varit utskickad på samråd under perioden 2015-10-28 till 2015-12-09. För utbyte av information och synpunkter hölls ett samrådsmöte 2015-11-17.

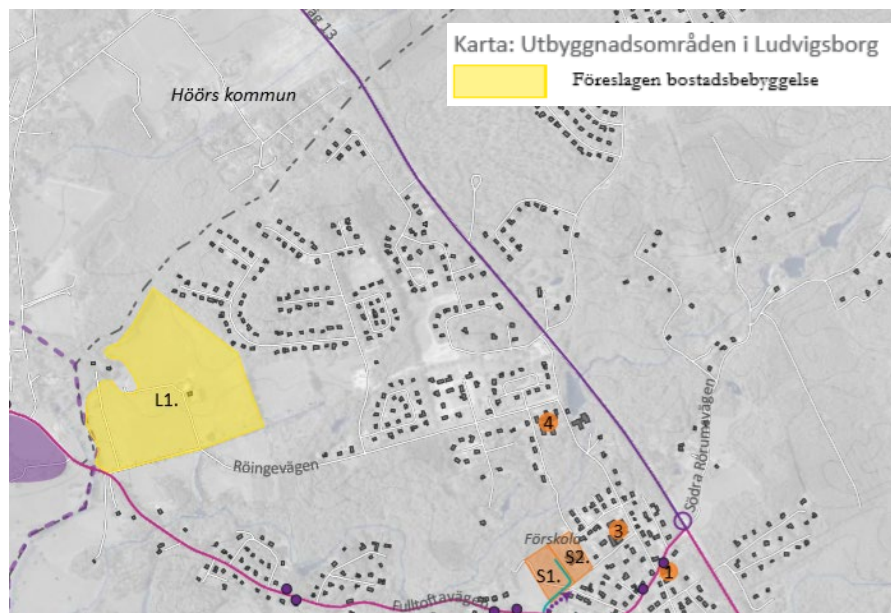
Detaljplanen har varit utskickad på samråd under perioden 2020-06-26 till 2020-07-17.

Planavtal

Planavtal för att upprätta detaljplanen har tecknats mellan kommunen och berörd exploatör.

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2030*, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21, § 41. I översiktsplanen är området utpekad som utvecklingsområde för bostäder, delområde L1. Enligt översiktsplanen ska uppskattningsvis 90-95 bostäder få plats inom området.



Karta från Översiktsplan 2030. Planområdet är utpekad som delområde L1.

Detaljplan

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Området gränsar i öster mot område planlagt för bostäder, *Detaljplan för Röingeområdet* (P03/120) från 2003.

Söder om Röingevägen finns ytterligare ett planlagt område. *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde å fastigheterna i Ludvigsborg 1:4 och 1:34 i Östra Frosta kommun* (1960) anger att marken enbart får användas för bostadsändamål i form av fritidsbebyggelse. Marken har aldrig tagits i anspråk.

Naturvårdsplan

Planområdet omfattas inte av kommunens naturvårdsplan.

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om områdena är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. Inom planområdet finns inga sådana områden som pekas ut i tredje kapitlet och planområdet berör inte några riksintressen.

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

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

Generella avvägningar

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

Det tilltänkta planområdet har närhet till service så som skola, förskola, livsmedelsbutik samt kollektivtrafik och utgör en fortsättning på befintlig bebyggelse i öster. Öppenheten mot det angränsande landskapet i söder och vyerna mot Ringsjön i sydväst ger ett gott underlag för hög boendekvalitet. Planområdet är i Hörby kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030 (2016-03-21 § 41), utpekade som föreslagna bostadsbebyggelse för cirka 95 bostäder. En sådan utbyggnad bedöms ge måttliga negativa konsekvenser då en relativt stor areal jordbruksmark tas i anspråk. Jordbruksmarken är dock graderad som klass 4, vilket innebär en relativt låg gradering.

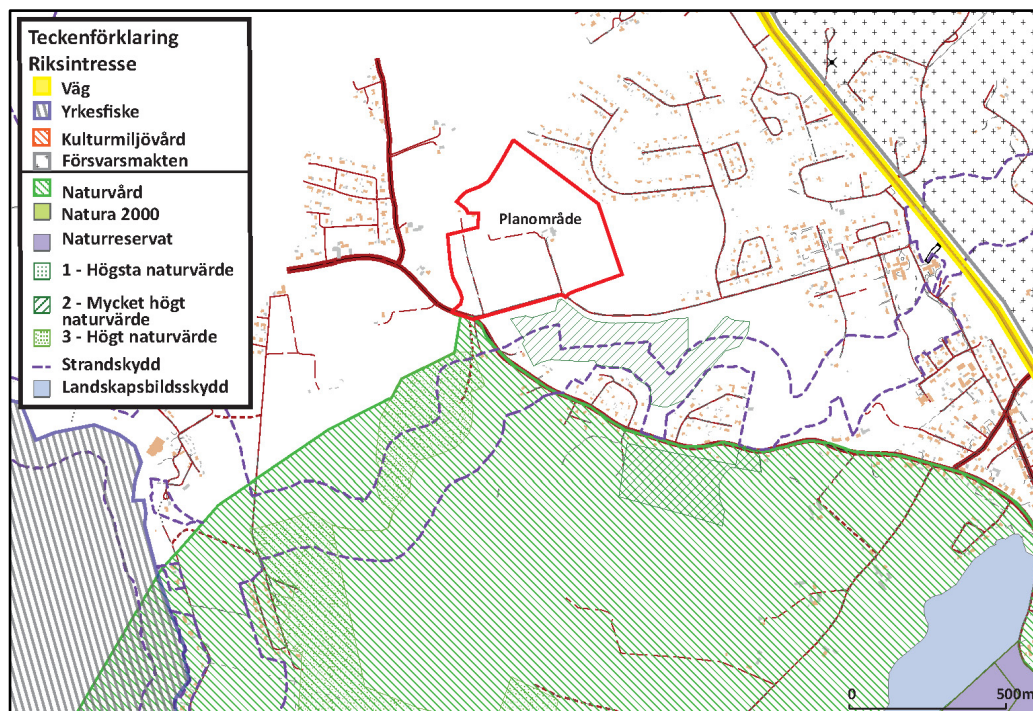
Exploateringen påverkar inte heller Natura 2000-områden och antas inte innebära någon påverkan på riksintressena för naturvård och friluftsliv. Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och ingen annan tillgänglig mark som är bättre lämpad för ändamålet än marken som används i aktuell detaljplan. Kommunens ställningstagande för området är därför att bebyggelsen av jordbruksmark i detta fall kan anses vara motiverat.

Det kan inte uteslutas att ett positivt planbesked och bebyggelse kan komma att påverka förekomsten av stora däggdjur. Dock kan det inte anses att dessa djur är frekvent förekommande då verksamhet och stängsel på fastigheten förmodligen redan har en påverkan på djurlivet. För övriga djurarter som fåglar och övriga mindre djurarter görs bedömningen att ett positivt planbesked med efterföljande exploatering inte har någon större påverkan.

I aktuellt planförslag är bebyggelsen placerad så att den tar hänsyn till befintliga småvatten och åkerholmar. Bebyggelsen kan därmed genomföras utan att skada biotopskyddsområdena på platsen, vilket bevarar goda förutsättningar för vattengynnade djur och växter.

Riksintressen och förordningar

Planområdet ligger utanför område för riksintresse. Närmaste område för riksintresse för naturvård ligger söder om Fulltoftavägen. Området ligger inte heller inom ett särskilt skyddsområde (se karta nedan). Strandskyddszonen för Kvesarumsån finns cirka 95 meter söder om planområdet.



Karta med riksintresse samt andra kontrollområden i närheten av planområde. Notera att planområdesgränsen justerats sedan figuren togs fram (del av västra planområdet är borttaget).

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet var att alla vattenförekomster skulle uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015. Eftersom det är mycket svårt för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag. Följande vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

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

Allmän platsmark inom aktuell detaljplan går under kommunalt huvudmannaskap. I den allmänna platsmarken ingår mark avsatt för dagvattenhantering, enligt dagvattenutredningen. Planerade dagvattendammar kommer att förläggas på fyra platser: en i nordöst, en i nordväst och två i sydväst. Dammarnas fördröjningskapacitet överskrider beräknade minimikrav. Från dagvattendammarna leds dagvattnet vidare med avrinningsflödet $1,5 \text{ l/(s*ha)}$ (i enlighet med Dagvattenpolicy för Hörby kommun, MSV, 2017) till två befintliga öppna diken. Dessa diken leder till Kvesarumsån och slutligen till Östra Ringsjön.

Vattenskyddsområden

Planområdet angränsar inte direkt till någon vattentäkt eller något vattenskyddsområde.

Behovsbedömning

Kommunen ska, enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, undersöka behovet av att göra en miljöbedömning. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Bedömningen grundas på följande:

- planförslaget överensstämmer med intentioner i, vid tillfället då behovsbedömningen genomfördes, gällande översiktsplan ÖP05. (Planförslaget överensstämmer även med intentioner i gällande Översiktsplan 2030.)
- planen bedöms ej väsentligt påverka riksintressena för kustzon, kulturmiljö, friluftsliv eller rörligt friluftsliv
- planen bedöms ej väsentligt påverka stads- och landskapsbilden.
- ett genomförande av planen bedöms ej leda ökade störningar på omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet

- planförslaget bedöms ej väsentligt påverka skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden
- planförslaget berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt
- planförslaget berör känd fornlämning vars innehåll och påverkan utreds som del i planarbetet.

Planen bedöms sammantaget, utifrån ovan gjorda behovsbedömning, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver genomföras.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

Ludvigsborg gränsar till Höörs kommun och är ett populärt bostadsområde. Under de senaste 25 åren har orten förändrats från att huvudsakligen bestå av fritidshus till att idag vara den ort som har snabbast växande andel permanentbostäder i Hörby kommun.

Marken inom Ludvigsborg 1:35 och Röinge 2:1 används idag som jordbruks- och betesmarker. Betesmark finns i områdets nordöstra del. Röinge 2:2 består av ett gammalt gårdshus med ekonomibyggnader och har ett centralt läge inom planområdet.

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Bebyggelse inom området består av det gårdshus med ekonomibyggnader som finns inom Röinge 2:2. Huset är en rödmålad träbyggnad med sadeltak med liknande uthuslängor i vinkel. Tillsammans bildar de en u-formad gård.



Vy från väst mot befintliga gårdsbyggnader

Fastigheten Röinge 2:1 har funnits sedan laga skifte 1899. Den befintliga gårdsbyggnaden på nuvarande Röinge 2:2>1 finns på Häradsekonomska kartan (1910-15), vilken även visar att marken brukades som åker redan 1910. Marken brukades fortsatt som åker år 1940, enligt ortofoto från 1940. Marken hade år 1970 till stor del användningen åker och trädgård enligt ekonomiska kartan (1970-71).

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) anger att fornlämningsområdet i området är av lämningstypen boplats (cirka 320x230 m). RAÄ anger även att marken i nordöstra delen av Röinge 2:1 är en fossil åker.

Sammantaget kan slutsatsen dras att marken historiskt sett brukats som åker. Den befintliga gården har funnits åtminstone sedan 1910. Eftersom gården, områdets samtliga biotopskyddsområden och delar av de öppna fälten bevaras inom planområdet bibehålls flera natur- och kulturvärden med anor från det historiska jordbruket på platsen.

Angränsande bebyggelse

Öster om planområdet ligger Rönge stugområde som idag till största delen består av permanentbostäder.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger inom cykelavstånd från skolor och livsmedelsbutik. Det finns även goda pendlingsmöjligheter till såväl Hörby centrum som till Höörs kommun, där ett mer omfattande serviceutbud finns. Från både Hörby och Höör finns därtill möjligheten att på ett snabbt och enkelt sätt ta sig vidare mot bland annat Malmö och Lund.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer

Planområdet omfattas inte av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer, värdefull kulturmiljö eller byggnadsminnen.

Värdefull kulturmiljö i övrigt

Stenmurar markerar fastighetsgränser längsmed planens västra, östra och norra gränser. Dessa ska bevaras, se avsnittet *Biotopskyddsområde* nedan.

Arkeologi

En arkeologisk utredning utfördes av Skånearkeologi under 2015, denna följdes av en arkeologisk förundersökning 2016. Resultatet av utredningen har föranlett Länsstyrelsen att släppa hela området och statusen är att fornlämningsområdena anses utredda och borttagna. Det finns därför inget hinder för exploatering i enlighet med planförslaget.

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

Mark och vegetation

Områdets norra del ligger högt och därifrån sluttar marken mot söder och en sänka med begränsat sankt parti. Från de högre belägna delarna har man utsikt mot Ringsjön.

Området består huvudsakligen av jordbruks- och betesmark.

Geoteknik

GeoSyd AB utförde 2016-04-20 en översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet. Syftet med undersökningen har varit att fastställa de övergripande geotekniska förhållandena samt att, med ledning av undersökningsresultatet, lämna geotekniska rekommendationer.

Vid provtagning med skruvborr konstaterades att matjordslagret normalt har en mäktighet av 0,2–0,5 m. Under matjordslagret består marken av en stenig och blockrik, grusig sand av moränkaraktär eller av en sandig siltig morän. Borrstopp mot sten eller block har erhållits i samtliga borrhål på 2,0–3,1 meters djup.

Resultatet av utförda viktsonderingar anger halvfast eller fast lagring till ca 1,0 meters djup och normalt mycket fast lagring på större djup.

Efter avslutade borrhningar konstaterades, att flertalet borrhål var torra till borrarat djup. I tre av nio borrhål inmättes fria vattenytor på 0,4–0,8 meters djup och i två av nio borrhål på 1,5 respektive 1,1 meters djup.

Undersökningen rekommenderar att dagvatten avledes från området. Eventuellt kan dagvatten omhändertagas lokalt i område med genomsläpplig sand och större djup till grundvattenytan (bp 4, 6 och 9) men kräver då en mer detaljerad undersökning. Grundvattenytans variationer under året måste även beaktas.

Den geotekniska undersökningen drar slutsatsen att området överlag är väl lämpat för att bebyggas med småhus, men understryker att detaljerad geoteknisk undersökning bör genomföras innan byggnation. Frågan hanteras i bygglovsskedet.

I samband med ny- eller tillbyggnad ska radonmätning genomföras eftersom radon kan variera kraftigt. Om marken vid radonmätningar visas vara normal- eller högriskmark ska grundkonstruktionen utföras radonskyddande vid normalrisk respektive radonsäker vid högrisk. Frågan hanteras i bygglovsskedet.

Markföroreningar

Parallellt med planarbetet har det utförts en historisk inventering över området samt en översiktlig miljöteknisk undersökning inom fastigheterna Röinge 2:1, Röinge 2:2 och Ludvigsborg 1:35. Den miljötekniska undersökningen har baserats på den historiska inventering som utförts.

Den historiska inventeringen av markens användning visar 1) att jordbruksmaskiner inte förvarats på platsen, med undantag för en enstaka traktor mellan 1958–1976, 2) att marken inte besprutats sedan åtminstone 1980 och 3) att inga traktorer, maskiner eller dieseltankar förvarats på platsen sedan 1976.

Den miljötekniska undersökningen utfördes genom att gräva fem stycken provgropar inom aktuella fastigheter. I utförd översiktlig markundersökning har det i en punkt i anslutning till gårdsbyggnation påvisats halter av PAH-H överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark.

Grönstruktur och park

Området är inte tidigare detaljplanlagt och omfattas därför inte av någon allmän platsmark.

Området omfattas inte av naturreservat eller landskapsbildskydd.

Biotopskyddsområde

Inom planområdet finns ett flertal miljöer som omfattas av det generella biotopskyddet. Kommunen har tagit skyddade biotoper i beaktande och planerat för att undvika påverkan på dessa miljöer. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer de skyddade områdena att bevaras. Detta innebär att områdets karaktär bevaras och att kommande byggnation kommer att anpassas efter biotopskyddsområdenas läge.

Vid platsbesök identifierades fem olika platser som biotopskyddade områden, utöver de stenmurar som omgärdar planområdet i norra delen. Samtliga biotoper omringas av jordbruksmark, med undantag för stenmurarna som har

trädbestånd på ena sidan och jordbruksmark på andra sidan. Se karta nedan över ungefärliga markeringar över påträffade biotoper.



Karta över biotopskyddade områden som identifierats vid inventering Röinge 2:1 m fl. ÖD = Öppet dike; ÅH = Åkerholme; SVn = Småvatten norr; SVc = Småvatten central; SVö = Småvatten öster.

- **Ett öppet dike (ÖD)** påträffades i norra planområdet. Diket syns på ortofoto från 2007. Ett öppet dike är ett slags småvatten, enligt skriften *Biotopskyddsområden* (Naturvårdsverket, 2012).
- **En åkerholme (ÅH)** påträffades i nordvästra planområdet. Inom åkerholmen finns öppet vatten och unga träd – mestadels björk. Miljön kan vara en värdefull miljö för kräldjur och andra djur som kan söka skydd och vatten. Platsen har varit avvikande från omgivande jordbruksmark sedan 2007, enligt ortofoto och IR-orto.
- **Ett småvatten i norr (SVn)** påträffades. Småvattnet var kopplat till det öppna dike som beskrivits ovan. Platsen visade öppen vattenyta och innehöll avvikande vegetation. Dessutom visar ortofoto och IR-orto redan 2007 att platsen skiljer sig från övrig jordbruksmark inom planområdet.
- **Ett småvatten i centrala, södra delen** av planområdet (SVc) påträffades. Småvattnet har spekulerats bero på en brusten ledning, men syns på ortofoto och IR-orto åtminstone sedan 2007. Vattnet svämmade över Röingevägen vid platsbesöket. Vegetationen på platsen är avvikande. Sammantaget bedöms platsen vara ett biotopskyddat område.
- **Ett småvatten i öster (SVö)** påträffades. Tidigare har planarbetet och utredningar utgått från att småvattnet här endast avser dammen med öppen vattenyta, men efter platsbesöket kan det konstateras att småvattnet täcker en större yta än bara dammen. Intill dammen finns ett område av mycket fuktig mark med avvikande vegetation som dessutom tydligt sticker ut på ortofoto och IR-orto sedan åtminstone 2007.
- **Stenmurar** påträffades längs norra planområdesgränsen, enligt karta nedan.



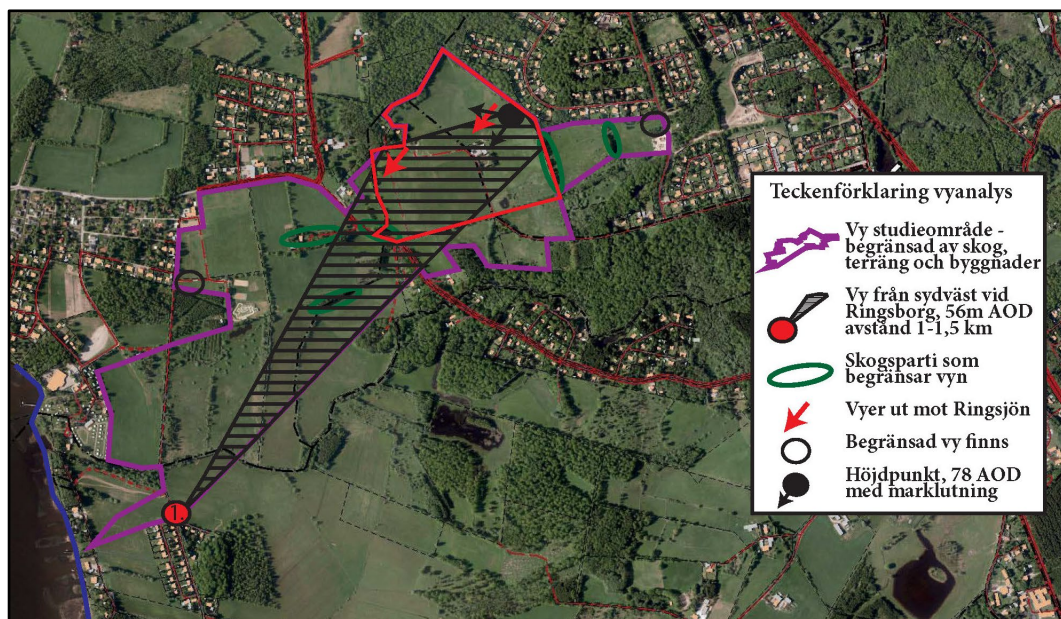
Karta över stenmurar som identifierats vid kartinventering av Röinge 2:1 m fl.

Två öppna diken och två småvatten ligger inom planområdet. Placering av dammar och dragning av öppna diken för dagvattenhantering görs så att inga skyddade biotoper berörs av ingreppen. Dagvattnet ska, enligt förslag i dagvattenutredningen, fördröjas i planerade dammar och därifrån ledas vidare med avrinningsflödet $1,5 \text{ l/(s*ha)}$ till de öppna diken utom planområdet. I dialog med Länsstyrelsen framkom att detta är en fråga om anmälningspliktig vattenverksamhet snarare än dispensansökan om biotopskydd.

Ovan nämnda stenmurar skyddas i planförslaget genom bestämmelse om bevarande av dessa miljöer. Övriga befintliga biotopskyddsområden skyddas från åverkan genom att placering av kvartersmark ligger på erforderligt avstånd från biotopskyddsområden samt genom att samtliga biotopskyddsområden ligger inom användningsområde för naturområde, vilket inte medger bebyggelse.

Topografi och landskap

Marknivån inom planområdet varierar mellan +60 och +78 m över nollplanet. I områdets norra del ligger marken högt och sluttar mot en sänka i söder, härifrån har man även utsikt mot Ringsjön. Utsikten är dock i viss mån begränsad på grund av terrängen och befintlig växtlighet.



Vyer till och från planområdet från Ringsborg och Ringsjön. Notera att planområdesgränsen justerats sedan figuren togs fram (del av västra planområdet är borttaget).

Jordbruksmark

Se under rubriken *Generella avvägningar* i kapitel 5. *Avvägningar enligt miljöbalken* för ett generellt resonemang kring den aktuella detaljplanens ianspråkstagande av jordbruksmark.

Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och ingen annan tillgänglig mark som är bättre lämpad för ändamålet än marken som används i aktuell detaljplan. Kommunens ställningstagande för området är därför att bebyggelsen av jordbruksmark i detta fall kan anses vara motiverat.

Fastigheten Röinge 2:2 har tidigare styckats av och utgör inte längre en jordbruksfastighet.

Ängs- och betesmarksinventering

I den sydöstra delen av planområdet finns en betesmark med öppna vattenytor, vilken blivit inventerad av Jordbruksverket (se karta nedan). Området bedöms ha en värdefull flora och är indelat i en torrare och en fuktigare del. Den fuktigare, norra delen ligger inom planområdet och har identifierats av kommunen som ett biotopskyddsområde. Marken betas i dagsläget inte. Berörd del av området kommer att bevaras i samband med exploateringen av området.



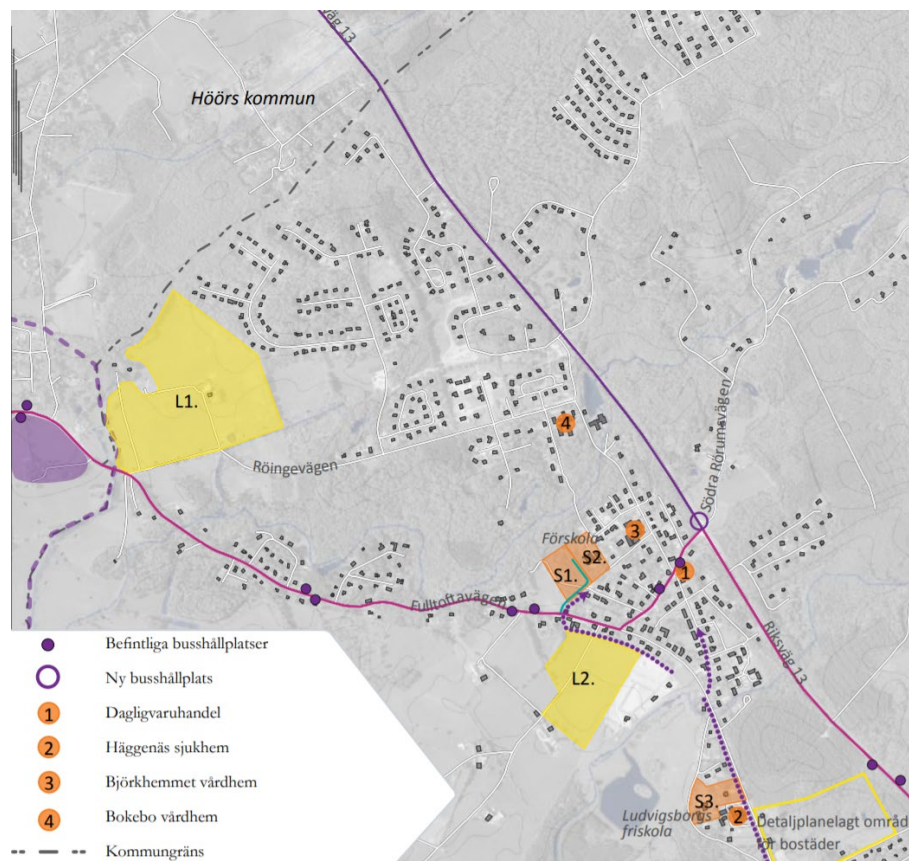
Karta från Ängs- och betesmarksinventeringen (Jordbruksverket).

Trafik och gatumiljö

Nedan redogörs för olika aspekter av den befintliga trafiksituationen i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Området har goda förutsättningar för kollektivtrafiksörjning. Busshållplats för regional kollektivtrafik till/från Hörby och Höör ligger inom gångavstånd, ca 300 m väster respektive ca 550 meter sydöst om planområdet.



Översiktskarta över Ludvigsborg-Röingeområdet med busshållplatser och målpunkter. Planområdet markerat med L1 i kartan. (Hörby kommun, 2016. Översiktsplan 2030)

Biltrafik

Planområdet nås via en tillfart från Röngevägen, en cirka 5 meter bred väg som avgränsas av stengårdsgårdar. Röngevägen saknar trottoar. Röngevägen kopplar i väster an till Fulltoftavägen, som försörjer stora delar av trafiken inom Ludvigsborg. I öster ansluter Röngevägen till Kvarndammsvägen.

Hastighetsbegränsningen på väg 1341 vid korsningen Fulltoftavägen-Röngevägen är i dagsläget 70 km/h. Kommunen avser att sänka hastighetsbegränsningen för nämnd vägsträcka till 40 km/h. Kommunen föreslår även att införa antingen väjnings- eller stopplikt från Röngevägen ut mot väg 1341, i syfte att öka framkomligheten och trafiksäkerheten. På Kvarndammsvägen och östra delen av Röngevägen är hastighetsbegränsningen 40 km/h.

Enligt mätningar genomförda av Trafikverket (2015) trafikeras Fulltoftavägen av 997 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), varav 45 fordon är lastbilar. Motsvarande uppgifter för södra delen av Kvarndammsvägen är 504 fordon (Trafikverket 2011). Trafikmätningar från Röngevägen saknas.

Kommunen är väghållare för Fulltoftavägen. Röingevägen och Kvarndammsvägen sköts av Ludvigsborg-Röinge vägförening.

Gång- och cykeltrafik

Plan och Arkitektur i Malmö AB har under mars 2020 upprättat en trafikutredning vilken konstaterar att gång- och cykelvägar (GC-vägar) idag saknas i direkt närhet till planområdet vilket leder till att gående och cyklister hänvisas till befintliga genomfartsvägar i blandtrafik. Närmaste GC-väg sydöst om planområdet ligger på ett avstånd om cirka 750 m. Enligt trafikutredningen är befintlig cykelväg i sydöst en separerad bana norr om Röingevägen med en fortsättning söderut över Kvesarumsån. Via GC-vägen ligger bykärnan och Skogsläntans förskola 2 km respektive 1,5 km bort.

Cirka 320 m nordväst om planområdet i Höörs kommun finns det på södra sidan av Sättoftavägen ett välutvecklat gång- och cykelstråk genom Sättofta med fortsättning mot Höör. Hållplatser för regionbussar finns i direkt anslutning till GC-vägen. Dock finns det i dagsläget ingen säker förbindelse från detta gång- och cykelstråk till varken kommungränsen eller planområdet.

Det finns ett behov av ett stärkt gång- och cykelvägnät kopplat till aktuellt exploateringsområde.

Parkering

Befintligt parkeringsbehov inom planområdet utgörs av boende på befintlig gård, vilka parkerar på gårdsplanen i direkt anslutning till byggnaderna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Inom planområdet går befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar inom planområdet ligger inom ledningsservitut. Flytt av ledningar bekostas av exploitören.

El, Tele, Fiber

I de södra delarna av området har E.ON Energidistribution AB en mellanspanningsluftledning. I det nordvästra "hörnet" av området har de en lågspänningsluftledning, 0,4 kV. Det finns även en lågspänningsledning i mark in till fastigheten Röinge 2:2.

Tele2 har en befintlig markledning i sydvästra planområdet.

Skanova har en befintlig markledning från korset Röingevägen-Fulltoftavägen upp mot den befintliga gården mitt i planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering för bostaden inom Röinge 2:2 sker idag via Röingevägen och den mindre enskilda vägen som leder upp till gården. Sophantering sker idag enligt kommunens renhållningsordning.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B) med mindre ytor för tekniska anläggningar: transformatorstation (E₁) och pumpstation (E₂). Utöver detta regleras allmän platsmark för huvudgata (GATA₁), lokalgata (GATA₂) och naturmark (NATUR).

Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplanen medger drygt 100 nya bostäder i form av friliggande villor, flerbostadshus, marklägenheter samt rad-, par- och kedjehus. En detaljplan reglerar inte vilket antal lägenheter som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får byggas. Antalet lägenheter är därför en uppskattning utifrån illustrerat förslag för bebyggelsen. Även vilken fördelning som görs mellan små och stora lägenheter påverkar det totala antalet. Det innebär att både färre och fler antal lägenheter kan byggas.

Underlagsmaterial till utformning av gator inom planområdet har arbetats fram av Plan- och Arkitektur i Malmö AB och sedan bearbetats av Planering & Utveckling på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Detaljplanen möjliggör för varierad bebyggelse, med möjlighet till något högre bebyggelse längst i norr. Nivåskillnaderna och utblickarna mot Ringsjön tas tillvara genom att placeringen av grönområden och gator beaktas.

Det föreslagna gatunätet med genomgående vägar strukturerar in bostäderna i mindre grupper.

Allmän plats ska utformas så att större grönytor, nyplantering och dagvattenhantering placeras med hänsyn till befintliga stenmurar, småvatten och andra biotopskyddsområden.

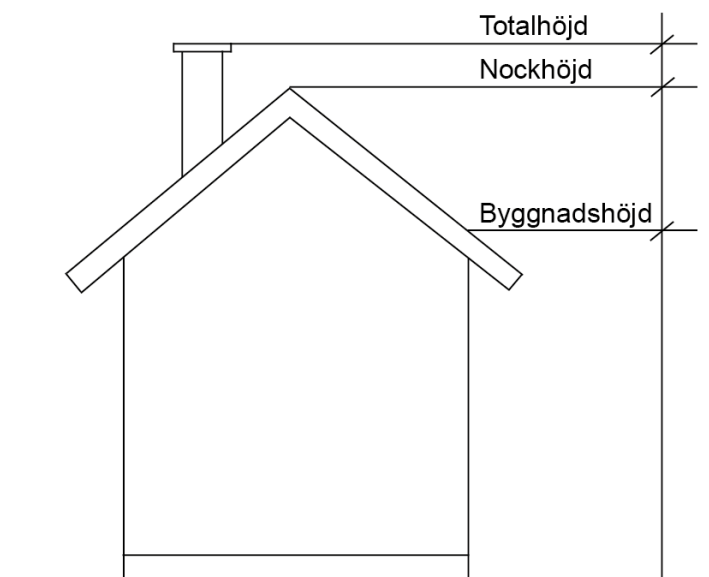
Minsta fastighetsstorlek är 700 m² för bostäder, dock 300 m² för rad-, par- och kedjehus.

Tillåtna höjder, takvinkar och utnyttjandegrad

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,2 meter, vilket möjliggör bebyggelse i 1–1½ plan. Högsta byggnadshöjd för flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus är 5,8 m, vilket gäller i vissa av de norra delarna av planområdet och möjliggör bebyggelse i 2 plan. Minsta taklutning är 22 grader.

Byggnadshöjd kan förenklat beskrivas som höjd från marken till skärningen mellan fasaden och där ett 45 gradigt plan berör byggnadens tak. Oftast är

byggnadshöjden strax över ett hus takfot, alltså där fasaden möter taket, ofta på långsidan av en byggnad.



Illustrationen visar förenklat hur totalhöjd,nockhöjd och byggnadshöjd kan mätas.

Största totala byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 25 % av fastighetsarean, dock max 250 m². Största totala byggnadsarea för flerbostadshus samt rad-, par och kedjehus är 35 % av fastighetsarean. Om byggnadsrätterna inom planen utnyttjas maximalt uppgår den totala byggnadsarean i planen till strax över 21000 m². Detta utgår från en maximal andel rad-, par- och kedjehus, eftersom dessa har högre tillåten utnyttjandegrad. Ett maximalt utnyttjande av byggrätterna inom planområdet på detta vis är dock ett osannolikt scenario.

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

Placering

Placering av den nya bebyggelsen regleras dels genom så kallad ”prickmark”, som innebär att marken inte får försees med byggnad, samt genom bestämmelserna p₁ och p₂ för de tillkommande rad-, par- och kedjehus inom vissa delar.

Aktuella planbestämmelser

Nedan presenteras alla planbestämmelser var för sig med motiv, förklaring och hänvisning till plan- och bygglagen:

Användningsbestämmelser

- GATA₁** **Huvudgata**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Förklarande text:
En huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalgator inom en tätort. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag. Huvudgatan har en högre framkomlighet för biltrafiken än lokalgatorna även om utfarterna kan ligga tätt. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- GATA₂** **Lokalgata**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Förklarande text:
En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Framkomligheten är inte prioriterad. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- NATUR** **Naturområde**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Förklarande text:
Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*)
- B** **Bostäder**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Förklarande text:
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- E₁** **Transformatorstation**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Förklarande text:
En transformatorstation är en station i eldistributionsnätet med en eller flera transformatorer, men kan också vara en del av större anläggningar, till exempel ställverk som betjänar hela industrier eller städer. För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för transformatorstation att möjliggöra anläggning av en station i det lokala eldistributionsnätet.
- E₂** **Pumpstation**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Förklarande text:
Tekniska anläggningar kan användas för tekniska anläggningar eller tekniska installationer som ingår i en allmän VA-anläggning. Det kan till exempel vara fördröjningsmagasin, infiltrationsbädd, brunn eller pumpstation. För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för pumpstation att möjliggöra anläggning av pumpstation i det lokala VA-nätet.

Egenskapsbestämmelser

- e₁ 25 %** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för friliggande en- och tvåbostadshus, dock max 250 m²**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas 25 % av fastighetens area, dock max 250 m². I de 25 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- e₂ 35 %** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. För flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus är största byggnadsarean i procent större än den för friliggande en- och tvåbostadshus för att kompensera för de mindre fastigheter som får bildas för flerbostadshusen. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- e₃** **För rad- och kedjehus får 20 kvm komplementbyggnad uppföras, utöver bestämd största byggnadsarea**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
Syftet med bestämmelsen är att ge möjlighet till komplementbyggnader så som carport eller förråd för rad-, par- och kedjehus.
-  **Marken får inte förses med byggnad**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. I aktuell plan säkerställer prickmarken att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark.
- p₁** **Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*).
- p₂** **Rad-, par- och kedjehus får placeras i fastighetsgräns**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att rad-, par- och kedjehus ska

kunna sammanbyggas i fastighetsgräns (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*).

- p₃ Komplementbyggnad för friliggande en-, två- och flerbostadshus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Aktuell bestämmelse gäller för komplementbyggnader för friliggande en-, två- och flerbostadshus. Bestämmelserna p₃–p₅ omfattar inte de åtgärder som kan uppföras med hjälp av 9 kap 4–4b §§ PBL (friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader).
- p₄ Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra uppställning av bil (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Bestämmelserna p₃–p₅ omfattar inte de åtgärder som kan uppföras med hjälp av 9 kap 4–4b §§ PBL (friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader).
- p₅ Komplementbyggnad för rad-, par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att komplementbyggnad ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Aktuell bestämmelse gäller för rad-, par- och kedjehus i syfte att medge sammanbyggda komplementbyggnader för denna typ av hus inom planen. Bestämmelserna p₃–p₅ omfattar inte de åtgärder som kan uppföras med hjälp av 9 kap 4–4b §§ PBL (friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ändamålsenlig placering av komplementbyggnader, till exempel i hörnet av fastigheten.
- p₆ Byggnad eller upplag ska placeras minst 5 meter från transformatorstation**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett säkerhetsavstånd mellan byggnad eller upplag till transformatorstation.



Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. I aktuell plan är minsta takvinkeln 22 grader för all bostadsbebyggelse.

f₁

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

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

Syftet är att tillåta en varierad utformning av bebyggelsen vilket takkupor och frontespiser kan bidra till. Finns det flera takkupor, får dessa tillsammans inte ta upp mer än en tredjedel av takets längd. (Boverket, *Rapport 2016:30*).



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse i 1–1½ plan. Där bestämmelsen står i konflikt med bestämmelse om högsta byggnadshöjd för flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus är det bestämmelse om högsta byggnadshöjd för flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus som är överordnad för angivna hustyper.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket). Bestämmelsen medger bebyggelse i 2 plan. Där bestämmelsen står i konflikt med bestämmelse om högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är det bestämmelse om högsta byggnadshöjd för flerbostadshus samt rad-, par- och kedjehus som är överordnad för angivna hustyper.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

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

b₁

Källare får inte finnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

En översiktlig geoteknisk undersökning har visat att fri vattenyta finns på 1,4–0,4 meters djup på 5/9 borrhäls punkter, varför källare bedöms vara olämpliga i området.

d₁ 700

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för flerbostadshus samt friliggande en- och tvåbostadshus

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 18 § 1 st

Förklarande text:

Syftet med bestämmelse om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning och bostadstyp i ett senare skede. I samband med projektering och ansökan om lantmäteriförrättning kommer exploatörens intentioner för respektive område att framgå.

d₂ 300

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för rad-, par- och kedjehus

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 18 § 1 st.

Förklarande text:

Syftet med bestämmelse om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning och bostadstyp i ett senare skede. I samband med projektering och ansökan om lantmäteriförrättning kommer exploatörens intentioner för respektive område att framgå.

þ o o d

Utfartsförbud för fordonstrafik

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats kan regleras. Med utfart menas både ut- och infart. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa framkomlighet på huvudgatan i området samt att förbjuda utfarter som direkt korsar cykelväg och allé längs huvudgata. Utfartsförbudet gäller fordonstrafik.

parkerings

Parkeringsfickor får anordnas längs gata

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att parkeringsfickor anordnas längs huvudgatan. Tanken är att detta kan utformas som fickor mellan träderna i en allé längs gatan.

allé

Allé får anordnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att allé/trädrad anordnas längs gata.

dagvatten

Dagvattenhanteringssystem får anordnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att dagvattenhanteringssystem anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde.

lek₁

Lekplats får anordnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att lekplats anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde.

gc-väg

Gång- och cykelbana får anordnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att gång- och cykelväg anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde. I dagsläget finns ingen detaljerad plan för gång- och cykelvägen, varför det inte är aktuellt att precisera dess placering.

serviceväg

Serviceväg får anordnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att serviceväg anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde. Bestämmelsen finns i anslutning till användningsområde för pumpstation och syftar att möjliggöra anordnande av serviceväg till pumpstationen. Avsikten är att serviceväg, gång- och cykelväg samt räddningsväg samordnas för hushållning av mark och anläggningskostnader. Denna tanke finns för ett begränsat område längst mot sydväst i planområdet.

räddningsväg Räddningsväg får anordnas

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att räddningsväg anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde. Bestämmelsen finns i anslutning till Röingevägen och ny huvudgata och syftar till att möjliggöra anordnande av serviceväg till intilliggande pumpstation. Avsikten är att serviceväg, gång- och cykelväg samt räddningsväg samordnas för hushållning av mark och anläggningskostnader. Denna tanke finns för ett begränsat område längst mot sydväst i planområdet.

biotopskyddsområden

Biotopskyddsområden ska bevaras

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att befintliga biotopskyddsområden (se under rubriken *Biotopskyddsområde* under kapitel 6. *Förutsättningar*) ska bevaras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 21 §.

Förklarande text:

Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja (Boverket).

Bygglov får inte ges för väsentlig ändring av markens användning och/eller byggnation förrän detaljerad

miljöteknisk markundersökning samt åtgärd av påträffade markföroreningar har kommit till stånd.

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 14 §.

Förklarande text:

Syftet med bestämmelsen är att påträffade markföroreningar inom planområdet ska avhjälpas före planområdets bebyggelse kan påbörjas, i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter från granskningen. Bestämmelsen gäller hela planområdet.

Kommunal service

För förutsättningar, se under rubriken *Kommunal och kommersiell service* under kapitel 6. *Förutsättningar*.

Planförslaget innebär ingen utökning av servicefunktioner, men kan innebära ett ökat underlag för både kommunal och kommersiell service. Barnen som bor i området kan gå i skola och förskola i Ludvigsborg eller Hörby.

Grönstruktur och park

Grönstrukturen inom planområdet utgörs idag av befintlig jordbruksmark som till stor del är betesmark. Inom planområdet finns också ett fertal biotopskyddsområden. Stora delar av betesmarken/jordbruksmarken inom planområdet kommer att omdisponeras eller försvinna i samband med uppförande av ytterligare byggnader med tillhörande infrastruktur och komplementbyggnader.

Samtliga biotopskyddsområden bevaras i samband med byggnationen och kommer efter byggnation att utgöra en variationsrik och naturlig grönstruktur insprängd inom bostadsområdet. Dessutom omges området av natur, med skog i direkt anslutning till planområdet. Dessa miljöer erbjuder naturliga platser för lek och rekreation för alla åldersgrupper.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av lek- och rekreationsplatser inom en del av naturmarken i ett centralt och strategiskt läge, vilket kan komplettera de lekmiljöer som de näraliggande naturmiljöerna utgör.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

För förutsättningar rörande kollektivtrafik, se under rubriken *Kollektivtrafik* under kapitel 6. *Förutsättningar*.

Planförslaget innehåller inga tillkommande hållplatser för kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör för goda anslutningar till befintliga hållplatser genom att tillåta utbyggnad av gång- och cykelvägar inom användningen för natur i planen.

Kommunen utreder möjligheten för utbyggnad av cykelväg från Röingevägen till anslutande cykelväg i Hörs kommun. Situationen är dock osäker på grund av det ekonomiska läget.

Biltrafik

Med cirka 100 bostäder beräknas planen generera drygt 500 bilresor per dygn, vilket baseras på att varje hushåll genererar 5 bilrörelser per dygn. Det finns idag en befintlig tillfart till området som ansluter från Röingevägen, denna kommer att anpassas genom exempelvis breddning för att möta områdets

angöringsbehov. Det föreslagna lokalgatunätet är utformat så att inga återvändsgator skapas.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av trafiksäker anslutning mellan Röingevägen och Fulltoftavägen. I detta syfte har kommunen öppnat för dialog med Trafikverket under framtagandet av granskningshandlingarna. Sedan kommunen tagit över väghållaransvaret för väg 1341 har Trafikverket enligt dialog inte längre några synpunkter på kommunens trafiksäkerhetsåtgärder. Kommunen avser att sänka hastighetsbegränsningen för nämnd vägsträcka till 40 km/h. Kommunen föreslår även att införa antingen väjnings- eller stopplikt från Röingevägen ut mot väg 1341, i syfte att öka framkomligheten och trafiksäkerheten.

Placering av pumpstation inom E-område i sydvästra planområdet har tagit hänsyn till trafiksäkerheten.

Räddningsvägar och trafiksäkerhet

Trafikutredning tillsammans med plankarta påvisar trafiklösning som följer de krav räddningstjänsten ställer. Tvärfall sätts i projekteringsskedet. Egenskapsbestämmelse på naturmark och anpassning av kvartersmark vid korset Röingevägen–Fulltoftavägen ger möjlighet att bygga ut kombinerad cykelväg, serviceväg och räddningsväg enligt behov.

Anslutningen till Fulltoftavägen från Röingevägen har fått större utrymme i planen och innehåller nu en inre kurvradi på 7 meter samt möjligheten att i framtiden ansluta Röingevägen vinkelrätt mot Fulltoftavägen.

Upplevelsemässiga utblickar från väg 1341

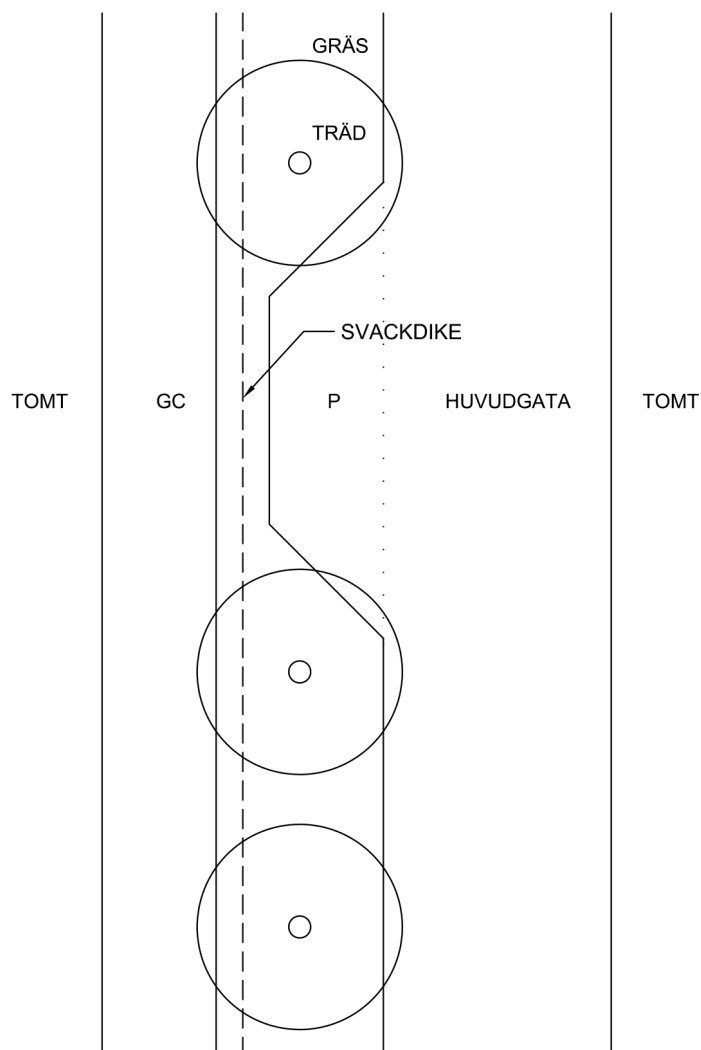
Planförslaget möjliggör fortsatt utblickar från väg 1341 mot kulturlandskapet med dess trädrader och stenmurar. Exploateringen förändrar inga utblickar mot stenmurarna i området. De stenmurar som kan beröras av planen ligger längs nordöstra, norra och nordvästra planområdesgränsen. De nordöstra och norra stenmurarna är svåra att se från väg 1341 oavsett föreslagen exploatering. Stenmuren längs kommungränsen nära den västra planområdesgränsen syns oavsett föreslagen exploatering.

Den befintliga gårdens placering mitt i exploateringsområdet begränsar möjligheterna att skapa visuell kontakt mellan gården och väg 1341. Att ytterligare omstrukturera exploateringsområdet i syfte att öka utblickarna bedöms inte kunna ge tillräckligt betydelsefulla resultat för att motivera omstruktureringen.

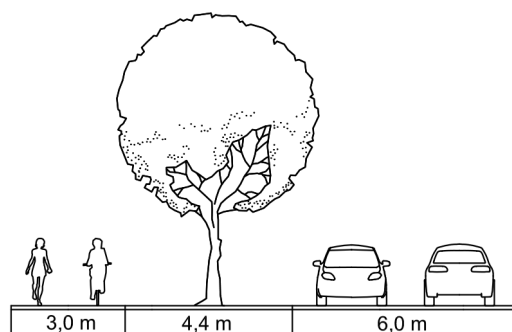
Denna bedömning grundar sig i en okulär analys av en 3D-modell av området med terräng, byggrätter och vegetation samt en siktanalys (GIS) för väg 1341.

Gång- och cykeltrafik

Den lokalgata som ansluter hela planområdet till Röingevägen ges stort utrymme i planen för att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelbana som är separerad från biltrafik med en trädallé och tillhörande dagvattenfördröjningsytor av nedsänkta gräsytor längs gatan, se skiss nedan. Planen ger förutsättningar för att skapa ett ändamålsenligt gång- och cykelvägnät som ansluter till både Höör och Hörby.



*Till höger: Principskiss i plan (ovan) och sektion (nedan) över möjlig disponering av gaturummet för huvudgatan inom planområdet.
Skala 1:200 (A4)*



I Översiktsplan 2030 redovisas möjligheten att i samband med utbyggnad av nya bostadsområden i norra Ludvigsborg säkra gång- och cykelstråk som kopplar samman de mer centrala delarna av orten med Hörby och Höör.

Närmsta gång- och cykelväg ligger inom 750 meter från planområdet. Det innebär att fotgängare och cyklister i dagsläget hänvisas till vägar med blandtrafik.

Möjlighet till framtida utveckling finns, bland annat genom en förlängning till de befintliga gång- och cykelvägarna i nordväst och sydöst.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av gång- och cykelväg längs Röingevägen (och inom samtliga områden med markanvändning NATUR), men bestämmer inte exakt placering av gång- och cykelväg. I dagsläget finns ingen detaljerad plan för gång- och cykelvägen, varför det inte är aktuellt att precisera dess placering.

Enligt samrådsredogörelsen till föreliggande detaljplan bedömer både Höörs och Hörby kommun att det finns ett behov av en cykelväg mellan Ludvigsborg–Höör, vilket nämns i Gång och cykelvägsplan för Hörby kommun (antagen i kommunfullmäktige 2019-12-16, § 261). Även Region Skånes Cykelvägsplan för Skåne 2018–2029 påpekar behovet genom att belysa sträckan Ludvigsborg–Ljungstorp.

Kommunen utreder möjligheten för utbyggnad av cykelväg från Röingevägen till anslutande cykelväg i Höörs kommun. Situationen är dock osäker på grund av det ekonomiska läget.

Cykelparkering

Antal cykelparkeringar som ska anordnas vid utveckling och nybyggnation behandlas och säkerställs i efter detaljplanen påföljande bygglovsskede. Anordnande av cykelparkeringsplatser ska göras enligt *Parkeringsstrategi för Hörby* (2018).

Parkering

Parkering för tillkommande bebyggelse samt utveckling av befintlig bebyggelse ska i huvudsak anordnas inom kvartersmark för bostäder (B). Användningsområde för lokal- och huvudgata ger utrymme för gästparkering längs gator, se principskiss ovan.

Antal parkeringar som ska anordnas vid utveckling och nybyggnation behandlas och säkerställs i efter detaljplanen påföljande bygglovsskede. Anordnande av parkeringsplatser ska göras enligt *Parkeringsstrategi för Hörby* (2018).

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten, dagvatten och spillvatten.

Dimensionering av brandvattenförsörjning samt dimensionering och placering av brandvattenposter ska samrådats med Mittskåne Vatten samt Räddningstjänsten Skånemitt under projekteringsstadiet. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i det efter detaljplanen påföljande bygglovet. Släckvatten ska hanteras vid dimensionering av dricksvattensystemet.

Dagvatten

Sedan samrådet har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts för planområdet. Undersökningen rekommenderar att dagvatten avleds från området på grund av begränsade möjligheter för infiltration, vilket återspeglas i aktuell dagvattenutredning. Dagvattenutredningen visar att infiltration inte ska ske inom enskild tomtmark.

Dagvattenhanteringen skall lösas lokalt inom planområdet på så sätt att avrinningen från området motsvarar den naturliga avrinningen.

Dagvattensystemet utformas så att risken för uppdämningsskador vid kraftiga regn minimeras och föroreningsbelastningen på recipienten minskas.

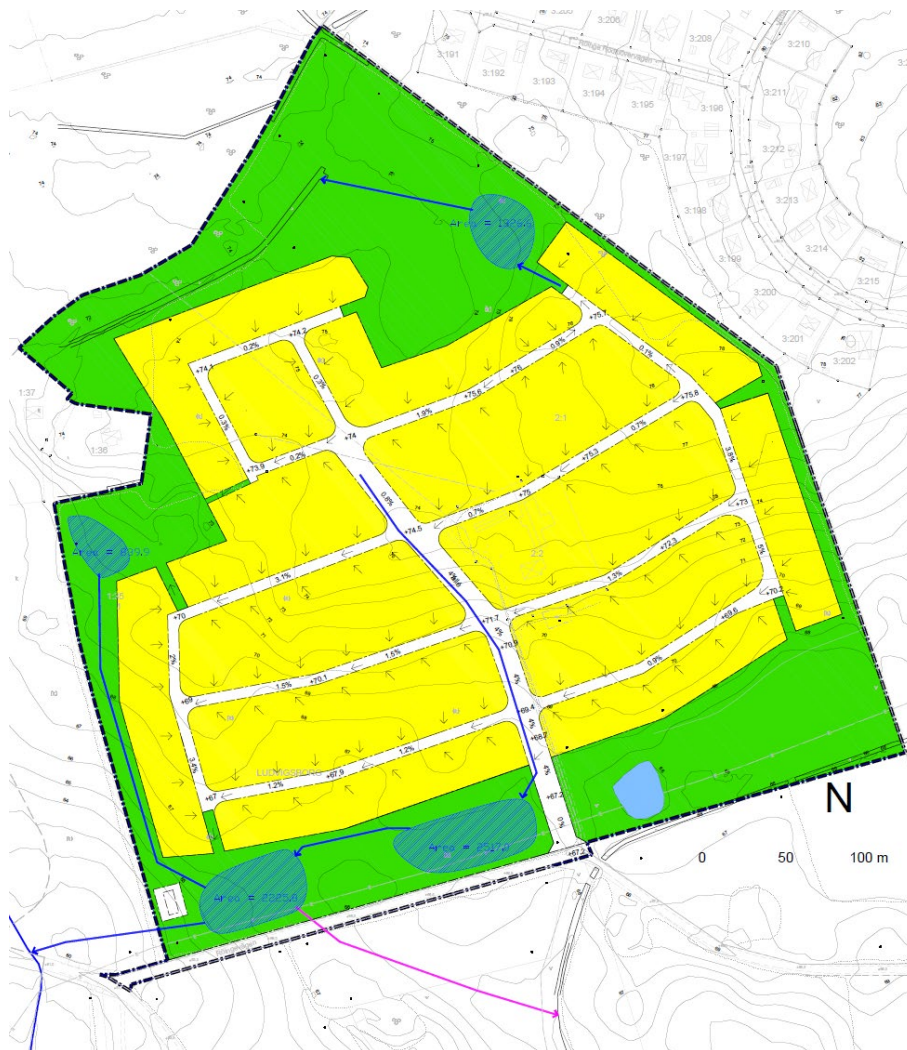
Dagvattnet skall om möjligt utnyttjas som en estetisk resurs i stadsbyggandet.

Området planeras med mindre andel hårdgjord ytor. För att undvika ökad risk för närliggande fastigheter och vägar ska avrinningen från planområdet inte att öka jämfört med vad ytan genererar idag.

Dagvattenutredningen visar att det finns utrymme inom planområdet för att förse föreslagen exploatering med ett tillräckligt dagvattenhanteringssystem.

Vidare visar dagvattenutredningen hur ett system av öppna diken, rörledningar och fyra separata fördröjningsdammar (se figur nedan) inom allmän platsmark kan fördröja vatten inom planområdet och ledas vidare till recipient med flödeshastigheten $1,5 \text{ l/(s*ha)}$, vilket motsvarar den naturliga avrinningen enligt *Dagvattenpolicy för Hörby kommun* (Mittskåne Vatten, 2017). Syftet med fördröjningsdammarna är inte att fungera som infiltrationsanläggningar.

Recipienten för planrådets dagvatten är Kvesarumsån, vilken mynnar i Östra Ringsjön inom Rönne å avrinningsområde. Dagvattnet leds till Kvesarumsån via ett antal befintliga diken som passerar exploateringsområdet. Eftersom avrinningen sker med en flödeshastighet motsvarande den naturliga avrinningen påverkas inte vattnets normalstånd i dessa diken.



Schematisk avrinningskarta tagen ur dagvattenutredningen för planförslaget.

Vidare visar dagvattenutredningen att planerade fördröjningsdammar uppnår sammanlagd fördröjningsvolym om 3500 m³, vilket överskrider fördröjningsbehovet om 2900 m³.

Dagvattensystemet är separat från befintliga småvatten i planområdet, eftersom dessa är biotopskyddsområden.

Förslagen dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen bedöms hantera risken att teknisk anläggning i sydvästra planområdet kan översvämmas. De två dagvattendammarna i sydvästra hörnet är placerade i terrängens naturliga lågpunkter, med säkerhetsavstånd till biotopskyddsområden. Kvartersmarken föreslås i granskningshandlingarna vara belägen på marker som inte bedöms riskera översvämning på samma sätt som planområdets sydligaste del.

Läs om ansvarsfördelning under rubriken 9. *Genomförandet av detaljplanen.*

Kvartersmarken för bostäder inom planområdet ligger högt och bedöms därmed inte vara i riskzonen för översvämning vid skyfall. I projekteringen säkerställs att marken invid byggnaderna lutar från byggnaderna för att säkerställa att ytavrinning av dagvatten inte rinner mot byggnaderna. Detta bevakas i bygglovsskedet.

El, Tele, Fiber

Fastigheterna kan anslutas till det befintliga el-, fiber- och telenätet. Plats till ny transformatorstation säkras i planområdets centrala delar, i anslutning till befintlig infartsväg.

Avsikten är att flytta de befintliga ledningar som korsar kvartersmark, varför dessa ledningar inte behöver omfattas av skyddsbestämmelse (u-område).

Ledningar inom allmän platsmark behöver inte omfattas av skyddsbestämmelser – dessa säkras genom servitut eller ledningsrätt.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader kopplat till flytt, ombyggnation eller skada av ledningar som sker i samband med exploateringen.

Transformatorstationen som avses byggas inom planområdet omges i plankartan av ett 5 meter brett område med bestämmelsen: ”Marken får inte förses med byggnad” (prickmark). En del av skyddsområdet kring transformatorstationen läggs inom allmän platsmark för gata, på vilket ingen bygg rätt finns. Bygglov ges ej för upplag inom E-område. E-området, ”prickmarken” och användningsområde för gata säkerställer således att inga byggnader eller upplag kommer att uppföras inom 5 meter från transformatorstationen, vilka annars skulle kunna innebära en brandrisk.

Exakt placering av nya markkablar och kabelskåp regleras i kommande projektering, men förslagsvis kan nya markkablar huvudsakligen förläggas längs med lokalgator och kabelskåp placeras i anslutning till bebyggelsen i samråd med exploatören.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen. Gemensamma lösningar för flerbostadshusens avfallshantering ska anordnas. Avfallstömning för bostäderna föreslås ske längs ny lokalgata. Föreslagen avfallshantering innebär att backning undviks för hämtningsfordon.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. I flerfamiljshus ska postlådor samlas i en fastighetsbox på entréplan. Detta regleras dock inte i detaljplaneskedet.

Värme

Uppvärmning regleras ej i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

LBE-tillstånd närliggande verksamheter

LBE innebär lagen om brandfarliga och explosiva varor. Det finns inga närliggande verksamheter som hanterar brandfarliga eller explosiva varor. Bedömningen från räddningstjänsten är därför att det inte föreligger någon risk.

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller innebär både buller från trafik och från verksamheter. För trafikbuller gäller förordning (2015:216) ”om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60

dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats (trädde i kraft 2017-01-01).

Plan- och bygglagen reglerar att kravet på 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid uteplats ska kunna uppnås utifrån förslag till detaljplan. Förslag till detaljplan möjliggör att bostadsbyggnader samt enskilda eller gemensamma uteplatser skyddade från buller kan anordnas i enlighet med ovan nämnda riktvärden.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Se kapitel fem, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Kulturmiljö och arkeologi

Hela fornlämningsområdet Fulltofta 95:1, som ligger inom planområdet, är enligt dialog med Länsstyrelsen att betrakta som undersökt och borttaget. Länsstyrelsen har godkänt exploatering av marken.

Vissa delar av de befintliga öppna fälten bevaras i samband med utvecklingen av området. Dessa fält samt angränsande stenmurar och trädrader bevaras genom att användningsområde för natur samt skyddsbestämmelse läggs i anslutning till dessa kulturmiljöer.

Landskapsbild

Syftet med planen är delvis att skapa en attraktiv boendemiljö i Ludvigsborgsområdet, vilken är en viktig tillväxtort i Hörby kommun. Utvecklingen av området görs på ett sätt som tydligt tar hänsyn till viktiga naturvärden, där samtliga fem biotopskyddsområden inom planområdet och angränsande stenmurar i norra delen bevaras i sin helhet. Detta arbetssätt bibehåller kontinuiteten i dessa viktiga naturmiljöer inom området och skapar tillsammans med omgivande natur en naturlig prägel på bostadsområdet. Eftersom planområdet ligger utanför Hörby tätort kan påverkan på stadsbilden anses vara mindre relevant än för planer inom tätorten, men vad gäller landskapsbilden inom Hörby kommun bedöms aktuell detaljplan kunna bidra positivt.

Hästgård

Inom planområdet finns idag en befintlig hästgård på Röinge 2:2. Djurhållningen på gården kommer att upphöra i takt med att dess anslutande betesmarker exploateras etappvis.

Trafikkonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra en viss trafikökning längs anslutande vägar. Trafikutredaren har därför undersökt näraliggande anslutande vägar och dess korsningar med avseende på sikt och dimensionering.

Trafikutredningen som planförslaget utgått från visar att som en konsekvens av planens genomförande beräknas ytterligare 100 fordon per årsmedelsdygn belasta Röingevägen i östlig riktning. Detta motsvarar enligt trafikutredningens siffror trafiken från ungefär 20 bostäder.

Majoriteten av dessa trafikanter förväntas ta den tidsmässigt kortaste vägen till väg 13, det vill säga österut via Röingevägen för att sedan ta norrut mot väg 13 via Kvarndammsvägen och Fasanvägen. Somliga förväntas köra för att handla eller lämna barn i Ludvigsborg – dessa trafikanter förväntas köra söderut på Fulltoftavägen och ta Ludvigsborgsvägen in till tätorten. Korsningen Fulltoftavägen–Ludvigsborgsvägen beräknas därför vara den mest belastade korsningen inom Ludvigsborg. Denna korsning bedöms dock klara av belastningen.

Trafikutredaren har beaktat utbyggnadsområden i närheten av föreliggande planförslag och kommit till slutsatsen att Fulltoftavägen år 2040 beräknas belastas med 1735 f/äd, varav 465 f/äd beror på planerade

exploateringsområden (aktuellt planområde står för 400 f/ådet). Detta är en ökning på 542 f/ådet sedan mätningen år 2016, som visade att 1193 f/ådet trafikerade Fulltoftavägen. Denna ökning bedöms av trafikutredaren vara inom Fulltoftavägens kapacitet.

Därtill har breddning av Röingevägen undersökts i samband med att möjliga lösningar för gång- och cykeltrafik tagits fram. Breddning av Röingevägen är problematiskt för den del av vägen som är i anslutning till planområdet, på grund av biotopskyddat småvatten på norra sidan och en värdefull trädrad på södra sidan. Flera olika tänkbara lösningar finns för anordnande av cykelväg i planens öst-västliga riktning, varför cykelvägens placering inte preciserats i detta skede. Istället möjliggör detaljplanen utbyggnad av gång- och cykelväg inom samtliga områden inom planen med markanvändning NATUR.

Omgivningsbuller

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.

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

Naturmiljö

Inom planområdet finns ett flertal miljöer som omfattas av det generella biotopskyddet. Kommunen har tagit skyddade biotoper i beaktande och planerat för att undvika påverkan på dessa miljöer. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer de skyddade områdena att bevaras genom planbestämmelser och placering av olika användningsområden. Detta innebär att områdets karaktär bevaras och att kommande byggnation kommer att anpassas efter biotopskyddsområdenas läge.

Vattenkvalitet

Dagvattenutredningen visar vilken recipient är för området och hur dagvattnet ska ledas dit. Recipient är Kvesarumsån som mynnar i Östra Ringsjön inom Rönne å avrinningsområde. Statusklassningen för Kvesarumsån är enligt VISS måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvattnet från området kommer att genomgå en rad fördröjningsdammar och öppna diken innan det når recipient, vilket sker med flödeshastigheten 1,5 l/(s*ha). Detta tillåter dels avlagring av partikelbundna föroreningar, samt ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de kommer fram till recipienten.

Utifrån ovanstående reosnemang bedöms genomförandet av detaljplanen medföra en försumbar risk för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i berörda ytvattenförekomster.

Luftkvalitet

Luftkvalitet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Markföroreningar

Planförslaget bedöms inte ge upphov till markföroreningar. Bygglov får inte ges för väsentlig ändring av markens användning och/eller byggnation förrän detaljerad miljöteknisk markundersökning samt åtgärd av påträffade markföroreningar har kommit till stånd.

Elektromagnetiska fält

Planerad bostadsbebyggelse ligger inte i närheten av större kraftledningar. Den kraftledning som ligger närmast är den ledning som matar intilliggande bostadsområde i nordost, vilken löper längs Röingevägen. Efter exploateringen blir närmsta elledning den som ska mata området med el, vilken avses förläggas längs gatorna i området. Enligt dialog med Strålsäkerhetsmyndigheten ger en elledning i lokalnätet ett försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från ledningen. Med tanke på detta och på grund av bestämmelsen om förbud mot uppförande av byggnad (prickmark) inom 4,5 m från fastighetsgräns mot gata för all bostadsmark inom detaljplanen kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från ledningar anses vara försumbara. Dessa risker har hanterats i planarbetet.

Transformatorstation till området avses placeras i centrala området, invid den befintliga gården, i syfte att tillgodose samrådssynpunkt från E.ON. Transformatorstationen omges av ett 5 meter brett område med bestämmelsen: ”Marken får inte försees med byggnad”. Enligt dialog med Strålsäkerhetsmyndigheten ger en transformatorstation i lokalnätet ett försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från transformatorstationen. Med tanke på detta och på grund av bestämmelsen om förbud mot uppförande av byggnad (prickmark) inom 5 m från transformatorstationen kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från transformatorstationen anses vara försumbara. Dessa risker har hanterats i planarbetet.

Risker och säkerhet

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

Ekonomiska konsekvenser

Ansvar för anläggande, drift och underhåll av allmänna platser åligger Hörby kommun som huvudman. Kostnader för anläggande regleras mellan exploatör och Hörby kommun genom exploateringsavtal.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna bland annat genom att den nya huvudgatan försees med gång- och cykelväg, vilken säkerställer att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert genom området. Möjlighet till framtida utveckling finns, bland annat genom en förlängning till de befintliga gång- och cykelvägarna i nordväst och sydöst.

Dessutom erbjuder närheten till naturmiljöer samt bevarade biotopskyddsområden inom planområdet goda möjligheter för naturlek. Möjligheten att anlägga lekplats centralt inom planområdet kompletterar naturleken.

Jämställdhet

”Beslut om hur mark och vatten ska användas grundlägger många villkor som styr kvinnor, män, flickor och pojkars liv och vardag. Det är därför viktigt att

kommuner integrerar ett jämställdhetsperspektiv i samhällsplaneringen.”
(Andersson J. & Lhådö S. 2017. *Vägledning för jämställd fysisk planering*.
Länsstyrelsen Skåne. S. 4)

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

Planområdet för Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:1 och 2:2 ligger i nära anslutning till Ludvigsborg och Röinge tätorter med närhet till både kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service. Detta bedöms positivt då detta innebär fler val som kan möjliggöra en enklare vardag för alla. Även trygghetsaspekter är viktigt när det handlar om att skapa jämställda miljöer. Att bostadsbebyggelsen är småskalig och blandad bidrar till att gatumiljöer kan upplevas tryggare.

Tillgänglighet

Planområdet är har medelmåttliga höjdskillnader. Förutsättningarna för att skapa en god tillgänglighet i bebyggelsemiljön bedöms som goda. Tillgänglighet för rullstol har beaktats i den preliminära höjdsättningen av områdets gator och byggnader.

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

Bostadspolitiska mål

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

Detaljplanen medger uppförande av en blandad bostadsbebyggelse i nära anslutning till Ludvigsborg.

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

Kommunal service

Planförslaget medför en viss ökning för behovet av kommunal service i närområdet, vilken bedöms kunna hanteras inom befintliga verksamheter.

Samlad konsekvensbedömning

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

Planförslaget bedöms medföra

- ianspråkstagande av lågklassig jordbruksmark
- en ökning av trafikbelastningen på anslutande vägar
- ett ökat behov av gång- och cykelvägar i området
- vissa sociala konsekvenser på grund av närhet till befintliga bostäder
- en viss ökning av servicebehovet i området
- en mindre, negativ effekt på naturmiljön
- en viss effekt på landskapsbilden i området

- en stor ökning av antalet bostäder i kommunen.

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

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Enligt tidplanen beräknas detaljplanen preliminärt kunna antas under senare hälften av 2020.

Genomförandetid

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

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

Ändrad lovplikt

Detaljplanen innehåller ingen ändrad lovplikt.

Sanering

I utförd översiktlig markundersökning har det i en punkt i anslutning till gårdsbyggnation påvisats halter av PAH-H överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark. Resultatet föranleder att ytterligare undersökning av markföroreningar ska genomföras innan utbyggnad kan påbörjas. Dessutom ska åtgärd av påträffade markföroreningar genomföras innan bygglov får ges inom planområdet.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanen innehåller inget strandskydd.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att kommunen är ansvarig för anläggning, underhåll och drift av allmän plats. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtalet. Hela planområdets natur- och parkmark, gator och vägar avses omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Ludvigsborg 1:35	Jordbruksmark/betesmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till bostäder, lokalgata, huvudgata, natur samt pumpstation. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.
Röinge 2:1	Jordbruksmark/betesmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till bostäder, lokalgata, natur samt transformatorstation. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.
Röinge 2:2	Bostad	Kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till bostad för merparten av fastigheten. Ändrad användning till lokalgata och transformatorstation för resterande delar av fastigheten. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Ludvigsborg S:5 (del av)	Marksamfällighet, Väg	Del av samfälligheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till gata, vilket också är den nuvarande användningen fastigheten nyttjas för. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Samfälligheten berörs av gemensamhetsanläggning Ludvigsborg GA:1.
Ludvigsborg GA:1 (del av)	Anläggningssamfällighet, Vägförening	Del av gemensamhetsanläggningen kommer att omfattas av detaljplan. Eftersom vägen nu utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del av Ludvigsborg GA:1 utgå.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
1266-1031.1	Officialservitut, Utrymme, Väg	Ludvigsborg GA:1	Ludvigsborg S:5, Röinge 3:2	Del av servitutet kommer att omfattas av detaljplan. Eftersom vägen nu utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del av servitutet utgå.
1266-1690.1	Officialservitut, Avlopp	Röinge 2:2	Röinge 2:1	Avses att upphävas i samband med att området exploateras och att fastigheten ansluts till kommunalt VA.
1266-1690.2	Officialservitut, Vattenledning	Röinge 2:2	Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:1	Avses att upphävas i samband med att området exploateras och att fastigheten ansluts till kommunalt VA
1266-1690.3	Officialservitut, Vattentäkt	Röinge 2:2	Ludvigsborg 1:35	Avses att upphävas i samband med att området exploateras och att fastigheten ansluts till kommunalt VA
1266-1690.4	Officialservitut, Väg	Röinge 2:2	Röinge 2:1	Avses att upphävas i samband med att området exploateras och att fastigheten ansluts till kommunal väg
12-IM5-83/6027.1	Avtalsservitut, Kraftledning	Olofström Hallandsboda 1:82	Ludvigsborg 1:35	De ledningar som korsar kvartersmark avses flyttas. Servitut avses upphävas om respektive ledning flyttas. Flyttad ledning förläggs lämpligen längs gata, men exakt placering beslutas i ett senare skede. Vid ledningens nya placering kan nytt servitut eller ledningsrätt behövas, vilket hanteras mellan fastighets- och ledningsägare under fastighetsbildningsprocessen.
12-IM5-83/6027.2	Avtalsservitut, Kraftledning	Olofström Hallandsboda 1:82	Ludvigsborg 1:35	De ledningar som korsar kvartersmark avses flyttas. Servitut avses upphävas om respektive ledning flyttas. Flyttad ledning förläggs lämpligen längs gata, men exakt placering beslutas i ett senare skede. Vid ledningens nya placering kan nytt servitut eller ledningsrätt behövas, vilket hanteras mellan fastighets- och ledningsägare under fastighetsbildningsprocessen.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
D2016005955 33:1.1	Avtalsservitut, Elledning, Transformationsstation	Olofström Hallandsboda 1:82	Ludvigsborg 1:34, Ludvigsborg 1:35, Röinge 2:1	De ledningar som korsar kvartersmark avses flyttas. Servitut avses upphävas om respektive ledning flyttas. Flyttad ledning förläggs lämpligen längs gata, men exakt placering beslutas i ett senare skede. Vid ledningens nya placering kan nytt servitut eller ledningsrätt behövas, vilket hanteras mellan fastighets- och ledningsägare under fastighetsbildningsprocessen.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

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

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Antagligen kommer kvartersmarken att delas in i en eller flera fastigheter. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

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

Aktuellt planområde ansluter till allmän väg med en i detaljplanen utlagd väg med kommunalt huvudmannaskap. De fastigheter som ny- och ombildas inom planområdet kan således nå allmän väg utan att anslutas till någon gemensamhetsanläggning. Ny- och ombildade fastigheter i området ska därför inte anslutas till någon gemensamhetsanläggning.

Däremot är den väg som ansluter planområdet med allmän väg idag belastad av Ludvigsborg GA:1. Eftersom vägen nu utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del av Ludvigsborg GA:1 utgå. Detta görs i en omprövning enligt 35 § anläggningslagen. Ägaren av fastigheten som befrias från belastning ska betala ersättning enligt FBL 5:10-12.

Inlösen av allmän plats är tänkt att i första hand ske genom överenskommelse med berörda fastighetsägare och samfälligheter.

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Skyldigheten gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken enligt detaljplanen får pågå. Detta regleras i PBL 14 kap 14, 20 §§. Inlösen skyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

Kommunen äger samtidigt rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt PBL 6 kap 13 §.

Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen, FBL 5 kap 5, 8 §§, kan fastighetsägaren även begära att kommunens inlösen skyldighet genomförs som fastighetsreglering. Detta är det i praktiken helt dominerande tillvägagångssättet.

Vid bestämmande av ersättning ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas.

Samma ersättningsregler gäller även vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen får enligt 18 § anläggningslagen begäras av kommunen, ägaren av en fastighet som ska delta i anläggningen eller av ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del ska användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter.

Ny- och ombildade fastigheter i området ska inte anslutas till någon gemensamhetsanläggning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek för olika bostadstyper.

Gemensamhetsanläggningar

Den väg som ansluter planområdet med allmän väg idag belastad är av Ludvigsborg GA:1. Läs mer om eventuella nya gemensamhetsanläggningar under rubriken *Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar* ovan.

Servitut, ledningsrätt m.m.

Se tabeller under rubriken *Fastighetskonsekvensbeskrivning* ovan.

Nya ledningar som eventuellt behöver förläggas inom kvarteretsmark säkras genom att ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Upphävande av servitut ska i första hand ske genom överenskommelse. Vid upphävande av servitut utan överenskommelse regleras ersättningsfrågan i beslut från Lantmäteriet enligt reglerna i FBL.

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal om upprättande av detaljplan har gjorts mellan kommunen och berörd exploatör.

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Hörby kommun och berörd exploatör. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med för tiden gällande lagstiftning och ska undertecknas och godkännas av berörda nämnder innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet ska i huvudsak omfatta:

- anläggande/ombyggnad av allmän platsmark
- anläggande av gång- och cykelväg inom fastigheterna Ludvigsborg 1:35 samt del av Röinge 2:1
- drift och underhåll av dagvattenhantering inom allmän platsmark
- anläggande och anslutning av ledningsnät
- övriga justeringar så som vägkorsningar med mera inom och i anslutning till planområdet där behovet anses väsentligt i förhållande till planerad exploatering.

Planavgift

Avgifterna för upprättandet av detaljplanen regleras i taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet, taxan antagen av kommunfullmäktige i beslut 2019-10-28 § 220, och har finansierats av exploatören genom tecknat planavtal. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Genomförande av planen inom kvartersmark

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

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

Ansvarsfördelning

Exploatören är byggherre och ansvarar för genomförandet och exploateringen på kvartersmark.

Ledningar

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader kopplat till flytt, ombyggnation eller skada av ledningar som sker i samband med exploateringen.

Åtgärder på statligt vägnät

Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Tekniska frågor

Nya hastighetsbegränsningar

Hastighetsbegränsningen på väg 1341 vid korsningen Fulltoftavägen-Röingevägen är i dagsläget 70 km/h. Hastighetsbegränsningen för nämnd vägsträcka bör sänkas till 40 km/h. Därutöver bör antingen väjnings- eller stoppliktt föreligga för trafikanter från Röingevägen ut mot väg 1341, i syfte att öka framkomligheten och trafiksäkerheten.

Gång- och cykelväg

Nya gång- och cykelvägar inom planområdet bör samordnas med en lokalgata för att öka tryggheten och samordna belysning.

Utredningar

Geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör. Eventuella åtgärder med avseende på geotekniska förutsättningar eller radonnivåer hanteras i bygglovsskedet.

Mitt Skåne Vatten ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten som överstiger 10 minuter. Det måste därför säkerställas att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten.

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

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

Räddningstjänsten har under samrådet efterfrågat två tillfartsvägar för räddningsfordon. Huvudgatan in på området utgör en av dessa tillfartsvägar. Egenskapsbestämmelse på naturmark och anpassning av kvartersmark vid korset Röingevägen–Fulltoftavägen ger möjlighet att bygga ut en ytterligare räddningsväg (vilken även fungerar som cykelväg och serviceväg för pumpstation) enligt behov.

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

I en tidigare markradonundersökning från 1989 utförd av Statens geotekniska institut (SGI) redovisas planområdet som delvis inom normalriskområde för markradon, 10-25 kBq/m³ (i väst), respektive delvis inom lågriskområde (i öst).

Upplysningar

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

I direkt anslutning till planområdet finns två fornlämningar i form av gravar, registrerade som L1989:2606 (tidigare Fulltofta 30:1) och L1989:2643 (tidigare Fulltofta 31:1). Gravarna får inte skadas i samband med genomförandet av planen. Särskilt L1989:2643 (Fulltofta 31:1), som ligger i åkermarken på ett mindre impediment endast 25 m från den västra plangränsen, bör märkas ut under byggtiden.

Flytt av befintliga kablar samt anläggning av nya kablar ska samrådats tidigt med tekniker från E.ON eller respektive ledningsägare.

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Översiktsplan 2030, Hörby kommun 2016

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

Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket 2016

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

Lågpunktskartering, Länsstyrelsen 2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

Dagvattenpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2016

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

Markpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

Gång- och cykelvägsplan, Hörby kommun 2019

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

Lek- och aktivitetsplan för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

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

- Plankartan har strukturerats om för att bättre ta hänsyn till biotopskyddsområden, rationellt byggande, dagvattenutredningens resultat, trafikutredningens resultat och synpunkter från samrådet.
- Den del av planområdet som låg väster om den väg som ansluter till fastigheterna Ludvigsborg 1:36 och 1:37 har tagits bort ut plankartan.
- Allmänna platser inom planområdet är inte längre tänkta att gå under enskilt huvudmannaskap, utan avses numera gå under kommunalt huvudskap.
- Planbestämmelser har omarbetats.
- Dagvattenhantering sker inte längre inom biotopskyddsområden.
- Avståndet mellan kvartersmark och Röingevägen längst i söder har utökats för att motverka risken för översvämningar.
- Planbeskrivningen har omarbetats för att anpassa sig efter nya omständigheter och för att tillgodose synpunkter från samrådet.
- Rutnät och koordinater har förts in på plankartan.
- Utöver detta har redaktionella förändringar och förtydliganden gjorts i handlingarna.

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

- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från översiktlig miljöteknisk utredning samt de åtgärder som krävs för att säkerställa att marken blir lämplig för föreslaget ändamål.
- Med hänvisning till preciserade åtgärdsförslag avseende markförorening i planbeskrivningen säkerställs markens lämplighet genom villkorat bygglov i plankartan.
- Text om fornlämningar i planbeskrivningen ersätts enligt rekommendation från länsstyrelsen.
- Informationen om skydd av gravar förs in under genomförandedelens upplysningar i planbeskrivningen med hänvisning till 2 kap. 6 § KML.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring vilka byggnader som omfattas av bestämmelserna om placering p3–p5.
- Bestämmelseformulering för planbestämmelse om utfartsförbud ändras till ”Utfartsförbud för fordonstrafik” för att förtydliga att endast fordonstrafik avses.
- Fel i planbeskrivningen avseende ledningsrätter och ledningsservitut rättas.
- Planbeskrivningen uppdateras med information om inlösen av mark.

- Planbeskrivningen uppdateras med information om upphävande av servitut.
- Texten i planbeskrivningen som berör 40 § AL ändras.
- Information om kostnadsfördelning avseende åtgärder på det statliga vägnätet förs in i planbeskrivningen.
- Rekommendation från tekniska nämnden för utformningen av gång- och cykelvägar förs in i planbeskrivningen.
- Förslag om åtgärder på näraliggande vägnät förs in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang och slutsats avseende miljökvalitetsnormer för vatten.
- Planbestämmelse f₁ har formulerats om. Dessutom har planbeskrivningen förtydligats avseende planbestämmelse f₁.
- Byggrätten kompletteras med en planbestämmelse som tillåter uppförandet av en mindre komplementbyggnad på 20 kvm utöver den satta byggrätten.
- Prickmark kring transformatorstationen tas bort och ersätts med bestämmelse på kvartersmark vid transformatorstationen.
- Planbeskrivningen kompletteras med syfte till bestämmelse p₅.
- Planbeskrivningens genomförandebeskrivning kompletteras med text om behov av samråd med Mittskåne Vatten samt Räddningstjänsten Skånemitt under projekteringsstadiet för dimensionering av brandvattenförsörjning samt dimensionering och placering av brandvattenposter.
- Texten ”I de södra delarna av området har E.ON Elnät en befintlig 6 kV luftledning” rättas.
- Upplysning om tidigt samråd med tekniker från ledningsägare avseende flytt av befintliga kablar samt anläggning av nya kablar läggs till i planbeskrivningen.
- Skrivelse om ansvarsfördelning vid flytt, ombyggnation eller skada av ledningar läggs till i planbeskrivningen under genomförandebeskrivningens avsnitt om ekonomiska frågor. Skanova nämns som ett exempel på ledningsägare
- Ett fel i bestämmelse om högsta byggnadshöjd har korrigerats i plankartan och planbeskrivningen.

12. MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering & Utveckling på samhällsbyggnadsförvaltningen i Hörby kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Kommunservice, Gata/Park och Bygg & Miljö deltagit.

Carin Holst
Tf. Planerings- & utvecklingschef

Fredrik Tigerschiöld
Planarkitekt