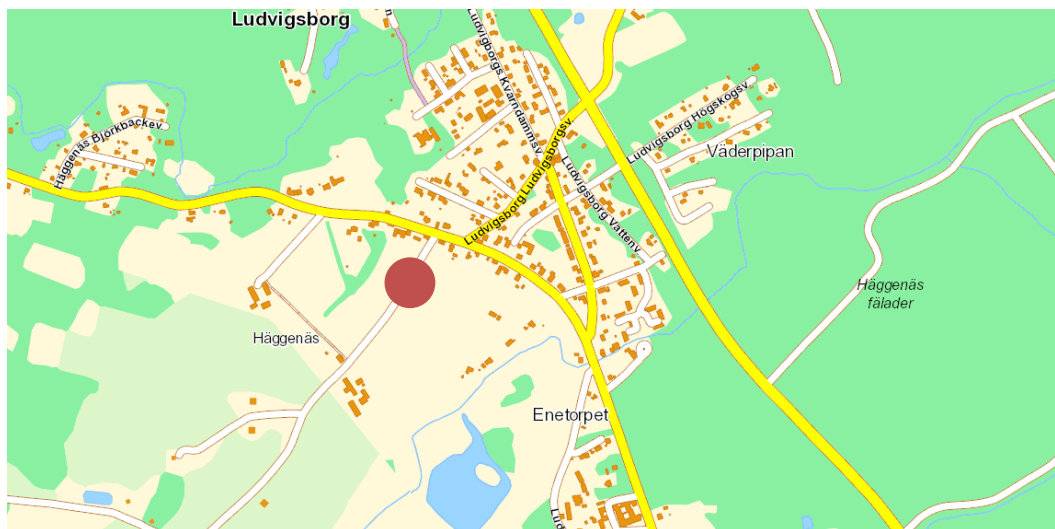


Planering & Utveckling

Detaljplan för **Häggenäs 3:7, 3:88 samt del av 2:8 m.fl.** I Ludvigsborg, Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Planering & Utveckling**PLANHANDLINGAR**

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, daterad 2018-12-20
- Planbeskrivning (denna handling), daterad 2018-12-20
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten RS AB, 2008
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2014
- Trafikrapport version 1.3, SWECO Transport System AB, 2015
- Behovsbedömning, datum 2016-10-26
- Beslut om tillstånd för ingrepp i under mark dolda fornlämningar, Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016)
- Samrådsredogörelse, daterad 2017-10-30
- Dagvattenutredning, S-Schakt AB, 2017 (*reviderad 2018*)
- Trafikrapport version 0.9, kompletterande bilaga, SWECO Transport System AB, 2018
- Bullerutredning version 1.2., Trivector, 2018
- Beslut om dispens från biotopskyddsbestämmelserna, Länsstyrelsen (Dnr 521-20390-2018)
- Utlåtande, daterat 2018-12-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6-7
SYFTE OCH HUVUDDRAG	
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	
PLANHANDLINGAR	
PLANFÖRFARANDE	
3. PLANDATA	7-8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	
PLANAVTAL	
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9-10
ÖVERSIKTSPLAN	
DETLJPLAN	
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10-12
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	
MILJÖKVALITETSNORMER	
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	13-18
BAKGRUND/HISTORIK	
BEBYGGELSE	
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	
MARK OCH VEGETATION	
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
7. PLANFÖRSLAG	19-24
MARKANVÄNDNING	
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	
TRAFIK	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	

Planering & Utveckling

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	25-29
MILJÖMÄSSIGA	
EKONOMISKA	
SOCIALA	
BOSTADSPOLITISKA MÅL	
SAMLAD BEDÖMNING	
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	30-32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	
TEKNISKA FRÅGOR	
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	33
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	
11. FÖRÄNDRINGAR SEDAN GRANSKNING	34-35
UTREDNINGAR	
ÄNDRINGAR I PLANKARTAN	
REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR	
12. MEDVERKANDE	35

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

En detaljplan reglerar bland annat utformning av bebyggelse, vägar och grönstruktur inom ett avgränsat område. När planen har 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 planförfarande** enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse inför lagändringar som trädde i kraft 2015.

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 mest av förslaget. Ibland hålls ett informationsmöte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren 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 sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

HÄR ÄR VI NU

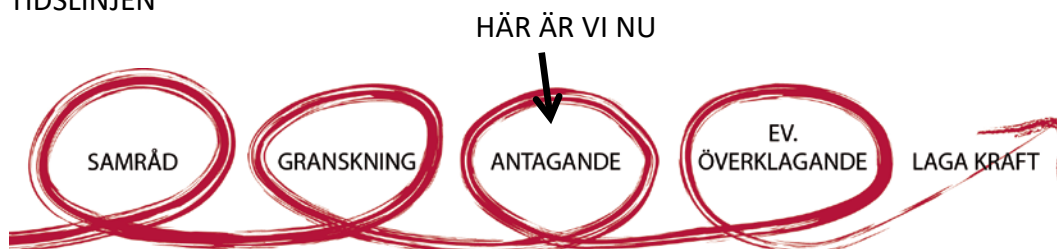
ANTAGANDE

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 antar eller avslår kommunfullmäktige planen.

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.

TIDSLINJEN



2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att inom del av fastigheten Häggenäs 2:8, samt fastigheterna Häggenäs 3:7 och 3:88 m.fl. pröva möjligheten till bostadsbebyggelse samt allmän platsmark för gata, park, cykel och natur. Planen möjliggör bostadsbebyggelse av friliggande och sammanbyggda enbostadshus och tvåbostadshus, samt flerbostadshus i högst två plan.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör även att den påbörjade gång- och cykelvägen från Ludvigsborgs friskola och västerut förlängs, samt får en naturlig anslutning till Fulltoftavägen, väster om Häggenäsvägen.

Sammanfattning av planförslaget

Planen innefattar:

- reglering av markanvändningen till bostadsändamål
- möjlighet att uppföra bostadsbebyggelse av friliggande och sammanbyggda enbostadshus och tvåbostadshus, samt flerbostadshus i högst två plan
- reglering av bebyggelsens sammanlagda byggnadsarea för enbostadshus eller tvåbostadshus till 30 % respektive 35 % av fastighetsarea, dock högst 250 m²
- inom del av planområdet finns möjlighet till flerbostadshus med tillåten byggnadsarea om 35 % av fastighetsarean
- minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 m² för enfamiljshus, 350 m² för tvåbostadshus och 1400 m² för flerbostadshus. Inom del av området reserveras mark för en minsta tillåtna fastighetsstorlek om 850 m²
- minsta tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 22 grader
- höjd på byggnader inom planområdet anpassas till avstånd mot befintliga bostadsfastigheter och efter markens sluttande terräng och varierar därför mellan 7,2, 7,5, 7,8 och 9 meter (nockhöjd)
- uthus och garage får placeras i tomtgräns
- friliggande huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från tomtgräns
- gatuutformning för att styra trafikflödet till och från området leder två tredjedelar av trafiken mot Häggenäsvägen samt en tredjedel mot Hornvägen/Betesvägen
- gång- och cykelväg inom parkmark för att koppla till Fulltoftavägen i nordväst, vilket förbättrar framkomligheten och trafiksäkerheten för gående samt cyklister
- planområdet kommer att ligga inom verksamhetsområde för dagvatten
- skyddsbestämmelser för bevarande av stenmur inom planområdet
- förbindelse för VA mot befintligt bostadsområde öster om detaljplanegräns
- en administrativ bestämmelse beaktar befintlig telekabel inom fastigheterna Häggenäs 3:7 samt 2:8
- kommunen är huvudman för allmän platsmark
- genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planering & Utveckling

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, denna planbeskrivning samt fastighetsförteckning.

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Samrådsredogörelse, daterad 2017-10-30
- Granskningsutlåtande, daterat 2018-11-07
- Behovsbedömning, datum 2016-10-26
- Beslut om tillstånd för ingrepp i under mark dolda fornlämningar, Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016)
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten RS AB, 2008
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2014
- Dagvattenutredning, S-Schakt AB, 2017
- Trafikrapport version 1.3, SWECO Transport System AB, 2015
- Trafikrapport version 0.9, kompletterande bilaga, SWECO Transport System AB, 2018
- Bullerutredning version 1.2., Trivector, 2018

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

3. PLANDATA

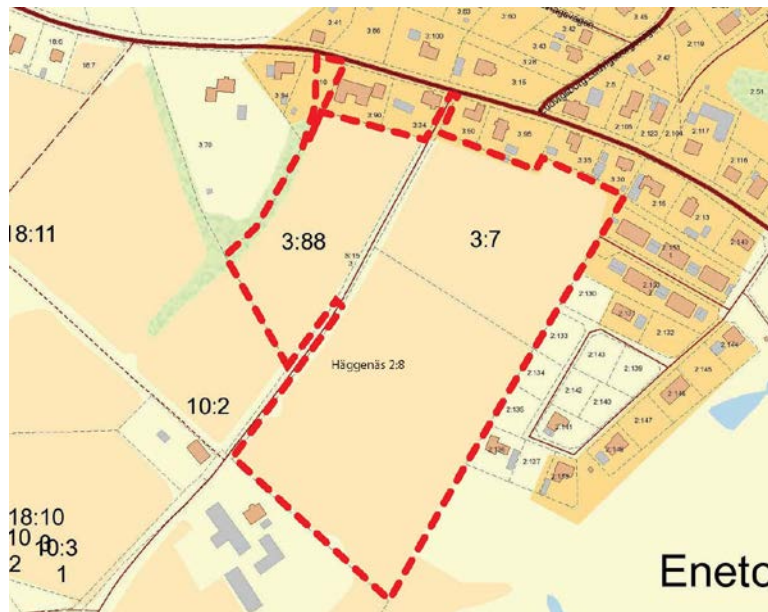
Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Ludvigsborg, ca 400 meter sydväst om byns centrum. I norr avgränsas området av villabebyggelse utmed Fulltoftavägen, i väster av stenmurar och trädriddåer och i öster av ett nybyggt villakvarter. I söder gränsar området mot en jordbruksfastighet.

Planområdet har en yta på ca 6,2 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Häggenäs 3:7, 3:88, del av Häggenäs 2:8, S:15 samt Häggenäs 3:10. Dessutom ingår mindre delar av fastigheterna Häggenäs 3:34 och 3:50 inom vägområdet i korsningen Häggenäsvägen/Fulltoftavägen. Förutom Häggenäs 3:10, som ägs av Hörby kommun, är samtliga fastigheter privatägda.

Planering & Utveckling

Fastighetskarta över planområdet (markerat med röd streckad linje)

Planavtal

Avtal om upprättande av detaljplan har träffats mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Häggenäs 3:7, Häggenäs 3:88 och Häggenäs 2:8.

Kommunala beslut i övrigt

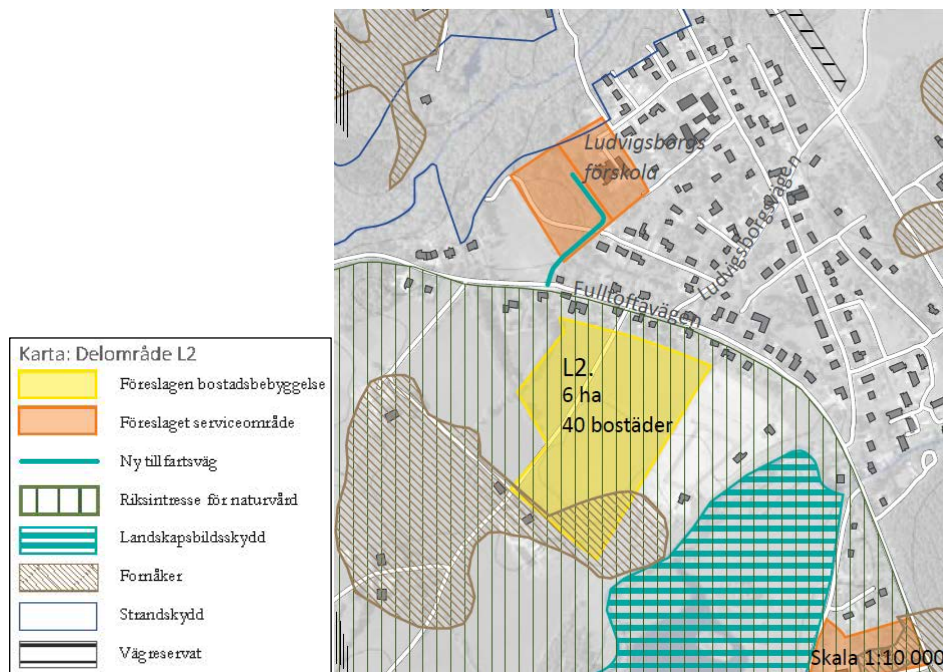
Byggnadsnämnden beslutade 2013-02-21, § 13, att uppdra åt plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Häggenäs 3:7, 3:88 och del av 2:8. Därefter beslutade byggnadsnämnden att godkänna samrådshandlingarna för samråd den 18 juni 2014, § 78. Plansamråd hölls under tiden 4 augusti – 1 september 2014.

Byggnadsnämnden beslöt godkänna granskningshandlingarna 2017-11-16, § 183. Detaljplanen hölls därefter tillgänglig för granskning under perioden 23 november – 19 januari 2018.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

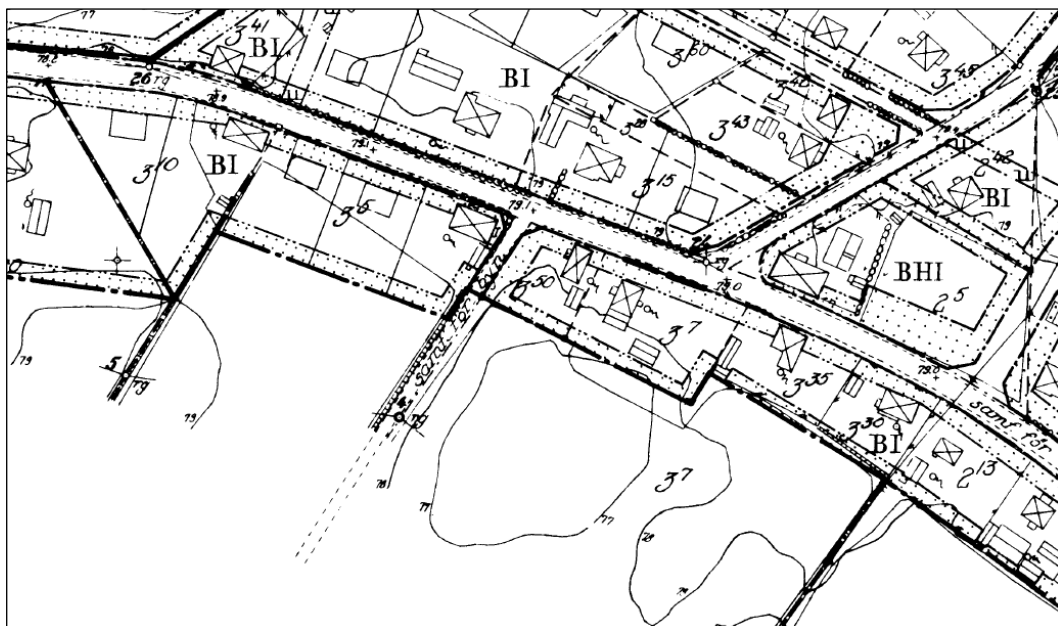
Förslaget överensstämmer med gällande kommunövergripande översiktsplan "Översiktsplan 2030", antagen 2016-03-21, KF § 41. I översiktsplanen är marken utpekad för bostäder, delområde L2. Enligt översiktsplanen ska uppskattningsvis 40 bostäder få plats inom området.



Karta från Översiktsplan 2030

Detaljplan

Fastigheten Häggenäs 3:10 i nordvästra delen av planområdet och mindre markremsor inom Häggenäs 3:7, 3:34 samt 3:50 ligger inom gällande byggnadsplan för Ludvigsborgs samhälle (12-FUL-382, lagakraftvunnen 1963). Marktytor inom fastigheterna Häggenäs 3:10 samt 3:7 är enligt byggnadsplanen planlagda för bostadsändamål. Markremsor inom fastigheterna Häggenäs 3:34 samt 3:50 är planlagda för väg. Övriga marktytor inom planområdet är ej tidigare planlagda.



Gällande plankarta Ludvigsborgs samhälle (12-FUL-382, lagakraftvunnen 1963)

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för kulturmiljövård, yrkesfiske i inlandsvatten, väg, totalförsvaret och Natura 2000-område eftersom att planen endast omfattar ett mindre markområde i anslutning till befintlig bebyggelse. Området bedöms också vara viktigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Hörby kommuns översiktsplan 2030.

Riksintressen och förordningar

Utbyggnadsområdet ligger i sin helhet inom ett större sammanhängande område av riksintresse för naturvård (N 34 f Odlingslandskap på Linderödsåsen delområde Fulltofta). Riksintresset omfattar i huvudsak odlingslandskapet kring Fulltofta och Häggenäs. Särskilt unikt och bevarandevärt inom riksintresset är hagmarker med gamla ekar och stenmurar som vittnar om äldre kulturlandskap. Se karta från översiktsplan 2030 i kap. 4.

Planområdet omfattas även av riksintresseanspråk för friluftsliv, *Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta* (FM 06). Riksintresset utgörs i huvudsak av rekreationsområden med bl.a. vida fälader, äldre tiders jordbruk, stenmurar och fornlämningar. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressena då det lokaliseras i anslutning till befintligt bostadsområde.

Planering & Utveckling**Miljökvalitetsnormer**

Planförslaget har följande miljökvalitetsnormer att förhålla sig till:

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken, gäller för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Miljökvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för eller belastas med utan risk för betydande olägenheter.

Planförslaget ska även förhålla sig till miljökvalitetsnormer för vatten.

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, 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 det finns ingen fara för överskridanden.

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, vilket har passerat. Eftersom det är mycket svårt att uppnå detta 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)
Östra Ringsjön (slutrecipient)	Otillfredsställande	God

Gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyltettrar (PBDE) överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster till följd av atmosfärisk deposition. Detta medför att samtliga ytvatten i Sverige klassificeras till att de inte uppnår god kemisk status. För att problem med andra prioriterade ämnen inte ska överskuggas av de överallt

Planering & Utveckling

överskridande ämnena presenterar Vattenmyndigheterna kemisk status exklusive dessa ämnen.

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och bedöms därmed inte påverka statusen negativt.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen ska, enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, göra en bedömning av behovet av att göra en miljökonsekvensbeskrivning. Separat behovsbedömning har upprättats, 2017-10-26, och samråd har genomförts med Länsstyrelsen i samband med granskning av detaljplanen.

En sammanvägd bedömning är att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. Motivet till ställningstagandet är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Behovsbedömningen grundas på:

- planförslaget påverkar inte några av de särskilda bevarandevärdena inom riksintresset
- planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör att befintlig infrastruktur i direkt anslutning till planområdet kan användas
- planområdet ligger nära bykärnan med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. En beräkning av det genomsnittliga trafikflödet till den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms inte innebära några problem ur trafiksynpunkt eller medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids
- genomförande av planen bedöms inte påverka grund- eller ytvatten negativt eller medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids
- genomförande av planen bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse med avseende på buller och risk för vibrationer, utsläpp eller lukt
- planområdet ligger till stora delar på mark som tidigare använts som grustag och ett genomförande av planen bedöms inte påverka befintlig naturmiljö eller biologisk mångfald på något avgörande sätt

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund/ Historik



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

Topografi och landskap

Marknivån inom planområdet varierar mellan +73 och +79 meter över nollplanet. Framförallt i de södra delarna av området, ut mot Häggenäsvägen, är nivåskillnaderna stora med branta slänter till följd av den tidigare grustakten.

Geoteknik

Två geotekniska undersökningar har genomförts inom området, en inom fastigheten Häggenäs 2:8, daterad 2008-04-17 (dåvarande Häggenäs 6:24) och en för fastigheterna Häggenäs 3:7 och 3:88, daterad 2014-05-02. I undersökningarna har inget som talar emot en exploatering i området framkommit. Däremot ska byggnaderna uppföras utan källare, med hänvisning till de uppmätta grundvattennivåerna.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon, 10-25 kBq/m³.

Planering & Utveckling

Bebyggelse

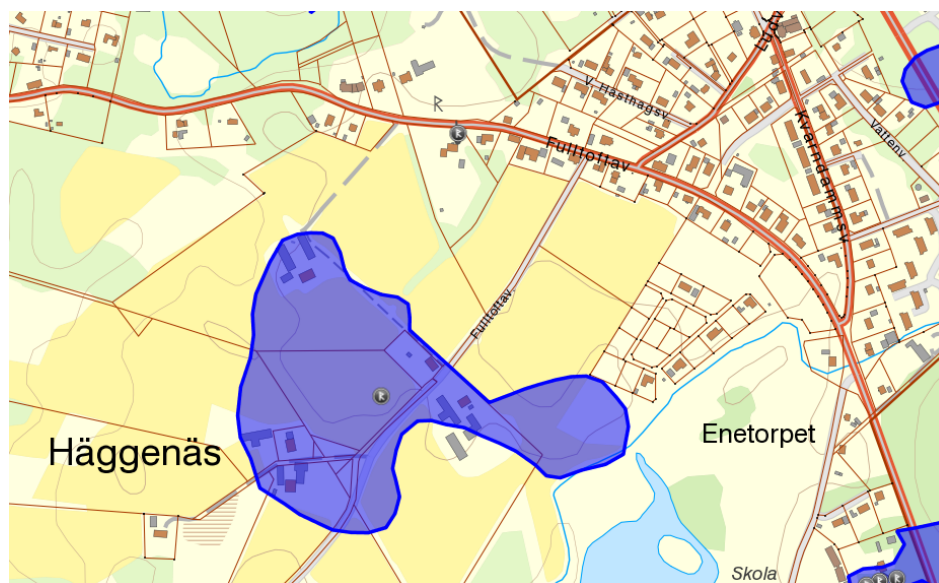
Inom planområdet saknas bebyggelse.

Angränsande bebyggelse

I öster gränsar planområdet mot ett förhållandevis nybyggt område med friliggande enbostadshus i 1 ½-plan samt ett femtontal marklägenheter. I norr, utmed Fulltoftavägen, gränsar området mot äldre bebyggelse, huvudsakligen i 1 ½-plan. Söder om planområdet finns en jordbruksfastighet med tillhörande mangårdsbyggnad och ekonomibyggnader.

Fornlämningar och kulturmiljöer

I planområdets sydöstra del finns ett område som enligt 1725 och 1831 års karta utgjort Häggenäs bytomt (RAÄ-nummer Fulltofta 120:1). Öster om Häggenäsvägen är emellertid kulturlagren bortschaktade till följd av grustäktverksamhet och eventuella lämningar av antikvariskt värde från bytomten lär inte finnas kvar inom planområdet.



Utsnitt från Riksantikvarieämbetets kartdatabas över förnlämning Fulltofta 120:1, inom den sydöstra delen av planområdet. Karta hämtad från Riksantikvarieämbetet.

Observera! Häggenäsvägen benämns felaktigt som Fulltoftavägen i kartan. Fulltoftavägen är den större, röda vägen som går i västlig-östlig riktning, medan Häggenäsvägen löper från norr till söder genom området.

Befintlig fornlämning nr 120 i Fulltofta socken ligger delvis inom den sydöstra delen av planområdet. Fornlämningen har undersökts under planprocessen av Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016). Risken för att fornlämningen påverkas bedöms som begränsad. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Planering & Utveckling

Kulturmiljöer

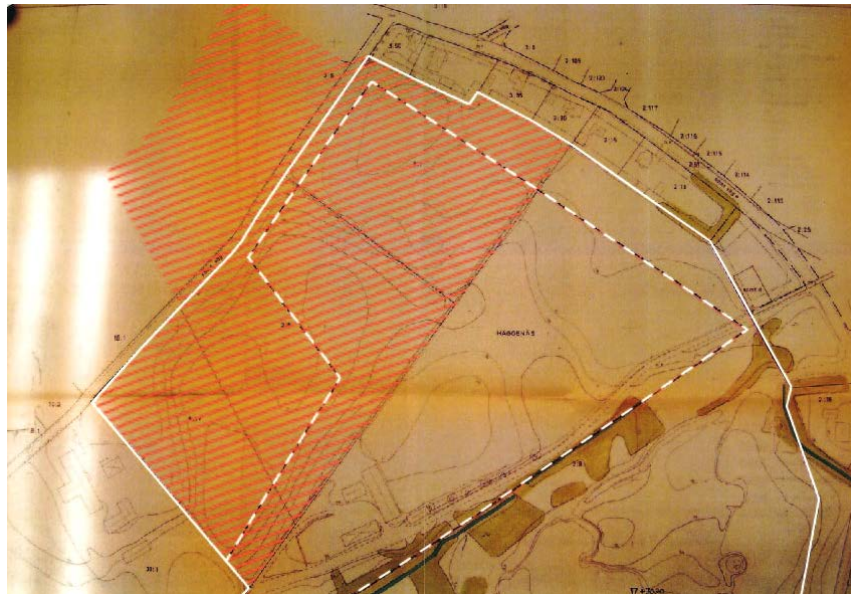
Planområdets västra del omges på två sidor av äldre stenmurar, vilka minner om det historiska brukandet av markerna. Planområdets östra del, vilket tidigare ianspråktagits för grustäkt, bär tydliga spår av denna verksamhet i form av nivåskillnader, särskilt i den södra delen.

Mark och vegetation

Markområdet öster om Häggenäs utgörs av en före detta grustäkt som återställts och som på senare år använts som betesmark. Området väster om Häggenäsvägen är jordbruksmark med vallodling.

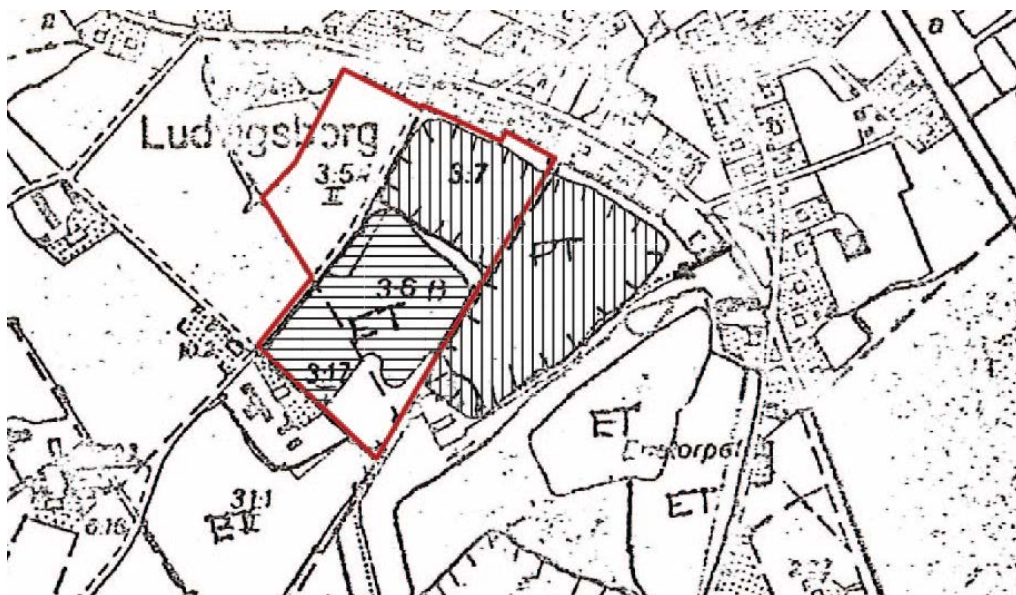
Tidigare användning som grustäkt

Området är idag ianspråktagat som jordbruksmark med vallodling. Tidigare fanns inom området en grustäkt som berörde hela den östra delen av planområdet, öster om Häggenäsvägen. Efter avslutad exploatering i slutet av 1970-talet efterbehandlades och återställdes täkten genom att bl.a. matjord återfördes. Än idag är spåren från täktverksamheten, i form av nivåskillnader i landskapet, tydliga i området.



Karta från 1972 beskrivande grustäktens gräns verksamhetsområde (vit heldragen linje), dåvarande brytningsområde (vit streckad linje). Aktuellt planområde är skrafferat i rött.

Planering & Utveckling



Karta från 1974 beskrivande område med pågående täktverksamhet (lodrat svart skraffering) samt område med avslutade, efterbehandlade täkter (vågrät svart skraffering). Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga särskilt skyddsvärda naturmiljöer registrerade, varken i kommunens naturvårdsplan eller i Länsstyrelsens naturvårdsprogram.

Utmed planområdets västra och sydvästra del löper, inom fastigheterna Häggenäs 3:10 och 3:88, en stenmur som delvis har inslag av träd- och buskvegetation. Stenmurar i jordbruksmark omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Landskapsbildskydd/andra skydd

Cirka 150 m öster om planområdet finns ett område med landskapsbildskydd. Området har skydd enligt 19 § naturvårdslagen, i dess lydelse för den 1 januari 1975. Detta område finns även upptaget i Länsstyrelsens naturvårdsprogram. Planområdet avskiljs från denna värdefulla naturmiljö av ett bostadsområde med villabebyggelse. Ytterligare söderut finns stora naturområden med skydd som Natura 2000-områden och naturreservat.

Jordbruksmark

Enligt jordbruksklassificeringen har området tilldelats klass 3.

Planering & Utveckling**Trafik och gatumiljö****Kollektivtrafik**

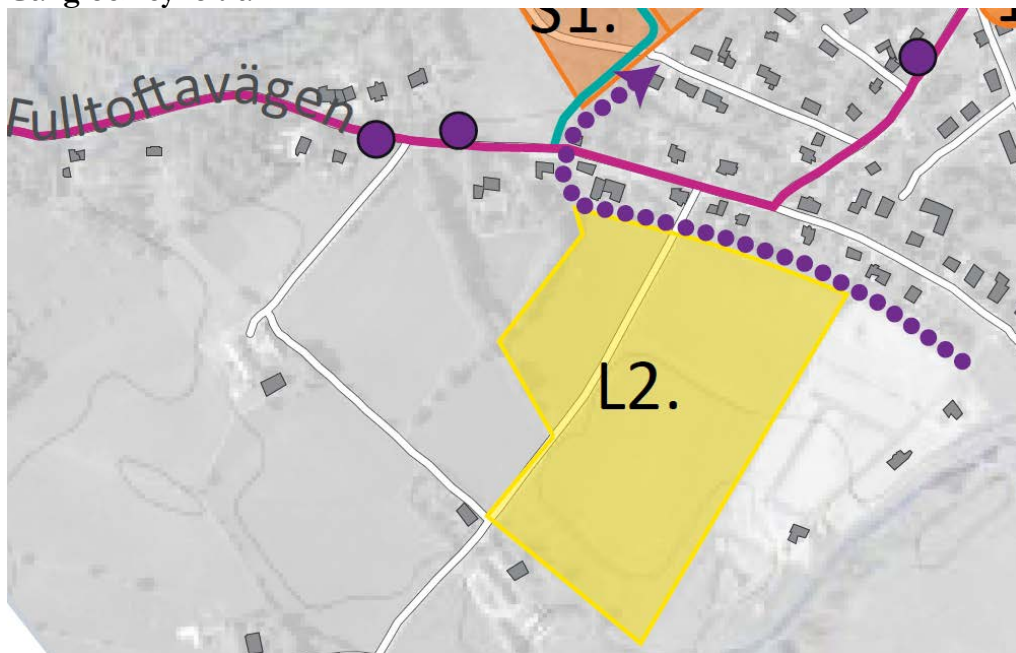
Två busshållplatser för regional kollektivtrafik till/från Höör och Hörby ligger inom gång- och cykelavstånd vid Ludvigsborgs Livs samt Granlidens pensionat, ca 400 m norr respektive väster om planområdet.

Biltrafik

Planområdet delas av Häggenäsvägen in i en östlig och en västlig del. Häggenäsvägen är en väg som löper mellan Häggenäset/Ringsjöstrand och Fulltoftavägen.

Hastigheten är i dagsläget begränsad till 50 km/h. Hastigheten på Fulltoftavägen är 40 km/h, men övergår i söder till 70 km/h. Enligt Trafikverkets trafikflödesmätningar från 2016, belastas Fulltoftavägen med 1190 fordon per dygn norr om Ludvigsborgsvägen, varav andelen tung trafik är 5-7 %.

Trafikmätningar från 2010 genomförda i anslutning till korsningen Häggenäsvägen-Fulltoftavägen visar att Häggenäsvägen i genomsnitt trafikeras av 249 fordon per dygn varav andelen tung trafik är 4 %. Med en årlig trafikökning på 1,4 %, vilket överensstämmer med Trafikverkets uppräkningsstal för regionen, förväntas trafikrörelserna på Häggenäsvägen uppgå till cirka 280 fordon/dygn år 2020.

Gång och cykeltrafik*Närliggande busshållplatser**Planerad gång- och cykelväg*

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

Planering & Utveckling

Inom planområdet finns inga befintliga gång- eller cykelvägar. Gång- och cykelväg finns däremot på en sträcka mellan AP Kleens väg/Ludvigsborgs friskola i öster och planområdet. Gång- och cykelvägen slutar inom bostadsområdet direkt öster om planen. Planförslaget innebär att den befintliga cykelbanan förlängs genom planområdet och vidare, nordväst, mot Skogsgläntans förskola. På så sätt kopplas det nya planområdet samman med Ludvigsborgs friskola i öst och förskola samt busshållplats längs Fulltoftavägen i väst.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger ca 400 m söder om centrala Ludvigsborg. Ludvigsborgs friskola med undervisning i klasserna F-9 ligger knappt 700 m sydost om planområdet. Närmsta förskola är Skogsgläntans förskola ca 450 m nordväst om planområdet. ICA-butik samt busshållplatser ligger inom gångavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning**Energiförsörjning, tele**

El och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns direkt öster om planområdet. Området ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Området ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten och spillvatten.

Renhållning

Sophämtning sker enligt kommunens renhållningsordning.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Detaljplanen medger cirka 70 bostäder, såväl fristående som sammanbyggda en- och tvåbostadshus.

Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B). Utöver detta regleras mark för lokalgata (GATA), genomfartsgata (VÄG), gång- och cykelväg (CYKEL), samt park (PARK) och naturmark (NATUR).

Bebyggelsestruktur och utformning



Illustration över hur föreslagen ny bebyggelse kan placeras. Illustrationen har ingen rättsverkan.

Utformningen av bebyggelsen inom planområdet regleras genom särskilda bestämmelser i detaljplanen. För att på ett så bra sätt som möjligt anpassa den tillkommande bebyggelsen till landskapet, topografin och angränsande bebyggelse skiljer sig bestämmelserna gällande byggnaders utformning åt inom planområdet.

Planering & Utveckling

Inom framförallt den södra delen av planområdet, öster om Häggenäsvägen, är höjdskillnaderna förhållandevis stora. Höjd på byggnader inom planområdet anpassas efter markens sluttande terräng samt mot befintliga bostadsfastigheter och varierar mellan 7,2, 7,5, 7,8 samt 9 meter i nockhöjd. Bebyggelse i två plan kan tillåtas i begränsad omfattning inom den sydvästra delen av markområdet, som reserverats för mark med en minsta tillåtna fastighetsstorlek om 850 m², utan att det inverkar negativt på landskapsbilden. Placeringen av bebyggelsen utmed Häggenäsvägen, söder om lokalgatan, regleras så att den placeras i linje med förgårdsmarken, 6,0 m in från lokalgatan, dvs. nedanför slänten. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 m² för enfamiljshus, 350 m² för tvåbostadshus och 1400 m² för flerbostadshus. En minsta takvinkel på 22 grader anges vilket gör att planen håller sig mot befintlig karaktär i området med byggnader med sadeltak.

Cirka en tredjedel av marken möjliggör flerbostadshusbebyggelse. Inom resten av planområdet får friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus byggas. Ett område längs med Häggenäsvägen föreslås för enbart friliggande enbostadshus. Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att inverka på byggnadshöjden. Uthus och garage får placeras i fastighetsgräns, friliggande huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. En- och tvåbostadshus får inom delar av planområdet sammanbyggas i tomtgräns, exempelvis som parhus, kedjehus eller radhus.

Grönstruktur och park

Planområdet ligger inom riksintresse för naturmiljö där bland annat hagmarker med gamla ekar och stenmurar vittnar om äldre kulturlandskap. I utformningen av planförslaget har därför vikt lagts vid att bibehålla de kvarvarande stenmurarna i områdets östra del som en naturlig avgränsning mot det intilliggande odlingslandskapet. Stenmurarna kommer att bevaras med undantag för korta sträckor/kort sträcka inom Häggenäs 3:88 och 3:10 som behöver tas bort för att göra plats åt gång- och cykelväg i nordväst, samt allé och svackdike i sydväst.

Utmed Häggenäsvägen kommer träd och buskar att planteras för att på ett tydligt och traditionsenligt sätt markera samhällets början och slut. Trädrader och alléer utmed vägarna har både en historisk förankring i området samt har en hastighetsdämpande effekt. Längs med Häggenäsvägens östra sida finns högspänningsledningar nedgrävda, varför trädplanteringen i stället ersätts av buskar.

Inom planområdet samt utmed gång- och cykelvägen i norr finns stråk av parkmark. Dessa fungerar som genvägar inom och mellan områden men fyller också en funktion för omhändertagandet av dagvatten.

Längst i söder inom planområdet finns ett område med natur. Detta område fungerar framförallt som en buffertzona mot den intilliggande jordbruksfastigheten där bl.a. hästhållning i mindre skala bedrivs, men används även för omhändertagande av dagvatten.

Biltrafik



Illustration över trafikflöde till och från planområdet.

Tillfart till den västra delen av planområdet kommer att ske från Häggenäsvägen via två in- och utfarter. Den östra delen av planområdet kommer kunna nås från två håll. Den sydöstra delen av planområdet nås via en in- och utfart mot Häggenäsvägen och den nordöstra delen av området via en koppling till befintlig angränsande lokalgata, Hornvägen. Denna lokalgata mynnar ut på Fulltoftavägen via Betesvägen.

Biltrafiken till och från planområdet beräknas utifrån 6 fordonsrörelser per villa och dygn, samt 5 fordonsrörelser per radhus och dygn. Totalt beräknas området vid full exploatering alstra cirka 291 fordonsrörelser på Häggenäsvägen, baserat på 31 villor och 21 lägenheter (radhus). För Betesvägen beräknas cirka 141 fordonsrörelser per dygn, beräknat på 11 villor och 15 lägenheter (radhus).

I övrigt behålls befintligt vägnät oförändrat i anslutning till planområdet.

Planering & Utveckling

Gång- och cykeltrafik

I planområdets norra del kommer en cykelväg att anläggas. Cykelvägen ansluter i öster mot befintlig cykelväg till bl.a. Ludvigsborgs friskola. I väster mynnar cykelvägen ut på Fulltoftavägen, med möjlighet till förlängning norrut, mot bl.a. den kommunala förskolan Skogsglantan. Utformning av gaturummen i anslutning till korsningspunkten mellan den planerade cykelvägen och Häggenäsvägen samt Fulltoftavägen är särskilt viktig för att skapa så trafiksäkra övergångar som möjligt.



Illustration över gång- och cykelvägar inom planområdet.

Parkering

Parkering skall i huvudsak ske inom tomtmark. För flerbostadshus gäller cirka 1 parkeringsplats per bostad, samt 0,5 gästparkeringsplatser. 5 % av dessa ska vara handikapparkering.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele

Fastigheterna kan anslutas till befintligt el- och telenät. Dock krävs en komplettering med en ny transformatorstation inom området för att kunna försörja ett fullt utbyggt område. Transformatorstationen placeras centralt i området, öster om Häggenäsvägen.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram, 2017, denna har under 2018 till viss del reviderats. Dagvatten skall omhändertas inom planområdet enligt Hörby kommuns

Planering & Utveckling

Det finns goda markförhållanden för infiltration inom området och för att utnyttja detta för dagvattenhantering ska ett infiltrationsmagasin anläggas längs med lokalgatorna, enligt dagvattenutredningen. Ett bräddavlopp från dagvattenmagasinen leds till lågpunkten i söder. Från lågpunkten läggs en dagvattenledning mot vattendraget för att undvika att vatten blir stående i lågpunkten.

Varje fastighet får separata förbindelsepunkter för dagvatten och dräneringsvatten. Dagvatten från gata och fastighet leds till infiltrationsmagasinet under gatan för infiltration och avledning. Varje förbindelsepunkt för dagvatten ska förses med en tillsynsbrunn med sandfång och vattenlås för att undvika att infiltrationsmagasinet sätts igen av partiklar. Separat ledning för dränering av gata och fastighet ska läggas och denna ledning ska mynna i lågpunkten i söder.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsens lågpunktskartering (Länsstyrelsen 2016) visar att det finns ett mindre område med översvämningsrisk inom planområdets sydöstra del. Inom denna del föreslås ingen bebyggelse. Risken bedöms som liten på den planerade naturmarken där en naturlig avrinning kan ske. Vid 100-års regn rinner vattnet naturligt till denna lågpunkt. På Häggenäs 3:88 lutar marken från väster till öster. I öster planeras ett nytt svackdike som tar hand om vattnet från 100-års regn.

Lågpunkter 2 m grid

Djup:

	0,1 m - 0,5 m
	0,5 m - 1 m
	1 m - 1,5 m
	1,5 m - 2 m
	2 m - 2,5 m
	2,5 m <



Karta hämtad från Länsstyrelsen. **Observera!** Häggenäsvägen benämns felaktigt som Fulltoftavägen i kartan. Fulltoftavägen är den större, röda vägen som går i västlig-östlig riktning, medan Häggenäsvägen löper från norr till söder genom området.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Se kapitel 5, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Landskapsbild

Planen utgår ifrån att utblickarna mot Ringsjön ska tas tillvara. Påverkan på stadsbilden bevakas genom planens utformning där en tydlig trappning av byggnadshöjder finns i förhållande till markens sluttning ner mot Ringsjön.

Biotopskydd

Stenmur inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Stenmuren ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras och skyddas därför genom bestämmelser i plankartan. Delar av stenmuren kommer att behöva tas bort för att möjliggöra för anläggande av gång- och cykelbana i norr, samt allé och svackdike i sydväst. Länsstyrelsen har godkänt kommunens ansökan om dispens för ingrepp i del av stenmur inom Häggenäs 3:10 respektive 3:88. Som en kompensationsåtgärd för ingreppet ska stenar som tas bort ska användas för breddning och/eller förstärkning av befintliga stenmurar. Detta är även villkorat i Länsstyrelsens beslut.

Kulturmiljö och arkeologi

Risken av att befintlig fornlämning påverkas bedöms som begränsad. Läs mer under rubriken *Fornlämningar och kulturmiljöer* på sida 14.

Naturmiljö

Området ligger relativt nära Natura 2000-områdena Fulltofta (Habitatdirektivet), Fulltofta-Ringsjön (Fågeldirektivet) och Östra Fulltoftaområdet (Habitatdirektivet). De största riskerna för samtliga områdes naturtyper och Natura 2000-arter är bland annat: utdikning, granplantering och produktionsinriktat skogsbruk, totalavverkning av träd, igenväxning så att de gamla grova ekarna utskuggas och dör, gödsling av de före detta åkermarkerna, samt spridning av ogräsmiddel i kantzonen runt åkrarna som kan hota de rödlistade arter som finns där. För Natura 2000-området Fulltofta-Ringsjön kan störning även ske från intensivt rörligt friluftsliv och lösspringande hundar under fåglarnas häckningsperiod i april till augusti. Påverkan från tillkommande bebyggelse i Ludvigsborg bedöms dock som marginella och utan betydande konsekvenser för Natura 2000-områdena.

Risker och säkerhet

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

Luftföroreningar

Planförslaget förväntas inte medföra att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och svaveldioxid överskrids. Halterna av PM10 förväntas inte heller öka med föreslagen förändring.

Planering & Utveckling

Buller och trafikmiljö

Detaljplanearbetet för denna plan påbörjades innan den 2 januari 2015, då den idag gällande förordningen, *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, trädde i kraft. De äldre riktvärdena för ny bebyggelse för detaljplaner påbörjade 1997 till 1 jan 2015 gäller därför för denna detaljplan.

Riktvärdena för trafikbuller fastställdes i mars 1997 (*Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1997/97:53*) och gäller vid nybyggnation av bostäder. Buller från vägtrafik vid bostäder bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad eller på uteplats, samt 70 dBA maximalnivå på uteplats. För inomhusmiljön gäller 30 dBA ekvivalentnivå, samt 45 dBA maximalnivå (nattetid). Den maximala ljudnivån är den högsta förekommande ljudnivån under en viss tidsperiod. För befintlig bebyggelse gäller de riktvärden som fanns då byggnaderna uppfördes eller någon ny infrastruktur anlades. För byggnader uppförda innan 1997 gäller samma riktvärden som för byggnader uppförda mellan 1997-2015, men Naturvårdsverket anger att för buller från vägtrafik bör bulleråtgärder övervägas först när den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 65 dBA om byggnaden är uppförd före 1997.

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet och den närmast omgivande befintliga bebyggelsen, *Bullerutredning för detaljplan för Häggenäs, Ludvigsborg* (Trivector, 2018:41). Utredningen visar att ljudnivåerna inom det nyplanerade området blir relativt låga och att riktvärden vid såväl fasad som vid eventuella uteplatser klaras utan några åtgärder. Det bör heller inte bli några problem att klara riktvärdena inomhus eftersom att ljudnivåerna är så låga. Riktvärden inomhus klaras således även med dålig ljudreducerande förmåga i fasaderna. För att skapa så bra ljudmiljö som möjligt inomhus bör dock ventiler i de hus som ligger närmast Fulltoftavägen i möjligaste mån orienteras i riktning bort från Fulltoftavägen eller förses med ljuddämpning.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på nya hus, sett från norr (Trivector 2018).

Planering & Utveckling

Även vid den befintliga bebyggelsen mellan utbyggnadsområdet och Fulltoftavägen blir ljudnivåerna relativt låga. De ekvivalenta ljudnivåerna för nästan alla fasader kommer att ligga under 55 dBA, som är riktvärdet vid fasad och uteplats för hus byggda 1997-2015. Endast vid fasaderna på fyra hus närmast Fulltoftavägen blir de ekvivalenta ljudnivåerna över 55 dBA i riktning mot vägen. För hus byggda 1997-2015 kan åtgärder vid fasader övervägas, för hus uppförda innan 1997 finns inga sådana rekommendationer. Riktvärden för uteplats klaras vid alla hus i riktning bort från vägen. Vid några av de hus som ligger allra närmast Fulltoftavägen kan ljudnivåerna inomhus i sovrum orienterade i riktning mot vägen överskrida riktvärdena. Detta gäller särskilt i de hus som är byggda innan 1997, då riktvärdena trädde i kraft. Hus uppförda innan 1997 har vanligtvis inte samma standard som nyare hus avseende ljuddämpande ventilation och fönster. Enligt Naturvårdsverket bör dock endast åtgärder övervägas vid hus byggda före 1997 om de ekvivalenta ljudnivåerna utomhus vid fasad överskrider 65 dBA och så är inte fallet.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på befintliga bostäder, sett från norr (Trivector 2018).

Vattenkvalitet

Planförslaget bedöms sannolikt inte ha några negativa effekter på vattenmiljön i eller utanför planområdet och förutsättningarna är goda för att miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer att kunna följas. Läs mer under avsnittet *Miljö kvalitetsnormer för vatten*, sida 11.

Jordbruksmark

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

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat, med god närhet till service så som skola, förskola, livsmedelsbutik samt kollektivtrafik och utgör en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse. Det centrala läget i kombination med öppenheten mot det

Planering & Utveckling

angränsande landskapet i sydväst ger ett gott underlag för hög boendekvalitet. Planområdet är i Hörby kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2030* (2016-03-21 § 41), utpekad som föreslagen bostadsbebyggelse och bedöms ha stort värde för kommunens och Ludvigsborgs fortsatta utveckling. bedöms ge små negativa konsekvenser då det är en mindre areal produktiv jordbruksmark som tas i anspråk.

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

Utsläpp av växthusgaser

Området ligger utanför Hörby tätort och avståndet till tätorten kan medföra ett ökat bilanvändande i jämförelse med mer centrumnära boenden. Området ligger dock kollektivtrafikhärlig och möjligheterna att åka kollektivt är därmed goda. Det korta avståndet till Ludvigsborgs centrum, där butik, skola och busshållplats finns, ökar också förutsättningarna för gång och cykel som alternativ till biltransport. Exploateringen beräknas dock bidra till en trafikållstring och därför en viss ökat klimatpåverkan.

Störningar

Planområdet ligger i randzonen mellan tätbebyggt område och jordbruksmark. Detta kan medföra vissa problem med ållt och andra olågheter härlörande från angränsande jordbruksverksamhet, under begränsade perioder av året. Planering & Utveckling har i samråd med enheten för Bygg & Miljö gjort bedömning att ett avstånd på 75 meter är tillräcklig i förhållande till gällande rekommendationer framtagna av Boverket. Påverkan förväntas bli liten. Omvänt medför skyddsavståndet att de eventuella inskränkningar en utbyggnad av bostadsområdet skulle kunna medföra på intilliggande jordbruksverksamhet begränsas.

Markföroreningar

Marken inom planområdet har tidigare anvånds för grustag och bedöms inte innehålla några markföroreningar.

Elektromagnetiska fält

Enligt svensk standard, SS-EN 61936-1, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Transformatorstationer ska placeras så att de rimligtvis inte kan skadas av vägfordon, samt så att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll kan säkerställas.

En transformatorstation placeras centralt inom planområdet, öster om Håghenåsvågen. Transformatorstationen placeras 5 meter ifrån närmsta fastighetsgråns och cirka 13 meter öster om Håghenåsvågen. Enligt Boverket är exponeringen från magnetfält mycket låg på några meter från en transformatorstation utomhus. Då skyddsavstånd beaktats med generösa mått bedöms risken för exponering av elektromagnetiska fält som obetydlig. Risken för att

Planering & Utveckling

transformatorstationen ska skadas av vägfordon bedöms också som liten med hänsyn till stationens placering i förhållande till Håggenäsvägen samt närmsta lokalgata.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Hörby kommun och berörd exploatör. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Se vidare under kap. 9.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Marklägenheter är efterfrågade av framförallt äldre. Friliggande villor anpassas mer till t.ex. barnfamiljer. Planområdet ligger i nära anslutning till affärer, förskola, skola och kollektivtrafik och lämpar sig väl för bostadsbebyggelse. En ökad tillgänglighet på byggbara tomter bidrar även till en ökad omflyttning i samhället.

Säkerhet och trygghet

En utbyggnad av området beräknas inte ha någon negativ inverkan på säkerheten och tryggheten. Snarare kan en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet tillsammans med en ökad användning av befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till området bidra till en ökad trygghet för invånarna samt en förbättrad trafiksäkerhet.

Bostadspolitiska mål

Kommunfullmäktige antog den 29 februari 2016 (KS 2016-026) följande övergripande mål för kommunens utveckling 2017-2019:

- Befolkningen ska öka med 1 % per år
- Det ska finnas tomter för nyproduktion av 100-150 villor/lägenheter

Enligt Översiktsplan 2030 är den förväntade befolkningsökningen 0,7 procent per år.

Detaljplanen medger uppförande av olika bostadsformer i kollektivtrafikhöga läge i en av Hörby kommuns mest attraktiva orter.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen av ovanstående genomgång är att planförslaget genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan och att någon separat miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Planförslaget medför viss negativ påverkan på omgivningen, bl.a. i form av jordbruks- och betesmark som ianspråk tas för bostadsbebyggelse, ökad biltrafikmängd till och från området samt intrång i riksintresset för naturvård. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Exploateringsområdets närhet till service såsom skola, förskola, affär och kollektivtrafik, dess tidigare användning som grustag samt områdets i övrigt goda förutsättningar för bostadsbebyggelse gör det till ett lämpligt utbyggnadsområde.

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas under andra kvartalet 2019.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år, från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

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

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 39 § PBL).

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

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. Kvartersmarken delas in i en eller flera fastigheter. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. kör-ytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar om behov för detta föreligger. 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 ekonomisk fördel av åtgärden.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns ingen fastighetsindelning eller fastighetsplan. Inget behov av att införa fastighetsindelning föreligger. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

Samfälligheter/Gemensamhetsanläggningar

Planering & Utveckling

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg, Hörby Häggenäs GA:1, som förvaltas av Häggenäs samfällighetsförening. Fastigheterna Häggenäs 2:8, 3:7 och 3:88 inom planområdet har andelar i gemensamhetsanläggningen.

Servitut, ledningsrätt m.m.

Befintliga telekablar samt plats till nya ledningar för el och VA skyddas med utområde på kvartersmark.

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

Dagvatten

Mittskåne Vatten ska godkänna projekteringshandlingarna för att säkerställa att systemet för dag- och dräneringsvatten utformas på ett tillfredsställande sätt.

Servitut ska bildas för den dagvattenledning som leder dagvatten från lågpunkten i planområdet till vattendraget. Det är exploatörens ansvar att ta fram handlingarna och föra dialog med markägaren.

En ansökan ska göras till Bygg & Miljö för dagvattenutloppet. Mittskåne Vatten ska stå som sökande, men det är exploatörens ansvar att ta fram de handlingar som krävs samt meddela Mittskåne Vatten om att ansökan ska göras.

Ekonomiska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet ska i huvudsak omfatta:

- anläggande/ombyggnad av allmän platsmark
- anläggande av gång- och cykelväg inom fastigheterna Häggenäs 2:8, 3:7 och 3:88.
- anläggande och anslutning av ledningsnät

Exploateringsavtalet ska följa gällande riktlinjer för exploateringsavtal. De ingår som en del i dokumentet *Markpolicy för Hörby kommun* och antogs av kommunfullmäktige i Hörby kommun 2017-05-29, § 76.

Genomförande av planen inom kvartersmark

Exploatörerna bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, anmälan samt utredningar för exploateringsgenomförande.

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

Planering & Utveckling**Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar genom kommunservice Gata/Park för drift och underhåll av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Genomförande av allmän platsmark för gator, park samt natur regleras genom exploateringsavtal.

Andra ekonomiska genomförandefrågor

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för stadsbyggnadskontorets verksamhet, reviderad av kommunfullmäktige 2013-04-23 och gällande fr.o.m. 2013-05-02. Avgifterna regleras i ett planavtal. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Tekniska frågor**Utredningar**

Utredningar för trafik, dagvatten samt en översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för området. Radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. En översiktlig höjdsättning har tagits fram i samband med en dagvattenutredning för området. Höjdsättningen redovisas på plankarta.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Mittskåne Vatten samt Räddningstjänsten i Hörby kommun. Minst 1 styck brandpost med ett flöde om åtminstone 600 l/min ska installeras i anslutning till området.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Byggherre ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Program och utredningar:

- **Översiktsplan 2030**, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21, § 41.

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

- **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**

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.

- **Bostadsförsörjningsprogram**, Hörby kommun, 2017

Kommuns specifika behov samt individuella mål och riktlinjer för bostadsförsörjning.

- **Hur mycket bullrar vägtrafiken**, Boverket/SKL 2016

Dokumentet beskriver hur buller på ett enkelt sätt kan 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.

- **Behovsbedömning**, datum 2016-10-26
- **Beslut om tillstånd för ingrepp i under mark dolda fornlämningar**, Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016)
- **Översiktlig geoteknisk undersökning**, Geoexperterna RS AB, 2008
- **Översiktlig geoteknisk undersökning**, Geosyd AB, 2014
- **Dagvattenutredning**, S-Schakt AB, 2017
- **Trafikrapport ver. 1.3**, SWECO Transport System AB, 2015
- **Trafikrapport ver. 0.9**, kompletterande bilaga, SWECO Transport System AB, 2018
- **Bullerutredning ver. 1.2**, Trivector, 2018

11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN GRANSKNING OCH ANTAGANDE

Utredningar

- Dagvattenutredningen har reviderats
- Komplettering av trafikutredning har genomförts av SWECO och bilagts till planhandlingarna
- Bullerutredning har genomförts och redovisas i planbeskrivningen

Ändringar i plankartan

- Utfartsförbud har tagits bort och ersatts med parkmark i områdets nordöstra del
- Ändrad lovplikt för solpaneler har tagits bort till följd av ny lagstiftning, PBL (2010:900) 9 kap. 3c §
- Planbestämmelse om att huvudbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns har lagts till
- Tidigare saknad planbestämmelse för minsta tillåtna fastighetsstorlek för flerbostadshus har lagts till
- Planbestämmelse b (dagvatten) har tagits bort till följd av revideringar i dagvattenutredningen
- Plankartan har utökats med möjligheten att bygga flerbostadshus. Möjligheten fanns tidigare beskriven i planbeskrivningen men plankartan saknade bestämmelse
- Tidigare saknade egenskapsbestämmelser har lagts till på plankartan, vilket gäller bestämmelser om utnyttjandegrad/fastighetsstorlek, nockhöjd och taklutning som lagts till inom område som bryts av administrativ gräns
- Generell bestämmelse om 250 m² som största byggnadsarea för en- och tvåbostadshus har tagits bort och ersatts med bestämmelse om största byggnadsarea för enbostadshus respektive tvåbostadshus, vilken också regleras till 250 m², vid utförande av tvåbostadshus som parhus är största byggnadsarea 125 m²
- Planbestämmelse om radhus har tagits bort då bostadsformen inryms i definitionen *sammanbyggda en- och tvåbostadshus*
- Plushöjder saknades och har lagts till i legenden för planbestämmelserna
- Planbestämmelse e₃ (största byggnadsarea för enbostadshus) har lagts till för att tydliggöra användningen inom område där enbart fristående enbostadshus får placeras
- Planbestämmelse p₁ har lagts till och reglerar att friliggande en- och tvåbostadshus ska placeras 4,5 m från fastighetsgräns, tidigare bestämmelse p₁ blir p₂
- Upplysning kring radonsäkert utförande har tagits bort från plankartan

Planering & Utveckling

- Planbestämmelse om dispens för biotopsskyddade stenmurar har tagits bort från plankartan. Ansökan om dispens för ingrepp i del av mur inom Häggenäs 3:10 respektive 3:88 har beviljats av Länsstyrelsen.
- Skydd av stenmurar genom ändrad lovplikt respektive bevarandebestämmelse har lagts till i plankartan
- Administrativ gräns har ersatts med egenskapslinje då möjligheten att använda kombinerad gräns (egenskaps-/administrativ gräns) saknas i kommunens ritprogram (se kommentar till Lantmäteriet i utlåtandet, 2018-12-20)

Redaktionella ändringar

- Linjebeteckning för planområdesgräns har justerats så att linjen för plangräns i plankartan överensstämmer med den i legenden
- Paragrafhänvisningar har lagts till planbestämmelserna
- Information om att illustrationsplanen saknar rättsverkan har lagts till
- Definitionen av vilka bostadsformer som får byggas inom området har tydliggjorts och förklaras genom *sammanbyggda* respektive *fristående* en- och tvåbostadshus

12. MEDVERKANDE

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

Mikael Wallberg
Planerings- och utvecklingschef

Andrea Eriksson
Planarkitekt