

Programsammansättningsredogörelse för Planprogram för Stattena östra, Detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra, Hörby kommun

Planering och utveckling har tagit fram ett planprogram för ny detaljplan för del av den kommunalägda fastigheten Hörby 43:47 samt de fyra privata fastigheterna Hörby 43:29, 43:30, 43:31 och 43:32. Planen benämns *Del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra*.

Tidigare beslut i ärendet

Stattena östra är i Hörbys kommuntäckande översiktsplan utpekad för bostadsbebyggelse och marken är kommunalägd. Kommunstyrelsen fattade 2017-04-10 (§ 91) beslut om att beställa en detaljplan för Stattena östra, del av Hörby 43:47 (Dnr KS 2017/095). Planuppdrag fattades sedan 2017-04-27 (§ 75) av byggnadsnämnden. Därefter beslutade byggnadsnämnden 2017-12-14 (§ 199) att planprogrammet för Stattena östra ska sändas ut på samråd.

Detaljplaneprocessen

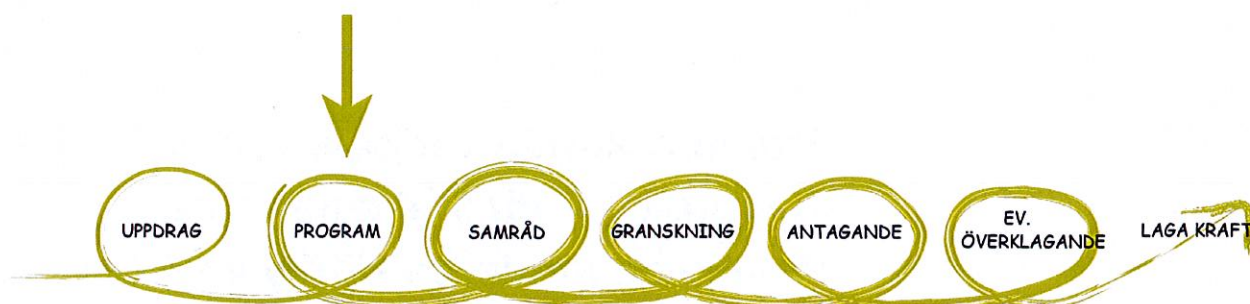
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900). Enligt plan- och bygglagen ska samråd ske när detaljplaner tas fram.

Detaljplanearbetet har inletts med ett planprogram. Syftet med att inleda med att ta fram ett planprogram är att i ett tidigt skede klargöra förutsättningar, behov och inriktningar. Under planprogramsfasen har samråd skett med myndigheter, statliga och kommunala instanser, sakägare och andra som kan ha intresse av planen. Planprogrammet för Stattena östra har varit utskickat på programsamråd under tiden 10 januari – 21 februari 2018. För utbyte av information och synpunkter hölls ett samrådsmöte 8 februari.

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras i denna programsammansättningsredogörelse (detta dokument). Programsammansättningsredogörelsen är ett underlag för fortsatt detaljplanearbete.

Efter programsamråd följer samrådsfas och granskningsfas som också har samrådstillfällen. Slutligen tas handlingar för antagande av detaljplanen fram.

Detaljplanen antas och vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslut om inga överklaganden inkommer.



Syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service, så som förskola och särskilt boende.

De gröna värdena är viktiga för områdets karaktär och attraktivitet. De är också viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom de kan bidra med många ekosystemtjänster.

För att uppnå det ska;

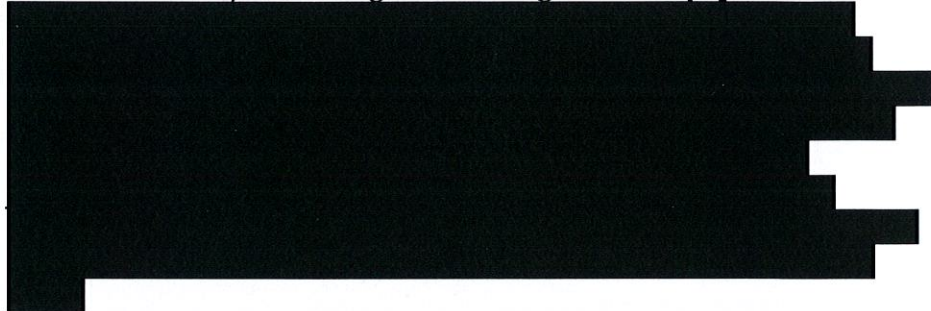
- lämplig exploatering föreslås
- delar av områdets natur och kulturlandskap bevaras
- en central mötesplats skapas
- kopplingar mellan det nya området och omgivningarna tillskapas

Inkomna yttranden under planprogramsamråd

Under programsamråd har synpunkter lämnats av:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Region Skåne, Kommunstyrelsen, Miljönämnden, Tekniska nämnden, Socialnämndens arbetsutskott, Mittskåne Vatten, Skanova, Sverigedemokraterna Hörby, SPI Valfärden, samt Bygg & Miljö

Dessutom har följande sakägare och övriga lämnat synpunkter:



Inkomna yttranden utan något att erinra mot planförslaget:

E.ON Energidistribution AB och Svenska Kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat planförslag.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Samtliga inkomna yttranden redovisas och kommenteras var för sig i dokumentet nedan.

De inkomna synpunkterna handlar sammanfattningsvis om hantering av dagvatten, förhållande till översiktsplanen avseende antal och typ av bostäder, föreslagna höjder, infartstrafik och bevarande av natur- och kulturmiljö.

Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden

Samtliga inkomna yttranden redovisas och kommenteras var för sig i dokumentet nedan. Under denna rubrik görs en redogörelse för några inkomna synpunkter där kommentarerna behövde utvecklas i en längre text och där flera lämnat synpunkter. I respektive yttrandes kommentar görs hänvisningar hit.

Motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 – ökat antal bostäder och delvis annan typ av bebyggelse.

Planområdet är utpekad för bostadsbebyggelse i Hörby kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, antagen 2016-03-21, KF § 41. Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som redovisar visioner och konkreta mål i plan- och byggfrågor.

Beskrivet om området i översiktsplan 2030:

Området för Statten östra är utpekad som delområde H5 och utgörs av ca 9,5 hektar. Området föreslås för 45-50 bostäder. Del av planområdet ingår i naturvårdsplanen samt en mindre del utgörs av fornläger vilket behöver beaktas i planarbetet. Delområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge i direkt anslutning till Hörby tätort. Området kan erbjuda ett varierat boende med god tillgänglighet till tätortens servicefunktioner. I översiktsplanen beskrivs området ha en relativt kuperad terräng som kan erbjuda olika kvaliteter inom området och de västra delarna ligger förhållandevis högt med utsikt över Hörby tätort. Detta tillsammans med närheten till omkringliggande naturområden möjliggör att skapa ett attraktivt område i utkanten av Hörby tätort. Området blir en naturlig fortsättning på nuvarande bebyggelse.

I översiktsplanen ska kommunen på ca 20 års sikt peka ut vilken mark som är lämplig för till exempel bostäder. Både totalt sett för Hörby tätort och för hela kommunen. Det långa tidsperspektivet samt det stora geografiska området som den innefattar innebär att varje område sedan måste studeras mer i detalj i efterföljande planering. Efter översiktsplaneringen följer detaljplanering som tas fram för ett avgränsat område.

Fastigheten 43:47 är kommunalägd och 2017-04-10 fattade kommunstyrelsen beslut om att beställa en detaljplan för Statten östra, del av Hörby 43:47 (§ 91 Dnr KS 2017/095). Planuppdrag fattades sedan 2017-04-27 av

byggnadsnämnden (§ 75 Dnr BYN 2017/35). Planbeställningen och planuppdraget föreslår en högre exploatering än angivet i översiktsplanen och delvis en annan typ av bebyggelse.

Det är utöver översiktsplanen flera faktorer som påverkar detaljplaneringen och genomförandet av de områden som pekas ut i översiktsplanen. Det handlar dels om platsen och de förutsättningar som till exempel fördjupade undersökningar kommer fram till. Det handlar även om bedömningar av behov och efterfrågan. Behovet belyses i kommunens bostadsförsörjningsprogram, vilket togs fram efter översiktsplanen, och de utvecklare som är med i processen för framtagandet av detaljplanen gör marknadsmässiga bedömningar av efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden.

Ekonomisk genomförbarhet är en faktor som påverkar allt mer när ett projekt närmar sig genomförande. En högre exploatering ökar på sikt inkomsterna från markförsäljning för kommunen samtidigt som de kommunala kostnaderna per bostad minskar eftersom det behövs bygga mindre andel gata, ledningar och annan infrastruktur per bostad. Att kommunen planerar för bebyggelse som det finns en efterfrågan av är dessutom central för genomförandet.

De olika typer av bostäder som föreslås i planprogrammet är främst radhus, marklägenheter och mindre flerbostadshus. Totalt uppskattas området rymma ca 200-250 bostäder.

Upplåtelseform, dvs om bostäderna kommer att vara hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätt, kan inte styras av en detaljplan. Alla dessa upplåtelseformer ryms inom användningsbestämmelsen för bostäder (B). Det som utvecklarna framförallt lyft fram som möjligt inom området är hyresrätter och äganderätter. En del av bostäderna kan utgöras av särskilt boende. Även kommunalservice så som förskola föreslås inom området.

Ett ökat antal bostäder innebär en god hushållning med den jungfruliga mark som tas i anspråk. Det är särskilt viktigt eftersom planområdet utgörs av jordbruksmark. I översiktsplanen gör kommunen ställningstagandet för området att det allmänna intresset för bostadsbyggandet väger tyngre än bevarandet av brukad mark då området erbjuder unika och attraktiva tomter utan att påverka ett rationellt brukande av marken.

Planförslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen eftersom den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder. Utökning av planområdet görs i öst och minskning i söder jämfört med utpekade områden i översiktsplanen. I planförslaget föreslås, utöver bostadsbebyggelse, förskola vilket inte bedöms strida mot översiktsplanen då det är en av de funktioner som behövs vid tillskapandet av nya bostadsområden. Ökat antal bostäder kan dock innebära att högre krav kan komma att ställas på utredningsarbete i fortsatt detaljplaneprocess.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande till planprogrammet att de ser det som positivt att kommunen föreslår ett mer effektivt markutnyttjande i planprogrammet jämfört med översiktsplanen. De belyser dock att ett mer fördjupat resonemang behövs, vilket delvis görs i denna programsamrådsredogörelse samt kommer att fördjupas i fortsatt arbete.

Stattena östra är det största utbyggnadsområdet i Hörby tätort som pekas ut i översiktsplanen. Det är ett strategiskt viktigt område för kommunen för att möta det behov av bostäder som finns och förutses finnas framöver.

I bostadsförsörjningsprogrammet framgår det att Hörby och Hörby kommun har behov av flera olika typer av boenden. Det framgår också att det är viktigt att gå igång flyttkedjor. Ett exempel är att det i stor utsträckning saknas alternativ för äldre som idag bor i villa och därmed inte väljer att flytta. Om alternativ skapas kan flyttkedjor startas som innebär att fler villor blir till salu som i sin tur möjliggör för till exempel fler barnfamiljer att flytta till Hörby. I bostadsförsörjningsprogrammet framgår även att mindre lägenheter för yngre saknas.

Som flera yttranden lyft fram behöver även villatomter planeras i Hörby. Allt behov av bostäder kan inte tillgodoses på Stattena östra utan det måste ses till en helhet i Hörby och kommunen. Mark för villatomter planeras att studeras i ett markförsörjningsprogram och i aktualiseringen av översiktsplanen som ska göras under nästa mandatperiod. I dagsläget finns sex färdigställda villatomter i anslutning till området som kommer att läggas ut till försäljning inom kort.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att detaljplanen fortsatt ska tas fram utifrån inriktningen i planprogrammet med avseende på antal och typ av bostäder samt möjlighet till kommunal service.

Motivering föreslagna höjder

Beskrivet om höjder i planprogrammet för Stattena östra (s. 22):

Generellt inom planområdet föreslås en bebyggelse av radhus, marklägenheter och mindre flerbostadshus i en till tre våningar. Ett kvarter föreslås lämpligt för en högre bebyggelse. Det är det mellersta kvarteret i den södra delen av planområdet. Kvarteret är väl avgränsat och utan direkt närhet till befintlig bebyggelse. Det ligger med närhet till det gröna stråk där en mötesplats föreslås och dessa fria ytor kan därmed kompensera för den tätare bebyggelsen. Läget påverkar heller inte kvällssolen inom planområdet i någon större utsträckning. Bostäderna bedöms kunna få fina utblickar till närliggande naturmark söder om kvarteret. Området föreslås för flerbostadshus med cirka fyra till sex våningar.

Tanken med föreslagna höjder inom området är att lägre bebyggelse ska placeras intill befintlig bebyggelse samt inom den största andelen mark inom området. Inom ett område föreslås högre bebyggelse. Högre bebyggelse innebär att fler antal bostäder kan tillskapas inom området, att fina utblickar kan fås från de nya bostäderna och att mer friyta kan vara gemensam i form av grönområden.

Tanken med valt område för den högre bebyggelsen är, utöver att det inte ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, att minimera skuggning av områden för ny bebyggelse. Framförallt brukar man vilja minska skuggning av västerlägen vid planering av bebyggelse, det är i dessa lägen som eftermiddags- och kvällssol finns. Detta innebär att högre hus med fördel placeras öster om lägre hus. Norrlägen bildas alltid och vid högre bebyggelse är det extra viktigt att minimera ytor som påverkas. Området skuggar inte några bostäder öster om området och norr om området ligger en gata. Placeringen bedöms därför vara bra. För att ytterligare hantera frågan om skuggningar kan skuggstudier komma att göras i fortsatt arbete.

När det handlar om risk för insyn till befintlig bebyggelse så ligger närmsta befintliga bebyggelse cirka 100 meter eller mer ifrån det område där flerbostadshus med fyra till sex våningar föreslås. Befintlig bebyggelse finns framförallt sydväst (ca 100 meter) om området, men även i väst (ca 150 m), nordväst (ca 160 m) och öst (ca 200 m). Söder om området finns befintlig vegetation i form av trädbevuxen betesmark som avses bevaras. Söder om området finns även naturliga nivåskillnader. Dessa aspekter tillsammans, framförallt avstånden, bedöms göra problemet med insyn litet för de befintliga husen.

Närmare befintlig bebyggelse föreslås bebyggelse med en till tre våningar. Var de olika höjderna ska tillåtas behöver studeras ytterligare i det fortsatta arbetet. Anpassning till befintlig bebyggelse kommer att beaktas.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att detaljplanen fortsatt ska tas fram utifrån inriktningen i planprogrammet med avseende föreslagna höjder.

Inkomna svar med synpunkter på planförslaget

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens övergripande synpunkter

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens intentioner att planera området utifrån de befintliga värdena i natur- och kulturlandskapet. Länsstyrelsen välkomnar också att kommunen föreslår ett mer effektivt markutnyttjande än vad som är presenterat i den kommunala översiktsplanen. Länsstyrelsen saknar dock ett resonemang kring vad denna ökning – cirka 200 fler bostäder – kan komma att innebära för översiktsplanens övriga utbyggnadsområden. Av planprogrammet framgår att ett antal frågor ska utredas och beaktas vidare i det fortsatta arbetet. Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att göra nödvändiga utredningar så tidigt som möjligt i planprocessen, inte minst eftersom det kan komma att påverka Länsstyrelsens bedömning. När ett tillräckligt underlag finns kan Länsstyrelsen därför behöva återkomma till dessa frågor.

Miljökvalitetsnormer för vatten/Dagvatten

Avseende miljökvalitetsnormer för vatten anser Länsstyrelsen att kommande planhandlingar behöver innehålla en beskrivning av recipienten samt en redovisning av hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna. Det är i sammanhanget också angeläget att koppla planens dagvattenhantering till miljökvalitetsnormerna.

Av planprogrammet framgår att en dagvattenutredning ska tas fram, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att relevanta slutsatser och bedömningar från utredningen också behöver finnas med i planbeskrivningen. Om kommunen vill möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten eller andra fördröjningslösningar är det viktigt att detta stöds och inte hindras av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det behöva redovisas markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas eller fördröjningsmagasin anläggas. För att kunna bedöma markens lämplighet utifrån risken för översvämning anser Länsstyrelsen att kommande planhandlingarna även behöver innefatta ett resonemang kring hur hanteringen av extrem nederbörd är tänkt, både idag och i ett framtida klimat. Det bör också framgå hur planområdet påverkar/påverkas av omgivande mark i detta avseende, till exempel på grund av ökad hårdgjord yta.

Fornlämningar

Länsstyrelsen kan konstatera att det har genomförts en arkeologisk utredning (1st dnr 431-12534-2017) som visar att fornlämningar förekommer inom aktuellt detaljplaneområde, vilket bör framgå av kommande handlingar. Det bör även framgå att om någon fornlämning inte kan bevaras utan måste tas bort krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Tillstånd för detta söks hos Länsstyrelsens kulturmiljöenhet och ska ske i god tid innan markarbetet planeras att genomföras. I det aktuella fallet bedömer dock Länsstyrelsen att fornlämningarna kan tillföra kulturhistoriska värden till den föreslagna bebyggelsen och att de därför lämpligen ingår i områdets grönstruktur. För övrigt gäller alltid anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Naturvård

Länsstyrelsen vill erinra att förutom stenmurar är även alléer, småvatten och öppna diken samt högst två meter breda naturliga bäckfåror skyddade genom biotopskyddsbestämmelserna. På Naturvårdsverkets hemsida hittas bland annat beskrivningar av biotoper som omfattas av biotopskydd:

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Skyddad-natur/Biotopskyddsomraden/#biotoptyper>

Länsstyrelsen anser att ett biotopskyddsområde i första hand bör skyddas i en detaljplan genom att läggas inom allmän platsmark med planbestämmelsen NATUR. Observera att planbestämmelsen ska ge biotopskyddsområdet ett fullgott skydd. Avseende alléer är det inte enbart träden som omfattas av biotopskyddet. Även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna, omfattas.

Planering och utveckling

Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden.

Länsstyrelsen vill även erinra om betydelsen av gamla träd. Gamla träd kan inhysa biologiska värden och utgöra livsmiljöer för en mängd olika djur och växter, som insekter, lavar, mossor och svampar.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget innebär att cirka 7 hektar jordbruksmark i form av betesmark ianspråk tas för ny bebyggelse. Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken får bruksvärden jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att leva upp till miljöbalkens krav i detta anseende menar Länsstyrelsen att kommande handlingar tydligare bör redovisa hur den föreslagna bebyggelsen kan anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i lagen, och på vilket sätt bebyggelsen rimligen inte går att tillgodoses på annan plats. Länsstyrelsen har tidigare framfört liknande synpunkter i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planering och utvecklings kommentar:

Ett resonemang gällande ökat antal bostäder finns med i början av detta dokument, under *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden - Motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 – ökat antal bostäder och delvis annan typ av bebyggelse*, frågan kommer att studeras vidare i fortsatt arbete.

Utredningsarbetet kommer att fortsätta vid framtagandet av detaljplanen och fördjupade utredningar så som exempelvis dagvattenhantering kommer att tas fram i ett tidigt skede i det fortsatta arbetet. Utredningen för dagvattenhantering föreslås bland annat innefatta beskrivning av recipienten, miljökvalitetsnormer, hantering av extrem nederbörd och ekosystemtjänster.

Den fornlämning som framkommit i den genomförda arkeologiska utredningen kommer att beaktas i fortsatt arbete och dialog kommer fortsätta ske med Länsstyrelsen i frågan.

Biotopskydd kommer att beaktas i fortsatt arbete.

Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark kommer att förtydligas i fortsatt arbete.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Planering och utveckling

Lantmäteriet har i detta skede inga synpunkter. Följande är bra att tänka på i den fortsatta processen med framtagandet av detaljplanen:

Lantmäterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäteriförrättningar mm) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då istället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till länge genomförandetider.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkter inför fortsatt process med framtagandet av detaljplanen kommer att beaktas.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Planprogrammets syfte är att pröva möjligheten att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service, såsom förskola och särskilt boende. Inom planområdet uppskattas totalt ca 200-250 bostäder rymmas i form av radhus, marklägenheter och flerbostadshus. I kommunens översiktsplan är området utpekad för bostadsbebyggelse för ca 45-50 bostäder.

Trafik

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till statlig väg, men nära E22. Den aktuella exploateringen sammantaget med övrig planerad bebyggelse i Hörby tätort kan i framtiden komma att påverka E22 och andra omgivande statliga vägar. Kommunen bör ta ett helhetsgrepp och se över detta i en trafikutredning för Hörby tätort. Det är speciellt viktigt eftersom att detaljplanen har en betydligt större andel planerade bostäder än vad som redovisas i översiktsplanen.

Buller

Trafikverket utgår ifrån att kommunen i kommande planhandlingar redovisar huruvida det aktuella planområdet påverkas av buller från exempelvis väg E22 och att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Gång- och cykelvägar

Trafikverket vill i det fortsatta planarbetet se ytterligare resonemang om hur området kopplas till gång och cykelvägar utanför planområdet för att visa möjligheter för oskyddade trafikanter att ta sig till och från planområdet till t ex centrum och kollektivtrafik.

Luftfart

Det aktuella området ligger inom den MSA-påverkande zonen för Kristianstad och Sturups flygplats. Om detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter ska flygplatserna i egenskap av sakägare beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarsmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket och Försvarsmakten om det blir aktuellt. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarsmakten. Läs mer på Försvarsmaktens webbplats (www.forsvarsmakten.se), där blankett finns.

Planering och utvecklings kommentar:

Strategiska trafikfrågor behandlas i kommunens strategiska planering genom t.ex. översiktsplan, gång- och cykelplan samt trafikplan. I samband med att Hörbys översiktsplan aktualiseras under nästa mandatperiod kommer en sammantagen bedömning av Hörbys långsiktiga utbyggnad göras. Konsekvenser på E22 kommer att kunna utläsas av det.

Hörby tätort har en befolkning på nästan 8000 personer och ytterligare 200-250 bostäder kan inte bedömas utgöra någon risk för stor påverkan på E22. För övrigt kan noteras att Trafikverket har prioriterat att bygga ut nästan hela sträckan mellan Malmö och Kristianstad, utom en del i anslutning till Hörby. Det finns således möjligheter för Trafikverket att öka kapaciteten och skapa en likvärdig standard för E22 genom Skåne med en ombyggnad av den delen.

Buller kommer att utredas och beaktas vid fortsatt arbete.

Ett sammanhängande gång- och cykelvägsnät från området till viktiga målpunkter så som centrum och kollektivtrafik är en viktig del vid utvecklingen av området. Denna fråga kommer finnas med även i fortsatt arbete.

Upplysning gällande luftfart noteras.

Bygg & Miljö

Bygg & Miljö har 2018-01-08 mottagit internremiss gällande planprogram för Statten Östra, som skickats till Bygg för yttrande. Planprogrammet har granskats av bygglovsarkitekt, bygglovshandläggare, byggnadsinspektörer, samt Bygg & Miljö-chefen.

Efter granskning av planprogrammet vill vi lyfta följande punkter:

- Ett förtydligande för hur Bygg & Miljö tillsammans med Planering & Utveckling ska jobba rent praktiskt med Örebro-modellen krävs.

Detta gäller särskilt de förstudier som nämns på sida 9. Ingen tidigare diskussion eller förankring angående användandet av denna modell har gjorts med Bygg & Miljö. Nya rutiner och riktlinjer för den typen av arbete krävs för att sedan kunna implementera modellen under projektets gång. Om inte dessa finns på plats innan exploateringen/förstudierna påbörjas har vi inte gett oss själva de bästa förutsättningarna för att lyckas. Förslagsvis kan även ett gemensamt studiebesök utföras hos en kommun som jobbar aktivt med Örebro-modellen, gärna en kommun med liknande förutsättningar som Hörby.

- Utöver de fem principer som tas upp i planprogrammet vill vi lyfta möjligheten att främja en högre arkitektonisk standard på området. Förslagsvis utnyttjar kommunen möjligheterna i sina egna byggnationer så som förskola/grundskola för att sätta en standard, och därmed skapa ett spännande nytt område i Hörby. Nuvarande planprogram visar på ett bra utnyttjande av marken och hur denna ska fördelas på de olika användningarna. Att ta tillvara på kulturlandskapet och de gröna stråken är en förutsättning för att exploateringen i slutändan ska bli lyckad. Men för att höja området utöver det vanliga krävs fokus även på utformningen av områdets byggnader. Att helt utelämna denna diskussion anser vi vara ett misstag, och bör vara en del av de principer som driver arbetet. En tanke är att involvera berörda tjänstemän från de olika förvaltningarna, politiker, framtida exploatörer och studenter från LTH:s arkitektprogram för att tillsammans skapa en diskussion och en vision över vad man kan göra med området.
- Med tanke på landskapets sluttande karaktär är det viktigt att dagvattenfrågan är väl utrett inför planförslaget. Möjligheterna att inkorporera dagvattnet i de gröna miljöerna i området är en bra tanke som borde synas i planförslaget.
- Med en friare utformning av planen och dess bestämmelser är det extra viktigt att tänka på alla de möjligheter som en bestämmelse kan ge avseende utformning och placering. Möjlighet till tolkningar av planen som inte följer syftet måste undvikas. Det är även viktigt att planen inte blir för generell, utan går ner på en detaljnivå i de fall det krävs.
- Vi vill lyfta frågan gällande anordning av parkering inom området. Då en parkeringsnorm inte finns antagen i kommunen är det viktigt att tänka igenom bra lösningar för detta. Stora öppna parkeringsplatser bör i största möjliga mån undvikas för att bevara kulturlandskapet och

naturen i största möjliga mån. Istället bör parkeringsplatser om möjligt kunna läggas i garage, underjordiska garage och längs med gator.

I övrigt ställer vi oss positiva till planprogrammet, och bedömer att programmet visar på möjligheter att en framtida detaljplan kan uppfylla de allmänna intressena i enlighet med 2 kap Plan- och bygglagen. Vi är särskilt positiva över den stora viljan att bevara natur- och kulturvärdena på platsen genom att utnyttja befintliga strukturer samt bevara växtlighet och stengårdsgårdar i området. Uppdelningen av hur området ska exploateras, och hur det nya området kopplas till de befintliga kvarteren i söder och väster, bedöms vara väl genomtänkt och tar tillvara på de bästa kvalitéerna i landskapet.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkterna noteras.

Ett gemensamt arbete med metodutveckling kommer att krävas för att arbeta fram och implementera en ny modell för planarbetet i Hörby där Örebromodellen kan utgöra förebild. Detta arbete kommer att initieras av Planering och Utveckling.

Utformning och arkitektonisk standard är frågor som kommer att finnas med i fortsatt arbete. Möjligheten att kommunen i sina egna byggnationer kan utveckla och tillföra intressant utformning och sätta en arkitektonisk standard tas med i fortsatt arbete.

Förslagsvis utnyttjar kommunen möjligheterna i sina egna byggnationer så som förskola/grundskola för att sätta en standard och därmed skapa ett spännande nytt område i Hörby

Under programsamrådstiden har flera olika samrådsmöten och workshops anordnats. Ett internt samrådsmöte med tjänstemän från olika förvaltningar inom kommunen, samt workshop för byggnadsnämndens politiker. De exploatörer som kommunen tecknat avsiktsförklaringar med har varit delaktiga i arbetet genom bland annat en workshop. Detta arbetssätt kommer att fortsätta och idén att involvera studenter tas med i fortsatt arbete.

Dagvattenhanteringen kommer att fördjupas i fortsatt arbete.

Parkeringsfrågan är en viktig fråga i fortsatt arbete. Arbete med en parkeringsstrategi för Hörby tätort pågår. I detta arbete kommer parkeringsnorm för nybyggnation finnas med. Detta kommer efterhand att beaktas vid fortsatt arbete.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till planförslaget och har i övrigt inga synpunkter.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkterna noteras.

Miljönämnden

Miljönämnden lämnar följande yttrande;

1. Med tanke på landskapets sluttande karaktär är det viktigt att dagvattenfrågan är väl utrett inför planförslaget. Möjligheter att inkorporera dagvattnet i de gröna miljöerna i området är en bra tanke som borde synas i planförslaget.
2. För att utreda möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet behöver en tidig kontakt tas med Rindi Syd AB. Även andra gemensamma lösningar bör utredas i planen.

Planering och utvecklings kommentar:

Dagvattenhanteringen kommer att fördjupas i fortsatt arbete.

Kontakt kommer att tas med Rindi Syd AB för att utreda möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet.

Tekniska nämnden**Kommunservice gata/park**

Ser positivt på gatunätets struktur och den centrala mötesplats som föreslås i ett grönt stråk genom planområdet.

Kommunservice fastighet

Ser positivt på att förskolan är med i utbyggnad etapp 1 el 2.

Räddningstjänsten

Boverkets byggnadsregler (BFS 2011:26) kapitel 5:7 "Möjlighet till Räddningsinsatser" skall beaktas, gärna så tidigt som möjligt i planprocessen. Baserat på dagens förmåga enligt Räddningstjänstens Handlingsprogram bör följande punkter bedömas vid planläggning:

- **Riskavstånd**
I planen anges ett minsta avstånd på 200 meter mellan fjärrvärmeverket och bostäder.
- **Åtkomlighet**
Räddningsväg och uppställningsplats bör utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Bärigheten bör motsvara gatunätets. Regler om bärförmåga för bjälklag finns i avdelning C, kap. 1.1.1, 11 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:10) om tillämpning av europeiska konstruktions standarder (eurokoder), EKS. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50

m. Utanför fönster där bärbar stege är tänkt att användas bör marken vara anpassad för utrymning.

För att underlätta vid räddningsinsatser bör lokalgator i vägnätet utformas som en slinga och inte som återvändsgränd.

- **Räddningsväg (Möjlighet för att räddningsfordonen ska ta sig fram)**
 - ☐ Minst 3 meters körbanebredd
 - ☐ 4 meters fri höjd
 - ☐ Kurvor skall minst innehå en inre kurvradie på 7 meter
 - ☐ Tåla axeltryck på minst 100 kN
 - ☐ Hårdgjort ytlager samt vinterväghållas
- **Uppställningsplats för stegar**
 - ☐ En plan markyta minst 2 × 2 meter.
 - ☐ Lutningen på platsen får inte överstiga 10° i någon riktning.
 - ☐ Kanten på ytan placeras cirka 1 meter horisontellt ut från angreppspunkten på fasad (fönsterkarm eller balkongräcke). Stegens lutning mot fasaden kommer alltid att vara 75° (vid maximalt 11 meter kommer stegen att hamna cirka 3 meter horisontellt ut från angreppspunkten)
 - ☐ Vid sidan av den plana ytan krävs ett fritt utrymme om minst 4 meter för att kunna resa stegen.
 - ☐ Inga utskjutande byggnadsdelar, träd eller andra föremål skall finnas över platsen.
- **Brandvattenförsörjning**

Brandvattenförsörjningen ska ordnas antingen med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter eller med räddningstjänstens tankbilar och ett glest brandpostnät (s k alternativsystem). Detta gäller alla tätbebyggda områden samt där större byggnader uppförs.

Konventionellt: Ett konventionellt system innebär att brandposter placeras med max 150 meter emellan, d v s från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Viss utglesning kan överenskommas med brandförsvaret. Kapaciteten dimensioneras enligt VAVs p-83, tabell 2.3

Tabell 1. Dimensionering av konventionellt system

Områdestyp	Krav på brandvattenförsörjning i brandpost (l/min)
Flerfamiljshus lägre än 4 vån, villor, radhus och kedjehus.	600
Annan bostadsbebyggelse	1200
Industri etc, låg brandbelastning (brandsäker byggnad utan upplag med brännbart material)	600
Industri etc, normal brandbelastning (brandsäker byggnad utan större upplag av brännbart material)	1200
Industri etc, hög brandbelastning (snickeri, brädgård o dyl)	2400
Industri etc, exceptionell brandbelastning (kemisk industri, oljehamn etc)	Mer än 2400

Alternativt system: Alternativsystemet kan användas i de områden där räddningstjänsten har ett begränsat behov av brandvatten, normalt t ex bostadsområden och liknande, för detaljer kring dimensionering av alternativt brandvattensystem, se nedan.

Dimensioneringsförutsättningar för alternativt system

- ☐ Räddningstjänsten ska ha tillgång till tankbil i det lokala området.
- ☐ Bestämning av i vilka områden alternativsystem är tillämpligt görs i samråd mellan VA sektorn
- ☐ Planområdet skall planeras så att tillgängligt för effektiv rundkörning med tankbil kan genomföras. Det vill säga att tankbilen inte ska behöva backa långa sträckor.
- ☐ Villa- och radhusområden.
- ☐ Områden med flerfamiljshus uppbyggda av fristående byggnader.
- ☐ Mindre industriområden
- ☐ Avstånd och flödeskapacitet planeras enligt gällande Räddningstjänsten riktlinjer.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkterna noteras.

Riskavstånd om ett minsta avstånd på 200 meter mellan fjärrvärmeverket och bostäder kommer fortsatt att beaktas.

Åtkomlighet och räddningsväg samt uppställning för stegar kommer att beaktas i fortsatt arbete med detaljplanen och är också frågor som behöver vara med under efterföljande projektering och bygglovsprocess.

Dialog med Räddningstjänsten och Mittskåne Vatten angående brandvattenförsörjning behövs i fortsatt arbete och kommer initieras av Planering och Utveckling.

Socialnämndens arbetsutskott

Socialnämndens arbetsutskott ställer sig positiv till planförslaget och har i övrigt inga synpunkter.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkterna noteras.

Mittskåne Vatten

Mittskåne vatten har tagit del av planprogrammet och ser positivt på att dagvattenfrågorna lyfts och beskrivs redan i det här skedet så att förutsättningarna blir klarlagda. Vidare dagvattenutredning bör göras i tidigt skede av detaljplanearbete för att ytterligare fastslå förutsättningarna.

Vad gäller vatten- och spillvattenförsörjning bör en tidig studie av området göras för att bestämma om tryckstegringar och/eller pumpstationer behöver anläggas. Enligt tidigare ställningstagande av VA/GIS-nämnden ska exploateringar som denna bekosta de VA-ledningar, tryckstegringar, pumpstationer och dagvattenanläggningar som krävs för att VA-försörja den nya bebyggelsen. Det är särskilt aktuellt att tidigt bestämma ansvars- och kostnadsfördelningen för detta område, eftersom det finns två exploaterer som tecknat avsiktsförklaring.

Mittskåne önskar att bli underrättade under hela processen, eftersom förfarandet skiljer sig åt från tidigare detaljplaner och exploateringar.

Planering och utvecklings kommentar:

Dagvattenhanteringen samt försörjning av vatten- och spillvatten kommer att utredas i ett tidigt skede i fortsatt arbete.

Ansvarsfördelningen behöver ses över i samband med utredningsarbetet och fortsatt arbete med detaljplanen.

Mittskåne Vatten kommer att underrättas under fortsatt arbete.

Skanova

Gällande detaljplan för Statten östra, Hörbys kommun
(Hörby 43:29, 43:30, 43:31, 43:32, 43:47)

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet.

Planering och utveckling

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkten beaktas i fortsatt arbete. Eventuella kostnader för ledningsflytt med mera regleras i gällande avtal mellan kommunen och Skanova.

Region Skåne**Bebyggelseutveckling**

Region Skåne ser positivt på Hörby kommuns förslag att utveckla programområdet med nya bostäder i en tät och resurseffektiv struktur. God resurshållning är en viktig faktor för att Skåne ska utvecklas hållbart och när ny mark tas i anspråk är det viktigt att detta sker genom en effektiv markanvändning i kollektivtrafiknära lägen. Även bostadsutbudet och balansen på bostadsmarknaden är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne, det är viktigt med en varierad sammansättning hustyper och upplåtelseformer, då detta främjar en blandad befolkningsstruktur.

Region Skåne ser även positivt på att planprogrammet innehåller förslag på livsmedelsbutik och förskola. Att skapa förutsättningar för ett fungerande vardagsliv handlar i hög grad om hur hemmet är kopplat till andra vardagsfunktioner. Att ha skola och förskola i närhet till matbutik med busshållplatsen eller tågstationen inom gång och cykelavstånd, kan hjälpa till att få det vardagliga pusslet att gå ihop och möjlighet för ett enkelt och hälsosamt liv. Det blandade samhället handlar både om själva blandningen av funktioner, men också om närheten och förbindelserna dem emellan. Region Skåne vill dock belysa vikten av att den framtida livsmedelsbutiken planeras så att den tillför ett mervärde till området och inte enbart vänder sig mot Kristianstadsvägen och bilburna kunder.

I planskissen redovisas förslag på kopplingar till möjliga framtida utbyggnadsområden nordost om programområdet. Region Skåne vill uppmana kommunen att i första hand prioritera mer centrala utbyggnadsområden från översiktsplanen.

Kollektivtrafik, gång- och cykel

Området ligger nära kollektivtrafik med goda förutsättningar för ett hållbart regionalt resande. Samtidigt medför programområdets läge i utkanten av Hörby och utmed Kristianstadsvägen en risk för att området kan få en hög bilanvändning. Det är därför positivt och viktigt att gång- och cykelvägar föreslås skapas dels utifrån vilka kopplingar som behövs inom området men också utifrån kopplingar till närliggande områden och målpunkter, däribland

busstationen. Region Skåne vill i sammanhanget även lyfta fram goda kopplingar för gång- och cykel till den föreslagna livsmedelsbutiken som viktigt.

I planskissen och på sida 36 beskrivs ett nytt stationsläge för buss. Ett nytt eller förflyttat bussläge kan i vissa fall vara en bra åtgärd, men Region Skåne vill poängtera vikten av att en ordentlig utredning av förutsättningar, behov och konsekvenser utförs innan några beslut tas, och att detta genomförs i samråd med Skånetrafiken. Den aktuella vägen trafikeras av SkåneExpressen 1, och det är viktigt att SkåneExpresslinjerna inte har för tätt mellan stationslägena om de ska kunna erbjuda en konkurrenskraftig restid. Det är därför inte givet att det är lämpligt med ytterligare ett stationsläge för denna linje i Hörby tätort.

Natur och kultur

Region Skåne ser det som lovvärt att en målbild har tagits fram för området som bland annat betonar att kulturlandskapet ska vävas in i den nya bebyggelsen samt att bebyggelsen ska ha en koppling till kringliggande natur. I *Strategier för Det flerkärniga Skåne* betonas vikten av att varje kommun utvecklar och betonar sin egen särart och det unika. På så vis skapas en variation och ett stort utbud som kan tilltala en bredd av invånare, besökare och företag. Genom att stärka attraktionskraften i varje plats ökar det regionala mervärdet. De insatser som görs kan se olika ut beroende på ortens eller platsens förutsättningar och storlek, det är därför viktigt att utgå från dessa.

Att gröna värden lyfts fram i planen ser Region Skåne som positivt. Strukturbild för Skånes TemaPM, *Planera för människor*, lyfter fram grönområden i anslutning till bostäder som en viktig del för att skapa social hållbarhet. Grönområdet bidrar till social hållbarhet på flera olika sätt, bland annat genom att förbättra folkhälsan, då gröna miljöer inbjuder till fysisk aktivitet och vila. Grönområden kan även rena luften och sänka bullernivån. Ytterligare en positiv effekt är att gröna miljöer bidrar till social gemenskap då de samlar olika typer av människor. Även sammanhängande gångstråk är viktigt för att bryta sociala barriärer och att öka den fysiska aktiviteten.

Planering och utvecklings kommentar:

Synpunkterna noteras.

Vid fortsatt utredning av livsmedelsbutiken beaktas synpunkt om kopplingar till befintliga och nya bostadsområden öster om Kristianstadsvägen.

För att möta efterfrågan på bostäder idag och i framtiden planeras för bostäder både inom planområdet för Statten östra men även inom andra områden enligt översiktsplanen i Hörby tätort och i Hörby kommun.

Hur gång- och cykelvägsnätet kan utvecklas kommer även att finnas med i fortsatt arbete där synpunkten om gång- och cykelvägkopplingar till föreslaget läge för livsmedelsbutik till exempel tas med.

Förslaget till nytt stationsläge för buss kommer att utredas och samrådats med Skånetrafiken. Detta är inte en del av detaljplanen utan kommer att vara ett parallellt arbete.

Sverigedemokraterna Hörby

Då planprogrammet planerar för en exploateringsgrad som vida överstiger vad som i Översiktsplan 2030 framhålls som lämpligt för detta område anser vi att planprogrammet ska omarbetas så att intentionerna i Översiktsplan 2030 uppfylls vad avser exploateringsgrad och bebyggelsestyp. När Översiktsplanen antogs rådde bred politisk enighet kring denna, vilket planprogrammet inte tar hänsyn till. Därmed riskeras att hela detaljplanen kommer att förkastas under nästa mandatperiod.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

SPI Valfärden

Planområdet är utpekad som ett bostadsområde i Översiktsplan 2030 och som antogs av kommunfullmäktige i mars 2016. Översiktsplanen anger; för att skapa en varierande boendekvalitet föreslås en tätare bebyggelsekaraktär med i huvudsak parhus, kedjehus samt villabebyggelse. Vid en maximal exploatering kan området rymma maximalt 45-50 bostäder. Förslaget är det samma som gällde i den tidigare Översiktsplanen antagen 2005-12-12. Planförslaget anger att det kan byggas mellan 200-250 bostäder, och där de högsta byggnaderna blir upp till 6 våningar höga, vilket motsvarar en bygg höjd på minst 20 meter. Förslaget kommer att ändra området karaktär radikalt, och saknar helt för anknytning till gällande översiktsplan. De som investerat i villor i det sydvästra och nordvästra gränsområdet, har gjort det i föresatsen att kommunen vid vidare planarbete för utbyggnads område för H5, kom att följa intentionerna i Översiktsplanen. Översiktsplanens inriktning, skall även ligga som grund när ny detaljplan skall tas fram.

Det presenterade förslaget är ett stort svek mot de som redan etablerat sig i närområdet. De har gjort investeringar i tron att kommunen hade för avsikt att gå fram med intentionerna i Översiktsplanen, när det gäller att ta fram ny detaljplan.

SPI-valfärden lämnar följande synpunkter:

Att kommunen utformar förslag till detaljplan, del av Hörby 43:47 m.fl. enligt intentionerna enligt Översiktsplan 2030 med villor, parhus samt kedjehus. Kommunal service i form av ny förskola, samt seniorboende anser vi även bör beaktas i planarbetet.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

[REDACTED]

Vi har tagit del av planprogrammet och har några synpunkter.

Som boende längs Stattenavägen sedan 2004 har redan två områden (radhus och Hörby bostäders tvåvåningshus på Kajsa Kavats gata samt villakvarteret på Emils gata) byggts till och matas genom Stattenavägen.

Som ett led i en tidigare överenskommelse så har Stattenavägen i höjd med Uggleborgsvägen fått en avstängning som hindrar genomfartstrafik för bil men möjliggör att passera med cykel/gångtrafikanter.

Denna avstängning anser vi ska permanenteras för att inte Stattenavägen ska bli en genomfartsväg igen. Vägens naturliga kurvor inbjuder till genomfart och högre hastighet än laglig. Att det är en vacker väg gör också att man gärna tar denna väg istället för att köra ut till Kristianstadsvägen direkt. I och längs nuvarande Stattenområdet/Stattenavägen bor det många barnfamiljer och en ytterligare ökad trafikmängd skapar betydligt större risker än idag.

Utfarten till Kristianstadsvägen bör också göras på ett sådant sätt att det känns att köra ut på en mindre väg istället för som idag en "större" väg. Vägen idag är ju hastighetsbegränsad till 60 km/h men känslan är att det är en väg med högre tillåten hastighet än så (den har ju längre tillbaka i tiden också haft en högre tillåten hastighet).

Vi anser att endast gång- och cykeltrafik från det nya området kan gå längs Stattenavägen.

Ang. den yta som är markerad för "högre bebyggelse" så för att inte störa den allmänna känslan i området bör det inte tillåtas att byggas hus med fler våningar än fyra (4).

Planering och utvecklings kommentar:

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Statten östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart som den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen. På det sättet leds trafiken till den vägen med högst kapacitet och störningar på bostäder minimeras.

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

2018-04-16

Dnr
BYN 2017/35

Planering och utveckling

[REDACTED]

Jag och min familj har i flera år gått och väntat på attraktiva tomter inom kommunen för att någon gång i framtiden kunna bygga vårt drömhäus. Redan när det började byggas industrifastigheter på tomterna mellan Ica kvantum och Osbyholm började jag undra hur kommunen egentligen planerar att bygga ut Hörby. Där hade funnits en fantastisk möjlighet att bygga attraktiva villatomter på för att så småningom förbinda Osbyholm med Hörby.

När jag såg översiktsplanen som antogs 2016 för Statten Östra fick vi åter hopp om fina tomter. Nu läser jag att det inte blir några villatomter utan endast hyresrätter blir jag väldigt bedrövd. Varför inte börja med att bebygga den gamla Statoiltomten som stått tom i flera år? Likaså den tomma tomten nere på Tvärgatan?

Hyresrätter gör sig bäst i de centrala delarna av byn enligt min mening. Framförallt äldre vill bo centralt för att enkelt kunna gå till apotek, butiker m.m.

Tror att fina villatomter i bra läge kan locka många nya invånare till byn från större städer med attraktiva tomtpriiser. Med tanke på den fantastiska förbindelsen vi har med Skånetrafiken kunde Hörby växt väldigt mycket på lång sikt och då inte endast med hyresrätter.

Tror de flesta familjer någon gång har en dröm om att bygga sitt eget hus. Då måste det finnas möjlighet till det i form av tomter också.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Det finns ett pågående detaljplanearbete för gamla Statoiltomten, Detaljplan för Pugerup 6,22,36 m.fl. Planförslaget innebär att möjliggöra för området att utvecklas för bostäder i flerbostadshus, centrumfunktioner, besöksanläggningar och verksamheter.

För tomten på Tvärgatan finns en detaljplan, *Detaljplan för del av kvarteret Eriksberg*, framtagen 2016 som möjliggör byggnation av flerbostadshus. Marken ägs av Hörbybostäder som driver projektet.

[REDACTED]

Jag vill härmed framföra mina synpunkter på ert planerande av byggnationen på Statten Östra.

Bakgrund: För snart två år sedan skulle jag och min familj (sambo och två barn) flytta, vi valde mellan olika städer och byar och det var väldigt viktigt att få en trygg uppväxt för våra barn. Därför tittade vi extra noga på var vi skulle

bosätta oss och vad planen för Hörby och varje område var. Detta var ett väldigt strategiskt, viktigt och tidskrävande arbete men givetvis av yttersta vikt. Vi frågade runt, tittade på olika översiktsplanen för att veta vad som komma skulle. Efter noga övervägande valde vi att sikta in oss på Emils gata. Vi visste att det skulle bli vårt livs största investering, men återigen vad gör man inte för sina barn! När vi sen hittade huset som vi verkligen ville ha fick vi återigen ta del av översiktsplanen och det så mycket bra ut!

Nutid: Vi trivs fantastiskt bra i området och i Hörby som by. Både jag och min sambo jobbar i andra städer (Malmö och Lund) och pendlar till och från Hörby varje dag. Området vi bor i är fantastiskt med fantastisk skog och natur, lekpark, väldigt lite trafik mm. Vi har till och med pratat om att köpa tomt och bygga nytt hus på de tomterna som planerades att komma (enligt översiktsplanen).

Nu har vi dock fått till oss att översiktsplanen är helt ändrad, det ska inte bli hustomter längre utan massproduktion av lägenheter! Ett lugnt område ska nu bli ett hysteriskt område, återigen, helt emot vad vi fick till oss när vi äntligen bestämde oss för detta område och vår livs investering.

Denna plan medför givetvis att vår dröm går i kras, vår värdering på huset som vi lagt varenda sparad krona i tappar ordentligt i prisnedgång och det lugna område vi valde med största omsorg, allt går i kras och vi blir i princip tvingade att flytta från Hörby då ni påvisar att oavsett översiktsplan går inte Hörby kommun att lita på. Vi måste riva upp barnens trygghet i detta lugna område!

Jag kan väl även nämna att översiktsplanen sa mellan 40-50 bostäder, parhus och villor. Hur kan man 2 år senare presentera ett förslag på 200-250 boende. Var ligger framförhållningen?

Jag ser fram emot en förklaring hur ni tänker när ni planerar detta område och tappa all respekt och trovärdighet mot era invånare som ni har stort ansvar för.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Synpunkter på planerad exploatering av Statten Östra i Hörby:

- Vid samrådsmötet menade kommunens representanter att området måste bebyggas för att klara bostadsförsörjningen i Hörby framöver. Vid en översiktlig genomgång av befintlig översiktsplan 2030 framgår det att behovet av bostäder mycket väl kan täckas av övriga områden som planeras för bebyggelse i Hörby. Påståendet att Statten Östra är

nödvändigt för att klara bostadsförsörjningen i Hörby framöver är alltså uppenbart felaktigt.

När man tittar vidare på övriga planerade områden framgår det att majoriteten av områdena redan är exploaterade och inte innebär några ingrepp i miljön, vilket exploatering av Statten Östra definitivt innebär. Är det rimligt att skövla befintlig natur med skog, betes- och odlingsmark som dessutom omfattar ett antal skyddade stenmurar med förekomst av fridlysta djurarter t.ex. huggorm, när det finns annan mark att bygga på?

- Vid samrådsmötet framkom att det kan bli aktuellt att öka vattenmängden i befintligt dike som mynnar i vattensamling vid Emils gata. Idag saknas staket för att förhindra drunkningsolyckor i denna damm. Om dagvattenmängden i befintligt dike och vattensamling kommer öka, måste även säkerheten för våra barn ökas. Flacka slänter innebär att krav på inhägnad inte finns, men ordningslagen 5 § föreskriver "Behovet av att säkerhetsanordningen ger ett tillräckligt skydd mot olyckor med barn ska särskilt beaktas". I dagsläget har man helt bortsett från denna paragraf. Detta måste beaktas vid en ev. exploatering av Statten Östra.
- Vattentrycket på Emils gata är idag under all kritik (även om det troligen ligger inom godkända värden på vattentryck). En ny bebyggelse ovanför Emils gata kommer att påverka vattentrycket ännu mer om inte särskilda åtgärder sätts in. Vid höghusbebyggelse kan man dessutom förmoda ännu större påverkan på vattentrycket på Emils gata. Är kommunen beredd att ta kostnaden för att säkerställa vattentrycket söder om det nya området?
- Området som nu planeras för bebyggelse är ett populärt rekreatiomsområde för många invånare i Hörby. Denna vackra naturupplevelse kommer att försvinna. Kommunens ambition att det ska vara ett fortsatt vackert område är och kommer att förbli en ambition. Naturvärdena kommer otvivelaktigt att försvinna i hela området, speciellt om den tänkta höghusbyggnationen genomförs. Ett sätt att minska naturförstörelsen är att stryka södra delen av etapp 2 (nuvarande betesmark) och hela etapp 3 (enligt planprogrammet) från exploatering samt att undvika höghusbebyggelse.
- I planerna ingår att bygga höghus med 4 till 6 våningar i södra delen av etapp 2. Varför förstöra området med höga hus när det finns mark närmare centrum där en högre bebyggelse skulle passa in eftersom det redan idag finns högre bebyggelse. Se t ex. H3 och H4 i översiktsplanen. Dags att samordna kommunens detaljplaner... Kommunen beskriver Statten Östra som ett område med fin utsikt

över Hörby. Detta kommer att begränsas till dom som bor i tänkta höghus. Övrig bebyggelse norr om dessa tänkta höghus kommer att ha en utsikt bestående av fasaderna på höghusen. Vacker utsikt? Boende i höghusen kommer att ha en utmärkt insyn i befintliga hus och trädgårdar på Emils gata. Detta är naturligtvis inte något önskvärt för oss som bor här.

Vi anser att vid en ev. exploatering av Statten Östra ska bebyggelsen begränsas till max 2 våningar.

- Vid samråd framkom att Stattenavägen inte ska utgöra någon infartsväg till Statten Östra. Det är viktigt av både miljö- och trafiksäkerhetsskäl att denna ständpunkt kvarstår.
- I planprogrammet finns en yta för samvaro, aktivitet och lek. På vintern kommer en ev. lekplats på området inte att vara så attraktiv. Vi föreslår därför att en pulkabacke anläggs på lämplig plats (detta skulle gynna fysisk aktivitet både för barn och vuxna i området). Om det inte finns lämplig plats inom området föreslår vi att en pulkabacke anläggs antingen i närheten av lekplatsen vid Emils gata eller på ängsmarken öster om Emils gata. Observera att dagvattendiket i så fall bör ersättas av rör i marken.
- Vi är positiva till att en förskola byggs i anslutning till området.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

När jungfrulig mark tas i anspråk innebär det alltid en påverkan. I arbetet med planprogrammet har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts, denna beaktar även områden utpekade i naturvårdsplanen. I inventeringen görs en bedömning av vilka ytor som föreslås kunna bebyggas och planförslaget har tagits fram utifrån denna inventering. Jämfört med översiktsplanen föreslås till exempel de ytor som ingår i naturvårdsplanen undantas för bebyggelse.

En utgångspunkt i planarbetet är att bevara delar av natur- och kulturlandskapet. Inom området ska en central mötesplats för samvaro, aktivitet och lek skapas. Förhoppningen är att kunna utveckla gröna ytor och stråk som blir en tillgång både för boende inom och utom området. All bebyggelse ska ha en koppling till kringliggande natur och stenmurarna föreslås i hög grad bevaras och integreras i den nya bebyggelsen.

De visioner och förslag som presenteras i planprogrammet kommer att finnas med i fortsatt arbete och kommer att utvecklas och säkerställas genom bland annat detaljplanen.

Dagvattendammen öster om Emils gata är befintlig och ingår inte i planområdet. Synpunkten kring risk för olycka har förts vidare till Mittskåne vatten som är de som har hand om dagvattenanläggningar.

Vid planering av Stattena östra är dagvattenhantering en viktig fråga. Det behövs en dagvattenutredning för att se var inom naturmarken det är möjligt att kunna ta hand om dagvattnet. Utredningsarbetet kommer att fortsätta vid framtagandet av detaljplanen och fördjupade utredningar så som exempelvis dagvattenhantering kommer att tas fram i ett tidigt skede i det fortsatta arbetet.

Att möjliggöra aktiviteter året runt, t.ex. genom en pulkabacke, är en viktig aspekt vid planering av nya grönytor, mötesplatser och lekplatser. Synpunkten tas med i fortsatt arbete.

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.

Jag och min familj var de första som köpte tomt och förverkligade vår dröm om nytt hus på Stattena Norra. Det som lockade oss var närheten till naturen men också närheten till centrum. Både detaljplan och översiktsplan visade ett trevligt område växa fram.

När vi tog kontakt med Hörby kommun för att köpa tomt så fanns det inget till salu men Stattena Norra var på gång. När de första tomterna släpptes och diskussionerna startade med kommunen var ambitionen med hela Stattenaområdet solklart. På Stattenaområdena skulle ett naturskönt villaområde växa fram. På etapp 1 skulle radhus byggas i anslutning till de befintliga radhusen. Resterande mark skulle bli 15 villor. När vi skrivit kontrakt och startat bygga tog det inte speciellt lång tid innan vår första grannar dök upp.

Kommunen har i min mening haft en tydlig plan för hela Stattena området och det är också det som sålts in till intressenter och kommuninvånare. Vad hände sen? Intressenter på tomterna fick nej vid intresse och marknadsföringen har varit under all kritik. Kommunen har tagit fram en översiktsplan (antagen 2016-03-21) som ska sträcka sig lång tid framöver men väljer redan nu att helt frånga den. Hörby tätort har i dagsläget inga villatomter till salu och jämför man med närliggande kommuner ligger Hörby enormt långt efter.

Tittar man på det planprogram som nu presenteras så blir det en stor förändring för oss boende på området. Istället för 40-50 bostäder i form av villor och radhus är tanken istället 200-250 bostäder. Då pratar vi höghus om området ska räcka till! Hur är tanken att dom ska integreras i detta natursköna område? Trafikpåverkan på området kommer att öka markant och med en infartsväg blir det en enorm skillnad jämfört med tanken från början! Har kommunen medvetet lurat oss som köpt tomt och byggt eller har man ingen aning om vad man håller på med?

Kommunen har i mina ögon nu satt sig i en ganska dum sits inför framtiden. Vem vågar lita på Hörby kommun? Skulle de tomter som är klara släppas så undrar jag ifall någon vågar köpa dem! Man säger en sak och gör en annan.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Läs mer om villatomter under *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.

Jag heter [REDACTED] och flyttade från Ludvigsborg till Emils gata 5 år 2016. Jag ville komma närmre centrum och valde Stattena området då det på många sätt går att jämföra med Ludvigsborg. Lugnt villaområde i natursköna omgivningar.

När man gör denna typ av investering, så stämmer man naturligtvis av hur området är och hur planerna i omgivningen ser ut. Man vill skapa sig en trygg närvaro för sig själv och sin familj! Den översiktsplan Hörby kommun presenterat för området har för mig och min familj varit tillfredsställande. Vi har t o m varit ivriga att nya villatomter ska detaljplaneras, då vi sett en möjlighet att bygga ett nytt hus på ett område vi stormtrivs på.

Jag är inte särskilt insatt i det kommunala arbetet, men måste man vara det som invånare i Hörby kommun? En översiktsplan är väl något som ska kunna vägleda mig i val bosättning? Det Hörby kommun nu presenterar överensstämmer inte med översiktsplanen. Jag har full förståelse att man gör vissa förändringar, men att presentera det ni nu gjort är inte bara en kapital

förändring av ursprungsplanen utan även ett hån mot oss som valt att investera i området.

Min investering av villa på Emils gata har visat sig väldigt god, efterfrågan är hög och priserna på husen har ökat ordentligt. Är inte detta ett tecken på att attraktiva tomter med bra läge efterfrågas? Vid verkställande av föreslagen detaljplan ser jag inte längre samma fina utveckling av området och inte heller mina investerade pengar som en bra investering. I själva verket så är det i princip en ekonomisk katastrof för oss villaägare med 200-250 hyreslägenheter inpå knuten.

Ni borde också tänka på att värna om höginkomsttagare. Familjer som vill satsa och betala skatt i Hörby kommun.

Jag börjar blicka mot min hemort Eslöv. Där bygger man hyreslägenheter i de centrala delarna och villatomter i utkanterna av tätorten, precis som det ska vara i en småort.

Med hopp om att ni tar ert förnuft tillfånga. Meddela mig var jag skall bestrida eventuell detaljplan.

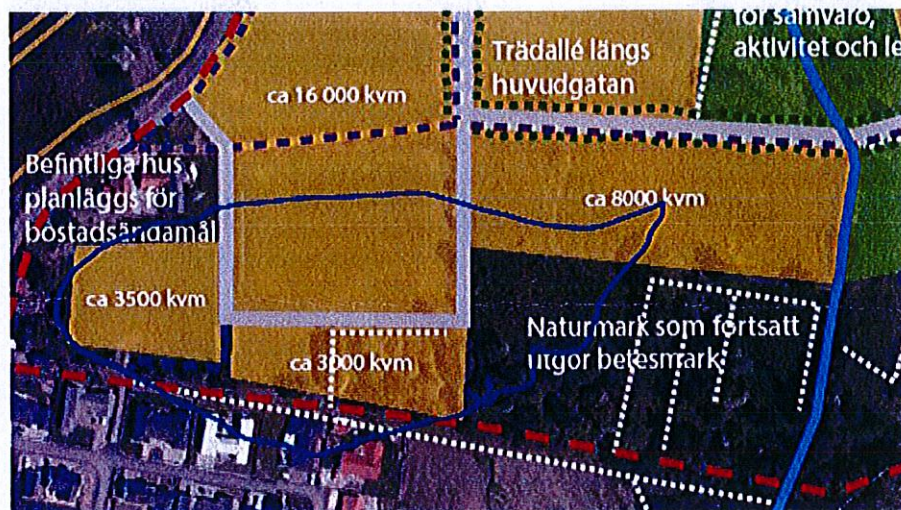
Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

När en detaljplan antagits skickas ett meddelande om antagande ut till alla de som senast under granskningen inkommit med skriftliga synpunkter och inte fått sina synpunkter tillgodosedda. I meddelandet om antagande finns besvärshänvisning för hur man överklagar antagandebeslutet och därmed detaljplanen.



- Söder om området, vid den del som omnämns som "yta med plantering och dagvattendamm" i kartan, finns inget staket runt damm och bäckar. Det här är ett område som är farligt för barn att vistas och området måste säkras.
- Stattenavägen ska förbli återvändsgata och vändplatsen samt avspärrningen Stattenavägen/Marielundsvägen blir permanent.
- Stattena Östra ska innehålla villatomter.
- Hastighetsdämpande åtgärder ska införas på Stattenavägen.
- a flervåningsbyggnader ska anläggas i närhet till området Stattena norra, se bild nedan.



Planering och utvecklings kommentar:

Dagvattendammen öster om Emils gata är befintlig och ingår inte i planområdet. Synpunkten kring risk för olycka har förts vidare till Mittskåne vatten som är de som har hand om dagvattenanläggningar.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.

Synpunkten kring hastighetsdämpande åtgärder för Stattenavägen förs vidare till Gata/Park som är den avdelning inom kommunen som har hand om gatu- och trafikfrågor.

Läs mer om villatomter under *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Vi har varit Hörbybor i hela/största delen av våra liv. Vi köpte villa 1988, bodde där i 27 år, under tiden som våra barn växte upp. Vi gjorde sedan precis det som kommunen vill – sålde den äldre villan till en ny yngre barnfamilj och byggde en ny villa. Vi har sett Stattena växa fram som Hörbys nya villaområde och valde att satsa här. I alla planer och handlingar har det presenterats som ett naturnära villaområde med inslag av radhus. T.o.m. i den gällande översiktsplanen för Stattena Östra H5 som klubbades 2016-03-21 står området beskrivet som ett idylliskt villaområde.

Planering och utveckling

Vi förstår inte heller varför man lyssnar på enskilda entreprenörer om Hörbys utbyggnad. De tänker ofta bara pengar och gör inget som gynnar Hörby i stort. Långsiktighet och bevarande av Hörbys andra tror vi mer på men det bara kastas bort.

Pratar och lyssnar man på de yngre som bor i Hörby idag så vill de inte bosätta sig i lägenhet här i Hörby. De vill till stan Lund/Malmö. När de sedan börjar tänka på familj och barn återkommer man till Hörby för de idylliska villaområdena där de kan se sina barn växa upp. Alltså tycker vi att det är helt tokigt att frågå Hörbys själ och hjärta med att bygga detta flerbostadsområde. Vi behöver våra villaområden för Hörbys utveckling. Trafiksituationen i området får en helt annan intensitet med så många fler boende på denna yta, vilket får en stor negativ påverkan på både miljön och hela området. All hårdgjord yta kommer att bli avsevärt större än tidigare planerat. Detta ställer då också avsevärt större krav på både avrinning och på dagvattensystemet som inte ens idag är helt bra.

Vi ser ju även svårigheter att få nya intressenter till de redan färdiga tomterna på Stattena Norra när kommunen plötsligt och drastiskt förändrar på gällande detaljplan och har fruktansvärt kortsiktig framförhållning när man bara efter 2 år ändrar på översiktsplanen för Stattena Norra/Östra.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Läs mer om villatomter under *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Trafik inom planområdet är en viktig fråga för att lyckas skapa en attraktiv miljö. Trafiken kommer att studeras vidare i den fortsatta planeringen.

Det är viktigt för kommunen att ha dialoger med entreprenörer eftersom det kommer att behövas entreprenörer för att förverkliga området. Den har också kunskaper om bostadsmarknaden och efterfrågan som behöver beaktas.

Vid planering av Stattena östra är dagvattenhantering en viktig fråga. Det behövs en dagvattenutredning för att se var inom naturmarken det är möjligt att kunna ta hand om dagvattnet. Utredningsarbetet kommer att fortsätta vid framtagandet av detaljplanen och fördjupade utredningar så som exempelvis dagvattenhantering kommer att tas fram i ett tidigt skede i det fortsatta arbetet.

Detaljplan gällande fastighet 43:32

- Finns det möjlighet att använda en del av byggnaden (uthus) till att utveckla denna lokal till kontor/försäljning ev. lägenhet?

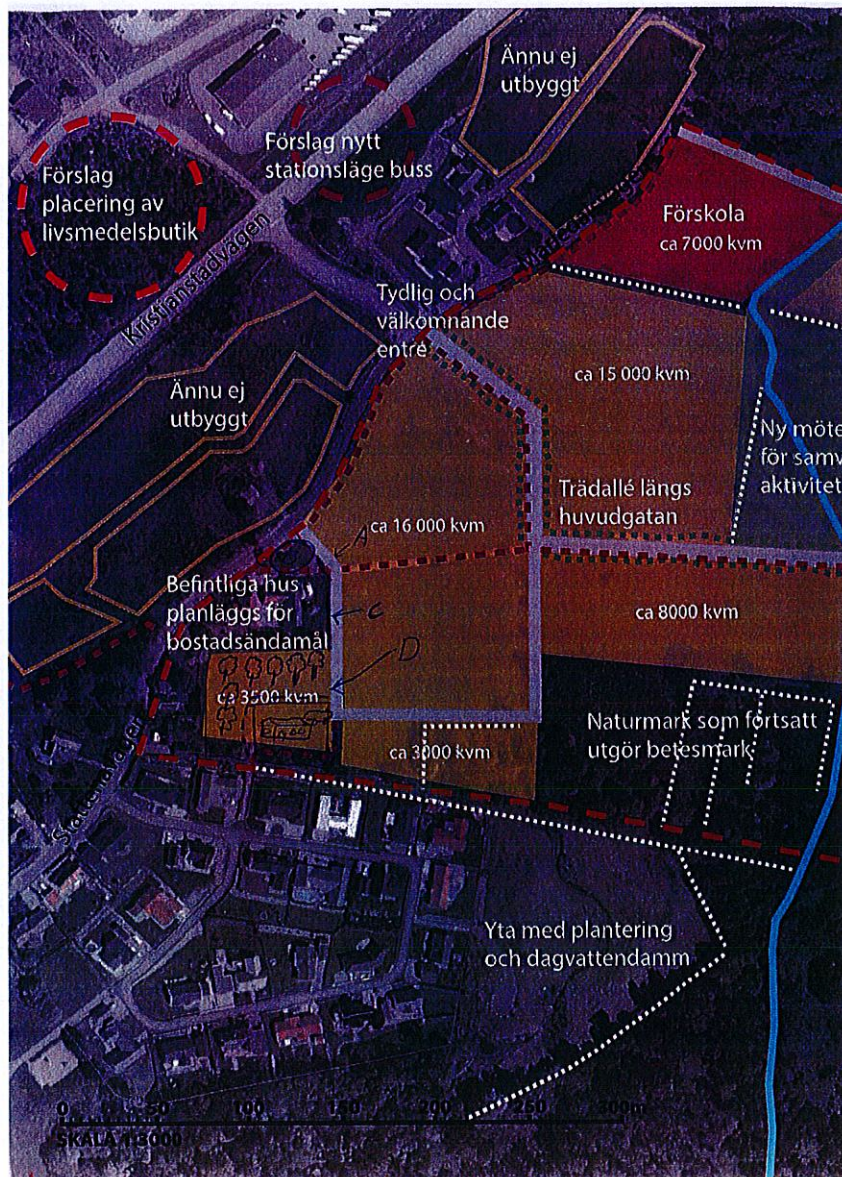
Önskemål gällande planprogram Stattena östra

- Som fastighetsägare i planerat område önskar vi att våra förslag tas i beaktande i fortsatt arbete med planprogram och detaljplan Stattena östra.

Vi är positiva till att östra delen av Uggleborgsvägen sträckning reserveras för gång- och cykeltrafik. Funderingar hur det påverkar infarten till Hörby 43:42 eftersom uthus och friyta bakom (öster om) uthusen används för att lasta in och ut grejer och för parkering. Om t.ex. bom ska placeras för gång- och cykelvägen måste detta göras öster om Hörby 43:32 så det ger möjlighet för fastighetsägaren fortsättningsvis ska kunna använda östra delen av fastigheten till infart (se karta markerat A).

- Den nya infartsvägen till området som föreslås norr om Hörby 43:32 kommer innebära att bilar i en av två körriktningar orsakar ljus i i köksfönster i fastigheten. Det kan undvikas genom att planteringar gör på den mindre "kulle" som finns mellan föreslagen infart och Hörby 43:32.
- Direkt norr om Hörby 43:32 finns en kulle med växtlighet, önskar att denna ska finnas kvar. Hur kan man anmäla sitt intresse till att överta mark? I detta fall eventuellt kullen för att fastighetsägaren t.ex. ska kunna säkerställa framtida skötsel (se karta markerat B).
- Med hänsyn till befintliga fastigheter längs med den redan idag trafikerade Stattenavägen är det viktigt att avstängning längs Stattenavägen/Marielundsvägen är kvar.
- Den nya väg som föreslås längs den östra fastighetsgränsen av Hörby 43:32 önskar vi som fastighetsägare få en tydlig gräns mellan tomt och planerad väg, förslagsvis en plantering (se karta markering C).
- Gällande den gång- och cykelvägskopplingen som kommer nedifrån Emils gata och som föreslås knytas ihop med det nya området. Synpunkt om att denna skulle kunna dras mer rakt norr ut och gå längs den södra fastighetsgränsen till Hörby 43:32. Mellan fastighetsgräns 43:32 och gång-/cykelvägen föreslås att man behåller grönytor med hänsyn till befintliga fastighetsägare 43:32, 43:31, 43:30 samt 43:29.

Eventuell bebyggelse på markerat område hålls till 1 plans fastighet för att kunna smälta in mot befintlig bebyggelse runt planerat område söder om fastighet 43:32, på så sätt får nuvarande fastighetsägare runt om planerat område behålla den underbara utsikten över Hörby (se karta markering D).



Planering och utvecklings kommentar:

Förslaget innebär att er fastighet planläggs för bostadsändamål, vilket är befintlig användning. För att inreda ytterligare bostad i till exempel komplementbyggnad, krävs bygglov. Kontor ryms inom bostadsändamål om det är i form av ett så kallat hemmakontor, t.ex. för enskild firma. För slutlig bedömning krävs kontakt med bygglovshandläggare och bygglov kan krävas. Försäljning ingår inte inom bostadsändamål.

Påverkan på infart till fastigheten Hörby 43:32 som helhet när del av Uggleborgsvägen föreslås för cykeltrafik kommer att beaktas.

Möjlighet att tillgodose synpunkter och önskemål kring den mark med en mindre kulle som ni markerat ut med B på kartbilden kommer att undersökas i fortsatt arbete. Nämnas ska även att parkmark som planläggs kommer att ha en högre skötselgrad än icke planlagd markyta som kullen idag är.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.

Hur en avgränsning kan göras på ett bra sätt mellan planerad gata och Hörby 43:32 (östra fastighetsgränsen) kommer att beaktas i fortsatt planarbete.

Förslag på ny stäckning av cykelväg, plantering och förslag på höjd för tillkommande bebyggelse som ni markerat ut med D på kartbilden kommer att utredas och beaktas i fortsatt planarbete.

[REDACTED]

Som bosatt på Emils gata och som aktiv fastighetsmäklare i Hörby och Höör följer nedan mina synpunkter vad gäller planprogram för Stattena Östra. Vi har i Hörby under 2016 och 2017 haft en positiv marknad, priser på villor och bostadsrätter har ökat markant. När priserna på begagnade hus närmar sig nyproduktionspriser är det ett tecken på att utbud och efterfrågan inte går hand i hand. Vad gäller bostadsrätter ser vi i vissa föreningar en uppgång på 100 % de senaste 3 åren. Med denna vetskap är det intressant att höra kommunen framföra på mötet (planprogram Stattena Östra) att villatomter är svårsålda och att efterfrågan på bostadsrätter bedöms låg. Vem har gjort denna bedömning?

I min roll som fastighetsmäklare har jag de senaste åren vid flertalet tillfälle träffat människor, både boende i kommunen och potentiellt nya invånare som valt bort Hörby, då man inte här kan förverkliga sin byggdröm, flytta till en bostadsrätt eller som äldre sälja sitt hus och hitta ett lämpligt alternativ i de centrala delarna. Man väljer istället våra grannkommuner. Detta är ingen bra utveckling och som Hörbypatriot gör det ont i hjärtat att ta till sig. Området Stattena är ett fantastiskt område att bo på. Nära till natur och precis lagom avstånd (för personer upp till övre medelåldern) till samhällsservice.

De bebyggda fastigheterna i området betingar höga värden och är oerhört attraktiva på den öppna marknaden. Med tanke på området goda värde och den efterfrågan på villatomter och bostadsrätter i Hörbys tätort är det märkligt att inte översiktsplanen trätt i kraft och detaljplanering av området påbörjats tidigare.

Den helomvändning kommunen nu gör i tidigare presenterad översiktsplan är i min bedömning både kortsiktig och förödande med tanke på tätortens

2018-04-16

Dnr
BYN 2017/35

Planering och utveckling

begränsningar vad gäller bostadsrätt och villabebyggelse. Det är viktigt att vara objektiv. Jag är fullt medveten vad gäller behovet av även hyresrätter, men att presentera en plan, med som jag tolkar förslaget enbart denna upplåtelse på Hörbys i nuläget finaste villamark förblir för mig en gåta. De 6 tomter kommunen inom kort skall saluföra kommer ligga i direkt anslutning till enda infartsväg till området och närmst den trafikerade Kristianstadsvägen. Hur tänkte man där? Det man först tittar på när man ska bygga sitt drömhus är läge, läge, läge!

I första etappen har man gjort rätt, man frontar området med hyreshus där parkeringsplatser ligger mot den trafikerade vägen, uteplatser och balkonger ligger in mot området och därefter kommer bostadsrätterna för att avslutas med villatomter. Så skapar man ett attraktivt område, med upplåtelseform för alla och därmed en bra blandning av människor. Varför inte låta området växa på samma sätt, då detta onekligen har varit ett vinnande koncept? Då ni presenterar, som jag ser det, endast en typ av upplåtelseform kan jag inte låta bli att se likheter med storstädernas inte så attraktiva områden. Man riskerar med detta att radera ovan nämnda perfekta mix, vilket kan leda till segregation om inte kommunen tar detta på allvar. Jag tycker inte heller man tänker på den äldre generationen, då övervägande av dessa anser att avståndet till centrum blir för långt.

På tal om äldre, varför forcerar man inte byggnation på de centrala tomter som finns tillgängliga, Statoiltomten och Tvärgatan som för ändamålet är perfekta?

Då jag bedriver fastighetsförmedling och har kontor även i Höörs kommun kan man inte låta bli att jämföra. I oktober 2017 bjöds samtliga fastighetsmäklare i Höörs kommun in på möte. Man ville informera och få input. I oktober 2017 hade 25 bygglov för villor beviljats i Höör. Denna prestation hade genererat ett bidrag om 2 miljoner. Man var tydligt stolt över sin prestation. På mötet var man inte heller sen med att poängtera att Hörby kommun hade beviljat 0 bygglov.

I Höör ligger man även i framkant vad gäller fortsatt utbyggnad inom och utom tätort. Enligt uppgift från politiker i Höör kommer man de närmsta åren kunna erbjuda upp mot 250 villatomter. I Höör har man jobbat fokuserat med egen mark och mark som är privatägd. Vad gäller hyreshus och bostadsrätter ligger man även där i framkant, både sett till placeringar och mängd bostäder. Enligt mötet (planprogram för Stattena Östra) kan Hörby kommun erbjuda villatomter i Önnköping samt fåtalet villatomter i Osbyholm på privatägd mark. Som icke politiskt insatt är informationen vad gäller planering och brist på framförhållning i det här avseende svår att förstå, varför är skillnaden så stor, i på så många sätt jämförbara kommuner?

Vid försäljning av kommunens mark och framförallt vid försäljning av villatomter vet jag svaret. Det räcker inte att sätta upp en skylt och skriva ”9 attraktiva tomter till salu”. Varför inte, t.ex. som i Höör, föra en dialog med i området aktiva fastighetsmäklare redan i planeringsfasen?

Hörby är en fantastisk ort på många sätt. Placering mitt i Skåne med fantastiska förbindelser via Skåneexpressen och för de som pendlar med bil via motorvägen. Härlig natur och en trevlig bykärna. Dessa attribut är attraktiva för många.

Frågan är vem våra kommunpolitiker vill satsa på och vem vill kommunen vara attraktiv för? Yngre generationen? Barnfamiljen? Äldre medelåldern? Pensionären? Det gifta paret? Den ensamstående? Etc., etc. Listan kan göras lång som ni förstår. I mitt tycke borde kommunen vilja vara attraktiv för samtliga såsom området planerades från början.

Ser fram emot svar på varför ni planerar området på detta sätt och hur ni tänker lösa bristen på villatomter.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Det finns ett pågående detaljplanearbete för gamla Statoiltomten, Detaljplan för Pugerup 6,22,36 m.fl. Planförslaget innebär att möjliggöra för området att utvecklas för bostäder i flerbostadshus, centrumfunktioner, besöksanläggningar och verksamheter.

För tomten på Tvärgatan finns en detaljplan, Detaljplan för del av kvarteret Eriksberg, framtagen 2016 som möjliggör byggnation av flerbostadshus. Marken ägs av Hörbybostäder som driver projektet.

Synpunkten att det vore värdefullt med information till fastighetsmäklare noteras.

Läs mer om villatomter under *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Jag och min sambo var den andra familjen som köpte tomt och förverkligade vår dröm om nytt hus på Statten Norra. Det som lockade oss var närheten till naturen men också närheten till centrum. Både detaljplan och översiktsplan visade ett trevligt område växa fram.

När vi tog kontakt med Hörby kommun för att köpa tomt så fanns det inget till salu men Statten Norra var på gång. När de första tomterna släpptes och diskussionerna startade med kommunen var ambitionen med hela Stattenområdet solklart. På Stattenområdena skulle ett naturskönt villaområde växa fram. På etapp 1 skulle radhus byggas i anslutning till de befintliga radhusen. Resterande mark skulle bli 15 villor.

Planering och utveckling

Kommunen har i min mening haft en tydlig plan för hela Stattena området och det är också det som sålts in till intressenter och kommuninvånare. Vad hände sen? Intressenter på tomterna fick nej vid intresse och marknadsföringen har varit under all kritik. Kommunen har tagit fram en översiktsplan (antagen 2016-03-21) som ska sträcka sig lång tid framöver men väljer redan nu att helt frånga den. Hörby tätort har i dagsläget inga villatomter till salu och jämför man med närliggande kommuner ligger Hörby enormt långt efter.

Tittar man på det planprogram som nu presenteras så blir det en stor förändring för oss boende på området. Istället för 45-50 bostäder i form av villor och radhus är tanken istället 200-250 bostäder. Då pratar vi höghus om området ska räcka till! Hur är tanken att dom ska integreras i detta natursköna område? Trafikpåverkan på området kommer att öka markant och med en infartsväg blir det en enorm skillnad jämfört med tanken från början! Har kommunen medvetet lurat oss som köpt tomt och byggt eller har man ingen aning om vad man håller på med?

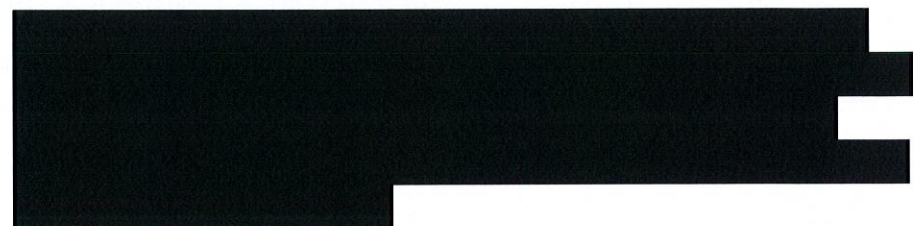
Kommunen har i mina ögon nu satt sig i en ganska dum sits inför framtiden. Vem vågar lita på Hörby kommun? Skulle de tomter som är klara släppas så undrar jag ifall någon vågar köpa dem! Man säger en sak och gör en annan. Ser fram emot svar på mina funderingar.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.



Undertecknade vill behålla Stattenavägen som återvändsgata samt att kommunen vidtager hastighetsdämpande åtgärder på Stattenavägen.

Planering och utvecklings kommentar:

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.

Med följande anledningar motsätter vi oss den bebyggelse och typen av fastigheter som presenterats vid utskick per post och på samråd den 8 februari 2018:

- Att området som är planerat som naturskönt framgår tydligt både i vision och verklighet. Då är det för oss inte förenligt att bebygga detta område med flerplanshus av olika sort och modell och förstöra det. Det räcker inte med att spara gröna rum om de inte syns mellan höghus. Man tappas kontakt med naturen även om det ligger ett stenkast bort. Det är i nuvarande form väldigt populärt område för promenad och rekreation.
- Vi som redan har byggt ser inte positivt på saken att i högre lägre över havet ha insyn från de relativt höga byggnaderna som är placerade närmast oss på Emils gata.
- Vi har byggt vårt hus med vetskapen om att det på sikt ska byggas 45-50 bostäder av karaktären parhus, villor och kedjehus. Det är helt oförenligt med den plan som nu beskrivs med hus som är upp mot fyra våningar tätt inpå och dessutom hyresrätter.
- Var finns undersökningen som säger att man vill ha en hyreslägenhet på Stattena Östra?
- Inom vilken tid tror man att det kommer att byggas och drivas en livsmedelsbutik i närområdet? Har man ens funderat över vilken aktör som skulle vara intresserad av detta? Lidl eller Willys? Frågor som jag tycker att man ska undersöka på riktigt innan man släpper loss en arkitekt, om det nu är det, som ritar in en sådan på en planskiss. Inget fel på visioner men det måste ju vara byggt på verkligheten.
- Vi förstår att det behöver byggas mer i Hörby men vi ser inte det som särskilt troligt att den bostadskö som finns på hyresrätter kommer att minska nämnvärt eftersom de söker ett mer centralt boende med högre servicenivå. Dessutom till lägre kostnader än denna byggnation innebär eller varför har man inte lyckats fylla "höghuset" med andra betalare än Hörby Kommun själva. Om inte siktet är inställt på att fylla lägenheterna på Stattena Östra med nyanlända förstås. Då hamnar saken, för mig, i ett annat ljus.
- Att trafiken på den redan smala Stattenavägen där två bilar knappt kan mötas redan och gångtrafikanter och cyklister inte premieras, hålls öppen för genomfart norrut är inte särskilt genomtänkt. Vackert på ett papper men farligt för oss och andra som med sina barn måste ta

Planering och utveckling

denna väg till och från Emils gata. De boende längs Stattenavägen förtjänar också bättre än ännu mer trafik utanför husen.

- Det finns ett stort tryck på villa- parhus och bostadsrättstomter bland folk jag pratar med, planera för detta istället. Med lägre och luftigare bebyggelse som villatomter innebär försvinner problemen som beskrivs ovan. Sånär som trafiken på Stattenavägen men den begränsas lätt genom att placera en bom strax söder om Uggleborgsvägen. Att hänvisa sugna tomtköpare till Osbyholm, Ludvigsborg och Önnköping eller var det nu var är inte att bygga en levande kommun. Man måste ha koll på de centrala funktionerna först som man kan förvänta sig av en modern handelsort med gamla anor eller som man säger; man kan sminka en gris men det är fortfarande en gris.
- Den sista anledningen som är viktig att föra in i diskussionen som ni inte anser höra ihop med det nya projektet är hanteringen av det dagvatten som redan orsakar en del huvudbry för oss på området. Ni kan komma och lyssna på hur länge det flödar i min dagvattenbrunn och jag bor ändå en bit in på området. De vattenmagasin som gjorts för ett par år sedan är i nuvarande form livsfarliga för våra barn och ungdomar som i ett ögonblick kan storma ut på tunn is eller på annat sätt förolyckas genom drunkning. Flödena kommer ju inte minska om ytan ovanför bebyggs med flerbostadshus som generellt genererar mer hårdgjorda och stensatta ytor. Villatomter sväljer och portionerar ut vatten under längre tid vilket blir hanterbart, även om mängden vatten ökar avsevärt och planering för detta måste prioriteras. Vi förväntar oss att oavsett bebyggelse kommer befintliga vattenmagasin att på lämpligt sätt göras oåtkomliga för barn.

Planering och utvecklings kommentar:

När jungfrulig mark tas i anspråk innebär det alltid en påverkan. I arbetet med planprogrammet har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts, denna beaktar även områden utpekade i naturvårdsplanen. I inventeringen görs en bedömning av vilka ytor som föreslås kunna bebyggas och planförslaget har tagits fram utifrån denna inventering. Jämfört med översiktsplanen föreslås till exempel de ytor som ingår i naturvårdsplanen undantas för bebyggelse.

En utgångspunkt i planarbetet är att bevara delar av natur- och kulturlandskapet. Inom området ska en central mötesplats för samvaro, aktivitet och lek skapas. Förhoppningen är att kunna utveckla gröna ytor och stråk som blir en tillgång både för boende inom och utom området. All bebyggelse ska ha en koppling till kringliggande natur och stenmurarna föreslås i hög grad bevaras och integreras i den nya bebyggelsen.

De visioner och förslag som presenteras i planprogrammet kommer att finnas med i fortsatt arbete och kommer att utvecklas och säkerställas genom bland annat detaljplanen.

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

För motivering av planprogrammet i förhållande till översiktsplan 2030 se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

Området som föreslås för livsmedelsbutik ligger inte inom planområdet och frågan är inte en del av detaljplanearbetet utan en fråga som behöver utredas.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Stattena östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.

Vid planering av Stattena östra är dagvattenhantering en viktig fråga. Det behövs en dagvattenutredning för att se var inom naturmarken det är möjligt att kunna ta hand om dagvattnet. Utredningsarbetet kommer att fortsätta vid framtagandet av detaljplanen och fördjupade utredningar så som exempelvis dagvattenhantering kommer att tas fram i ett tidigt skede i det fortsatta arbetet.

Dagvattendammen öster om Emils gata är befintlig och ingår inte i planområdet. Synpunkten kring risk för olycka har förts vidare till Mittskåne vatten som är de som har hand om dagvattenanläggningar.

[REDACTED]

Jag vill lämna en synpunkt gällande planprogrammet Stattena Östra.

Det finns ett område som föreslås lämpligt för högre bebyggelse med upp till 4-6 våningar i planprogrammet. Det är ett främmande inslag i stadsbilden med så höga hus. I dagsläget finns det endast i Hörbys kärna och där harmonierar det med sin omgivning, att bygga 4-6 våningar i en omgivning av 1-2 plans enbostadshus kommer att bidra till en för stor kontrast.

Planering och utvecklings kommentar:

För motivering av föreslagna höjder se *Sammanfattning av kommentarer till inkomna yttranden* i början av detta dokument.

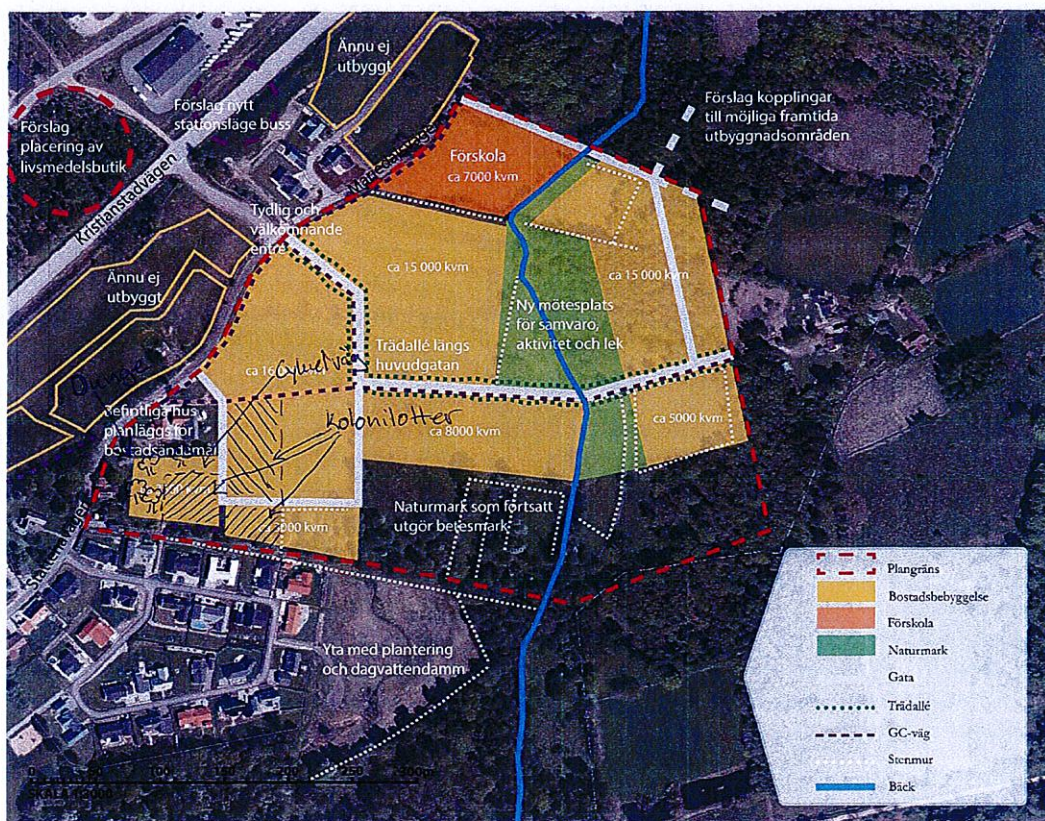
[REDACTED]

Här kommer några förslag från Fastighetsägarna 43:32 och 43:30. Gång och cykelvägskopplingen som kommer från Emils gata, som är tänkt att knytas ihop med det nya området, skulle förslagsvis kunna dras rakt upp mot fastighet 43:32 för att sen svänga av till höger för att sen kopplas på planerad gata. Se bifogad bild. Förslagsvis skulle det kunna planteras t.ex. ek eller

kastanj dunge mellan fastigheterna 43:32, 43:30 och 43:32 och cykel/gångvägen med hänsyn till befintliga fastighetsägare.

För att fortsättningsvis ha kvar den pittoreska känslan som finns i området och för fortsatt ökad rekreationsvärde för kommande hyresgäster skulle man kunna erbjuda kolonilotter på utritat område. Se bifogad bild. Detta skulle kunna öka dragningskraften för inflyttning till området då vi inte känner till andra områden som erbjuder detta i Hörby kommun.

Ett förslag är också att man med hänsyn till befintliga fastigheter längs med Stattenavägen behåller bommen där Stattenavägen och Marielundsvägen möts. Då denna är mycket trafikerad trots bom.



Planering och utvecklings kommentar:

Förslag på ny stäckning av cykelväg och plantering som ni markerat ut på kartbilden kommer att utredas och beaktas i fortsatt planarbete.

I planförslaget föreslås att kolonilotter skulle kunna anordnas inom planområdet. Dessa kan antingen vara inom de nya bostadskvarteren eller i anslutning till planerade grönytor. Inget större område med enbart kolonilotter föreslås dock.

Stattenavägen/Marielundsvägen ligger inte inom planområdet och den regleras därför inte av detaljplanen. Framtaget planförslag för Statten östra utgår ifrån att Stattenavägen är avstängd för genomfart liksom den är idag. All trafik till det nya området föreslås gå via infartsvägen från Kristianstadsvägen.



Samhällsbyggnadschef



Planarkitekt



Planerings och utvecklingschef