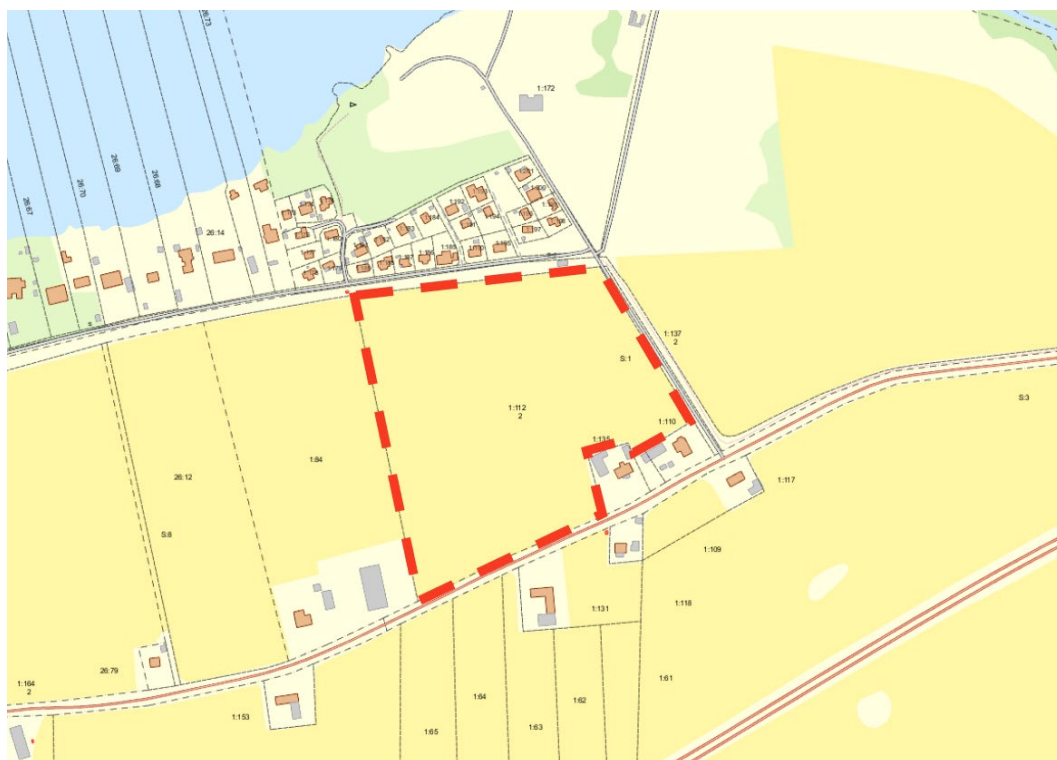


Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering & Utveckling

Detaljplan för

Del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken i Osbyholm, Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Planområdets omfattning

Utökat förfarande
Samrådshandling

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering & Utveckling

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2020-11-27
- Utdrag från primärkarta som under samråd ersätter grundkarta, 2020-11-18
- Planbeskrivning (denna handling), 2020-11-27
- Fastighetsförteckning, 2020-10-21

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-11-20
- PM Geoteknik och markmiljö, Atkins, 2009-04-27
- Bullerutredning, Structor, 2020-10-23
- Arkeologisk utredning, Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2009-11-02
- VA/Dagvattenutredning, SYSTRA AB, 2020-10-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
3. PLANDATA	8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	8
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT	9
PLANAFTAL	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
PLANPROGRAM	9
DETALJPLAN	9
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	10
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	10
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	11
VATTENSKYDDSSOMRÅDEN	11
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	12
FÖRSLAG TILL MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE	12
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	13
BAKGRUND/ HISTORIK	13
BEBYGGELSESTRUKTUR	13
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	13
FÖRLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	13
MARK OCH VEGETATION	14
GEOTEKNIK	14
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	15
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
7. PLANFÖRSLAG	18
MARKANVÄNDNING	18
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	18
AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	21
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	24
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
HÄLSA OCH SÄKERHET	27

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	29
MILJÖKONSEKVENSER	29
OMGIVNINGSBULLER	29
RISKER OCH SÄKERHET	30
EKONOMISKA KONSEKVENSER	30
SOCIALA KONSEKVENSER	30
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	31
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	32
EKONOMISKA FRÅGOR	33
TEKNISKA FRÅGOR	33
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	35
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	35
11. MEDVERKANDE	36

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN

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

Denna detaljplan handläggs med **utökat förfarande** i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Motivet till detta är att planuppdraget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Hörby kommun men är ej i enlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande av den samma.

Samråd

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

Granskning

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och efter att planförslaget (plankarta och planbeskrivning) reviderats ställs planen ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in under granskningsskedet sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

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

Laga kraft

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



2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga bostäder på en del av fastigheten Osbyholm 1:112.

Ett förslag till bebyggelsestruktur har tagits fram som utgör underlag till detaljplanen. Enligt detta förslag är avsikten att planområdet ska kunna innehålla en variation av grupphusbebyggelse och tomter för fribyggda villor. Inom detaljplanen möjliggörs cirka 50 nya bostäder. Bebyggelsen inom planområdet är placerad längs med, och i anslutning till, en central inre allmän lokalgata som korsar området i nord-/sydlig riktning. Bebyggelse inom detaljplanen omges av grönytor, med angiven användning natur, som kan vara olika gestaltade eller programmerade. De kan innehålla ytor för lek, rekreation men även för lokalt omhändertagande av dagvatten med till viss öppna fördröjningsytor. Planförslaget innebär också att det blir möjligt att anordna parkeringsytor för ett 80-tal fordon. I ett läge, i anslutning till gata i norr, föreslår detaljplanen ett möjligt läge för en nätstation i kombinerat läge med återvinning.



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

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet kan komma att innehålla cirka 50 nya bostäder i form av friliggande villor samt grupphusbebyggelse. Planen innehåller även ytor för naturmark som kan innehålla områden för lek samt hantering av dagvatten. Inom kvartersmark för bostäder kommer även finnas anordnade ytor för markparkering.

Detaljplanen innehåller till största del kvartersmark för bostadsändamål samt teknisk anläggning. Allmän platsmark inom planen utgörs av en lokalgata (GATA) samt naturmark (NATUR). Genom nybyggnation skapas på fastigheten möjlighet till attraktiva boenden i en fantastisk miljö med direkt närhet till Ringsjön, där möjlighet ges till rekreation och utblickar över sjön med god tillgänglighet till E22 och nära anslutning till Osbyholm, Detaljplanen bedöms förenlig med gällande Översiktsplan 20230.

Planen innefattar:

- Kvartersmark för bostäder (B) Förslaget gör det möjligt att bygga ca 50 bostäder. Bebyggelsen ska utgöras av både friliggande villabebyggelse och grupphusbebyggelse. Bebyggelsen har en medgiven byggnadshöjd som motsvarar högst 1,5 plan samt 2 plan. (4,5 samt 6 meter i byggnadshöjd). Den högre bebyggelsen föreslås i den södra delen av området och den lägre i norr.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3-3,5 meter.
- Kvartersmark för parkering (gemensamhetsanläggning) som nyttjas för de nya bostädernas behov.
- Allmän plats för ny lokalgata (GATA) genom området.
- Allmän plats för natur (NATUR) som medger möjlighet även för lek och dagvattenhantering.
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Största byggnadsarea i m².
- Teknik och nytt läge för återvinningshus i norr.

3. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

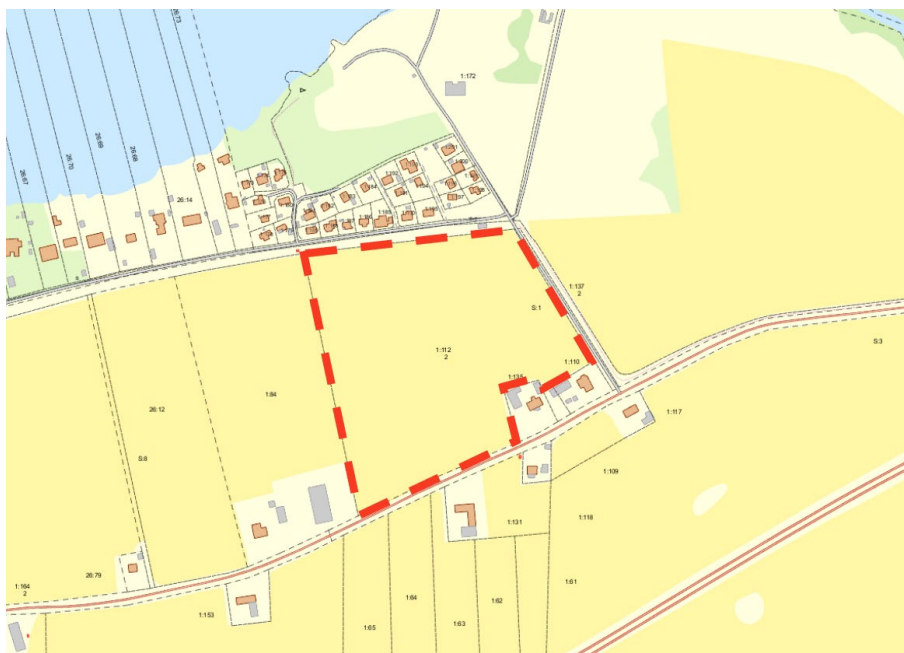
Planområdet ligger i norr i direkt anslutning till Strandvägen och befintlig fritidsbebyggelse vid Ringsjön. I öster gränsar marken till Strandvägen och i väster brukad betes- och åkermark. I söder gränsar planområdet till den gamla riksvägen 1140. I sydväst gränsar området till tre st bostadsfastigheter.

Planområdet omfattar ca 5 hektar och används idag som jordbruksmark.

Närmsta ort är Osbyholm som ligger cirka 1,3 km från planområdet. Byn ligger på ett bra pendlingsavstånd till bland annat Lund- och Malmöregionen. Orten har mycket goda bussförbindelser mot Hörby, Malmö, Lund, Kristianstad och Eslöv. Exempelvis trafikerar Skåneexpressen Osbyholm. Befintlig gång- och cykelväg till Snogeröd, Osbyholm och Hörby finns. Utbud av både kommersiell och kommunal service finns i Hörby tätort, ca 4,5 km väster om planområdet..

Markägoförhållanden

Osbyholm 1:112 är en kommunalägd fastighet. Den del av fastigheten som ingår i denna detaljplan framgår av kartbild nedan där det inramade området utgör planområde för denna detaljplan.



Inringat markområde ovan utgör planområde för denna detaljplan.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

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

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

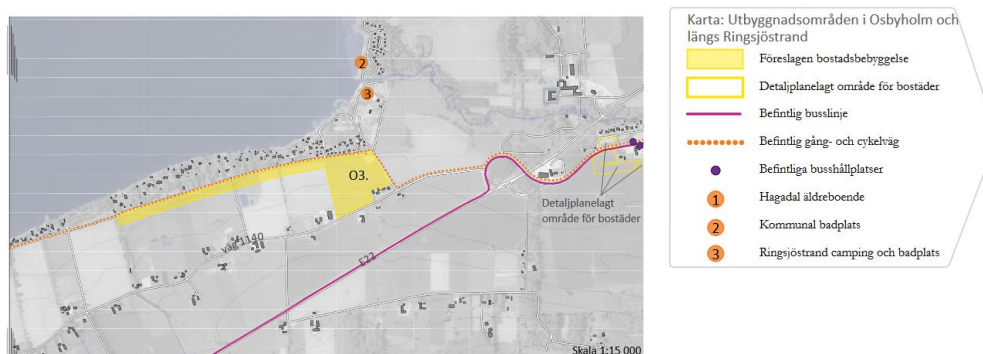
Planavtal

Planavtal för att upprätta detaljplanen har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelsen som är beställare.

Översiktsplan

Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41. Översiktsplanen anger aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder.

Detaljplanen bedöms förenlig med gällande översiktsplan då den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder.



Utdrag från kommunens översiktsplan, delområde Ringsjöstrand

Planprogram

Inget planprogram har tagits fram för planområdet.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Området gränsar i norr mot område planlagt för fritidsbebyggelse (detaljplan P09/173, 081219).

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om områdena är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. En del av planområdet berörs i öster av riksintresse för Naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Odlingslandskap vid Fulltofta). Planområdet utgörs av jordbruksmark vilket är av nationell betydelse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av brukad mark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan att påverka ett rationellt brukande av marken. Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark krävs och bedöms kunna hanteras inom ramen för planarbetet.

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

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

Riksintressen och förordningar

Området berörs inte av naturreservat, djur- och växtskyddsområde, strandsskydd eller annat områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

En del av planområdet berörs i öster av riksintresse för Naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Odlingslandskap vid Fulltofta). Området innehar en karaktär av äldre kulturlandskap och utgörs av hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar. Ett genomförande av detaljplanen innebär förlust av jordbruksmark, dock i en liten del i utkanten av riksintresset. Exploateringen kommer inte medföra en påverkan på hagmark, gamla ekar eller stengärdesgårdar inom riksintressant område. Därmed bedöms planförslaget inte medföra påtaglig skada för riksintresset.

Längst plangränsen i väst finns en stenmur. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp eller flytta stenmurar behöver dispens sökas. Utgångspunkten är att bevara stenmurarna inom planområdet och ge dem erforderligt skydd i detaljplanen. Bedömningen är därmed att exploateringen inte innebär risk för påverkan på biotopskyddat objekt.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet med införandet av miljökvalitetsnormen var att alla vattenförekomster skulle uppnå god status, både kemisk och ekologisk.

Följande vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status (utan överallt överskridande ämnen)
Hörbyån (recipient)	Måttlig	Ej klassad
Östra ringsjön (slutrecipient)	Otillfredsställande	God

Grundvattenförekomst	Kemisk status	Kvantitativ status
Hörby	God	God

Dagvatten från planområdet kommer likt idag fortsatt att avledas till kommunens dagvattensystem. Delvis kan dagvattnet även komma att infiltreras och renas inom fastigheten.

Vattenskyddsområden

Planområdet angränsar inte till något vattenskyddsområde.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Vid upprättande av plan eller program ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är den process som ska leda fram till ett ställningstagande i frågan om en miljöbedömning (och miljökonsekvensbeskrivning) ska göras eller inte. Undersökningen innebär att kommunen identifierar de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och samråder frågan med Länsstyrelsen.

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Reglerna om miljöbedömning finns i miljöbalkens sjätte kapitel. Sedan 1 januari 2018 är ett

nytt sjätte kapitel gällande. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018.

En separat undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och är det dokument som ligger till underlag för kommunens bedömning. Undersökningen samråds med Länsstyrelsen.

Sammanvägd bedömning

Området omfattas inte av natura 2000-områden, naturreservat, verksamheter eller åtgärder enligt miljöbedömningsförordningen. En liten del av området omfattas av riksintresse för Naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Odlingslandskap vid Fulltofta). Området innehar en karaktär av äldre kulturlandskap och utgörs av hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar. Ett genomförande av detaljplanen innebär förlust av jordbruksmark, dock i en liten del i utkanten av riksintresset varför exploateringen inte bedöms innebära påtaglig skada för riksintresset.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära sådana negativa effekter på miljön, hälsa och säkerhet som inte kan avhjälpas med skadeförebyggande åtgärder. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för närliggande vattenförekomster och planen kan tas fram i linje med miljömålen. För de miljöaspekter där risk för miljöpåverkan finns har hantering till viss del redan påbörjats i form av utredningar och undersökningar. Samtliga risker kommer att fortsatt hanteras i planprocessen, bland annat kopplat till:

- Ianspråktagande av jordbruksmark. Detaljplanen ligger i ett område utpekad i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet.
- Spill-, dag- och grundvattenhantering. Tillstånd enligt Miljöbalken kan komma att krävas inför exploatering.
- Biotopskydd, beaktas inom detaljplanearbetet.
- Exploatering i särskilt värdefull kulturmiljö, Nunnäs – Fulltofta – Osbyholm – Lyby, utpekad i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Beaktas i detaljplanearbetet.
- Risk för bullerstörningar. Beaktas i detaljplanearbetet.

Förslag till motiverat ställningstagande

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Relevanta risker och konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund/ Historik

Marken används idag som åker- och betesmark. Området har under lång tid använts för åker- och betesdrift och det har troligtvis aldrig funnits någon bebyggelse inom planområdet.

Området gränsar till fritidshusbebyggelse invid Ringsjön samt Ringsjöstrands Camping och friluftsområde som vidare åt nordost kopplar vidare till Fulltofta och natur- och rekreationsområde i den vackra slottsmiljön där.

Tack vare att planområdet sluttar svagt åt norr så har man på många platser inom planområdet en fin visuell koppling åt Ringsjön i norr och också vidare över till Orups vackra sanatoriebyggnad som ligger högt belägen på Ringsjöns norra sida.



Äldre ortofoto över planområdet

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Det aktuella planområdet används endast som åker- och betesmark. Inga byggnader finns på fastigheten

Angränsande bebyggelse

I sydväst angränsar planområdet till tre fastigheter som innehåller bostäder och bebyggelse kopplat till lantbruk.

Kommunal och kommersiell service

Viss kommersiell service finns kopplat till campingplats vid Ringsjöstrand.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Arkeologi

Området kring Ringsjön är rikt på fornlämningar och flera fynd av boplatser, pilspetsar, stenyxor och bronsyxor har gjorts inom utbyggnadsområdet. En arkeologisk utredning, 2009-11-02, Wallin kulturlandskap och arkeologi, har gjorts för planområdet. Syftet med utredningen är att klargöra den aktuella fornlämningssituationen genom att visa var och om under mark dolda fornlämningar finns inom planområdet. Provschaktningar har genomförts både

i den norra och södra delen av området. Inga under mark dolda fornlämningar har påträffats.

Gamla riksvägen, väg 1140, har lång kontinuitet och är klassad som klass 1 +, en väg med omistliga kulturhistoriska värden.

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

Mark och vegetation

Planområdets marknivåer varierar mellan +70 m i sydost till +60 m i nord/nordväst (RH 2000).

Mark inom planområdet utgörs av sandig morän.

Planområdet utgörs av mark som brukas för jordbruk och bete.

Geoteknik

En geoteknisk rapport har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen, PM Geoteknik och markmiljö, 2009-04-27, Atkins. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planering av de nya anläggningarna. Utförd undersökning omfattar både trycksonderingar till fast botten (7 st) och störda jordprovtagningar (7 st) samt notering av förekommande grundvattennivåer i öppna provtagningshål.

Marknivåerna varierar mellan ca +61 vid den gamla banvallen parallellt med Skåneleden och +63 uppe vid mägerlgraven. I markytan förekommer ett lager av mulljord alternativt ett lager mullhaltig sand. Mäktigheten på dessa lager varierar mellan 0,1 meter och 0,4 meter. I borrhålen 6 och 7 har emellertid påträffats normalt 2,0 resp. 1,2 sandig mulljord.

Vid den gamla banvallen har påträffats från ett övre lager av mulljord på 0,3 meters djup till siltig sandig morän ner till 1,5 meters djup, vid 2-3 meters djup förekommer sandmorän. I borrhäls 3 finns även ett inslag av lera och silt i den sandiga moränen på 2-3 meters djup. Grundvattenytan påträffades vid 1,5 meters djup.

Den geotekniska undersökning vid borrhäls 5 påvisar att marken består av ett övre lager av mulljord till 0,4 meter och siltig sandig morän till 1,2 meter och vid 2 meters djup förekommer sandmorän. Grundvattenytan påträffades vid 1,25 meters djup. Vid borrhäls 6 och 7 återfinns ett djupare lager av brun sandig mulljord ner till 2 meter, i borrhäls 7 fanns även ett inslag av silt. Grundvattenytan förekom vid 1 meters djup.

Förekommande undersökta jordprover av morän har klassats till materialtyp 3B om den är sandig, siltig och materialtyp 5A om det är inslag av lera. Tjälfarlighetsklassen har bestämts till 2 för sandig, siltig morän enligt AnlAMA98 och Tjälfarlighetsklass 4 för brun lerig, sandig, siltig morän enligt AnlAMA98. Uppmätta vattenkvoter har uppmätts till mellan 14 och 15% för morän, och cirka 20% för mulljord.

Planområdet ligger inom område med låg förekomst av radon enligt SGU's (Sveriges Geologiska Undersökning) radonkartläggning.

Grönstruktur och park

Mark inom planområdet utgörs av jordbruks- och betesmark.

Längs med plangränsen i väster finns befintliga exemplar av ekar, som utgör ett fint landskapselement, som också medverkar till en förståelse av en historisk indelning i olika ägor/åkrar.

Längst plangränsen i väst finns även en stenmur. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp eller flytta stenmurar behöver dispens sökas. Utgångspunkten är att bevara stenmurarna inom planområdet.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Väl utbyggd kollektivtrafik finns i Osbyholm och Fogdarp. Närmaste busshållplats är Osbyholm, ca 1,2 km från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjerna SkåneExpressen 1 och 2 samt 474 mot Kristianstad respektive Hörby.

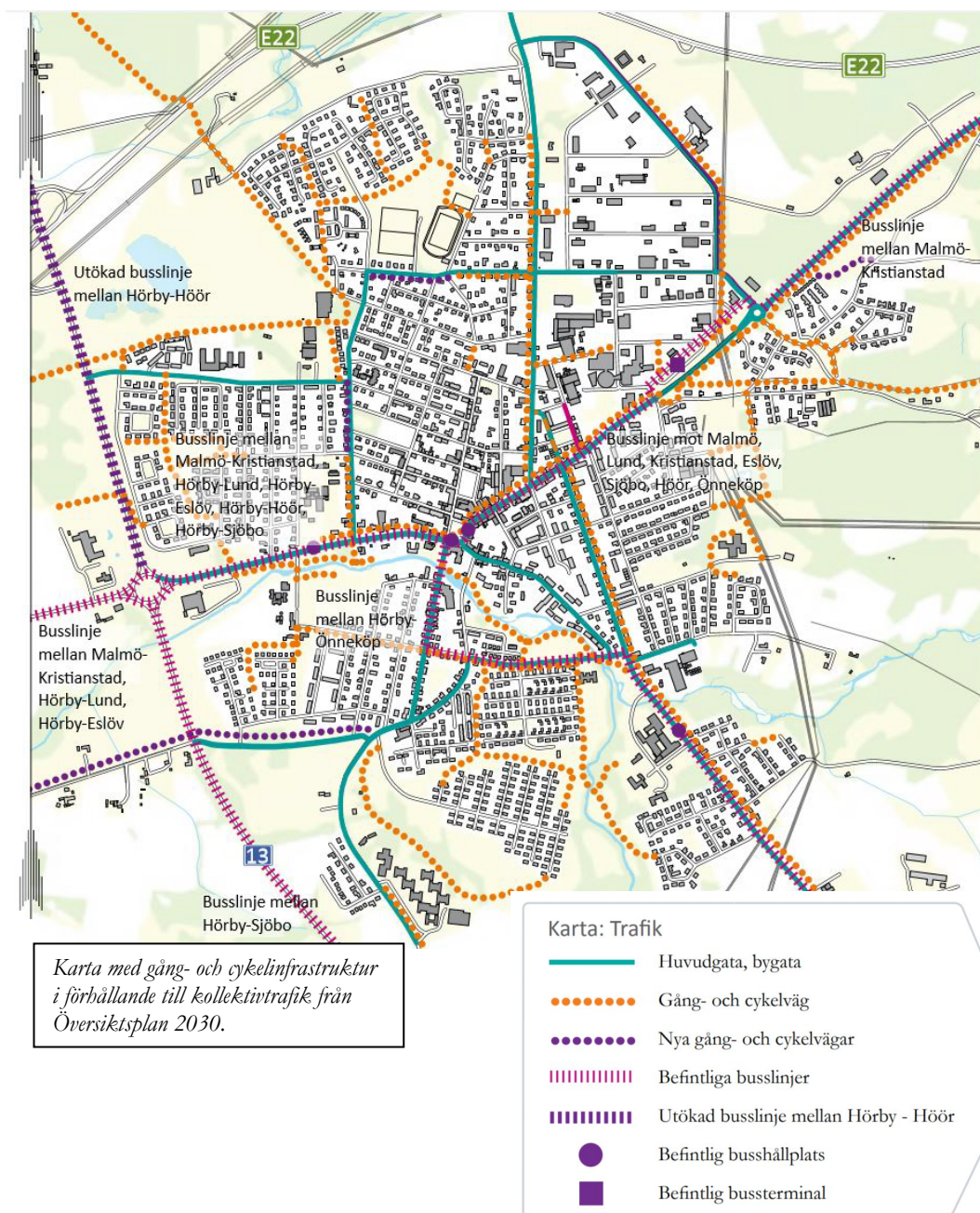
Biltrafik

Planområdet ligger i norr i direkt anslutning till Strandvägen och fritidsbebyggelse längs Ringsjön. I söder gränsar området till gamla riksvägen, väg 1140.

Området ligger med god tillgänglighet i närhet av väg E22 och är genom detta tillgängligt med bil från såväl lokala som regionala målpunkter.

Gång- och cykeltrafik inkl. cykelparkering

Befintliga och goda gång- och cykelförbindelser finns till Hörby tätort, Osbyholm och Fogdarp. Dessa gång- och cykelförbindelser skapar också kopplingar till kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp.



Parkering

Det finns inga verksamheter inom området idag och därför föreligger inte heller något behov för parkering. Däremot används den norra delen av fastigheten, i anslutning till och längs med befintlig väg/gata, som spontan parkering. Ytan är inte iordningställd som parkering och det är troligt att anta att det är boende norr om vägen och besökare till området som nyttjar parkeringen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala VA-verksamhetsområdet. Försörjning av färskvatten och hantering spillvatten hanteras i samarbete med VA-huvudman Mittskåne Vatten.

Generellt är befintliga ledningsdimensioner tillräckliga för att klara utökning genom föreslagen exploatering. De åtgärder som behövs är att spillvattenledning i området kommer behöva bytas/renoveras och pumpstation för avlopp nedströms behöver bytas ut för att klara ett högre flöde.

Befintliga spill- och vattenledningar finns i södra kanten av planområdet. Spillvattenledningen inom fastighet 1:112 har dimensionen 225 BTG och vatten har 110 PVC.

Ansvarsfördelning för omläggning av ledningar och ombyggnad av pumpstation behöver klargöras i fortsatt planarbete.

Planområdet utgör enligt kommunens skyfallskartering inte någon lågpunkt.

En dagvattenledning finns vid Strandvägen längs den norra kanten av planområdet, denna har en dimension på 110-160 mm PVC.

Planområdets marknivåer varierar mellan +70 i Sydöst till +60 m i nordlig/nordvästlig (RH 2000). Utifrån höjdförhållandena kan ytaavrinning huvudsakligen förväntas ske i nordlig riktning via två huvudstråk som skiljs åt av en vattendelare. Avrinning från en mindre del av planområdet sker även västerut

Planområdet består av sandig morän, vilket bedöms ge förutsättningar för mycket god infiltration av dagvatten inom området både före och efter exploatering. Infiltrationskapaciteten inom utredningsområdet bedöms till mellan 50–60 mm/h.

Dagvattenhantering för planområdet med föreslagen exploatering, är vidare studerad i dagvattenutredning framtagen under planarbetets gång.

El, Tele, Fiber

Fastigheten är anslutna till el och telenätet.

Avfallshantering

Området är idag obebyggt. Dialog gällande framtida avfallshantering för kommande bebyggelse inom planområdet kan med fördel ske med MERAB under planarbetets gång.

Värme

Området är idag obebyggt. Avsikter och strategier gällande val av uppvärmningskälla för tillkommande bebyggelse inom planområdet kan med fördel tas fram under planarbetets gång.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Detaljplanen föreslår att marken inom planområdet ska vara möjlig att bebygga med bostäder. Största delen av planområdet utgörs av kvartersmark för bostadsändamål (B). Bostäder inom detaljplanen omges och ramas in av naturmark (NATUR). Naturmarken kommer ha inslag av stigar, för rörelse inom området, men även ha delar avsedda för lek och hantering av dagvatten. Centralt inom planområdet föreslås en central lokalgata (GATA). Denna ska på ett naturligt sätt fungera samlande för området och fungera som en länk och kolla samman den södra och den norra delen av planområdet. Kvartersmark för bostäder innehåller även ytor för gemensamhetsanläggning för parkering. I planområdets nordvästra hörn föreslås ett möjligt läge för en ny nätstation och återvinningshus. (E)

Bebyggelsestruktur och utformning



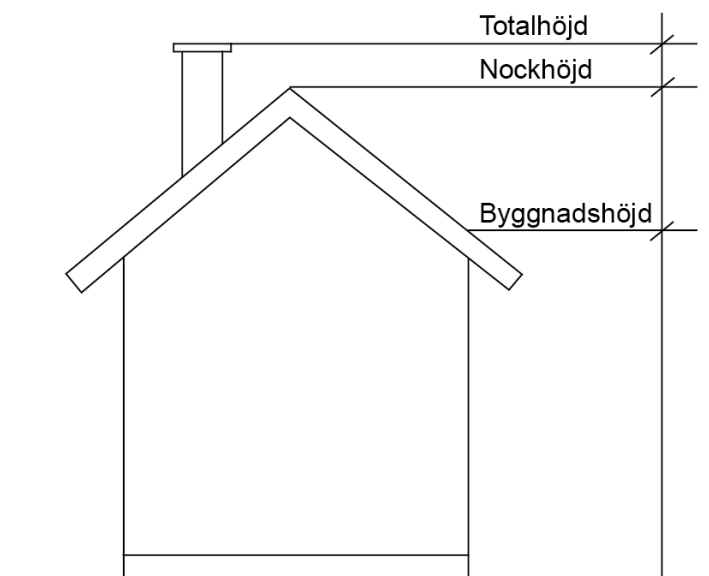
Förslag till bebyggelsestruktur för planområdet som utgör grund för detaljplanen. Gestaltning: AFRY Arkitekter

Planen medger totalt cirka 53 bostäder fördelat på 20 villor och 33 grupphus.

Längs med den inre centralt placerade gatan och Strandvägen i norr föreslås de friliggande villorna placeras. Gatan har en svängd form för att medverka till att skapa ett inre stadsrum som stimulerar till långsamma rörelser och kanske även vistelse i anslutning till gatan. Den svängda formen ger också spännande vyer och utblickar då man färdas längs den. Villorna är föreslagna att utföras i 1,5 våning och har därför getts en medgiven högsta byggnadshöjd på 4,5 meter.

I områdets södra och östra del ligger grupphusbebyggelsen. De föreslagna nya bostäderna ligger här samlade runt inre gemensamma vistelse- och rörelserum. Detta är gemensamhetsytor som delas av alla och som kan medverka till att skapa samhörighet. Grupphusbebyggelsen är föreslagen i två olika byggnadshöjder i avsikt att ge även de bostäder som ligger i planområdets sydligaste och västligaste del vackra utblickar över Ringsjön, men även för att låta byggnadshöjderna följa och förstärka de befintliga markhöjderna inom området. De högsta byggnadshöjderna medges där markhöjderna är något högre. Detta, tillsammans med grupphusbebyggelsens vinkelställda placering av bebyggelse, medverkar till att skapa en intressant variation och identitet till området.

Tillåtna höjder, takvinklar och utnyttjandegrad



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

I enlighet med framtagna skisser till bebyggelsstruktur för området är bebyggelse mot söder inom planområdet utförd i en högre byggnadshöjd (6 meter – motsvarande 2 våningar), för att förstärka den redan befintliga svaga nivåkillnaden inom planområdet, där fastigheten i söder är något högre beläget. Att medge högre bebyggelse i denna del ger bostäder även i denna del fina utblickar över Ringsjön och medverkar till att skapa en variation inom bebyggelsen inom området, som går i linje med föreslagen gestaltning för grupphusbebyggelsen. För villabebyggelse och inre delar av grupphusbebyggelse är medgiven byggnadshöjd 4,5 meter (motsvarar 1,5 våning). Högsta medgivna höjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.

Minsta tillåtna takvinkel för villabebyggelsen är 22 grader. Detta då avsikten inte är att villorna ska kunna anordnas med platta tak.

Byggnadshöjd kan förenklat beskrivas som höjd från marken till skärningen mellan fasaden och där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak. Oftast är byggnadshöjden strax över ett hus takfot, alltså där fasaden möter taket, ofta på långsidan av en byggnad.

Prickmark (marken får inte förses med byggnad) samt korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad) styr var inom fastigheten som ny byggyta får tillkomma. Utnyttjandegrad regleras på olika sätt inom planområdet, både med hjälp av olika exploateringsgrader i absoluta tal (kvm) och olika exploateringsgrader i procent.

Placering

För villabebyggelse längs med Strandvägen och gata som korsar planområdet anger egenskapsbestämmelse p₁ att bebyggelse ska placeras som mest 6 meter från gata. Detta för att skapa ett sammanhållet gaturum inom området samt bidra till en attraktiv stadsbild.

Aktuella planbestämmelser

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

Användningsbestämmelser

- GATA** **Lokalgata**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Förklarande text:
En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Framkomligheten är inte prioriterad. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- NATUR** **Naturområde**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Förklarande text:
Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*)
- B** **Bostäder**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Förklarande text:
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- E₁** **Transformatorstation**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Förklarande text:
En transformatorstation är en station i eldistributionsnätet med en eller flera transformatorer, men kan också vara en del av större anläggningar, till exempel ställverk som betjänar hela industrier eller städer. För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för transformatorstation att möjliggöra anläggning av en station i det lokala eldistributionsnätet.

Egenskapsbestämmelser

- e₁, e₃** **Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet i kvadratmeter**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas med 150 respektive 100 m² för huvudbyggnad.
- e₂, e₄** **Största byggnadsarea för komplementbyggnad är angivet i kvadratmeter**
Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Förklarande text:
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område

anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas med 40 respektive 20 m² för komplementbyggnad.

e₅, e₆, e₇

Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Förklarande text:

För att reglera hur mycket som får byggas inom ett specifikt egenskapsområde anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. I aktuell plan varierar andelen mellan 5 och 40%.

f₁

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad

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

Förklarande text:

För att reglera höjd på bebyggelsen anges olika bestämmelser om byggnadshöjd. I aktuell plan är byggnadshöjden för komplementbyggnader i anslutning till bostadshus 3 meter.



Marken får inte förses med byggnad

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

Förklarande text:

Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. I aktuell plan säkerställer prickmarken att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

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

Förklarande text:

På korsprickad mark får endast kompletterande bebyggelse som t.ex miljöhus eller carport uppföras.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns

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

Förklarande text:

I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse.

p₂

Byggnad eller upplag ska placeras minst 5 meter från transformatorstation

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

Förklarande text:

Denna bestämmelse säkerställer att skyddsavstånd mellan bl.a. bostadshus och transformatorstation hålls.



Minsta takvinkel är angivet värde i grader

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

Förklarande text:

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och

horisontalplanet. I aktuell plan är minsta takvinkeln 22 grader för all villabebyggelse.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

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

Förklarande text:

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse i 1–1½ plan samt komplementbyggnader inom gemensamhetsanläggning för parkering (3,5 m).

dagvatten

Dagvattenhanteringssystem får anordnas

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

Förklarande text:

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

lek₁

Lekplats får anordnas

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

Förklarande text:

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

gång₁

Gångväg får anordnas

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

Förklarande text:

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

Administrativa bestämmelser

g₁, g₂

Markereservat för gemensamhetsanläggning

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

Förklarande text:

Bestämmelsens syfte är att medge att gemensamhetsanläggning skapas för bl.a. lek, angöring samt parkering.

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

Lagstöd: PBL (2010:900) 4 kap. 21 §.

Förklarande text:

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

Grönstruktur och park

Grönstrukturen inom planområdet utgörs idag av ett befintligt kulturlandskap som är präglad av ett långvarigt åkerbruk och bete. De grönytor (NATUR) som kommer finnas inom planområdet kommer ha en annan karaktär, men den kommer i hög grad medverka till att det kommer finnas gröna kopplingar och siktlinjer mellan bebyggelsegrupper som gör att kontakten mellan de angränsande öppna markerna fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydlig.

Delar av grönytorna inom planområdet kommer att vara utformade som lektytor, men även innehålla gångvägar och ytor för dagvattenhantering.

Syftet med den gestaltade strukturen är att det gröna (NATUR) ska vara en fantastisk kvalitet för tillkommande bostäder inom planområdet, som ska omge och rama in bebyggelsen och också medverka till att koppla området till det omgivande landskapet.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Inga förändringar planeras för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik, biltrafik

Inom planområdet kommer en ny lokalgata anläggas mellan Strandvägen och väg 1140. Denna kommer att förses med dubbelsidig gångbana i hela dess sträckning och utformas så att den främjar gående- och cyklande samt stimulerar till långsamma hastigheter.



Diagram som visar föreslagen bebyggelse inom området med inre gata, parkeringar och grönstråk.

Cykelparkering

Enligt gällande parkeringspolicy ska det inom detaljplanen vara möjligt att anordna ca. 3 parkeringar för cykel per bostad inom planområdet.

Tillgång till cykelparkering inom området bör prioriteras i bästa läge. Möjligheten att parkera större cyklar, exempelvis lådcyklar, bör beaktas.

Parkering

Nedanstående är hämtat från Hörby kommuns parkeringsstrategi.

Parkeringstalen gäller för såväl ny- som tillbyggnad men ska också, så långt det är skäligt, användas för att kontrollera att det finns tillräckligt med parkering vid ombyggnad eller när en befintlig byggnad får ändrad användning. Parkeringstalen redovisas per 1000 m² BTA, med undantag för enbostadshus där antalet platser per bostad redovisas. I bilaga 1 redovisas hur parkeringstalen tagits fram.

Tabell. Parkeringstal för cykel och bil för bostäder och verksamheter.

PARKERINGSTAL avser platser per 1000 m ² BTA						
	CYKEL	Varav boende/ anställda	Varav besök	BIL	Varav boende/ anställda	Varav besök
Flerbostadshus	22	17	5	11	10	1
Enbostadshus*	3	2,5	0,5	1,55 (2)	1,4	0,15

Enligt gällande parkeringspolicy ska det inom detaljplanen vara möjligt att anordna ca. 1,5 parkering per bostad inom planområdet. För den planerade villabebyggelsen längs med lokalgatan sker parkering på egen fastighet. För grupphusbebyggelse ska parkering ske i samlade parkeringsytor finns med infart från öster och norr. Här finns totalt 67 parkeringsplatser dimensionerade för vanliga personbilar samt ytterligare 13 parkeringsplatser som är dimensionerade för att kunna rymma husbilar. För parkeringsytor medger i planen att carport byggs. Dessa har då också en medgiven byggnadshöjd som gör att de går att bygga så höga att husbilar inryms.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Spillvattenflödet från exploaterat område är beräknat utifrån antal bostäder/verksamhet och ger ett totalt spillvattenflöde på 5,22 l/s

Dagvatten

Som ett underlag till detaljplanen har en spill- och dagvattenutredning för planområdet tagits fram av SYSTRA AB, 2020-10-27. Förutsättningar för dimensionerande flöden i utredningen har varit 10-årsregn inom planområdet. Utredningen omfattar också en skyfallsanalys. Eftersom det är svårt för Hörby kommun i utredningen att veta kommande utförande och anordnande av mark inom kvartersmark har utredningen haft som förutsättning att ingen fördröjning och rening av dagvatten kan förväntas ske på kvartersmark.

Dagvattenutredningen visar på utformningen av en systemlösning som bidrar till hanterandet av dagvattenflöde inom planområdet. I den övergripande systemlösningen har de skissade dagvattenytor tagits med – som finns i den föreslagna strukturskissen för planområdet.

Efter exploateringen så är det två delflöden av dagvatten som kommer att hanteras inom utredningsområdet; delflöde som avrinner via befintliga diket åt norr och delflöde som avrinner mot två planerad dagvattendamm/våtmarkspark i nordöster och sedan till befintlig anslutningspunkt. Det totala dagvattenflödet från utredningsområdet efter exploatering uppskattas bli 580 l/s.

Erforderlig magasinvolym efter exploatering är 345 m³. Grönytor kommer att utgöra ca 20000 m² som kan fördröja flöde motsvarande en volym av 465 m³.

LOD är föreslaget på allmänna grönytor och omfattar svackdiken, infiltrationsmagasin och torr dagvattendamm.

El, Tele, Fiber

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till i Hörby tätort utbyggt fibernät.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen. Gemensamma lösningar för grupphusbebyggelse inom området kan med fördel anordnas. Avfallstömning för bostäderna föreslås ske längs ny lokalgata eller Strandgatan.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering.

Värme

Uppvärmning regleras ej i detaljplan.

Hälsa och säkerhet

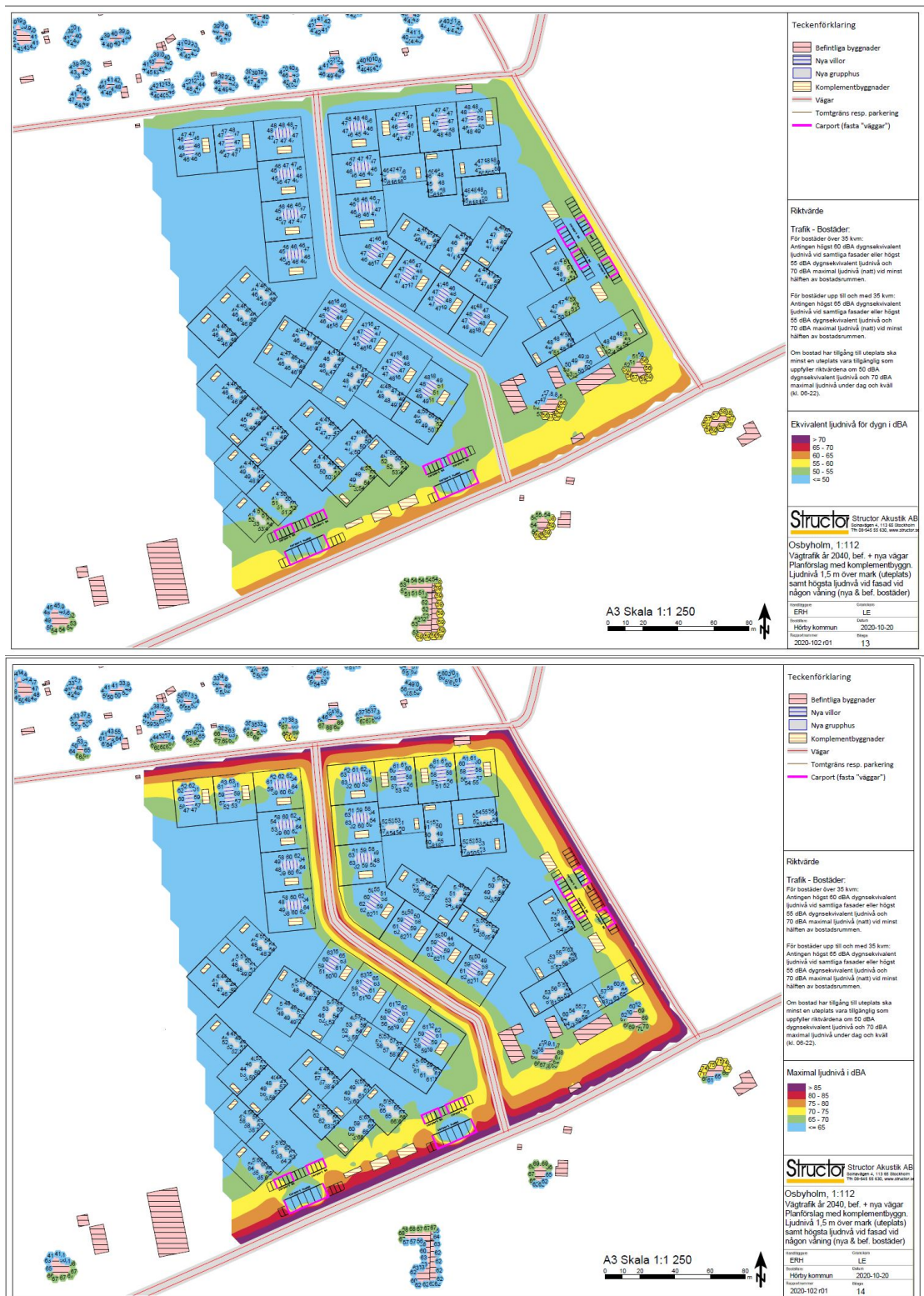
Omgivningsbuller

Omgivningsbuller innebär både buller från trafik och från verksamheter. För trafikbuller gäller förordning (2015:216) ”om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats (trädde i kraft 2017-01-01).

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

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

Sammantaget bedöms planområdets inverkan på bullernivåer inte ha en betydande påverkan.



Övanstående bilder visar resultat från bullerkartläggning. Den övre bilden visar ekvivalenta bullernivåer och den lägre maximala bullernivåer.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Se kapitel fem, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Kulturmiljö och arkeologi

Området kring Ringsjön är rikt på fornlämningar och flera fynd har gjorts inom utbyggnadsområdet. Vid arkeologisk utredning på fastigheten år 2009 påträffades dock inga under mark dolda fornlämningar.

Planförslaget innebär exploatering i särskilt värdefull kulturmiljö, Nunnäs – Fulltofta – Osbyholm – Lyby, utpekad i länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Föreslagen bebyggelse innebär att områdets karaktär och bebyggelsemönster förändras. Även gamla riksvägen, väg 1140, har lång kontinuitet och är en väg med kulturhistoriska värden. Riksvägen och dess struktur kommer inte påverkas av planförslaget.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan på kulturmiljön.

Omgivningsbuller

Genomförd bullerutredning visar att inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.

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

Naturmiljö

Påverkas inte av planförslaget.

Luftkvalitet

Exploateringen bedöms bidra marginellt till en trafikallstring, vilket medför en ökad klimatpåverkan och kan innebära förändringar i luftfuktighet och temperatur. Detta bedöms dock vara till en försumbar grad. Därutöver planeras för blågröna kvalitéer inom planområdet, vilket motverkar dessa effekter samt bidrar till att skapa ett bra boendeklimat. Sammantaget bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan på luft och klimat.

Vattenkvalitet

Detaljplanens genomförande bedöms inte få någon negativ inverkan på vattenkvaliteten i området.

Markföroreningar

En översiktlig geoteknisk- och markmiljöundersökning utfördes år 2009 inom området. Proverresultaten har jämförts med KM (Känslig markanvändning) och inga förhöjda halter har noterats. Analysresultaten är väldigt låga och tyder på att marken kan användas för bostadsbebyggelse

Elektromagnetiska fält

Planerad bostadsbebyggelse ligger inte i närheten av större kraftledningar.

Landskapsbild

Planområdet omfattas inte av landskapsbildskydd. Enligt naturvårdsprogram för Skåne län är planområdet dock beläget inom ett område med landskapsbild med helhetsvärde (terrängform).

Effekten av exploateringen blir att landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön minskar. Planerad utformning av området strävar dock efter att samverka med det omgivande landskapet och nuvarande bebyggelse.

Risker och säkerhet

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

Ekonomiska konsekvenser

Anläggandet av allmänna platser kommer att belasta Hörby kommun som huvudman. Men eftersom Hörby kommun är ägare till fastigheten som utgör planområdet så kommer ett genomförande av detaljplanen, med en möjlighet att bygga bostäder, innebära att kommunen på kort sikt kommer få en inkomst genom försäljning av mark för bostäder inom området och på lång sikt kommer bostadsbebyggelsen innebära skatteintäkter från fler och nya kommuninvånare.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom de fina boendemiljöer som erbjuds inom planområdet, med en stor tillgång till gröna ytor för lek och rörelse och vars grönområden kommer medverka till att man på ett tryggt och säkert vis kan röra sig till fots och på cykel till, från och genom området.

Jämställdhet

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

(Andersson J. & Lhädö S. 2017. *Vägledning för jämställd fysisk planering*. Länsstyrelsen Skåne. S. 4)

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

Även trygghetsaspekter är viktigt när det handlar om att skapa jämställda miljöer. Att entréer lokaliseras mot gatorna bidrar till att gatamiljöer upplevs tryggare.

Tillgänglighet

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

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
- Byggklara tomter för nyproduktion motsvarande 100-150 villor/lägenheter

Kommunens mål för bostadsutveckling enligt Översiktsplan 2030 är en befolkningsökning på 0,7 procent per år. Planläggning av området innebär ett av flera steg för att möta det behov som finns idag och som förutspås kommer att finnas framöver av bostäder i Hörby.

Samlad konsekvensbedömning

Planförslaget bedöms medföra

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

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

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas under 3:e kvartalet 2021.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

All mark inom detaljplanen ingår i fastigheten Osbyholm 1:112 som är en större kommunalt ägd fastighet, där planområdet utgör en del. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning att ske i enlighet med nedanstående beskrivning.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

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

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Antagligen kommer kvartersmarken att delas in i en eller flera fastigheter. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar om behov för detta föreligger. Framtida fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet idag. Läs mer om eventuella nya gemensamhetsanläggningar under rubriken Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar ovan.

Servitut, ledningsrätt m.m.

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.

Ekonomiska frågor

Markanvisningsavtal

Eftersom Hörby kommun äger all mark inom planområdet behöver inget exploateringsavtal att upprättas.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har Hörby kommun för avsikt att sälja marken inom planområdet till en eller flertal exploatörer/utvecklare, som sedan får möjlighet att utveckla hela eller delar av planområdet i enlighet med detaljplanen.

Genomförande av planen inom kvartersmark

Framtida exploatörer/utvecklare bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, anmälan samt erforderliga utredningar för exploateringens genomförande.

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar genom Gata och park för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Framtida exploatörer ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Mittskåne Vatten ansvarar för de fördröjningsåtgärder som föreslås för det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Där det är möjligt ansvarar exploatören för att dagvatten inom fastighet infiltreras, fördröjs och renas enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Läs mer om dagvattenhantering under kap 7, Planförslaget, Teknisk försörjning.

Nätägaren ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

Tekniska frågor

Utredningar

En geoteknisk utredning har gjorts för planområdet. Radonmätning ska genomföras inom ramen för detaljplanen. Ytterligare geotekniska

undersökningar kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör.

Ingrepp i fornlämning regleras i Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet.

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

I samband med projektering utreds behovet av ledningar i dialog med ledningsägare.

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

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

Upplysningar

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

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Gestaltning av bebyggelsestruktur:

Strukturplan för Osbyholm, AFRY arkitekter 2020

Tre parallella skisser till bebyggelsestruktur togs fram för planområdet. Det förslag som ligger till grund för denna detaljplan valdes ut som det förslag som bäst kunde möta en möjlig utbyggnad över tid inom planområdet men som också tar tillvara på platsens unika kvaliteter och som i sin gestaltning kan medverka till att ge området en unik egen identitet.

Program och utredningar:

Översiktsplan 2030, Hörby kommun 2016

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

Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket 2016

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

Lågpunktskartering, Länsstyrelsen 2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

Dagvattenpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2016

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

Markpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

Gång- och cykelvägsplan, Hörby kommun 2019

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

Lek- och aktivitetsplan för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

11. MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering & Utveckling på samhällsbyggnadsförvaltningen i Hörby kommun. AFRY har varit delaktiga i att ta fram planhandlingar och även tagit fram gestaltning av bebyggelsestruktur för området samt utfört miljöbedömning.

Carin Holst
Tf. Planerings- & utvecklingschef

Fredrik Tigerschiöld
Planarkitekt