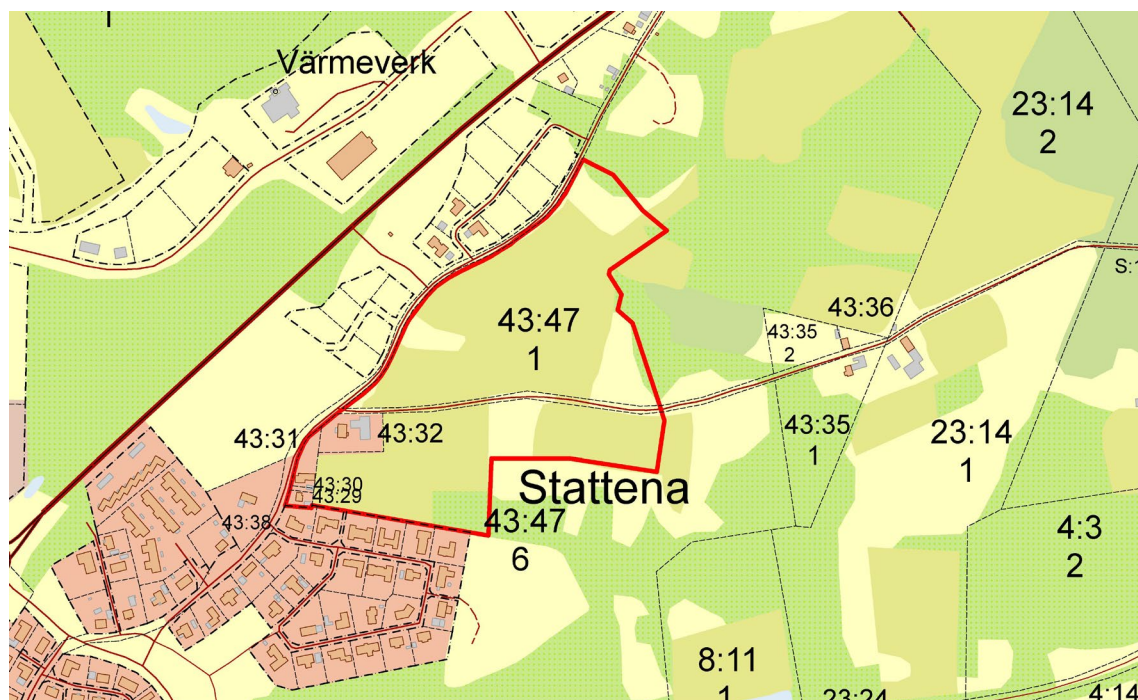


Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering & Utveckling

Detaljplan för

Del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena Östra i Hörby, Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Översiktskarta över planområdet.

Utökat förfarande
Samrådshandling

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering & Utveckling**PLANHANDLINGAR****Till detaljplanen finns följande handlingar:**

- Plankarta med planbestämmelser, 2020-09-09
- Grundkarta, 2020-06-22
- Planbeskrivning (denna handling), 2020-09-09
- Fastighetsförteckning, 2020-09-14

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-08-17
- Stattena östra Hörby översiktlig markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR/GEO), Sweco, 2018-11-30
- Stattena östra Hörby översiktlig projekterings PM geoteknik, Sweco, 2018-11-30
- Arkeologisk utredning Hörby 43:47 rapport 2018.2, CMB Uppdragsarkeologi
- Stattena östra Trafikbullerutredning, Structor, 2020-06-26
- Spill- och dagvattenutredning Stattena Östra, Systra, 2020-07-03
- Stattena Östra, del av Hörby 43:47 m.fl. Skuggstudie Hörby kommun, 2020-06-30

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
3. PLANDATA	8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	8
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT	9
PLANAVTAL	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
PLANPROGRAM	10
DETALJPLAN	13
BEVARANDEPLAN	15
NATURVÅRDSPLAN	15
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	16
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	16
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	16
VATTENSKYDDSSOMRÅDEN	17
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	17
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	19
BAKGRUND/ HISTORIK	19
BEBYGGELSESTRUKTUR	24
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	24
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	24
MARK OCH VEGETATION	25
NATURVÄRDEN	26
EKOSYSTEMTJÄNSTER	27
GEOTEKNIK	32
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
7. PLANFÖRSLAG	36
MARKANVÄNDNING	36
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	36
AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	45
KOMMUNAL SERVICE	51
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	51
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	52
TEKNISK FÖRSÖRJNING	54
HÄLSA OCH SÄKERHET	57

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	61
MILJÖKONSEKVENSER	61
OMGIVNINGSBULLER	61
EXPLOATERING AV JORDBRUKSMARK	62
SKUGGSTUDIE	63
RISKER OCH SÄKERHET	65
EKONOMISKA KONSEKVENSER	65
SOCIALA KONSEKVENSER	65
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	66
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	68
ORGANISATORISKA FRÅGOR	68
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	69
EKONOMISKA FRÅGOR	72
TEKNISKA FRÅGOR	72
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	74
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	74
11. MEDVERKANDE	75

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN

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

Denna detaljplan handläggs med **utökat förfarande** i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om någon av dessa inte uppfylls ska utökat förfarande användas. Aktuell detaljplan bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen eftersom den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder. Men eftersom ett högre antal bostäder föreslås samt det är ett stort utbyggnadsområde används utökat förfarande.

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. Samrådsredogörelsen tas upp för politiskt beslut.

Granskning

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

Antagande

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

Laga kraft

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

Här befinner vi oss nu!



2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

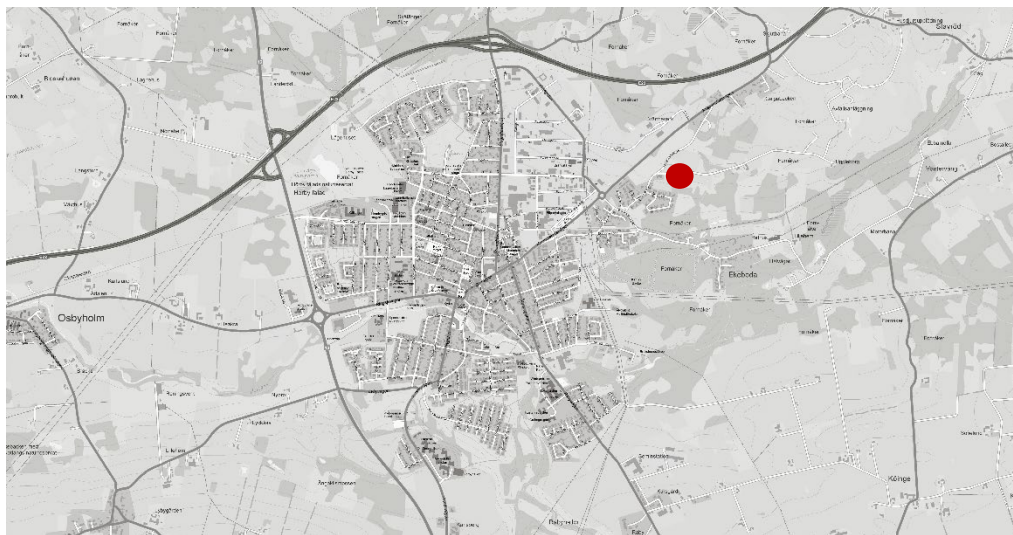
Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service, så som förskola och särskilt boende. De gröna värdena är viktiga för områdets karaktär och attraktivitet. De är också viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom de kan bidra med många ekosystemtjänster.

En ny organiskt utformad huvudgata med grönska bidrar till områdets identitet. Huvudgatan fungerar som en entré till det nya bostadsområdet, skapar ett flöde genom planområdet och vidare öster ut längs Uggleborgsvägen. Huvudgatan föreslås ha en dubbelsidig trädallé och gångbanor.

En blandad bostadsbebyggelse med möjlighet till både villor, radhus och flerbostadshus föreslås inom de olika kvarteren. Även de befintliga bostadsfastigheterna Hörby 43:29, 43:30, 43:31 och 43:32 (idag ej planlagda) ingår och planläggs för bostadsändamål. Ett kvarter möjliggör byggnation av förskola men kan även bebyggas med bostäder.

Uppdelningen av kvarteren har gjorts utifrån de indelningar som finns på platsen idag där framförallt stenmurarna delar in de olika åkermarkerna. Den befintliga grusvägen, Uggleborgsvägen, bevaras i sin nuvarande sträckning i ett grönt stråk och fungerar som en gång- och cykelväg inom planområdet.

Delar av områdets natur och kulturlandskap bevaras och en grön mötesplats inom befintligt naturområde planeras. Ytor för dagvattenhantering ryms också inom naturmark på flera platser inom planområdet.



Översiktskarta Hörby tätort, planområdets läge markerat med röd punkt.

Sammanfattning av planförslaget

Planen innefattar:

- Kvartersmark för bostäder (B), villor, radhus och flerbostadshus. Förslaget gör det möjligt att bygga ca 100 -180 bostäder. Även befintliga bostäder inom planområdet omfattas av kvartersmark för bostäder (B).
- Flexibilitet kring typ av bostäder som kan byggas, även förskola möjliggörs.
- Bostadsbebyggelse för en- och tvåbostadshus tillåts en högsta byggnadshöjd på 4,2 meter vilket motsvarar 1 ½ våning.
- Bostadsbebyggelsen för rad-, par- och kedjehus tillåts en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter vilket motsvarar 2 våningar.
- Bostadsbebyggelse för flerbostadshus tillåts i två zoner med högsta byggnadshöjd för den ena zonen på 10 meter vilket motsvarar tre våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning samt för den andra zonen på 16 meter vilket motsvarar fem våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning.
- Bebyggelsen för förskola tillåts ha högsta byggnadshöjd på 8 meter vilket motsvarar ca två våningar.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.
- Största byggnadsarea för en- och tvåbostadshus är 30 % av fastighetsarean, dock högst 250 kvm. För befintliga bostäder regleras ej högsta antal kvadratmeter för att inte skapa planstridighet med befintlig bebyggelse. För rad- par- och kedjehus är största byggnadsarea 35 % av fastighetsarean. Även för flerbostadshus samt förskola är största byggnadsarea 35 %. I de angivna procenten ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- Inom kvartersmark för bostäder (B) kan servicelägenheter så som t.ex. LSS-boende byggas.
- Kvartersmark för förskola (S1) föreslås i norra delen av planområdet. Inom samma område kan bostäder (B) byggas som ett alternativ.
- Största byggnadsarea för förskolan är 35 % av fastighetsarean vilket motsvarar ca 2400 kvm inklusive komplementbyggnader. Byggnaden tillåts byggas i två plan.
- Transformatorstation (E1) föreslås inom planområdet.
- Allmän plats för ny huvudgata (GATA1) genom området med två anslutningar till Marielundsvägen. Huvudgatan föreslås ha en dubbelsidig trädallé och gångbanor.
- Allmän plats för ny lokalgata (GATA2) i fyra lägen.
- Allmän plats GC-VÄG intill befintliga Marielundsvägen.
- Allmän plats för natur (NATUR) i flera lägen.
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3. PLANDATA

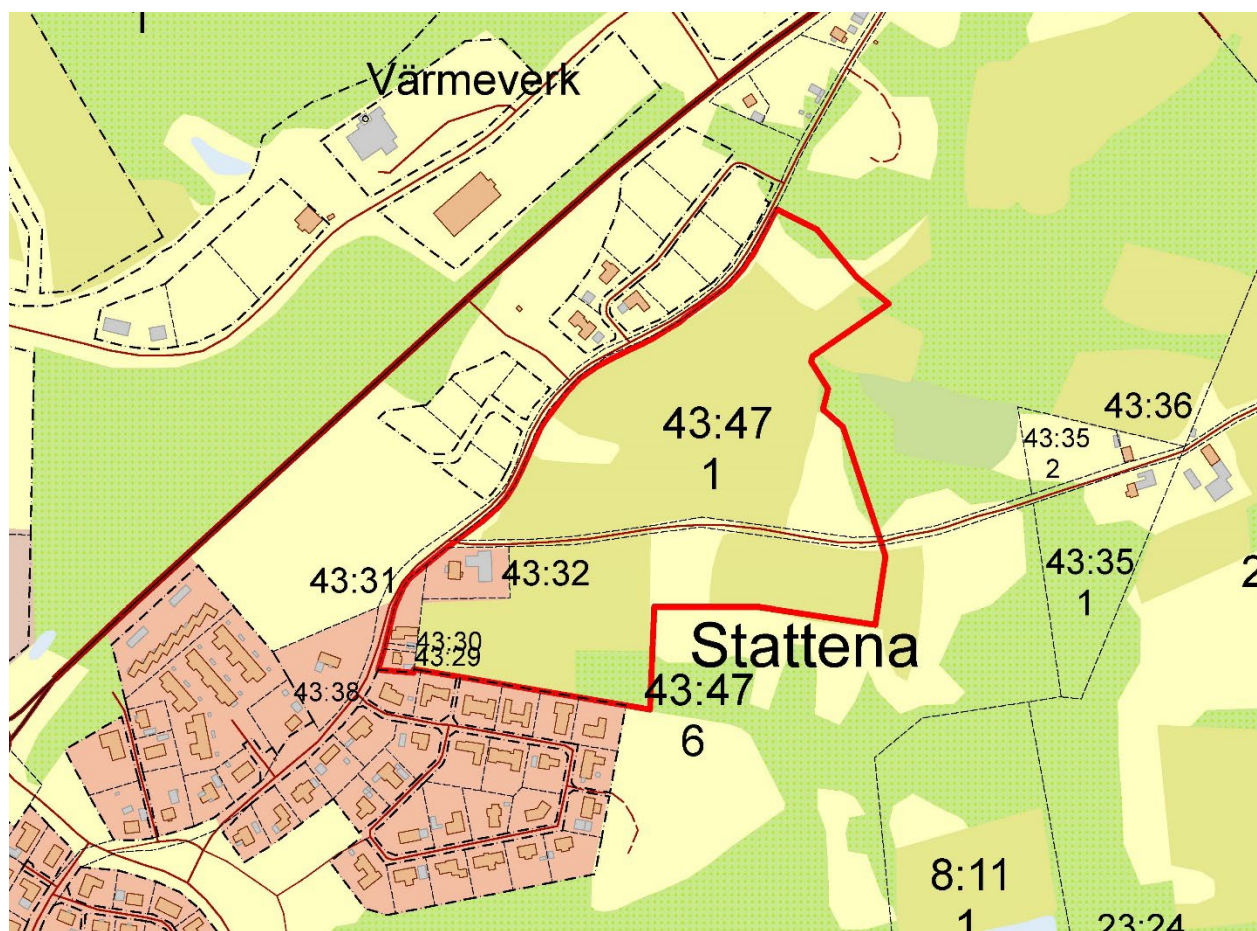
Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger strax nordost om Hörby tätort, ca 1,7 km från Gamla torg i Hörby centrum. Planområdet är ca 7,8 hektar stort och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. I sydväst gränsar planområdet till 1 ½ -plans villabebyggelse från 2000-talet samt några äldre bostadshus. I väst gränsar planområdet till ett detaljplanlagt område för villor och radhus som ännu inte är fullt utbyggt. I söder, öster och norr gränsar planområdet till natur.

Markägförhållanden

Marken är i huvudsak kommunalägd (Hörby 43:47), bortsett från fyra fastigheter med tre befintliga enbostadshus i sydvästra delen av planområdet som är privatägda (Hörby 43:29, 43:30, 43:31 och 43:32). De fyra privata fastigheterna saknar idag detaljplan. Övriga närliggande fastigheter är planlagda. För att inte lämna en mindre yta som inte är planlagd föreslås att de fyra fastigheterna tas med i detaljplanen och planläggs för bostadsändamål, vilket är befintlig användning.

Uggleborgsvägen som går genom planområdet är en samfärdig väg. Det finns några servitut och en ledningsrätt inom planområdet. Läs mer under Kap 9 *Genomförande av detaljplanen, Fastighetsrättsliga frågor.*



Fastighetskarta över planområdet (markerat med röd linje) och dess omgivningar.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2017-04-10 § 91 beslut om att planbeställning för detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra. Byggnadsnämnden gav 2017-04-27 § 75 Planering & Utveckling i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra i syfte att pröva marken för bostadsändamål samt eventuell förskola, skola, äldreboende och/eller annan kommunal service.

Planavtal

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

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen visar kommunens framtida utveckling och är kommunens mest övergripande och långsiktiga planering för byggande och markanvändning. Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41.

Detaljplaneområdet är i översiktsplanen utpekade för bostadsbebyggelse, delområde H5, och är ca 9,5 hektar stort. Området föreslås för 45-50 bostäder. Del av delområde H5 ingår i naturvårdsplanen samt en mindre del i söder utgörs av fornlämning vilket har beaktats i planarbetet. Den södra delen av delområde H5 ingår inte i detaljplanen då ytan visat sig vara svår att nå med infrastruktur. Ytan används idag för dagvattenhantering och kommer fortsatt göra det.

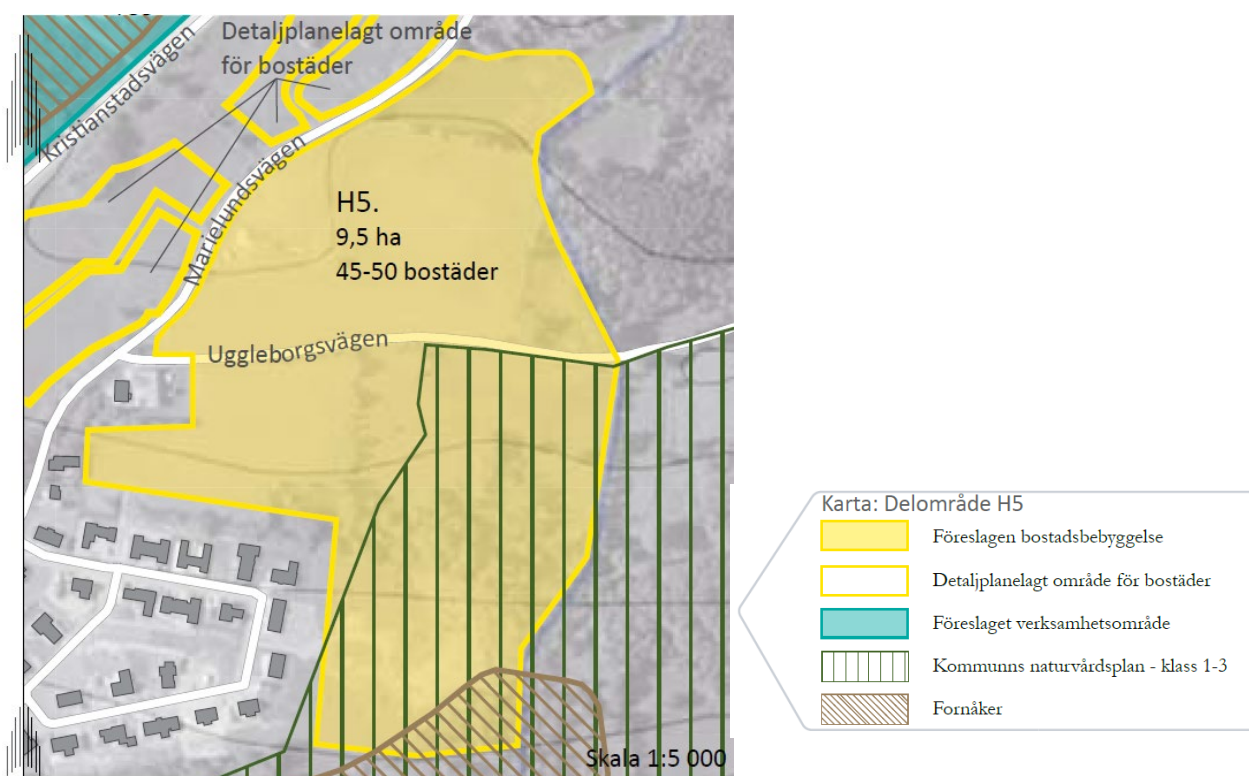
Delområdet ligger i ett kollektivtrafknära läge i direkt anslutning till Hörby tätort. Området kan erbjuda ett varierat boende med god tillgänglighet till tätortens servicefunktioner. I översiktsplanen beskrivs området ha en relativt kuperad terräng som kan erbjuda olika kvaliteter inom området och de västra delarna ligger förhållandevis högt med utsikt över Hörby tätort. Detta tillsammans med närheten till omkringsliggande naturområden möjliggör att skapa ett attraktivt område i utkanten av Hörby tätort. Området blir en naturlig fortsättning på nuvarande bebyggelse.

I översiktsplanen föreslås bostadsbebyggelse. I planförslaget föreslås utöver bostadsbebyggelse möjlighet att bygga en förskola vilket inte bedöms strida mot översiktsplanen då det är en av de funktioner som behövs vid tillskapandet av nya bostadsområden. Även LSS-bostäder tillåts inom bostadsbebyggelsen. Ökat antal bostäder har delvis inneburit högre krav i det utredningsarbete som gjorts och görs under detaljplaneprocessen.

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 jordbruksmark i området som helhet.

I arbetet med en detaljplan studeras aktuellt planområde i detalj, vilket inte görs när en kommuntäckande översiktsplan tas fram. Resultatet av detaljplanarbetet blev i detta fall att planområdet bedömdes vara lämpligt för ett större antal bostäder. Cirka 100-180 bostäder möjliggörs i detaljplanen till skillnad från de 45-50 bostäder som anges i översiktsplanen. Anledningen till ett högre antal

bostäder beror främst på att mindre tomter för villor samt även radhus och flerbostadshus tillåts. I detaljplaneförslaget är ytan för bostäder mindre och marken används effektivare än vad som redovisas i översiktsplanen. 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. Planförslaget bedöms i huvudsak överensstämma med översiktsplanen eftersom den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder.



Karta från Översiktsplan 2030, delområde H5. (Obs! ej skalenlig)
Den del av föreslagen bostadsbebyggelse som ligger längst söder ut (längst ner i denna karta) invid befintlig bostadsbebyggelse (vid Emils gata) är inte en del i detaljplanearbetet.

Planprogram

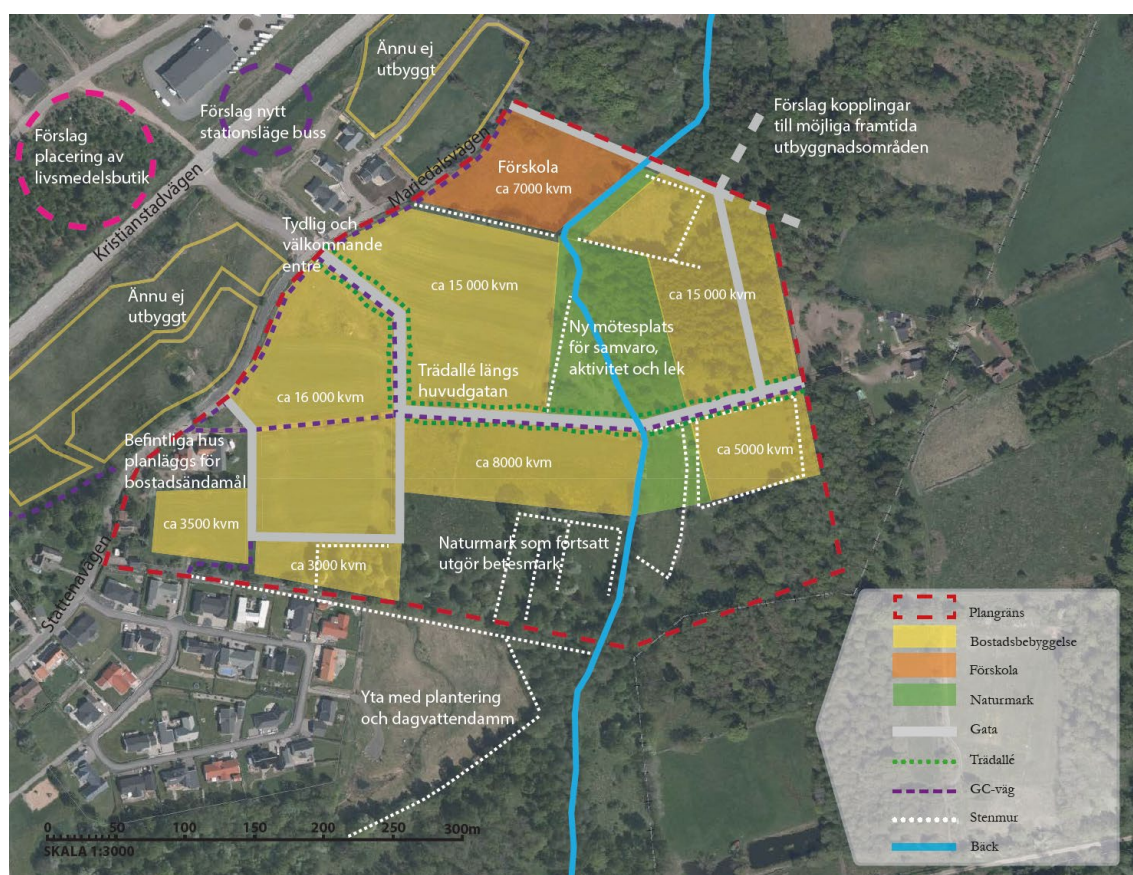
Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, *Planprogram för Stattena Östra del av Hörby 43:47 m.fl. 2017-12-04*, som godkändes av byggnadsnämnden 2017-12-14 § 199 (BYN 2017/35). Syftet med planprogrammet var att skapa en gemensam helhetsbild för utveckling av området, skapa förståelse för de förutsättningar och behov som finns och ta fram förslag för hur den gemensamma bilden kan nås.

Planprogrammet för Stattena östra var utskickat på programsamråd under tiden 10 januari – 21 februari 2018. 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. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i en programsamrådsredogörelse daterad 2018-04-16 (BYN 2017/35). Programsamrådsredogörelsen godkändes av byggnadsnämnden 2018-04-26 § 66 och fungerar som ett underlag i arbetet med detaljplanen.

Planförslaget i planprogrammet och förändringar till detaljplanen

Planförslaget i planprogrammet omfattade även markytor öster om bäcken, vilket motsvarar en ökning jämfört med utpekat område i översiktsplanen. Totalt var planområdet i planprogrammet ca 11 hektar. Efter att en tidigare okänd fornlämning identifierats inom den del av fastigheten som är öster om bäcken har denna del lyfts ut. Det innebär även att en del av den föreslagna vägsträckningen som knyter samman området utgår. Ett delvis nytt förslag har därför tagits fram med en ny huvudgata som knyter samman området.

Ett något lägre antal bostäder föreslås också, i detaljplanen ca 100-180 bostäder istället för som i planprogrammet 200-250 bostäder. Detta har dels att göra med att markytor lyfts ut och planområdet blivit mindre, att större andel av planområdet kan och troligtvis kommer bebyggas med villor istället för radhus/flerbostadshus, mindre tomtstorlekar föreslås samt att planförslaget studerats närmre i detaljplanen.

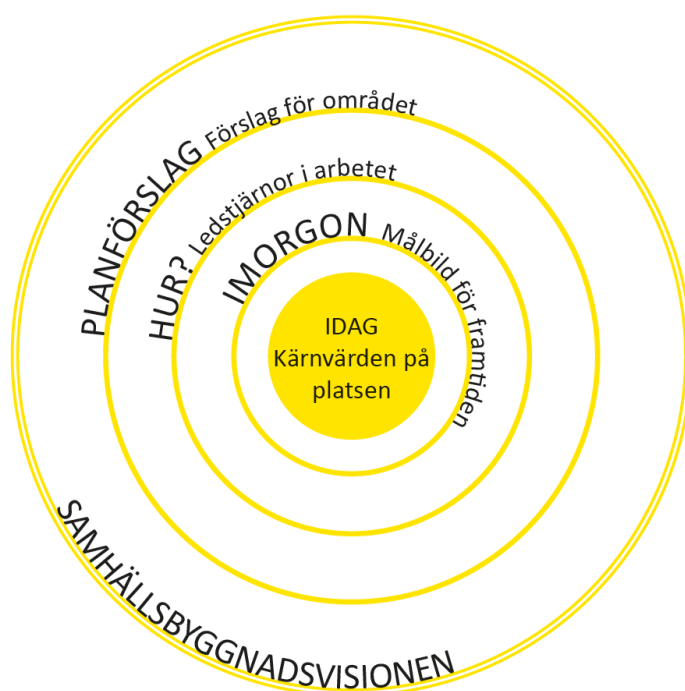


Planförslaget i planprogrammet. I området öster om bäcken har tidigare okänd fornlämning identifierats.

Värden och mål i planeringen

I arbetet med planprogrammet har en förenklad version av värdeplanering använts med syfte att skapa en gemensam helhetsbild för utvecklingen av området. Arbetssättet utgår ifrån vilka kärnvärden som finns på platsen idag, hur målbilden för framtiden ser ut och vilka ledstjärnorna i arbetet är för att kärnvärdena ska bestå och målbilden uppnås i planförslaget. Övergripande är samhällsbyggnadsvisionen som ska vara vägledande i allt från riktlinjer till genomförande inom all stadsbyggnad. Det som identifierats i värdeplaneringen har varit en grund i framtagandet av planförslaget i planprogrammet och vidare

i arbetet med detaljplanen. Läs mer om värden och mål i planeringen i planprogrammet.



En översiktsbild över hur de olika delarna i av värdeplaneringen.

Samhällsbyggnadsvisionen:

"Vårt Hörby – En nära och naturskön kommun med unika livsmiljöer driven av kreativitet, gemenskap och framtidstro."

Värden på platsen idag:

- Kulturlandskap – På platsen möts besökaren av ett småskaligt kulturlandskap med omväxlande odlad mark, hagmark och lövskog som omgärdas av stenmurar.
- Natur – Platsen har flertalet dungar med främst lövträd så som äldre ekar, odlingsmark, hagmarker och i södra delen finns ett vattenrikt markområde.
- Sluttande terräng – Platsens terräng sluttar åt söder och har ett högt läge som ger utblickar över Hörby tätort.

Målbild för framtiden:

Det vackra kulturlandskapet vävs in i den nya bebyggelsen som utvecklas utifrån platsens kärnvärden. Bäckan, grönskan och de historiska stenmurarna flyter in i området och gröna stråk förstärks och utvecklas. Den sluttande terrängen blir en tillgång och utblickarna över Hörby tätort tas tillvara. Välkommande mötesplatser för samvaro, aktivitet och lek skapas vilka ger boende och Hörbybor möjlighet att leva i direkt anslutning till naturen.

Hörbys klassiska småstadskaraktär inspirerar till framtidens småstad med boende och kommunal service. Närhet är ett ledord, området ligger nära kommunikationer och den kommunala servicen placeras med närhet till kommunikationer och natur. Olika funktioner, volymer, platser och uttryck inom området skapar en variationsrikedom, vilka tillsammans bildar en helhet.

Området är en plats att känna sig hemma på.

Ledstjärnor i arbetet:

- Kulturlandskapet ska vävas in i den nya bebyggelsen.
- All bebyggelse ska ha en koppling till kringliggande natur.
- En central mötesplats för samvaro, aktivitet och lek skapas.
- Förskolan ska placeras med närhet till kommunikationer och natur.
- Stenmurarna ska i hög grad bevaras och integreras i den nya bebyggelsen.

Modell för utveckling av kommunal mark

I planprogrammet fanns idén om att jobba med en för Hörby ny modell för utveckling av kommunal mark för att underlätta genomförandet av detaljplanen med. Modellen är en förenklad version av den modell Örebro stad tagit fram, *Örebromodellen*. Den bygger på att det mellan planläggning och byggnation görs en förstudie där en del frågor hanteras istället för att hanteras i detaljplanen. För att detta ska förenkla och bli väl genomfört behöver hur modellen ska fungera i Hörby arbetas fram vilket inte kan göras inom ramen av detta detaljplanearbete.

I det breda arbete som gjorts i samband med programmet har behov, kvalitéer och utgångspunkter framkommit som inte bör regleras i en detaljplan men som är viktiga för syftet att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service. Detta kan istället regleras i efterföljande markanvisning. Markanvisning är den process som används när kommunal mark anvisas till privat exploatör.

Istället för att jobba med en ny modell för Hörby enligt *Örebromodellen* föreslås att en flexibel detaljplan tas fram och att andra frågor hanteras i markanvisningen. I planbeskrivningen har det som istället kan och bör hanteras i markanvisningen sammanfattats i form av riktlinjer till markanvisning. Se riktlinjer för markanvisning under kap 9 *Genomförandet av detaljplanen*.

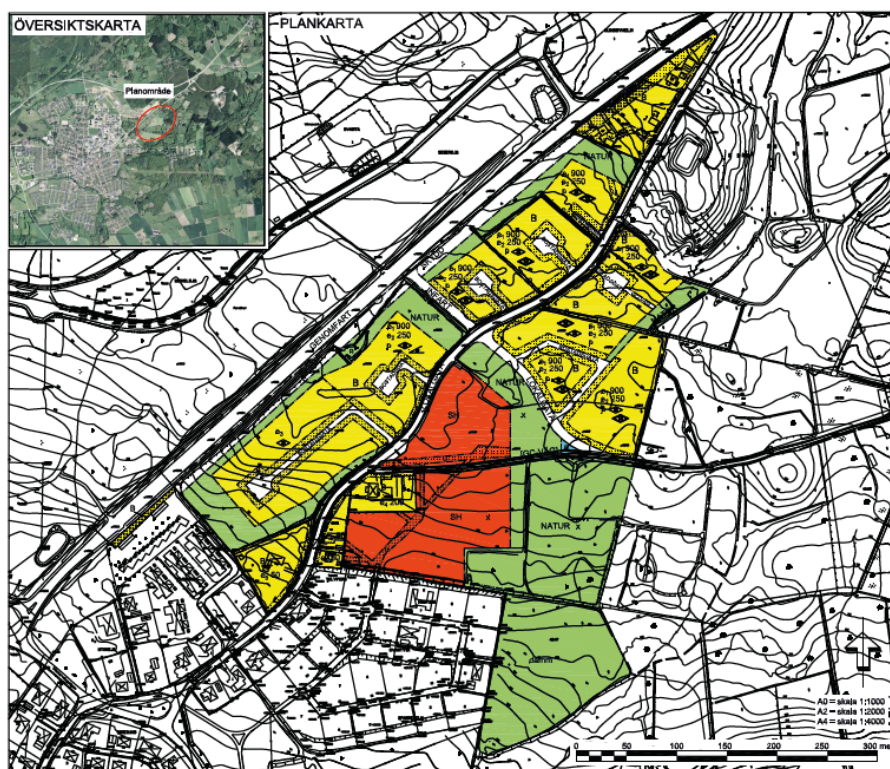
Detaljplan

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Planområdet som nu ingår i detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra har tidigare delvis ingått i planarbetet för Stattena norra. Markytorna öster om Stattenavägen/Marielundsvägen (som nu benämns Stattena östra) togs ur planarbetet för Stattena norra efter samrådsskedet. Detaljplanen för Stattena norra vann laga kraft 2011-02-03. (Arkivnummer:1266-P185, DP nr 159, Stattena norra).

Stattenavägen/Marielundsvägen som detaljplanen för Stattena östra gränsar till omfattas av detaljplan för Stattena norra och är planlagd som lokalgata – lokaltrafik med gc-stråk.



Utsnitt ur Illustrationsplan, samrådshandling Stattenä norra 2009-02-09.



Utsnitt ur plankarta, samrådshandling Stattenä norra 2009-02-09.

Bevarandeplan

Området ligger inte inom bevarandeplanen för Hörby centrum.

Naturvårdsplan

Norra delen av planområdet ligger delvis inom naturvårdsplanen för Hörby kommun, delområde 33, *Området öster om Hörby med Karnas backar*. Området har tilldelats den lägsta klassen, klass 3, med höga naturvärden. Beskrivet om delområde 33 är att det är ett omväxlande landskap som består av gammal inägomark där större delen av området domineras av blandlövskog med stort inslag av ek och björk. Inom området förekommer även enefälader, betesmarker, mindre alsumpskogar och granplanteringar. Nordost om Statten, vilket är den del som är inom planområdet, finns triviala betesmarker men med verkligt fina stengärdesgårdar och en fägata. Områdets naturvärden och rekreativa värden behöver därför särskilt beaktas vid utveckling av området.

Enligt naturvårdsplanen har området som helhet en stor betydelse för det rörliga friluftslivet eftersom det ligger nära Hörby tätort och innehåller rekreationsområdet Karnas backe. Rekreationsområdet ligger längre söder ut och kommer inte att beröras av exploateringen.

I arbetet med planprogrammet har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts. Där har områden som bör bevaras, kan exploateras samt kanske kan exploaterats pekats ut. Naturvårdsplanens avgränsning har vägts in i inventeringen. Läs mer under kap. 6 *Förutsättningar, Naturvärden*.

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om områdena är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. Inom planområdet finns idag jordbruksmark vilket pekas ut vara av nationell betydelse i tredje kapitlet. Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark hanteras inom detaljplanearbetet. Läs mer om exploatering av jordbruksmark under kap. 8 *Detaljplanens konsekvenser, Exploatering av jordbruksmark*. Planområdet berör inte några riksintressen.

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

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

Riksintressen och förordningar

Planområdet berör inte några riksintressen. Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet 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)
Bäcken öster om planområdet (tillhör avrinningsområdet: Ovan 619295-136613)	Mätning ej gjord	Mätning ej gjord
Hörbyån (recipient)	Måttlig	Ej klassad
Östra Ringsjön (slutrecipient)	Otillfredställande	God

Dagvatten från planområdet kommer att avledas till befintligt dagvattensystem söder om planområdet, till anslutningspunkt för dagvatten i sydvästra delen intill Emils gata samt till bäcken öster om planområdet. Delvis kommer dagvattnet även att infiltreras och renas inom planområdet.

Hörby kommun arbetar aktivt med vattenkvalitetsfrågor genom de olika vattenråden.

Bedömningen är att planförslaget inte innebär att miljökvalitetsnormer för vattenförekomster riskerar att överskridas.

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 i samband med att detaljplanen skickas ut på samråd. Särskilt beslut om undersökning av betydande miljöpåverkan kommer att fattas av bygg- och miljönämnden efter samråd med Länsstyrelsen innan detaljplanens antagande.

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

Området omfattas inte av natura 2000-områden, verksamheter eller åtgärder enligt miljöbedömningsförordningen, riksintressen eller naturreservat.

Detaljplanen bedöms inte heller innebära negativa effekter på miljön, hälsa och säkerhet eller miljökvalitetsnormer. Detaljplanen bedöms kunna tas fram i linje med miljömålen.

För de risker för betydande miljöpåverkan som framkommit i undersökningen har till viss del redan hantering påbörjats och samtliga risker som framkommit kommer att fortsatt hanteras i planprocessen.

Följande hanteras i planprocessen:

- Område utpekade i kommunens naturvårdsplan → mindre del som berörs, beaktas i planarbetet.
- Anspråktagande av jordbruksmark → Argument finns. Frågan hanteras inom detaljplanearbetet.
- Biotopskydd berörs → Hanteras inom detaljplanearbetet samt i dispensansökan i samråd med Länsstyrelsen.
- Dagvattenhantering kan påverka vattenflöde/föroreningar med mera för befintlig bäck → hanteras i dagvattenutredningen i planarbetet samt i dispens biotopskydd.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund/ Historik

Planområdet ligger nordöst om Hörby tätort. Marken består av jordbruksmark som fortfarande brukas. Historiskt har några mindre gårdar funnits på platsen.

Tre befintliga bostadsfastigheter med tre bostadshus längs Stattena vägen ingår i planområdet.



Infart till planområdet, Skrällans gata, ansluter till Kristianstadsvägen.



Planområdet ligger öster om Marielundsvägen – till höger i bilden. Längre fram syns angränsande villabebyggelse (ej inom planområdet).



Planområdet sett från Marielundsvägen.



Vändzon där befintlig avstängning mellan Marielundsvägen och Stattenavägen finns. Sett från norr.



Mark som föreslås för bostadsbebyggelse, sett från Uggleborgsvägen (mot söder).



Mark som föreslås för bostadsbebyggelse. Sett från Uggleborgsvägen (mot norr).



Befintlig grusväg genom planområdet, Uggleborgsvägen, föreslås bevaras för gång- och cykeltrafik. Befintlig stenmur och träd bevaras inom naturmark.



Befintlig grusväg genom planområdet, Uggleborgsvägen, föreslås bevaras för gång- och cykeltrafik. Befintlig stenmur och träd bevaras inom naturmark.



Den mark som förslås för flerbostadshus. Sett från Uggleborgsvägen.



Den mark som föreslås för förskola alternativt bostäder. Sett från Marielundsvägen.

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Marken består av jordbruksmark som fortfarande brukas. Tre befintliga bostadshus längs Stattena vägen ingår i planområdet.

Angränsande bebyggelse och markanvändning

I sydväst gränsar planområdet till 1 1/2-plans villabebyggelse från 2000-talet (Emils gata) och i väst till ett detaljplanlagt område för villor och radhus som ännu inte är fullt utbyggt (Stattena norra). I söder, öster och norr gränsar området till naturområden.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1,7 km nordöst om centrala Hörby (Gamla torget) och ca 1,4 km från närmsta dagligvaruaffär. I centrala Hörby finns ett varierat utbud av kommersiell service, vårdcentral, tandläkare och kommunal service så som bibliotek, förskolor och skolor med mera. Närmsta förskola, Loket, ligger ca 1,6 km från planområdet och närmsta skola, Älvdalsskolan, ligger ca 1,4 km från planområdet. Byggnation av ny förskola möjliggörs inom planområdet.

Fornlämningar och kulturmiljöer

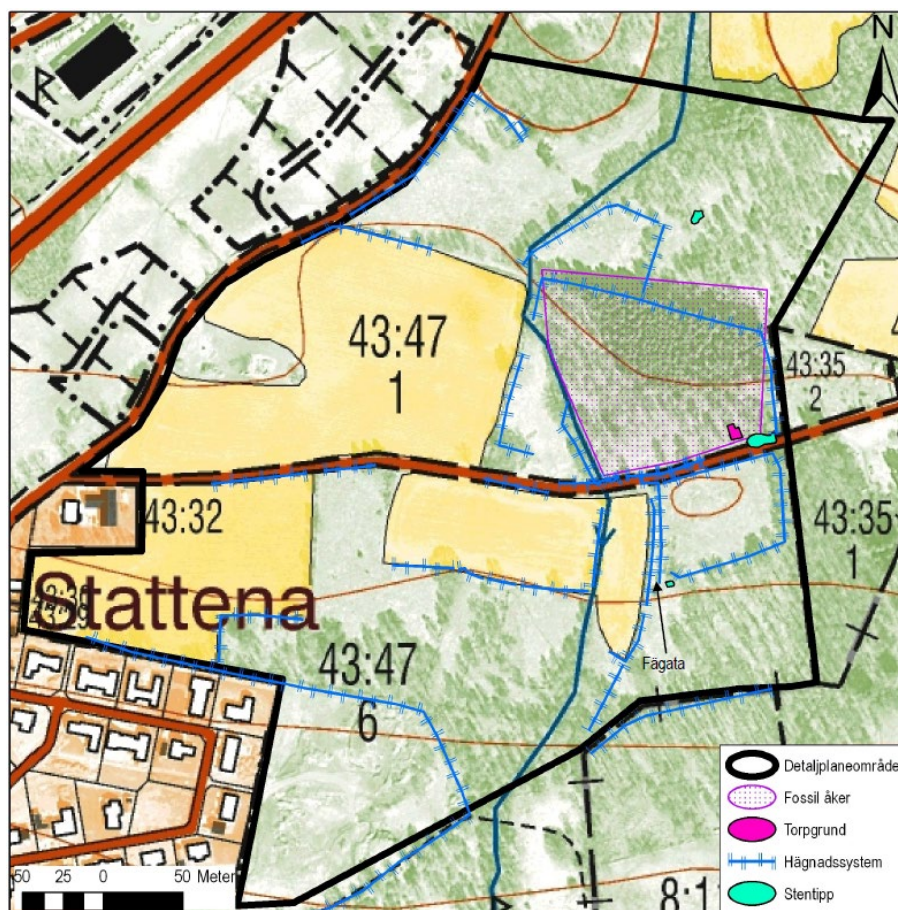
Arkeologi

Närliggande planområdet finns följande kända fornlämningar:

- RAÄ 156/Härd
- RAÄ 157/Fossil åker
- RAÄ 158/Lägenhetsbebyggelse
- RAÄ 159/Härd

Efter samråd enligt 2 kap 10§ i kulturmiljölagen med Länsstyrelsen fram kom att det behöver utredas om det inom området finns okända fornlämningar. En arkeologisk utredning (Arkeologiskutredning Hörby 43:47 rapport 2018:2, CMB Uppdragsarkeologi) har gjorts och den identifierade sedan innan okända fornlämningar. Fornlämningarna består främst av fossil åkermark men innefattar även torp, fägata och enstaka boplatslämningar.

Området där fornlämningarna finns var en del av planområdet i det tidigare planprogrammet men är ej längre en del av planområdet för detaljplanen.



Karta från den arkeologiska utredningen som visar utbredningen av den fossila åkermarken, torpgrund, stentippor och hägnadssystem (fägata syns vid pilen) inlagda på utdrag ur fastighetskartan. Fornlämningsområdet är markerat med punktprickad rosa markering. Detaljplanerområdet motsvarar planområdet i planprogrammet.

Söder om planområdet finns en känd fornlämning i form av en fossil åker (RAÄ-nummer Hörby 127:1). Denna är inom södra delen av delområde H5 som är utpekad i översiktsplan 2030. Denna del föreslås inte bebyggas då ytan är svår att nå med vägdragningar. Därmed berörs ej denna fornlämning av planförslaget.

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

Mark och vegetation

Planområdet och dess närmiljö består av ett småskaligt kulturlandskap med omväxlande odlad mark, hagmark och lövskog som omgärdas av stenmurar. Terrängen sluttar åt söder och har ett högt läge som ger utblickar över Hörby tätort.

Planområdet består av jordbruksmark som idag nyttjas främst för vall samt en mindre del för betesmark. Söder om planområdet finns hagmark med flertalet dungar med främst lövträd så som äldre ekar. I denna del finns också ett vattenrikt markområde.

Naturvärden

För området har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts. I denna har de ytor som ingår i naturvårdsplanen beaktas. I inventeringen har en bedömning av ytor som föreslås kunna bebyggas samt skulle kunna bebyggas gjorts.

Inga rödlistade arter har rapporterats i artdatabanken under åren 2000-2020 (april) inom planområdet. Arterna Roskarl, Kentsk tärna, Sommargylling (sårbara) och Duvhök (nära hotad) har rapporterats i närområdet.

Inom planområdet finns flertalet stenmurar. 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. I vissa lägen kan delar behöva flyttas för att kunna få till t.ex. en gatustruktur inom området. Frågan kommer att hanteras inom ramen för detaljplanearbetet genom dialog med Länsstyrelsen och dispensansökningar. Bedömningen är att detta inte innebär risk för betydande miljöpåverkan utan att frågan kan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

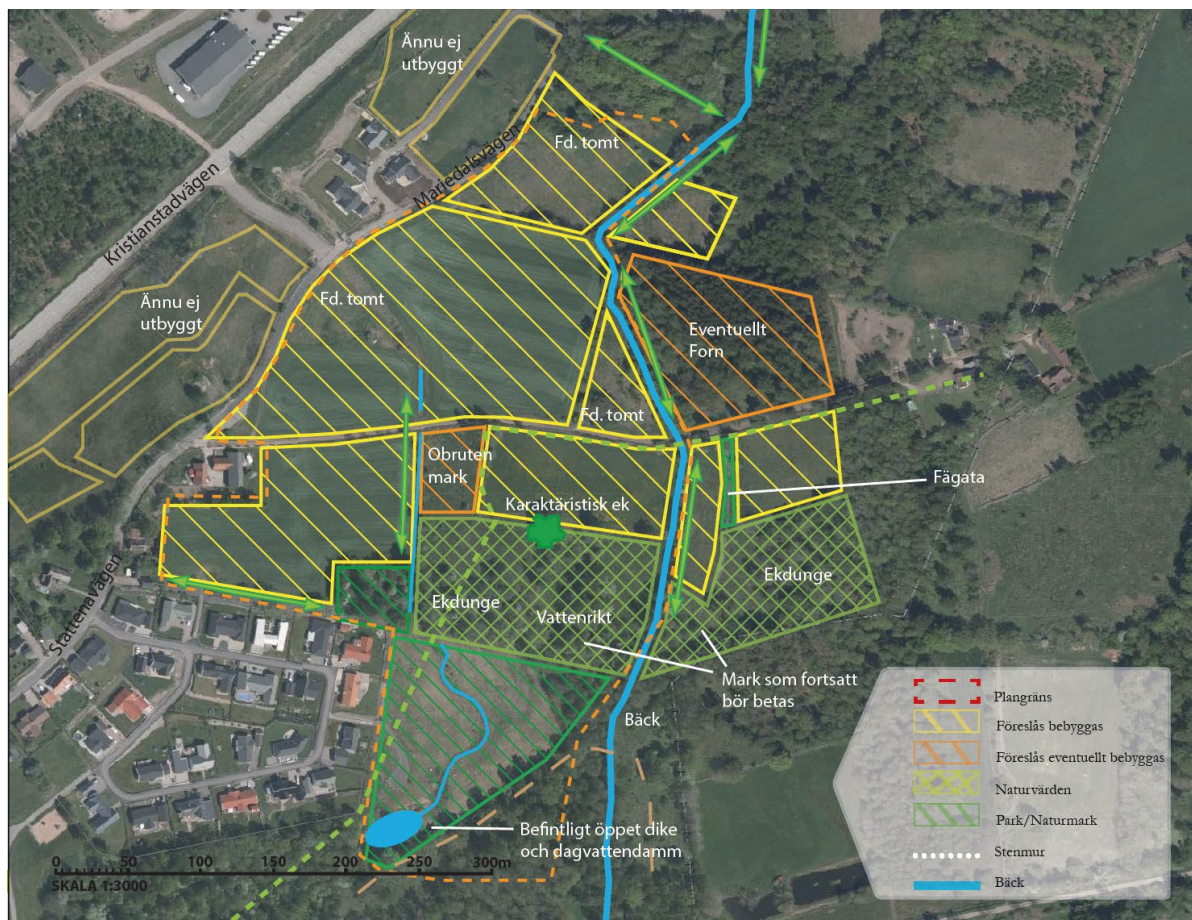
Inom planområdet berörs biotopskydd för mindre åkerholme i form av ett solitärt träd med kringliggande sten. Åkerholmen går ej att bevara utifrån den struktur som planeras inom planområdet, då den hamnar inom bostadsmark. Förslaget är att åkerholmen flyttas till lämplig plats inom de närliggande markområden som i detaljplanen bevaras som naturmark (invid befintliga Uggleborgsvägen). Dispens från biotopskydd krävs och föreslagen kompensationsåtgärd behöver utredas. Bedömningen är att detta inte innebär risk för betydande miljöpåverkan utan att frågan kan hanteras inom ramen för dispens för biotopskydd samt inom detaljplanearbetet.

Även biotopskydd för bäckfåra finns direkt öster om planområdets östra gräns. Angränsande mark inom planområdet planläggs för NATUR. Eventuellt kan biotopskyddet påverkas genom ökat flöde. I sådant fall kommer en dispens för biotopskydd krävas. Bedömningen är att det inte riskerar innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Öppet dike genom planområdet bedöms inte vara ett biotopskyddat småvatten då det är i form av en teknisk anläggning, del i befintligt dagvattensystem. I diket leds vatten från ledning från bostadsområden i nordöst till det öppna diket genom planområdet och sedan vidare till dagvattensystem söder om planområdet. Diket är en del i det dagvattensystem som planeras användas för dagvattenhantering för den aktuella detaljplanen. Funktionen ska bevaras men del behöver tas bort/byggas om vid genomförande av detaljplanen medan del kan vara kvar men kommer att få ett ökat flöde.

Dispenser från biotopskydd kommer att hanteras parallellt med planarbetet i samråd med Länsstyrelsen. Hur biotopskyddsområden kan ges erforderligt skydd i detaljplanen kommer att hanteras i planarbetet.

Sammanlagda bedömningen är att frågan om biotopskydd kan hanteras inom ramen för dispens för biotopskydd samt inom detaljplanen och att det inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.



Översiktlig inventering av natur- och kulturvärden. Grön streckad linje motsvarar avgränsning av naturvårdsplanen.

Ekosystemtjänster

Överallt runtomkring oss finns ekosystem som förser oss människor med tjänster som vi behöver för att kunna leva. Dessa kallas ekosystemtjänster (förkortas EST). Exempel på ekosystemtjänster är pollinerare så som bin som pollinerar våra grödor, upplevelsen i samband med en promenad eller löptur i skogen, att vi kan skörda virke ur våra skogar och att jordens vatten naturligt renas i sitt kretslopp. För att vi fortsatt ska kunna nyttja dessa tjänster måste vi se till att ekosystemen långsiktigt kan fungera och inte hotas. Riksdagen har beslutat att senast 2018 ska värdet av ekosystemtjänsterna vara kända och beaktade vid relevanta beslut.

Ekosystemtjänsterna delas in i de fyra kategorierna, försörjande (t.ex. matproduktion), reglerande (t.ex. pollinering), kulturella (t.ex. hälsa och fritid) och understödjande (t.ex. biologisk mångfald). Ekosystemtjänsterna hänger ihop med varandra och är delar i komplexa samband.

Inom planområdet Statten östra är de ekosystemtjänster som är relevanta för platsen presenterade i tabellen nedan. Det finns på den här platsen, liksom på de flesta andra platser även övergripande ekosystemtjänster så som genetiska resurser, fröspridning, koldioxidbindning, vattencykeln (vattnets naturliga kretslopp), näringscykler, jordformationer, fotosyntes, rening av luft och reglering av skadedjur. Dessa ekosystemtjänster finns som en grund men presenteras ej i detalj för platsen.

Tabellen nedan redogör för platsen idag, förändringen som planen innebär och möjligheter för hur ekosystemtjänsterna kan bevaras, kompenseras, utvecklas och tillskapas i samband med detaljplanens framtagande och genomförande. Tanken är att tabellen ska vara ett verktyg för att beakta och belysa ekosystemtjänsterna i detaljplanearbetet. Tabellen kan t.ex. användas för att identifiera kompensationsåtgärder och hur mervärden och multifunktionalitet kan adderas i de ytor och funktioner som skapas. Exempel på en kompensationsåtgärd kan vara att kolonilotter planeras på bostadsgårdarna som kompensation för att jordbruksmark tas i anspråk. Exempel på mervärden och multifunktionalitet kan vara att en grönyta som planeras som en lektyta (kulturell ekosystemtjänst) även kan beakta biologisk mångfald (understödjande ekosystemtjänst) och infiltration av dagvatten (reglerande ekosystemtjänst).

Kategori	EST	Idag	Förändring	Möjligheter efter detaljplanen identifierade i planprogrammet	Hur hanteras/regleras detta i detaljplanen och genomförandet?
Försörjande	Matproduktion	Jordbruksmark	Odlingsmark bebyggs, betesmark bevaras.	Kolonilotter kan etableras som kompensation. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Ytor för odling kan anordnas för bostäderna inom kvartersmark för bostäder, t.ex. inom bostadsgårdar för flerbostadshus. Gemensam stadsodling kan ordnas inom allmän plats. Inget område avsett för kolonilotter planläggs inom planområdet.
Reglerande	Rening av vatten	Naturlig rening genom infiltration	Tillkommande hårdgjorda ytor minskar infiltrationsytor.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Dagvattenhantering är en viktig fråga i planarbetet. Läs mer under <i>Teknisk försörjning</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Öppna dagvattenhanteringssystem planeras inom planområdet. Dessa bidrar till möjlighet att skapa mångfunktionella ytor.
	Flödesreglering	Lågpunkter finns inom området som idag fungerar för flödesreglering	Beakta lågpunkterna vid dagvattenhantering.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Dagvattenhantering är en viktig fråga i planarbetet. Läs mer under <i>Teknisk försörjning</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under rening av vatten.
	Pollinering	Finns på platsen idag, småskaligt landskap	Delar av marken bebyggs och förutsättningarna förändras.	Kan bevaras/kompenseras genom bl.a. vegetation på bostadsgårdar, naturmark och ev. kolonilotter. <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Cirka 1,4 hektar planläggs som naturmark. Gröna kopplingar föreslås regleras i markanvisning, se Kap 9. <i>Genomförandet av detaljplanen, Riktlinjer för markanvisning</i> .
	Klimatreglering	T.ex. växtlighet och flödesreglering, se punkt flödesreglering ovan.	Delar av marken bebyggs och förutsättningarna förändras.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas, se punkt flödesreglering ovan.	Se ovan under rening av vatten.

	Buller- dämpning	Idag liten bullerdämpning då bullerföroreningar mestadels är perifera och därmed svåra att dämpa.	Tillkommande bebyggelse kommer att generera trafikbuller inom området.	Beakta möjlighet till bullerdämpning vid tillskapande av nya gaturum. Läs mer under <i>Princip: Gatunät</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	En extern bullerutredning har gjorts som visar på en god bullersituation inom hela planområdet där riktvärden klaras. För att klara riktvärden för uteplats inom hela området behöver detta beaktas i utformning av bebyggelsestrukturen.
Kulturella	Hälsa och fritid	Är idag delvis tillgängligt för rekreation.	Viktig fråga då ytterligare boende i området kommer innebära ett ökat behov.	Grönytor kan utvecklas och tillgängliggöras. T.ex. stigar, lekytor och träningsytor. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	En grön mötesplats/naturområde planeras inom planområdet. Även kopplingar till denna planeras. Det finns goda möjligheter till rekreation och lek inom grönytor inom planområdet samt närliggande natur.
	Estetiska värden	Vackert kulturlandskap.	En utgångspunkt i planen är att behålla känslan av kulturlandskapet.	Stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö. Läs mer under <i>Princip: Kulturlandskapet strukturerar</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Planförslaget utgår ifrån de värden som finns på platsen och en utgångspunkt är att behålla värden i kulturlandskapet. Detta görs dels genom att kulturlandskapets indelning har varit en utgångspunkt för kvartersstrukturen. Det görs även genom att befintlig natur och stenmurar bevaras.
	Sociala relationer	Är idag delvis tillgängligt för rekreation.	Viktig fråga då ytterligare boende i området kommer innebära ett ökat behov.	Grönytorna kan fungera som mötesplatser. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under hälsa och fritid.
	Utbildning och kunskap	Nyttjas vad vi vet idag ej för dessa syften.	Lokalisering av förskola inom området kan innebära ett ökat behov.	Eventuell förskola får en direkt närhet till naturområden. Läs mer under <i>Utveckling av kommunal service</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Den mark som möjliggörs för byggnation av förskola ligger med en direkt närhet till närliggande natur och den gröna mötesplatsen/naturområdet. Detta skapar goda förutsättningar för att nyttja naturen för utbildning och kunskap.

	Intellektuell och andlig inspiration	Kulturlandskapet har en historisk koppling och ett estetiskt värde för inspiration, se punkt estetiska värden ovan.	Historisk koppling och estetiskt värde behöver beaktas för att ej gå förlorat.	Stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö. Läs mer under <i>Princip: Kulturlandskapet strukturerar</i> . En ökad tillgänglighet till området kan skapas. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar</i> (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under estetiska värden.
Under-stödjande	Biologisk mångfald	Omfattas delvis av naturvårdsplanen. Jungfrulig mark med ett småskaligt kulturlandskap som ligger tätortsnära.	Jungfrulig mark som exploateras innebär påverkan.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Kompensation genom att andra ytor planläggs som naturmark eller regleras till naturvårdsplanen. Kompensations- och utvecklingsåtgärder inom planområdet kan också göras. T.ex. kopplat till utformning/skötsel av naturmark. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar</i> . (Hänvisning till planprogrammet ej denna handling).	Se ovan under pollinering. En variation av trädgårdar och bostadsgårdar kan bidra till en varierad miljö och biologisk mångfald.

Geoteknik

I samband med framtagandet av detaljplanen har en översiktlig markteknisk undersökningsrapport, (Stattena östra Hörby översiktlig markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR, GEO) Sweco 181130), och ett översiktligt projekterings PM, (Stattena östra Hörby översiktlig projekterings PM Geoteknik Sweco 181130), tagits fram. I dessa redovisas översiktligt de geotekniska förhållandena inom aktuellt området. Utredningarna kan användas som vägledning i fortsatt detaljplanering och projektering. När byggnaders och anläggningar utformning är kända erfordras kompletterande detaljerade geotekniska undersökningar för varje enskilt objekt. Detta bevakas i efterföljande bygglovsskede.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs enligt SGU:s digitala jordartskarta av sandig morän. Berget bedöms enligt SGU:s jorrdjupskarta ligga på ca 5-10 meters djup i områdets norra del och på ca 10-20 meters djup i södra och mellersta delen.

Markytan inom undersökningsområdet varierar mellan nivåerna ca + 112,4 till + 121,9 och lutar svagt mot söder.

De ytliga jordlagren inom området utgörs i huvudsak av 0,1 till 0,5 m humushaltig sand. Det övre jordlagret underlagras av naturligt lagrad sandmorän. Provtagningarna/sonderingarna avslutades mellan 1 till 4 meter i mycket fasta jordlaget eller på grund av att sten eller block påträffades.

Den naturligt lagrade sandmoränen bedöms som fast till mycket fast.

Detaljerad beskrivning av jordlagren framgå i det översiktliga projekterings PM:et.

Geohydrologiska förhållanden

Vid undersökningstillfället påträffades vattenytor i ett av de öppna provtagningshål. Vattenytan observerades ca 2,0 meter under markytan, motsvarande en nivå på +113,2. Övriga provtagningshål var torra eller rasade igen.

Filterförsedda grundvattenrör installerades i 8 undersökningspunkter vid fältundersökning under oktober 2018. Observation av fri vattenyta i grundvattenrören utfördes 2018-11-09 och 2018-11-26. Grundvattenytan uppmättes på nivåer mellan + 108,8 till + 119,6, vilket motsvarar ca 4,8 till 2,9 meter djup under markytan. Grundvattnet påverkas av regn och växtlighet samt av tjäle och snösmältning varför nivåerna varierar med årstiden.

Utvärdering av jordlagrens permeabilitet utfördes i fyra punkter med slugtest och visar en hydraulisk konduktivitet mellan 10 (-6) och 10 (-7) m/s vilket överensstämmer med tabellvärde för sandmorän enligt Handboken bygg Geoteknik 1984. I de delar av området som silt påträffats kan infiltrationsförmågan ses som något sämre.

Jordlagren inom området består huvudsakligen av dränerade lager av sandmorän med inslag av tätare finjord. Möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten (infiltration) bedöms vara måttlig inom området.

Fortsatta observationer i de installerade grundvattenrören rekommenderas i syfte att ge information om grundvattenytans läge och input till värdering av de geohydrologiska förutsättningarna. Förslagsvis observeras rören 1 gång per månad. Kontinuerliga mätningar har gjorts under ett år efter den geotekniska undersökningen. Översiktlig markteknisk undersökningsrapport, översiktligt projekterings PM samt de kontinuerliga mätningarna har varit underlag i spill- och dagvattenutredningen.

Rekommendationer, allmänna förutsättningar grundläggning

I det översiktliga projekterings PM:et framgår rekommendationer som ska användas för planering och projektering av området.

Generellt bedöms inte några stabilitets eller grundläggningsproblem föreligga inom aktuellt område. Generellt bedöms byggnader med 1-3 våningar kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark utan några speciella förstärkningsåtgärder. Grundläggning ska ske under förekommande ytliga jordlager med organiskt innehåll. För byggnader 4-6 våningar rekommenderas objektanpassad grundläggning samt att kompletterande detaljerad geoteknisk undersökning utförs i läge för planerat objekt eller konstruktion.

Källare och garage under marknivå är genomförbara under förutsättning att krafter från grundvattennivå på konstruktionen kan hanteras. Om avskärande dränering installeras ansätts dimensionerande grundvattennivå till denna nivå.

Vid grundläggning av hårdgjorda ytor kan dessa dimensioneras enligt materialtyp 2 i AMA Anläggning 17.

Ledningar kan grundläggas i förekommande jordar utan förstärkningsåtgärder. Återfyllning kring ledningar skall motsvara omgivande jordlagers egenskaper under grundläggning och överbyggnad.

Radon

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

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Området har goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning. Regional kollektivtrafik till och från Hörby mot Malmö, Kristianstad, Eslöv, Lund, Höör, Önnepå och Sjöbo ligger inom gångavstånd vid Hörby busstation. Busstationen ligger ca 900 m från planområdet.

Biltrafik

Befintlig tillfart till planområdet är dels öster ifrån, från Kristianstadvägen via Skrällans gata och vidare via Marielundsvägen, och dels söder ifrån via Stattenavägen och vidare in på Uggleborgsvägen.

Det finns en befintlig avstängning med vändzoner där Stattenavägen möter Marielundsvägen, denna avstängning påverkas inte av detaljplanen utan finns kvar.

Anslutning mellan Kristianstadvägen (idag via Stattenavägen) och de fastigheter som ligger öster om planområdet, längs Uggleborgsvägen, måste finnas kvar även om sträckningen förändras.

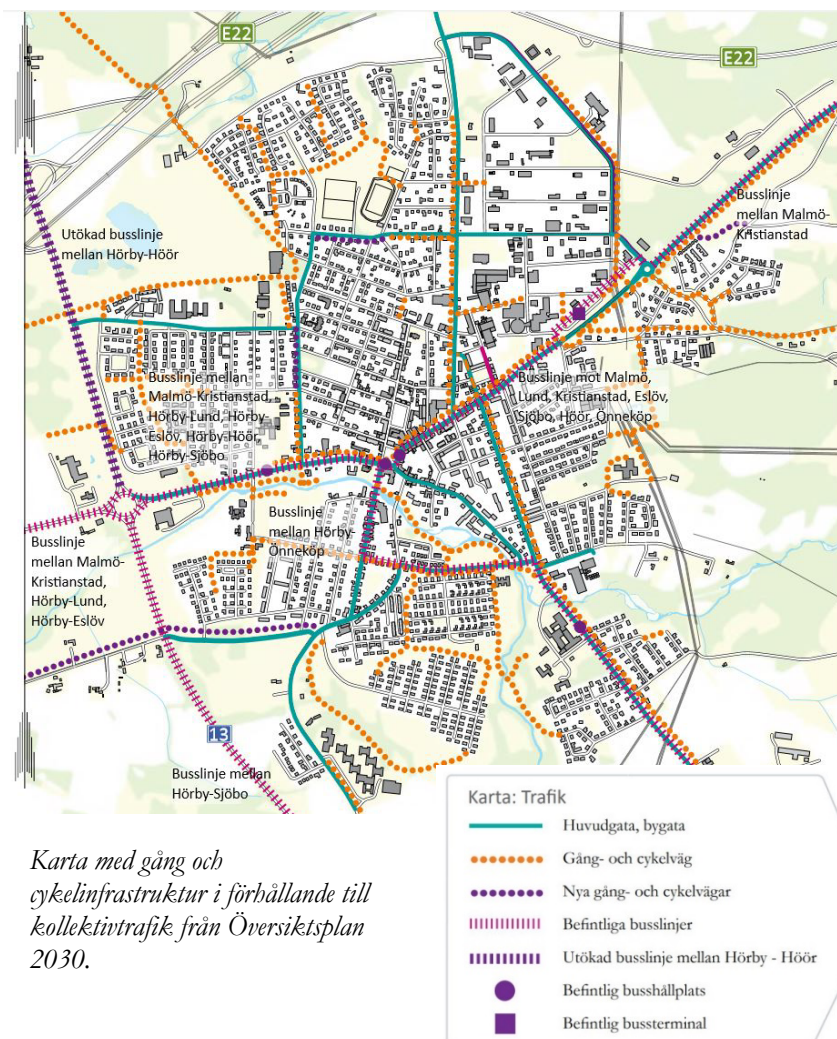
Gång- och cykeltrafik inkl. cykelparkering

Längs Kristianstadvägen finns befintlig gång- och cykelväg. Från Kristianstadvägen åt öster leder en gång- och cykelväg genom närliggande bostadsområde Stattena norra vidare till Stattenvägen i höjd med befintlig bebyggelse i planområdets sydvästra del. Gångväg finns idag via Marielundsvägen/Stattenavägen.

Det finns en förberedd koppling för gångtrafik från Emils gata till södra delen av planområdet. Det är en stor höjdskillnad mellan områdena som behöver hanteras. Det kan vara möjligt med koppling för gångtrafikanter med trappa medan tillgänglighetsanpassad gångväg samt cykelväg kan anslutas i andra lägen.

Inom planområdet behöver gång och- cykelvägar att skapas dels utifrån vilka kopplingar som behövs inom området men också utifrån kopplingar till närliggande områden och målpunkter. Möjlighet för kopplingarna för gång och cykel till närliggande områden och målpunkter bedöms vara goda.

Målpunkter är till exempel busstationen och Hörby centrum. Befintlig gång- och cykelväg finns längs Kristianstadvägen leder till Hörby centrum och passerar också busstationen. En ny gång och cykelväg föreslås längs Marielundsvägen till i planförslaget föreslagna lokalisering av förskola.



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

Parkering

Parkering för befintliga bostäder finns inom de egna fastigheterna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Genom planområdet löper befintlig ledning för färskvatten. Denna planeras vara kvar och skyddas av att delvis vara inom allmän plats naturmark och delvis skyddas med u-område inom kvartersmark.

Mittskåne vatten har tidigare i planprocessen meddelat att kapaciteten i ledningsnätet för färskvatten är god och ingen om-/utbyggnad av huvudledningsnätet behövs för att koppla på planområdet för Statten östra. Däremot behöver tryckstegringsstationen förstärkas för att efter utbyggnad klara rätt tryck i ledningarna. Mittskåne Vatten ges möjlighet att lämna uppdaterad information vid kommande samråd.

Planområdet gränsar till kommunalt VA-verksamhetsområde. Befintliga bostäder ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde och planområdet planeras till sin helhet ingå i det kommunala VA-verksamhetsområdet.

El, Tele, Fiber

Bebyggda fastigheterna är anslutna till el och telenätet.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B), förskola alternativt bostäder (S1B), huvudgata (GATA1), lokalgata (GATA2) och gång- och cykelväg (GÅNGCYKEL). Även transformatorstation (E1) regleras.

Nedan redogörs mer detaljerat för de olika föreslagna kombinationerna av markanvändningar.

- B – Bostäder,
- S1B – Förskola och bostäder
- GATA1 – Huvudgata
- GATA2 – Lokalgata
- GÅNGCYKEL – Gång- och cykelväg
- NATUR – Naturområde
- E1 – Transformatorstation

Detaljplanen möjliggör byggande av servicelägenheter så som t.ex. LSS-boende inom användning B, bostäder.

Bebyggelsestruktur och utformning

Bebyggelsen kan placeras inom kvartersmarken på flera olika sätt. Detaljplanen är flexibel när det gäller struktur för bebyggelsen. För att visa på hur bebyggelsestrukturen kan se ut har illustrationer för två exempel tagits fram. Även möjligheten till att bebygga några av kvarteren antingen för radhus- eller villabebyggelse visas i illustrationerna.

Illustrationsplaner

Nedan presenteras åtta olika illustrationsplaner som är exempel på hur bebyggelsen i grova drag skulle kunna se ut inom planområdet efter genomförandet av planen. För en karta över sifferbeteckning på de olika kvarteren, se avsnittet direkt efter detta.



1.1 Alternativ med en öppen kvartersstruktur för de två största kvarteren, betoning radhus.
Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



1.2 Öppen kvartersstruktur, betoning villor. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



2.1 Sluten kvartersstruktur, betoning radhus. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



2.2 Sluten kvartersstruktur, betoning villor. Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



1.2.1 Öppen kvartersstruktur, radbus inom "kvarter 1". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



1.2.2 Öppen kvartersstruktur, villor inom "kvarter 1". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



1.2.3 Öppen kvartersstruktur, villor inom "kvarter 3". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.



1.2.4 Öppen kvartersstruktur, radhus inom del av "kvarter 7". Orange = byggnad; grön cirkel = träd; grå = gata; mörkgrön = natur; ljusgrön = kvartersmark.

Förslaget gör det möjligt att bygga ca 100-180 bostäder. En detaljplan reglerar inte vilket antal lägenheter som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får byggas. Antalet lägenheter är därför en uppskattning utifrån illustrerat förslag för bebyggelsen. Även vilken fördelning som görs mellan små och stora lägenheter påverkar det totala antalet. Det innebär att både färre och fler antal lägenheter kan byggas.

Uppskattat antal bostäder för de olika kvarteren:

Kvarter 1: förskola alternativt villor/radhus, om bostäder ca 10-20 bostäder

Kvarter 2: villor/radhus, ca 5-15 bostäder

Kvarter 3: villor/radhus, ca 8-25 bostäder

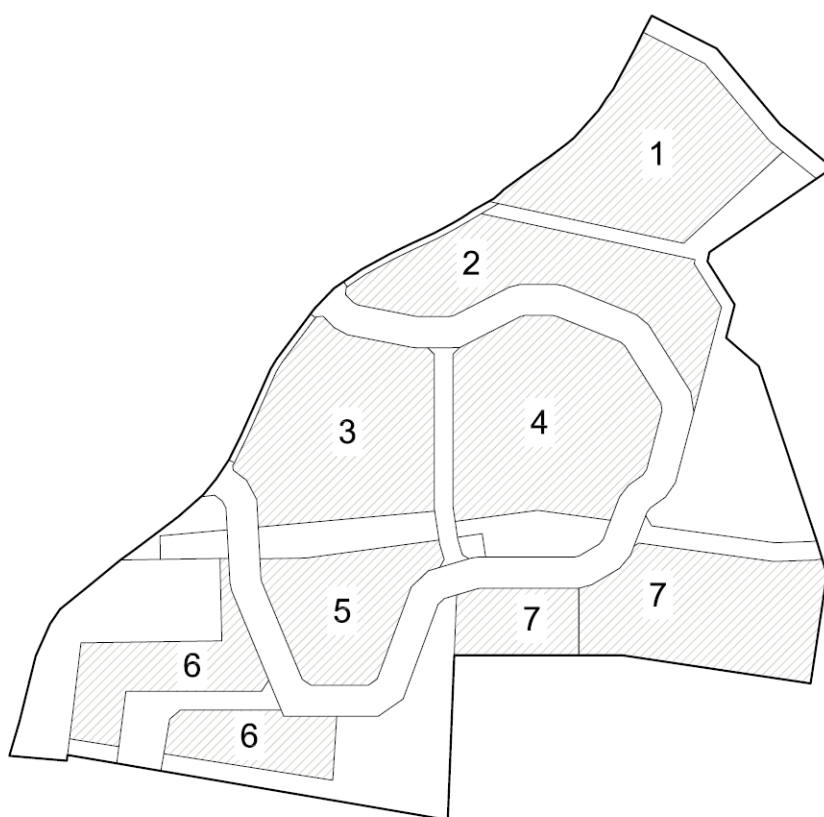
Kvarter 4: radhus, ca 25 bostäder

Kvarter 5: villor/radhus, ca 5-10 bostäder

Kvarter 6 (två delar): villor, ca 7 bostäder

Kvarter 7 (två delar): flerbostadshus/radhus ca 50-80 bostäder, (ca 8000 kvm)

Totalt: ca 100–180 bostäder



Karta över planens olika kvarter med numrering

Tillåtna höjder, takvinklar och utnyttjandegrad

Totalt är kvartersmarken som föreslås för bostadsbebyggelse cirka 38 000 kvm

Kvarteret för förskola, alternativt bostäder, är cirka 7000 kvm.

Största totala byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 30 % av fastighetsarean, dock max 250 kvm. För befintliga bostäder regleras ej högsta antal kvadratmeter för att inte skapa planstridighet med befintlig bebyggelse. Största totala byggnadsarea för rad-, par och kedjehus och flerbostadshus är 35 % av fastighetsarean. Största totala byggnadsarea för förskola är 35 % av fastighetsarean.

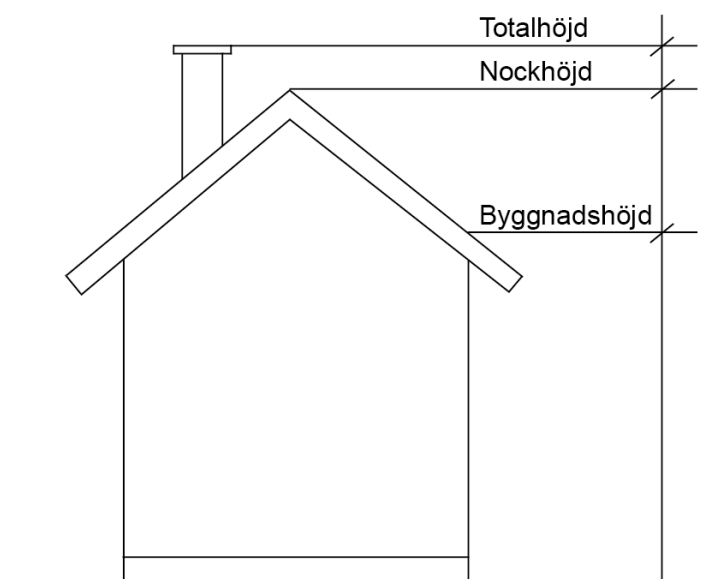
Om byggrätterna inom planen utnyttjas maximalt uppgår den totala byggnadsarean i planen för bostäder till cirka 15 800 kvm (detta inkluderar att kvarteret för förskola alternativt bostäder bebyggs med bostäder). Detta utgår från en maximal andel rad-, par- och kedjehus, eftersom dessa har högre tillåten utnyttjandegrad. Ett maximalt utnyttjande av byggrätterna inom planområdet är ett möjligt scenario dock är det mer troligt att det blir en blandad bebyggelse där även villor byggs.

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

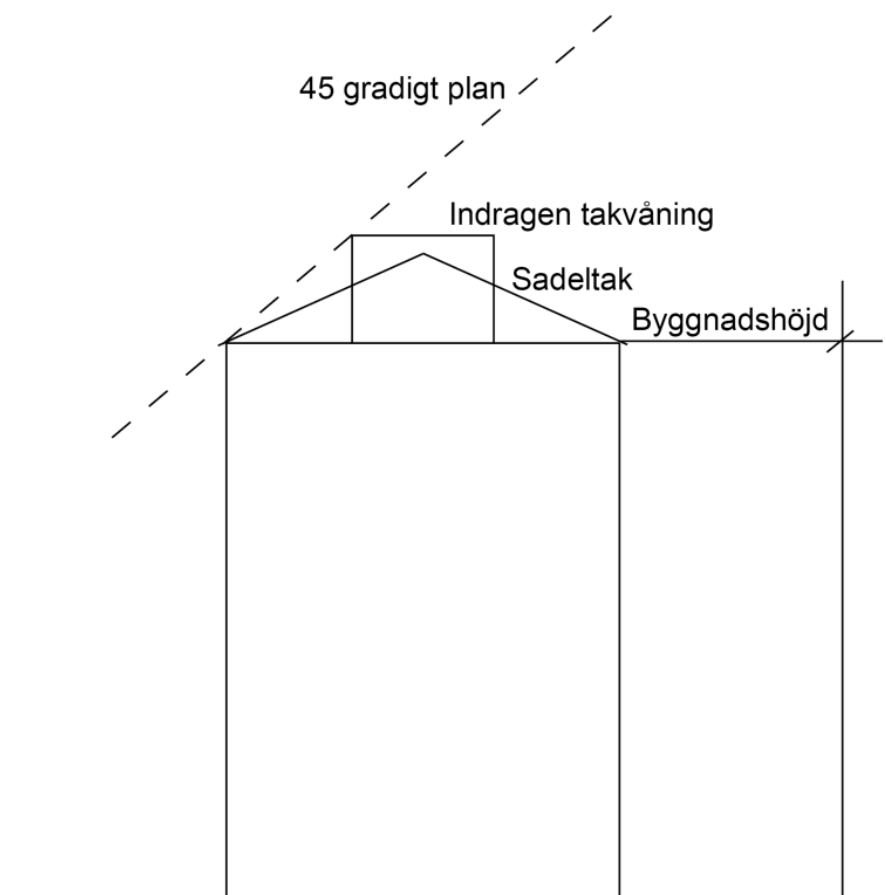
Friliggande en- och tvåbostadshus tillåts ha en högsta byggnadshöjd om 4,2 meter. Vilket motsvarar en våning och inredd vind (så kallat 1 ½ plans hus). Rad-, par- och kedjehus tillåts ha en högsta byggnadshöjd om 6,5 meter. Vilket motsvarar två våningar. Flerbostadshusen tillåts i två zoner med högsta byggnadshöjd för den ena zonen på 10 meter vilket motsvarar tre våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning samt för den andra zonen på 16 meter vilket motsvarar fem våningar och utöver det rymmer en indragen takvåning. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. Bebyggelsen för förskola tillåts ha högsta byggnadshöjd på 8 meter vilket motsvarar ca två våningar. Lägre byggnader kan byggas då det som regleras är en högsta byggnadshöjd.

För samtlig bebyggelse gäller att utan hinder för höjdbestämmelser får takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd.

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. För flerbostadshusen ryms en indragen takvåning utöver byggnadshöjden om ett sadeltak inte byggs. Se även illustrationer nedan.



Illustrationen visar förenklat hur totalhöjd,nockhöjd och byggnadshöjd kan mätas. Här för en byggnad med sadeltak.



Illustrationen visar förenklat byggnadshöjd för ett flerbostadshus med flera våningar. Utöver den översta våningen ryms en indragen takvåning om ett sadeltak inte byggs. Byggnadshöjd mäts i skärningen mellan fasaden och där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak. Inom utrymmet från där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak kan antingen ett sadeltak eller en indragen takvåning byggas.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar är 22 grader. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer, burspråk eller takkupor.

Placering

Placering av den nya bebyggelsen regleras dels genom så kallad ”prickmark”, som innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark säkerställer att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark och ger bebyggelsen en enhetlig avgränsning mot gatan. Även bestämmelserna p1, p2, p3, p4 och p5 reglerar placering av bebyggelsen inom de olika kvarteren.

Aktuella planbestämmelser

Nedan presenteras syftet med samtliga bestämmelser i planförslaget.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

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).

Marklov krävs inte för anläggning av allmänna platser.

Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

Bestämmelsens syfte är att förenkla anläggningen av allmänna platser. Eftersom kommunen kommer att anlägga de allmänna platserna finns möjlighet till god översyn även utan marklov.

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsens syfte är att skydda en allmännyttig underjordisk ledning.

Användningsbestämmelser

GATA₁ **Huvudgata**

En huvudgata ingår i lokalnätet och binder ihop lokalgator inom en tätort. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag. Huvudgatan har en högre framkomlighet för biltrafiken än lokalgatorna även om utfarterna kan ligga tätt. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

GATA₂ **Lokalgata**

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*)

GÅNG **Gångväg**

Cykelväg är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för cykelvägar som är avsedda för cykel- och mopedtrafik och är avskilda från övriga vägnätet. Användningarna cykel och gång kan kombineras vid behov (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). I aktuell plan har bestämmelserna kombinerats.

CYKEL **Cykelväg**

Cykelväg är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för cykelvägar som är avsedda för cykel- och mopedtrafik och är avskilda från övriga vägnätet. Användningarna cykel och gång kan kombineras vid behov (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). I aktuell plan har bestämmelserna kombinerats.

NATUR **Naturområde**

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**
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- E₁ Transformatorstation**
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.
- S₁ Förskola**
Förskola är en precisering av användningsslaget Skola. Endast den preciserade formen av användning är tillåten. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad

Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Prickmark säkerställer att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark och ger bebyggelsen en enhetlig avgränsning mot gatan.

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- p₂ Rad-, par- och kedjehus får placeras i fastighetsgräns**
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att rad-, par- och kedjehus ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)
- p₃ Komplementbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns**
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Aktuell bestämmelse gäller för friliggande en-, två- och flerbostadshus.
- p₄ Komplementbyggnad för rad-, par, och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns**
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att komplementbyggnad ska kunna

sammanbyggas i fastighetsgräns. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Aktuell bestämmelse gäller för rad-, par- och kedjehus i syfte att medge sammanbyggda komplementbyggnader för denna typ av hus inom planen.

- p₅** **Komplementbyggnad för flerbostadshus ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns**
I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Syftet med denna bestämmelse är att komplementbyggnad ska kunna sammanbyggas i fastighetsgräns. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Aktuell bestämmelse gäller för komplementbyggnader för flerbostadshus i syfte att medge sammanbyggda komplementbyggnader för denna typ av hus inom planen.
- þ o o d** **Utfartsförbud**
Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats kan regleras. Med utfart menas både ut- och infart. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa framkomlighet på huvudgatan i området och minsta antalet utfarter som direkt korsar cykelväg och allé längs huvudgata. Syftet är även att säkerställa framkomlighet på Marielundsvägen och minska antalet utfarter som direkt korsar cykelväg.
- e₁ 30 %** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för friliggande en- och tvåbostadshus, dock max 250 m²**
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas 30 % av fastighetens area, dock max 250 m². I de 30 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- e₂ 35 %** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för rad-, par- och kedjehus**
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. För rad-, par- och kedjehus är största byggnadsarean i procent större än den för friliggande en- och tvåbostadshus för att möjliggöra en tätare exploatering. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- e₃ 35 %** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för förskola**
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- e₄ 30 %** **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för friliggande en- och tvåbostadshus.**
För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max

bebyggas 30 % av fastighetens area. I de 30 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

e₅ 35 %

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för flerbostadshus

För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. För flerbostadshus är största byggnadsarean i procent större än den för friliggande en- och tvåbostadshus för att möjliggöra en tätare exploatering. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för friliggande en- och tvåbostadshus (4,2)

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 med en våning och inredd vind (så kallad 1 ½ plans hus).

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för rad-, par- och kedjehus (6,5)

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 två våningar.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad (3,0)

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).

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för förskola (8,0)

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 två plan.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus (10,0)

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 3 våningar och utöver det ryms en indragen takvåning.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för flerbostadshus (16,0)

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförförordningen 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 5 våningar och utöver det ryms en indragen takvåning.

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad (3,5)

Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförförordningen 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). Syftet med denna bestämmelse är att ge utrymme för befintliga byggnader inom planområdet så att det inte uppstår ett planstridigt utgångsläge för dessa fastigheter.



Minsta takvinkel för huvudbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar är angivet värde i grader

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. I aktuell plan är minsta takvinkeln 22 grader för huvudbyggnad för en- och tvåbostadshus med undantag för mindre byggnadsdelar. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer, burspråk eller takkupor.

b₁

Källare och garage under marknivå ska utföras så att krafter från grundvattennivån på konstruktionen kan hanteras

En översiktlig geoteknisk undersökning har visat att fri vattenyta finns på 1,4–0,4 meters djup på 5/9 borrhål, varför källare måste utföras så att krafter från grundvattennivån på konstruktionen kan hanteras. Syftet med bestämmelsen är att medge lämplig anläggning av källare.

f₁

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

Anledningen till att denna bestämmelser finns är att takplanet inte träffar takkupor som sammantaget upptar mindre än en tredjedel av takets längd räknat vid takfoten. Finns det flera takkupor, får dessa tillsammans inte ta upp mer än en tredjedel av takets längd. (Boverket, *Rapport 2016:30*). Syftet är att tillåta en varierad utformning av bebyggelsen vilket takkupor och frontespiser kan bidra till.

d₁ 700	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för flerbostadshus samt friliggande en- och tvåbostadshus Syftet med bestämmelse om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning och bostadstyp i ett senare skede. I samband med projektering och ansökan om lantmäteriförrättning kommer exploatörens intentioner för respektive område att framgå.
d₂ 300	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter för rad-, par- och kedjehus Syftet med bestämmelse om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning och bostadstyp i ett senare skede. I samband med projektering och ansökan om lantmäteriförrättning kommer exploatörens intentioner för respektive område att framgå.
n₁	Stenmur ska bevaras Syftet med bestämmelsen är att skydda stenmurarna inom planområdets kvartersmark.
gång	Gångväg får anordnas Syftet med bestämmelsen är att medge anordnande av gångbana längs huvudgatan i planen.
lek	Lekplats får anordnas Bestämmelsens syfte är att medge att lekplats anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde.
allé	Allé får anordnas Bestämmelsens syfte är att medge att allé/trädrad anordnas längs gata.
gc-väg	Gång- och cykelbana får anordnas Bestämmelsens syfte är att medge att gång- och cykelväg anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde. I dagsläget finns ingen detaljerad plan för gång- och cykelvägen, varför det inte är aktuellt att precisera dess placering.
stenmur	Stenmur ska bevaras Syftet med bestämmelsen är att skydda stenmurarna inom planområdets allmänplatsmark.
vändzon	Vändzon får anordnas Syftet med bestämmelsen är att medge anordnande av vändzon.
parkering	Parkering får anordnas Bestämmelsens syfte är att medge att parkeringsplats får anordnas inom gatumark.
dagvatten	Dagvattenhanteringssystem får anordnas Bestämmelsens syfte är att medge att dagvattenhanteringssystem anordnas på allmän platsmark med användningen naturområde.

Kommunal service

Inom del av planområdet möjliggörs byggnation av förskola. Vid lokalisering av förskola inom planområdet har läget valts strategiskt ur trafiksynpunkt då lämnning och hämtning av barn samt leveranser av varor behöver kunna ske på ett trafiksäkert sätt. Läget är nära Kristianstadsvägen via infartsvägen Skrållans gata vid Marielundsvägen.

Ytan för förskoländamål är ca 7000 kvm. Inom ytan bedöms en förskola för cirka sex avdelningar kunna rymmas beroende på hur den utformas. I förskolans direkta närhet finns tillgång till natur samt den gröna mötesplats/naturområde som anläggs inom planområdet.

Behovet av yta varierar med en rad faktorer. Ett tydligt ytbehov är för utemiljö. En avdelning består uppskattningsvis av 15-20 barn. Som riktvärde bör 40 kvm per barn gälla för dimensionering för yta för utevistelse enligt Hörby kommuns vägledning för Skolor, förskolor och fritidshem. För en förskola med sex avdelningar med 15-20 barn per avdelning (totalt 90-120 barn) blir det en total yta för utevistelse på minst 3600 - 4800 kvm. Om tomten ligger i direkt anslutning till lekplats, naturområde eller annan lekyta tillgänglig för förskola och fritidshem, kan den egna ytan för utevistelse göras mindre.

En siffra för att uppskatta total yta som krävs för en förskola är 80 kvm per barn inklusive byggnad, yta för utevistelse (40 kvm), byggnad (15-20 kvm), andra ytor så som angöring/vägar/förråd med mera, dock ej parkering (20-25 kvm). För en förskola med sex avdelningar 15-20 barn per avdelning (totalt 90-120 barn) blir det en total yta på 7200 - 9600 kvm. Utöver detta krävs yta för parkering. Behov av yta kan variera beroende på flera faktorer så som tomtens utformning, möjlighet att bygga i mer än ett plan, närliggande områden för utevistelse med mera men det ger en bra uppskattning.

I aktuell detaljplan föreslås byggnaden tillåtas i två plan vilket innebär att mindre yta på marken krävs för att rymma byggnaden. Det behövs inte heller några ytor för vägar inom kvartersmarken för förskolan utan dessa planeras angränsande. Detta gör att ett mindre ytbehov finns. Kravet på yta för förskola blir ca 60 kvm per barn om ”andra ytor så som angöring/vägar/förråd med mera” räknas bort. Kravet på yta för förskolan blir därför 5400–7200 kvm för aktuellt planförslag.

Max 35 % av fastigheten kan bebyggas vilket genererar en byggnadsarea på 2450 kvm inklusive komplementbyggnader (byggnadsarea motsvarar den yta som byggnaden upptar på marken).

Grönstruktur och park

Efter planens genomförande kommer grönstrukturen inom planområdet i form av allmän platsmark vara lokaliserad längs Uggleborgsvägen i form av bevarad grusväg för gång- och cykeltrafik. I östra delen av planområdet består grönstrukturen av en grön mötesplats/naturområde. I södra delen bevaras natur. Även ett stråk vid förskolan invid bäcken och stenmuren finns planlagt som allmän platsmark, natur, inom planområdet. Utöver detta kommer grönstruktur finnas inom bostadsgårdar och privata trädgårdar.

I närområdet finns god tillgång till naturområden.



Betesmark som omgärdas av stenmurar och vegetation. Bäckens löper förbi öster om marken (höger i bild). Ytan planläggs för en grön mötesplats i form av naturområde som bevaras och utvecklas.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

I planprogrammet föreslås ett nytt stationsläge utmed Kristianstadvägen i höjd med infarten till Marielundsvägen. Frågor om eventuella nya stationslägen hanteras inte i detaljplanen.

Koppling för gång- och cykeltrafik finns idag från planområdet till Hörby busstation och kopplingar inom planområdet skapas, se mer under gång- och cykeltrafik nedan.

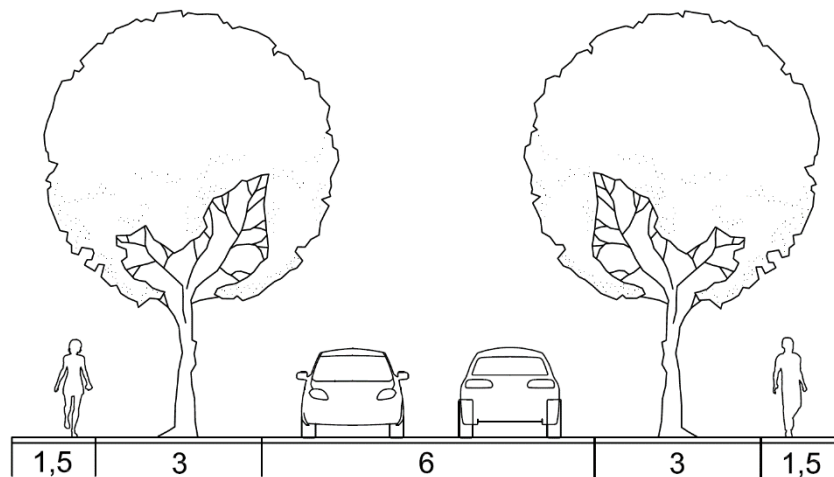
Biltrafik

Inom planområdet föreslås flera nya gator. En huvudgata föreslås löpa genom området med två anslutningar mot Marielundsvägen. Till huvudgatan ansluter en lokalgata vidare öster ut längs befintliga Uggleborgsvägen. Till den nya huvudgatan ansluter även en lokalgata som går genom de två största kvarteren för bostäder. I sydvästra delen av planområdet finns en kort lokalgata som ansluter planerade bostäder till huvudgatan samt knyter samman området med den koppling som finns för gångtrafik från området söder om invid Emils gata.

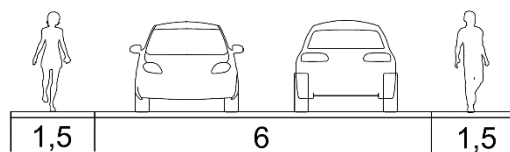
I norra delen av planområdet finns en lokalgata som passerar kvarteret som föreslås för förskola alternativt bostäder. Denna behöver inte byggas ut eller bara delvis byggas ut om inte behov finns. Tanken med den är framförallt att skapa en koppling för eventuella framtida utbyggnadsområden.

Inom användningsområde för gata innehåller (har) kurvor och korsningar en inre svängradie om 7 meter sett från körbanans inre kant, där tänkt körbana är 6 m bred och centrerad inom användningsområdet för gata. Gatornas geometrier har därmed anpassats för att uppfylla Räddningstjänstens krav på framkomlighet med tanke på horisontalkurvor och körbanebredd, och tillåter att Typfordon Lu enligt VGU TRV publikation 2020:030 kan framföras utan hinder.

Eftersom cykeltrafik huvudsakligen planeras förläggas i blandad trafik uppnås samma inre svängradier som för biltrafik (7 m). För övriga cykelbanor innehålls också inre svängradier på minst 7 m. Cykelbanor och angränsande användningsområden har även anpassats för att uppnå goda siktförhållanden.



Sektion huvudgata, totalt 15 meter bred.



Sektion kvartersegata/lokalgata, totalt 9 meter bred.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet möjliggörs en ny gång- och cykelväg längs med den befintliga Marielundsvägen, på östra sidan.

Den befintliga grusvägen, Uggleborgsvägen, genom planområdet bevaras för gång- och cykeltrafik och planläggs som naturmark.

Längs huvudgata och lokalgator planeras dubbelsidig gångbana. Cykeltrafik nyttjar körbana.

En koppling för gångtrafik till området söder om invid Emils gata möjliggörs i sydvästra delen av planområdet. Då det är en stor höjdskillnad kommer någon form av trappa behövas. Tillgänglighetsanpassade kopplingar finns längs Marielundsvägen som är huvudentrén till planområdet.

Koppling genom gångväg från huvudgatan och den planerade gröna mötesplatsen/naturområdet upp till förskolan möjliggörs inom naturmark.



Befintlig grusväg, Uggleborgsvägen, genom planområdet bevaras för gång- och cykeltrafik. Sedd från väst. På Båda sidor om grusvägen planeras för bostadsbebyggelse.

Parkering

Parkering för bostäder och verksamheter ska anordnas inom kvartersmark. Ingen större allmän parkering planeras. Anordnandet och antalet parkeringsplatser både för bil och cykel ska utgå ifrån Hörby kommuns parkeringsstrategi och frågan bevakas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet planeras ingå i verksamhetsområde för VA vilket innebär att fastigheterna inom planområdet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet är redan anslutna till det allmänna ledningsnätet.

Ledningar inom planområdet skyddas inom allmän plats eller genom u-område.

Dagvatten

Planområdet planeras ingå i verksamhetsområde för VA vilket innebär att VA-huvudmannen ansvarar för att ta emot allt dagvatten som alstras inom området.

En extern spill- och dagvattenutredning har gjorts.

För dagvattenavvattning efter exploatering har dagens avvattningsvägar tagits i beaktande. Del av området avvattnas mot befintlig bäck i öster, del av området avvattnas till befintligt dikessystem i söder och vidare till befintlig dagvattendamm och del av området avvattnas till befintligt ledningssystem i Emils gata. Vilka delar som avvattnas i vilket riktning presenteras i utredningen.

På tre platser inom naturmark föreslås svackdiken anläggas. Inom två platser inom naturmark föreslås torr dagvattendamm/översvåmningsyta anläggas.

I sydvästra delen av planområdet (angränsande Emils gata) föreslås ett avskärande makadamdike för att minska/förebygga problem med påtryckande dagvatten i detta läge.

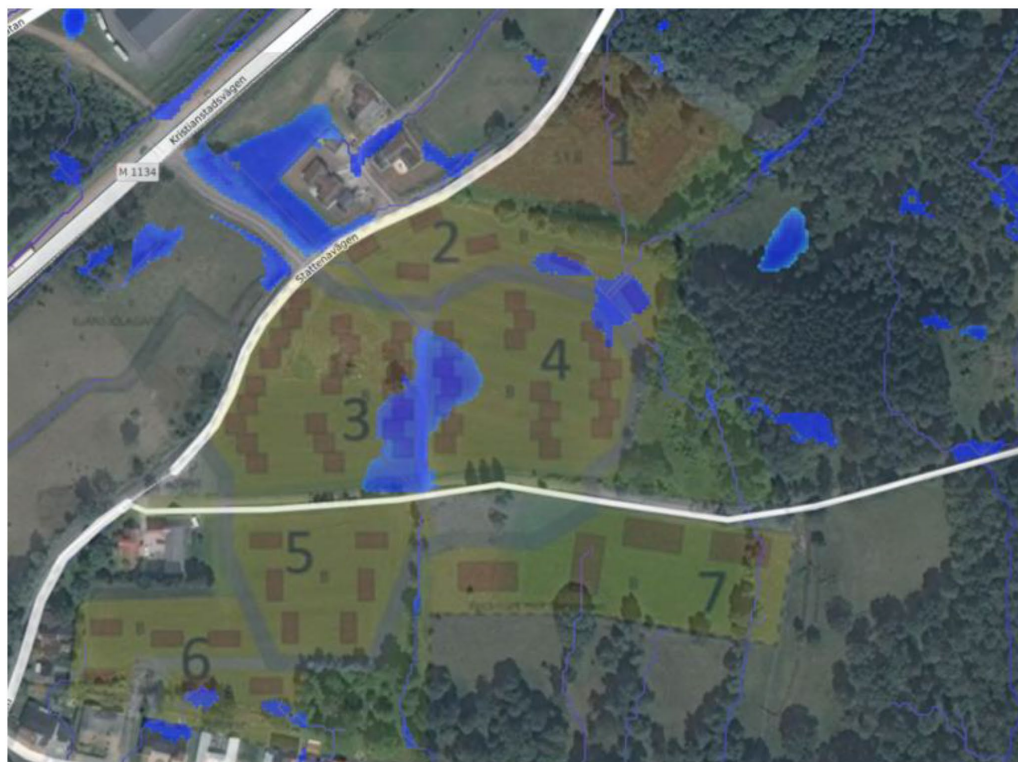


Dagvatten inne på tomtmark bör hanteras enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Det är därför önskvärt att dagvatten fördröjs innan avledning till det allmänna ledningsnätet. Takavvattningskanaler kan till exempel avledas ut på infiltrationsytor, såsom gräsmatta eller ledas till underjordiskt magasin, exempelvis stenbänk. Dränering från byggnader, gata och övriga ytor ansluts till det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

I projekteringen säkerställs att marken invid byggnaderna lutar från byggnaderna för att säkerställa att ytaavrinning av dagvatten inte rinner mot byggnaderna. Detta bevakas i bygglövsskedet.

Skyfall har hanterats i den externa spill- och dagvattenutredning som tagits fram. Inom planområdet finns centralt en lågpunkt (på minsta djup som redovisas i kartunderlaget, 0,1-0,5m) det finns även några lågpunkter redovisade i kartunderlaget utmed den bäck som går igenom planområdets östra del. Bäckens föreslås bevaras i ett grönt stråk. Lågpunkten centralt i

området behöver beaktas i fortsatt planarbete men bedöms inte utgöra ett hinder för byggnation enligt planförslaget då dess djup är litet. Vid höjdsättning av området kommer frågan hanteras. I dagsläget dämmer Uggleborgsvägen vattnet som hindras från att rinna vidare, att se till att flödet kan rinna vidare är en åtgärd som kan göras. Längs Uggleborgsvägen kommer svackdiken att anläggas för hantering av dagvatten. Markområdet längs Uggleborgsvägen planläggs som naturmark. Frågan kommer att beaktas i vidare planarbete och förprojektering.



Figur från spill- och dagvattenutredning som visar översvämningsrisker i nuläget utifrån befintliga lågpunkter i planområdet. De blåa fälten visar stående vatten vid en nederbörd om 50 mm (80 års regn med varaktigheten 60 minuter). En illustration för planförslaget är underlag i figuren (illustrationsplanen ovan är daterad, se under rubriken Illustrationsplaner i detta dokument för uppdaterade illustrationsplaner).

El, Tele, Fiber

Transformatorstation föreslås intill ny huvudgata och lokalgata genom området, den ligger också nära den befintliga Uggleborgsvägen och Marielundsvägen. Ytan föreslås då den är centralt placerad i området, lätt att nå för service samt ej direkt angränsar bebyggelse utan angränsar gata och naturmark. Vid en etappvis utbyggnad kan det vara fördelaktigt att den är placerad nära befintlig infrastruktur. Krafteringen behöver som nätägare yttra sig kring om förslaget till placering är lämpligt. Krafteringen får del av planförslaget vid samråd och granskning. Eventuell justering kan göras efter samråd inför granskningsskedet.

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 flerbostadshusens avfallshantering ska anordnas. Avfallstömning för de nya bostäderna föreslås ske längs ny huvudgata och nya lokalgator. Renhållningsbolaget får ta del av detaljplanen under samråd och granskning.

Posthantering

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

Värme

Planområdet är beläget i närområdet till fjärrvärmeverket och eftersom det är ett större utbyggnadsområde är fjärrvärme ett intressant alternativ för uppvärmning. I dagsläget har fjärrvärmeverket begränsade möjligheter att koppla in nya områden då deras anläggning har så gott som full teckning. Men vid byggnation av ett större område för bostäder och kommunal service kan det bli aktuellt att anläggningen byggs ut. Frågan om anslutning till fjärrvärmenätet behöver hanteras parallellt med detaljplanen. Uppvärmning regleras ej i detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Riskavstånd fjärrvärmeverk

Riskavstånd till fjärrvärmeverket har vid tidigare planläggning av Statten norra (väster om nu aktuellt planområde) beaktats. Ett avstånd på 150 meter har undantagits och inom denna zon är området ej planlagt för bostadsbebyggelse. Nu aktuellt planområde ligger längre ifrån fjärrvärmeverket än nämnt område Statten norra.

LBE-tillstånd närliggande verksamheter

LBE innebär lagen om brandfarliga och explosiva varor. Bedömningen från räddningstjänsten är att det inte föreligger någon risk i frågan.

Omgivningsbuller, trafikbuller

Omgivningsbuller innebär både buller från trafik och från verksamheter. För Statten östra är det trafikbuller som är aktuellt att utreda. Planområdet utsätts främst för vägtrafikbuller från E22 och Kristianstadsvägen, men även mindre vägar i planområdet ger bidrag till ljudnivån

Gällande riktvärden för trafikbuller ska följas vid planering av nya bostäder och verksamheter. För trafikbuller gäller förordning ”om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (SFS 2015:216, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* och SFS 2017:359, *Förordning om ändring i 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. För ny förskolegård finns riktvärden för trafikbuller inomhus och vid friyta utomhus men inte vid fasad.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå (dBA frifält)	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus, frifältsvärde		
Vid fasad	60/65 (a)	-

På uteplats	50	70 (b)
a) För bostad om högst 35 kvm gäller det högre värdet.		
b) Bör inte överskridas med mer än 10 dBA fem ggr/timme kl. 06:00-22:00		

Tabell riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid nybyggnation av bostäder.

Utrymme Del av skolgård, frifältsvärde	Högsta trafikbullernivå	
	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70 (a)
Övriga vistelsezoner inom skolgården	55	70 (a)
a) Nivå bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18)		

Tabell riktvärden för buller från spårtrafik och vägar på ny skolgård.

En extern bullerutredning har tagits fram (Stattena östra Hörby kommun Trafikbullerutredning, Structor, 2020-06-26) som visar bullersituationen både utifrån befintlig situation, framtida situation utan ny bebyggelse samt framtida situation utifrån olika förslag på bebyggelse inom detaljplanen.

Bebyggelsestrukturen kommer inte att vara fastslagen i detaljplanen utan en flexibilitet eftersträvas. I trafikbullerutredningen har ett par olika bebyggelsestrukturer/planförslag använts för att utreda hur olika bebyggelsestrukturer kan komma att inverka på ljudnivåerna inom området.

Ljudnivå vid bostadsfasad

Dygnsekvivalent och maximal ljudnivå har beräknats 2,5 m över mark, 5 m över mark och 14 m över mark utan ny bebyggelse i området eftersom byggnadsstrukturen inte önskas vara fastställd i detaljplanen. Dessa fall motsvarar ljudnivå vid första, andra, respektive femte våningen (flerbostadshus planeras att bli högst fem våningar). För samtliga fall beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till som högst 60 dBA inom planområdet. Därmed kommer riktvärdet vid bostadsfasad att kunna uppfyllas inom hela planområdet. Detta innebär att det finns en stor flexibilitet i valet av olika byggnadsstrukturer. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till luddämpad sida och lägenhetsstorlek vid utformning av planlösningar.

För planförslagen beräknas som högst 56 dBA vid bostadsfasad (dvs riktvärdet uppfylls).

Ljudnivå vid uteplats

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (dag/kväll) uppfylls.

För större delen av planområdet uppfylls riktvärdena för uteplats. Överskridanden på ca 1–4 dBA finns i närheten av vägarna (med undantag för precis intill väg). Det är framförallt trafiken inom området som orsakar detta. Vid placering av ny bebyggelse i området bör skyddade uteplatser kunna erhållas på den sida av husen som inte vetter mot väg.

För planförslagen erhåller majoriteten av bostäderna ytor där riktvärdena för uteplats uppfylls. Vid ändarna av några radhuslängor samt för några av villorna som är placerade nära vägarna finns överskridanden. För att undvika överskridanden vid uteplats bör de nya byggnaderna inte planeras för nära vägarna. Det bör inte heller finnas ett fritt infall av buller från väg till planerad uteplats. Detta kan undvikas med hjälp av en noggrann planering av byggnadernas utformning och placering. Exempelvis är det möjligt att erhålla skyddade uteplatser genom en kombination av de framtagna planförslagen (med en viss justering för några hus). Det kan komma att behövas lokala bullerskyddsskärmar intill uteplatser för ändarna av radhuslängor samt villor som planeras i utsatta lägen.

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande anges det att om riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids (högst 70 dBA), så bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme kl. 06 – 22. Eftersom andelen tung trafik på de nya vägarna inom området förväntas vara liten så är risken låg för sådana överskridanden.

Ljudnivå vid förskolegård

En förskola planeras i norra delen av planområdet. För majoriteten av detta område beräknas dygnsekvivalenta ljudnivåer vara lägre än 50 dBA och maximala ljudnivåer lägre än 70 dBA. Riktvärdena för förskolegård uppfylls således på större delen av området.

Påverkan på befintliga bostäder

För att kunna utreda planområdets påverkan på befintlig bostadsbebyggelse har ett nollalternativ beräknats. De fyra närmast belägna befintliga enbostadshusen påverkas av planen. Planförslagen leder till ca 1 dBA högre dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för dessa fastigheter i jämförelse med nollalternativet, när de högsta beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasad jämförs. För de högsta beräknade maximala ljudnivåerna vid de befintliga bostäderna är skillnaden som mest 4 dBA högre för planförslaget än i jämförelse med nollalternativet. För en av dessa fastigheter minskar dock den högsta beräknade maximala ljudnivån med 15 dBA för planförslaget, eftersom en sträckning av en väg har justerats. För denna fastighet leder planförslaget därmed till en förbättrad ljudmiljö med avseende på maximal ljudnivå.

Generellt leder planförslaget till ett par dBA högre ljudnivåer vid fasad för de fyra befintliga bostäderna i jämförelse med nollalternativet, när alla fasader studeras. Ljudnivåerna för de befintliga bostäderna underskrider dock riktvärdena som gäller vid nybyggnation av bostäder. För befintliga bostäder belägna söder om området har planområdet ingen direkt inverkan, med undantag för att några av husen får något lägre dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (skyddas av de nya husen, vilket är en positiv inverkan). Planområdets inverkan på befintliga bostäder bedöms därmed inte ha en betydande påverkan.

Ljudnivå naturmark/naturområde

Ett par områden för naturmark planeras inom planområdet. Majoriteten av dessa områden beräknas erhålla dygnsekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA. I jämförelse med Naturvårdsverkets förslag på riktvärde i parker och Trafikverkets riktvärde i parker bedöms därmed ljudmiljön vara god i planerad park och naturmark.

Ljudnivå inomhus

Ljudkravet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. För att undvika höga maximala ljudnivåer vid

bostadsfasader som kommer att vetta mot vägarna bör närmsta bostadsfasad placeras minst 10 m från vägmitt. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Slutsats trafikbuller, hantering i detaljplan

Riktvärdet vid bostadsfasad kommer att kunna uppfyllas inom hela planområdet.

För större delen av planområdet uppfylls riktvärdena för uteplats, allra närmast de planerade gatorna uppfylls inte riktvärdet och därför bör uteplatserna inte placeras där. I planförslaget har mark prickats av mot gatorna, 4,5 meter, och ytterligare något mot korsningen mot Marielundsvägen vilket innebär att bebyggelsen kommer ytterligare längre in från gatan/korsningen. Uteplatser kan anordnas på motstående sida av byggnaderna som då fungerar avskärmande. Genom en genomtänkt placering av bebyggelsen kan uteplatser som når riktvärdena skapas för alla bostäder inom planområdet.

Vid bygglov för gruppbebyggelse så som radhus och flerbostadshus kan ytterligare bullerutredning vid behov krävas i bygglovsskedet.

Riktvärdena för förskolegård uppfylls på större delen av området föreslaget för förskola. Genom en genomtänkt placering av byggnader och ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet samt övriga vistelseytor kan riktvärdena nås.

Planområdets inverkan på befintliga bostäder bedöms inte ha en betydande påverkan.

För naturmark/naturområde bedöms ljudmiljön vara god.

Ljudnivåer inomhus kan klaras inom planområdet. Frågan är dock inte en del av detaljplanen utan hanteras i bygglovsskedet.

Utredningen visar att trafikbullersituationen både idag och med framtida byggnation är god. Det finns goda möjligheter att skapa bra boendemiljöer inom planområdet utifrån aspekten omgivningsbuller.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Se kapitel fem, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Kulturmiljö och arkeologi

Planförslaget tar hänsyn till kulturmiljö och arkeologi. Markområde med tidigare okänd fornlämning som identifierats under arbetet med detaljplanen har lyfts ut ifrån planområdet.

Omgivningsbuller

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.

Naturmiljö

Planförslaget tar hänsyn till naturmiljö. Naturmiljön påverkas dock delvis av planförslaget.

För området har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts. I denna har de ytor som ingår i naturvårdsplanen beaktas. I inventeringen har en bedömning av ytor som föreslås kunna bebyggas samt kanske kunna bebyggas gjorts. Läs mer under kapitel sex, *Förutsättningar, Naturvärden och Ekosystemtjänster*.

Inga rödlistade arter har rapporterats i artdatabanken under åren 2000-2020 (april) inom planområdet. Arterna Roskarl, Kentsk tärna, Sommargylling (sårbara) och Duvhök (nära hotad) har rapporterats i närområdet.

Inom planområdet finns biotopskydd för stenmurar, åkerholme och bäckfåra. Läs mer under kapitel sex, *Förutsättningar, Naturvärden och Ekosystemtjänster*.

Dispenser från biotopskydd kommer att hanteras parallellt med planarbetet i samråd med Länsstyrelsen. Hur biotopskyddsområden kan ges erforderligt skydd i detaljplanen kommer att hanteras i planarbetet.

Sammanlagda bedömningen är att frågan om biotopskydd kan hanteras inom ramen för dispens för biotopskydd samt inom detaljplanen och att det inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Luftkvalitet

Bedöms inte påverkas av planförslaget.

Vattenkvalitet

Vid ianspråktagande av jungfrulig mark påverkas den naturliga avrinningen framförallt genom hårdgjorda ytor. Infiltrationsförhållandena förändras samt det kan finnas risk för t.ex. förändringar av ytvattenkvalitet och förändrade flöden för vattendrag. En extern spill- och dagvattenutredning som föreslår lämplig dagvattenhantering har tagits fram.

Vid en exploatering kan eventuellt ytvattenkvaliteten påverkas, t.ex. genom föroreningar från vägar. Detta har beaktats vid utformning av dagvattenhanteringen som föreslår rening av dagvattnen som avleds från gatorna innan det leds vidare till bäcken.

Bedömningen är att planförslaget inte innebär att miljökvalitetsnormer för vattenförekomster riskerar att överskridas. Läs mer under kap. 5 *Avvägningar enligt miljöbalken, Miljökvalitetsnormer för vatten*.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Elektromagnetiska fält

Transformatorstation till området avses placeras centralt i området.

Transformatorstationen omges av ett 5 meter brett område med bestämmelsen:

”Marken får inte förses med byggnad”. Enligt dialog med

Strålsäkerhetsmyndigheten ger en transformatorstation i lokalnätet ett

försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från

transformatorstationen. Med tanke på detta och på grund av bestämmelsen om

förbud mot uppförande av byggnad (prickmark) inom 5 m från

transformatorstationen kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från

transformatorstationen anses vara försumbara.

Planerad bostadsbebyggelse ligger inte i närheten av större kraftledningar.

Landskapsbild

Syftet med detaljplanen är 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.

När jungfrulig mark tas i anspråk innebär det alltid en viss påverkan på landskapsbilden. Utvecklingen av området görs på ett sätt som tar hänsyn till värden på platsen. Detta arbetssätt bibehåller kontinuiteten i landskapet vilket bidrar till syftet att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område.

Detaljplanen innebär trots det en viss påverkan på landskapsbilden.

Exploatering av jordbruksmark

Planområdet består av jordbruksmark och enligt jordbruksklassificeringen har området tilldelats klass 4 vilket innebär en relativt låg gradering. Marken nyttjas idag för vall samt mindre del för betesmark. Planområdet är ca 7,8 hektar och består främst av jordbruksmark vilken tas i anspråk. En mindre andel av planområdet, 0,4 hektar, utgörs av redan i anspråktagen mark i form av befintliga bostäder. Inom planområdet tas cirka 4,5 hektar i anspråk för kvartersmark för bostäder och eventuell förskola. Cirka 1,4 hektar planläggs som naturmark.

Enligt miljöbalken (3 kap 4§) så är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

Det tilltänkta planområdet blir en fortsättning på befintlig bebyggelse i Hörby tätort och är därmed en naturlig utveckling. Det innebär att det finns en närhet till både kommersiell och kommunal service så som skola, förskola, livsmedelsbutik, detaljhandel samt kollektivtrafik.

Närheten till natur och det höga läget med möjlighet till utblickar över Hörby ger goda förutsättningar för att skapa ett område med hög boendekvalitet.

Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och ingen annan tillgänglig mark som är bättre lämpad för ändamålet än marken som används i aktuell detaljplan.

Området är utpekat för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. Kommunens ställningstagande i översiktsplanen 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.

Argument till varför jordbruksmark tas i anspråk:

- Området är utpekat för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. I översiktsplanen görs de strategiska bedömningarna av lämplig markanvändning och byggnation.
- Angränsar direkt till befintlig bebyggelse, Hörby tätort, och är en naturlig utveckling av tätorten. Läget innebär att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas.
- Jordbruksmarken som tas i anspråk är begränsad i storlek och inte i direkt anslutning till annan jordbruksmark. Exploateringen fragmenterar inga större ytor. Små fält och en sämre arrondering gör marken mindre attraktiv ur brukandesynpunkt.
- Möjlighet att skapa ett attraktivt boende.
- En högre exploateringsgrad jämfört med översiktsplanen innebär en hushållning med den jungfruliga mark som tas i anspråk.
- Planförslaget har utgått ifrån kulturlandskapet på platsen. Stenmurar bevaras i hög utsträckning.

Sammanfattningsvis bedöms utbyggnadsförslaget ge små till måttliga negativa konsekvenser. Ställningstagandet är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av brukad mark i detta fall då området blir en naturlig utveckling av tätorten utan att påverka ett rationellt brukande av jordbruksmark i ett större perspektiv.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits gjorts under detaljplanearbetet för att undersöka hur skuggning blir inom planområdet när ny bebyggelse uppförs samt hur eventuell påverkan blir för närliggande befintlig bebyggelse. Vid placering av de olika hustyperna har skuggning varit en av flera aspekter som beaktats. Skuggstudien är ett verktyg för att följa upp frågan.

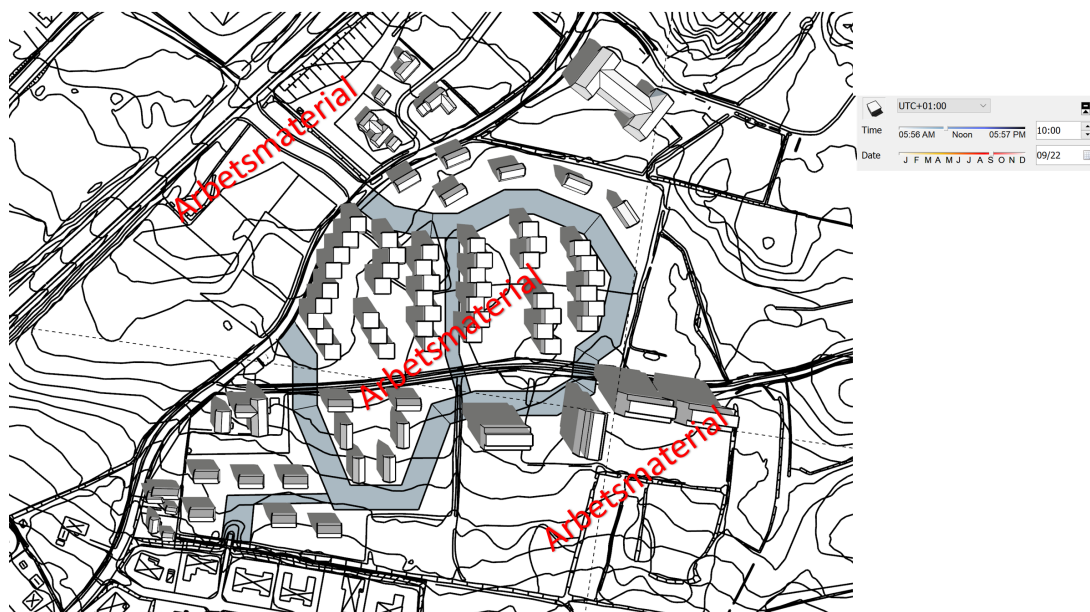
Planförslaget som skuggstudien gjorts utifrån bygger på en illustration och är ej exakt i alla delar. Volymen har sedan modellerats, dessa ska ses som volymer och är ej exakta. Skuggstudien har gjorts i datorprogrammet Sketchup.

Tre datum har studerats. Vårdagjämning 20 mars 2020, sommarsolstånd 20 juni 2020 och höstdagjämning 22 september 2020. Tre tider under varje datum har studerats, kl 10, kl 12 och kl 16.

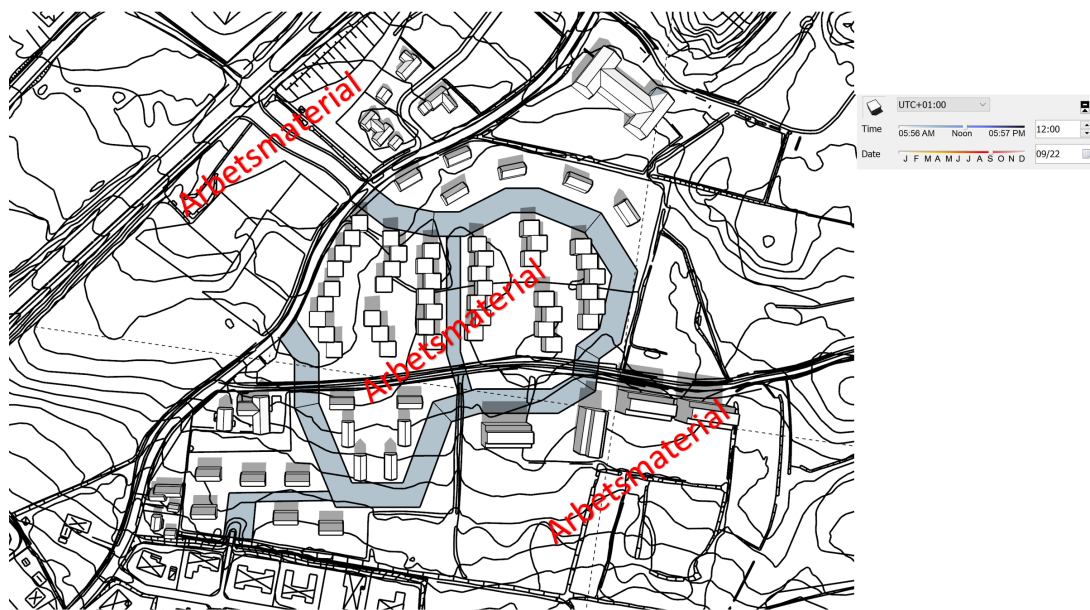
För volymerna i modellen så motsvarar villorna 1 ½ våningar och radhusen 2 våningar. Flerbostadshusen motsvarar för de två västra byggnaderna 3 våningar + indragen takvåning (4 vån totalt) och de två östra byggnaderna 4 våningar + indragen takvåning (5 vån totalt). Fyra och fem våningar valdes i skuggstudien då de skuggar mest.

Utdrag ur skuggstudie

Här redovisas de tre olika tidpunkterna för höstdagjämning. Vårdagjämning och höstdagjämning är relativt lika men med längre skuggor vid höstdagjämningen. Under sommarsolstånd är skuggorna som kortast.



Utdrag ur skuggstudie, höstdagjämning 22 sep. 2020 kl 10



Utdrag ur skuggstudie, höstdagjämning 22 sep. 2020 kl 12



Utdrag ur skuggstudie, höstdagjämning 22 sep. 2020 kl 16

Slutsats skuggstudie

Villorna skuggar främst inom egen tomt och radhusen skuggar främst inom eget kvarter samt del av Marielundsvägen. Flerbostadshusen skuggar gata och mindre del av park, ej annan bebyggelse. De befintliga bostadsfastigheterna påverkas ej i större utsträckning av skuggning av den planerade bebyggelsen.

Det bedöms möjligt att skapa bra boendemiljöer med solljus i enlighet med Boverkets riktlinjer om minst 5 h sol vid vår- och höstdagjämning.

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. Kostnaden för anläggandet liksom intäkter för markförsäljning är en del av exploateringsbudgeten för planområdet.

Ansaret för drift och underhåll av allmänna platser kommer att åligga Hörby kommun som huvudman.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna bland annat genom att de nya gatorna förses med gångväg.

Uggleborgsvägen bevaras som gång- och cykeltväg i ett grönt stråk, vilket säkerställer att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert genom området.

Bevarandet av naturmark och utveckling av en grön mötesplats/naturområde och närhet till kringliggande natur skapar goda förutsättningar för lek och rekreation.

Jämställdhet

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

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

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

Planområdet ligger i anslutning till Hörby tätort med närhet till både kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service. Detta bedöms positivt då detta innebär fler val som kan möjliggöra en enklare vardag för alla.

Även trygghetsaspekter är viktigt när det handlar om att skapa jämställda miljöer. Att entréer lokaliseras mot gatorna bidrar till att gatumiljöer upplevs tryggare. Detta regleras ej i detaljplanen men har pekats ut som något som kan hanteras i markanvisningen, se kap. 9 *Genomförande av detaljplanen, Organisatoriska frågor, Riktlinjer för markanvisning*. Att område för bostäder, flerbostadshus, är placerat invid den gröna mötesplatsen/naturområdet kan bidra till att fler rör sig i området vilket kan bidra till tryggare miljöer.

Tillgänglighet

Utformning av bebyggelse, gator och parkering etc. ska följa gällande krav på tillgänglighet. Det bedöms finnas goda möjligheter till att skapa en god tillgänglighet inom planområdet även om delar har en viss nivåskillnad.

Bostadspolitiska mål

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

Detaljplanen medger uppförande av en blandad bostadsbebyggelse i Hörby tätort. Lägenheter i olika storlekar möjliggörs i detaljplanen, detta är dock inget som kan regleras i detaljplanen.

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

Kommunal service

Kvartersmark för förskola föreslås i norra delen av planområdet. En förskola om 6 avdelningar bedöms rymmas. Läs mer under kap 7. Planförslag, Kommunal service.

Inom kvartersmark för bostäder kan servicelägenheter så som t.ex. LSS-boende byggas.

Samlad konsekvensbedömning

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

Planförslaget bedöms medföra följande konsekvenser. Frågorna bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen. Inga betydande negativa konsekvenser bedöms medföras av planförslaget. Sammantaget bedöms planförslaget medföra lindriga miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser.

Planförslaget bedöms medföra

- I anspråkstagande av lågklassig jordbruksmark
- En mindre ökning av trafikbelastningen på anslutande vägar
- 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
- Möjlighet att skapa bra boendemiljöer med solljus i enlighet med Boverkets riktlinjer

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas under andra 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).

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt regleras genom planbestämmelse på plankartan. Följande gäller avseende ändrad lovplikt i denna detaljplan:

- Marklov krävs inte för anläggning av allmänna platser. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

Sanering

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Huvudmannaskap

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

Riktlinjer för markanvisning

I det breda arbete som gjorts i samband med programmet har behov, kvalitéer och utgångspunkter framkommit som inte bör regleras i en detaljplan men som är viktiga för syftet att utveckla området till ett attraktivt och naturnära område för bostäder och kommunal service. Detta kan istället regleras och säkerställas i efterföljande markanvisning. Markanvisning är den process som används när kommunal mark anvisas till privat exploatör. Här samlas riktlinjer att lyfta med i arbete med markanvisning.

Riktlinjer för markanvisning:

- Sammanhållen utformning → en sammanhållen utformning kan stärka ett områdes attraktivitet och bidra till en god bebyggd miljö. Om detta styrs i en detaljplan riskerar detaljplanen att bli snäv och reglera mer än vad som behövs. Vilket kan innebära att det snabbt blir inaktuellt. Det kan också vara så att goda idéer som kommer fram i senare skede än planeringen missas. Därför är det en fördel att styra detta i markanvisningen. Olika delar inom planområdet kan ges olika utformning som skapar en variation och samtidigt skapar en bra helhetsverkan och en sammanhållen utformning.
- Undvika stödmurar/stora uppfyllnader/utgrävningar → När området projekteras kan detta vara en utgångspunkt. Detta kan sedan vara en del markanvisningen. Risker med att sätta exakta höjder i detaljplaneskedet är att områden ännu inte studerats på samma detaljnivå som görs vid en projektering. En förprojektering är tänkt att

göras mellan samråd och granskning i detaljplaneprocessen. Efter det kan det vara lämpligt att styra en del höjder, t.ex. för gata.

- Entréer ska lokaliseras mot gata → hur entréer placeras påverkar rörelsemönster och kan bidra till tryggare miljöer.
- Hårdgjorda ytor, max → hanteras i markanvisningen.
- Passager/gröna stråk genom bostadskvarteren, de tre största kvarteren för bostäder (de tre som ligger inom huvudgatan) → säkerställ i markanvisningen.
- Länk mellan det gröna stråket/naturmarken längs Uggleborgsvägen och de tre största kvarteren för bostäder (de tre som ligger inom huvudgatan) → säkerställ i markanvisningen.
- Grönska på större parkeringsplatser inom kvartersmark → större parkeringsplatser upplevs som kala ytor som kan förfula ett område och bidrar till ökad andel hårdgjord mark som inte kan infiltrera dagvatten. För att bidra till ett attraktivt området och infiltration av dagvatten kan grönska anläggas som en del av parkeringen. Antingen genom buskar, träd eller genom att ha delar som ej är hårdgjorda. Krav på grönska för större parkeringsplatser, t.ex. med fler än 10 platser, kan regleras i markanvisningen.
- Utveckling av de gröna områdena → en del av exploateringsbudgeten, skapar ett värde för området.
- Allé längs huvudgata → en del av exploateringsbudgeten, skapar ett värde för området. Bredd för huvudgata i detaljplanen säkerställer att anläggandet av allé är möjligt.

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, lokalgata, gc-väg) går under kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hörby 43:47	Jordbruksmark/betesmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ny markanvändning i form av bostäder, förskola, gata, natur och transformatorstation. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.
Hörby 43:32	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.
Hörby 43:31	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hörby 43:30	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.
Hörby 43:29	Befintlig bostadsfastighet	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hörby GA:5 (Uggleborgsvägen)	Anläggningssamfällighet, Väg	Del av samfälligheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till natur med gång- och cykelväg samt gata, vilket också är del av den nuvarande användningen fastigheten nyttjas för. Eftersom del av vägen nu planeras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del av samfälligheten utgå. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
1266-246.1	Servitut, Utrymme röjningsrätt grindförbud	Hörby GA:5	Hörby 45:1, Hörby S:134	Del av samfälligheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till natur med gång- och cykelväg samt gata, vilket också är del av den nuvarande användningen fastigheten nyttjas för. Eftersom del av vägen nu planeras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del av samfälligheten utgå. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning.
12-IMS-70/665.1	Servitut, ledning	Månstorp 1	Hörby 43:31	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning. Bedöms ej påverka servitut.
12-IMS-80/5666A.1	Servitut, väg mm	Hörby 43:31	Hörby 43:30	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning. Bedöms ej påverka servitut.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
12-IMA-80/5666B.1	Servitut, väg	Hörby 43:30	Hörby 43:31	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Planläggs för bostadsändamål vilket är befintlig användning. Bedöms ej påverka servitut.
1266-1245.1	Servitut, Starkström/Ledningsrätt		Hörby 23:14, Hörby 43:35, Hörby 43:47	Är ej belägen inom planområdet.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Befintlig samfällad väg kommer att delvis omfattas av detaljplan, se fastighetskonsekvensbeskrivningen ovan.

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 fastigheters eventuella gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar om behov för detta föreligger. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

E1-området kan antingen vara kvar inom fastigheten eller avstyckas.

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

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.

Servitut, ledningsrätt m.m.

För information om befintliga servitut/ledningsrätter, se fastighetskonsekvensbeskrivningen ovan.

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

Avtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtal kommer att tecknas mellan Hörby kommun och berörd framtida exploatör. Markanvisningsavtalet reglerar frågor som har att göra med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader och bildande av servitut med mera.

Riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal, är del av dokumentet Markpolicy för Hörby kommun (antagen av kommunfullmäktige i Hörby kommun 2017-05-29, § 76).

Genomförande av planen inom kvartersmark

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

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

Ansvarsfördelning

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

Mittskåne Vatten ansvarar för de åtgärder som föreslås för det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

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

Andra ekonomiska genomförandefrågor

Avgifterna för upprättandet av detaljplanen regleras i taxa för bygg- och miljönämndens verksamhet, taxan antagen av kommunfullmäktige i beslut 2019-10-28 § 220, och bekostas av beställare, i aktuell plan är kommunstyrelsen beställare.

Tekniska frågor

Utredningar

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör.

Mitt Skåne 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.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Mitt Skåne Vatten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Byggherre

ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

I samband med bygglov kan byggherren vid behov behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

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

Översiktsplan 2030, Hörby kommun 2016

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

Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket 2016

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

Lågpunktskartering, Länsstyrelsen 2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

Dagvattenpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2016

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

Markpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

Vägledning Skolor, förskolor och fritidshem, Hörby kommun 2016

Skriften är ett verktyg för planering, utformning och bygglovgivning av förskolor. I dokumentet berörs bland annat frågor om storlek på yta för lek och utevistelse, bullerskydd och andra kvalitetsfaktorer för förskolor i Hörby kommun.

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. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har planarkitekt Malin Töger deltagit. Dessutom har tjänstemän från Kommunservice Gata/Park, Bygg & Miljö, och Mittskåne Vatten deltagit.

Carin Holst
Tf. Planerings- & utvecklingschef

Fredrik Tigerschiöld
Planarkitekt