

Hörby kommun
Planering och utveckling

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken i Osbyholm, Hörby kommun

Planering och utveckling har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Osbyholm 1:112, som är en kommunal fastighet.

Tidigare beslut i ärendet

Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41. Översiktsplanen anger aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms som förenlig med den strategiska bedömningen i översiktsplanen, dvs. att området är lämpligt för bostäder. Under översiktsplanens samråd yttrade sig Länsstyrelsen avseende aktuellt planområde: ”Länsstyrelsen anser att utbyggnadsområdet O3 intill Ringsjön vid Osbyholm idag saknar förutsättningar för att ge en långsiktigt hållbar utveckling.” (*Särskilt utlåtande Översiktsplan 2030*, Hörby kommun, 2016). Ställningstagandet, som Länsstyrelsen vidhåller i samrådet för aktuell detaljplan, bemöts av kommunen i denna samrådsredogörelse.

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

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

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-12-09 (§ 206) att sända ut detaljplanen på samråd.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken, handläggs med **utökat förfarande** i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Motivet till detta är att planuppdraget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Hörby kommun men inte i enlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande av den samma.

Enligt plan- och bygglagen ska samråd ske när detaljplaner tas fram. Under detaljplaneprocessen har samråd skett med myndigheter, statliga och kommunala instanser, sakägare och andra som kan ha intresse av planen.

Detaljplanen har varit utskickad på samråd under perioden 2021-01-13 till 2021-02-03. I denna samrådsredogörelse har samtliga yttranden som inkommit under samrådstiden sammanställts och kommenterats.

Planering och utveckling

Efter samråd revideras planhandlingar innan nästa steg i planprocessen. Nästa steg i detaljplaneprocessen är att detaljplanen tas upp för beslut om granskning. Under granskning av detaljplan ges möjlighet att återigen inkomma med synpunkter. Efter detta justeras eventuellt planhandlingarna innan detaljplanen tas upp för antagande. Om inga överklaganden inkommer vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagandebeslut.



Planering och utveckling

Syfte och huvuddrag

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

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



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

Inkomna yttranden under samråd

Länsstyrelsen Skåne	med synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter
Region Skåne	ingen erinran
Bygg & Miljö (internremiss)	med synpunkter
Tekniska nämnden	med synpunkter
Mittskåne Vatten	med synpunkter
Försvarmakten	ingen erinran
Räddningstjänsten	ingen erinran
Osbyholms Byförening	ingen erinran
Ringsjöstrands Södra Stugförening	med synpunkter
PostNord	med synpunkter
E.ON	med synpunkter
Svenska kraftnät	ingen erinran
Skanova/Telia	med synpunkter
Sakägare 1	med synpunkter
Sakägare 2	med synpunkter
Sakägare 3	med synpunkter

Planering och utveckling

Redovisning av inkomna yttranden och kommentarer:

Samtliga inkomna yttranden redovisas och kommenteras var för sig i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattning synpunkter under samrådet:

De synpunkter som inkommit under granskningstiden berör till stor del trafiksituationen i området. Farhågor har framförts gällande att föreslagen bebyggelse med en genomgående tillfartsgata genom området. Andra trafikfrågor som inkommit rör buller, antal fordonsrörelser per dygn, trafikförhållanden och kopplingar för oskyddade trafikanter. Därtill har synpunkter kring riksintresse för naturvård/friluftsliv samt dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten inkommit.

Synpunkterna har behandlats och tillgodosetts i den mån det är möjligt och har ansetts rimligt. I vissa avseenden har kommunen dock gjort en annan bedömning av frågan än den som lämnats i yttrandet, se nedan.

Synpunkter som inte tillgodosetts

De synpunkter som inte tillgodosetts under detaljplaneprocessen handlar om att:

- strukturera om planförslaget så att infarten är mot gatan öster om planområdet
- utöka planområdet
- lägga in ny kvartersmark mellan befintliga fastigheter och föreslagen gata genom området
- flytta lokalgatan genom området
- minska antalet bostäder som ryms inom planområdet
- avbryta planläggningen av marken.

Ändringar i planhandlingar efter samråd:

Plankarta

- Område med angiven användning NATUR inom planen är utökat – så att större ”respektavstånd” uppnås mellan stenmur som skyddas av biotopskydd och föreslagen ny bebyggelse i väster.
- I planområdets nordöstra hörn är naturmarken utökad i syfte att ge utrymme för en större överdämningsyta. Två tomter togs bort för att göra plats för detta.
- Byggnadsfritt avstånd på 12 meter från väggkant för väg 1140 ska hållas – plankartan är justerad i enlighet med detta. Det som i samrådet här var korsmark längs södra gränsen föreslås nu bli vanlig prickmark.
- För att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av ledningar till blivande bostadsfastigheter har u-område införts inom kvartersmarken.
- Bestämmelse om gemensamhetsanläggning har införts på kvartersmarkens gemensamma ytor mellan tomter.

Planering och utveckling

- Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering har ändrats till en generell bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning.
- Allmän plats (natur) är infört för att skydda dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC).
- Plankartan har uppdaterats enligt gränsbestämning införd i fastighetsregistret 2021-03-23 berörande Osbyholm 1:109, 1:110, 1:112, S:1 och Osby S:3.
- I planområdets sydöstra del har större avstånd mellan ny kvartersmark för bostäder och befintlig bebyggelse säkerställts genom att en 5 meter bred yta med prickmark lagts in längs gränsen. Bebyggelseförslaget i illustrationsplanen är även reviderat så att föreslagen ny bebyggelse är placerad så att det skapas ett avstånd till befintlig bebyggelse, som även säkerställer ett brandskyddsavstånd på 8 m.
- Förslaget läge för transformatorstation har flyttats till östra delen av planområdet enligt överenskommelse med E.ON.
- På grund av att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter under markytan har planbestämmelse om förbud mot källare införts i planen.
- Planbestämmelse gällande föreskriven höjd på mark inom detaljplanen är införd för att säkerställa att gällande riktlinjer för översvämningsrisker och nivå för grundvatten i enlighet med *Översiktsplan 2030* efterlevs. Dessa anger att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70).
- Plankartans geometrier har förenklats.
- Plankartans beteckningar för bestämmelser har omstrukturerats.
- Planbestämmelser har förenklats.
- Planbestämmelser har anpassats efter en ny planbestämmelsekatalog.
- Bestämmelse om att räddningsväg får anordnas inom delar av allmän plats har lagts till.
- Bestämmelse om att infart får anordnas inom delar av allmän plats har lagts till.
- Bestämmelser om markens utnyttjandegrad har ändrats från att ange byggrätt i kvadratmeter till att ange byggrätt i procent av fastighetsarea inom egenskapsområde.
- Nya bestämmelser om byggnaders placering har tillkommit. De gamla har tagits bort då de inte längre fyllde någon funktion. (Prickmark eller allmän plats utgör nu begränsningar som motsvarar de gamla p-bestämmelsernas begränsningar.)
- Bestämmelser om minsta fastighetsstorlekar har lagts till.
- Bestämmelse om att endast friliggande enbostadshus får uppföras har lagts till på vissa delar av plankartan.
- Bestämmelse om att byggnader ska utföras radonskyddat har lagts till.
- För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på de platser där bullerutredningen visat något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplats ska utföras bullerskyddat lagts till på berörda platser.

Planering och utveckling

- Områden för uppförande av komplementbyggnader längs tänkta parkeringar inom kvartersmark har strukturerats om och fått en ökad byggrätt.
- Redaktionella ändringar har gjorts.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen är kompletterad med resonemang gällande att genomförandet av detaljplanen medför en försumbar risk för påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i berörda ytvattenförekomster.
- Planbeskrivningen är kompletterad med ett utökat resonemang gällande påverkan på riksintressen och miljökvalitetsnormer samt ianspråktagande av jordbruksmark.
- Planbeskrivningens spill- och dagvattenavsnitt är förtydligat och kompletterat med ny information.
- Planbeskrivningens avsnitt om geotekniska förutsättningar är kompletterat med information om att en ny geoteknisk utredning kommer att tas fram inom ramen för detaljplanearbetet. Detta då brister har observerats i den befintliga utredningen från 2009.
- Planbeskrivning är förtydligad så att det framgår att eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.
- Planbeskrivningens genomförandebeskrivning är kompletterad med upplysning om att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutning till väg 1140 från planområdet.
- Planbeskrivningen är förtydligad så att det framgår att det är exploatören eller kommunen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet för att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning Osby ga:3 för att möjliggöra utfart för tillkommande fastigheter till Strandvägen.
- Följande text är införd i planbeskrivning som förtydligande gällande översvämningssrisker och nivå för grundvatten/eventuell höjning av vattennivåer från Ringsjön. I Hörby kommuns *Översiktsplan 2030* står följande om bebyggelsehöjd i Ringsjöbygden: SMHI gjorde 2004, på uppdrag av Hörby kommun, beräkningar av högsta vattennivå i Östra Ringsjön. Beräkningarna visade att högsta vattenstånd med 100 års återkomsttid vid Östra Ringsjöns östra strand är +55,3 +0,1 meter (RH70). Med en säkerhetsmarginal på en meter innebär det att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70). (*Översiktsplan 2030*, Hörby kommun).
- Tillägg i planbeskrivningen är gjord som anger att det föreslås att man inför lokala trafikföreskrifter som säkerställer att det inte får ske genomfartstrafik på den centralt placerade lokalgatan, vilket innebär att trafikmängden på gatan är minimal.
- Fastighetsrättsliga konsekvenser har utvecklats.
- Text har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel som tydliggör att exploatören ansvarar för och bekostar de eventuella omläggningar av allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som kan komma att erfordras inom egen del av exploateringsområdet, att exploatören

Planering och utveckling

ska tillse att VA-an slutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen samt att exploatören är skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår i anslutna fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet i söder och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra plangränsen.

- Förtydligande har gjorts i planbeskrivning som anger att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övrigt genomförande på allmän platsmark och under samma ansvar. Driften av de allmänna dagvattenanläggningarna sköts i samarbete mellan Mittskåne Vatten och kommunen.
- Tillägg är gjort i planbeskrivning gällande posthantering som anger följande: "Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. Detta regleras dock inte i detaljplaneskedet."
- Planbeskrivning är även förtydligad i enlighet med E.ON:s synpunkter, så att det framgår att det ska vara minst 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag.
- I enlighet med E.ON:s synpunkter är genomförandeavsnitt i planbeskrivning förtydligat så att det tydligt framgår att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändringar av befintliga ledningar eller anläggningar bekostas av exploatören.
- Planbeskrivning är förtydligad så att det framgår att eventuellt flytt eller åtgärder på Skanovas kabelanläggningar ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.
- Planbeskrivningen är uppdaterad i enlighet med de ändringar som gjorts på plankartan.
- Avsnittet "Aktuella planbestämmelser" är omarbetat.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med information från den nya radonutredningen.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med avsikten att ta fram en kompletterande markmiljöundersökning innan antagande.

Samråd – inkomna yttranden

Länsstyrelsen Skåne

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintressen

Planområdet berörs av flera riksintressen som står i samband med varandra där flera riksintressevärden är gemensamma. Riksintresse för friluftsliv står i samband med riksintresse för naturvården *N34 delområdena Dagstorp och Fulltofta*, *N38 Lillö*, *N40 Rönne ås dalgång*, *Ageröds mosse* och *N56 Pinedalen* samt av riksintresse för kulturmiljövården *M:K37 Bosjökloster-Stockamöllan* och *M:K67 Fulltofta-Osbyholm-Nunnäs*. I sitt arbete med bedömningen av riksintressenas värden bör kommunen ta stöd av andra underlag. Här nedan nämns några sådana relevanta underlag för respektive riksintresseanspråk. Länsstyrelsen påminner om att område av riksintresse enligt 3 kap. MB innebär att detta intresse ska ges företräde framför andra allmänna och enskilda intressen när frågor om markanvändning avgörs. Detta gäller t.ex. även bostadsförsörjning som allmänt intresse.

Riksintresse Naturvård 3kap. 6 § MB - Odlingslandskap på Linderödsåsen N34 delområde f. Fulltofta

Aktuellt planområde berör riksintresse för naturvård Odlingslandskap på Linderödsåsen delområde f) Fulltofta. Fulltofta utgör representativt odlingslandskap i mellanbygd. Förutsättningar för bevarande är fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement. Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker. Områdets värden kan påverkas negativt av bland annat minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse, nydikning, vägdragningar. Huvuddragen för Fulltofta är *odlingslandskap vid Håggenäs och Fulltofta. Hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar* vittnar om äldre kulturlandskap.

Kommunens bedömning är att effekten av exploateringen blir att landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön minskar.

Länsstyrelsen efterfrågar i kommande handlingar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintresset. Bedömningen av påverkan behöver ske med utgångspunkt i riksintressets värdebeskrivning. Länsstyrelsen kan mot bakgrund av detta inte se hur kommunen har kommit fram till bedömningen att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset.

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att uttrycket för riksintresset bl.a. utgörs av odlingslandskapet och hagmarker. Odlingslandskap är i sammanhanget inte en hagmark utan avser just ett representativt odlingslandskap i mellanbygd. Det framgår inte av kommunens bedömning om riksintresset kan riskera att påtagligt skadas.

Planering och utveckling

Området ligger även i sin helhet i, enligt naturvårdsprogram för Skåne län, inom ett område med landskapsbild med helhetsvärde (terrängform) (Odlingslandskapet söder och öster om Ringsjön). Området med landskapsbild med helhetsvärde omfattar ett stort område öster och söder om Ringsjön. I utbyggnadsområdet dominerar Fullåkersbygden med långa utblickar.

Området ligger även i ett område utpekad i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet. Planen presenterar de i ett nationellt perspektiv mest bevarandevärda ängs- och hagmarkerna och värdefulla helhetsmiljöerna i odlingslandskapet och syftar till att odlingslandskapet ska brukas så att biologiska och kulturhistoriska värden som visar på en lång, traditionsenlig skötsel av åkrar, ängar och betesmarker i landet bibehålls eller ökar. Effekten av exploateringen blir att betes- och åkermark försvinner.

Riksintresse Friluftsliv 3kap. 6 § MB - FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta
Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv- *FM 06 Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta* som är beläget direkt invid planområdet. Kommunens bedömning är att effekten av exploateringen blir att landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön minskar.

Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande handlingar inte utläsa vilka ställningstaganden kommunen gjort angående detaljplanens påverkan på riksintresset. Länsstyrelsen efterfrågar därför i kommande handlingar kompletteringar och förtydligande resonemang kring bedömningen av planens påverkan på riksintresset. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att bedömningen av påverkan behöver ske med utgångspunkt i riksintressets värdebeskrivning. Länsstyrelsen vill förtydliga att det inte är relevant huruvida ett planområde befinner sig i utkanten av ett riksintresseområde, eller att planområdet endast utgör en liten andel av riksintresseområdet, utan det är bedömningen av åtgärdens påverkan på riksintressenas värden som ska bedömas.

Skåneleden går längs med Östra strandvägen och vidare upp mot väg 1140. Planförslaget redogör inte för hur leden påverkas kopplat till riksintresset. I riksintressebeskrivningen redogörs för förutsättningar för bevarande och utvecklings av områdets värden där bland annat befintliga leder inklusive Skåneleden och anläggningar bevaras och underhålls och att bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövården. Det finns ett tydligt resonemang i planhandling kring hur området är utformat för att medge utblickar från området över Ringsjön och hur volymer har placerats för att skapa variation inom området. Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen även redogör för hur området kommer att uppfattas från det kringliggande kulturlandskapet, för boende och besökare i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Länsstyrelsen saknar bedömning av hur planförslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas. Det är i sammanhanget angeläget att koppla planens

Planering och utveckling

dagvattenhantering till miljökvalitetsnormerna. Vattenförekomster som kan påverkas av planförslaget är Hörbyån, Östra Ringsjön och grundvattenförekomst Hörby. Då Ringsjöarna är nationellt särskilt värdefulla vatten med förekomst av värdefulla fisk- och djurarter finns risk för negativ påverkan från dagvattnet vid de situationer som dagvatten bräddar. Dagvattensystemet bör därför dimensioneras så att avrinningen från området begränsas i största möjliga grad.

Länsstyrelsen ser det lämpligt att planhandling redogör för vilket volym och area fördröjningsytor som behövs för att säkerställa dagvattenhanteringen och var dessa ytor för dagvattenhantering är belägna och att markanspråket för dessa är utpekade på plankartan. Planförslaget behöver ta ställning till vilken av de två alternativen i VA utredningen som avses användas i aktuell detaljplan.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap 12§ punkt 3. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken.

Det är lämpligt att kommunens miljönämnd deltar i arbetet och redovisar vilka försiktighetsmått som krävs för rening av dagvatten. Länsstyrelsen bedömer att de ytor som redovisas i dagvattenutredningen är tillräckliga för att få en god rening av dagvattnet. Länsstyrelsen förutsätter att miljönämnden utövar tillsyn på VA huvudmannen när dagvattenhanteringen genomförs men vill med informationen nedan upplysa om att det kan finnas behov av ytterligare regleringar på plankartan för att säkerställa vattenkvaliteten nedströms.

Det framkommer av planhandlingarna att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter vilket innebär att om planen tillåter anläggande av källare kan det krävas tillfällig eller permanent bortledning av grundvatten som generellt är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen kan av denna anledning inte ta ställning till bullerfrågan utan inväntar komplettering i granskningsskedet.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser ur planbeskrivning att planområdet ligger i direkt angränsning till en gårdsbyggnad/jordbruksfastighet. Länsstyrelsen anser med bakgrund av detta att det inte går att utesluta att marken kan vara förorenad då det kan finnas spill av olja eller pesticider från tidigare lantbruksdrift. Beskrivning av vad denna mark har använts till historiskt finns dock saknas en bedömning om eventuell markförorening. Om misstanke om förorening kopplad till historisk verksamhet föreligger inom planområdet bör marken undersökas. Om marken visar sig vara förorenad, och en

Planering och utveckling

efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Råd om planförfarande och övergripande frågor

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att förslaget är förenligt med översiktsplanen då Länsstyrelsen har haft synpunkter på aktuellt planområde i granskningsyttrande över översiktsplan *brister i hur riksintressena ska tillgodoses vid kommande prövningar och miljö kvalitetsnormer för vatten*. Länsstyrelsen ger därför kommunen rådet att hantera planen med ett utökat förfarande där det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen, och komplettera planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ PBL. Vidare får detta konsekvenser för att avvägningen mellan olika allmänna intressen inte har skett på en sådan övergripande nivå som sker inom ramen för en översiktsplaneprocess. Länsstyrelsen ser därför skäl till att detta sammanhang lyfta ett antal frågor och konsekvenser av planförslaget som är av mer övergripande karaktär.

Pågående jordbruksverksamhet

Planbeskrivning bör beskriva närliggande gårds verksamhet samt andra jordbruksverksamheters marker kan komma att påverkas av aktuellt planförslag. Planhandlingarna saknar uppgifter om pågående verksamhet kan innebära problem med t.ex. gödselhantering, lukt, fläktbuller eller andra störningar. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med information om planens konsekvenser för framtida boende inom området och för jordbruksverksamheterna.

Brukningsvärd jordbruksmark

Länsstyrelsen har i granskningsyttrande till översiktsplan haft synpunkter på aktuellt planområde och delgav att det saknas tillräcklig redovisning om ny föreslagen markanvändning och om det kan anses svara ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap 4§ miljöbalken. Enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det ligger i Länsstyrelsens uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Länsstyrelsen menar att exploatering av jordbruksmark ska ses i ett större sammanhang. Området är utpekad i kommunens översiktsplan men Länsstyrelsens granskningsyttrande har lämnat synpunkter på ianspråktagande av jordbruksmark

Planering och utveckling

med koppling till kommunens befolkningsutveckling. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta jordbruksmark i anspråk relaterat till bestämmelserna i miljöbalken. För att kunna ta jordbruksmark i anspråk för bostadsbyggande som måste kommunen redovisa att bostadsbehovet inte kan tillgodoses på ett annat lämpligare sätt. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunens ställningstagande och motiv tydligare beskrivs i planen och relateras till kommunens hela bostadsbehov. Det är en kommunal rättighet att planlägga mark- och vattenområden, men Länsstyrelsen vill påminna om de krav på avvägningar som är utpekade i 2 kap. PBL vad gäller hushållning med mark- och vatten.

Information om biotopskydd

Det framgår av planhandlingarna att det finns en stenmur längs planområdets västra gräns som omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att biotopskyddsområden får ett fullgott skydd inom planlagd mark så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har för avsikt att bevara biotopen inom området NATUR men kan i nuläget inte se att biotopskyddsområdet får ett fullgott skydd inom föreslagen detaljplan, då kvartersmarken i vissa delar är lagd för nära, eller precis intill stenmuren så att det inte något utrymme med NATUR mellan kvartersmark och stenmur. Länsstyrelsen råder kommunen att i det fortsatta planarbetet se över planområdets disposition i förhållande till stenmuren. Formellt sett finns det inte något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. I de fall biotopskyddsområdet inte kan bevaras i sin helhet måste dispensansökan göras.

Råd om kulturmiljö

Planområdet ingår i ett större område som är utpekad som särskilt värdefullt i det regionala kulturmiljöprogrammet. Särskilt omnämns vägnätet och de ägostyckningar som gjordes från Osbyholms gods längs med den gamla riksvägen, vilka har koppling till riksintresset Fulltofta - Osbyholm - Nunnäs [M:K 67]. Detta var ett de större egnahemsprojekten som genomfördes i Skåne åren direkt efter att den statliga egnahemslånefonden instiftats 1904. Längs den gamla riksvägens allékantade sträckning, ligger ett flertal av dessa jordbruksegnahem, etablerade i början av 1900-talet. Under en tioårsperiod 1905-15 gjordes en mängd ägostyckningar på godsets domäner. De fastigheter som bildades var i genomsnitt lite drygt fem hektar stora. Lotterna bestod nästan uteslutande av åkermark.

Området är utpekad i kommunens översiktsplan som en särskilt värdefull kulturmiljö samt är ett område där landskapsbilden har en särskilt värdefull helhetskaraktär enligt Naturvårdsprogram för Skåne. I kommunens översiktsplan finns ett resonemang kring exploateringar inom värdefulla natur- och kulturområden, *"ofta kan en lösning i samförstånd vara gynnsam då värdefull natur kan få ett starkare skydd genom bl.a. planbestämmelser samtidigt som natur och kultur tillgängliggörs för en bredare allmänhet."*

Länsstyrelsen kan inte utläsa hur föreslagen bebyggelse har anpassats efter landskapets kulturvärden utan förslår att kommunen bearbetar planen för att

Planering och utveckling

tydligare förena behovet av bostadsbebyggelse med de höga kulturvärden som finns i området.

Information om fornlämningar

I samband med planerad etablering av bostäder på fastigheten Osbyholm 1:112 genomförde Wallin kulturlandskap och arkeologi på uppdrag av länsstyrelsen (dnr. 431-17924-2009) i oktober 2009 en arkeologisk utredning av detaljplanområdet. Det gjordes då inga fynd och lämningen L1989:2943 (tidigare RAÄ Hörby 39) kunde inte bekräftas. Inga vidare arkeologiska åtgärder förordades och Länsstyrelsen har därför ingenting att erinra angående fornlämningar. I övrigt påminner Länsstyrelsen, som också kommunen anger i planbeskrivning, om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintresse för friluftsliv och naturvård, risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet - förorenad mark och buller*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

Planering och utvecklings kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter bedöms ha tillgodosetts. Sammantaget gör Hörby kommun den övergripande bedömningen att de riksintressen som berörs av detaljplanen inte riskerar att påtagligt skadas av den nya föreslagna markanvändning och bebyggelse som detaljplanen föreslår.

Riksintressen – Naturvård/Friluftsliv

Huvuddragen för *Riksintresse för naturvård Odlingslandskap på Linderödsåsen - Fulltofta* är odlingslandskap vid Häggenäs och Fulltofta. Hagmarker med gamla ekar och stengärdesgårdar vittnar om äldre kulturlandskap. Utifrån nedanstående beskrivning är Hörby kommuns bedömning att riksintressena inte riskerar att påverkas negativt av föreslagen detaljplan med dess föreslagna markanvändning och föreslagna bebyggelse.

Detaljplanen prövar möjligheten att bygga omkring 50 bostäder inom planområdet. Stora ytor inom detaljplanen föreslås dock bli naturmark. Cirka 50 bostäder fördelat inom 5 hektar bedöms resultera i en relativt gles bebyggelsestruktur som kommer att fortsätta präglas av gröna kopplingar och möjligheter att röra sig fritt. Utöver den stora andelen naturmark inom detaljplanen är bebyggelsestrukturen inom planförslaget utformad för att minimera inverkan på landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön.

Föreslagen höjdsättning och placering av bebyggelsen sörjer för att bibehålla platsens möjligheter till utblickar. Genom att bebyggelsen följer landskapets topografi är bedömningen att landskapsbilden i området som helhet inte kommer skadas av

Planering och utveckling

planförslaget. Befintliga stengärdesgårdar och ekar i området har varit viktiga utgångspunkter i formandet av föreslagen planstruktur och ska bevaras. Landskapets öppenhet och tillgänglighet kommer ges kopplingar, länkar och ”spridningskorridorer” genom planområdet och dess föreslagna NATUR-områden. Dessa kommer att medverka till att bibehålla gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar mellan det omgivande landskapet och/ genom planområdet vilket gör att landskapets öppenhet fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydlig. Detta gör att området även fortsatt kommer att upplevas som öppet och tillgängligt för såväl besökande som vandrare längs Skåneleden och framtida boende.

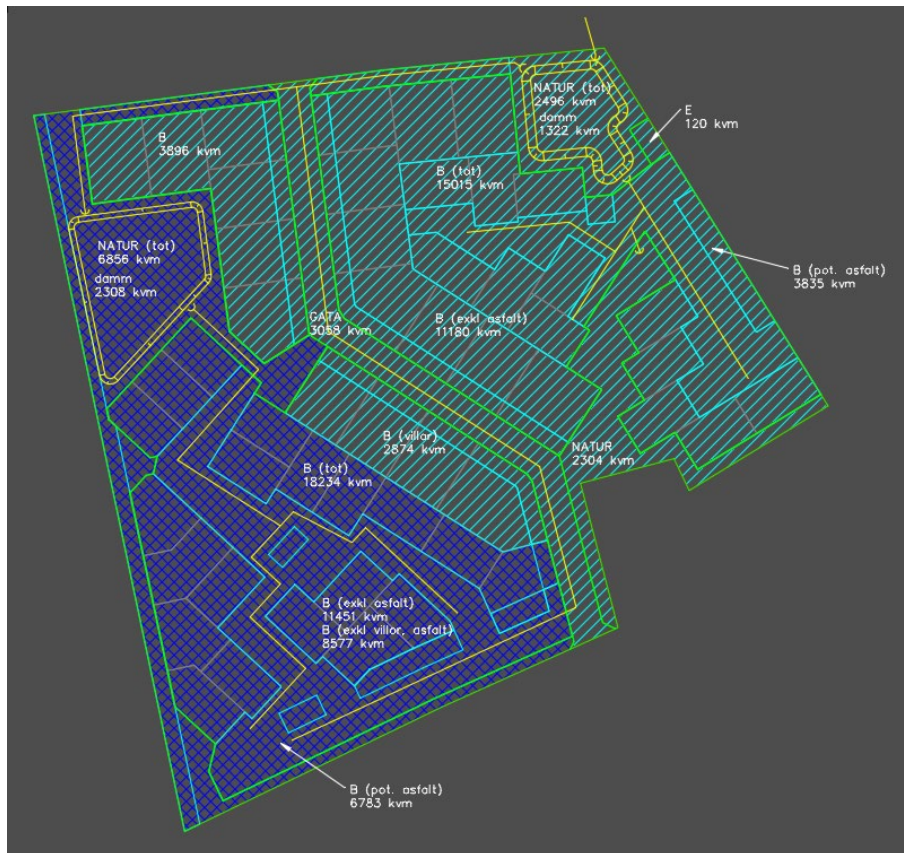
Miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning

Spill- och dagvattenutredningen (Systra, 2020) gjordes i ett tidigt skede under planarbetets gång, varför materialet ska ses som vägledande men inte gällande. Den slutgiltiga utformningen av systemet för spill- och dagvattenhantering tas fram under projekteringsstadiet. En mer aktuell principskiss har tagits fram för hur spill- och dagvattenledningar kan dras till anslutningspunkt respektive fördröjningsdamm, se nedan.

Dagvattnet från planområdet kommer efter exploatering att fördröjas inom NATUR-marken inom planområdet. En lämplig placering av en överdämningsyta är i det nordöstra hörnet, vilket är områdets lågpunkt och där utrymme avsatts för en fördröjningsdamm.



Principskiss spill- och dagvattensystemet. Grön = användningsgräns; magenta = spillvattenledning, schematiskt ritad; gul = dagvattenledning/damm, schematiskt ritad.



Figur som visar de två avrinningsområdena inom detaljplanen. Mörkeblå skraffering motsvarar avrinningsområdet som avses ledas till den västra överdämningsytan; cyanblå skraffering motsvarar avrinningsområdet som avses ledas till den östra överdämningsytan. Areor för de olika områdena som använts i beräkningarna för erforderlig magasinering volym visas också. En felkälla till beräkningarna är att det västra naturområdet egentligen är tvärdelat där en liten del hör till det östra avrinningsområdet – felet är dock försumbart.

Kommunen har utvärderat spill- och dagvattenutredningen (Systra, 2020) och kan konstatera att fördröjningsbehovet som presenteras i utredningen är inkorrekta med aktuell utformning av planen. Därför har kommunen gjort en ny utredning av fördröjningsbehovet i samråd med MSV.

Underlaget för utredningen har varit schablonisiffror för avrinningskoefficienter från Svenskt Vatten P110 samt areor för de olika ytorna inom planområdet. Vid beräkningarna har största möjliga hårdgjorda yta använts, även om denna mängd hårdgjorda yta är ett osannolikt utfall vid byggnationen. För beräkningar av krav på fördröjningskapacitet har infiltrationskapacitet inom överdämningsytorna försumrats.

Planering och utveckling

Tabellen visar östra avrinningsområdets olika typer av ytor, deras areor, avrinningskoefficienter och reducerade areor.

Storleken på respektive yttyp:					
Typ av yta	Area	Area	p	Reducerad Area	
Radhusbebyggelse	18070 [m ²]	1,807 [ha]	0,4	0,723 [ha]	
Asfalt	6893 [m ²]	0,689 [ha]	0,8	0,551 [ha]	
Naturmark	3478 [m ²]	0,348 [ha]	0,05	0,017 [ha]	
Dagvattenyta	1322 [m ²]	0,132 [ha]	1	0,132 [ha]	
Grusplan	[m ²]	0	0,4	0	
		0		0	
Summa	29763 [m ²]	2,976 [ha]		1,424 [ha]	
Genomsnittlig avrinningskoefficient: 0,478					

Tabellen visar västra avrinningsområdets olika typer av ytor, deras areor, avrinningskoefficienter och reducerade areor.

Storleken på respektive yttyp:					
Typ av yta	Area	Area	p	Reducerad Area	
Radhusbebyggelse	8577 [m ²]	0,858 [ha]	0,4	0,343 [ha]	
Asfalt	6783 [m ²]	0,678 [ha]	0,8	0,543 [ha]	
Naturmark	4548 [m ²]	0,455 [ha]	0,05	0,023 [ha]	
Dagvattenyta	2308 [m ²]	0,231 [ha]	1	0,231 [ha]	
Grusplan	[m ²]	0	0,4	0	
		0		0	
Summa	22216 [m ²]	2,222 [ha]		1,139 [ha]	
Genomsnittlig avrinningskoefficient: 0,513					

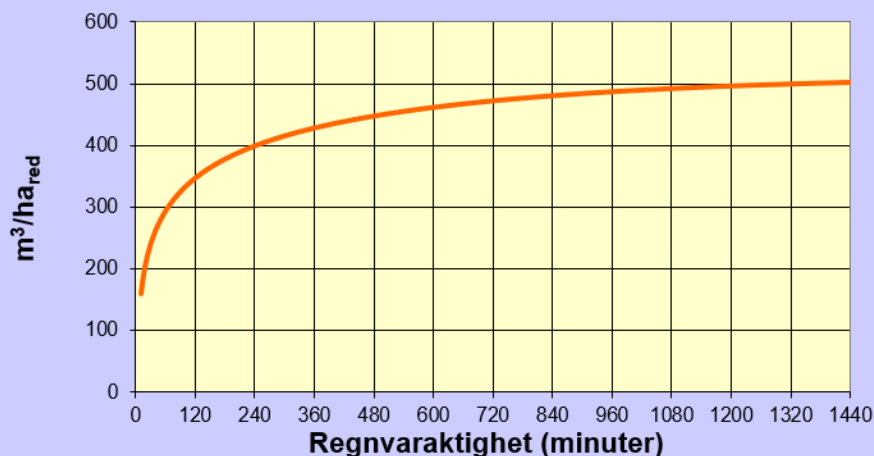
Med utgångspunkt i ovanstående tabell har erforderlig magasinvolym räknats ut med hjälp av en beräkningsmodell från Svenskt Vatten P110.

Planering och utveckling

Tabellen visar erforderlig magasinvolym för dagvatten inom det östra avrinningsområdet. Hänsyn har inte tagits till befintliga fastigheter utanför planområdet. Fältet för specifik avtappning grundar sig på Hörby kommuns dagvattenpolicy som anger en maximal avtappning om 1,5 l/s, ha. Det östra avrinningsområdet är 3 ha, vilket innebär en maximal avtappning om 4,5 l/s från planområdet. Den specifika avtappningen blir därmed $4,5 / 1,42 = 3,13$ l/s, ha_{red}. Enligt praxis har rinntid satts till 10 min, klimatfaktor 1,20 och återkomsttid 120 månader.

Avtappning l/s ha _{red}	Rinntid minuter	Klimat- faktor	Återkomsttid månader	Reducerad area, ha _{red}	Magasinsberäkning mht rinntid Inmatning av data i gula fält. Regnintensiteter enligt Dahlström 2010 Läs av specifik magasinvolym i gröna fältet
3,13	10	1,20	120	1,424	
Specifik volym m ³ ha _{red}	503,2	Erforderlig magasin- volym, m ³		717	

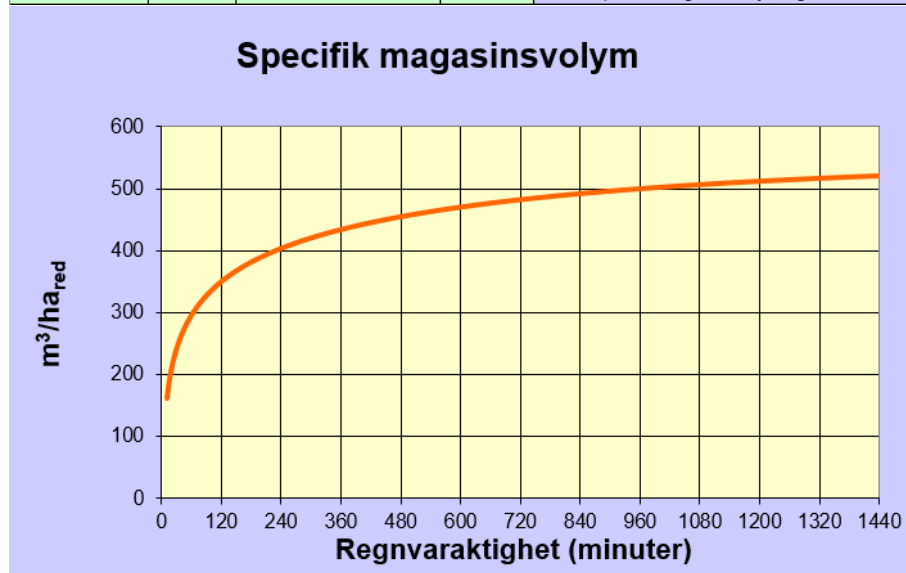
Specifik magasinvolym



Planering och utveckling

Tabellen visar erforderlig magasinvolym för dagvatten inom det västra avrinningsområdet. Hänsyn har inte tagits till befintliga fastigheter utanför planområdet. Fältet för specifik avtappning grundar sig på Hörby kommuns dagvattenpolicy som anger en maximal avtappning om 1,5 l/s, ha. Det västra avrinningsområdet är 2,2 ha, vilket innebär en maximal avtappning om 3,3 l/s från planområdet. Den specifika avtappningen blir därmed $3,3 / 1,14 = 2,93$ l/s, ha_{red}. Enligt praxis har rinntid satts till 10 min, klimatfaktor 1,20 och återkomsttid 120 månader. Beräkningen ger ett överdrivet resultat för det västra området, då utloppet därifrån är "strykt" till 1,5 l/s, ha.

Avtappning l/s ha _{red}	Rinntid minuter	Klimat- faktor	Återkomsttid månader	Reducerad area, ha _{red}	Magasinsberäkning mht rinntid Inmatning av data i gula fält. Regnintensiteter enligt Dahlström 2010 Läs av specifik magasinvolym i gröna fältet
2,93	10	1,20	120	1,139	
Specifik volym m ³ ha _{red}	520,6	Erforderlig magasin- volym, m ³		593	



Således är den erforderliga magasinvolymen för dagvatten 717 m³ för det östra avrinningsområdet och 593 m³ för det västra avrinningsområdet. Summan blir 1310 m³.

Detta gäller vid maximal hårdgöring av planområdet, vilket är ett osannolikt utfall. Likväl ska detaljplanen ge utrymme för överdämningsytor/fördröjningsdammar som kan hantera denna volym dagvatten. Planens naturområden som kan användas till fördröjning av dagvatten är tillräckligt stora för att rymma två överdämningsytor som tillsammans motsvarar mer än erforderlig magasinvolym. Summan av överdämningsytornas potentiella kapacitet är 1929 m³.

Se skiss som visar exempel på erforderligt utförande av överdämningsytor nedan.

Planering och utveckling



Skiss som visar exempel på erforderligt utförande av fördröjningsdammar/överdämningsytor. Dammarna föreslås utföras som försänkta gräsytor (torrdammar) med kupolbrunn vid översvämningslinjen. Grön = användningsgräns; gul = dagvattenledning/ damm/ släntmarkering; grå = tomtskiss. Dammen i nordöst upptar 1088 kvm vid släntens mitt, är 0,8 m djup och kan fördröja cirka 870 m³. Dammen i väst upptar 2117 kvm vid släntens mitt och kan fördröja cirka 1059 m³. Båda dammar är ritade med släntens övre krön fyra meter från användningsgräns och med släntlutningar på 1:4 för att tillåta skötsel och vistelse.

Den geotekniska utredningen påvisar att grundvattenytan ligger 1–1,5 m under markytan inom planområdet. Fördröjningsdammarna anpassas utifrån detta så att dammarnas botten ligger ovan grundvattenytan.

Dagvattenutredningen föreslår att två mindre dammar och ett system av öppna diken används för fördröjning i östra planområdet, men detta kan förväntas innebära högre drift- och anläggningskostnader samt lägre driftsäkerhet än ett system med två större fördröjningsdammar med anslutande ledningar som förläggs i gata. Därför har kommunen skapat möjlighet att anlägga en större fördröjningsdamm i områdets nordöstliga hörn, genom att ersätta en del kvartersmark med naturmark.

Inom ramen för detaljplanen väljer kommunen inte vilken utformning av dagvattenhanteringssystemet som ska användas. Istället säkerställer kommunen att detaljplanen möjliggör anläggning av ett dagvattenhanteringssystem med erforderlig fördröjningskapacitet enligt spill- och dagvattenutredningen. Ytorna som krävs för att säkerställa denna möjlighet finns i det senaste planförslaget. Utformningen av naturmarken tas fram i det efter detaljplanen följande projekteringskedet.

En justering av befintlig marknivå är nödvändig på vissa ställen i området för att säkerställa att dagvattnet rinner mot fördröjningsanläggningen. Kvartersmark föreslås generellt sättas till en nivå högre än anslutande gatu- och naturmark och lägsta golvnivå för byggnader föreslås inte understiga 0,5 m vid marknivån, för att undvika översvämningar.

Planering och utveckling

Eftersom dagvattenledningar dimensioneras utifrån 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter kommer ytlig avrinning av dagvatten att ske vid skyfall som är kraftfullare än så. Därför ska rinnvägar för dagvatten från mycket kraftfulla skyfall säkerställas genom höjdsättning av marken, vilket sker i det efter detaljplanen följande projekteringsstadiet.

Dagvattenflödet från utredningsområdet stryps till 1,5 l/s/ha. Området är 5,3 ha, vilket ger att 7,95 l/s leds till recipienten.

Statusklassningen för Östra Ringsjön är enligt VISS otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen är att planerad åtgärd inte påverkar statusklassningen negativt. Bedömningen grundas på att dagvattnet från området kommer att genomgå en rad fördröjningsdammar och öppna diken innan det når recipient, vilket sker med flödes hastigheten 1,5 l/(s*ha). Detta tillåter dels avlagring genom sedimentering av partikelbundna föroreningar, samt ökad möjlighet att kunna åtgärda eventuella flytande föroreningar innan de kommer fram till recipienten.

På grund av att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter under markytan har planbestämmelse om förbud mot källare införts i planen.

Planbestämmelse gällande föreskriven höjd på mark inom detaljplanen är införd för att säkerställa att gällande riktlinjer för översvämningsrisker och nivå för grundvatten i enlighet med Översiktsplan 2030 efterlevs. Dessa anger att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70).

Hälsa och säkerhet – buller

Precis som Länsstyrelsen önskar så utgår bullerutredningen medvetet från en intention att få undersökt bullersituationen inom planområdet för hela de ytor som medger bygg rätt för bostäder (dvs. där detaljplanen vill pröva bostäder som lämplig markanvändning). Bullerutredning utgår från att utreda bullernivåer vid denna gräns för medgiven bygg rätt inom detaljplanen.

Detta är ett medvetet ställningstagande i bullerutredning för att på detta vis på ett trovärdigt och korrekt vis ska visa på vilka bullernivåer som kommer förekomma längs hela den gräns för medgiven bygg rätt där planen vill pröva bostäder som lämplig markanvändning. Eftersom illustrationsplanen visar på ett möjligt sätt att bebygga området i enlighet med detaljplanen så har Hörby kommun ansett det vara mer korrekt att pröva hur bullersituationen ser ut längs hela gränsen för bygg rätt för bostäder, vilket likaså är helt i enlighet med Länsstyrelsens syn.

Bullerutredningen visar på detta vis att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas inom hela planområdet där bygg rätt medges, även för en bebyggelse som uppnår den gräns för bygg rätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan.

Bullerutredningen visar att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas inom hela planområdet, med eller utan ny bebyggelse inom området.

Planering och utveckling

För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på de platser där bullerutredningen visat något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplats ska utföras bullerskyddat lagts till på berörda platser.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Utifrån vetenskap om markens historiska användning föreligger det ingen misstanke om förorening. Mark inom planområdet utgörs av mark som idag används som jordbruksmark. Planområdet gränsar i sydväst till tre stycken jordbruksfastigheter. Risk för förekomst av olja och pesticider från jordbruksdrift från angränsande fastigheter bedöms som försumbar. En anledning till detta är att angränsande jordbruksfastigheter och bebyggelse på dessa är orienterade så att de har större ekonomibyggnader som avgränsar och ”markerar” avgränsning i norr, mot aktuellt planområde. Söder om dessa ekonomibyggnader är bebyggelse förlagd inom fastigheter så att en gård formas med en inre gårdsyta orienterad mot söder. Eventuella jordbruksmaskiner som skulle kunna spilla olja och pesticider har varit lokaliserade och koncentrerade här. Detta innebär således också att eventuell förekomst av spill av olja och pesticider torde vara lokaliserade på denna, södra, del av angränsande fastigheter och inte i anslutning till det aktuella planområdet. Kommunens bedömning är därför att misstanke om förorening kopplad till historisk verksamhet inte föreligger inom planområdet.

En översiktlig markmiljöundersökning togs fram 2009 av Atkins. Utredningens slutsats gällande markföroreningar är att ”Provresultaten har jämförts med KM (Känslig markanvändning) och inga förhöjda halter har noterats. Analysresultaten är väldigt låga och tyder på att marken kan användas för bostadsbebyggelse.”

En kompletterande markmiljöundersökning kommer att tas fram innan antagande.

Råd om planförfarande och övergripande frågor

Hörby kommun har medvetet valt att handlägga detaljplanen i enlighet med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Motivet till detta är att planuppdraget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan för Hörby kommun men att det ej är i enlighet med Länsstyrelsens granskningsyttrande av densamma. Detta framgår i kapitel 4: *Tidigare ställningstaganden > Översiktsplan* i planbeskrivningen. Planförfarandet framgår ur planbeskrivningens första sida.

Pågående jordbruksverksamhet/Brukningsvärd jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till vad tänkt ny bebyggelse tillför för värden.

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat med en unik närhet till Ringsjön, Fulltofta och de rekreationsmöjligheter som utgör en fantastisk möjlig boendekvalitet. Bebyggelse som föreslås inom detaljplanen utgör en naturlig fortsättning på befintlig omkringliggande bebyggelse. Det unika läget i kombination

Planering och utveckling

med öppenheten och närheten till det angränsande landskapet och rekreativa miljöer med höga natur- och kulturvärden utgör ett gott underlag för hög boendekvalitet. Föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet strävar efter att fånga upp, respektera och bygga vidare på dessa unika värden på platsen.

I Hörby kommuns gällande översiktsplan; Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41, utpekas aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms ha stort värde för kommunens och Ringsjöstrands, Osbyholms och Hörby kommuns fortsatta utveckling. För Hörby kommun är det viktigt att kunna erbjuda bostäder i unika och attraktiva lägen för att på detta vis locka boende till kommunen. Med 2 kap 3 § PBL som grund så gör kommunen ställningstagandet för området att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken.

Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och inga andra tillgängliga markområden kan ersätta föreslagen bebyggelse. Denna bedömning tar avstamp i att föreslagen bostadsbebyggelse ska vara attraktiv nog för att kunna dra till sig intressenter från Malmö-Lund-området, samtidigt som området ska ha närhet till kollektivtrafik och service.

Planeringen av aktuellt område har utgått från 2 kap 3 § PBL:

- 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja
1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Hur aktuell detaljplan tagit hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden framgår ur helheten av denna samrådsredogörelse (särskilt detta svar på Länsstyrelsens yttrande) i kombination med planhandlingarna. Med hänsyn till detta ska bebyggelsen främja punkterna 1–5 i 2 kap 3 § PBL.

Detaljplanen för Osbyholm 1:112 (Engströmsmarken) skapar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning genom utformningsförslaget som presenterats i samrådshandlingarna. Processen för att nå utformningsförslaget har varit väl tilltagen och genomgått flera ändringar över flera års tid.

Planering och utveckling

Engströmsmarken skapar en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper bland annat genom planområdet bedöms ligga på ett kollektivtrafiknära läge. Denna bedömning grundar sig i att busshållplats Osbyholm finns 1,2 km bort. Detta är ett fungerande cykelavstånd på en befintlig gång- och cykelbana med hög standard (trafiksäkra och planskilda korsningar, belysning och utan blandtrafik) som möjliggör klimatsmart pendling till både Malmö-Lund-området och Kristianstad. I Hörby kommun är 1,2 km till busshållplats ett relativt vanligt avstånd.

Engströmsmarken främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet genom planområdets attraktivitet och genom att detaljplanen medger olika byggnadstyper. Planområdets attraktivitet kommer till stor del ur närheten till Ringsjön, vilket medför att boende i området får god tillgång till Ringsjöns stränder, och kan ta del av de hälsofördelar som kommer ur vistelse vid vatten. Närhet till rekreationsområden, i detta fall en vidsträckt och hälsofrämjande strandmiljö, är av hög betydelse för frekvensen och varaktigheten av utevistelse för boende. Utevistelse är hälsofrämjande utifrån minst tre basala aspekter: fysisk rörelse, socialt umgänge och stressreduktion. Därmed görs bedömningen att bebyggelsen utgör ett hälsofrämjande boende. Detta är en viktig del av attraktiviteten av aktuell bebyggelse.

En annan viktig del av attraktiviteten av aktuell bebyggelse och socialt goda livsmiljön är de blandade byggnadstyperna som skapar förutsättningar för boende åt människor i olika åldrar, familjesituationer och socioekonomiska grupper.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Det väsentliga samhällsintresset bedöms vara uppfyllt för bebyggelsen genom resonemanget rörande hälsofrämjande och kollektivtrafiknära boende som förs ovan.

Därutöver råder vedertagna planeringsprinciper: lokaliseringssalternativet bör i största möjliga mån undvika områden som berörs av riksintresse; och lokaliseringssalternativet ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelse. Dessa planeringsprinciper är i enlighet med *Översiktsplan 2030*, kommunens gällande översiktsplan.

Sammanfattningsvis måste lokaliseringssalternativet uppfylla fem faktorer för att kunna ersätta aktuellt lokaliseringsförslag:

- attraktivt boende inom 300 m från naturlig strandmiljö
- kollektivtrafiknära läge inom 1,2 km från regional expressbuss med befintlig gång- och cykelbana med hög standard (trafiksäkra och planskilda korsningar, belysning och utan blandtrafik)
- marken ska utgöras av icke brukningsvärd jordbruksmark
- marken får inte ligga inom riksintresse eller strandskyddsområde

Planering och utveckling

- marken ska ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

För att följa bestämmelser om god hushållning av mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken krävs att kommunen väljer attraktiva lägen vid planläggning för bostäder. En ny detaljplan för bostäder i ett område som inte lockar boende kan inte anses följa dessa bestämmelser om god hushållning. Kommunen har därför ett ansvar att välja attraktiva lägen vid planläggning för bostäder. Kommunen ska också följa bestämmelser om att främja flera värden enligt 2 kap 3 § PBL enligt ovan. Därför kan flera lokaliseringalternativ som inte uppfyller krav på attraktivitet direkt uteslutas.

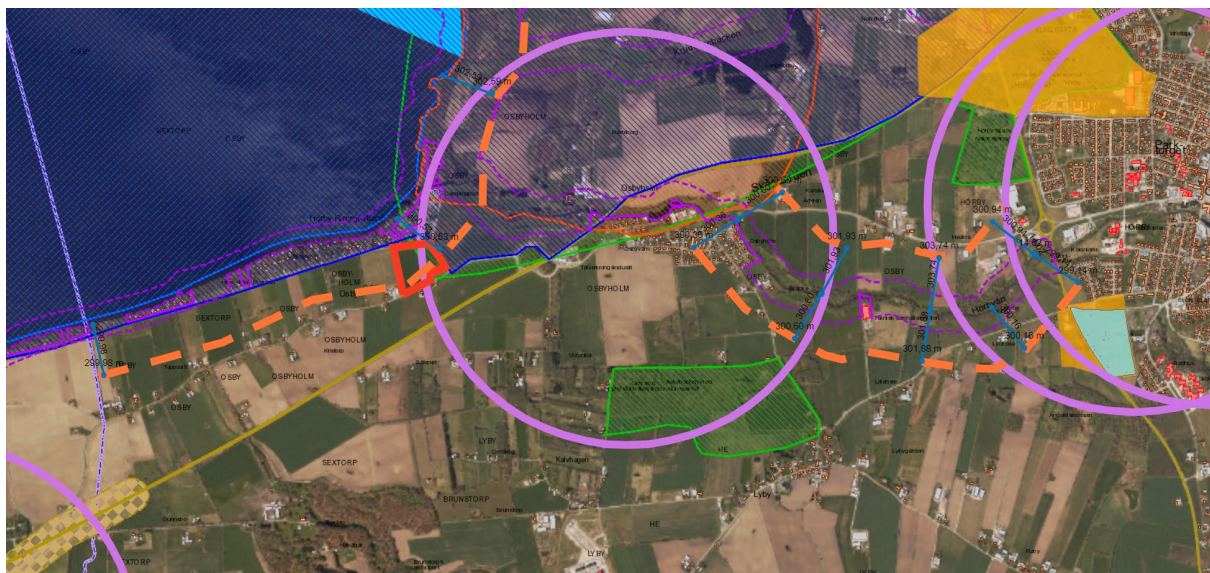
För att utreda om det finns annan mark som kan ersätta aktuellt lokaliseringsförslag kan kommunen utreda alternativ (se infogade kartor nedan):

- Västerut (från aktuellt planområde): Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar och det finns ingen icke brukningsvärd jordbruksmark att tillgå. Avstånd till service i huvudorten ökar.
- Österut: Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till strandnära läge ökar. Längs Hörbyån finns strandnära lägen, men det enda alternativet vid Hörbyån som inte utgörs av brukningsvärd jordbruksmark är naturmark som ligger granne med både fastigheter för bilservice och schaktentreprenör. Med detta försämrar bebyggelsens hälsofrämjande egenskaper och bostädernas unika kvalité och attraktivitet försvinner. Detta står i strid med 2 kap. 3 § PBL.
- Söderut: Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till strandnära läge ökar. Med detta försämrar bebyggelsens hälsofrämjande egenskaper och bostädernas unika kvalité och attraktivitet försvinner. Detta står i strid med 2 kap. 3 § PBL. Avstånd till service i huvudorten ökar. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar.
- Norrut: Här finns inga marker som uppfyller alla fem faktorer ovan. Avståndet till busshållplats med regional expressbuss ökar och den tillgängliga icke brukningsvärda marken som finns utgörs av värdefulla naturmiljöer. Exploatering av dessa naturmiljöer skulle skada allmänhetens tillgänglighet till hälsofrämjande utomhusmiljöer vid Ringsjöns östra strand. Norrut längs Ringsjön finns dessutom flertalet riksintressen som innebär att bebyggelse i området är olämpligt.

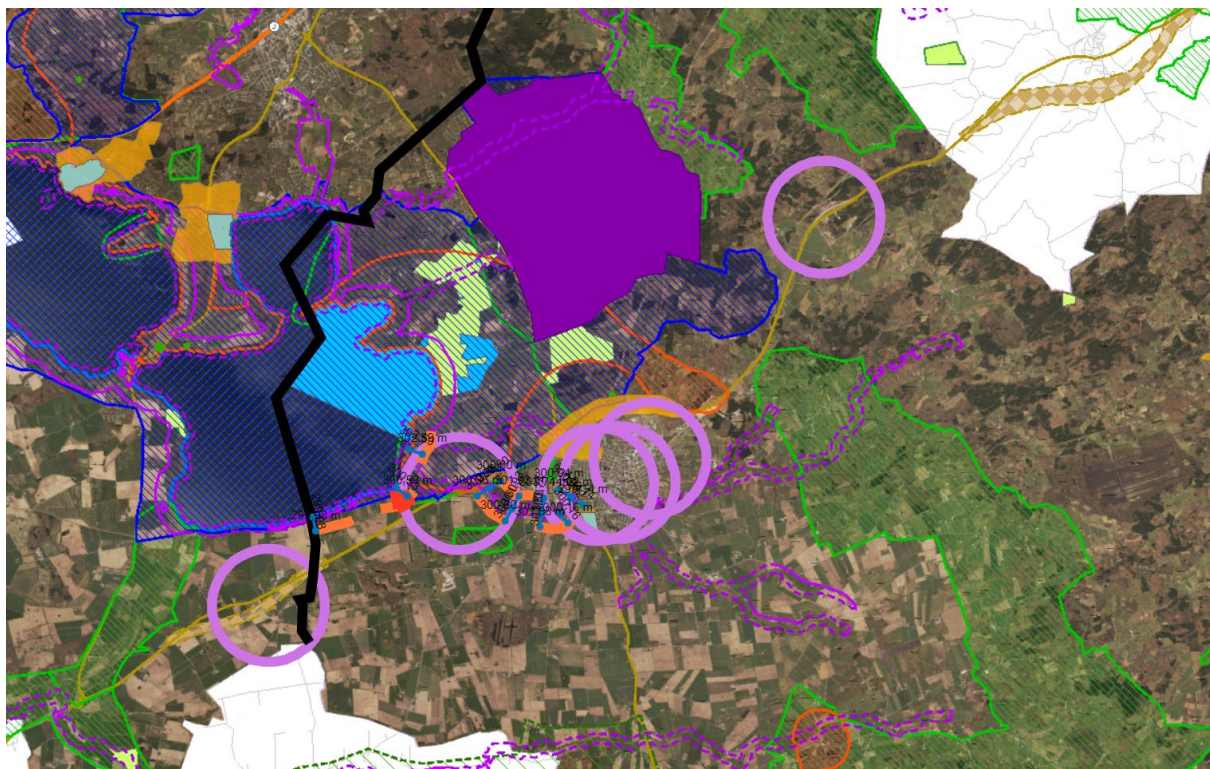
Enligt översiktlig karta (figur 2) nedan finns fyra huvudsakliga områden med kort avstånd (1,2 km) till busshållplats med regional expressbuss: Elisefarm, Osbyholm, Hörby tätort och kring Ekeröd. Att planlägga Elisefarm är en komplicerad fråga som hanteras i andra ärenden. Hörby tätort är under kraftfull utveckling med flertalet områden för förtätning och utbyggnad. Att omlokalisera aktuellt planområde till området kring Ekeröd är inte aktuellt eftersom detta inte skulle kunna anses vara i anslutning till befintlig bebyggelse. (Det finns dock fler uppenbara problem med att jämföra Ekeröd med Osbyholm som utbyggnadsområde.) Därmed återstår bara

Planering och utveckling

området kring Osbyholm, det vill säga området som aktuellt planförslag avser att planlägga.



Figur 1: Karta som visar planområdet (röd linje) i förhållande till busshållplatser för regional expressbuss (1,2 km radie, lila linje), strandnära lägen 300 m från Ringsjön och Hörbyån (orange, streckad linje), strandskyddsområden (lila streckad linje) och riksintressen (flera olika skrafferade områden).



Figur 1: Karta som i översiktlig skala visar planområdet (röd prick) i förhållande till busshållplatser för regional expressbuss (1,2 km radie, lila linje), strandskyddsområden (dvs mycket strandnära lägen, lila streckad linje) och riksintressen (flera olika skrafferade områden).

Den mark som föreslås användas i aktuell detaljplan anses därmed vara bäst lämpad för ändamålet. Engströmsmarken bedöms också därför främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, i enlighet med 2 kap 3 § PBL. Lokaliseringsprövningen har även gjorts inom ramen för kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2030*. Kommunens ställningstagande för området är därför att ianspråktagande av jordbruksmark i detta fall är motiverat.

Information om biotopskydd

Område med angiven användning NATUR inom planen är utökat sedan samråd – så att större avstånd uppnås mellan biotopskyddad stenmur föreslagen ny bebyggelse.

Råd om kulturmiljö

Föreslagen bebyggelsestruktur inom detaljplanen är formad med en tydlig avsikt att respektera de viktiga värden som finns på platsen; såsom långa siktlinjer/vyer, platsens topografi samt visuella kontakt och fysiska kopplingar. En indelning av bebyggelsestrukturen inom planområdet är medvetet gjord så att det ska formas som olika delar inom planen – så att de olika delarna möjligen kan få olika karaktär vid utbyggnaden och bli som små bebyggelsegrupper/”byar” i byn. Dessa olika grundtankar och ambitioner som är hämtade från platsen och dess karaktär gör att området kommer att upplevas som en naturlig del i landskapet, bebyggelsen och kulturmiljön på platsen.

Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1140 söder om planområdet.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon.

Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde. I detta fall är säkerhetszonen 4 meter från vägkant. Inom säkerhetszonen får inte heller parkering förekomma. Säkerhetszonen behöver säkerställas i plankartan.

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Antalet bostäder torde bidra med en avsevärd trafikalstring. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, i synnerhet i närliggande anslutningar till väg 1140. Trafikmängd och flöden påverkar bland annat val av korsningstyp, behov av extra körfält etc.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikalstring och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Dagvatten

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1140. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Buller

Detaljplanen medger bebyggelse med mer än ett våningsplan. Bullerutredningen behöver kompletteras med en bullerredovisning av samtliga våningsplan. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Anslutning

I plankartan saknas utfartsförbud mot väg 1140. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 1140 och kräver därför att plankartan förses med

Planering och utveckling

utfartsförbud utmed väg 1140, med undantag för den anslutning som ska finnas. Den anslutning till parkering som redovisas i skiss i planbeskrivningen är inte möjlig.

Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

Planering och utvecklings kommentar:

Trafikverkets synpunkter bedöms ha tillgodosetts.

Vägar

Byggnadsfritt avstånd på 12 meter från väggkant för väg 1140 ska hållas – plankarta är justerad i enlighet med detta. Det som i samrådet här var kryssprickat område längs södra gränsen föreslås nu bli vanlig prickmark

Omgivande vägnät bedöms kunna hantera trafikallsträng från 50 bostäder utan åtgärd. Planhandlingar är förtydligade så att det framgår att eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Dagvatten

Se kapitel 7: *Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvatten* i planbeskrivningen för en redogörelse för dagvattenhanteringssystemet inom detaljplanen. Systemet visar att dagvatten inte leds till trafikverkets vägdiken.

Buller

Genomförd bullerutredning redovisar såväl bullernivåer för planområdet, med och utan bebyggelse, samt bullernivåer på höjd från marken som representerar tillkommande bebyggelses första våningsplan (2,5 m över mark) samt andra våningsplan (5 m över mark). Resultatet av dessa beräkningar finns tydligt redovisade i de bullerkartor som finns inkluderade i bullerutredning. Bullerutredningen är en bilaga till detaljplanen. Utredningen visar att bullernivåerna för båda våningsplan ligger under riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Se även kapitel 7: *Planförslag > Hälsa och säkerhet > Omgivningsbuller* i planbeskrivningen för en redogörelse för omgivningsbullrets påverkan på planområdet.

Planering och utveckling

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

För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på de platser där bullerutredningen visat något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplats ska utföras bullerskyddat lagts till på berörda platser.

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

Anslutning

I enlighet med Trafikverkets synpunkter så utgår infart till markparkering i planområdets sydvästra del så att det bara finns/föreslås en enda anslutning till väg 1140 från planområdet. Planbeskrivningens genomförandebeskrivning är kompletterad med upplysning om att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen.

Lantmäteriet

OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Osbyholm 1:109, 1:110 samt 1:135. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter (förutom en) längs denna gräns. En pågående förrättning för fastighetsbestämning pågår. Lantmäteriet vill påminna om att efter fastighetsbestämningen anpassa planen till fastighetsgränsens rätta läge vid behov.

U-OMRÅDE

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 1266-372.1 till förmån för Hörby kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Även om det är kommunens ledningar kan det vara lämpligt att ange om de ska flyttas eller ligga kvar och i så fall komplettera med u-område så att ledningsdragningen inte riskerar att bli planstridig.

Finns det behov av u-område inom kvartersmarken för att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av vatten och avlopp och/eller fiber till blivande bostadsfastigheter? En annan lösning kan vara att bilda gemensamhetsanläggning och

Planering och utveckling

då kan utlagt g-område underlätta bildandet. Det är dock lämpligt att precisera vilka ändamål som är tänkta att ingå i en gemensamhetsanläggning inom g2-områdena.

ANSLUTNING TILL BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Utfart från gatan norrut sker direkt till Strandvägen, Osby ga:3, som förvaltas av Hörby Ringsjöstrands samfällighetsförening. För att möjliggöra utfart för fastigheterna inom planområdet bör Osby ga:3 omprövas. Detta görs genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Det bör förtydligas vem som ansöker om och bekostar en sådan förrättning.

Planering och utvecklings kommentar:

Lantmäteriets synpunkter har tillgodosetts.

För att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av ledningar till blivande bostadsfastigheter har u-område införts inom kvartersmarken.

Planhandlingar är reviderade så att dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC) nu skyddas med allmän plats (natur) i planen.

Planbeskrivningen är förtydligad så att det framgår att det är exploatören eller kommunen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet för att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning Osby ga:3 för att möjliggöra utfart för tillkommande fastigheter till Strandvägen.

Plankartan har uppdaterats enligt gränsbestämning införd i fastighetsregistret 2021-03-23 berörande Osbyholm 1:109, 1:110, 1:112, S:1 och Osby S:3.

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Bygg & Miljö (internremiss)

Motivering till yttrande

- **Planbestämmelse n1** upplever vi som svåräst i kartan då det inte tydligt framgår var den gäller. Det är oklart om det är en specifik punkt eller ett område som avses, placeringen kan även tolkas som att den gäller för området för bostäder. Det hade varit önskvärt med tydliggörande genom planbestämmelsetexten, liksom att se över placeringen.
- Vi ser det som positivt om det finns ett **skydd av ekar** i den västra plangränsen och att det kan påverka bevarandet av riksintresse för naturvård positivt. Det bör inkluderas i bestämmelse n1 eller få egen bestämmelse, och

Planering och utveckling

skyddas antingen genom förbud mot fällning eller läggas in ett krav på marklov.

- I **planområdets sydöstra del** finns ett område för bostäder placerat precis intill befintlig bostad. Detta område tillåter att bostäder med en byggnadshöjd på 6 meter, motsvarande två våningar, placeras precis intill befintlig bostad. Vi befärar att en sådan placering utgör en betydande olägenhet i enlighet med 2 kap 9 § PBL, vilket därmed inte är lämpligt att behålla i detaljplanen och bygglov kan inte beviljas för en sådan byggnation. Både byggnadshöjd och hur byggnader får placeras intill befintliga bostäder bör ses över för detta område, både genom var bygggrätten är men kanske även via en planbestämmelse om avstånd till fastighetsgräns. Då marken sannolikt även behöver höjas med hänvisning till dagvattenutredning kommer befintlig bebyggelse påverkas ännu mer.
- För området avsett för grupphusbebyggelse kommer avståndet från parkeringsplatser i söder till entré till bostad bli för långt för **handikappanpassade parkeringsplatser**. BBR 3.122 anger att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelschindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Möjlighet till handikappanpassad parkering behöver ses över.
- **Planbestämmelse p1 i plankartan och p1 i planbeskrivningen** är inte desamma. Den ena reglerar avstånd till fastighetsgräns och den andra reglerar avstånd till gata. Måste ses över så att avsedd bestämmelse används och står på båda platser.
- Om **planbestämmelse p1** avser avstånd till fastighetsgräns bedöms 6 meter vara mycket, och bör i så fall motiveras tydligt. Vi vill rekommendera ett avstånd på 4 meter, vilket säkerställer ett avstånd på 8 meter mellan byggnader vilket är minimum avstånd mellan byggnader utan att brandskyddskraven i byggnaderna påverkas.
- Planbestämmelse om **byggnadshöjd i plankartan och i planbeskrivning** är inte densamma. I planbeskrivningen står 4,2 meter men i plankartan finns möjlighet mellan 3,5, 4,5 eller 6 meter. Detta bör ses över för tydlighet.
- I område norr om planområdet finns detaljplaner som reglerar möjlighet till källare och färdig golvhöjd för att motverka skador på byggnader vid naturligt översvämmande vatten och möjligheter till byggnation med tanke på grundvattenhöjder. Med den information som finns i dagvattenutredningen gällande **översvämningsrisker och nivå för grundvatten** bör även sådana bestämmelser övervägas inom detta planområde för att säkerställa en säker exploatering av området. Om inte detta behövs bör det framgå av planbeskrivningen varför man valt att inte reglera dessa delar.
- Ingen resonerande text i planbeskrivning finns med gällande påverkan på planområdet med hänvisning till **eventuella höjning av vattennivåer från Ringsjön**. Då området är ett avrinningsområde enligt lågpunktskarteringen bör detta ses över. Dagvattenutredningen verkar endast fokusera på direkt påverkan av t ex 100-årsregn på området och inte Ringsjön.

Planering och utveckling

- I område norr om planområdet finns en detaljplan som reglerar byggnaders utformning i form av fasadmateriäl (trä), takform (sadeltak) och kulör för tak (mörka). För att få ett utseende på det nya området som även passar in med befintlig bebyggelse bör det övervägas om **bestämmelser gällande utformning** ska inkluderas.
- Oklart vad bild gällande **gång- och cykelförbindelser** på sida 16 i planbeskrivningen ska visa. Texten pratar om gång- och cykelförbindelser till planområdet men bilden visar endast Hörby tätort.
- En **illustrationsbild** hade varit önskvärd i plankartan för att enklare kunna läsa den.
- **Byggrätten** i området bedömer vi som bra med tanke på den avsedda bebyggelsen.
- I planbeskrivningen anges att **radonmätning** ska genomföras inom ramen för detaljplanen. I Undersökning av betydande miljöpåverkan anges, under avsnitt 13, att radonhalten bör mätas och redovisas i samband med bygglov. Uppgifterna är motstridiga och det bör klargöras vilket som gäller. Vi tycker att det är positivt om radonmätning sker i samband med framtagande av detaljplan. Vid behov bör planbestämmelser om radonskyddad bebyggelse läggas in.
- Vi har inget att invända mot **dagvattenutredningen** och vid eventuell exploatering av området, kommer dagvattnet behöva tas om hand precis som utredningen beskriver. Beroende på vad det är för dagvatten och anläggningarnas funktion, kan de vara anmälningspliktiga till tillsynsmyndigheten.
- Eventuella grävarbeten för anläggande av utlopp, skyddsdikning, markavvattning mm kan vara vattenverksamhet och behöva anmälas till länsstyrelsen och eventuellt kräva tillstånd.
- Enligt **bullerutredningen** ska ljudnivåerna i planområdet klara riktvärdena vid bostadsfasad och större delar av planområdets riktvärden för uteplats och ska då enligt utredningen inte kräva några speciella ljuddämpande åtgärder. Även om riktvärdena uppnås både inne och utomhus kan människor finna trafikbullret från väg E22 och riksväg 1140 som en olägenhet för människors hälsa och detta bör beaktas i planen.
- I dokumentet Undersökning av betydande miljöpåverkan tas upp att **jordbruksmarken** är av klass 7 (på en 10-gradig skala) och området ingår i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet. Detta nämns dock inte vidare i planbeskrivningen eller motiveras varför jordbruksmark av högsta klassen i kommunen behöver tas i anspråk. Enligt kommunens översiktsplan bör brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk endast för allmänna intressen som inte kan tillgodoses på ett rimligt sätt på annan plats. Kommunens ställningstagande är att bördig mark i första hand ska reserveras för kommande generationer. Ianspråktagande av jordbruksmark för bostäder och verksamheter bör undvikas om inte satta riktlinjer i översiktsplanen följs eller särskilt motiv finns.

Planering och utveckling

- Vi ser det som möjligt att titta på möjligheterna att t ex **placera byggnader** för att utnyttja mikroklimatet (vindskydd, solenergi mm), använda bästa miljömässiga alternativ för uppvärmning, gröna tak och småskalig energiproduktion på t ex tak.
- I planbeskrivningen nämns en **markmiljöundersökning** som utfördes 2009 inom området, som visade på att det inte fanns några förhöjda halter. Denna undersökning är för oss okänd och vi tar gärna del av den.

Planering och utvecklings kommentar:

Planbestämmelse n1

Område med angiven användning NATUR inom planen är utökat sedan samråd – så att större avstånd uppnås mellan biotopskyddad stenmur och föreslagen ny bebyggelse.

Skydd av ekar

Yta/remsa med angiven användning NATUR, i vilken ekarna står, utgör ett tillräckligt skydd genom att detta är allmän platsmark och kommunen därmed råder över den.

Planområdets sydöstra del

I planområdets sydöstra del har större avstånd säkerställts genom att en 5 meter bred yta med prickmark är inlagd i mötet mellan ny kvartersmark för bostäder och befintlig bebyggelse. Bebyggelseförslaget i illustrationsplanen är även reviderat så att föreslagen ny bebyggelse är placerad så att det skapas ett avstånd till befintlig bebyggelse, som även säkrar att man respekterar brandskyddsavstånd på 8 m.

Handikappanpassade parkeringsplatser

Möjlighet för handikappanpassade parkeringsplatser finns även inom prickmark mellan tomter.

Planbestämmelse p1 i plankartan och p1 i planbeskrivningen

Placeringsbestämmelserna är omarbetade.

Byggnadshöjd i plankartan och i planbeskrivning

Avsnittet ”Aktuella planbestämmelser” är omarbetat.

Översvämningsrisker och nivå för grundvatten/Eventuell höjning av vattennivåer från Ringsjön

Följande text är införd i planbeskrivning: I Hörby kommuns Översiktsplan 2030 står följande om bebyggelsehöjd i Ringsjöbygden: SMHI gjorde 2004, på uppdrag av Hörby kommun, beräkningar av högsta vattennivå i Östra Ringsjön. Beräkningarna visade att högsta vattenstånd med 100 års återkomsttid vid Östra Ringsjöns östra strand är +55,3 +0,1 meter (RH70). Med en säkerhetsmarginal på en meter innebär det att färdigt golv inte får placeras lägre än +56,4 meter (RH70). (Översiktsplan 2030, Hörby kommun). Planområdets befintliga markhöjder varierar från ungefär +60,5 m till ungefär +70 m (*GSD-Höjddata, grid 1+*, Lantmäteriet).

Planering och utveckling

På grund av att grundvattenytan återfinns på cirka 1 meter under markytan har planbestämmelse om förbud mot källare införts i planen.

Illustrationsbild

Att ha en illustrationsbild tillsammans med den formella plankartan riskerar att bli missvisande. Illustrationsplanen finns i planbeskrivningen.

Bestämmelser gällande utformning

Det är inte avsikten att detaljplanen ska vara detaljerad i sin styrning av gestaltning av bebyggelse. De avsikter och intentioner som man vill säkerställa kommer att regleras genom bestämmelser i markanvisningsavtal.

Radonmätning

En ny radonutredning har tagits fram efter samrådet. Planbeskrivningen är uppdaterad med information från den nya radonutredningen. Bestämmelse om att byggnader ska utföras radonskyddat har lagts till.

Jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till vad tänkt ny bebyggelse tillför för värden

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat med en unik närhet till Ringsjön, Fulltofta och de rekreationsmöjligheter som utgör en fantastisk möjlig boendekvalitet. Bebyggelse som föreslås inom detaljplanen utgör en naturlig fortsättning på befintlig omkringliggande bebyggelse. Det unika läget i kombination med öppenheten och närheten till det angränsande landskapet och rekreativa miljöer med höga natur- och kulturvärden utgör ett gott underlag för hög boendekvalitet. Föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet strävar efter att fånga upp, respektera och bygga vidare på dessa unika värden på platsen.

I Hörby kommuns gällande översiktsplan; *Översiktsplan 2030*, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41, utpekas aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms ha stort värde för kommunens och Ringsjöstrands, Osbyholms och Hörby kommuns fortsatta utveckling. För Hörby kommun är det viktigt att kunna erbjuda bostäder i unika och attraktiva lägen för att på detta vis locka boende till kommunen. Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken. Det finns en stor efterfrågan på tomter i området och inga andra tillgängliga markområden kan ersätta föreslagen bebyggelse. Denna bedömning tar avstamp i att föreslagen bostadsbebyggelse ska vara attraktiv nog för att kunna dra till sig

Planering och utveckling

intressenter från Malmö-Lund-området, samtidigt som området ska ha närhet till kollektivtrafik och service.

Planeringen av aktuellt område har utgått från 2 kap 3 § PBL. Ett fortsatt resonemang kring motivering och avvägning i enlighet med detta finns i ett utvecklat svar på Länsstyrelsen yttrande i denna samrådsredogörelse.

Placering av byggnader

I utformandet av bebyggelsestrukturen föreslås placering av byggnader inom området så att det ska tillskapas goda bostäder med bra ljusinfall, ljusa inomhusmiljöer och utblickar mot Ringsjön. Eftersom detaljplanen inte styr exakt placering i enlighet med illustrationsplanen finns stora möjligheter att justera placering av bebyggelse i bygglovsskedet om detta skulle vara önskvärd för att få till en mer optimal vinkel för att kunna utnyttja exempelvis solenergi.

Markmiljöundersökning

Markmiljöundersökning finns tillgänglig hos Hörby kommun och har skickats till Bygg & Miljö för granskning 2021-07-28.

En kompletterande markmiljöundersökning kommer att tas fram innan antagande.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden beslutar att ärendet för del av detaljplan Osbyholm 1:112, Engströms-marken återremitteras för att säkerställa en god och säker trafiksituation. Samhällsbyggnadsförvaltningen har synpunkter på hur trafiksituationen är planerad för de oskyddade trafikanterna samt hur trafikflödena för cyklar och gående är tänkt. Vi måste ha i beaktande att det troligtvis mest är barnfamiljer som attraheras av området. Barnen måste kunna ta sig in till Hörby och busshållplatsen Osbyholm på ett säkert sätt.

Planering och utvecklings kommentar:

Det finns redan idag befintliga och goda gång- och cykelförbindelser till Hörby tätort, Osbyholm och Fogdarp som säkerställer trafiksäkra rörelsevägar för oskyddade trafikanter till och från planområdet. Dessa gång- och cykelförbindelser skapar också kopplingar till kollektivtrafiken i Osbyholm och Fogdarp.

De oskyddade trafikanterna har varit i fokus i utformningen av förslag till ny bebyggelsestruktur för planområdet på olika vis.

Den centralt placerade inre lokalgatan, med dess svängda form och gestaltning, medverkar till att skapa ett inre vistelserum inne i området som stimulerar och manar till långsamma trafikorörelser. De långsamma trafikorörelserna här gör att de oskyddade trafikanterna kommer kunna röra och uppehålla sig här på ett tryggt vis. Enligt tillägg i planbeskrivningen föreslås att man inför lokala trafikföreskrifter som säkerställer att det inte får ske genomfartstrafik på den nord-sydliga lokalgatan, vilket innebär att trafikmängden på gatan är minimal.

Planering och utveckling

Föreslagen naturmark inom området kommer att medverka till att sörja för en fortsatt öppenhet och tillgänglighet till området genom att det här kommer att erbjudas möjlighet till att anordna kopplingar och länkar som medverkar till att bibehålla gröna rörelsekopplingar för oskyddade trafikanter mellan det omgivande landskapet genom planområdet. Detta gör att planförslaget bygger vidare på och stärker planområdets tillgänglighet till landskapet i stort och även framåt kommer vara tillgängligt för såväl rörelse för besökande, vandrare längs Skåneleden samt framtida boende.

Mittskåne Vatten

Mittskåne Vatten har följande att erinra:

Befintliga spill-, dricks- och dagvattenledningar som avses ligga kvar i befintlig sträckning efter genomförd plan bör skyddas med u-område eller vara placerande inom allmän platsmark. I detta fall gäller det den dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC) och som nämns i planbeskrivningen – den ligger varken inom kvartersmark eller är skyddad av u-område. Detta bör tillses.

I övrigt gäller att om det inom området för exploatering finns allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten till vilka fastigheter utanför området är anslutna ska exploatören ansvara för och bekosta de eventuella omläggningar som kan komma att erfordras inom egen del av exploateringsområdet. Exploatören ska tillse att VA-anslutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen samt är skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår i anslutna fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet i söder och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra plangränsen.

Stora delar av planen är avsatta för kvartersmark och tanken är att tillfarter in till och ytor mellan majoriteten av fastigheterna är gemensamhetsanläggningar. Det framgår inte tydligt i planen hur man tänkt lösa VA-frågan på dessa ytor. Mittskåne Vatten förespråkar inte gemensamhetsanläggningar för VA utan ser gärna att ledningsnätet ända fram till den enskilda fastigheten ligger under kommunalt huvudmannaskap och att ledningarna här säkras med ledningsrätter. Till följd av detta bör man också vidare diskutera genomförandet av VA på dessa ytor.

Under Ekonomiska frågor - Ansvarsfördelning står ”Mittskåne Vatten ansvarar för de fördröjningsåtgärder som föreslås för det allmänna ledningsnätet för dagvatten”. Det bör förtydligas om detta avser genomförande eller drift. Mittskåne Vatten anser att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övrigt genomförande på allmän platsmark och under samma ansvar. Driften av de allmänna dagvattenanläggningarna sköts i samarbete mellan Mittskåne Vatten och kommunen.

Det är risk för begränsningar i kapaciteten i nedströms liggande pumpstation och den är i behov av fullständig renovering inom en 10års period. Åtgärder behöver tillses

Planering och utveckling

och ta höjd för både Engströmsmarkens exploatering och eventuella kommande detaljplaner i enlighet med översiktsplanen. Bedömd kostnad för en pumpstation i denna storleksordning är ca 1,5 miljoner kronor.

Planering och utvecklings kommentar:

Planhandlingar är reviderade så att dräneringsledning för dagvatten som ligger längs Strandvägen (110 PVC) nu skyddas med allmän plats (natur) i planen.

Text har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel som tydliggör att exploatören ansvarar för och bekostar de eventuella omläggningar av allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som kan komma att erfordras inom egen del av exploateringsområdet, att exploatören ska tillse att VA-anslutna fastigheter under hela byggtiden har tillgång till VA-anläggningen samt att exploatören är skyldig att ombesörja att olägenhet för människors hälsa ej uppstår i anslutna fastigheter. Detta gäller de befintliga spill- och dricksvattenledningar som korsar planområdet i söder och som ansluter till befintligt nät via ledningar i östra plangränsen.

För att möjliggöra ledningsrätt för framdragning av ledningar till blivande bostadsfastigheter har u-område införts inom kvartersmarken.

Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen som anger att genomförandet av fördröjningsåtgärder borde ske i samband med övrigt genomförande på allmän platsmark och under samma ansvar. Driften av de allmänna dagvattenanläggningarna sköts i samarbete mellan Mittskåne Vatten och kommunen.

Att kapacitet i nedströms liggande pumpstation behöver utökas på sikt och med utgångspunkt i ett mer övergripande geografisk fokus noteras som en del i en mer strategisk planering inom kommunen.

Försvarsmakten

Den här typen av ärenden behöver ni inte remitera oss. Försvarsmakten vill ha in ärenden som berör våra riksintressen och dess påverkansområden samt bland annat höga objekt i hela landet. Mer information om vilka remisser vi önskar finns i vår riksintressekatalog på vår hemsida: forsvarsmakten.se/riksintressen

Hör gärna av er om ni har frågor.

Finns det någon speciell anledning till att ni remiterat oss i detta ärende får ni gärna höra av er men annars kommer vi inte att handlägga det.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Planering och utveckling

Höörs kommun

Höörs kommun avstår från att yttra sig över detaljplaneförslaget.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har mottagit inkommen detaljplan och har inget att erinra.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Osbyholms Byförening

Osbyholms Byförenings styrelse har tagit del av detaljplanen för Engströmsmarken, Osbyholm1:112 och kan meddela att vi har inget att erinra.

Föreningen ställer sig positiv till en framtida men försiktig utbyggnad av Osbyholm.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Ringsjöstrands Södra Stugförening

Hej! Vi har några frågor ang sträckningen norr/södervägen som är planerad på Engströmsmarken Osbyholm 1:112. Vi som bor på Ringsjöstrands Södra Stugförening är väldigt skeptiska till placeringen av utfart/infart på Strandvägen enär våra hus är lägre belägna o kommer att få olägenhet av ökad trafik och oönskade ljuskäglor/buller. Hur går vi vidare med ett eventuellt överklagande av vägsträckningen/detaljplanen?

[Enligt telefonsamtal med representant från Ringsjöstrands Södra Stugförening]: Ringsjöstrands Södra Stugförening är missnöjda med risken för störande genomfartstrafik från nord-sydlig gata genom planområdet och önskar samrådsmöte med kommunen.

Samfälligheten har tagit del av planhandlingarna och har följande synpunkter:

Detaljplanen är utformad med en genomgående lokalgata i nordsydlig riktning som kommer innebära genomfartstrafik från gamla riksväg 1140 till Strandvägen norr om planområdet. Den trafiklösningen är direkt olämplig för befintlig bebyggelse samt för alla människor som cyklar och promenerar på Strandvägen längs med Ringsjön.

Planering och utveckling

Hela sträckan längs med Ringsjön är ett attraktivt och frekvent använt motionsstråk. Området är utpekad i Hörby kommuns Översiktsplan som ett stråk som behöver förstärkas. Att koppla en ny gata och skapa mer motortrafik längs samma sträcka känns inte förenligt med Översiktsplanens mål.

Enligt den föreslagna ritningen så kommer ett antal hus att ha sina utfarter till Strandvägen vilket också kommer att öka trafiken på Strandvägen.

Trafiktekniskt verkar det tveksamt att anlägga en ny korsningspunkt från detaljplaneområdet mot gamla riksväg 1140 så nära befintlig korsning från Strandvägen. Att dessutom låta gatan gå rakt igenom detaljplaneområdet och även göra en ny korsningspunkt på Strandvägen norr om planområdet kan inte heller anses lämpligt.

En genomgående väg i nordsydlig riktning enligt befintligt planförslag kommer att innebära:

- en helt ny trafikbelastning för de boende norr om planområdet
- en ökad konflikt mellan motortrafik och alla de människor som rör sig längs Strandvägen i rekreativa syften
- en ökad hastighet genom området
- större risk för inbrott/stöld (ett område med fler flyktvägar har högre brottsstatistik)
- minskad trygghet för de boende (en genomfartsgata skapar mindre social kontroll och därmed en lägre känsla av gemenskap och trygghet).

I planförslaget är transformatorstationen placerad i nordvästra hörnet. I texten står det att ytan även är tänkt för återvinning. Om återvinningen placeras där innebär det att samtliga boende måste ta sig längst bort i sitt område och belasta Strandvägen förbi våra bostäder med ny trafik. Trafikbelastningen blir dessutom dubbelt så stor då Strandvägen är en återvändsgata med vändzon. Placeringen av återvinning i planens nordöstra hörn kommer att alstra en betydande ökad trafikmängd på Strandvägen förbi vår samfällighet.

- Sophantering och återvinning bör lösas med trafikförsörjning inom det nya planområdet så att det inte innebär ökad trafik längs Strandvägen.

I "Undersökningen för betydande miljöpåverkan" är den befintliga bebyggelsen beskriven som "fritidsbebyggelse". Samfälligheten vill poängtera att det är en felaktig beskrivning då de flesta i området är permanentboende.

I punkt 13.2 så gör kommunen bedömningen att det inte finns risk för nya ljussken som kan vara störande. För oss boende norr om området är det svårt att acceptera den bedömningen så länge trafiklösningen sker med en genomfartsgata i nordsydlig riktning. Det är uppenbart att den trafik som rör sig genom och inom området

Planering och utveckling

kommer att ge störande ljussken för befintlig bebyggelse. Särskilt med tanke på att befintlig bebyggelse ligger lägre än den tänka genomfartsgatan.

Ovan problem kan helt undvikas genom att ändra trafiklösningen, till exempel genom att låta planområdet trafikförsörjas via en (1) koppling till Strandvägen på områdets östra sida.

Det är svårt att hitta en enda rimlig anledning till att göra en trafiklösning för området med en genomgående gata som kopplas direkt på Strandvägen norr om planområdet.

Planering och utvecklings kommentar:

Ringsjöstrands södra Stugförening uttrycker farhågor för att den genomgående inre lokalgatan ska leda till stora trafikmängder av genomfartstrafik genom område – med störning både åt anslutning till 1140 i söder och åt Strandvägen i norr. Längs den inre lokalgatan finns 15 bostäder föreslagna i framtagna strukturskiss för området. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 60 fordonsrörelser per dygn. De allra flesta av dessa kommer att välja att köra åt söder, för att via väg 1140 ta sig snabbaste vägen till centrala Hörby eller E22. Den andel av den tillkommande trafiken som väljer att köra ut via Strandvägen i norr torde vara väldigt liten eftersom de flesta målpunkter nås snabbast och genast via den södra infarten. Hörby kommun gör bedömningen att den genomgående lokalgatan endast anses kunna leda till en marginell trafikökning åt norr.

Självklart tar Hörby kommun Stugföreningens synpunkter på allvar – därför har kommunen lagt in en formulering i trafikavsnittet i planbeskrivning som anger att det ska införas trafikreglering i området med hjälp av lokala trafikföreskrifter och skyltning som anger genomfartsförbud, om det skulle visa sig att det skulle uppstå behov av detta.

Att strukturera om planförslaget så att infarten är mot gatan öster om planområdet är inte aktuellt, då nuvarande förslag genom ovanstående åtgärder anses kunna tillgodose samma syfte: att bibehålla rofylldheten på Strandvägen.

PostNord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Planering och utveckling

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Planering och utvecklings kommentar:

PostNord har informerat om krav för posthantering under samrådet, vilket reflekteras i granskningshandlingarna genom samrådsredogörelsen samt ett avsnitt om posthantering i planbeskrivningen. Om posthantering står följande i planbeskrivningen: "Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. Detta regleras dock inte i detaljplaneskedet."

E.ON

Inom området har E.ON en transformatorstation (N144341), runt området norra, östra och södra del finns låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Markkablage

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Om det visar sig efter inmätning att någon av våra mellanspänningskablar hamnar inom kvartersmark, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Transformatorstation

E.ON noterar E-området i planens nordvästra hörn med specificeringen "Transformatorstation", vilket vi är tacksamma för.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de

Planering och utveckling

rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. E.ON föreslår formuleringen ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Övrigt

Då planen möjliggör för ca 50 nya bostäder, yrkar E.ON på att ytterligare ett E1-område förläggs i planen för att klara framtida behov. E.ON föreslår att det nya E1-området placeras i anslutning till ny gata, och att framtida högspänningskabel förläggs i nya vägen enligt planen.

Slutligen noterar E.ON att det i plankartans norra del är utplacerat två ”B – Bostäder” nära plangränsen och våra mellanspänningskablar (se bifogad karta ”karta förtydligande”). E.ON önskar att de två ”B:na” förflyttas in mer mot centrum av den gulmarkerade kvartersmarken för förtydligande och för att följa Elsäkerhetsföreskrifterna.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Planering och utvecklings kommentar:

E.ON:S synpunkter har tillgodosetts.

Markkablage

Avsikten med föreslagen bebyggelsestruktur inom planområde är att ledningar inom området ska vara koncentrerade till och förlagda i den centralt placerade lokalgatan. Om det efter inmätning skulle visa sig att det finns mellanspänningsledningar tillhörande E.ON inom kvartersmark för bostäder så är det troligt att kommande exploatör kommer vilja flytta dessa och förlägga dem till ett nytt läge i lokalgatan. Här kommer de då ligga lätt åtkomliga för E.ON och belastar inte heller kommande tänkta byggrätter inom planen.

Transformatorstation

Efter samrådet har kommunen haft dialog med E.ON avseende transformatorstation. Transformatorstation har placerats i östra delen av planområdet enligt överenskommelse med E.ON. Planbeskrivning är även förtydligad i enlighet med E.ON:s synpunkter, så att det framgår att det ska vara minst 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag.

Planering och utveckling

Övrigt

Genomförandeavsnitt i planbeskrivning är förtydligat så att det tydligt framgår att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändringar av befintliga ledningar eller anläggningar bekostas av exploatören.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet i aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Planering och utvecklings kommentar:

Noteras.

Skanova/Telia

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Planering och utvecklings kommentar:

Planbeskrivning är förtydligad så att det framgår att eventuellt flytt eller åtgärder på Skanovas kabelanläggningar ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Sakägare 1

Mycket bra att kommunen äntligen kommit vidare med denna plan och ser framemot mer bebyggelse i området eftersom det kan generera mycket mervärde till området samt skapa nya mötesplatser i form av grönytor samt gc-vägar.

Parkering

Till cirka 50 bostäder planeras det 80 parkeringar, kan inte nuvarande parkeringar delvis tillgodoräknas in i p-normen dvs de vid Strandvägen respektive campingen som mestadels är tomma större delen av året?

Gång- och cykeltrafik

Det finns möjligheter att skapa bättre koppling till Fogdarp/Snogeröd. Idag är cyklister och gående hänvisade till blandtrafik vilket borde förtydligas i planbeskrivningen. Den gamla banvallen består av gräs och därför används de enskilda vägarna (som utgör Strandvägen/Tappavittsvägen) för denna koppling.

Planering och utveckling

Detta borde därför framtidsäkras genom att gamla banvallen läggs in i plankartan som ett naturområde där gång- och cykelväg samt ridled får anordnas.

Markanvändning

Vad är syftet med kopplingen mellan 1140 och Strandvägen? Målpunkterna måste väl vara Osbyholm eller Fogdarp?

Exempel på utformning av området som hade medfört bra kvaliteter till området:

- I översiktsplanen skickade jag in ett yttrande kring trafiken i korsningen nedan och fick då följande svar:

Trafikmatningen till den östra delen av delområde O3 föreslås ske via väg 1140 genom en ny infart för att inte belasta infartsvägen Ringsjöstrand/ Strandvägen. Trafikmatningen till bebyggelsen längs Strandvägen föreslås ske till Strandvägen via tillfartsvägen till Ringsjöstrand. Översiktsplanen har förtydligats med hur trafikmatningarna till delområdet ska ske.

Med detta som bakgrund borde kopplingen till Strandvägen med biltrafik helst tas bort och ersättas av en eller flera gång och cykelkopplingar.

- Det finns en väldigt bra möjlighet att koppla detta område med Skåneleden och nuvarande gång- och cykelväg (se nedan under Grönstruktur och park/Trafik)
- Utfarter över det före detta järnvägsdiket borde tas bort och denna sträcka kan då förläggas med in- och utfartsförbud. Dikets funktion är idag en långsträckt damm och dessa infarter kommer göra att funktionen försämras samt att risken för översvämning på fastigheterna norrut ökar. Det har tidigare varit problem med dagvatten på fastigheten 1:198 och därför anlades det en avskärande dränering nedanför den grusparkering som då anlades. Detta gjorde förhållande bättre på fastigheten dvs de stora mängder vatten som rann ned på tomten försvann. Med detta nya område och flera hårdgjorda ytor är oron stor att problemet kommer tillbaka. Därför framhäver jag som fastighetsägare att infarterna över diket ska tas bort för att diket ska kunna ta det mesta vattnet. I dagvattenutredningen står det tydligt att det är viktigt att höjdsättning sker på rätt sätt samt att det krävs en justerad höjdsättning av hela markområdet vilket gör oron för översvämning större.

Den centralt placerade gatan

Gatan är bred och tron om lägre hastigheter för att det skapar spännande vyer i kombination med eventuellt lek nära gatan känns märkligt. När du färdas på en gata ska du ha uppsikt på gatan och inte släppa detta pga fina vyer. Dessutom om det är tänkt att stimuleras till lek i anslutning till gatan. Svängformern gör det sämre ur gående och cyklandes perspektiv då sträckan förlängs. Det är bättre att jobba med en smal gata då och hastighetsreducerande åtgärder. Det bästa hade varit om gatan inte

Planering och utveckling

ansluts till Strandvägen med fordonstrafiken utan endast en gång och cykelkoppling/-ar eftersom det inte finns några målpunkter norrut för bil. Därmed hade hastighetsproblematiken försvunnit.

Grönstruktur och park/Trafik

Enligt översiktsplanen pekas den gamla banvallen ut som gång och cykelstråk och dessutom utgör detta en del av Skåneleden. Den gamla järnvägen som idag är borta, men det tydliga intrycket med banvallen och diken fungerar idag som ett stråk för gående, Skåneleden-vandrare, hundrastare och ridande. Detta fungerar väldigt bra idag, men på vissa delar har det placerats elstationer, gjorts parkeringar, vändzoner eller annat som förvanskar upplevelsen. Det är därför viktigt att kommunen skapar ett skydd för detta stråk genom att göra det till natur med restriktion att det inte får placeras föremål som gör att stråket blir obrukbart. Detta borde väl vara helt i linje med O3 och utmärkt gång- och cykelväg i ÖP.

Kan det inte skapas möjlighet för en slinga inom området dvs genom att skapa koppling till gc-väg och Skåneleden? Konsekvensen blir att tomtmarken i väster behöver justeras marginellt. Se nedan principerna i lila. De svarta pilarna visa hur detta kan kombineras på några platser med nya gång- och cykelvägar. Går det att göra detta justeringar för att skapa dessa stråk? Det parallella stråket med v.1140 gör att en del av sträckan i blandtrafik undviks.

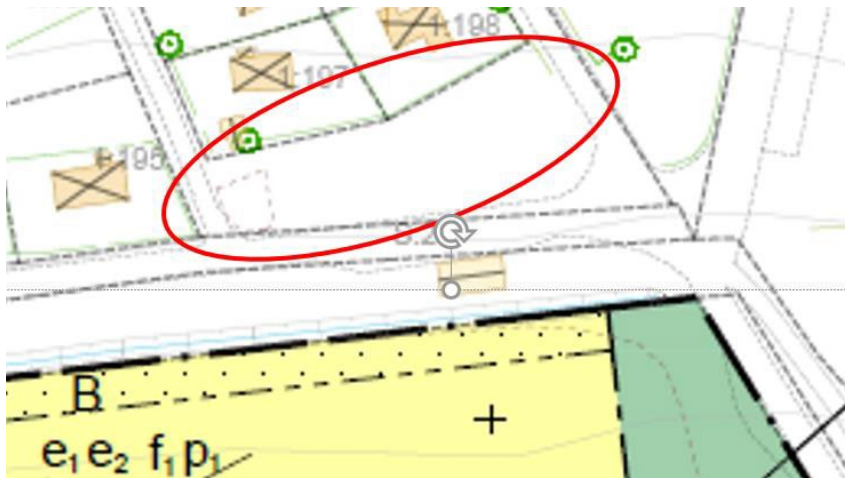


Övrigt

Om inte infarterna tas bort över diket önskar jag få till en lägre vall framför grusparkeringen som kan skydda min samt grannfastigheten från översvämning.

Planering och utveckling

Finns det en möjlighet att inkludera del av ytan mellan grusparkering och fastigheterna norr om denna (1:198 och 1:197, enligt röd ring nedan som grov princip) i planen för att ändra till tomtmark med möjlighet att jag som fastighetsägare kan köpa denna yta? Motiven kring dagvatten har gjort denna fråga mer aktuell nu och därmed själv som fastighetsägare bättre kunna skapa förutsättningar för att minska inträngningen på fastigheten. Giltighetstiden för detaljplanen för campingen har nu gått ut vilket borde ge förutsättningar för detta. Om detta inte kan hanteras inom samrådet önskar jag att denna fråga lyfts till den nämnd som har befogenhet att hantera frågan.



Planering och utvecklings kommentar:

Parkering

Det är ett grundläggande ställningstagande att det parkeringsbehov som uppkommer till följd av ny föreslagen bebyggelse inom kvartersmark inom en detaljplan ska kunna lösas på den egna kvartersmarken. Detta är för att man ska kunna redovisa hur detta ska lösas då man söker bygglov – och då behöver den som ska bygga ha rådighet även över den mark där man avser lösa parkering.

Gång- och cykeltrafik

Hörby kommun/planering och utveckling håller med om att det är viktigt att stimulera till säkra gång- och cykelkopplingar, även i ett mer övergripande perspektiv. En säker och bra GC-koppling till Fogdarp/Snogeröd via den gamla banvallen kan vara en del i att säkerställa detta. Det är dock inte möjligt att säkerställa banvallen som gc-väg genom att lägga till den i denna detaljplan.

Markanvändning

Det är ett för stort planområde för att kunna trafikförsörja hela området endast från ett håll eller från befintliga omgivande gator.

Den centralt placerade gatan

Den genomgående lokalgatan genom planområdet är en del i att skapa en bebyggelsestruktur för området som skapar tydliga kopplingar till bebyggelse och

Planering och utveckling

vägar runtomkring. Den inre gatan utgör vidare ett möjligt läge att genomförandemässigt kunna lägga in ledningar här – så att dessa finns på plats om det är så att man väljer att bygga ut området i flera olika etapper. Längs den inre lokalgatan finns 15 bostäder föreslagna i framtagna strukturskiss för området. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 60 fordonsrörelser per dygn. De allra flesta av dessa kommer att välja att köra åt söder, för att via väg 1140 ta sig snabbaste vägen till centrala Hörby eller E22. Kommunen gör därför bedömningen att risken för oönskad genomfartstrafik via nämnd lokalgata är försumbar.

Kommunen har lagt in en formulering i trafikavsnittet i planbeskrivning som anger att det ska införas trafikreglering i området med hjälp av lokala trafikföreskrifter och skyltning som anger genomfartsförbud, om det skulle visa sig att det skulle uppstå behov av detta.

Grönstruktur och park/trafik

Den inre gatan utgör en del i att skapa tillgänglighet till och vistelse för föreslagna bostäder i de inre delarna av området för alla olika trafikslag. Genom att skapa en grön ”rygggrad” genom området kan planområdet kopplas samman med natur- och friluftsområden runt området. Friluftslivet i området klassas som riksintresse och måste få sin naturliga fortsättning genom området. Utformning av den gröna strukturen inom planområdet är formad med fokus på möjlighet till rörelse för de oskyddade trafikanterna.

Avsikten med den övergripande gestaltningen av strukturen är att dessa gröna mellanrum och släpp ska kunna fungera som och fylla just de funktioner som nämns i ert yttrande. Så vi är helt eniga med er om att det ska finnas kopplingar mellan omkringsliggande befintliga rörelsestråk runt området i enlighet med skissad gestaltning.

Dagvatten

Se kapitel 7: *Planförslag > Teknisk försörjning > Dagvatten* för en redogörelse för hur dagvatten hanteras inom planområdet.

Den centralt placerade gatan

Längs den inre lokalgatan finns 15 bostäder föreslagna i framtagna strukturskiss för området. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 60 fordonsrörelser per dygn. De allra flesta av dessa kommer att välja att köra åt söder, för att via väg 1140 ta sig snabbaste vägen till centrala Hörby eller E22. Den andel av den tillkommande trafiken som väljer att köra ut via Strandvägen i norr torde vara väldigt liten eftersom de flesta målpunkter nås snabbast och genast via den södra infarten. Hörby kommun/planering- och utveckling gör bedömningen att den genomgående lokalgatan endast anses kunna leda till en marginell trafikökning åt norr.

Övrigt

Exakt hur den detaljerade gestaltningen av Strandvägen kommer att bli är inte klart och det ingår inte heller i planarbetet att ta fram detta. Strandvägen ingår inte i detaljplanen. När det gäller er farhåga för eventuell översvämning av era fastigheter

Planering och utveckling

så visar framtagna Spill- och dagvattenutredning att man inom planområdet kommer att kunna fördröja hela den mängd dagvatten som har sin uppkomst inom planområdet.

Dessvärre är det i nuläget inte möjligt att utöka planområdet för denna detaljplan genom att inkludera del av ytan mellan grusparkering och fastigheterna norr om denna i syfte att ge möjlighet till försäljning av del av denna yta till er/angränsande fastighetsägare. De aktuella fastigheterna här ligger inom en annan gällande detaljplan och att omvandla parkmark till kvartersmark inom den planen kan inte hanteras inom denna detaljplan för del av Osbyholm 1:112, Engströmsmarken. Planområdet kan därför inte utökas i detta skede.

Sakägare 2

Vi förstår att samhället utvecklas och att fler bostäder krävs, men vi har valt att flytta hit till vårt hus på grund av läget. Vi önskade avstånd till grannar, inte ett villakvarter. Detta läge kommer att ändras drastiskt om detaljplaneringen fortskrider som den ser ut idag. Vi skulle framförallt önska att man anpassar området till resten av miljön, 53 bostäder på denna yta blir många. Önskvärt med mindre antal och mer grönytor för att passa in till resten av området.

Vägen

Den nya väg som är placerad på området ligger precis intill vår tomt, följer ena sidan av vår tomtgräns. Detta kommer innebära ökad trafik, avgaser och buller som vi inte alls har i den höga grad idag. Vi önskar att placeringen av vägen flyttas, mer väster ut. Skulle det trots allt inte vara möjligt att flytta vägen önskar vi plank mot vår tomt, vilket kommer göra störningarna något mindre.

Dessutom är hastigheten på vägen mellan Ringsjöstrand och Fogdarp alldeles för hög för ännu en korsning/utfart med mycket trafik. Önskvärt med hastighetssänkning och eventuellt farthinder för att sänka hastighet.

Tomtens lutning

Vi är också mer intresserade av hur tomtens lutning kommer påverkas vid bebyggelse. Vi har en sluttande tomt och dränering ut mot Engströmsmarken, vilket måste kvarstå. De nya husen som byggs kan inte läggas högre än vår tomt.

Placering

Vi vill inte missta vår sjöutsikt, vilket var en av anledningarna till att vi flyttade hit. Värdet på vår fastighet kommer att sänkas om detta försvinner. Önskvärt att de höga husen med bygghöjd på 6 m, läggs väster där tomten mitt emot faktiskt är obebyggd och inte kommer att påverkas av dessa enorma hus. Eller att ni tänker om och gör hus med högst 4,5 m nockhöjd. Då kan vi och våra grannar åtminstone behålla vår utsikt på ovanplan.

Planering och utveckling

Vi önskar också köpa en bit tomt intill vår tomt, för att behålla vårt avstånd till grannar. Ser fram emot diskussion angående detta.

Något att tänka på är att vi som bor i detta område har stora uthus med verkstäder och vissa i området har djur. Hur ändras detta när vi helt plötsligt kommer ingå i detaljplanerat område fast vi inte vill.

Planering och utvecklings kommentar:

Precis som ni anger i ert yttrande prövar detaljplanen möjligheten att bygga omkring 50 bostäder inom planområdet. Stora ytor inom detaljplanen föreslås bli naturmark. Cirka 50 bostäder fördelat inom 5 hektar bedöms resultera i en relativt gles bebyggelsestruktur som kommer att fortsätta präglas av gröna kopplingar och möjligheter att röra sig fritt. Utöver den stora andelen naturmark inom detaljplanen är bebyggelsestrukturen inom planförslaget utformad för att minimera inverkan på landskapets öppenhet samt utblickar från kringliggande vägar och bebyggelse över landskapet och Ringsjön.

Kommunen har övervägt möjligheten att lägga in ny kvartersmark mellan befintliga fastigheter och föreslagen gata genom området. Kommunen finner dock detta olämpligt på grund av skuggning och försämrat ljusinsläpp, risk för insyn, blockering av utsikt, eventuella krav på brandskyddsåtgärder och på grund av begränsat utrymme.

I granskningshandlingarna har kommunen istället infört en 5 m bred remsa av kvartersmark i anslutning till befintliga bostadsfastigheter invid planområdet. Dessa ytor har lagts till som buffert och ger möjlighet för en försäljning av marken till fastighetsägare i anslutning till marken.

Trafikmängden på gatan genom området förväntas bli mycket låg då genomfart föreslås förbjudas på gatan, varför risken för störning bedöms vara låg. Det utökade utrymmet mellan gatan och befintlig bostadsfastighet minskar risken ytterligare.

Sakägare 3

Bebyggande av jordbruksmark

Jag motsätter mig helt förslaget att detaljplanlägga området för ny bostadsbebyggelse. Byggnationen kommer att ske på åkermark som aktivt brukas. Redan det förhållandet, att brukad jordbruksmark tas ur drift, strider mot 3 kap 4 § miljöbalken. Det strider mot kommunens egna värderingar och prioriteringar, som innebär att värna jordbruket som en mycket betydelsefull näring, inte bara i Hörby kommun utan i hela Skåne och Sverige. Dessutom saknas skyddsområde mellan bebyggelsen och jordbruksmarken intill; ett allmängiltigt krav som inte kan förbigås.

Jag åberopar vidare de invändningar mot bebyggelsen som har framförts tidigare, under samrådet gällande översiktsplanen.

Planering och utveckling

God bebyggd miljö

Bebyggelsen är inte förenlig med det nationella miljökvalitetsmålet God Bebyggd Miljö. Detta gäller särskilt kravet på att människor inte utsätts för skadliga luftföroreningar eller ljudnivåer. Buller, höga och störande ljudnivåer, är enligt Naturvårdsverket ett utbredd miljö- och folkhälsoproblem. Bullerstörningarna ökar snarare än minskar i omfattning och är den miljöstörning som berör störst antal människor i Sverige. Buller motverkar således möjligheten till en god livsmiljö. Planområdet, med ökande trafikallsträng från angränsande väg 1140 och Strandvägen samt närliggande E 22, är därmed inte lämplig för bostadsbebyggelse.

Riksintresse för naturvården

Vidare kommer den föreslagna bebyggelsen i den östra delen att inkräkta på ett riksintresse för naturvården (N 34), som därmed kommer att utplånas. Planområdet ligger dessutom i ett område där landskapsbilden har ett sk. helhetsvärde (terrängform) och som är utpekad i den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet.

Kulturmiljö

Även på kulturmiljöområdet skulle en exploatering få mycket negativa konsekvenser. Bl. a. påverkas väg 1140 och Osbyholms gård påtagligt med sina omistliga kulturhistoriska värden.

Jag hänvisar även till Länsstyrelsens granskningsyttrande 2015-11-06 över kommunens förslag till översiktsplan, beträffande det aktuella utbyggnadsområdet: "Bebyggelsen skapar bl.a. bilberoende och tar oexploaterad mark i anspråk och sammantaget kommer den innebära en utveckling som strider mot ett flertal nationella och regionala miljömål. Länsstyrelsen anser därför att förslaget ska utgå."

Övrigt

Avslutningsvis vill jag understryka att just detta område ter sig olämpligt för bostadsbebyggelse inte förminskar betydelsen av att kommunen i egen regi, och i samverkan med privata exploatörer, skapar förutsättningar för nya bostäder i Hörby kommun. Förslagsvis på fastigheten Råby 3:52 - som ägs av Hörby kn - och ligger i nära anslutning till såväl tätorten som Georgshillsskolan.

Planering och utvecklings kommentar:

Bebyggande av jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Detta leder till att en avvägning ofta behöver ske mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till vad tänkt ny bebyggelse tillför för värden.

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat med en unik närhet till Ringsjön, Fulltofta och de rekreationsmöjligheter som utgör en fantastisk möjlig boendekvalitet. Bebyggelse som föreslås inom detaljplanen utgör en naturlig fortsättning på befintlig omkringliggande bebyggelse. Det unika läget i kombination

Planering och utveckling

med öppenheten och närheten till det angränsande landskapet och rekreativa miljöer med höga natur- och kulturvärden utgör ett gott underlag för hög boendekvalitet. Föreslagen bebyggelsestruktur inom planområdet strävar efter att fånga upp, respektera och bygga vidare på dessa unika värden på platsen.

I Hörby kommuns gällande översiktsplan, Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41, utpekas aktuellt område som ett utbyggnadsområde för cirka 50 bostäder. Detaljplanen bedöms ha stort värde för kommunens och Ringsjöstrands, Osbyholms och Hörby kommuns fortsatta utveckling. För Hörby kommun är det viktigt att kunna erbjuda bostäder i unika och attraktiva lägen för att på detta vis locka boende till kommunen. Med 2 kap 3 § PBL som grund gör kommunen ställningstagandet för området att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats än på Engströmsmarken. (För vidare kommentar se svar på Länsstyrelsens yttrande.)

God bebyggd miljö

Som en del i planarbetet har en bullerutredning tagits fram, denna visar att riktvärden för ljudnivå kan uppfyllas inom hela planområdet, med eller utan ny bebyggelse inom området. Detaljplanen prövar möjligheten att bygga ytterligare cirka 50 bostäder inom planområdet. Bostäderna är dock bara en del av det som detaljplanen föreslår och möjliggör inom det cirka 5 hektar stora planområdet. Stora ytor inom detaljplanen föreslås bli naturmark. 50 bostäder fördelat i olika bebyggelsegrupper inom ett planområde som omfattar 5 hektar är inte en ett stort antal sett till markytans storlek och det kommer av denna anledning inte heller bli ett tätt bebyggt område, snarare ett område som väldigt mycket kommer att fortsätta präglas av gröna kopplingar där möjlighet ges att kunna röra sig fritt även i framtiden. Högt räknat skulle dessa bostäder kunna alstra 200 trafikrörelser per dygn. Detta bedöms inte vara ett tillräckligt stort tillägg av trafikmängder att det finns risk för att det skulle uppfattas som en allvarig miljöstörning.

För att säkerställa att bullerskyddade uteplatser anordnas på de platser där bullerutredningen visat något högre bullernivåer har en bestämmelse om att uteplats ska utföras bullerskyddat lagts till på berörda platser.

Riksintresse för naturvården

Föreslagen höjdsättning och placering av bebyggelsen sörjer för att bibehålla platsens möjligheter till utblickar. Genom att bebyggelsen följer landskapets topografi är bedömningen att landskapsbilden i området som helhet inte kommer skadas av planförslaget. Befintliga stengärdesgårdar och ekar i området har varit viktiga utgångspunkter i formandet av föreslagen planstruktur och ska bevaras. Landskapets öppenhet och tillgänglighet kommer ges kopplingar, länkar och ”spridningskorridorer” genom planområdet och dess föreslagna NATUR-områden. Dessa kommer att medverka till att bibehålla gröna kopplingar, siktlinjer och långa utblickar mellan det omgivande landskapet och/ genom planområdet vilket gör att landskapets öppenhet fortfarande kommer vara både fysiskt och visuellt tydlig. Detta gör att området även fortsatt kommer att upplevas som öppet och tillgängligt för såväl besökande som vandrare längs Skåneleden och framtida boende.

Planering och utveckling

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelsestruktur inom detaljplanen är formad med en tydlig avsikt att respektera de viktiga värden som finns på platsen; såsom långa siktlinjer/vyer, platsens topografi samt visuella kontakt och fysiska kopplingar. En indelning av bebyggelsestrukturen inom planområdet är medvetet gjord så att det ska formas som olika delar inom planen – så att de olika delarna möjligen kan få olika karaktär vid utbyggnaden och bli som små bebyggelsegrupper/”byar” i byn. Dessa olika grundtankar och ambitioner som är hämtade från platsen och dess karaktär gör att området kommer att upplevas som en naturlig del i landskapet, bebyggelsen och kulturmiljön på platsen.

Övrigt

Hörby kommun behöver planera för nya bostäder på flera olika håll inom kommunen och välkomnar goda idéer och initiativ.

Carin Holst
Planeringssamordnare

Fredrik Tigerschiöld
Planarkitekt