

PLANPROGRAM FÖR STATTENA ÖSTRA

Del av Hörby 43:47 m.fl., Hörby kommun



**Planprogram Stattena östra
Del av Hörby 43:47 m.fl.
Hörby kommun**

Diarienummer: BN 2017/35

2017-12-04

Planering- och utveckling
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hörby kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

s.4

Sammanfattning
Tidigare planarbeten
Vad är en detaljplan?
Vad innehåller programmet?
Exploatörerna belyser viktiga parametrar
Lokalisering och avgränsning
Genomförande

VÄRDEN OCH MÅL I PLANERINGEN

s.10

Arbetsätt
Samhällsbyggnadsvisionen - Vart är Hörby på väg?
Idag - Värden på platsen
Imorgon - Målbild för framtiden
Hur? - Ledstjärnor i arbetet

PLANFÖRSLAG

Förslag för framtida utveckling av området s.16

Syfte och huvuddrag
Plankarta
Förslagets principer
Princip: Kulturlandskapet strukturerar
Princip: Gröna kopplingar
Princip: Gatunät
Princip: Täthet & höjd
Princip: Central mötesplats i grönt stråk

FÖRUTSÄTTNINGAR, BEHOV OCH MÖJLIGHETER s.28

Tidigare ställningstaganden
Utveckling av kommunal service
Utveckling av bostäder
Omgivningar
Natur- och kulturvärden
Ekosystemtjänster
Kommunikationer
Hälsa och säkerhet
Geoteknik
Teknisk infrastruktur

KONSEKVENSER

Vad innebär genomförandet av planen? s.40

Miljökonsekvenser
Sociala konsekvenser
Ekonomiska konsekvenser

FORTSATT ARBETE

s.42

MEDVERKANDE

s.42

INLEDNING

Sammanfattning

Detaljplanarbetet ska pröva en tät och resurseffektiv struktur med främst radhus, marklägenheter och flerbostadshus. Antalet bostäder förväntas uppgå till 200-250. I planarbetet ska även möjlighet förskola och/eller annan kommunal service utredas.

Inom planområdet uppskattas totalt ca 200-250 bostäder rymmas i form av radhus, marklägenheter och flerbostadshus. Den kommunala servicen integreras i området och förskolan placeras med närhet till natur och kommunikationer. Kopplingar till befintlig bebyggelse tas tillvara och kopplingar till framtida utbyggnadsområden beaktas.

I arbetet med planprogrammet har en förenklad version av värdeplanering använts och kärnvärden på platsen idag, målbild för framtiden och ledstjärnor i arbetet har tagits fram. Utifrån detta har sedan ett planförslag tagits fram.

Planförslaget utgår ifrån fem principer som beskriver hur kulturlandskapet strukturerar markanvändningen, gröna kopplingar från bebyggelsen till närliggande natur, hur täthet och höjd varierar inom planområdet, gatunätets struktur och den centrala mötesplats som föreslås i ett grönt stråk genom planområdet.

Totalt är planområdet ca 11 ha (110 000 kvm) varav ca 65 500 kvm föreslås för bostadsbebyggelse, ca 7000 kvm för förskola, ca 12 000 kvm som park- och naturytor och ca 24 000 kvm föreslås bevaras som betesmark.

Park- och naturytorna är stora eftersom de gröna värdena är viktiga för områdets karaktär och attraktivitet. De är också viktiga ut ett hållbarhetsperspektiv eftersom de kan bidra med många ekosystemtjänster.

Stattena östra är i Hörby kommuns kommuntäckande översiktsplan utpekade för bostadsbebyggelse, ca 45-50 bostäder med i huvudsak parhus, kedjehus och villabebyggelse. Marken är kommunalägd och 2017-04-10 fattade kommunstyrelsen beslut om att beställa en detaljplan för Stattena östra, del av Hörby 43:47 (§ 91 Dnr KS 2017/095). Planuppdrag fattades sedan 2017-04-27 av byggnadsnämnden (§ 75 Dnr BYN 2017/35). Planbeställningen och planuppdraget föreslår en högre exploatering än angivet i ÖP och delvis en annan typ av bebyggelse.

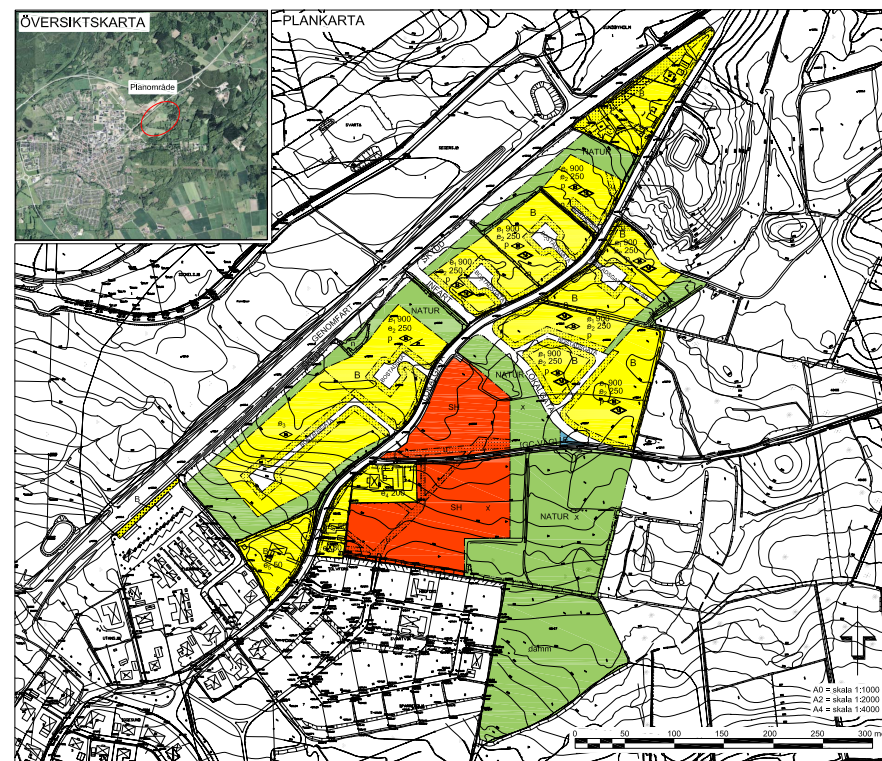
Detaljplanarbetet inleds med att ta fram ett planprogram för att i ett tidigt skede klargöra förutsättningar, behov och inriktningar. Det är viktigt eftersom planområdet är stort och det finns flera intressenter.

Tidigare planarbeten

Planområdet som nu ingår i detaljplan för del av Hörby 43:47 m.fl., Stattena östra har tidigare delvis ingått i planarbetet för Stattena norra. Markytorna öster om Stattenavägen/ Mariedalsvägen (som nu benämns Stattena östra) togs ur planarbetet för Stattena norra efter samrådsskedet. Detaljplanen för Stattena norra vann laga kraft 2011-02-03.



Utsnitt ur Illustrationsplan, samrådshandling Stattena norra 2009-02-09



Utsnitt ur plankarta, samrådshandling Stattena norra 2009-02-09

Vad är en detaljplan?

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

En detaljplaneprocess kan inledas med en planprogramfas då ett planprogram tas fram. Syftet med planprogrammet är att i tidigt skede klargöra förutsättningar, behov och inriktning för planarbetet.

Under planprogramfasen ska planprogrammet samrådats med myndigheter, statliga och kommunala instanser, sakägare och andra som kan ha intresse av planen. Samrådet anslås på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och kommenteras i en programsamrådsredogörelse. Den är sedan ett underlag för fortsatt detaljplanearbete.

Vidare följer samrådsfas och granskningsfas som också har samrådstillfällen. Slutligen tas handlingar för antagande fram som antas och vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslut om inga överklaganden inkommer.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.



Vad innehåller planprogrammet?

Planprogrammet syftar till att skapa en gemensam helhetsbild för utvecklingen av området, skapa förståelse för de förutsättningar och behov som finns och ta fram förslag för hur den gemensamma helhetsbilden kan nås.

Efter avsnittet, **Inledning**, följer avsnittet, **Värden och mål i planeringen**, i det sammanfattas kärnvärden på platsen idag, målbilden för framtiden och vilka ledstjärnorna är för arbetet.

I avsnittet **Förutsättningar, behov och möjligheter** finner du information om förutsättningar och behov som finns kopplade till platsen och projektet. Det beskrivs även hur förutsättningar kan nyttjas och behov mötas.

Planförslaget för framtida utveckling av området finner du under nästa avsnitt, **Planförslag**

I avsnittet **Konsekvenser** presenteras vad ett genomförande av planen innebär.

Läs mer om **Fortsatt arbete** och **Medverkande** i slutet av planprogrammet.

Exploatörerna belyser viktiga parametrar

I projektet finns tre huvudsakliga intressenter, den ena är kommunen som dels är markägare men som också har behov av utveckling av kommunal service i Hörby tätort. Huvudsakliga intressenter är också exploatörerna NCC AB och Acrinova AB som tecknat avsiktsförklaringar med kommunen om att utveckla området.

I avsnittet *Förutsättningar, behov och möjligheter* ges plats åt exploatörerna i form av info-rutor där viktiga parametrar som de har identifierat i projektet presenteras.

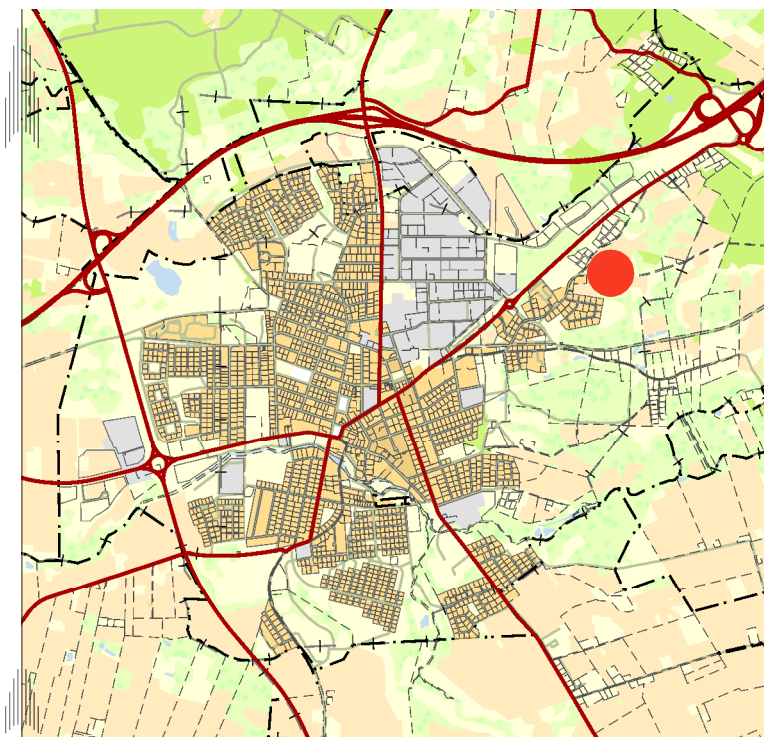


Rutan belyser viktiga parametrar identifierade av exploatörerna i projektet

Lokalisering och avgränsning

Planområdet ligger strax nordost om Hörby tätort och är utpekat för bostadsbebyggelse i Hörby kommuns översiktsplan 2030. Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som redovisar visioner och konkreta mål i plan- och byggfrågor. Området för Stattena östra är utpekat som delområde H5. Läs mer om kopplingen till översiktsplanen under *Tidigare ställningstaganden*.

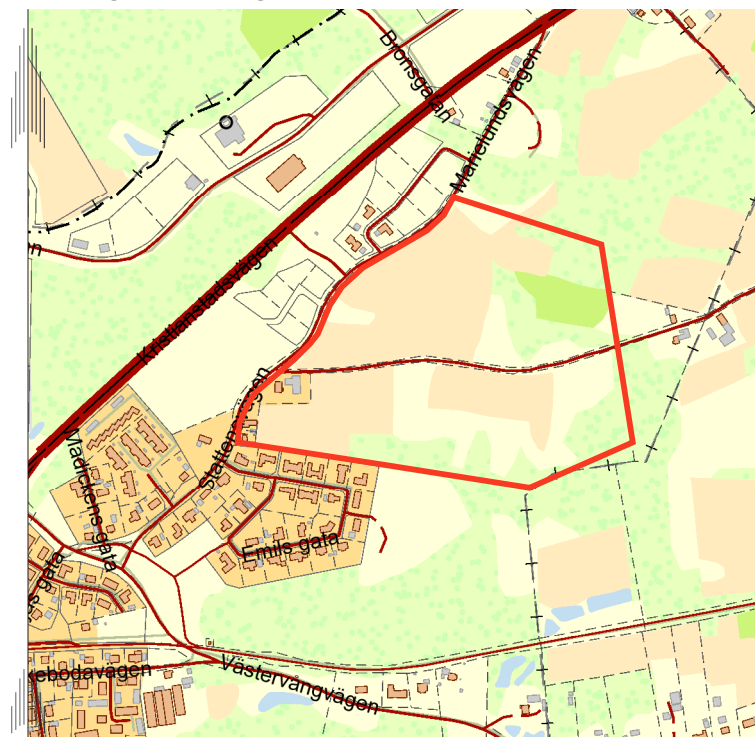
Planområdet ligger ca 1600 meter från Gamla torg i Hörby centrum. Planområdet är ca 11 hektar stort och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Planområdet är ej planlagt.



Översiktskarta över Hörby tätort, skala 1:40 000. Se röd cirkel för planområdet.

I sydväst gränsar området till 1 1/2-plans villabebyggelse från 2000-talet samt några äldre hus och i väst till ett detaljplanelagt område för villor och radhus som ännu ej är fullt utbyggt. I söder, öster och norr gränsar området till naturområden.

Marken är i huvudsak kommunalägd (Hörby 43:47), bortsett från fyra befintliga fastigheter med enbostadshus som är privatägda i sydvästra delen av planområdet (Hörby 43:29, 43:30, 43:31 och 43:32). De fyra privata fastigheterna saknar idag detaljplan, övriga närliggande fastigheter är planlagda samt nu aktuellt område kommer att planläggas. Därför föreslås att de fyra fastigheterna tas med i detaljplanen och planläggs för bostadsändamål, vilket är befintligt användning.



Översiktskarta över planområdet, skala 1:10 000. Se röd linje för plangräns.

Genomförande

För att underlätta byggnation i området är det viktigt att diskutera genomförandefrågor även i planeringsfasen. En del genomförandefrågor behandlas tidigt i ett projekt medan andra kan behandlas först när projektet kommit längre och praktisk genomförande närmar sig.

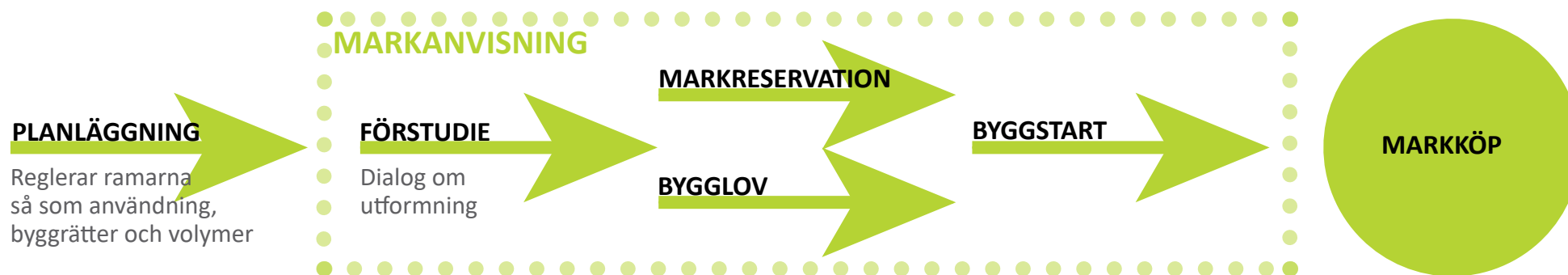
I projektet finns tre huvudsakliga intressenter, den ena är kommunen som dels är markägare men som också har behov av utveckling av kommunal service i Hörby tätort. Övriga intressenter är exploatörerna NCC AB och Acrinova AB som tecknat avsiktsförklaringar med kommunen om att utveckla området.

En för Hörby ny modell för utveckling av kommunal mark föreslås för att underlätta ett genomförande av detaljplanen. Modellen innebär att detaljplanen blir hållbar över tid och inte riskerar att föråldras innan utbyggnad (i samma omfattning som en mer detaljstyrd detaljplan riskerar). Eftersom det är ett stort planområde som kommer att byggas under en lång tid är det en viktig aspekt. Även andra faktorer kan påverka när markanvisningar kan starta, som till exempel konjunkturen.

Modellen som föreslås har Örebro varit en av de första kommuner att arbeta med och kallas därför "Örebromodellen". Modellen kan under processen behöva anpassas till Hörbys förutsättningar och kommunens organisation.

Modellen innebär att detaljplanen reglerar ramarna för utveckling av området så som markanvändning, byggrätter och volymer, men är inte alls så styrande som vanligtvis. Under efterföljande markanvisning ingår förstudie och markreservation parallellt med bygglovsprocessen. I Förstudierna görs överenskommelser om utformning och eventuellt andra frågor som kommunen och/eller exploatör vill reglera. Förstudierna tas fram av exploatör och tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen så som mark- och exploateringsingenjör, planarkitekt och bygglovs handläggare. Detaljplanen kan leda till flera efterföljande förstudier. Förstudiernas inriktning kan anpassas efter nya behov om det bedöms lämpligt.

Avtal skrivs under markanvisningen men det är först efter byggstarten som marken säljs. Om byggnation ej startar som avtalat återgår marken till kommunen som då kan markanvisa den på nytt.



Förenklad processbild av "Örebromodellen".

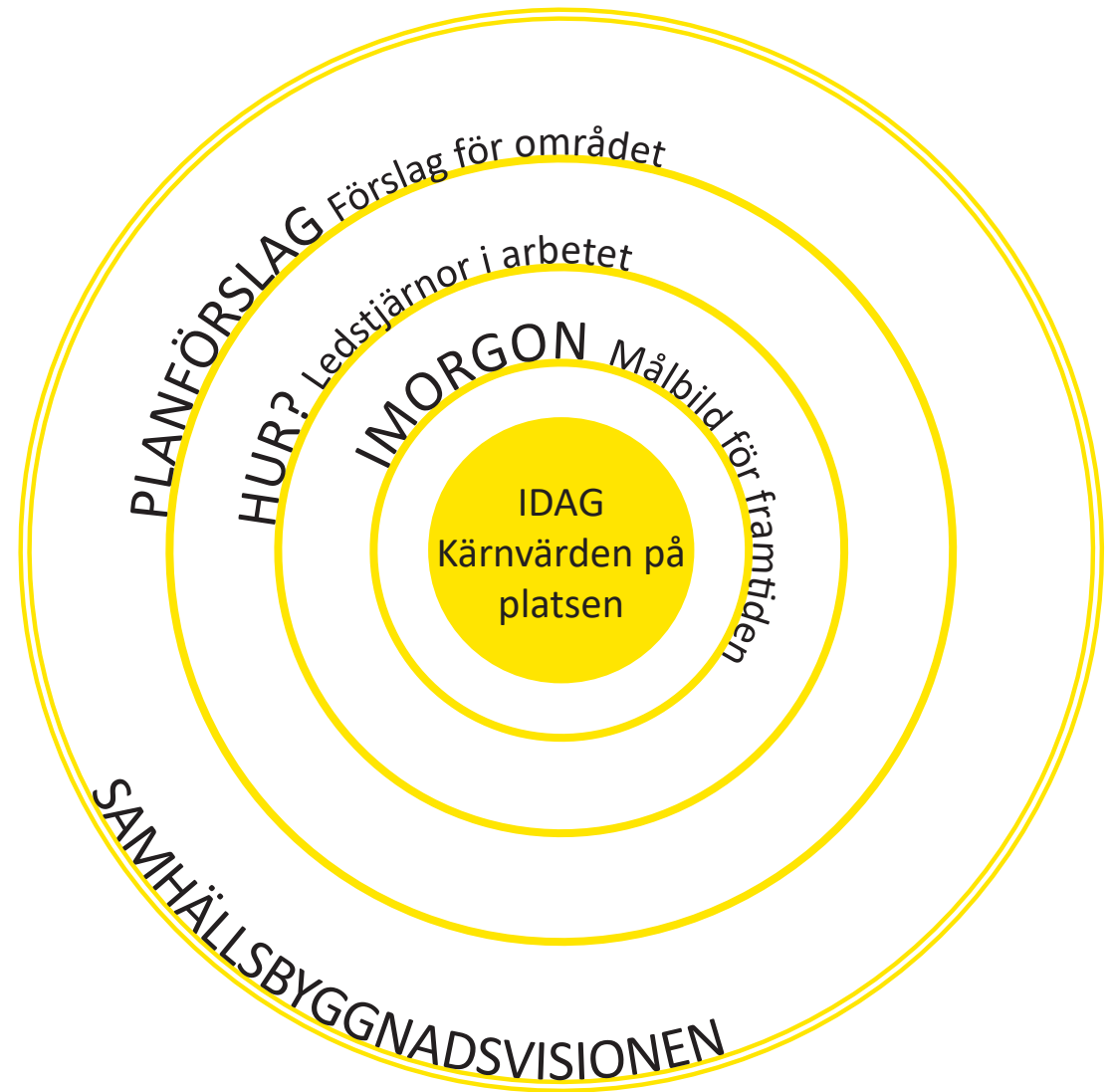
VÄRDEN OCH MÅL I PLANERINGEN

Arbetsätt

I programarbetet har en förenklad version av värdeplanering använts. Arbetsättet utgår ifrån vilka kärnvärden som finns på platsen idag, hur målbilden för framtiden ser och vilka ledstjärnorna i arbetet är för att kärnvärdena ska bestå och målbilden uppnås i planförslaget.

Övergripande är samhällsbyggnadsvisionen.

Syftet med värdeplanering är att skapa en gemensam helhetsbild för utvecklingen av området.



Samhällsbyggnadsvisionen

Vart är Hörby på väg?

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan.

Översiktsplanen visar kommunens framtida utveckling och är kommunens mest övergripande och långsiktiga planering för byggande och markanvändning. Översiktsplanen ger vägledning genom att redovisa visioner och konkreta mål i plan- och byggfrågor.

Hörby kommuns översiktsplan 2030 antogs under 2016. I arbetet togs en samhällsbyggnadsvision fram. Denna ska vara vägledande i allt från riktlinjer till genomförande inom all stadsbyggnad.

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

Idag - Värden på platsen

Kulturlandskap

På platsen möts besökaren av ett småskaligt kulturlandskap med omväxlande odlad mark, hagmark och lövskog som omgärdas av stenmurar.

Natur

Platsen har flertalet dungar med främst lövträd så som äldre ekar, odlingsmark, hagmarker och i södra delen finns ett vattenrikt markområde.

Sluttande terräng

Platsens terräng sluttar åt söder och har ett högt läge som ger utblickar över Hörby tätort.

Imorgon - Målbild för framtiden

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

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

Området är en plats att känna sig hemma på.

Hur? - Ledstjärnor i arbetet

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

PLANFÖRSLAG *Förslag för framtida utveckling av området*

Syfte och huvuddrag

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

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

För att uppnå det ska;

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



Fotografier från området.

Plankarta

Planförslaget redovisar den tänkta utvecklingen av området med utgångspunkt i värdena på platsen, målbilden för framtiden, platsens förutsättningar och ledstjärnorna i arbetet. Planförslaget redovisas i form av en plankarta samt förslagets fem principer.

Avgränsning av planområdet utgör en del av arbetet med planprogrammet. Hur planområdet kopplas ihop med befintliga områden och strukturer har studerats samt hur kopplingar till framtida utbyggnadsområden kan göras. Dessa ska inte ses som exakta.

Planförslaget i planprogramskedet blir en första bild av hur utvecklingen av området kan se ut.

Under efterföljande planprocess kommer ytterligare utredningar och analyser göras som kan komma att ändra förutsättningarna och lämpligheten för olika delar av planområdet. T.ex. kommer en arkeologisk utredning att tas fram och om det är så att vissa arkeologiskt komplicerade områden framkommer kan ytorna komma att ses över och justeras.

Markanvändning och bebyggelse

Totalt är planområdet ca 11 ha (110 000 kvm) varav ca 65 500 kvm föreslås för bostadsbebyggelse, ca 7000 kvm för förskola, ca 12 000 kvm som park eller natur och ca 24 000 kvm fortsatt föreslås som betesmark.

Generellt inom planområdet föreslås en bebyggelse av radhus/marklägenheter och mindre flerbostadshus i en till tre våningar. Totalt uppskattas området rymma ca 200-250 bostäder. En del av bostäderna kan utgöras av särskilt beonde.

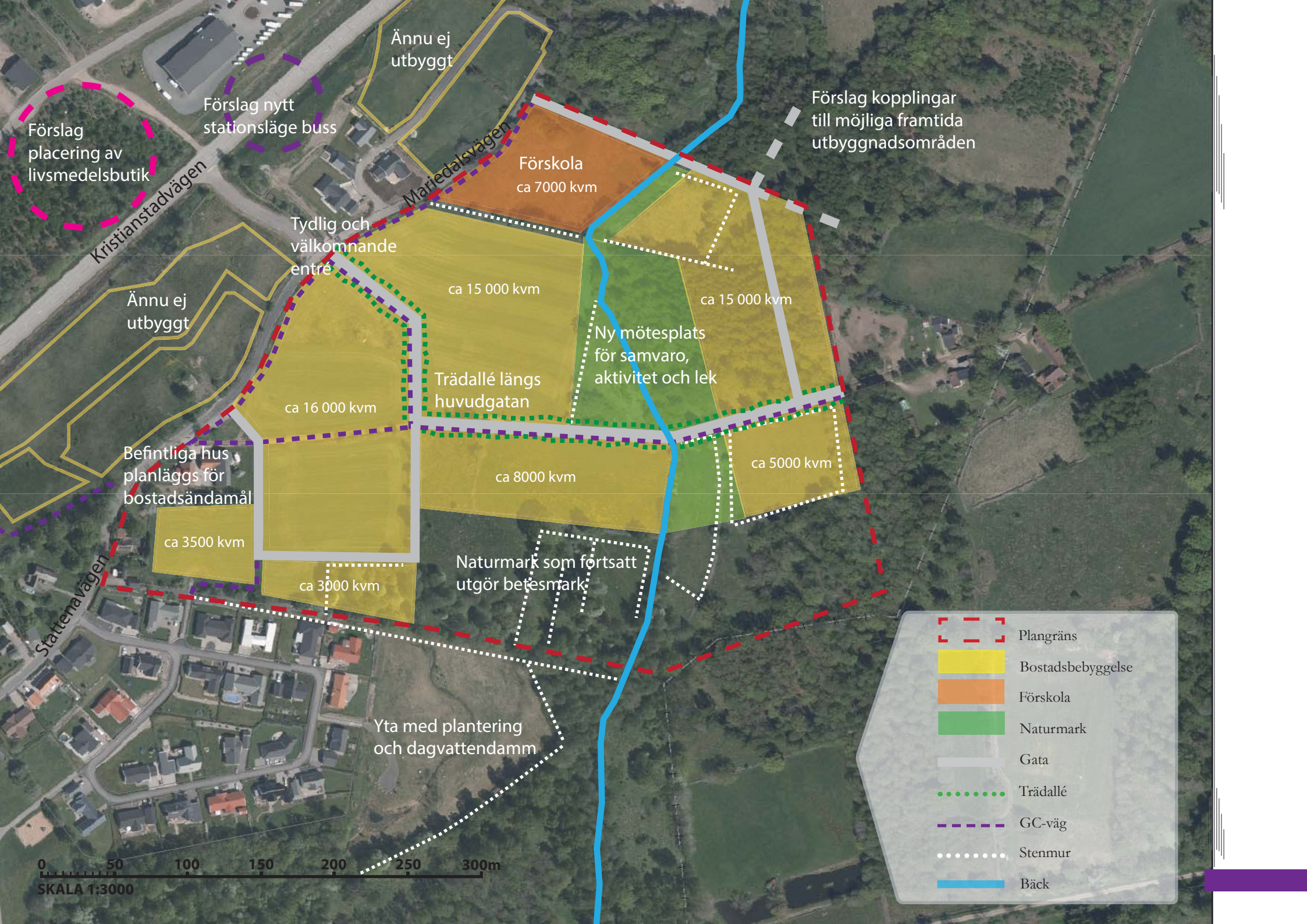
Privata fastigheter inom planområdet föreslås planläggas för bostadsändamål, vilket är befintligt användning.

Detaljplanen föreslås reglera och slå fast ramarna för utveckling av området så som markanvändning, byggrätter och volymer. Därefter följande förstudier föreslås slå fast utformning. Viktiga frågor att studera i fortsatt detaljplanearbete och förstudie är kopplingar till grönytor, entréförhållanden, variation i typ av bebyggelse och dess uttryck, solförhållanden, siktlinjer med mera.

Etappindelning

Eftersom planområdet är stort kommer det att byggas ut i etapper. Det finns flera möjligheter för hur en etappindelning kan se ut och det är en fråga som behöver studeras vidare i fortsatt detaljplaneprocess. Ett förslag på etappindelning är att det sydvästra kvarteret för bostadsbebyggelse samt kvarteretsgatan i detta område byggs ut först. I samband med detta byggs också huvudgatan ut. Nästföljande etapp föreslås vara att de två mellersta kvarteren för bostadsbebyggelse byggs ut. I samband med första eller andra etappen är det önskvärt att förskolan byggs ut och föreslagna åtgärder inom natur-/parkmark genomförs. I den sista etappen föreslås de två östra kvarteren för bostadsbebyggelse samt kvarteretsgatan i detta område byggas ut.





Förslag
placering av
livsmedelsbutik

Förslag nytt
stationsläge buss

Förslag kopplingar
till möjliga framtida
utbyggnadsområden

Ännu ej
utbyggt

Förskola
ca 7000 kvm

Tydlig och
välkomnande
entre

ca 15 000 kvm

ca 15 000 kvm

Ny mötesplats
för samvaro,
aktivitet och lek

Ännu ej
utbyggt

Trädallé längs
huvudgatan

ca 16 000 kvm

ca 8000 kvm

ca 5000 kvm

Befintliga hus
planläggs för
bostadsändamål

ca 3500 kvm

ca 3000 kvm

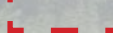

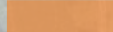
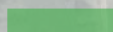
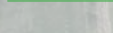
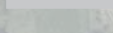

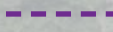
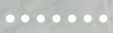
Naturmark som fortsatt
utgör betesmark

Yta med plantering
och dagvattendamm

Kristianstadsvägen

Mariedalsvägen

Stattenavägen

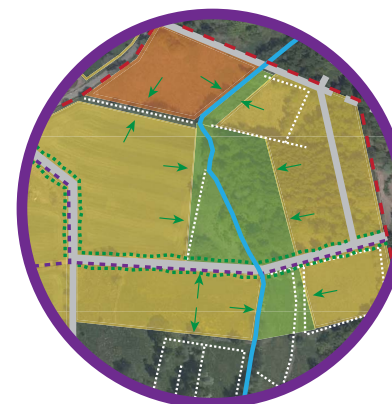
-  Plangräns
-  Bostadsbebyggelse
-  Förskola
-  Naturmark
-  Gata
-  Trädallé
-  GC-väg
-  Stenmur
-  Bäck

0 50 100 150 200 250 300m
SKALA 1:3000

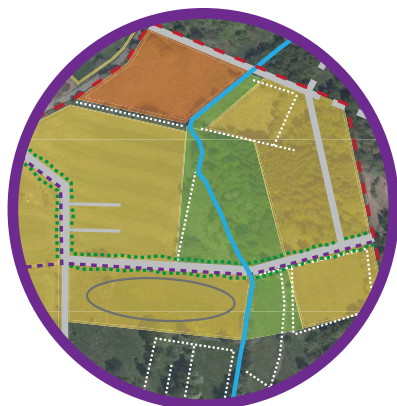
Förslagets principer



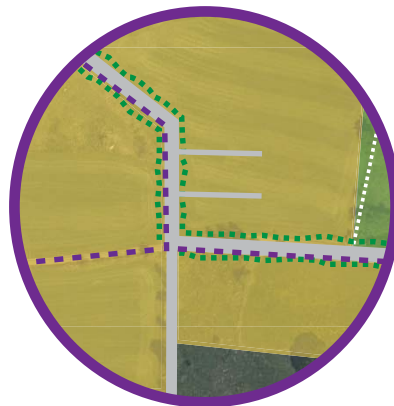
**Kulturlandskapet
struktureras**



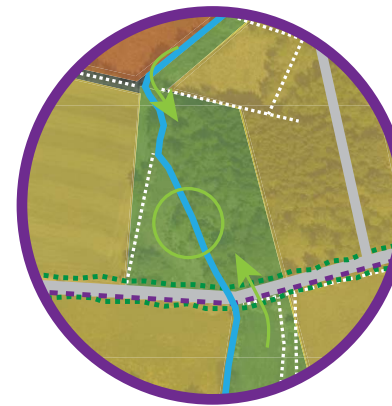
Gröna kopplingar



Täthet & Höjd



Gatunät



**Central mötesplats
i grönt stråk**

Princip: Kulturlandskapet strukturerar

Platsen präglas av ett vackert småskaligt kulurlandskap. Kulturlandskapet har strukturerat markanvändningen i planförslaget. Utgångspunkter i planförslaget är att kulturlandskapet ska vävas in i den nya bebyggelsen och att stenmurarna i hög grad ska bevaras och integreras i den nya bebyggelsen. Det stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö.

Inom planområdets östra del finns en fägata, den och området mellan fägatan och bäcken föreslås planläggas som naturmark.



Fotografi från området visar kulturlandskapet där odlingsmarken är indelad med stenmurar.



Princip: Gröna kopplingar

En utgångspunkt i arbetet är att all bebyggelse ska ha en koppling till kringliggande natur. Stor del av bebyggelsen har en direkt koppling till närliggande gröna ytor och det gröna stråk som i planförslaget föreslås genom området. Övrig bebyggelse ska ha en indirekt koppling via stigar, gång och cykelvägar. Detta innebär en god tillgänglighet till närliggande natur vilket skapar förutsättningar för att goda livsmiljöer kan skapas på platsen.

Möjligheten att koppla gröna ytor och värden inom kvarteren till de närliggande gröna ytorna ska beaktas. Det kan till exempel vara gröna bostadsgårdar med kopplingar till närliggande grönytor genom stigar eller att spridningskorridorer genom ett kvarter beaktas. En annan möjlighet att skapa direkta kopplingar till det gröna stråket är att entréer placeras mot grönstråket, detta kan också bidra till en ökad upplevd trygghet under kvällstid i det gröna stråket.



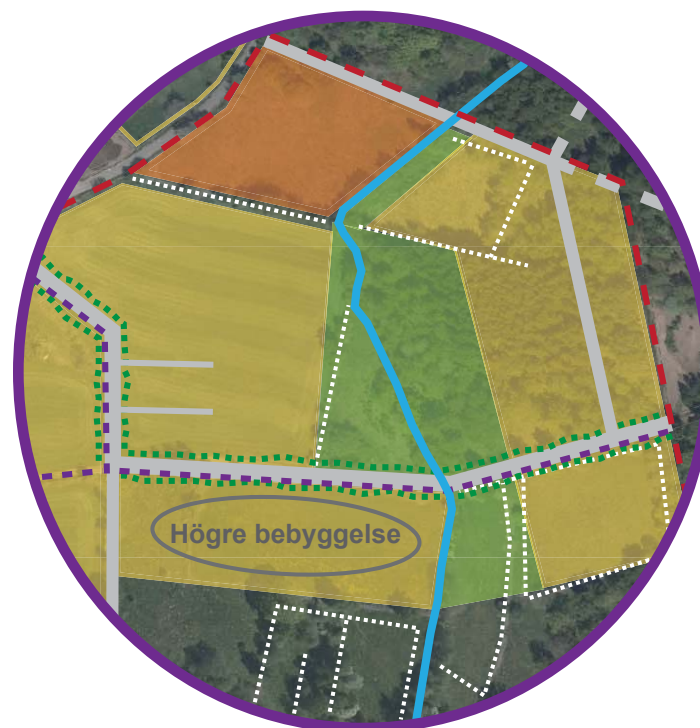
Princip: Täthet och höjder

För markanvändningen bostäder är ca 65 500 kvm avsatt och för förskolan är ca 7000 kvm avsatt. För natur- och parkmark är det avsatt ca 12 000 kvm. Total mark som föreslås för bebyggelse och par- och naturmark är 84 500 kvm. Generellt inom planområdet föreslås en bebyggelse av radhus, marklägenheter och mindre flerbostadshus i en till tre våningar.

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

Ett mått för att beskriva bebyggelsetätheten, hur mycket bebyggelse som finns på en bestämd yta, inom ett område kallas exploateringstal, E-tal. E-talet definieras genom förhållandet mellan den sammanlagda våningsytan (bruttoarea, BTA) och markytan. Bruttoarean divideras med markytan för att få fram exploateringstalet. Högt E-tal får områden som antingen är bebyggda till stor del av markytan alternativt har höga hus. Genom att räkna fram olika områdens E-tal kan jämförelser göras. Det är dock viktigt att komma ihåg att E-tal endast beskriver en aspekt på bebyggelsekaraktären. Andra viktiga faktorer som påverkar karaktären är till exempel husens höjd och formspråk samt utformning av allmänna platser så som gator och grönytor.

För att göra jämförelser av E-tal mellan olika områden är det viktigt att samma beräkningssätt används, till exempel om närliggande grönytor räknas in eller ej i markytan.



Malmö stad har tagit fram E-tal för några olika områden som har olika karaktär och bebyggelse. Se sammanställning i tabell på nästa sida.

E-talen i tabellen kan användas som referenser för att kunna göra uppskattningar av förväntade E-tal när nya områden tas fram. Om referenserna på E-tal jämförs med ytorna som föreslås i planförslaget för Statten östra kan uppskattningar av den totala bruttoarean göras. En bostad uppskattas till 100 kvm vilket ger ett uppskattat av antal bostäder, se tabell nästa sida. Jämförelse görs med de referenser som bedöms relevanta för planförslaget, till exempel bedöms gamla staden i Malmö inte jämförbar. Uppskattningarna ligger till grund för fortsatt arbete och inom planområdet kommer bebyggelsetätheten (E-talet) att variera.

Sammanställning ur <i>Bebyggelsestäthet och exploaterinstal i Malmö</i>	E-tal
Gamla staden - Typisk centrumkaraktär med sluten kvartersstruktur. Inom kvarteren finns förhållandevis liten obebyggd yta och många kvarter är bebyggda till 100%.	1,8
Bo01 västra hamnen - Stadsplan med små oregelbundna kvarter, smala gränder och varierande hushöjder.	1,1
Augustenborg - Grannskapsenhet med flerbostadshus i främst sex - sju våningar men även fyra våningar finns. Park inom området.	0,6
Husie gård - Den lilla trädgårdsstaden. Hus i två våningar som max innehåller fyra lägenheter. Friytorna i området utgörs av de små privata trädgårdarna, gator, gränder och gångar.	0,4
Grönbetet i Hyllieby - Kring grönbetet består bebyggelsen främst av atriumhus i ett plan och kedjehus. Parken grönbetet finns inom området.	0,25
Kring Nummertrevägen södra Sallerup - Kvarteret består av friliggande styckebyggda villor i ett eller två plan. Tomtstorlekarna varierar från omkring 400 kvm till drygt 1000 kvm och är i genomsnitt omkring 700 kvm. Det finns en gemensam grönyta med bollplan och lekplats.	0,2
Riseberga - Området består av friliggande villor, kedjehus och radhus. Delar av området har tomtstorlekar på 1000 kvm medan i andra delar är tomterna betydligt mindre, i några fall mindre än 300 kvm. Villorna är samlade kring gemensamma gårdar för att minska kostnader för gator med mera och kedjehus och radhus är placerade längs krökta gator.	0,15

Sammanställning från, *Bebyggelsestäthet och exploaterinstal i Malmö (Malmö stadbyggnadskontor 2008)*.

Referens E-tal	Stattena östra, uppskattad bruttoarea (BTA) och uppskattat antal bostäder.
0,6	46 500 BTA/465 bostäder
0,4	31 000 BTA/ 310 bostäder
0,25	19 375 BTA/194 bostäder
0,2	15 500 BTA/155 bostäder
0,15	11 625 BTA/116 bostäder

Tabell för uppskattad total bruttoarea och uppskattat antal bostäder för Stattena östra utifrån referenser för

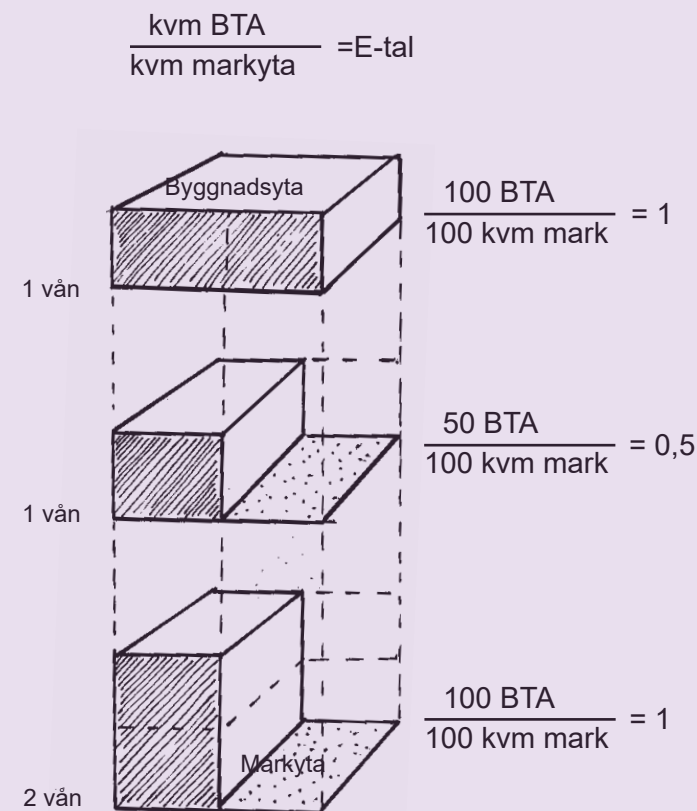


Illustration för olika exploateringsstal, E-tal.

Princip: Gatunät

Ett gatunät bestående av huvudgata, kvartersgator och bostadsgator föreslås. Gång- och cykelvägar föreslås också inom planområdet.

Vid utformningen av nya gaturum är bland annat trafikbuller, tillgänglighetsfrågor och barns perspektiv viktigt att beakta.

Huvudgata

Huvudgatans start vid Mariedalsvägen utgör området entré och hit leds trafiken via befintlig infart från Kristianstadvägen. Det är längs huvudgatan som störst andel trafik inom området kommer att vara. Genom att ge den en tydlig och sammanhållen karaktär skapar den en struktur genom området och det blir tydligt var området startar, slutar och hur det hänger samman. Huvudgatan föreslås ha en karaktärsskapande dubbelsidig trädallé.

För huvudgatan föreslås en vägbana på 6 meter, dubbelsidig trädplantering med möjlighet till långsgående parkering, enkelsidig cykelbana med en bredd på 2,5 meter samt dubbelsidig gångbana med en bredd på 1,5 meter plus 1,5 meter. Total vägbredd är 16 meter. Huvudgatan föreslås planläggas som allmän platsmark. Se sektion på nästa sida.

Kvartersgator

Kvartersgatorna leder trafik till och mellan de olika kvarteren och kopplar samman huvudgatan i ytterligare två punkter med Mariedalsvägen/Stattenavägen.

För huvudgatan föreslås en vägbana på 6 meter samt dubbelsidig gångbana med en bredd på 1,5 meter plus 1,5 meter. Total vägbredd är 9 meter. Kvartersgatorna föreslås planläggas som allmän platsmark. Se sektion på nästa sida.



Bostadsgator

Bostadsgator inom bostadskvarteren, är till för intern kommunikation och leder trafiken in i bostadskvarteren. Dessa redovisas inte i planförslaget. Var de ska finnas och hur de utformas beror på hur bebyggelsen inom de olika kvarteren kommer att placeras och utformas. Gatorna inom bostadskvarteren föreslås planläggas som kvartersmark.

Gång- cykelväg

Nya sträckningar för gång- och cykelvägar föreslås på plankartan längs huvudgatan, längs Stattenavägen/Mariedalsvägen till föreslagen lokalisering av förskola, längs västra delen av befintliga Uggleborgsvägen samt till Stattena södra.

Korsningen mellan huvudgata och kvartersgata

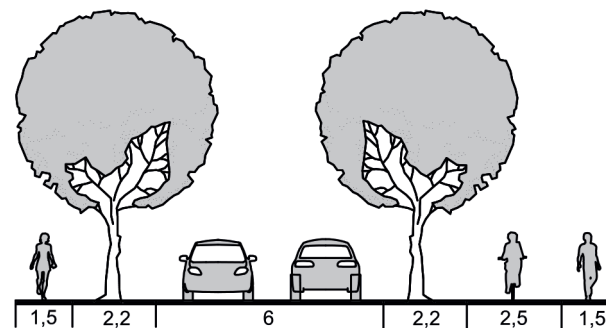
Korsningen visas schematiskt på plankartan. Gestaltning av korsningen är viktig för att skapa en tydlig hierarki och ett tydligt trafikflöde.

Stigar inom grönområden

Inom föreslaget grönståk föreslås stigar anläggas, exakt var beror på vilka funktioner som ska finnas och inom vilka ytor. Stigar ska knyta samma bostadsområdena med grönytorna. Detta behöver utredas i fortsatt detaljplanearbete.

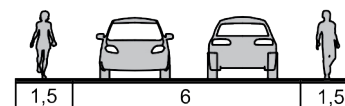
Kopplingar framtida områden.

På plankartan visas förslag på kopplingar till möjliga framtida utbyggnadsområden schematiskt. Hur gatustrukturen kan kopplas ihop med framtida utbyggnadsområden behöver fortsatt beaktas.



Huvudgata

Principsektion huvudgata med trädallé, enstidig cykelbana och dubbelsidig gångbana. Total bredd 16 meter.



Kvartersgata

Principsektion kvartersgata med dubbelsidig gångbana. Total bredd 9 meter.

Princip: Central mötesplats i grönt stråk

En central mötesplats eller flera mötesplatser skapas i det gröna stråk som bevaras och utvecklas genom det nya området. Ytorna och funktionerna utvecklas för att möjliggöra samvaro, aktivitet och lek, både för boende och övriga Hörbybor i olika åldrar.

Ytorna kan tillgodose även andra funktioner och vid utveckling av det gröna stråket ska ekosystemtjänster som kan bevaras och kompenseras beaktas genom att mervärden och mångfunktionalitet adderas. (Läs mer om ekosystemtjänster under *Ekosystemtjänster*.) Exempel på mervärden och multifunktionalitet som kan bevaras och utvecklas är biologisk mångfald och infiltration av dagvatten.

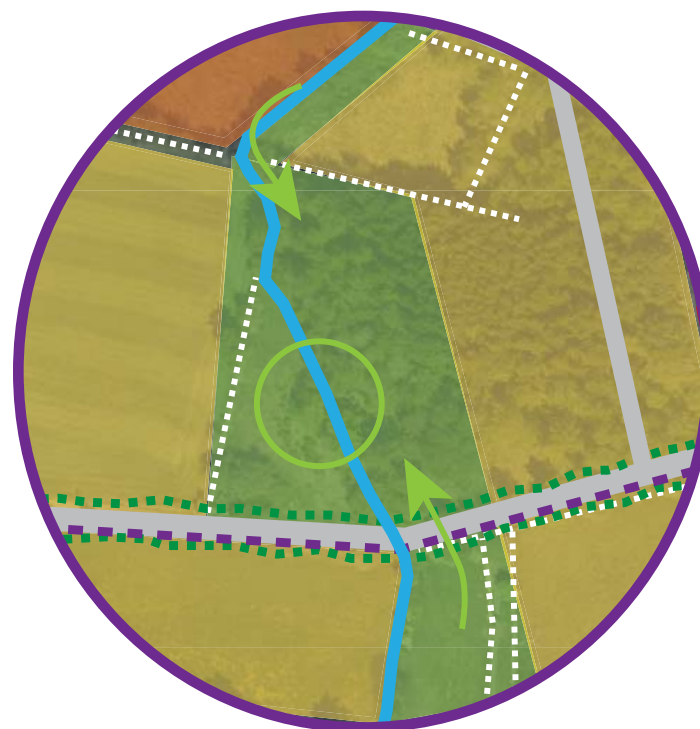
Ytor för vila, samvaro, aktivitet så som fysisk aktivitet och lek föreslås skapas. Lekplatsen föreslås vara i form av en naturlekplats där lekredskapen utgår från platsen och är av naturmaterial. Ett utegym, en grillplats eller en boulebana skulle till exempel kunna komplettera lekplatsen och skapa mötesplatser för fler åldrar.

Möjlighet att ta sig till mötesplatsen inom det nya området och närliggande naturområden genom det gröna stråket skapas och förstärks vilket ökar tillgängligheten till platsen.

Kolonilotter kan etableras som en kompensation för att jungfrulig jordbruksmark tas i anspråk. Dessa kan även utgöra mötesplatser, bidra till den biologiska mångfalden på platsen och till skapa en trivsamt och inspirerande miljö.

Utformning och skötsel är viktiga aspekter för utveckling av det gröna stråket. Tanken är att det ska finnas en variation inom de gröna ytorna vilket bidrar till stråkets attraktivitet. Variationen innebär att olika ytor kommer att ha olika krav på skötsel. Till exempel kan vissa delar vara mer ordnade och av anlagd karaktär medan andra bevaras som natur med vildare karaktär.

Se exempel för hur det gröna stråket kan utvecklas på nästa sida.





Inspirationsbilder för hur mötesplatsen och det gröna stråket kan utvecklas, andra och ytterligare funktioner kan rymmas, bilderna ska ses som exempel. Ovanifrån från väster till höger: lekredskap i naturmaterial, vinterbild med bord med bänkar i skogsmiljö, odlingslotter med grödor och sommarblommor, gungställning i naturmaterial.

FÖRUTSÄTTNINGAR, BEHOV OCH MÖJLIGHETER

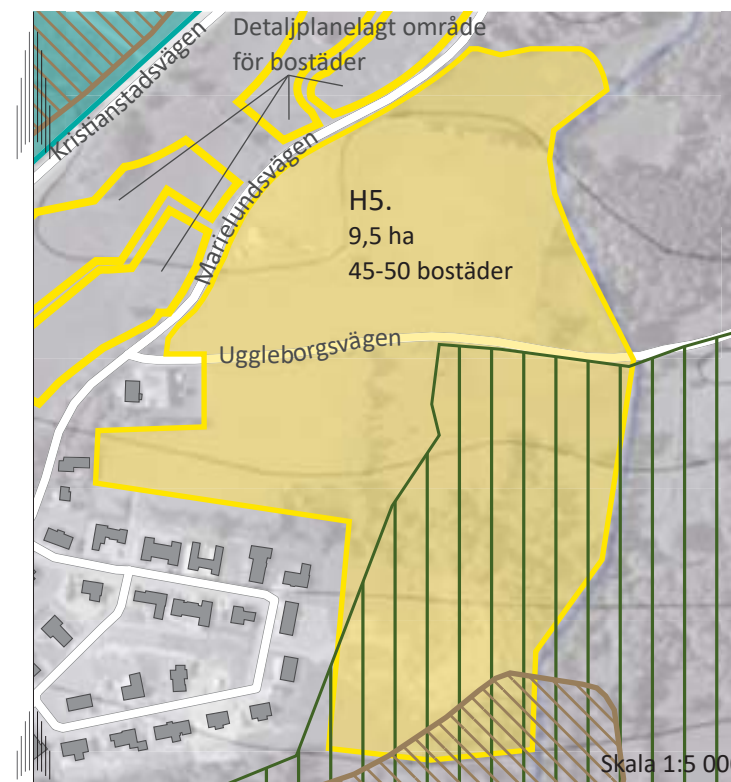
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2030






Planområdet är utpekad för bostadsbebyggelse i Hörby kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, antagen 2016-03-21, KF § 41. Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som redovisar visioner och konkreta mål i plan- och byggfrågor. Området för Stattena östra är utpekad som delområde H5 och utgörs av ca 9,5 hektar. Området föreslås för 45-50 bostäder. Del av planområdet ingår i naturvårdsplanen samt en mindre del utgörs av fornåker vilket behöver beaktas i planarbetet. Delområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge i direkt anslutning till Hörby tätort. Området kan erbjuda ett varierat boende med god tillgänglighet till tätortens servicefunktioner.

I översiktsplanen beskrivs området ha en relativt kuperad terräng som kan erbjuda olika kvaliteter inom området och de västra delarna ligger förhållandevis högt med utsikt över Hörby tätort. Detta tillsammans med närheten till omkringliggande naturområden möjliggör att skapa ett attraktivt område i utkanten av Hörby tätort. Området blir en naturlig fortsättning på nuvarande bebyggelse.

Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av brukad mark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan att påverka ett rationellt brukande av marken.

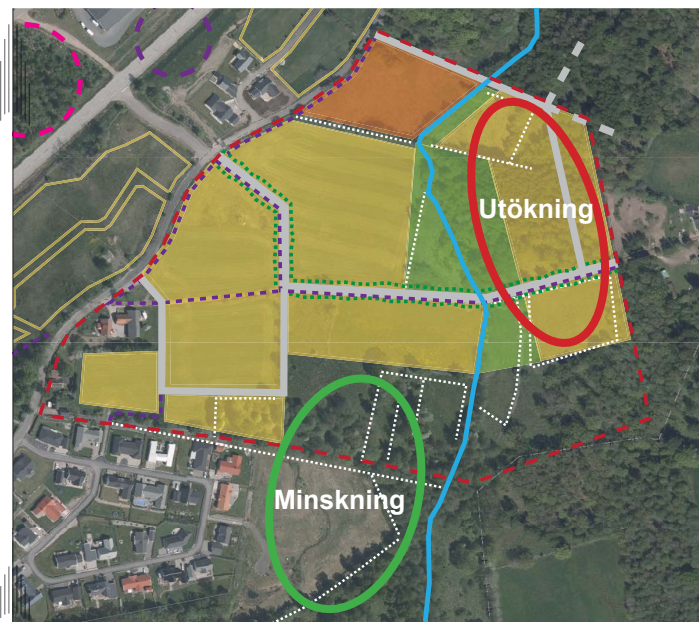


Karta: Delområde H5

-  Föreslagen bostadsbebyggelse
-  Detaljplanelagt område för bostäder
-  Föreslaget verksamhetsområde
-  Kommunns naturvårdsplan - klass 1-3
-  Fornåker

Karta från översiktsplan 2030 och visar delområde H5.

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



Kartan illustrerar utökning och minskning av planområdets. Röd linje markerar utökning och grön linje markerar minskning.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Bostadsförsörjningsprogrammet för Hörby kommun är kommunens samlade dokument om bostadsfrågor. Tillgång till bra bostäder är en viktig fråga både för den som är i behov av en ny bostad och för samhället i stort. Boendefrågor är en viktig del i kommunens strategiska arbete. Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är att belysa vilket behov och vilken efterfrågan av olika boendeformer kommunen har, samt redovisa hur kommunens befintliga bostadsområden ska utnyttjas och utvecklas. I programmet redovisas ett antal mål och riktlinjer som grundats på en analys av bostadsmarknaden, efterfrågan och demografi i kommunen.

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

- Befolkningen ska öka med 1 % per år
- Byggklara tomter för nyproduktion motsvarande 100-150 villor/lägenheter

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

Utveckling av kommunal service

Förskola

I Hörby kommun förväntas en brist på förskoleplatser framöver. Läget på Statten östra är intressant och bedöms lämpligt för en lokalisering av en ny förskola både med tanke på befintliga närliggande bostadsområden men även med tanke på de tillkommande bostäderna inom utbyggnadsområdet. För verksamheten är en lämplig storlek på en förskola sex avdelningar, eventuellt kan den byggas ut i etapper om fyra plus två avdelningar.

Viktiga aspekter är tillgänglighet för lämning och hämtning, både med bil och för fotgängare och cyklister samt koppling till kollektivtrafik. Omgivningarna är också viktiga vid lokalisering av förskolan och ett naturnära läge är attraktivt.

Särskilt boende

LSS-gruppbostäder behövs i Hörby. En gruppboende består av 6 lägenheter per enhet. En enhet eller möjligtvis två enheter bedöms behövas i området. Stor efterfrågan på så kallade trygghetsboende finns i Hörby. Ett trygghetsboende är ett boende med möjlighet till utökad hjälp om det behövs.

Viktiga aspekter för etableringar av den typen av boenden är närhet till livsmedel och vackra omgivningar nära natur.

Utveckling av bostäder

I planförslaget förelås en varierad bostadsbebyggelse i ett strategiskt läge. Planläggning av området innebär ett av flera steg för att möta det behov som finns och förutses finnas framöver av bostäder i Hörby.



Bra rejäla hus som är ekonomiskt genomförbara och som låter kulturlandskapet vara det som talar

Flexibel detaljplan över tid



Viktigt att förskolan placeras nära kommunikationer

Viktigt att förskolan placeras nära natur

Viktigt att kommunen går före med utbyggnaden av kommunal service, förskola

Omgivningar

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1600 meter nordöst om Gamla torg i Hörby centrum och ca 1500 meter från närmaste dagligvaruaffär. I centrala Hörby finns ett varierat utbud av kommersiell service, vårdcentral, tandläkare och kommunal service så som bibliotek med mera.

Ett nytt läge för livsmedelsbutik föreslås i planprogrammet på västra sidan om Kristianstadvägen, i höjd med infarten till Mariedalsvägen.

Närmaste förskola, Loket, ligger ca 1700 meter från planområdet och närmaste skola, Älvdalsskolan, ligger ca 1000 meter från planområdet.

Ytor för lek, samvaro och rekreation

Det finns en befintlig promenadslinga som passerar genom planområdet och vidare längs banvallen. Den knyter samman Statten med naturområdet Karnas backar. Möjligheter för utveckling av denna slinga och kopplingar från det nya området till slingan bör beaktas i fortsatt detaljplanearbete. Föreslaget planprogram bedöms ej påverka den befintliga slingan.

Närmsta lekplats ligger ca 250 meter söder om planområdet i direkt anslutning till bostadsområdet vid Emils gata.

Behov av olika funktioner inom de gröna ytorna för lek, samvaro och rekreation behöver utredas i fortsatt detaljplanearbete.

Orienteringsklubb och ridklubb är föreningar som ligger i närheten av området.



Behov av närhet till
livsmedelsbutik



Viktigt att kommunen går före
med utbyggnad av
allmänplats så som vägar,
lekplatser med mera.

Lyfta fram och marknadsföra
friluftslivet i kommunen

Natur- och kulturvärden

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

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

Inga rödlistade arter har rapporterats i artdatabanken under åren 2000-2017 inom planområdet. Arterna Roskarl, Kentsk tärna, Sommargylling (sårbara) och Duvhök (nära hotad) har rapporterats i närområdet.

Inom planområdet finns flertalet stenmurar. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopsskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp eller flytta stenmurar behöver dispens sökas.

Enligt jordbruksklassificeringen har området tilldelats klass 4.

För området har en översiktlig inventering av natur- och kulturvärden gjorts, se karta på nästa sida. I denna har de ytor som ingår i naturvårdsplanen beaktats. I inventeringen görs en bedömning av ytor som föreslås kunna bebyggas samt kanske kunna bebyggas. Under detaljplaneprocessen kan mer detaljerade inventeringar och analyser behövas.

Direkt söder om planområdet finns en känd fornlämning i form av en fossil åker (RAÄ-nummer Hörby 127:1). Den södra delen som är utpekad i översiktsplan 2030 föreslås inte längre att bebyggas med anledning av att denna yta är svår att nå med vägdragningar och därmed berörs ej denna fornlämning av planförslaget. En bit öster om planområdet finns en känd fornlämning, också den i form av en fossil åker (RAÄ-nummer Hörby 121:1). Efter samråd enligt 2 kap 10§ i kulturmiljölagen med Länsstyrelsen har det framkommit att det behöver utredas om det inom området finns okända fornlämningar. Detta görs genom en arkeologisk utredning. Frågan kommer fortsatt att behandlas under detaljplaneprocessen.

Behålla känslan av
kulturlandskapet - skapar unicitet



Anpassning av detaljplan så
byggarbetsplatsen inte
tvingas påverka naturen
onödigt mycket



Ännu ej utbyggt

Kristianstadsvägen

Marijedalsvägen

Ännu ej utbyggt

Fd. tomt

Fd. tomt

Eventuellt Forn

Fd. tomt

Öbruten mark

Karaktäristisk ek

Fägata

Stattenavägen

Ekdunge

Vattenrikt

Ekdunge

Mark som fortsatt bör betas

Bäck

Befintligt öppet dike och dagvattendamm

-  Plangräns
-  Föreslås bebyggas
-  Föreslås eventuellt bebyggas
-  Naturvärden
-  Park/Naturmark
-  Stenmur
-  Bäck

0 50 100 150 200 250 300m
SKALA 1:3000

Ekosystemtjänster

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

Riksdagen har beslutat att senast 2018 ska värdet av ekosystemtjänsterna vara kända och beaktade vid relevanta beslut.

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

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

Tabellen redogör för platsen idag, förändringen som planen innebär och möjligheter för hur ekosystemtjänsterna kan bevaras, kompenseras, utvecklas och tillskapas i samband med detaljplanens framtagande och genomförande.

Tanken är att tabellen ska vara ett verktyg för att beakta och belysa ekosystemtjänsterna i det fortsatta detaljplanearbetet. Tabellen kan t.ex. användas för att identifiera kompensationsåtgärder och hur mervärden och multifunktionalitet kan adderas i de ytor och funktioner som skapas i planen. Exempel på en kompensationsåtgärd kan vara att kolonilotter planeras på bostadsgårdarna som kompensation för att jordbruksmark tas i anspråk. Exempel på mervärden och multifunktionalitet kan vara att en grönyta som planeras som en lekyta (kulturell ekosystemtjänst) även kan beakta biologisk mångfald (understödjande ekosystemtjänst) och infiltration av dagvatten (reglerande ekosystemtjänst).

Denna tabell är inledande i arbetet med ekosystemtjänster för planområdet. För att uppnå en hållbar utveckling behöver ekosystemtjänster fortsatt beaktas i detaljplanearbetet. Utredningar som tas fram under planarbetet bör, om möjligt, integrera ekosystemtjänster.

Kategori	EST	I dag	Förändring	Möjligheter efter detaljplanen
Försörjande	Matproduktion	Jordbruksmark	Odlingsmark bebyggs, betesmark bevaras.	Kolonilotter kan etableras som kompensation. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk.</i>
Reglerande	Rening av vatten	Naturlig rening genom infiltration.	Tillkommande hårdgjorda ytor minskar infiltrationsytor.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Dagvattenhantering är en viktig fråga i planarbetet. Läs mer under <i>Teknisk försörjning.</i>
	Flödesreglering	Lågpunkter finns inom området som idag fungerar för flödesreglering.	Beakta lågpunkterna vid dagvattenhantering	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Dagvattenhantering är en viktig fråga i planarbetet. Läs mer under <i>Teknisk försörjning.</i>
	Pollinering	Finns på platsen idag, småskaligt landskap.	Delar av marken bebyggs och förutsättningarna förändras.	Kan bevaras/kompenseras genom bla. vegetation på bostadsgårdar, naturmark och ev. kolonilotter. <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar.</i>
	Klimatreglering	T.ex. växtlighet och flödesreglering, se punkt flödesreglering ovan.	Delar av marken bebyggs och förutsättningarna förändras.	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas, se punkt flödesreglering ovan.
	Bullerdämpning	Idag liten bullerdämpning då bullerföroreningarna mestadels är perifera och därmed svåra att dämpa.	Tillkommande bebyggelse kommer att generera trafikbuller inom området.	Beakta möjlighet till bullerdämpning vid tillskapande av nya gaturum. Läs mer under <i>Princip: Gatunät.</i>
Kulturella	Hälsa och fritid	Är idag delvis tillgängligt för rekreation.	Viktig fråga då ytterligare boende i området kommer innebära ett ökat behov.	Grönytor kan utvecklas och tillgängliggöras. T.ex. stigar, lekytor och träningsytor. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk.</i>
	Estetiska värden	Vackert kulturlandskap.	En utgångspunkt i planen är att behålla känslan av kulturlandskapet	Stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö. Läs mer under <i>Princip: Kulturlandskapet strukturerar.</i>
	Sociala relationer	Är idag delvis tillgängligt för rekreation.	Viktig fråga då ytterligare boende i området kommer innebära ett ökat behov.	Grönytor kan fungera som mötesplatser. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk.</i>
	Utbildning och kunskap	Nyttjas vad vi vet idag ej för dessa syften.	Lokalisering av förskola inom området kan innebära ett ökat behov.	Eventuell förskola får en direkt närhet till naturområden. Läs mer under <i>Utveckling av kommunal service.</i>
	Intellektuell och andlig inspiration	Kulturlandskapet har en historisk koppling och ett estetiskt värde för inspiration, se punkt estetiska värden ovan.	Historisk koppling och estetiskt värde måste beaktas för att ej gå förlorat.	Stärker områdets karaktär och bidrar till att skapa en god livsmiljö. Läs mer under <i>Princip: Kulturlandskapet strukturerar.</i> En ökad tillgänglighet till området kan skapas. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar.</i>
Understödjande	Biologisk mångfald	Omfattas delvis av naturvårdsplanen.	Jungfrulig mark som exploateras innebär påverkan	Kan bevaras/kompenseras/utvecklas. Kompensation genom att andra ytor planläggs som naturmark eller regleras till naturvårdsplanen. Kompensations- och utvecklingsåtgärder inom planområdet kan också göras. T.ex. kopplat till utformning/skötsel av naturmark. Läs mer under <i>Princip: Central mötesplats i grönt stråk.</i> och <i>Princip: Gröna kopplingar.</i>

Kommunikationer

Kopplingar gång och cykel

Inom området kommer gång och- cykelvägar att skapas dels utifrån vilka kopplingar som behövs inom området men också utifrån kopplingar till närliggande områden och målpunkter.

Koppling från planerad gång- och cykelväg från närliggande området Stattena Norra ska göras till området och den koppling som är förberedd från södra delen av Stattena norra ska beaktas. Målpunkter är till exempel busstationen och Hörby centrum. Befintlig gång- och cykelväg finns längs Kristianstadvägen ner till Hörby centrum, vilken också passerar busstationen. En ny gång och cykelväg föreslås längs Mariedalsvägen till i planförslaget föreslagen lokalisering av förskola. Gångväg finns idag via Marielundsvägen/Stattenavägen. Kopplingarna för gång och cykel till närliggande områden och målpunkter bedöms vara goda.

Trafik

Tillfart till området är dels öster ifrån, från Kristianstadvägen via Marielundsvägen och dels söder ifrån via Stattenavägen och vidare in på Uggleborgsvägen.

Vid lokalisering av förskola inom området behöver läget vara strategiskt ur trafiksynpunkt då lämning och hämtning av barn samt leveranser av varor behöver kunna ske på ett trafiksäkert sätt.

Anslutning mellan Kristianstadvägen (idag via Stattenavägen) och de fastigheter som ligger längre öster ut på Uggleborgsvägen måste finnas kvar även om sträckning förändras.

Kollektivtrafik

Området har goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning. Regional kollektivtrafik till och från Hörby mot Malmö, Kristianstad, Eslöv, Lund, Höör, Önnköping och Sjöbo ligger inom gångavstånd vid Hörby busstation. Busstationen ligger ca 750 m från planområdets sydvästra del, det vill säga den del som ligger närmast busstationen.

Ett nytt stationsläge för buss är en viktig förutsättning för utveckling av området. I planförslaget föreslås ett nytt stationsläge utmed Kristianstadvägen i höjd med infarten till Mariedalsvägen.



Stationsläge för buss är en förutsättning för utveckling av området



Gång- och cykelväg till viktiga målpunkter, t.ex. Hörby centrum. Både med barnvagn och rullator.

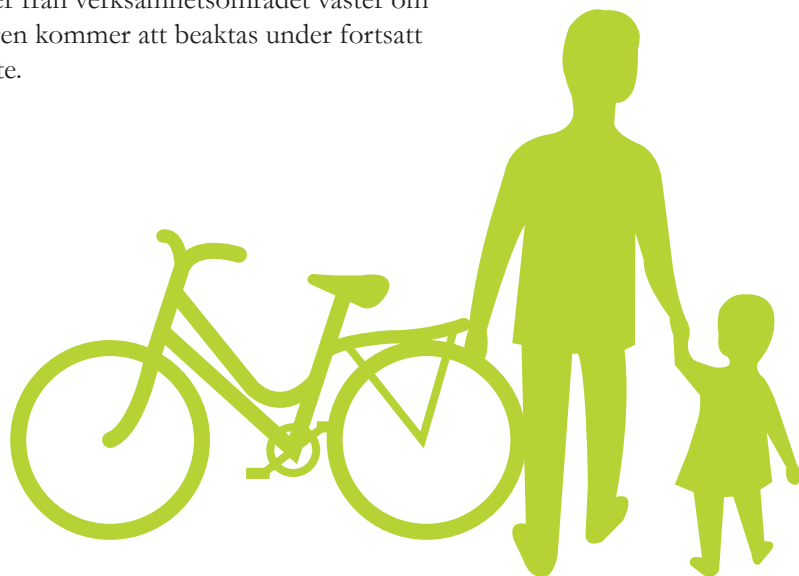
Hälsa och säkerhet

Buller

Gällande riktvärden för trafikbuller ska följas vid planering av nya bostäder och verksamheter.

För området Stattena östra är det framförallt trafikbuller från Kristianstadvägen som innebär en påverkan men även mer avlägset trafikbuller från väg E22 kan innebära påverkan. Utifrån material som tagits fram i tidigare undersökningar bedöms riktvärden för trafikbuller ej överskridas när det gäller buller från väg E22. Troligtvis kommer inte heller riktvärdena överskridas när det gäller buller från Kristianstadvägen då bullersäkande åtgärder utförts i samband med genomförandet av detaljplanen för Stattena norra som är beläget väster om Kristianstadvägen och nu aktuellt planområde. Frågan behöver beaktas under fortsatt detaljplanearbete.

Eventuellt buller från verksamhetsområdet väster om Kristianstadvägen kommer att beaktas under fortsatt detaljplanearbete.



Riskavstånd

Riskavstånd till fjärrvärmeverket har vid tidigare planläggning av Stattena norra (väster om nu aktuellt planområde) beaktats. Ett avstånd på 200 meter enligt Boverkets rekommendationer har undantagits och inom denna zon är området ej planlagt för bostadsbebyggelse.

Eventuella risker från verksamhetsområdet väster om Kristianstadvägen kommer att beaktas under fortsatt detaljplanearbete.

Geoteknik

Markens geotekniska egenskaper inom planområdet behöver utredas översiktligt i fortsatt detaljplanearbete och sedan mer detaljerat i den efterföljande bygglovsprocessen.

Teknisk infrastruktur

Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet kan anslutas till det kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattensystemet. Befintliga vatten och spillvattenledningar måste beaktas vid planeringen av området.

Dagvatten

Marken inom planområdet sluttar från norr till söder och genom området går dels en bäck och dels ett befintligt dagvattensystem med dike och dagvattendamm. Bäckens och dagvattensystemet rinner söderut mot Karnas backe och vidare mot Hörbyån. Dagvattensystemet avvattnar gata och fastigheter längs med Tjorvens gata vid Stattena norra. Diket börjar där Marielundsvägen möter infarten från Kristianstadvägen och är kulverterat de första 80 metrarna. En bit ner på planområdet är diket istället öppet och löper vidare söderut 130 meter och korsar därefter ett stengärde via en trumma och övergår till att bli ett meandrande dike som har sitt utlopp i en dagvattendamm. Det meandrande diket är igenvuxet av mindre träd. Dagvattendammen har en permanent vattenyta. Dammen avvattnas via ett strypt utlopp till ett dike och vidare till en damm söder om Västervångsvägen och sedan vidare söderut mot Karnas backar och Hörbyån. I den östra delen av planområdet löper bäcken från norr till söder. Bäckens är delvis kulverterad, vilket begränsar dess kapacitet.

Dagvatten ska vid exploatering hanteras enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy och en dagvattenutredning ska göras i tidigt skede för att säkra en hållbar dagvattenhantering och en optimal markanvändning.

Det befintliga dagvattensystemet inom planområdet kan troligtvis utnyttjas för avvattning av delar av planområdet och fördröjning innan vidare avledning. Förslag på åtgärder är att dagvattendammens storlek utökas, eller att diket breddas norr om stengärdet. Dagvattenutredningen ska visa ett mer detaljerat förslag på dagvattenhantering där även andra åtgärder än de föreslagna kan vara aktuella.

De gröna ytor som i planförslaget föreslås bevaras och utvecklas innebär en stor potential för dagvattenhantering. Vid framtagande av dagvattenhantering ska även andra ekosystemtjänster beaktas.

Fjärrvärme

Möjlighet att koppla området till fjärrvärmenätet kommer att undersökas vidare i arbetet med detaljplanen. Områdets läge bedöms som strategiskt för utbyggnad med anledning av närheten till fjärrvärmeverket.

El/Tele/Fiber

Försörjning av el, tele och fiber bedöms goda med tanke att planområdet är beläget i anslutning till Hörby tätort och befintlig bebyggelse.

Kommunen bör driva fjärrvärmefrågan - stort utbyggnadsområde.



Viktigt att kommunen går före med utbyggnad av allmänplats så som vägar, lekplatser med mera.

KONSEKVENSER

Vad innebär genomförandet av planen?

Miljökonsekvenser

För att uppnå en ekologisk hållbarhet behöver miljökonsekvenser beaktas.

Behovsbedömning av miljöbedömning

För alla detaljplaner ska en behovsbedömning av miljöbedömning göras. Behovsbedömningen kommer att göras i det efterföljande arbetet med detaljplanen, senast vid samråd av samrådshandlingarna, men redan nu i planprogrammet är det viktigt att konsekvenser av ett genomförande av planen blir belysta.

Förenlighet med översiktsplan 2030

Motiv till ett ökat antal bostäder och där med högre exploatering är dels att planering för en delvis annan typ av bebyggelse kan innebära fler antal bostäder. I översiktsplanen föreslås området i huvudsak innehålla parhus, kedjehus och villabebyggelse. I planprogrammet föreslås området i huvudsak innehålla radhus, marklägenheter och flerbostadshus.

Det främsta motivet till ökat antal bostäder är att möta det bostadsbehov som finns i Hörby nu och förväntas framöver samtidigt som en god hushållning med mark görs. Marken är idag jungfrulig jordbruksmark. Delområde H5 är det största utbyggnadsområdet som pekas ut i översiktsplanen i Hörby tätort och har ett strategiskt läge med närhet till kommunikationer. Tillgången till natur både inom området och i närområdet skapar goda möjligheter för att skapa goda livsmiljöer.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanen dock kan ökat antal bostäder innebära att högre krav kan komma att ställas på utredningsarbetet under planarbetet.

Naturmiljö

En del av planområdet ingår i kommunens naturvårdsplan. Naturvärden behandlas i planprogrammet i en översiktlig inventering av natur- och kulturmiljö där de ytor som ingår i naturvårdsplanen har beaktats. I inventeringen görs en bedömning på ytor som föreslås bebyggas samt föreslås eventuellt bebyggas. Läs mer under *Natur - och kulturvärden* under avsnittet förutsättningar, behov och möjligheter.

Inom planområdet finns flertalet stenmurar. Stenmurar i jordbrukslandskap omfattas av biotopsskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. För att göra ingrepp eller flytta stenmurar behöver dispens sökas. Kompensationsåtgärder kan kopplas till en sådan dispens. Detta är inget som kan regleras i detaljplanen utan styrs av miljöbalken.

Eventuellt kan ytterligare inventeringar och analyser krävas i fortsatt planprocess. För att uppnå en hållbar utveckling behöver ekosystemtjänster fortsatt beaktas i planarbetet. Utredningar som tas fram under planarbetet bör om möjligt integrera ekosystemtjänster.

Kulturmiljö och arkeologi

Direkt söder om planområdet finns en känd fornlämning i form av en fossil åker (RAÄ-nummer Hörby 127:1). Den södra delen som är utpekad i översiktsplan 2030 föreslås inte längre att bebyggas med anledning av att denna yta är svår att nå med vägdragningar och därmed berörs ej denna fornlämning av planförslaget. En bit öster om planområdet finns en känd fornlämning, också den i form av en fossil åker (RAÄ-nummer Hörby 121:1).

Efter samråd enligt 2 kap 10§ i kulturmiljölagen med Länsstyrelsen har det framkommit att det behöver utredas om det inom området finns okända fornlämningar. Detta görs genom en arkeologisk utredning. Frågan kommer fortsatt att behandlas under detaljplaneprocessen. Det resultat som framkommer kan innebära att ytor kan komma att ses över och justeras.

Kulturvärden behandlas i planprogrammet i en översiktlig inventering av natur- och kulturmiljö. En av de största kulturvärdena på platsen är det småskaliga kulturlandskapet med omväxlande odlad mark, hagmark och lövskog som omgärdas av stenmurar. Kulturlandskapet identifieras som ett värde på platsen och utgångspunkter i arbetet är att kulturlandskapet vävs in i den nya bebyggelsen och att stenmurarna ska i hög grad bevaras och integreras i den nya bebyggelsen. Läs mer under *Värden och mål i planeringen*. En av förslagets principer är att kulturlandskapet strukturerar och är en ram för hur ytor föreslås delas in och användas. Läs mer under *Kulturlandskapet strukturerar*.

Sociala konsekvenser

För att uppnå en social hållbarhet behöver sociala konsekvenser beaktas. Det handlar om barns perspektiv och jämställdhets och tillgänglighetsfrågor. Även bostadspolitiska mål har påverkan på social hållbarhet. Nedan listas några av de aspekter om särskilt behöver beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet. Även andra aspekter kan behöva beaktas.

Barnperspektivet

Barnperspektivet behöver särskilt beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet:

- Utformning av gatumiljöer
- Kopplingar till målpunkter så som förskola, via gång- och cykelväg
- Utformning av mötesplats, lekplats och gröna ytor
- Utformning av bostadsgårdar

Jämställdhet

Jämställdhet behöver särskilt beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet:

- Utformning av gatumiljöer
- Kopplingar till målpunkter så som kommunikationer
- Utformning av nytt stationsläge för buss
- Utformning av mötesplatser, lekplatser och gröna ytor
- Utformning av bostadsgårdar och entréer

Tillgänglighet

Tillgänglighet behöver särskilt beaktas i det fortsatta detaljplanearbetet:

- Utformning av gatumiljöer
- Kopplingar till målpunkter så som kommunikationer
- Utformning av nytt stationsläge för buss
- Utformning av mötesplatser, lekplatser och gröna ytor
- Utformning av bostadsgårdar och entréer

Bostadspolitiska mål

För att nå uppsatta bostadspolitiska mål, läs mer under *Tidigare ställningstaganden*, behöver en planberedskap finnas. Planläggning av området innebär ett av flera steg för att möta det behov som finns och förutses finnas framöver av bostäder i Hörby.

Ekonomiska konsekvenser

För att uppnå en ekonomisk hållbarhet behöver ekonomiska konsekvenser beaktas.

Anläggning av allmänna gator och platser beräknas bekostas av intäkter för marken för bostadsändamål.

För en långsiktigt kommunal befolkningstillväxt krävs att det planeras för och byggs nya bostäder.

FORTSATT ARBETE

Efter planprogramfasen följer samrådsfas och granskningsfas. Slutligen tas handlingar för antagande fram som antas och vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslut om inga överklaganden inkommer. Läs mer om detaljplaneprocessen under *Vad är en detaljplan?*

MEDVERKANDE

Planprogrammet har handlagts av Planering- och utveckling på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet med att ta fram planprogrammet har dessutom tjänstemän från bland annat Gata och park och Bygg och miljö deltagit.

Åsa Ratcovich
Samhällsbyggnadschef

Mikael Wallberg
Planering och
utvecklingschef

Malin Karlsson
Planarkitekt

