

Hörby kommun
Planering och utveckling

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hasslarp 14, Hasslarp, Hörby kommun

Planering och utveckling har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Hasslarp 14 i Hörby tätort. Området som omfattas av planläggning är cirka 1 175 kvadratmeter och ligger vid korsningen mellan Nygatan och Prostgatan. Hela planområdet ligger inom fastigheten Hasslarp 14, som ägs av Hörby kommun. Planen benämns Hasslarp 14, Hasslarp, Hörby kommun, Skåne län.

Tidigare beslut i ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2023-04-03 (§ 97) att uppdra åt Planering och utveckling att inleda planläggning av fastigheten Hasslarp 14 (tidigare Hasslarp 2 och 7) i syfte att pröva markens lämplighet för uppförandet av ett kulturhus. I enlighet med beslut i KS 2023-02-13 (§ 46) beslutade Planering- och exploateringschef 2023-12-18 att sända ut detaljplanen på samråd. I enlighet med delegationsordningen A6 för kommunstyrelsen beslutade Kommunstyrelsens ordförande 2024-05-28 att godkänna undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för Hasslarp 14, Hasslarp. I enlighet med beslut i KS 2023-02-13 (§ 46) beslutade Planering- och exploateringschef 2024-05-30 att ställa ut detaljplanen för granskning.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för Hasslarp 14, Hasslarp handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900 i dess lydelse från 1 januari 2022). Enligt plan- och bygglagen ska samråd och granskning 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 2023-12-27 till 2024-01-29. I den samrådsredogörelse som hör till ärendet har samtliga yttranden som inkommit under samrådstiden sammanställts och kommenterats. Detaljplanen har varit utskickad på granskning under perioden 2024-05-31 till 2024-06-26. I detta granskningsutlåtande har samtliga yttranden som inkommit under samrådstiden samt granskningstiden sammanställts och kommenterats.

Nästa steg i detaljplaneprocessen är att detaljplanen tas upp för beslut om antagande. Detaljplanen antas och vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslut om inga överklaganden inkommer.



Planering och utveckling

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av ett kulturhus inom planområdet, att bevara en befintlig biografverksamhet samt att säkerställa lämplig omfattning, placering och utformning av bebyggelsen. Användningsbestämmelserna (C₁) *Bio, teater, konsert och konferens*, (C₂) *Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte* samt (R₁) *Kulturhus* tillämpas i planförslaget.

Under detaljplaneprocessen behöver särskild hänsyn tas till de höga kulturhistoriska värdena inom, och i anslutning till, planområdet. Detaljplanen syftar till att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett kulturhus med bibliotek samt bevara den befintliga biografen Metropol och dess verksamhet. Området som omfattas av planläggningen är cirka 1 175 kvadratmeter stort och ligger vid korsningen mellan Nygatan och Prostgatan i Hörby tätort. Inom planområdet föreslås en högsta nockhöjd på 9 meter.

Uppförandet av ett kulturhus kan stärka kulturlivet i Hörby kommun genom tillskapandet av en centralt belägen kulturell mötesplats som samlar bland annat bibliotek, konsthall och café i attraktiva lokaler tillsammans med kulturutbudet i den befintliga biografen.

Inkomna yttranden under samråd

Länsstyrelsen Skåne	med synpunkter
Trafikverket	ingen erinran
Lantmäteriet	med rådgivning
Region Skåne	ingen erinran
Räddningstjänsten Skånemitt	ingen erinran
Bygg- och miljönämnden	ingen erinran
Mittskåne Vatten	med synpunkter
Mellanskånes Renhållnings AB	ingen erinran
Skanova (Telia Company AB)	ingen erinran
Svensk Kraftnät	ingen erinran
PostNord Sverige AB	ingen erinran
Sakägare 1	med synpunkter

Inkomna yttranden under granskning

Länsstyrelsen Skåne	med synpunkter
Trafikverket	ingen erinran
Lantmäteriet	ingen erinran
Räddningstjänsten Skånemitt	ingen erinran
Bygg- och miljönämnden	ingen erinran
Livsmiljönämnden	ingen erinran
Mittskåne Vatten	med synpunkter
Mellanskånes Renhållnings AB	ingen erinran
Svensk Kraftnät	ingen erinran
PostNord Sverige AB	ingen erinran
Solör Bioenergi Fjärrvärme AB	ingen erinran
Kraftringen Fiber och Nät AB	ingen erinran

Redovisning av inkomna yttranden och kommentarer:

Samtliga inkomna yttranden redovisas och kommenteras var för sig i detta granskningsutlåtande. Nedan görs korta sammanfattningar av de inkomna synpunkterna under samrådet och granskningen. Slutligen sammanfattas de synpunkter som inte tillgodosetts.

Sammanfattning synpunkter under samrådet och granskningen:

De inkomna synpunkterna under samrådet och granskningen handlar sammanfattningsvis om *markföroreningar, bevarande av och anpassning till kulturbeskyddade och arkitektoniska värden, utnyttjandegrad, gatunamn i plankarta, omgivningspåverkan i form av beskuggning, omgivningspåverkan i form av insyn, parkering, markradon, användningsbestämmelsernas avgränsning, utfart, placeringsbestämmelser, omgivningspåverkan i form av buller, dagvattenhantering, skyfallshantering, markförlagda kablar och ledningar, kvarterstraktsgräns, trafik, fastighetsbeteckningar, möjliggörande av källare i byggnader, reglering av våningsantal*. Även förslag på redaktionella ändringar har inkommit.

Synpunkter som inte tillgodosetts:

De synpunkter som inte tillgodosetts under detaljplaneprocessen handlar om *hänsyn och anpassning till kulturbeskyddade och arkitektoniska värden, omgivningspåverkan i form av beskuggning, omgivningspåverkan i form av insyn, parkering, omgivningspåverkan i form av buller, skyfallshantering*.

Samråd – inkomna yttranden

Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Information om kulturmiljö

Kommunen skriver att detaljplanen syftar till att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras, och att särskild hänsyn bör tas till höga kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen ser att detaljplanen möjliggör en utveckling som inte ligger i linje med detta syfte. Ett kulturhus bör kunna uppföras med större varsamhet där befintlig bebyggelse, i stället för att rivas, i högre grad integreras med nya arkitektoniska tillägg på ett spännande och innovativt sätt.

Det framgår att flera frågor är ännu inte utredda i samrådshandlingarna, exempelvis höjder och utformning av ny bebyggelse. Länsstyrelsen rekommenderar att utgå från den befintliga stadskaraktären och ta stöd i det kulturmiljöprogram håller på att tas fram för kommunen och som Länsstyrelsen har beviljat medel till.

Utformningsbestämmelser kan med fördel reglera att tillskott av nytillkommen bebyggelse sker varsamt, exempelvis för att reglera takutformning.

Det är positivt att rivningsförbud har införts för byggnaden i söder, men Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att denna bestämmelse bara skyddar stommen. I linje med Boverkets rekommendationer behöver rivningsförbud kompletteras med skydd av kulturvärden (q) eller varsamhetsbestämmelse (k) för att kulturmiljön ska säkerställas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planering och utveckling

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.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommunens kommentar:

En markmiljöteknisk undersökning har genomförts inom ramen för detaljplanearbetet. Undersökningen visar att föroreningshalterna i marken företrädesvis ligger under Naturvårdsverkets riktlinjer för MKM (mindre känslig markanvändning). I undersökningen bedöms de föreslagna markanvändningar i planförslaget falla inom kategorin MKM. I undersökningen bedöms erforderliga avhjälpandeåtgärder vara enkla att genomföra med konventionella metoder, varför planförslag bedöms vara lämpligt med avseende på de markföroreningsrelaterade förhållandena.

Rivning av tidigare befintlig bebyggelse har genomförts, varför det inte längre är möjligt att integrera denna med tillkommande bebyggelse.

En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen. I utredningen har kulturmiljövärden kartlagts och råd och riktlinjer utarbetats gällande hur platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska skyddas och bevaras. Utredningen innehåller bland annat förslag till lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig byggnad respektive utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser gällande skydd av kulturvärden, varsamhet och utformning.

Trafikverket

Samråd gällande detaljplan för Hasslarp 14, Hörby kommun

Trafikverket har inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Lantmäteriet

Detaljplan för Hasslarp 14

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-12-21) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Planering och utveckling

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Utnyttjandegrad

I planförslaget finns bestämmelse om utnyttjandegrad e1 med skrivelsen ”Minsta byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.”

Undertecknad noterar att det inte finns några bestämmelser om fastighetsstorlek.

Kommunen bör överväga om det är en bestämmelse som kan komma att användas på ett sätt som det inte var avsett eller om det även bör införas bestämmelse om fastighetsstorlek?

Undertecknad noterar i övrigt att bestämmelsen e1 endast gäller inom egenskapsområdet närmast gatan och att det inte finns några övriga regleringar av byggnadsarea.

Gatunamn

Plankartan kan med fördel förtydligas genom att de gator som nämns i beskrivningen också syns i kartan.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Region Skåne

Angående Detaljplan för Hasslarp 14, Hasslarp, Hörby kommun, samråd

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar att Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Räddningstjänsten Skånemitt

Räddningstjänsten har mottagit inkommen remiss avseende samråd för detaljplan på fastigheten Hasslarp 14 i Hörby. Detaljplanen syftar bland annat till att möjliggöra etablering av kulturhus och bevara befintlig biograf.

Räddningstjänsten har granskat remisshandlingarna och har ingen erinran i ärendet

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Bygg- och miljönämnden

Bygg och miljönämnden har inget att erinra mot samrådshandlingarna för detaljplan för del av Hasslarp 14, men anser att kommunstyrelsen behöver beakta punkterna 1-12 under Analys i det fortsatta planarbetet.

Analys

Förslaget har granskats och Bygg och miljö vill lyfta fram följande punkter för det fortsatta arbetet:

1. I planbeskrivningen framkommer att en kulturmiljöutredning samt en skugg- och insynsutredning ska utföras efter samrådsskedet. Bygg och miljö bedömer att detta är två viktiga utredningar som sannolikt kommer ha stor påverkan på planförslagets utformning. Det kommer därmed att inkomma fler synpunkter gällande dessa delar i samband med att förslaget skickas ut på granskning, då vi inte kunnat granska dessa delar helt utan utredningsunderlaget.
2. Förslaget tillåter en nockhöjd på max 9 meter. Även om nu gällande detaljplan tillåter bebyggelse upp till tre våningar så är inte det i linje med karaktären för kvarteret idag. Kvarteret är idag bebyggt med låga byggnader som placeras tätt. En byggnad med en nockhöjd på 9 meter kan bli problematisk då den kan ge upphov till skuggning och insyn till befintliga gårdar och byggnader samt att den avviker mot kvarterets karaktär. I de allmänna bestämmelserna i 2 kap 6 § Plan- och bygglagen anges att byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till bland annat stadsbilden och kulturvärdena på platsen. I 2 kap 9 § Plan- och bygglagen anges att byggnader inte får lov att utgöra en betydande olägenhet för omgivningen.

Den föreslagna nockhöjden kan skapa problem med dessa delar i en bygglovsprövning i framtiden. De allmänna bestämmelserna ska prövas tillsammans med detaljplanen, och om de inte följs så kan det hindra beviljandet av ett bygglov även om byggnationen följer själva detaljplanen. Detta då en förutsättning för att kunna bevilja bygglov i enlighet med 9 kap 30 § Plan- och bygglagen är att även de allmänna bestämmelserna i 2 kap Plan- och bygglagen följs.

3. I planbeskrivningen nämns inget om att en parkeringsutredning ska utföras, utan man hänvisar främst till allmänna parkeringsplatser på gata eller närliggande torg. Bygg och miljö bedömer att en separat parkeringsutredning krävs för att säkerställa utrymme för handikappanpassad parkeringsplats inom 25 meters gångavstånd till entré, bilparkering och cykelparkering för både besökare och personal samt angöringsplats för till exempel brandbil, leveranser och sophämtning. Utredningen bör visa hur parkering ska ordnas i

Planering och utveckling

enlighet med kommunens parkeringspolicy.

4. Bestämmelse e1:75,0 anger att området ska bebyggas med minst 75% byggnadsarea. Planbeskrivningen anger att detta är för att behålla kvarterets slutna byggnadssätt vilket bedöms som positivt. Det är dock oklart om det innebär att området får lov att byggas upp till 100%, detta bör förtydligas. Området bedöms som svårberäknat, och ett mycket bra underlag kommer att krävas i samband med bygglovsprövningen.
5. Planbeskrivningen anger att radon ska undersökas i samband med bygglovsprocessen, men Bygg och miljö bedömer att detta ska undersökas i planskedet. Detta då det är en förutsättning för att veta om marken är lämplig för det föreslagna ändamålet eller inte.
6. Det är mycket positivt med rivningsförbud för Metropol, men planen bör även innehålla skyddsbestämmelse, till exempel en q-bestämmelse, för byggnaden. Byggnaden bör pekats ut som särskilt värdefull i enlighet med 8 kap 13 § Plan- och bygglagen tillsammans med bestämmelse om vilka typer av material/kulörer som får lov att användas vid eventuella ändringar av fasaden/renoveringen, skydd av skyltning och vilka ändringar som får lov att göras. Även delar av byggnaden bör skyddas, så som biljettluckan.
7. Planbestämmelse C1 Bio bedöms vara för snävt formulerad. I dagens verksamhet används Metropol även för till exempel teater, konserter och konferenser/möten. Med den föreslagna bestämmelsen är dessa användningar inte längre planenliga. Om avsikten inte är att avsluta denna del av verksamheten behöver planbestämmelsen ses över. Annars kan en sådan användning ge upphov till tillsynsärende för olovlig användning eller svårigheter vid en bygglovsprövning.
8. I kapitel 4.16 anges att en infart för biltrafik till innergården går att ordna mellan byggnaderna från Nygatan. I de skisser som Bygg och miljö har tagit del av visas att denna del ska gläslas in som en del av huvudbyggnaden samt att en entré ska placeras här. Bygg och miljö vill uppmana att man i samband med planläggningen har täta samtal med exploitören så att man inte bygger in problem i detaljplanen som sedan inte kan lösas i samband med bygglovsprövningen. Om en infart ska ligga här bör marken reserveras för ändamålet i detaljplan.
9. Bestämmelsen p1 har till syfte att byggnad ska placeras i fastighetsgräns ut mot gata. Den har dock placerats både inom egenskapsområde ut mot gata

Planering och utveckling

men även in mot gården. Då den inne mot gården inte tjänas något syfte bör den tas bort.

10. Kapitel 6.4.2 i planbeskrivningen hänvisar till en planbestämmelse om vegetationsklädda tak, men en sådan planbestämmelse finns inte i plankartan.
11. I planbeskrivningen kapitel 4 finns ett antal fel gällande formatet/uppdelningen av kapitel. I kapitel 4.1 finns underkapitel 4.1.1, 4.1.5 och 4.1.7 men resterande saknas. Det saknas även kapitel 4.6 trots att kapitel 4 går hela vägen upp till 4.17.
12. I planbeskrivningen, kapitel 4.8.2, står följande; ”Planförslaget medger inte någon markanvändning som bedöms medföra risk att omkringliggande bostadsbebyggelse utsätta för ansenliga olägenheter gällande verksamhetsbuller från planområdet”. Vidare har man i *Undersökning om betydande miljöpåverkan* svarat nej på frågan om det finns risk för ökad ljudnivå som kan medföra att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden. Då detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av kulturhus vilket kan antas innehålla verksamheter såsom teater och konserter anser Bygg och miljö att man i planbeskrivningen ska ha med information om folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus och höga ljudnivåer. Information om riktvärden för buller inomhus samt riktvärden för lokaler och platser, såväl inom- som utomhus, där hög musik spelas, till exempel diskotek, konsert- och träningslokaler bör lyftas i detaljplanen.

Kommunens kommentar:

En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen. I utredningen har kulturmiljövärden kartlagts och råd och riktlinjer utarbetats gällande hur platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska skyddas och bevaras. Utredningen innehåller bland annat förslag till lämpliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig byggnad respektive utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse. I utredningen föreslås att högsta nockhöjd för tillkommande bebyggelse inte överskrider nockhöjd på biografbyggnaden inom fastighet Hasslarp 14.

En enklare skuggstudie har genomförts som visar att planförslaget kan medföra viss tillkommande skuggbildning på kringliggande bebyggelse.

Bestämmelsen gällande utnyttjandegrad har tagits bort från plankartan. Då utnyttjandegrad inte regleras bedöms frågan vara tydlig.

En markradonmätning har genomförts. Mätningen visar att markradonhalter inom planområdet ligger inom den lägre delen av normalriskintervallet och att byggnader

Planering och utveckling

därför ska utföras radonskyddade. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att byggnader ska utföras radonskyddade.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser gällande skydd av kulturvärden och varsamhet inom området som omfattar biografbyggnaden Metropol. Det framgår av planhandlingarna att biografbyggnaden är särskilt värdefull i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

I plankartan har planbestämmelse C1 Bio ändrats till C1 Bio, teater, konsert och konferens. I planbeskrivningen beskrivs motivet till bestämmelsen bland annat som att den avser möjliggöra för underhållningsverksamhet och scenframträdande som framförs framför sittande publik, samt att bestämmelsen avser möjliggöra för verksamheter av likande karaktär som biografverksamhet.

I plankartan har gränser för egenskapsbestämmelser ändrats så att egenskapsbestämmelse p1 gällande placering av byggnad i fastighetsgräns mot gata inte längre ligger inom egenskapsområde utan gräns mot gata.

Omnämmandet av vegetationsklädda tak har tagits bort från planbeskrivningen.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Mittskåne Vatten

Yttrande gällande samråd för detaljplan för Hasslarp 14, Hörby kommun

Mittskåne Vatten har beretts tillfälle att yttra sig angående samrådshandlingarna gällande detaljplan för Hasslarp 14 i Hörby kommun, med kommunens dnr KS 2022-00479. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av ett kulturhus inom planområdet och säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

Yttrande

- I beräkningen av dagvattenflöde för den befintliga situationen har klimatfaktor inkluderats. Enligt branschstandard ska befintliga flöden beräknas utan klimatfaktor.
- En statusbedömning som gjorts för de befintliga dagvattenledningarna visar att det vid kraftiga regn har förekommit upptryckta brunnslock i närområdet. Dessutom avleds de befintliga ledningarna till Hörbyån där det nu förekommer höga nivåer och översvämningar. Det är därför inte lämpligt att öka flödet till de befintliga dagvattenledningarna i Nygatan och Prostgatan.
- I avsnitt 6.3.5 Dagvatten står det att planförslaget inte bedöms medföra några ansevärd konsekvenser med avseende på skyfallshantering. Hur stor kapacitet kommer innergården att ha för att hålla skyfallsvatten, och var avleds vattnet om innergården dämmer?

Planering och utveckling

- I avsnitt 6.4.2 Vatten nämns en bestämmelse gällande vegetationsklädda tak, men denna bestämmelse finns inte med i plankartan och har inte inkluderats i beräkningen av framtida dagvattenflöde.

Kommunens kommentar:

De översiktliga beräkningarna av dagvattenflöde i planbeskrivningen har reviderats genom en exkludering av klimatfaktor i beräkningen av dagvattenflöde för befintlig situation.

Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse för att det inte är lämpligt att öka flödet till de befintliga dagvattenledningarna i anslutning till planområdet. Planbeskrivningen har vidare kompletterats med ett konstaterande att det behöver tillskapas en fördröjningsvolym i gaturummet som angränsar planområdet som motsvarar den potentiellt tillkommande dagvattenvolymen som planförslaget medför (vid dimensionerande nederbörd) för att förhindra att planförslaget medför en olämplig belastning på dagvattennätet.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse över hela planområdet som tydliggör att dagvattenavledning ska ske till den förbindelsepunkt som anvisats av huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Genom bestämmelsen belyses den enskilde fastighetsägarens ansvar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till anvisad förbindelsepunkt.

Omnämmandet av vegetationsklädda tak har tagits bort från planbeskrivningen.

Mellanskånes Renhållnings AB

Detaljplan för Hasslarp

MERAB har tagit en del av detaljplanen för Hasslarp som presenterats. MERAB har inget att erinra mot förslaget.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har en markförlagd kabelanläggning inom planområdet. Anläggningen framgår ungefärligt (ej lägesinmätt) av bifogad lägeskarta utgörs av en kopparkabel som planeras att tas ur drift senast 2026-12-31.

Då det av planbeskrivningen framgår att fastighetsägaren ska bekosta eventuella ledningsflyttar har Skanova inget att erinra

Planering och utveckling

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi konstaterar att Svenska kraftnät inte berörs och har därmed inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

PostNord

Postutdelning, gällande Detaljplan för Hasslarp 14, Hasslarp.

Dnr. KS 2022-00479.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Sakägare 1

Synpunkter på detaljplan Hasslarp

Enligt detaljplan från 1939 tillhör fastigheten 41:7 och 41:8 Hasslarp.

Varför har kvartersgränsen ändrats på de nya ritningarna? Vilket kvarter kommer nämnda fastigheter tillhöra?

Planering och utveckling

Jag har under en längre tid velat ändra Bryggaregränd från gata till en gång- och cykelväg. Då med endast biltrafik för boende för att underlätta utfarten vid Prostgatan. Man kan ta med detta i den nya detaljplanen för kvarter Hasslarp.

Har fastigheten Hasslarp 2 och 7 tillsammans blivit Hasslarp 14?

Det framgår inte om fastigheten ”CR” får bebyggas med källare eller hur många våningar byggnaden får ha. Det framgår endast max nockhöjd 9.0 m. ”C1” (Metropol) bör även innefattas av beteckningen ”B2”.

Kommunens kommentar:

I plankartans bakgrundskarta redovisas ett urval av grundkartans information. I bakgrundskartan redovisas bland annat nu gällande fastighetsindelning. Gällande fastighetsindelning påverkas inte av föreliggande planförslag.

Kvarterstillhörighet hos fastigheterna Hörby 41:7 respektive 41:8 påverkas inte av planförslaget.

Fastigheterna Hasslarp 2 och 7 har sammanslagits till fastigheten Hasslarp 14.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att källare inte får finnas.

Våningsantal regleras endast indirekt genom reglering av nockhöjd i planförslaget.

Den geografiska utbredningen av planbestämmelsen med beteckningen b2 har utökats i plankartan för att omfatta hela planområdet.

Granskning – inkomna yttranden

Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Människors hälsa – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att arsenik påvisats i en halt överskridande MKM i yttlig jord inom det undersökta området. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att marken går att göra lämplig för planerad markanvändning. I plankartan saknas dock bestämmelse om att föroreningar ska vara avhjälpta innan bygglov eller startbesked kan beviljas.

Marken är yttlig förorenad och en efterbehandling kan göra marken lämplig. Markens lämplighet ska därför säkerställas antingen genom sanering innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande människors hälsa – markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommunens kommentar:

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse för villkor för lov gällande avhjälpan av markförorening enligt 4 kap. 14 § plan- och bygglagen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-05-29) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Räddningstjänsten Skånemitt

Räddningstjänsten har mottagit inkommen remiss avseende samråd för detaljplan på fastigheten Hasslarp 14 i Hörby. Detaljplanen syftar bland annat till att möjliggöra etablering av kulturhus och bevara befintlig biograf.

Räddningstjänsten har yttrat sig utan erinran i ärendet tidigare under samrådsskedet. De uppdaterade underlagen förändrar inte den tidigare bedömningen och räddningstjänsten har fortfarande ingen erinran i ärendet.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden beslutar att:

Bygg- och miljönämnden har inget att erinra i sak mot granskningshandlingarna för detaljplan för del av Hasslarp 14.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslutsmotivering:

Bygg- och miljönämnden har granskat inkomna granskningshandlingar tillsammans med bilagor. I granskningen har det framkommit en del punkter som bör beaktas i det framtida planarbetet för att säkerställa att detaljplanen blir ett effektivt verktyg inför framtida exploatering och som följer gällande bestämmelser.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Livsmiljönämnden

Det finns det inget att erinra utifrån det som avser verksamheterna för planerat nytt kulturhus och tillhörande Metropolbyggnad.

Särskild beaktan behöver tas för tidsåtgång avseende exempelvis geotekniska undersökningar. Tidsaspekten är viktig att beakta i sammanhanget. Verksamheterna behöver starta senast första kvartalet 2026 för att inte märkbart påverkas negativt.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Mittskåne Vatten

Yttrande gällande granskning av detaljplan för Hasslarp 14, Hörby kommun

Mittskåne Vatten har beretts tillfälle att yttra sig angående granskningshandlingarna gällande detaljplan för Hasslarp 14 i Hörby kommun, med kommunens dnr KS 2022-00479. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av ett kulturhus inom planområdet och säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

Yttrande

- Bestämmelsen \ddot{o}_1 har kompletterats med ett undantag för skärmtak tillhörande byggnad på intilliggande yta, vilket innebär att det nu kan byggas skärmtak över den potentiellt inneslutna innergården i planområdets sydöstra hörn. Beräkningen av dagvattenflöde för den planerade situationen har inte justerats enligt denna ändring. Hur stora skärmtak får byggas över innergården och hur påverkar eventuella skärmtak dagvattenflödet och fördröjningsbehovet för den planerade situationen?
- Den sydöstra ytan inom planområdet har dessutom kompletterats med bestämmelsen b_2 . Denna bestämmelse innebär att takavvattning och dagvattenavledning ska ske till den förbindelsepunkt som anvisats av huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen, vilken är i Nygatan och/eller Prostgatan. Detta tyder på att all dagvattenavledning från innergården ska ske till förbindelsepunkt i Nygatan och/eller Prostgatan. Samtidigt står bestämmelserna a_1 och b_1 kvar, vilka syftar till att det dagvatten som alstras inom den potentiellt inneslutna innergården ska kunna infiltrera inom planområdet. Det behöver förtydligas hur dagvattnet från innergården ska hanteras.
- Utsläppsflöde för dagvatten till förbindelsepunkt har satts till det flöde som motsvarar ett 20-årsregn för tidigare bebyggelse. Detta är de befintliga dagvattenledningarna inte dimensionerade för att ta emot. De befintliga dagvattenledningarna är dimensionerade för att rymma ett 2-årsregn, utan klimatfaktor, vilket ungefär motsvarar dämning i marknivå vid ett 10-årsregn. Beräkningarna av dagvattenflöde för tidigare bebyggelse och fördröjningsbehov behöver därför justeras.
- Planförslaget har kompletterats med att det behöver ordnas en fördröjningsvolym i gaturummet som angränsar till planområdet. Det måste klargöras vems ansvar det är att ordna och sköta denna fördröjningsvolym och hur den ska rymmas inom gaturummet utan att störa befintlig trafik. Detta ska göras i planeringen av det nya kulturhuset i samråd med Mittskåne Vatten.
- Mittskåne Vatten saknar förtydligande kring skyfallshantering för planområdet. Våra frågor kring skyfallshantering i samrådsyttrandet har inte bemötts tydligt. Avsnitt 6.3.5 i planbeskrivningen har kompletterats med en förutsättning att fördröjningsvolymerna behöver anordnas i gaturummet som angränsar mot planområdet för att planförslaget inte ska medföra några

Planering och utveckling

ansenliga konsekvenser med avseende på bland annat skyfallshantering. Fördröjningsvolymen är dock endast beräknad att fördröja upp till ett 20-årsregn, vilket inte räknas som skyfall då det omfattas av VA-huvudmannens ansvar inom planområdet. Det behöver förtydligas var skyfallsvatten avleds när fördröjningen, och eventuellt innergården, dämmer samt vilka konsekvenser det har på befintlig och planerad bebyggelse inom och utanför planområdet.

- I övrigt är Mittskåne Vatten nöjda med de ändringar som gjorts gällande VA.

Kommunens kommentar:

Egenskapsbestämmelse \ddot{o}_1 i plankartan har ändrats till ”Marken får inte förses med byggnad med undantag för mindre skärmtak över entré tillhörande byggnad på intilliggande yta”. Egenskapsbestämmelse \ddot{o}_1 har ersatts med \ddot{o}_2 med formuleringen ”Marken får inte förses med byggnad” inom delar av planområdet.

Syftesbeskrivningen för egenskapsbestämmelse b_1 i plankartan har ändrats för att förtydliga hur dagvattnet från planområdet ska hanteras.

Beräkningarna av dagvattenflöde för tidigare bebyggelse och fördröjningsbehov i planbeskrivningen har reviderats för att anpassas efter befintliga dagvattenledningars kapacitet.

Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med ett tydliggörande av att en fördröjningsvolym om minst 9,1 kubikmeter tillskapas i gaturummet som angränsar planområdet för att förhindra att planförslaget medför en olämplig belastning på dagvattennätet, samt att detta är en förutsättning för planförslaget lämplighet. Genomförandedelen har vidare kompletterats med information om att ansvaret för att ordna och sköta denna fördröjningsvolym ska klargöras i samråd med Mittskåne Vatten i detaljplanens genomförandeskede, samt att fördröjningsanläggningarnas placering och utformning ska samrådas med Mittskåne Vatten.

Avsnitt 6.3.5 i planbeskrivningen har reviderats för att tydliggöra att anordnandet av fördröjningsvolym i gaturummet är en åtgärd för att planförslaget inte ska medföra några ansenliga konsekvenser med avseende på platsens dagvattenhantering.

Yttrandet har i övrigt noterats.

Planering och utveckling

Mellanskånes Renhållnings AB

MERAB har tagit del av detaljplanen.

Eftersom avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering har MERAB inget att erinra mot förslaget. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Solör Bioenergi Fjärrvärme AB

Jag behöver i tidigt skede veta hur planen ser ut för tomten. Vi har fjärrvärme som går genom tomten vidare till andra fastigheter. Ska denna flyttas behöver vi dels göra

Planering och utveckling

det under sommarmånaderna men även ha gott om tid för att planera så att de andra kunderna blir påverkade så lite som möjligt.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Kraftringen Fiber och Nät AB

Kraftringen (Kraftringen Fiber och Nät AB) har tagit del av förslag till detaljplan för Hasslarp 14, vi har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar:

Yttrandet har noterats.

Mattias Borgström
Planering- och exploateringschef