

Planering och utveckling

Detaljplan för

**del av Osbyholm 1:165 samt del av Osby 34:1 och
12:27, Hörby kommun, Skåne län**

Planbeskrivning



**Standardförfarande
Samrådshandling**

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2022-07-04
- Utdrag ur primärkarta, 2022-07-06
- Planbeskrivning (denna handling), 2022-07-04
- Fastighetsförteckning, 2022-08-09

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Hörby kommun, 2022-06-09.
- Dagvattenutredning för Osbyholm 1:165 och Osby 34:1 mfl, Beata Larsson/Sigma Civil AB, 2022-03-17
- VA-utredning för Osbyholm 1:165 och Osby 34:1 mfl, Beata Larsson/Sigma Civil AB, 2022-03-17
- Trafikutredning anslutning Hagadalsvägen, Oskar Fransén/Sigma Civil AB, 2022-02-03
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik, Magnus Palm/Tyréns AB, 2022-03-11
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik, Magnus Palm/Tyréns AB, 2022-03-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
DETALJPLAN FÖR	1
DEL AV OSBYHOLM 1:165 OCH OSBY 34:1 MFL I	
OSBYHOLM, HÖRBY KOMMUN, SKÅNE LÄN	1
PLANBESKRIVNING	1
STANDARDFÖRFARANDE	1
SAMRÅDSHANDLING	1
PLANHANDLINGAR	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
3. PLANDATA	8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	8
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT	9
PLANAVTAL	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
DETALJPLAN	10
BEVARANDEPLAN	10
NATURVÅRDSPLAN	10
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	11
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	12
VATTENSKYDDSSOMRÅDEN	12
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	14
BAKGRUND	14
BEBYGGELSESTRUKTUR	15
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	15
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	16
MARK OCH VEGETATION	16
GEOTEKNIK	17
GRÖNSTRUKTUR	18
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19

7. PLANFÖRSLAG	20
MARKANVÄNDNING	20
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	20
AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	21
KOMMUNAL SERVICE	23
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	23
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
HÄLSA OCH SÄKERHET	25
8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	27
MILJÖKONSEKVENSER	27
OMGIVNINGSBULLER	27
RISKER OCH SÄKERHET	28
EKONOMISKA KONSEKVENSER	28
SOCIALA KONSEKVENSER	28
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	29
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	30
EKONOMISKA FRÅGOR	32
TEKNISKA FRÅGOR	33
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	34
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	34
11. MEDVERKANDE	35

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN

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

Denna detaljplan handläggs med **standardförfarande** i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd

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

Granskning

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in både under samråds-skedet och gransknings-skedet sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter tas detaljplan upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

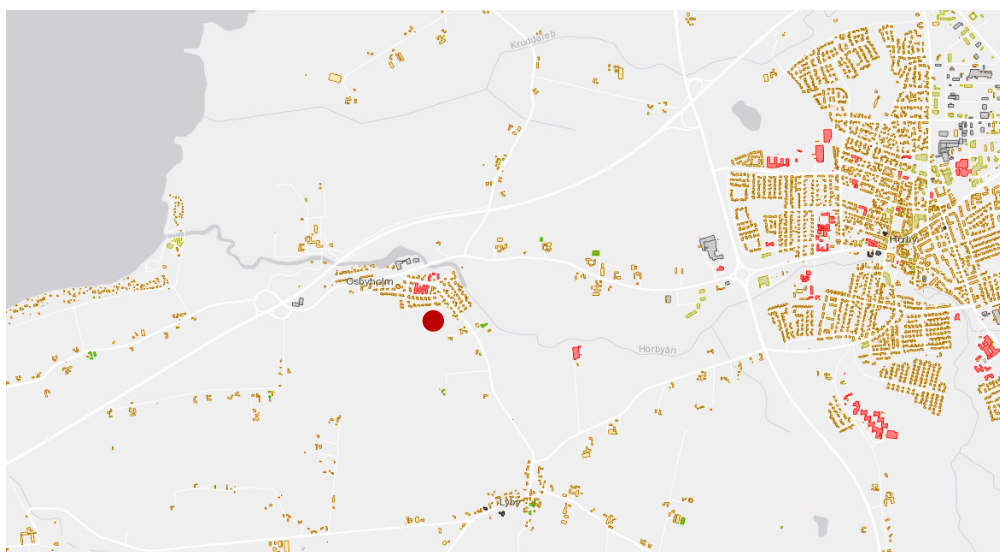


2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att vidareutveckla Osbyholm med bostäder samt förskola.

Utvecklingen av planområdet syftar till att skapa möjlighet att uppföra bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus, friliggande tvåbostadshus, radhus, parhus och/eller kedjehus. Inom områdets östra del finns även möjlighet att uppföra en förskola. Delar av den befintliga Klövervägen ligger utanför detaljplanelagt område och andra delar är uppförda inom område som är planlagt som parkområde. Detta korrigeras i denna plan genom att planlägga befintlig gata med användningsbestämmelsen Gata.



Översiktskarta, planområdets läge markerat med röd punkt.

Sammanfattning av planförslaget

Planen innefattar:

- Bostäder (B), vilket innebär områden för olika former av boende av varaktig karaktär.
- Förskola (S₁) vilket innebär områden för förskoleverksamhet.
- Transformatorstation (E₁) vilket innebär område för teknisk anläggning transformatorstation.
- Gator (GATA), vilket innebär områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.
- Natur (NATUR), vilket innebär områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Även komplement till listade användningar ingår.

Inom detaljplanens kvartersmark föreslås en största byggnadsarea om 35 % av fastighetsarean. Kvartersmarken uppgår till cirka 14 800 kvm, varav cirka 5200 kvm kan bebyggas.

Högsta byggnadshöjd för friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- par- och kedjehus är 4,2 meter medan högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. För förskola är högsta byggnadshöjd 8 meter och högsta nockhöjd 9 meter.

Höjderna har anpassats efter kringliggande bebyggels för att tillkommande bebyggelse ska passa in i sin omgivning. Förskolans höjd har anpassats efter krav om att kunna skapa ändamålsenliga lokaler.

Osbyholm ligger inom Ringsjöbygden och är utpekad som en mindre by av lokal betydelse enligt Översiktsplan 2030. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen där planområdet är utpekad som plats för föreslagen bostadsbebyggelse.

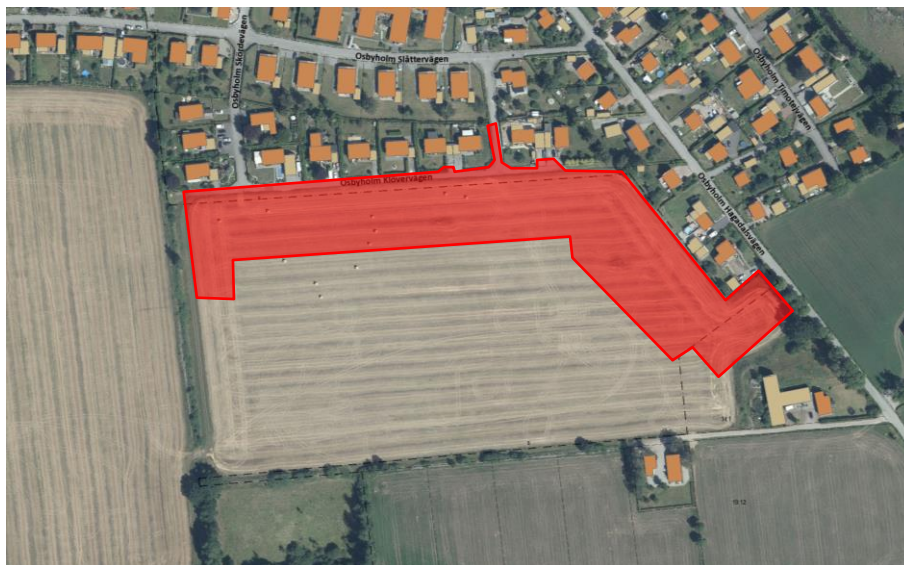
3. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet angränsar till Klövervägen i norr, bebyggelse utmed Hagadalsvägen i öster, jordbruksmark i väster och söder.

Planområdet omfattar del av Osbyholm 1:165, del av Osby 34:1 och del av Osby 12:27. All mark inom planområdet, utom befintlig gatumark, är i privat ägo.

Områdets omfattning är cirka 2 ha.



Karta som visar planområdets omfattning i rött.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för detta ärende 2017-11-16 § 180. I samma beslut uppdrog man åt samhällsbyggnadschefen/planering- och utvecklingschefen att arbeta fram en detaljplan för området. I beslutet framgår att markens lämplighet för bostadsbebyggelse och eventuell förskola ska prövas.

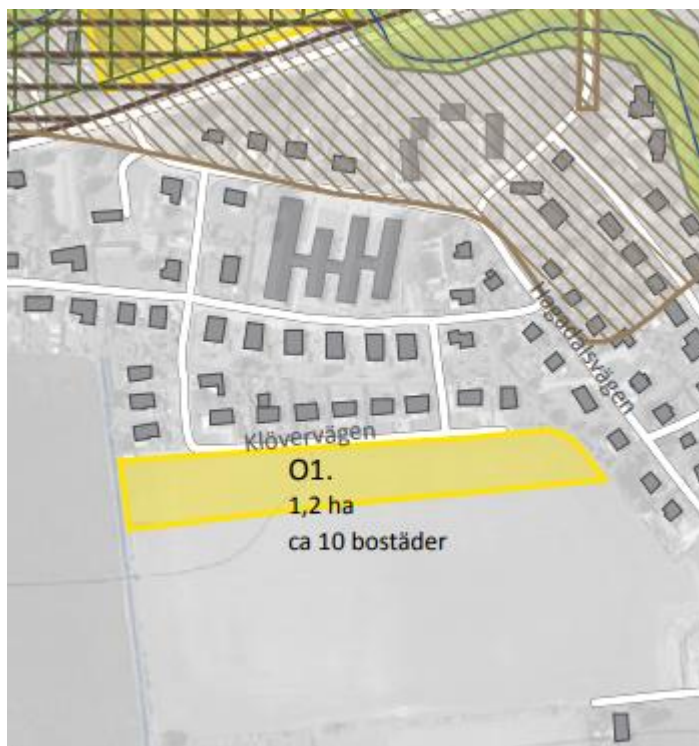
Sedan 2021-09-01 handläggs detaljplanen av kommunstyrelsen på grund av ändrat reglemente.

Planavtal

Planavtal för att upprätta detaljplanen har tecknats mellan kommunen och berörd exploatör.

Översiktsplan

Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41. Större delen av detaljplaneområdet är i översiktsplanen utpekad för bostadsbebyggelse (delområde O1). Området ligger söder och väster om nuvarande bebyggelse. I norr gränsar området mot Klövervägen och en-plans villabebyggelse från 1960- och 70-talen samt i öster mot en något mer varierad bebyggelse med bostäder i 1 ½-plan. I söder gränsar planområdet mot brukad åkermark och i väster mot ett öppet dike som skiljer området från brukad åkermark.



Karta från Översiktsplan 2030. Föreslaget utbyggnadsområde O1 för bostadsbebyggelse i Osbyholm.

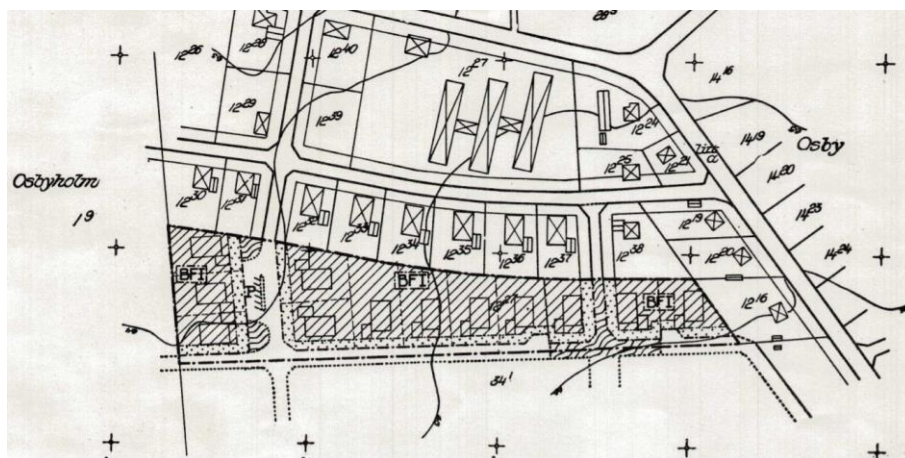
I arbetet med en detaljplan studeras aktuellt planområde i detalj, vilket ej görs när man tar fram en kommuntäckande översiktsplan. Resultatet av detaljplanarbetet blev, i detta fall, att planområdet bedömdes vara lämpligt för

cirka 15–45 bostäder till skillnad från de 10 som anges i översiktsplanen. Anledningen till det beror främst på att ytterligare mark i sydöst bedömts som lämplig att ingå i utbyggnaden samt att möjliggörandet av en tätare bostadsbebyggelse har bedömts vara lämplig. Inom detta område har det också bedömts som lämpligt att möjliggöra uppförande av förskola. Så i detaljplaneförslaget är ytan för bostäder större och marken används effektivare än vad som redovisas i översiktsplanen. Läs mer i kapitel 7: *Planförslag > Bebyggelsestruktur och utformning.*

Detaljplanen bedöms förenligt med gällande översiktsplan då den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder. Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggnad väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området utgör en naturlig fortsättning på befintlig byggnation.

Detaljplan

Delar av planområdet är tidigare planlagt och omfattas av detaljplan *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Osbyholms samhälle* antagen av kommunfullmäktige 1967-10-30. Detta gäller Klövervägen och de delar som ligger norr om denna, övriga delar av planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Detaljplan 12-HÖR-801 är utan kvarvarande genomförandetid. De delar av detaljplan 12-HÖR-801 som ersätts av den nu aktuella detaljplanen medger ”Vägmark” för den del av Klövervägen som är omarkerad i kartbilden nedan och för den del av gatan som är markerad med vågor medger gällande detaljplan ”Parkområde”.



Utsnitt ur detaljplan 12-HÖR-801.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Öster om denna detaljplan gäller detaljplan 12-HÖR-656 som medger friliggande bostadshus i en våning utmed Hagadalsvägen.

Bevarandeplan

Området ligger inte inom bevarandeplanen för Hörby centrum.

Naturvårdsplan

Ingen del av om planområdet är upptaget i naturvårdsplanen för Hörby kommun.

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om områdena är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena. Inom planområdet finns inga sådana områden som pekas ut i tredje kapitlet och planområdet berör heller inte några riksintressen.

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

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

Riksintressen och förordningar

Planområdet berör inte några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas inom planrådets naturmark, där två mindre dammar avses anläggas. Efter fördröjning kommer dagvattnet rinna ut i Hörbyån som är en vattenförekomst med miljökvalitetsnorm enligt VISS (VattenInformationssystem Sverige).

Tabellen visar vilka ytvattenförekomster som skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Statusklassningen är hämtad från länsstyrelsens tjänst Vatteninformationssystem Sverige (VISS):

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status (utan överallt överskridande ämnen)
Östra Ringsjön (recipient)	Otillfredsställande	Uppnår ej god

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

Hörby kommun arbetar aktivt med vattenkvalitetsfrågor, både inom kommunen och genom samarbetet i de olika vattenråden.

Vattenskyddsområden

Planområdet angränsar inte till något vattenskyddsområde.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Reglerna om miljöbedömning finns i miljöbalkens sjätte kapitel. Sedan 1 januari 2018 är ett nytt sjätte kapitel gällande. Det nya kapitlet ska tillämpas för planärenden som beslutats efter 1 januari 2018.

En separat undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats 2022-06-09 och är det dokument som ligger till grund för kommunens bedömning. Undersökningen samråds med Länsstyrelsen.

Bedömning

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

Bedömningen grundas på bland annat:

- Även om området omfattas av området för särskilt värdefulla kulturmiljöer ”Nunnäs - Fulltofta - Osbyholm – Lyby” bedöms inte planerad förändring leda till negativ påverkan på intresset.
- De biotopskyddade miljöer som omfattas av eller ligger i anslutning till planområdet påverkas inte heller i någon större omfattning av detaljplanens genomförande.
- I övrigt omfattas planområdet inte av några riksintressen, naturskyddsområden och bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla natur- och kulturmiljövärden.
- Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.
- Inga höga naturvärden finns inom eller i angränsning till planområdet.
- Planförslaget påverkar inte några särskilda skydds- eller bevarandeområden, förordnande eller skyddsvärden.
- Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig infrastruktur och bedöms inte innebära några problem ur trafiksynpunkt.
- Planförslaget bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse med avseende på risk för vibrationer, utsläpp eller lukt.
- Planförslaget bedöms inte leda till att tröskelvärden för trafikbuller överskrids vid närliggande bostäder.
- Planens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten överskrids.

Att jordbruksmark omvandlas till tomtmark för småhusbebyggelse innebär att landskapsbilden förändras och att marken kommer att omvandlas till trädgårdar och gator. Det innebär vidare att trafik till och från området kommer att öka, samtidigt är Osbyholm väl försett med kollektivtrafik och ett ökat resandeunderlag är en förutsättning för att utveckla kollektivtrafiken vidare.

De risker för påverkan som framkommit i undersökningen såsom biotopskydd för allé, stenmur och dike, kulturmiljön i området samt risken för översvämning i samband med skyfall hanteras inom planprocessen.

Kommunens ställningstagande är att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6 kap. 11–18 §§. Därför har ingen miljöbedömning gjorts och ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

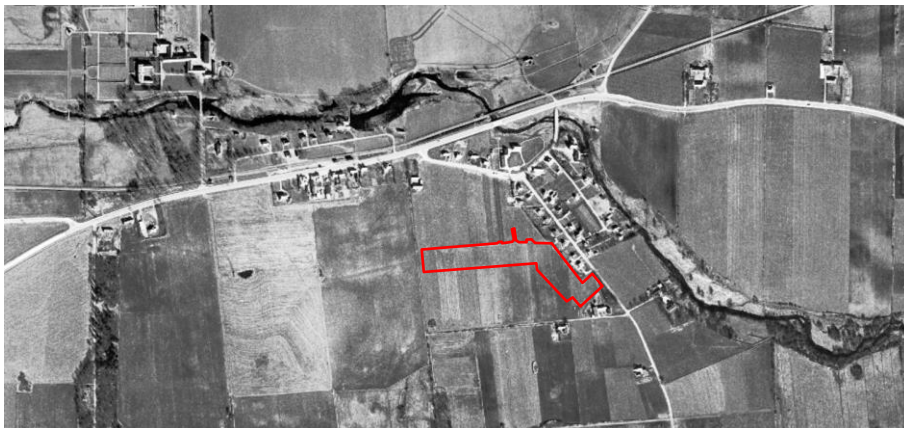
6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

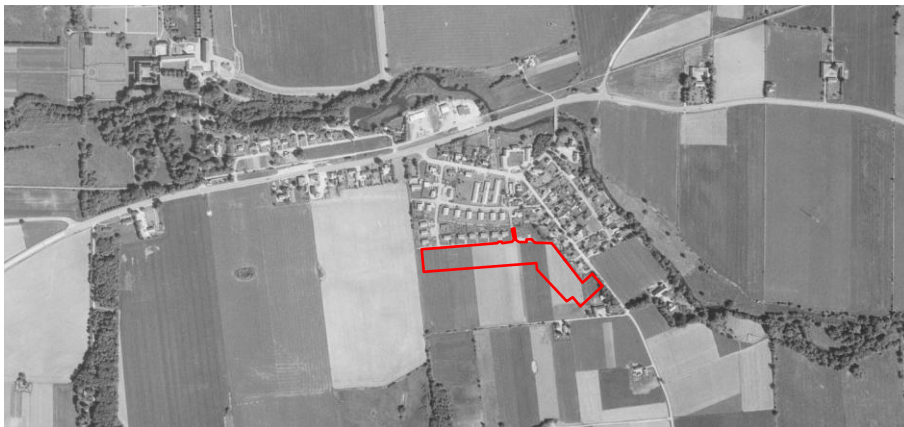
Planområdet ligger i direkt anslutning till Osbyholms bostadsbebyggelse längs Klövervägen. Marken inom planområdet används idag som jordbruksmark, vilket den har gjort sedan långt tillbaka i tiden. Dock har planområdet genom tiden blivit en mer central del av Osbyholm än det var under tidigt 1900-tal. I bildserien nedan kan man se Osbyholms utveckling och planområdets placering i förhållande till den befintliga bebyggelsen.



Osbyholm 1940-tal



Osbyholm 1960-tal



Osbyholm 1975



Osbyholm 2010



Osbyholm 2017

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Markanvändning är jordbruksmark för den största delen medan mindre delar utgörs av befintlig gata i form av Klövervägen.

Angränsande bebyggelse

Området gränsar i norr och öster till fastigheter med friliggande bostadsbebyggelse uppförd under tidigt 1900-tal (i öster) och under 1960/70-talet (i norr). Bebyggelsen längs Klövervägen i norr utgörs av likartade bostadshus i 1 våning medan bebyggelsen i öster är mer blandad i 1–1,5 våningar.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger ca 150 m söder om servicehemmet Hagadal i centrala Osbyholm. Det finns ingen dagligvarubutik eller förskola/skola i Osbyholm, närmaste butik och förskola/skola finns i Hörby, cirka 2 kilometer öster om planområdet.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet lutar relativt jämnt från sydöst mot nordväst. Området har en lägsta höjd om cirka 65 m ö h i det nordvästra hörnet och en högsta höjd om cirka 68 m ö h i anslutningen mot Hagadalsvägen i sydöst. Lutningen om 4 meter är fördelad på cirka 400 meter.



Planområdet sett från Klövervägen mot sydöst.

Planområdet består idag huvudsakligen av jordbruksmark med en trädrad längs Hagadalsvägen i öster. Området omfattas inte av naturreservat eller andra utpekade naturvärden, men trädraden och stenmuren längs Hagadalsvägen samt diket i den västra plangränsen omfattas av det generella biotopskyddet.



Vinterbild på trädraden och stenmuren längs Hagadalsvägen.

Enligt jordartskartan från SGU (Sveriges geologiska undersökning) består planområdet av sandig morän, men ett område med isälvsediment finns även redovisat inom planområdet.



SGUs jordartskarta för planområdet. Ljusblå område består av sandig morän medan det gröna området består av isälvsediment.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning och mätning av markradon har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen (PM Planeringsunderlag/Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Magnus Palm/Tyréns AB, 2022-03-11)

Utförd undersökning visar att grundläggning av byggnader upp till två plan kan utföras med plattgrundläggning alternativt med längsgående grundsulor beroende på vilken lastsituation som kommer att planeras. Grundläggning av planerade byggnader rekommenderas att utföras på icke organisk naturligt lagrad jord. Det rekommenderas således att humushaltig jord skiftas ur innan grundläggning utförs.

För högre byggnader eller byggnader med stora punktlaster kan förstärkningsåtgärder eventuellt krävas innan grundläggning kan utföras. Fler undersökningar krävs för att kunna bedöma grundläggningsalternativ när val av byggnadsutformning har utförts.

Grundvattnet har vid nu utförda undersökningar påträffats på djup som varierar mellan 0,4 och 1,2 m under markytan och därför behöver eventuella källare utföras med välfungerande dränering, alternativt utföras vattentäta.

Då marken klassas som normalriskmark ska grundläggning av byggnader ske radonskyddat, vilket till exempel innebär täta genomföringar i plattan.

Grönstruktur

Inom planområdet finns idag ingen grönstruktur förutom jordbruksmarken och den trädrad som står utmed Hagadalsvägen. Området omfattas inte av naturreservat eller andra utpekade naturvärden, men trädraden och stemmuren längs Hagadalsvägen samt diket i den västra plangränsen omfattas av det generella biotopskyddet.

Trafik och gatumiljö

Planområdet ligger intill Hagadalsvägen som är Osbyholms södra infart från Lyby. Hagadalsvägen är en typisk landsortsväg utan särskilt avgränsade områden för gång- och cykeltrafik. Skyltad hastighet för Hagadalsvägen är 70 km/timme fram till ungefär samma punkt som den tänkta anslutningen från planområdet ligger, där övergår hastigheten till 40 km/timme. Även efter att Hagadalsvägen övergått till "gata" inom Osbyholm saknas gång- och cykelytor.



Hagadalsvägen, från söder med 40-skyltarna i höjd med planerad anslutning till planområdet.

Klörevägen som ligger i planrådets norra del ansluter till Osbyholms övriga gatunät via Slättervägen och Skördevägen innan Hagadalsvägen, som går genom Osbyholm, nås. Klörevägen är en smal bostadsgata utan ytor avsatta för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

Busshållplatsen i Osbyholm (cirka 500 meter nordväst om planområdet) trafikeras av Skåneexpressen 1 Kristianstad–Malmö, Skåneexpressen 2 Hörby–Lund och linje 474 Hörby–Eslöv med ett stort antal dagliga ankomster och avgångar. Kollektivtrafikmässigt är Osbyholm väldigt väl försörjt.

Gång- och cykelväg mellan Osbyholm och Hörby ligger i anslutning till Banvallsvägen, cirka 250 meter norr om planområdet. Denna gång- och cykelväg knyter också samman Osbyholm med Ringsjöstrand och andra områden västerut.

Biltrafik

Tillfart till planområdet sker huvudsakligen från Hagadalsvägen i öster eller Klövervägen i norr. Från planområdet är det cirka 1 km till på- och avfarter till väg E22.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas trafikeras Hagadalsvägen av cirka 251–500 fordon/dygn. Av dessa är cirka 26–50 tunga fordon.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Ledningar för både dricksvatten och spillvatten finns i planområdets norra del, i Klövervägen samt utanför planområdet, i Hagadalsvägen. Största delen av planområdet kan kopplas till de ledningar för både dricks- och spillvatten som ligger i Klövervägen. Den mindre delen av planområdet som ligger i sydöst kan kopplas till ledningar för dricks- och spillvatten som ligger i Hagadalsvägen. Läs mer om detta i ”VA-utredning för Osbyholm 1:165 och Osby 34:1 mfl, Sigma Civil AB”.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Planområdet ingår inte i det kommunala VA-verksamhetsområdet, men kommer att ingå efter detaljplanens genomförande. Brandposter finns i anslutning till planområdet.

Det finns en befintlig översvämningssituation för befintliga villatomter i området, men skyfallsrelaterad översvämning hanteras inom detaljplaneprocessen för att skapa en bättre skyfallshantering på platsen. De vattenvolymer som kommer från den högre belägna åkermarken kommer efter detaljplanens genomförande att tas om hand inom planområdet eller avledas på ett säkert sätt till nedströms liggande recipient, vilket bedöms medföra att den översvämningssituationen på befintliga villatomter i området minskar.

El, Tele, Fiber

Planområdet är inte anslutet till el-, tele- eller fibernätet idag. Befintligt nät för el, tele och fiber finns dock i närområdet.

Avfallshantering

Ingen avfallshantering sker inom planområdet idag.

Värme

Fjärrvärme finns inte i Osbyholm.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Planen innefattar:

- Bostäder (B)
- Förskola (S₁)
- Teknisk anläggning (E₁)
- Natur (NATUR)
- Gata (GATA)

Även komplement till listade verksamheter och allmänna platser ingår i användningen.

Bebyggelsestruktur och utformning

Planen medger totalt cirka 15–45 bostäder inom Osbyholm 1:165 och Osby 34:1. En detaljplan reglerar inte vilket antal lägenheter som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får byggas. Inom detaljplanens kvartersmark föreslås en största byggnadsarea om 35 % av fastighetsarean. Kvartersmarken uppgår till cirka 14 800 kvm, varav cirka 5200 kvm kan bebyggas.

Högsta byggnadshöjd för friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- par- och kedjehus är 4,2 meter medan högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. För förskola är högsta byggnadshöjd 8 meter och högsta nockhöjd 9 meter.

Höjderna har anpassats efter kringliggande bebyggelse för att tillkommande bebyggelse ska passa in i sin omgivning. Inom den östra delen medger planen även uppförande av förskola. Förskolans höjd har anpassats efter krav om att kunna skapa ändamålsenliga lokaler.

Kvartersmark för bebyggelsen har placerat utmed den befintliga Klövervägens södra sida och längs en ny anslutning mellan Klövervägen och Hagadalsvägen.

Naturområden för hantering och fördröjning av dagvatten har placerats i den västra och norra delen. I den östra delen, utmed Hagadalsvägen finns ett mindre naturområde för att skydda befintlig allé. Ett naturstråk har placerats i planområdets gränser mot åkermarken i söder för att möjliggöra anläggande av det dike som krävs för dagvatten- och skyfallshanteringen.

Aktuella planbestämmelser

Nedan presenteras alla planbestämmelser var för sig kategori, beteckning, formulering och syfte.

Kategori	Beteckning	Formulering	Syfte
Användningar allmän plats	GATA	Gata	En gata är ett område avsett främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.
	NATUR	Natur	Användningen natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.
Användningar kvartersmark	B	Bostäder	Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
	E ₁	Transformatorstation	För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för transformatorstation att möjliggöra anläggning av en station i det lokala eldistributionsnätet.
	S ₁	Förskola	Användningen förskola syftar till att möjliggöra nyttjande av marken för förskoleändamål.
Egenskaper allmän plats kommunalt huvudmannaskap	dagvatten ₁	Dagvattenhanteringssystem får anordnas	Möjliggör plats för hantering av dagvatten.
Egenskaper kvartersmark	prickmark	Marken får inte förses med byggnad	I aktuell plan säkerställer prickmarken att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark och styr placeringen av byggnader. I den östra delen säkerställer prickmarken att kommande bebyggelse inte hamnar för nära befintlig bostadsbebyggelse utmed Hagadalsvägen.
	d ₁	Minsta fastighetsstorlek för rad-, par- och kedjehus är 300 kvm	Bestämmelsen reglerar minsta fastighetstorlek för rad-, par- och kedjehus inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ändamålsenliga tomter.
	d ₂	Minsta fastighetsstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus är 500 kvm	Bestämmelsen reglerar minsta fastighetstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ändamålsenliga tomter.
	d ₃	Största fastighetstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus är 1100kvm	Bestämmelsen reglerar största fastighetstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en rationell markanvändning.
	h ₁	Högsta byggnadshöjd för friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- par- och kedjehus är 4,2 meter	Bestämmelsen säkerställer en högsta byggnadshöjd för friliggande en- och tvåbostadshus samt rad-, par- och kedjehus inom planområdet. Angiven höjd

Kategori	Beteckning	Formulering	Syfte
			säkerställer att kommande bebyggelse passar in i området.
	h ₂	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter	Bestämmelsen säkerställer en högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader inom planområdet. Angiven höjd säkerställer att kommande bebyggelse passar in i området.
	h ₃	Högsta byggnadshöjd för förskola är 8 meter	Bestämmelsen säkerställer en högsta byggnadshöjd för förskolebyggnader inom planområdet. Angiven höjd säkerställer att kommande förskolebebyggelse är ändamålsenlig.
	h ₄	Högsta nockhöjd för förskola är 9 meter	Bestämmelsen säkerställer en högsta nockhöjd för förskolebyggnader inom planområdet. Angiven höjd säkerställer att kommande förskolebebyggelse är ändamålsenlig.
	p ₁	Huvudbyggnad för friliggande en- och tvåbostadshus ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns	Bestämmelsen säkerställer huvudbyggnaders placering på kommande fastigheter inom planområdet.
	p ₂	Huvudbyggnad för rad-, par- och kedjehus får placeras i fastighetsgräns	Bestämmelsen säkerställer huvudbyggnaders placering på kommande fastigheter inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra sammanbyggda rad-, par- och kedjehus.
	p ₃	Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns	Bestämmelsen säkerställer komplementbyggnaders placering på kommande fastigheter inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra sammanbyggda komplementbyggnader.
	o ₁	Minsta takvinkel för förskolans huvudbyggnader är 6 grader	Bestämmelsen reglerar minsta takvinkel för förskolans huvudbyggnader.
	o ₂	Minsta takvinkel för bostadshus, med undantag för mindre byggnadsdelar är 22 grader	Bestämmelsen reglerar minsta takvinkel för bostadshusen. Angiven vinkel syftar till att säkerställa att kommande bebyggelse passar in i området.
	f ₁	Endast friliggande enbostadshus, friliggande tvåbostadshus, radhus, parhus och/eller kedjehus.	Bestämmelsen reglerar vilken typ av bostadshus som får upprättas inom planområdet.
	f ₂	Utan hinder för höjdbestämmelser får takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd.	Bestämmelsen reglerar vilken uppförande av takkupor och frontespisertyp av bostadshus som får upprättas inom planområdet.
	e ₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 35 % av fastighetsarean.	Bestämmelsen reglerar största exploateringsgrad av fastigheten och innefattar både huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Kategori	Beteckning	Formulering	Syfte
			Bygglovbefriade åtgärder ingår inte i denna begränsning.
	n ₁	Närliggande träd som omfattas av biotopskyddsbestämmelser ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på rötter och grenverk.	Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga träd som omfattas av biotopskydd.
Administrativa bestämmelser		Genomförandetiden är 10 (tio) år från det datum planen vinner laga kraft.	Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Kommunal service

Inom planområdet finns möjlighet att uppför en förskola, i planområdets östra del. Övrig kommunal service finns i Hörby.

Grönstruktur och park

Grönstrukturen inom planområdet utgörs idag av jordbruksmark med ett befintligt dike i väster och en trärad längs Hagadalsvägen i öster. Diket och träraden kommer finnas kvar även efter detaljplanens genomförande medan jordbruksmarken förändras till bostadsgårdar/trädgårdar eller gata. Gatemarken kommer att vara allmän plats medan all bostads-/förskolemark kommer att vara kvartersmark. Inom planområdet avsätts plats för två mindre naturområdet med utrymme för dammar för dagvattenhantering. Naturstråk har också placerats i planområdets gränser mot åkermarken i söder för att möjliggöra anläggande av det dike som krävs för dagvatten- och skyfallshanteringen.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Inga förändringar planeras för kollektivtrafiken, men de tillkommande bostäderna kommer att bidra till att resandeunderlaget för kollektivtrafiken ökar.

Biltrafik

En ny gata genom det nya området kommer att anslutas till Klövervägen i norr och Hagadalsvägen i öster. Den nya gatan kommer att vara cirka 6 meter bred.

Föreslagen placering av ny anslutning till Hagadalsvägen har förutsättning att uppfylla de krav som ställs från Trafikverket. För att minimera ingreppen på omkringliggande miljö och öka trafiksäkerheten föreslås befintlig sträcka av Hagadalsvägen med hastighetsgräns 40 km/h förlängas minst cirka 70 meter söderut. För att tydligare markera övergången från 70 km/h rekommenderas någon form av hastighetssänkande utformning vid denna.

Skulle hastigheten inte sänkas bedöms föreslaget läge dock fortsatt vara fördelaktigt då lägen längre söderut skulle medföra än större siktområden och anpassning av befintlig miljö. Att helt utesluta anslutningen skulle medföra mer trafik inom tätorten och sämre orienterbarhet, framkomlighet samt tillgänglighet.

Föreslagen anslutning bedöms också vara av stor vikt för att underlätta för oskyddade trafikanter att ta sig till och från eventuell förskola inom den nya

bebyggelsen. Utan anslutningen blir resvägarna till denna längre och det är troligt att fler väljer att köra bil vilket generellt lär försämra trafikmiljön i tätorten. *Mer information finns i Trafikutredning Anslutning Hagadalsvägen, Sigma Civil AB 2022-02-03.*

Gång- och cykeltrafik

Den nya gatan inom planområdet föreslås ha gång- och cykeltrafik i blandtrafik enligt samma lösning som finns i övriga Osbyholm.

Cykelparkering

Cykelparkeringar bör prioriteras i bästa läge. Möjligheten att parkera större cyklar, exempelvis lådcyklar, bör beaktas.

Parkering

Parkering samt angöring för tillkommande bebyggelse i form av bostäder och eventuell förskola ska anordnas inom kvarteretsmark. Antal parkeringar som ska anordnas vid utveckling och nybyggnation behandlas och säkerställs i efter detaljplanen påföljande bygglovsskede.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

Kommande bebyggelse ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintligt verksamhetsområde för VA utökas så att det omfattar kommande bebyggelse inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen föreslås bestå av diken och två dagvattenmagasin i form av dammar. En damm byggs i västra hörnet av delområde 01 och en i norra delen av delområde 02. Vatten från delområde 01 och 03 kommer att ledas till damm 01 och vatten från delområde 02 till damm 02.



Ett dike placeras inom ett område planlagt för natur längs planrådets gräns mot åkermarken i söder och ansluts till damm 01 som ligger i delområde 01. Utlopp från dammarna kommer att ske till befintligt dagvattensystem och dagvattenflödet blir begränsat till 1,5 I/s*ha. Damm 01 är beräknad med ett utsläpp på ca 19,2 I/s, då även åkermarkens avrinning kommer hamna i denna. Damm 02 är beräknad med ett utsläpp på 1,2 I/s.

När damm 01 blir full bräddas det genom en bräddbrunn till befintligt dike. Vilket är likt befintlig markavrinning idag. Damm 02 bräddas i första hand till befintligt dagvattensystem, och i andra hand över mark.

Dagvatten inne på fastighet bör hanteras enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Det är därför önskvärt att dagvatten fördröjs innan avledning till det allmänna dagvattennätet. Takavvattning kan till exempel avledas ut på infiltrationsytor, såsom gräsmatta eller ledas till underjordiskt magasin, exempelvis stenkista. Dagvatten från parkeringsytor bör avledas till infiltrationsytor för rening och infiltration av dagvatten.

Läs mer om dagvattenhanteringen i ”Dagvattenutredning för Osbyholm 1:165 och Osby 34:1 mfl, Sigma Civil AB”.

Läs om ansvarsfördelning under kapitel 9: *Genomförandet av detaljplanen*.

El, Tele, Fiber

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till fiber- och elnätet i Osbyholm.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen. Avfallstömning för bostäderna föreslås ske längs ny lokalgata. Föreslagen avfallshantering innebär att backning undviks för hämtningsfordon.

Posthantering

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

Värme

Uppvärmning regleras ej i detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

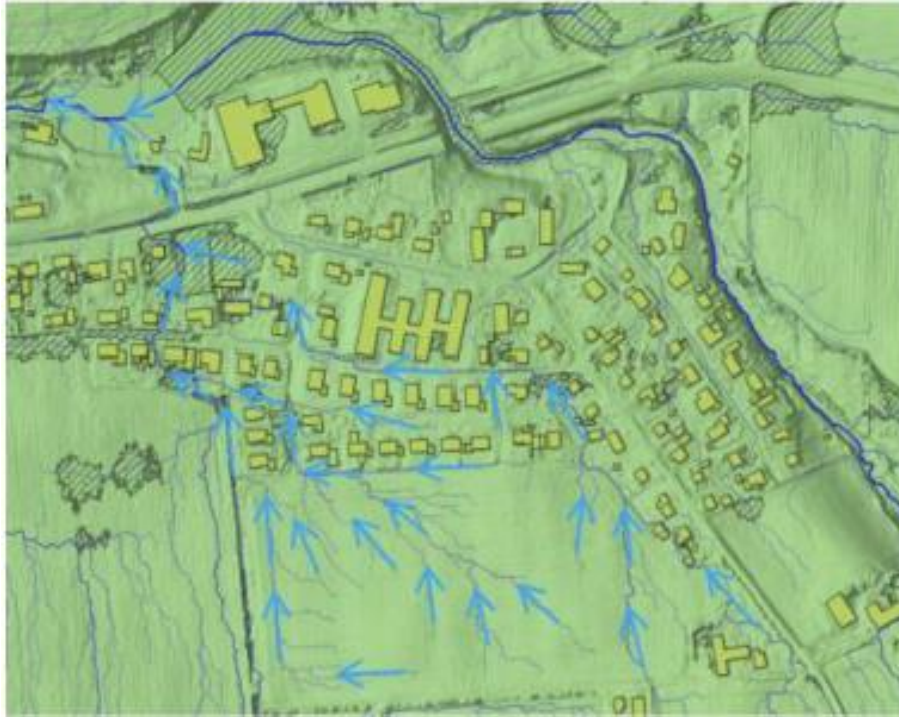
Omgivningsbuller innebär både buller från trafik och från verksamheter. För trafikbuller gäller förordning (2015:216) ”om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. Buller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

Inga bullerkällor, förutom Hagadalsvägen finns i planområdets närhet. Mängden fordon som trafikerar Hagadalsvägen motiverar inte att bullerberäkningar görs. I och med att en ny anslutning till Hagadalsvägen skapas i denna detaljplan bör hastigheten sänkas från 70 km/timme till 40 km/timme i anslutning till detta planområde. Det kan ytterligare bidra till att bullernivåerna minskar.

Skyfallshantering

Vid skyfall riskerar diken och trummor att gå fulla och sekundära avrinningsvägar kan uppstå. Vid korta häftiga regn avrinner dagvatten i större grad på markytan och vid längre regn mättas marken, vilket i båda fallen ger upphov till en högre avrinningsfaktor.

Efter detaljplanens genomförande kommer vatten vid skyfall, både från tillkommande bebyggelse och jordbruksmark delvis rinna till befintligt dike väster och delvis till befintligt dagvattensystem.



Avrinningsvägar vid skyfall innan detaljplanens genomförande.



Avrinningsvägar vid skyfall efter detaljplanens genomförande.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö och arkeologi

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Exploatering av planområdet innebär en fortsättning av Osbyholms kulturhistoriska utveckling.

Omgivningsbuller

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.

Naturmiljö

Naturmiljön påverkas delvis av planförslaget då den planerade anslutningen till Hagadalsvägen kan komma att kräva ett mindre ingrepp i den biotopskyddade trädraden och stenmuren. Ett sådant ingrepp kommer att ske först efter att dispens har givits och erforderliga kompensations- och/eller skadelindringsåtgärder planerats och godkänts av Länsstyrelsen. Den föreslagna planläggningen bedöms därför inte innebära någon betydande negativ påverkan på naturmiljön.

Luftkvalitet

Luftkvalitet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Vattenkvalitet

Vattenkvalitet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Elektromagnetiska fält

Strax sydöst om planområdet löper en 400 kV kraftledning som kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. I den utredning som Svenska kraftnät tagit fram angående elektromagnetisk strålning från just denna ledning har det fastslagits att det krävs ett avstånd på minst 130 meter mellan ledningen och bostäder för att säkerställa att strålningen inte överstiger 0,4 mikrotlesla. Avståndet mellan planerad bostadsbebyggelse och aktuell ledning överstiger 250 meter vilket innebär att planområde ligger väl utanför den rekommenderade buffertzonen.

I planområdets nordöstra del planeras ett utrymme för en nätstation som kommer att mata området.

Efter exploateringen blir närmsta elledning den som ska mata området med el, vilken avses förläggas längs gatorna i området. Enligt dialog med Strålsäkerhetsmyndigheten ger en elledning i lokalnätet ett försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från ledningen. Med tanke på detta och på grund av bestämmelsen om förbud mot uppförande av byggnad (prickmark) inom 4,5 m från fastighetsgräns mot gata för all bostadsmark inom detaljplanen kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från ledningar anses vara försumbara.

Transformatorstation till området placeras centralt, i den östra delen av planområdet och i direkt anslutning till Klövervägen för att tillgodose god tillgänglighet för nätoperatörer. Enligt dialog med Strålsäkerhetsmyndigheten ger en transformatorstation i lokalnätet ett försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från transformatorstationen. Området som avsatts för transformatorstationen omges av allmän plats i denna detaljplan, vilket innebär

att marken inte får förses med byggnader inom ett avstånd på mer än 5 meter från området med bestämmelsen som tillåter uppförande av transformatorstation. Området för transformatorstationen angränsar även till kvartersmark för bostäder i en intilliggande detaljplan, men i denna råder förbud mot uppförande av byggnad (prickmark) inom 5 m från fastighetsgräns. På grund av detta kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från transformatorstationen anses vara försumbara.

Stadsbild

Strukturen inom planområdet bygger vidare på den befintliga stadsbilden/strukturen i Osbyholm och bedöms, med en god utformning av byggnader och allmänna platser inom planområdet, inte inverka negativt på den befintliga stadsbilden.

Risker och säkerhet

Det finns en befintlig översvämningssituation för befintliga villatomter i området, men skyfallsrelaterad översvämning hanteras inom detaljplanprocessen för att skapa en bättre skyfallshantering på platsen. De vattenvolymer som kommer från den högre belägna åkermarken kommer efter detaljplanens genomförande att tas om hand inom planområdet eller avledas på ett säkert sätt till nedströms liggande recipient, vilket bedöms medföra att en säkrare hantering av skyfall även för befintlig bebyggelse.

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

Ekonomiska konsekvenser

Ansvar för anläggande, drift och underhåll av allmänna platser åligger Hörby kommun som huvudman. Kostnader för anläggande regleras mellan exploatör och Hörby kommun genom exploateringsavtal.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna bland annat genom närheten till olika stråk ut i omgivande jordbrukslandskap. Kommande tomter har en storlek som möjliggör att ytor kan avsättas för lek och rekreation inom den egna fastigheten.

Inom planområdet finns också möjlighet att uppföra en förskola vilket skulle innebära att barn i hela Osbyholm kommer att få närhet till en förskola och tillhörande pedagogiska lekmiljöer.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och har endast mindre höjdskillnader. Förutsättningarna för att skapa en god tillgänglighet i bebyggelsemiljön bedöms som goda.

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

Bostadspolitiska mål

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

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

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

Bostäder av olika slag samt i olika storlekar medges i detaljplanen, vilket syftar till att skapa möjlighet att komplettera Osbyholms villabebyggelse med andra typer av bostäder.

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

Kommunal service

Inom planområdet finns möjlighet att uppför en förskola. Övrig kommunal service finns i Hörby.

Samlad konsekvensbedömning

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

Planförslaget bedöms medföra

- ianspråktagande av lågklassig jordbruksmark (området söder om Ringsjön har generellt klass 6-7).
- en mindre ökning av trafikbelastningen på anslutande vägar.
- ett ökat behov av gång- och cykelvägar i området.
- vissa sociala konsekvenser på grund av närhet till befintliga bostäder.
- ett visst ökat underlag för service i området.
- en ringa påverkan på naturmiljön till följd av ett eventuellt mindre ingrepp i trädraden och stemmuren vid Hagadalsvägen som omfattas av det generella biotopskyddet.
- en viss effekt på landskapsbilden i området.
- en stor ökning av antalet bostäder i Osbyholm.
- säkrare skyfallshantering för befintlig bebyggelse längs Klövervägen.

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

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas under andra kvartalet 2023.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Tabellen nedan visar konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande. Samtliga allmänna platser inom planområdet (användning Natur och Gata) går under kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Osbyholm 1:165	Jordbruksmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till Bostäder, Förskola, Gata, samt Tekniska anläggningar. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap. En mindre del av kvartersmarken inom fastigheten möjliggör för en utvidgning av fastigheten Osby 31:2 genom fastighetsreglering. Det ifrågavarande området är beläget mellan nuvarande fastighet Osby 31:2 och den föreslagna väganslutningen mot Hagadalsvägen.
Osby 34:1	Jordbruksmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till Bostäder, Natur samt Gata. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Osby 12:27	Gata/park	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Delar av fastigheten inom planområdet planläggs fortsatt för ändamålet Gata. Delar av fastigheten inom planområdet ändras till användningen till Bostäder. De områdena inom fastigheten som ändras till kvartersmark för Bostäder möjliggör en utvidgning av fastigheterna Osby 12:49 och Osby 12:52 genom fastighetsreglering. Allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap.

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
12-HÖR-820.1	Servitut, Väg	Osby 12:51; Osby 12:52	Osby 12:27	Avses upphävas i samband med att det i väster och söder angränsande parkområdet till fastigheterna Osby 12:51 och Osby 12:52 i gällande detaljplan planläggs som allmän plats med användning Gata enligt planläggning i denna detaljplan.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsbildning. Kvartersmarken inom planområdet kan delas in i flera fastigheter. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

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

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller egenskapsbestämmelser som reglerar fastighetsstorlek för olika bostadstyper. Ytterligare fastighetsindelningsbestämmelser kan vid behov införas genom en ny planprocess för att, på ett mer detaljerat sätt, styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet idag. Behov av nya gemensamhetsanläggningar kan eventuellt uppkomma i samband med planens genomförande. Läs mer om eventuella nya gemensamhetsanläggningar under kapitel 9: *Genomförandet av detaljplanen > Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar.*

Servitut, ledningsrätt m.m.

Inom planområdet finns ett servitut för väg (12-HÖR-820.1) som belastar fastigheten Osby 12:27 och är till förmån för fastigheterna Osby 12:51 och Osby 12:52. Servitutet möjliggör väganslutning för Osby 12:51 och Osby 12:52 inom ett område planlagt som parkområde i gällande detaljplan. Servitutet avses upphävas i samband med att detta område planläggs som allmän plats med användning Gata. Detta innebär att det inte längre finns något syfte att bevara servitutet.

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal har 2021-08-30 tecknats mellan Hörby kommun och exploatören.

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Hörby kommun och exploatören.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen tas upp för antagande i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet kommer att reglera frågor som bland annat har med överlåtelse av mark, utbyggnadskostnader för allmän platsmark och infrastruktur att göra.

Genomförande av planen inom kvartersmark

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

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

Ansvarsfördelning

Exploatören är byggherre och ansvarar för genomförandet och exploateringen på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Kostnader för anläggande av allmän platsmark regleras mellan exploatör och Hörby kommun genom exploateringsavtal.

Ansvar och kostnad för utbyggnad av nya VA-ledningar och VA-anläggningar inom exploateringsområdet regleras i exploateringsavtalet. Utbyggnaden av VA-nätet ska följa kommunens normer. Där det är möjligt bör fastighetsägaren infiltrera, fördröja och rena dagvatten inom fastighet enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Läs mer om dagvattenhantering under kapitel 7: *Planförslag > Teknisk försörjning.*

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

Ledningar

Det finns befintliga ledningar inom planområdet. Exploatören bekostar flytt eller ändring av olika ledningsägares befintliga ledningar, kabelanläggningar eller anläggningar som krävs för planens genomförande. Exploatören ansvarar även för att VA-anslutna fastigheter har tillgång till de kommunala VA-anläggningarna under exploaterings genomförande.

Andra ekonomiska genomförandefrågor

Avgifterna för upprättandet av detaljplanen regleras i taxa för kommunstyrelsens verksamhet enligt plan- och bygglagen (antagen av kommunfullmäktige 2021-06-21 § 120) och bekostas av exploatören genom planavtal.

Tekniska frågor

Utredningar

En arkeologisk undersökning av området ska vid behov beställas och bekostas av byggherren. Ingrepp i fornlämning regleras i Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Nödvändig grundundersökning ska tas fram av byggherre i samband med bebyggandet av området.

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

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

Brandvattenförsörjning ska vid behov anordnas i området i samråd med Mittskåne Vatten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

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

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

Upplysningar

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

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Program och utredningar

Översiktsplan 2030, Hörby kommun 2016

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

Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket 2016

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

Lågpunktskartering, Länsstyrelsen 2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

Dagvattenpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2016

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

Markpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2020

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

Vägledning Skolor, förskolor och fritidshem, Hörby kommun 2012

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

Gång- och cykelvägsplan, Hörby kommun 2019

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

Lek- och aktivitetsplan för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

11. MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Sigma Civil AB/Johan Bergström och handlagts av Planering och utveckling i Hörby kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Kommunservice, Gata/Park samt Bygg och miljö deltagit.

Framtagen av Johan Bergström
Sigma Civil AB, plankonsult

Peter Siilak
Avdelningschef Kommunservice

Johan Pehrsson
Planarkitekt