

Figuren visar planområdets omfattning (orange streckad linje).

## Detaljplan för Hasslarp 14, Hasslarp

Hörby kommun, Skåne län

## Planbeskrivning

Utökat förfarande  
Antagandehandling  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2024-07-30

# PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2024-07-12
- Grundkarta, 2024-05-30
- Planbeskrivning, 2024-07-30
- Fastighetsförteckning, 2024-05-30
- Samrådsredogörelse, 2024-05-30
- Granskningsutlåtande, 2024-07-30

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*, Hörby kommun, 2024-05-28
- *Kulturmiljöunderlag, Hasslarp 14*, Tyréns, 2024-05-28
- *Markmiljöteknisk undersökningsrapport (MMU)*, PQ Geoteknik & Miljö AB, revidering A, 2024-07-20
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - Geoteknik*, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-04-23
- *PM, Markföroreningar, markeradon och geotekniska förhållanden*, PQ Geoteknik & Miljö AB, revidering A, 2024-07-20

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLAN FÖR HASSLARP 14, HASSLARP .....	1
PLANBESKRIVNING .....	1
PLANHANDLINGAR.....	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	3
<b>1 DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>6</b>
1.1 SYFTE.....	6
<b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>7</b>
2.1 HELA DETALJPLANEN .....	7
2.2 GENOMFÖRANDETID.....	8
2.3 ALLMÄN PLATS.....	8
2.4 KVARTERSMARK .....	8
2.5 VATTENOMRÅDE .....	9
2.6 BEFINTLIGT .....	9
2.7 ÄRENDEINFORMATION.....	9
2.8 ANNAT .....	9
<b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>	<b>11</b>
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....	11
<b>4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>16</b>
4.1 KOMMUNALA .....	16
4.1.1 DETALJPLAN .....	16
4.1.2 PLANBESKED.....	17
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....	17
4.2 REGIONALA.....	18
4.2.1 REGIONPLAN .....	18
4.3 RIKSINTRESSEN .....	19
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	19
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER .....	20
4.5.1 LUFT.....	20
4.5.2 VATTEN.....	20
4.5.3 BULLER .....	21
4.6 MILJÖ .....	21
4.6.1 STRANDSKYDD.....	21
4.6.2 DAGVATTEN .....	21
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	22
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER .....	22
4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR .....	22
4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	23
4.7.4 RISK FÖR EROSION .....	23
4.7.5 RISK FÖR SKRED.....	23
4.7.6 RISK FÖR RAS.....	23
4.7.7 FÖRORENAD MARK .....	23
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	23
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	24
4.10 KULTURMILJÖ .....	24
4.11 FYSISK MILJÖ .....	26

4.12 SOCIALA .....	27
4.13 TEKNIK .....	27
4.14 SERVICE .....	27
4.15 TRAFIK .....	27
4.16 ANNAT .....	29
<b>5 PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>30</b>
5.1 KOMMUNALA .....	30
5.1.1 DETALJPLAN .....	30
5.1.2 GRUNDKARTA .....	30
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....	30
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN .....	30
5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	31
5.2 UTREDNINGAR .....	31
5.2.1 DAGSLJUS OCH SKUGGA .....	31
5.2.2 DAGVATTENUTREDNING .....	32
5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING .....	34
5.2.4 MARKMILJÖUTREDNING .....	34
5.2.5 KULTURMILJÖUTREDNING .....	35
5.2.6 VA-UTREDNING .....	37
5.3 REGIONALA .....	39
5.3.1 REGIONPLAN .....	39
<b>6 KONSEKVENSER .....</b>	<b>40</b>
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	40
6.2 NATUR .....	40
6.2.1 GRÖNOMRÅDE .....	40
6.2.2 LANDSKAPSBILD .....	40
6.2.3 NATURRESERVAT .....	40
6.3 MILJÖ .....	41
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....	41
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING .....	41
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) .....	41
6.3.4 STRANDSKYDD .....	41
6.3.5 DAGVATTEN .....	42
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....	42
6.4.1 LUFT .....	42
6.4.2 VATTEN .....	42
6.4.3 BULLER .....	42
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET .....	42
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER .....	42
6.5.2 ÖVERSVÄMNING .....	43
6.5.3 OLYCKOR .....	43
6.5.4 EROSION .....	43
6.5.5 SKRED .....	43
6.5.6 RAS .....	43
6.6 SOCIALA .....	43
6.6.1 BARN .....	43
6.6.2 JÄMLIKHET .....	43
6.7 RIKSINTRESSE .....	44
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	44
6.9 TRAFIK .....	44
6.9.1 MOTORTRAFIK .....	44

6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	44
6.10 ANNAT .....	45
6.10.1 SOL- OCH SKUGGSTUDIE .....	45
<b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>	<b>46</b>
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....	46
7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	46
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	46
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING .....	46
7.2.3 RÄTTIGHETER .....	46
7.3 TEKNISKA FRÅGOR .....	46
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER .....	46
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS .....	47
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP .....	47
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR .....	48
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING .....	48
7.4.2 PLANAVGIFT .....	48
7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP .....	48
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	48
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	48
7.5.2 KOMMUNALA.....	48
7.5.3 MARKANVISNING .....	49
7.5.4 TIDPLAN.....	49
7.6 KULTURVÄRDEN .....	49
7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD .....	49
7.6.2 BEVARANDEKRAV.....	49
7.7 UPPLYSNINGAR.....	49
<b>8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....</b>	<b>51</b>
<b>9 MEDVERKANDE .....</b>	<b>53</b>

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

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 (C<sub>1</sub>) *Bio, teater, konsert och konferens*, (C<sub>2</sub>) *Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte* samt (R<sub>1</sub>) *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.

Lämpligheten av avsedd planläggning prövas genom detaljplaneprocessen.

## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av ett kulturhus med bibliotek samt bevara den befintliga biografen Metropol och dess verksamhet. För att möjliggöra för kulturhuset med bibliotek används bestämmelserna (C<sub>2</sub>) *Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte* och (R<sub>1</sub>) *Kulturhus*. För biografen Metropol och dess verksamhet används bestämmelsen (C<sub>1</sub>) *Bio, teater, konsert och konferens*. Vidare avser detaljplanen säkerställa att platsens höga kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

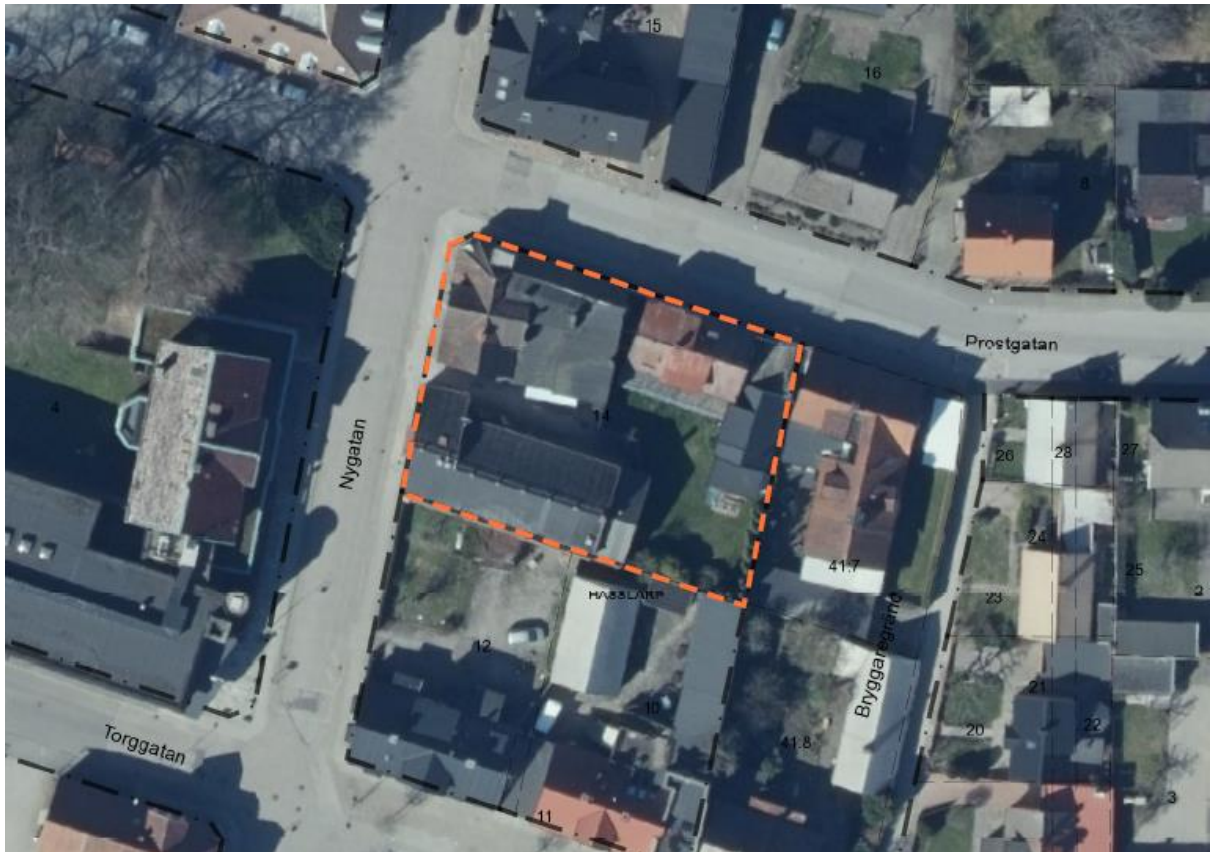
Området som omfattas av planläggningen är cirka 1 175 kvadratmeter stort och ligger vid korsningen mellan Nygatan och Prostgatan i Hörby tätort, se översiktskarta nedan. Inom planområdet föreslås en högsta nockhöjd om 9 meter.

Uppförandet av ett kulturhus skulle 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.

Planområdets läge i centrala Hörby tätort bedöms vara strategiskt fördelaktigt med hänsyn till lägets tillgänglighet och kollektivtrafikförsörjning. Möjligheten att skapa en samlad mötesplats för kulturservice i anslutning till den befintliga biografen bedöms ytterligare bidra till lokaliseringens lämplighet.

Genom en varsam och hänsynsfull utformning av tillkommande bebyggelse kan planförslaget stärka den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum. Tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintliga bebyggelsestrukturer och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande. Tillkommande bebyggelse ska även anpassas så att dess omgivningspåverkan på omkringliggande bostadsbebyggelse inte innebär störningar eller betydande olägenheter.

Hela planområdet ligger inom fastigheten Hasslarp 14, som ägs av Hörby kommun.



*Karta som visar planområdet med orange streckad linje.*

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

## 2.3 ALLMÄN PLATS

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

## 2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar följande användningsbestämmelser för kvartersmark:

- Bio, teater, konsert och konferens (C<sub>1</sub>), vilket innebär område med underhållningsverksamhet och scenframträdande som framförs framför sittande publik.
- Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte (C<sub>2</sub>), vilket innebär område för verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta och nå. Användningen har preciserats för att reglera bort sådan användning som anses ligga utanför syftet med detaljplanen.
- Kulturhus (R<sub>1</sub>), vilket innebär områden för besöksanläggningar i form av kulturhus.

Även komplement till listade verksamheter ingår i användningen.

Hela planområdet utgörs av kvartersmark. Kvartersmarken är uppdelad i ett område med användningsbestämmelse C<sub>1</sub>, vilket omfattar biografbyggnaden Metropolis geografiska



utbredning, och ett område med användningsbestämmelserna C<sub>2</sub> och R<sub>1</sub>. Inom cirka 975 kvadratmeter av kvartersmarken medges att marken förses med byggnad. Inom kvartersmarken med användningen C<sub>1</sub> föreslås ett rivningsförbud som innebär att befintlig byggnad inte får rivas.

Inom de sydöstra delarna av kvartersmarken med användningarna C<sub>2</sub>R<sub>1</sub> medges inte att marken förses med byggnad. Inom en del av detta område föreslås en reglering som innebär att marken ska vara genomsläpplig. Området är tänkt att utgöras av en innergård med en hög andel grönyta när detaljplanen är genomförd.

Inom de byggbara delarna av kvartersmarken med användningarna C<sub>2</sub>R<sub>1</sub> föreslås en högsta nockhöjd på byggnad om 9 meter. Inom området föreslås även en reglering som innebär att byggnader ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Denna bestämmelse syftar till att säkerställa det avsedda bevarandet av den kulturhistoriskt och arkitektonisk värdefulla kvartersstrukturen inom kvarteret Hasslarp.

## 2.5 VATTENOMRÅDE

Inget vattenområde omfattas av detaljplanen.

## 2.6 BEFINTLIGT

Inom planområdet fanns fram till början av år 2024 bebyggelse avsedd för bostadsändamål, butiksverksamhet samt biograf. I dag finns endast byggnaden avsedd för biograf kvar, vilken avses bevaras. En stor del av bebyggelsen inom området och angränsande fastigheter har höga kulturhistoriska värden, däribland biografen Metropol och bankkomplexet Frosta Sparbank.

I planområdets närområde finns bland annat bostadsbebyggelse, butiker, kontor och restauranger. Ungefär 30 meter från planområdet ligger Nya torg med ett flertal butiker.

Inom aktuellt planområde gäller detaljplan 12-HÖB-73. I gällande detaljplan är fastigheten Hasslarp 14 planlagd som område för bostadsändamål, område för slutet byggnadssätt respektive område som ej får bebyggas. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i tre våningar inom området. Detaljplanen vann laga kraft 1939 och är utan kvarvarande genomförandetid. Gällande detaljplan möjliggör således inte att ett kulturhus uppförs på platsen.

## 2.7 ÄRENDEINFORMATION

Se försättsbladet till planbeskrivningen.

## 2.8 ANNAT

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen.

Rubriksättning och innehåll i aktuell planbeskrivning regleras i *Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)* samt plan- och bygglagen (2010:900).<sup>1</sup>

---



<sup>1</sup> Nämnd samstämmighet gällande rubriksättning i aktuell planbeskrivning gäller med undantag för avsnittet 5.1.5 *Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken*, som i Boverkets föreskrifter kallas *Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)*. Kommunens bedömning är att Boverkets rubriksättning av det nämnda avsnittet är en felskrivning, då 6 kap. 6 § plan- och bygglagen är upphävd och gällde en fråga om Länsstyrelsens prövning av en fråga om skyldighet att upplåta eller avstå mark eller annat utrymme och att kommunen skulle vidta de åtgärder som behövdes för att en anteckning om det skulle bli införd i fastighetsregistrets allmänna del. Det nämns ingen undersökning under 6 kap. 6 § plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är därför att Boverket har avsett den undersökning om en betydande miljöpåverkan som nämns under 6 kap. 6 § miljöbalken, dit även 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen hänvisar till.


## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
Användningsbestämmelser kvartersmark	C <sub>1</sub>	Bio, teater, konsert och konferens	Användningen bio, teater, konsert och konferens används för områden med underhållningsverksamhet och scenframträdande som framförs framför sittande publik. Motivet till preciseringen av användningen är att möjliggörs för fortsatt bedrivande av biografverksamheten utan att begränsa verksamheter med liknande karaktär. Det bedöms vara av högt kulturhistoriskt värde att biografverksamhet eller liknande verksamhet bedrivs inom området. Detta är en av förutsättningarna för att skapa den kulturella mötesplats som detaljplanen syftar till att möjliggöra, och som kan bidra till att stärka kulturlivet i Hörby kommun.  Användningsområdet omfattar biografbyggnaden Metropols geografiska utbredning.
	C <sub>2</sub>	Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte	Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. För användningen centrum kan precisering användas för att utesluta en viss verksamhet som inte är lämplig på platsen. Inom centrumändamålet i plankartan ges inte möjlighet till etablering av samhällsfunktioner som polis, kriminalvård, brandförsvaret och liknande. Ändamålet tillåter inte vårdinslag, övernattningsmöjligheter och detaljplanen hindrar religiösa samlingslokaler. Motivet till att precisera centrumanvändningen är att reglera bort sådan användning som anses ligga utanför syftet med detaljplanen, att möjliggöra etablering av kulturhus och en kulturell mötesplats inom planområdet. Även tillhörande personalutrymme och kontor anses lämpligt inom användningsområdet.
	R <sub>1</sub>	Kulturhus	Användningen kulturhus används för områden med besöksanläggningar i form av kulturhus. Motivet till att använda användningsbestämmelsen är att möjliggöra tillskapandet av en kulturell mötesplats i enlighet med detaljplanens syfte, och att på så sätt stärka kulturlivet i Hörby kommun.
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	a <sub>1</sub>	Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för kommunen att säkerställa att egenskapsbestämmelse b <sub>1</sub> efterlevs.
	a <sub>2</sub>	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning eller byggnation förrän erforderliga avhjälpandeåtgärder gällande markföroreningar inom planområdet har identifierats och kommit till stånd	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de avhjälpandeåtgärder gällande markföroreningar som är en förutsättning för planförslagets lämplighet kommer till stånd.
	b <sub>1</sub>	Marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att begränsa uppkomsten av dagvatten inom planområdet.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	b <sub>2</sub>	Takavvattning och dagvattenavledning ska ske till den förbindelsepunkt som anvisats av huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen	Bestämmelsen syftar till att tydliggöra den enskilde fastighetsägarens ansvar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som anvisats av huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Tydliggörandet syftar till att säkerställa att takavvattning och dagvattenavledning inte sker till en innesluten innergård som potentiellt skapas vid detaljplanens genomförande.
	b <sub>3</sub>	Källare får inte finnas	Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten till att anlägga källare.
	b <sub>4</sub>	Byggnader ska utföras radonskyddade	Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska utföras radonskyddat.
	h <sub>1</sub> 9,0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	Bestämmelsens syfte är att begränsa byggnadernas höjd till en nivå som möjliggör etablering av ändamålsenliga lokaler.
	h <sub>2</sub> 10,0	Högsta nockhöjd på glasad lanternin som är indragen minst 1 meter från fasaden är angivet värde i meter	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra glasad lanternin med en högre höjd än resterande byggnad.
	p <sub>1</sub>	Byggnad ska placeras så att den angränsar direkt till den intilliggande gatans gaturum	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse placeras direkt intill gaturummen längs Nygatan eller Prostgatan. Syftet med detta är i sin tur att bevara den kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla kvartersstrukturen inom kvarteret Hasslarp. Ett enhetligt avstånd mellan gatorna och bebyggelsen inom kvarteret ska eftersträvas, så att intilliggande byggnadernas fasader mot gatan följer samma linje. Byggnadsvolymer ska placeras med långsidan i fastighetsgräns mot gata. Ingen förgårdsmark får finnas.
	r <sub>1</sub>	Byggnad får inte rivas	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla biografbyggnaden Metropol inte rivs.
	ö <sub>1</sub>	Marken får inte förses med byggnad med undantag för mindre skärmtak över entré tillhörande byggnad på intilliggande yta	Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av den kvartersstruktur som råder inom merparten av kvarteret Hasslarp. Kvartersstrukturen som bestämmelsen syftar till att bevara utgörs av byggnader som angränsar direkt till det intilliggande gaturummet, med innergårdar lokaliserade innanför bebyggelsen.
	ö <sub>2</sub>	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av den kvartersstruktur som råder inom merparten av kvarteret Hasslarp. Kvartersstrukturen som bestämmelsen syftar till att bevara utgörs av byggnader som angränsar direkt till det intilliggande gaturummet, med innergårdar lokaliserade innanför bebyggelsen.
	f <sub>1</sub>	Fasad ska huvudsakligen vara av rött tegel eller ljus puts	Syftet med bestämmelsen är att fasadmaterial ska anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	q1	Byggnad får inte förvanskas. Vid underhåll och ändring ska särskild hänsyn tas till byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Bygglov krävs för underhållsåtgärder eller ändringar	Syftet med bestämmelsen är att bevara platsens kulturhistoriska värde.
	q2	Biljettlucka med fönster och disk mot foajé ska bevaras	<p>Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla inslag i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.</p> <p>Nedanstående bild visar den biljettlucka med fönster och disk mot foajé som ska bevaras.</p> 
	q3	Trappa och trappräcke i foajé ska bevaras	<p>Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla inslag i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.</p> <p>Nedanstående bilder visar den trappa med trappräcke i foajé som ska bevaras.</p> 

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
			
	q4	Dörr mot salong (balkong) på övre plan i foajé samt mot biljettkur ska bevaras	Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla inslag i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
	q5	Puts med ursprunglig färgsättning i rum bakom scen ska bevaras	Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla inslag i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
	q6	Takarmaturer i salong ska bevaras	Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla inslag i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
	q7	Fasadskylt Metropol ska bevaras	Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla inslag i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
	k1	Ändringar exteriört och interiört ska göras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Ursprunglig utformning ska vara vägledande och reversibla lösningar ska eftersträvas	Bestämmelsen syftar till att ändringar genomförs varsamt så att befintliga karaktärsdrag värnas.
	k2	Fasader med listverk, hörnpilastrar och tegeldekor samt sockel, skärmtak, portar, fönster, skorsten och tak ska bibehållas med avseende på material och utformning	Bestämmelsen syftar till att värna befintliga kulturhistoriska värden genom att de bibehålls avseende material och utformning.
	k3	Golv, socklar, bröstningslister, dörrfoder i foajé och salong (övre och nedre plan) samt träreling på avskiljande vägg i salong ska bibehållas med avseende på material och utformning	Bestämmelsen syftar till att värna befintliga kulturhistoriska värden genom att de bibehålls avseende material och utformning.
	k4	Putsade väggar och tak i foajé och salong ska bibehållas med avseende på material och struktur.	Bestämmelsen syftar till att värna befintliga kulturhistoriska värden genom att de bibehålls avseende material och struktur.

Kategori	Beteckning	Formulering	Motiv
	k <sub>5</sub>	Radiatorer och biostolar i salong ska bibehållas till sin utformning.	Bestämmelsen syftar till att värna befintliga kulturhistoriska värden genom att de bibehålls avseende utformning.
	k <sub>6</sub>	Vägg mot projektorrum på balkong ska bibehållas till sin utformning med hål för projektor.	Bestämmelsen syftar till att värna befintliga kulturhistoriska värden genom att de bibehålls avseende utformning.
Administrativa bestämmelser	-	Genomförandetiden är 10 år från det att 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 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

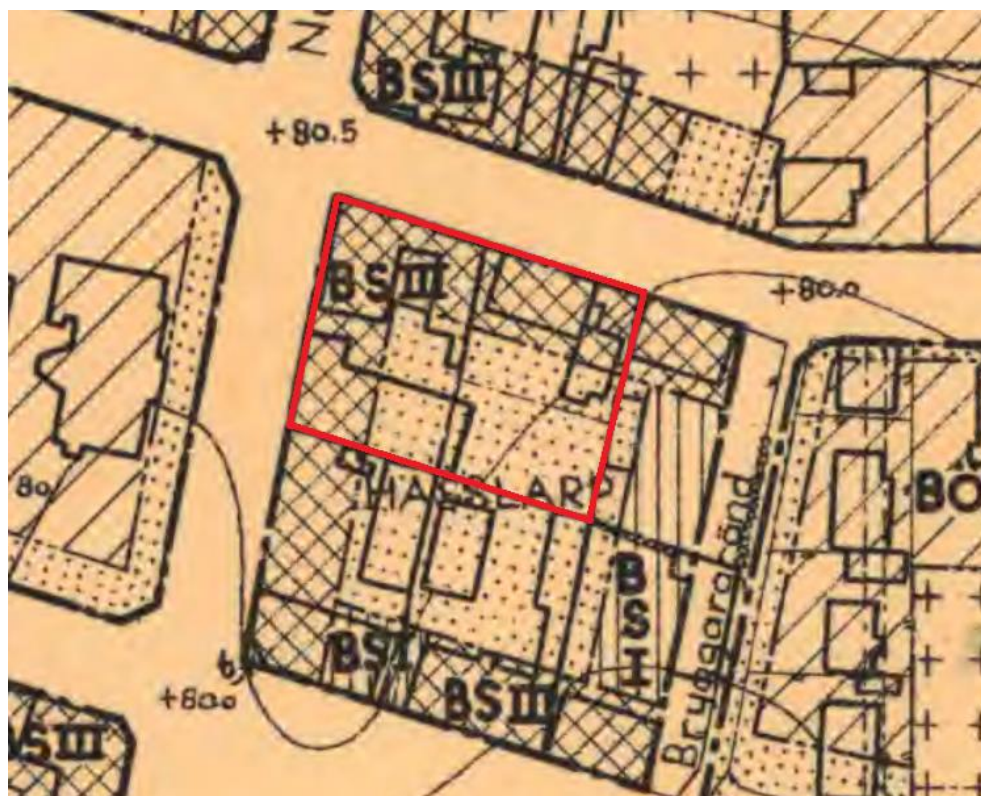
Detaljplanen tas fram och bekostas av kommunen.

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Inom aktuellt planområde gäller detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Hörby köping i Malmöhus län (12-HÖB-73)*. I gällande detaljplan är fastigheten Hasslarp 14 planlagd som område för bostadsändamål, område för slutet byggnadssätt respektive område som ej får bebyggas. Även resterande byggbar kvarterersmark inom kvarteret Hasslarp är planlagt som område för bostadsändamål och område för slutet byggnadssätt. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i tre våningar inom Hasslarp 14. Detaljplanen vann laga kraft 1939 och är utan kvarvarande genomförandetid.

Den bebyggelse som omger kvarteret Hasslarp är i huvudsak planlagt för bostadsändamål i gällande detaljplaner, undantaget den byggnad som ligger direkt väster om kvarteret Hasslarp och står på mark planlagd som "Bank med bostad för bevakning och tillsyn" i detaljplan *Detaljplan för delar av kv Dybeck och Bäckaskog i Hörby, Hörby kommun (1266-P23)*. Merparten av den bebyggelse som omger planområdet ligger inom gällande detaljplaner som medger en byggnadshöjd om 8 meter eller maximalt tre våningar.

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



Figuren visar ett utsnitt ur gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat med röd linje.



#### 4.1.2 PLANBESKED

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.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Hörby kommuns gällande översiktsplan är *Översiktsplan 2030*, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 (§ 41). Detaljplaneområdet är i översiktsplanen planområde markerat som detaljplanelagt område. I översiktsplanen framhålls att kommunen avser skapa ett kulturkvarter där olika kulturverksamheter kan samlas. Översiktsplanen innehåller följande ställningstagande gällande kulturmiljöfrågor:

*Kulturmiljön är för kommunen ett allmänt intresse. Vid laggivning, planläggning, exploatering eller byggande ändring av byggnader och miljöer bör det kulturhistoriska bebyggelsearvet i kommunen ges företräde genom att skyddas och utvecklas. Enstaka byggnader bör bedömas utifrån den kulturmiljö där de bör hemma. Samtidigt måste kommunen uppmuntra till kreativitet och innovation när det gäller att anpassa befintlig och ny bebyggelse till en hållbar utveckling och ett minskat ekologiskt fotavtryck, till exempel med avseende på energibehov, byggnadsmaterial och transport.*

*En förtätning av befintlig bebyggelse på höjden och inom kvartersmark kan kräva en gestaltning som ger en god helhetsbild som passar in i Hörbys skala samt som tillgodoser kraven på insynsskydd och tystnad.*

Följande vägledning gällande bevarande av de höga kulturhistoriska värdena i Hörby tätorts centrala delar finns att läsa i översiktsplanen:

*Hörby tätorts roll som regioncentrum och handelsort är framträdande i den stadsmässiga bebyggelsestrukturen i centrum med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vissa ritade av framstående arkitekter. Centrum med dess gator och torg vittnar om äldre planeringsprinciper som sträcker sig tillbaka till förra seklets början.*

*Kommunen slår vakt om den struktur som finns i det levande centrumet med handel, verksamheter, bostäder och dess bebyggelse. Även om en del av den äldre bebyggelsen har ersatts av nya byggnader genom åren så har inte karaktären förändrats och sammantaget uppvisar Hörbys centrala delar höga kulturhistoriska värden.*

*De centrala delarna av Hörby har byggnader från olika tidsåldrar som var för sig och tillsammans bildar en värdefull bebyggelsemiljö. Genom att bevara och utveckla handeln i centrum motverkas förvanskning av bebyggelsemiljön och enskilda byggnader.*

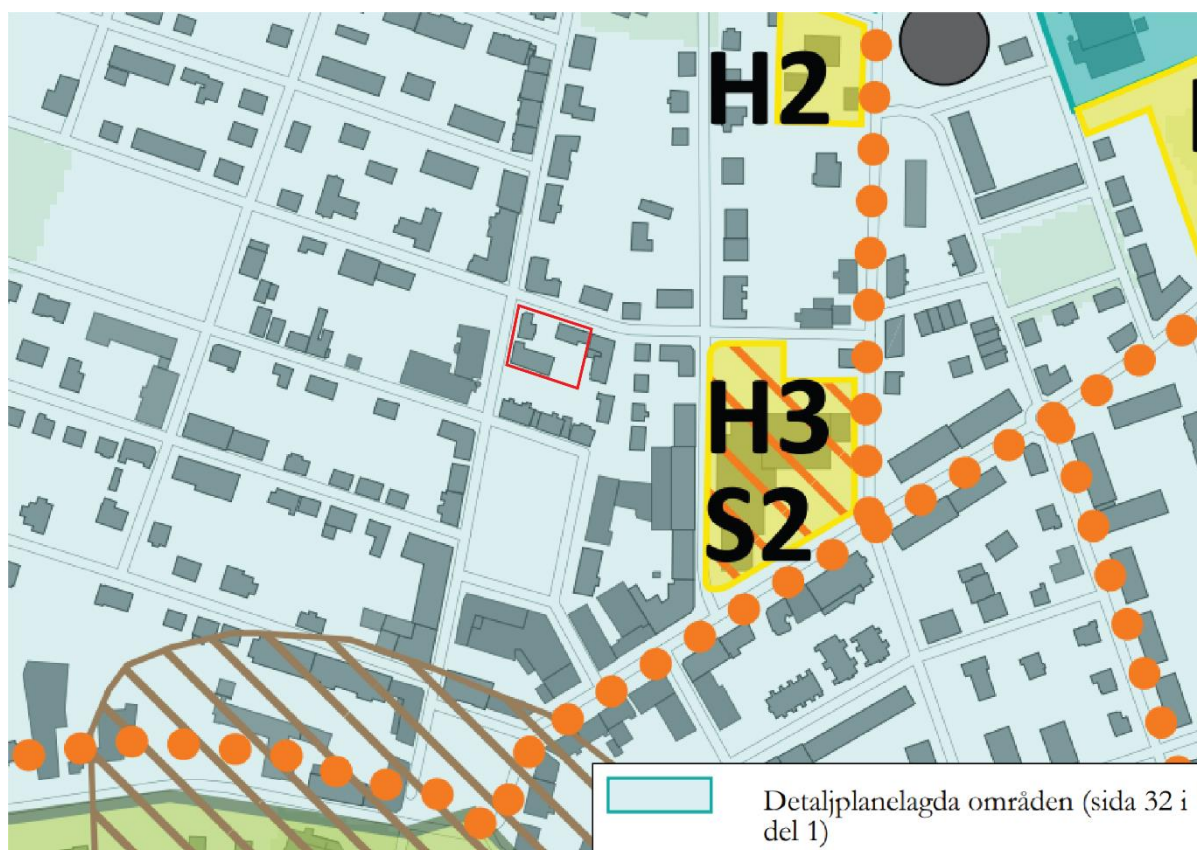
*Vid framtagning av nya detaljplaner i centrum där kvarteren innehåller kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer bör skyddsbestämmelser med ränningsförbud eller varsambetsbestämmelser införas för att bevara och skydda byggnaderna mot förvanskning. Kommunen har beslutat att upprätta karaktärsprogram för Hörby tätort i syfte att beskriva och ta tillvara alla bebyggelsemiljöer av kulturhistoriskt värde. Dessa program får riktlinjer för vad*

*man som fastighetsägare bör tänka på i samband med förändringar av byggnader eller bebyggelsemiljöer.*

I översiktsplanen presenteras även, bland andra, nedanstående riktlinjer för planläggning inom Hörby tätort. Riktlinjerna ska ses som vägledning vid utformning av byggnader med syfte att ge en god helhetsverkan.

- *Vid förtätning och omvandling av kvarter bör nya byggnader ges gestaltning i frågan om skala, form och färg så att god helhetsverkan uppnås.*
- *Vid förtätning centralt i Hörby tätort ska en småskalig stadsmässig karaktär eftersträvas.*

Förutsatt att ovanstående hänsyn tas till kulturhistoriska och arkitektoniska värden på platsen inom detaljplaneprocessen bedöms det aktuella planförslaget vara i linje med kommunens gällande översiktsplan.



*Karta från Översiktsplan 2030, med ungefärligt läge för aktuellt planområde markerat med röd linje.*

## 4.2 REGIONALA

### 4.2.1 REGIONPLAN

Den 14 juni 2022 antog regionfullmäktige Regionplan för Skåne 2022–2040. Regionplanen ska ange de grunddrag för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser i den kommunala planeringen.

Den utveckling av tillgången till kultur och service inom Hörby tätort som planförslaget innebär är i linje med målsättningarna om ett flerkärnt Skåne med goda och hälsosamma livsmiljöer i de skånska kommunerna som presenteras i Regionplan för Skåne 2022-2040. I regionplanen presenteras nedanstående planeringsprinciper som bedöms vara av relevans för det aktuella planförslaget.

- *Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen. (1.1 i)*
- *Prioritera bebyggelse i kollektivtrafikenära lägen. (1.1 ii)*
- *Utveckla kollektivtrafikenoder till attraktiva mötesplatser med service. (1.1 iii)*
- *Använd perspektivet gestaltad livsmiljö i alla samhällsplaneringens skeden. (1.3 i)*
- *Vidareutveckla och sprid kunskap om gestaltad livsmiljö. (1.3 ii)*
- *Inkludera kollektivtrafiken i ett tidigt skede i planeringen och verka för att den får en strukturbildande roll vid tätortsutbyggnad. (2.2 i)*

Det aktuella planförslaget innebär att en attraktiv mötesplats för kulturservice skapas i ett strategiskt och kollektivtrafikenära läge i Hörby tätort. Tillkommande bebyggelse kommer att anpassas efter befintliga bebyggelsestrukturer och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande. Planförslaget bedöms därför vara i linje med ovanstående planeringsprinciper.

Enligt regionplanen uppstår en mycket stor andel av en byggnads totala klimatpåverkan i byggskedet och i samband med renovering, ombyggnad och rivning. Återbruk av material från tidigare byggnaderna inom planområdet bör ske vid byggnation av ny bebyggelse – se avsnitt 7.3.1 *Tekniska åtgärder*. Således reduceras utsläppen i samband med byggnation inom planområdet.

Lokaliseringen av aktuellt planområde innebär att ingen jordbruksmark behöver tas i anspråk för exploatering, vilket är förenligt med regionplanens mål om att hushålla med jordbruksmarken.

## 4.3 RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen finns inom planområdet eller påverkas av aktuellt planförslag. Det närmst belägna riksintresseområdet är ett område utpekad som riksintresse för naturvård (delområde *Fulltofta* inom området *Odlingslandskap på Linderödsåsen N 34*) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Detta område ligger ca 650 m från planområdet, och bedöms inte påverkas av planförslaget.

## 4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

### MILJÖBALKEN

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande hushållningsbestämmelser och föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I miljöbalkens tredje kapitel listas följande typer av mark- och vattenområden som särskilt skyddsvärda:

- områden som är av riksintresse
- mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt
- brukningsvärd jordbruksmark
- skogsmark som har betydelse för skogsnäringen
- mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Planområdet och dess närområde har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess kulturvärden. Genom bestämmelser om en varsam och hänsynsfull utformning av tillkommande bebyggelse kan planförslaget stärka den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum. Detaljplanen ska säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas efter befintliga bebyggelsestrukturer och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande. På så sätt skyddas platsen mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön, och planförslaget bedöms därför vara förenligt med 3 kap. miljöbalken. Detaljplanen ska vidare säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla biografbbyggnaden skyddas och bevaras genom lämpliga planbestämmelser.

Planområdet berör i övrigt inte något mark- eller vattenområde som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

## **4.5 MILJÖKVALITETSNORMER**

### **4.5.1 LUFT**

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.

### **4.5.2 VATTEN**

Området ingår i huvudavrinningsområde för Rönne å. Dagvatten som alstras inom planområdet rinner till dagvattenledningsnätet i de intilliggande gatorna och leds vidare till Hörbyån och vidare mot Östra Ringsjön, Västra Ringsjön och Rönne å.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomsterna Hörbyån, Östra Ringsjön och Västra Ringsjön samt för grundvattenförekomsten Hörby bedöms kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Miljökvalitetsnormerna presenteras i nedanstående tabell.

*Tabellen visar vilka ytvattenförekomster, avrinningsområden och grundvattenförekomster som bedöms kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Statusklassningen är hämtad från länsstyrelsens tjänst Vatteninformationssystem Sverige (VISS):*

<b>Ytvattenförekomst</b>	<b>Ekologisk status</b>	<b>Kemisk status</b>
Rönne å: Östra Ringsjön-Lybybäcken (Hörbyån)	Måttlig	Uppnår ej god
Västra Ringsjön	Otillfredsställande	Uppnår ej god
Östra Ringsjön	Otillfredsställande	Uppnår ej god
<b>Grundvattenförekomst</b>	<b>Kvantitativ status</b>	<b>Kemisk status</b>
Hörby	God	God

#### 4.5.3 BULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en typ av målsättningsnorm. Förordningen anger att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon betydande påverkan på planområdet eller dess närområde med avseende på miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller. Se avsnitt 4.7.1 *Omgivningsbuller* och 6.4.3 *Buller*.

## 4.6 MILJÖ

### 4.6.1 STRANDSKYDD

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

### 4.6.2 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvattenhantering.

Området ingår i huvudavrinningsområde för Rönne å. Dagvatten som alstras inom planområdet rinner delvis till dagvattenledningsnätet i de intilliggande gatorna och leds vidare till Hörbyån och vidare mot Östra Ringsjön, Västra Ringsjön och Rönne å. Detta gäller i huvudsak vatten från taken på befintlig bebyggelse. Dagvatten som alstras inom de icke bebyggda delarna av planområdet leds till den befintliga grönytan inom planområdet.

Cirka 75 procent av planområdet är bebyggt eller hårdgjort (ungefär 890 av 1 175 kvadratmeter). Resterande del är grönyta. Planområdet lutar generellt sett från en högsta punkt i dess nordvästra hörn (80,9 meter över havet) till en lägsta punkt i dess sydöstra hörn (79,7 meter över havet).



Figuren visar befintlig bebyggelse- och grönstruktur inom planområdet (röd linje).

## 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.7.1 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. Planförslaget innehåller inte några bullerkänsliga användningar som, enligt 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen, föranleder att planbeskrivningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

För verksamhetsbuller finns Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*. Det finns inga källor till ansenligt verksamhetsbuller i närområdet. Inom närområdets gällande planläggning tillåts inga markanvändningar som riskerar att medföra ansenligt verksamhetsbuller. Planförslaget medger inte någon markanvändning som bedöms medföra risk att omkringliggande bostadsbebyggelse utsätts för ansenliga olägenheter gällande verksamhetsbuller från planområdet. Frågan om omgivningspåverkan i form av verksamhetsbuller bör utredas vidare i bygglovsskedet.

Se avsnitten 4.5.3 *Buller* och 6.4.3 *Buller* för mer information.

### 4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Det bedöms inte råda något betydande risk för trafik- eller verksamhetsrelaterade olyckor inom, eller i anslutning till, området.

Områdets belägenhet i direkt anslutning till Nygatan och Prostgatan innebär god framkomlighet till området för räddningstjänst vid en eventuell olycka.

#### 4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

#### 4.7.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2022-01-01) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för erosion inom planområdet.

#### 4.7.5 RISK FÖR SKRED

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2022-01-01) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för erosion inom planområdet.

#### 4.7.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2022-01-01) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för erosion inom planområdet.

#### 4.7.7 FÖRORENAD MARK

Föroreningshalterna i marken inom planområdet ligger företrädesvis under Naturvårdsverkets riktlinjer för MKM (mindre känslig markanvändning). Se mer under avsnitt 5.2.4 *Markmiljöutredning*.

### 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom området är klassad som fastmark enligt SGU:s kartläggningar. Samma kartläggningar beskriver marken som sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Uppgifterna hämtades 2023-12-05.

Marken inom planområdet är bebyggd sedan 1800-talet utan någon känd problematik kopplat till platsens geotekniska förhållanden. Med anledning av detta föreligger det inga misstankar om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet. Inom ramen för planprocessen kommer en provgropsundersökning att genomföras för att utreda platsens geotekniska förhållanden översiktligt.

Enligt den geotekniska utredning som genomförs inom ramen för detaljplanen visar att planområdet ligger på mark, som under någon meter fyllningsjord, utgörs av naturligt lagrad bland-finkornig morän med god bärighet och utan stabilitetsproblem, till undersökta djup, 4-6 m. Grundvatten har inmätts från ca 3 m djup och bedöms i extremfall kunna variera

maximalt  $\pm 1$  m. Enligt kartmaterial finns berg av sandsten på minst 30 m djup. Se mer i avsnitt 5.2.3 *Geoteknisk utredning*.

Vid bygglovsprövning kan mer detaljerade geotekniska utredningar krävas för att i detalj kunna säkerställa lämplig grundläggningsteknik.

## 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ungefär 75 procent av planområdet är i dag hårdgjort eller bebyggt – se avsnitt 4.6.2 *Dagvatten* för mer information. Inom planområdet har marken en medelhög genomsläpplighet enligt SGU:S kartläggning – se avsnitt 4.8 *Geotekniska förhållanden*.

Dagvatten som alstras inom de icke bebyggda delarna av planområdet leds till en befintlig grönyta i planområdets sydöstra del, inom vilken en viss infiltration äger rum.

Det föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet.

## 4.10 KULTURMILJÖ

Planområdet och kvarteret Hasslarp utgör en kulturhistoriskt värdefull del av centrala Hörby tätort. Se beskrivning av kulturmiljön i tätortens centrum från kommunens gällande översiktsplan i avsnitt 4.1.3 *Översiktsplan*. År 1992 arbetades ett bevarandeprogram för Hörby tätorts 20 mest centrala kvarter fram med syfte att fungera som ett planeringsunderlag samt ge råd och anvisningar till berörda fastighetsägare. Underlaget har inte blivit antaget av kommunfullmäktige men dess riktlinjer kan vara vägledande i aktuell planläggning. Kvarteret Hasslarp och dess bebyggelse, samt intilliggande kvarter, har inventerats och finns beskrivet i bevarandeplanen. I bevarandeplanen har bevarandevärdet för en stor del av bebyggelsen inom, och i anslutning till, kvarteret Hasslarp klassificerats som klass 1 eller klass 2, däribland byggnaden som inrymmer biografen Metropol och ligger inom planområdet. Byggnaden är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Klasserna i bevarandeplanen presenteras på följande sätt:

*Klass I innehåller byggnader som är omistliga och skall bevaras.*

*Klass II innehåller hus som är värdefulla, vars yttre bör bevaras och som inte utan tvingande skäl kan förändras väsentligen eller rivas. De skall i så fall ersättas med miljöanpassad bebyggelse.*

Inom ramen för Länsstyrelsen Skånes kulturmiljöprogram har Hörby tätort pekats ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. I programmet finns bland annat följande att läsa om Hörby tätort:

*Den bebyggelse som finns kvar från den tid Hörby var en viktig knutpunkt och marknadsplats är av högt ortshistoriskt värde.*

*Med näringsfrihetens införande i mitten av 1800-talet upplevde Hörby en hastig tillväxt med flera handlare och hantverkare. En första stadsplanekarta för området norr om kyrkan och gästgivaregården upprättades 1879, vilken visar en enkel rutnätsplan med tomtstyckningar som*



*beredde plats för en bebyggelseexpansion på flera hundra procent. Gatunätet finns bevarat i dagens Hörby. Däremot har endast ett fåtal byggnader från denna period bevarats.*

*Med järnvägens ankomst 1882 (Höör-Hörby Järnväg) inträffade nästa expansiva fas i Hörby. Stationen placerades norr om den dittillsvarande bebyggelsen och när fler banor anslöt – järnväg till Kristianstad 1886 och till Eslöv 1896 – skedde en förskjutning av Hörbys centrum åt norr. [...] Nya stadsplanekartor ritades inför municipalsamhällets övergång till köping. Dessa fortsatte på det befintliga mönster som lagts ut med den första planen 20 år tidigare. Nygatan drogs rakt norrut från Gamla torg och blev ortens centralaxel med den nya järnvägsstationen i fonden. En värdig järnväggata för ett nytt stationsområde. Kvarteren mellan Gamla torg och järnvägen bebyggdes främst med envåningshus, men för att uppnå en stadsmässighet placerades de i gatulinjen så att mer eller mindre slutna kvarter så småningom uppstod.*

*Med järnvägarna och industrialiseringen följde även de olika folkerörelserna. 1907 byggdes ortens Folkets Hus och 1940 Sionkyrkan. Folkets Hus hade delvis använts för filmvisningar, men 1925 invigdes biografen Metropol, ritad av malmöarkitekten Fritz Österlind, bördig från Hörby. Den långsmala byggnaden fick en ståtlig, klassicistisk fasad mot Nygatan. Karaktäristiskt är de stora fönstren med plats för bioaffischer och den skärmtaksförsedda entrén.*

*Hörby har i jämförelse med flertalet skånska stationsområden en annorlunda historia, där expansionen inleds redan på 1600-talet med gästgivaregård och tingshus och förstärks med marknaden på 1700-talet. Byggnader och torgbildningar förknippade med detta tidiga expansionskedje är av stor betydelse. Även stadsplanemönstret norr om Gamla torg är intressant och ovanligt, i så motto att det är tillkommet före järnvägen. Tillsammans visar detta en tidig tätortsutveckling, som framför allt berodde på näringsfrihetsförordningarna 1846 och 1864 samt ortens geografiska läge, men däremot helt oberoende av järnvägen. Från slutet av 1800-talet genomgår Hörby en hastig utbyggnad med järnvägar, industrialisering och befolkningsökning. Här känner man igen mönstret från andra stationsområden. Karaktäristiskt för Hörby är handelns betydelse och de många torgen, som tidigare använts för handel, är av stort värde. Hörbys roll som regioncentrum manifesteras i en stadsmässig bebyggelsestruktur och flera märkesbyggnader, delvis ritade av framstående arkitekter.*

I propositionen *Politik för gestaltad livsmiljö (Prop. 2017/18:110)* presenteras nedanstående nationella arkitektur-, form- och designpolitiska mål och delpreciseringar. Dessa antogs av riksdagen år 2018 och ska vara vägledande för kommuner när det gäller arbetet med gestaltade livsmiljöer, arkitektur, form och design.

*Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.*

*Det ska uppnås genom att:*

- *hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden,*
- *kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids,*
- *det offentliga agerar förebildligt,*
- *estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas,*
- *miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla, och*

- *samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.*

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. I utredningen ges utförliga beskrivningar av bland annat planområdets och dess omgivnings historia och kulturvärden. Se mer i avsnitt 5.2.5 *Kulturmiljöutredning* och i den kulturmiljöutredning som hör till ärendet.

Se information om den vägledning som presenteras i kommunens gällande översiktsplan gällande bevarande av de höga kulturhistoriska värdena i Hörby tätorts centrala delar i avsnitt 4.1.3 *Översiktsplan*.

Genom en varsam och hänsynsfull utformning av tillkommande bebyggelse kan planförslaget stärka den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum.

Inga kända fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkliga kulturarv finns inom aktuellt planområde.

## 4.11 FYSISK MILJÖ

Planområdet ligger inom kvarteret Hasslarp, vilket utgör en del av den kvartersstruktur som är vanligt förekommande i centrala Hörby tätort. Bebyggelsen i planområdets närområde används i huvudsak för bostads-, handels- och kontorsändamål. Arealen för planområdet är ungefär 1 175 kvadratmeter. Planområdet utgörs idag av kvartersmark och ungefär 75 procent av planområdet är bebyggt, hårdgjort eller yta där byggnad nyligen rivits. Resterande del är grönyta i form av en gräsmatta med ett antal buskar och mindre träd.

Inom planområdet fanns fram till början av år 2024 bebyggelse avsedd för bostadsändamål, butiksverksamhet samt biograf. I dag finns endast byggnaden avsedd för biograf kvar. Befintlig och tidigare byggnader är, eller har varit, placerade i direkt anslutning till fastighetsgräns och gaturum. En stor del av bebyggelsen inom området och angränsande fastigheter, samt längs den kulturhistoriskt viktiga Nygatan som löper längs planområdets västra kant, har höga kulturhistoriska värden, däribland biografen Metropol och bankkomplexet Frosta Sparbank. Av bevarandeplanen (se avsnitt 4.10 *Kulturmiljö*) framgår att Metropol är byggt år 1926 och att det är en ”intressant tidstypisk byggnad med stort kulturhistoriskt värde för samhället”.

Tidigare fanns ett flerbostadshus med tre lägenheter, en gårdsbyggnad med en lägenhet samt en byggnad med en lägenhet och flera affärslokaler. Kommunen beviljade rivningslov för denna bebyggelse 2023-08-23 (§§ 111–112). Rivningen genomfördes under vintern 2023–2024.

Inom planområdet finns inga betydande naturvärden. Det finns en gräsyta och ett fåtal mindre träd och buskar i inom fastighetens innergård.

Se ortofoto under avsnitt 4.6.2 *Dagvatten*.

## 4.12 SOCIALA

Planområdets bebyggelse utgör delvis en betydande del av Hörby tätorts kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla centrum, vilket utgör en viktig del av både ortens och kommunens karaktär och identitet. Bebyggelsen bedöms vara socialt värdefulla genom att bidra med en historisk kontinuitet samt genom att, som en del av sitt bebyggelsemässiga sammanhang, vara en källa till stolthet och trivsel för kommuninvånarna.

Inom planområdet finns biografen Metropol, vilken utgör en värdefull social mötesplats och en viktig del av kulturutbudet i kommunen.

## 4.13 TEKNIK

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA.

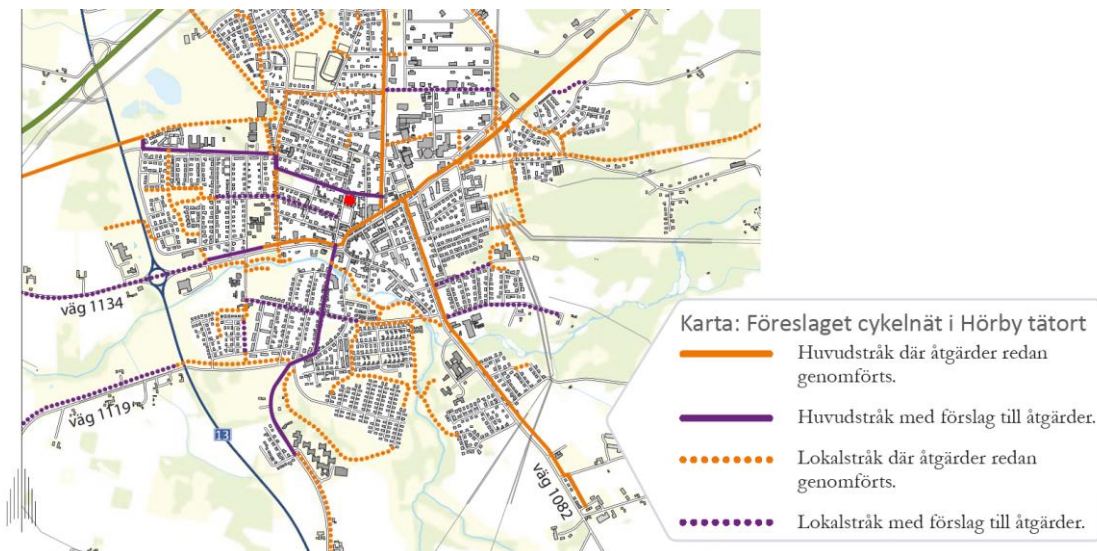
Planområdet är anslutet till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnätet för el längs Nygatan och Prostgatan.

## 4.14 SERVICE

I planområdets närområde finns god tillgång till både kommunal och kommersiell service i form av bland annat skolor, förskolor, restauranger, bank samt olika typer av handel och andra verksamheter.

## 4.15 TRAFIK

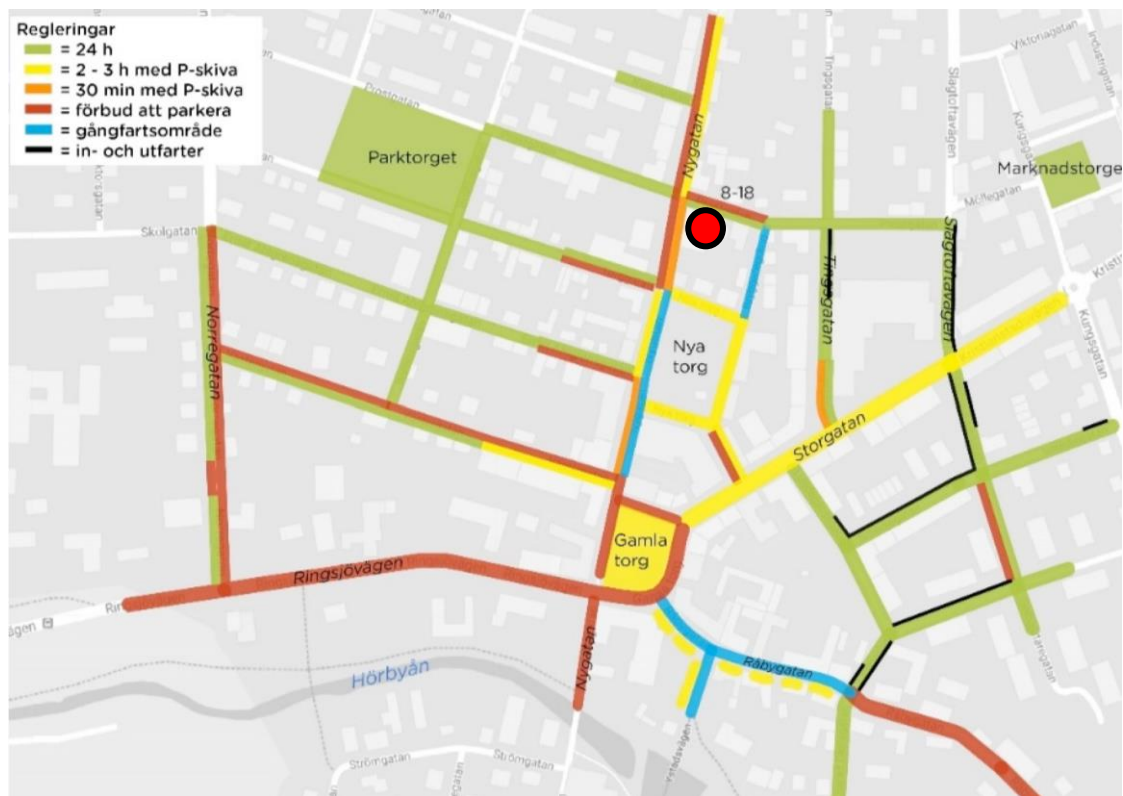
Planområdet är beläget i direkt anslutning till gatorna Nygatan och Prostgatan. På planområdets västra sida mot Nygatan finns en öppning mellan huskropparna som kan användas som infart för att nå fastighetens innergård med motorfordon. Längs gatorna finns trottoarer för gångtrafik, medan cykeltrafik sker på gatorna. I kommunens gällande trafikplan (2013) bedöms både Nygatan och Prostgatan, i anslutning till planområdet, vara så kallade mjuka trafikrum, vilket innebär att de är trafikrum där alla trafikslag ska samspela. Planområdet ligger i nära anslutning till de två torgen Gamla torg och Nya torg i Hörby tätorts centrum. Denna torgmiljö bedöms vara ett så kallat integrerat frirum enligt trafikplanen, där fotgängare och cyklister är prioriterade och bilister får köra i rummet på de oskyddade trafikanternas villkor. Planområdet är sammanbundet med stora delar av tätorten genom antingen mjuka gaturum och integrerade frirum enligt trafikplanen eller genom tätortens nät av gång- och cykelvägar. I trafikplanen är de båda gatorna även utpekade som skolvägar för cykel. I *Gång- och cykelvägsplan för Hörby kommun* (2019) föreslås att ett nytt huvudstråk i gång- och cykelnätet inom Hörby tätort längs Prostgatan för att sammanbinda befintliga gång- och cykelvägar vid Norregatan och Slagtoftavägen.



*Karta från Gång- och cykelvägsplan för Hörby kommun som visar den föreslagna åtgärden att bygga ut gång- och cykelnätet längs Prostgatan. Planområdets läge är markerat i rött.*

Området har en god kollektivtrafikförsörjning. Busshållplatsen vid Gamla torg ligger ungefär 250 m söder om planområdet och trafikeras av regional kollektivtrafik till Malmö, Kristianstad, Eslöv, Lund, Höör och Sjöbo med ett stort antal dagliga avgångar. Vid busshållplatsen finns cykelparkering.

Inom Hörby tätorts centrum fanns det enligt kommunens gällande trafikplan drygt 1250 kommunala parkeringsplatser år 2013. Drygt 900 av dessa var gatuparkeringar på centrala gator och drygt 350 låg inne på parkeringsplatser. I nära anslutning till planområdet ligger både Nya torg och Parktorget med ett stort antal avgiftsfria parkeringsplatser. Båda torgen ligger inom den kommunalt ägda fastigheten Hörby 45:1. Avgiftsfri parkering medges även på gatorna i centrala Hörby, bland annat längs de gator som planområdet angränsar mot. Även gatunätet ligger inom fastigheten Hörby 45:1.



*Bild över parkeringsmöjligheter i Hörby tätort, planområdet markerat med röd punkt (Parkeringsstrategi för Hörby tätort, Hörby kommun, 2019-02-06).*

## 4.16 ANNAT

Fastighetsgränserna som ligger till grund för plangränserna inom aktuellt planförslag är av varierande kvalitet och har ett medelfel från 0,025 till 0,45 meter.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

Planområdet ligger inom den gällande detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Hörby köping i Malmöhus län (12-HÖB-73)* – se avsnitt 4.1.1 *Detaljplan*.

Den bebyggelse som omger planområdet ligger dels inom samma gällande detaljplan som planområdet, och dels inom detaljplan *Detaljplan för delar av kv Dybeck och Bäckaskog i Hörby, Hörby kommun (1266-P23)*. Omgivande bebyggelse ligger i huvudsak på mark som är planlagd för bostadsändamål, med undantag för den byggnad som ligger direkt väster om kvarteret Hasslarp och står på mark planlagd som ”Bank med bostad för bevakning och tillsyn”. För en övervägande del av den byggbara marken inom planområdets närområde medges en byggnadshöjd om maximalt 8 meter eller maximalt 3 våningar i gällande detaljplaner.

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

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta framtagen 2024-05-29 har legat till grund för geometrierna för planområdet.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Se avsnittet 4.1.3 *Översiktsplan*.

#### 5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska ske inom ramen för samrådet. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kap. 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen. I 5 § miljöbedömningsförordningen anges vilka parametrar en undersökning om betydande miljöpåverkan ska utgå ifrån.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram för aktuell detaljplan. Kommunens samlade bedömning 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 detaljplanarbetet. Utredningen av betydande miljöpåverkan sändes till Länsstyrelsen för samråd under vintern 2023–2024. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande i detta detaljplaneärende att de, utifrån aktuellt underlag, delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

### 5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna undersökning ska ske inom ramen för samrådet. Undersökningen ska sedan samrådaskommunen ska efter undersökningen avgöra frågan i ett särskilt beslut på det sätt och med det innehåll som anges i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken. Beslutet ska fattas innan granskningen av detaljplanen. I enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning A6 beslutade Kommunstyrelsens ordförande 2024-05-28 att godkänna undersökningen av betydande miljöpåverkan samt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 DAGSLJUS OCH SKUGGA



*Illustration över skuggbildning vid fyra tidpunkter på dygnet vid fyra olika tillfällen under året: vårdagsjämning 20 mars, sommarsolstånd 21 juni, höstdagjämning 22 september och vintersolstånd 21 december.*

Sol- och skuggstudien visar att det är begränsad skuggpåverkan på omgivande bebyggelse mellan april och september. Tidig vår och sen höst uppstår det viss skuggbildning på delar av kringliggande bebyggelse. Under årets mörkaste dagar, vintertid, då solen ligger lågt är skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse också som högst.

Omgivningspåverkan i form av beskuggning och insyn bör utredas vidare i bygglovsskedet.

## 5.2.2 DAGVATTENUTREDNING

En översiktlig bedömning har gjorts gällande dagvattenförutsättningarna kopplade till planförslaget. Den utgör inte någon separat utredningshandling, utan presenteras nedan.

Inom planområdet var det innan rivningen (utförd 2024) i huvudsak takyta som bidrog till alstrandet av dagvatten som behövde omhändertas. Bebyggelsen inom planområdet hade en takyta om ungefär 730 kvadratmeter. I planförslaget tillåts en högsta byggnadsarea om ungefär 975 kvadratmeter. Översiktliga beräkningar av dagvattenflödet från planområdet vid regn med 10 (tidigare situation) respektive 20 (planerad situation) års återkomsttid och varaktighet om 10 minuter presenteras nedan. Beräkningarna har gjorts för markanvändning inom planområdet innan rivningen samt för ett scenario med maximal exploatering och maximalt hårdgörande enligt planförslaget. En klimatfaktor om 1,25 har använts för det framtida scenariot i enlighet med Svenskt Vattens publikation *P110*. Även regnintensiteten om 286,7 liter per sekund och hektar för regn med 20 års återkomsttid, regnintensiteten om 228,0 liter per sekund och hektar för regn med 10 års återkomsttid och varaktighet om 10 minuter samt nedan presenterade avrinningskoefficienter är hämtade från nämnd publikation.

Storleken på respektive yttyp:						
Typ av yta	Area	Area	$\rho$	Reducerad Area		
Tak utan ytmagasin	730 [m <sup>2</sup> ]	0.073 [ha]	0.9	0.066 [ha]		
Betong- och asfaltyta	159 [m <sup>2</sup> ]	0.016 [ha]	0.8	0.013 [ha]		
Gräsyta	287 [m <sup>2</sup> ]	0.029 [ha]	0.1	0.003 [ha]		
		0		0		
		0		0		
		0		0		
Summa	1176 [m <sup>2</sup> ]	0.118 [ha]		0.081 [ha]		
				Genomsnittlig avrinningskoefficient:	0.691	

Tabellen visar ungefärlig area, avrinningskoefficient och reducerad area för respektive typ av yta inom planområdet i situation innan rivning av byggnader.

Detta ger en dagvattenavrinning från planområdet vid ovannämnt 20-årsregn som är  $286,7 \times 0,081 \approx 23,2$  liter per sekund.

Planområdet har en reducerad area om 0,081 hektar med markanvändningen innan rivning av byggnader. De befintliga dagvattenledningarna i som planområdet ansluter till är dimensionerade för att rymma ett 2-årsregn, utan klimatfaktor, vilket ungefär motsvarar dämning i marknivå vid ett 10-årsregn. Ett 10-årsregn med en varaktighet om 10 minuter med ovan angiven regnintensitet ger, till följd av den ovannämnda reducerade arean hos planområdet, en dagvattenavrinning från planområdet om  $228,0 \times 0,081 \approx 18,5$  liter per sekund.

Ovanstående flöde innebär att  $(18,5 \times 60 \times 10) / 1\,000 = 11,1$  kubikmeter dagvatten alstras inom planområdet vid ett 10-årsregn med en varaktighet om 10 minuter med markanvändningen innan rivningen.



Storleken på respektive yttyp:						
Typ av yta	Area	Area	$\rho$	Reducerad Area		
Tak utan ytmagasin	977 [m <sup>2</sup> ]	0.098 [ha]	0.9	0.088 [ha]		
Betong- och asfaltyta	60 [m <sup>2</sup> ]	0.006 [ha]	0.8	0.005 [ha]		
Gräsyta	139 [m <sup>2</sup> ]	0.014 [ha]	0.1	0.001 [ha]		
Summa	1176 [m <sup>2</sup> ]	0.118 [ha]		0.094 [ha]		
Genomsnittlig avrinningskoefficient:			0.8			

Tabellen visar ungefärlig area, avrinningskoefficient och reducerad area för respektive typ av yta inom planområdet vid ett scenario med maximal exploatering och maximalt hårdgörande enligt planförslaget.

Vid planläggning är ett 20-årsregn dimensionerande för dagvattenhanteringen. Planområdet har en reducerad area om 0,094 hektar vid ett scenario med maximal exploatering och maximalt hårdgörande enligt planförslaget. Detta ger en dagvattenavrinning från planområdet vid ovannämnt 20-årsregn som är  $286,7 \times 1,25 \times 0,094 \approx 33,7$  liter per sekund.

Ovanstående flöde innebär att  $(33,7 \times 60 \times 10) / 1\,000 \approx 20,2$  kubikmeter dagvatten alstras inom planområdet vid ett 20-årsregn med en varaktighet om 10 minuter vid ett scenario med maximal exploatering och maximalt hårdgörande enligt planförslaget.

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. Dagvattenledningarna bedöms inte vara dimensionerade för att ta emot ett ökat tillflöde av dagvatten jämfört med det som beskrivs ovan för ett 10-årsregn med en varaktighet om 10 minuter vid en situation innan rivning av byggnader inom planområdet. Det är därför inte lämpligt att öka flödet till de befintliga dagvattenledningarna i Nygatan och Prostgatan. Den tillkommande dagvattenvolymen som planförslaget potentiellt kan ge upphov till vid ett 20-årsregn med varaktighet 10 minuter, ställt i relation till det 10-årsregn med 10 minuters varaktighet vid en situation innan rivningen, är ungefär 9,1 kubikmeter. För att förhindra att planförslaget medför en olämplig belastning på dagvattennätet, eller för att kompensera för den belastning som avrinningen från planområdet kan innebära, ska en fördröjningsvolym om minst 9,1 kubikmeter tillskapas i gaturummet som angränsar planområdet. Denna fördröjningsvolym kan exempelvis utformas som en så kallad rain garden.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten, vilket planområdet ligger inom, ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Planförslaget bedöms inte hindra den enskilde fastighetsägaren från att leva upp till detta ansvar.

Planområdet belastas inte av dagvatten från några uppströms liggande områden, då dagvattenavrinningen i närområdet i huvudsak sker inom gaturummen.

### 5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING

En geoteknisk utredning har genomförts inom ramen för planprocessen. Slutsatserna från utredningen presenteras nedan.

*Utförd geoteknisk undersökning visar att planområdet ligger på mark, som under någon meter fyllningsjord, utgörs av naturligt lagrad bland-finkornig morän med god bärighet och utan stabilitetsproblem, till undersökta djup, 4-6 m. Grundvatten har inmätts från ca 3 m djup och bedöms i extremfall kunna variera maximalt  $\pm 1$  m. Enligt kartmaterial finns berg av sandsten på minst 30 m djup.*

*Planerade och enligt planförslaget möjliga byggnationer bedöms vara lämpliga att grundlägga med konventionell yttlig grundläggning, t.ex. betongplatta på mark med förstyrningar eller separata fundament under bärande konstruktioner. Grundläggning görs i fast morän eller ny kontrollerad uppfyllnad. Komplementbyggnader, vatten- och avloppsledningar och andra anläggningar kan grundläggas direkt på/i befintlig mark.*

*Vid byggnation måste omgivningspåverkan beaktas, bl.a. med avseende på vibrationer och deformationer, inte minst med hänsyn till befintlig biografbyggnad och andra intilliggande byggnader och anläggningar, t.ex. p.g.a. schaktning, packning och grundvatten. För eventuella djupa schakter under grundvattenytan måste vattenåtgärder beaktas.*

*Markens egenskaper är goda och föreslagna grundläggningsmetoder är enkla och konventionella varför planområdet ur grundläggnings synpunkt bedöms lämpligt för föreslagen markanvändning enligt planförslaget.*

Inom ramen för den geotekniska utredningen har även en markradonmätning genomförts. Mätningen visar att markradonhalter inom planområdet ligger inom den lägre delen av normalriskintervallet och att byggnader därför ska utföras radonskyddade. Radonmätning ska ske efter det att byggnaden uppförts för att säkerställa att gällande riktvärden efterlevs.

Läs mer i den geotekniska utredning som hör till ärendet.

### 5.2.4 MARKMILJÖUTREDNING

En markmiljöteknisk undersökning har genomförts inom ramen för detaljplanarbetet. Undersökningen visar att föroreningshalterna i marken inom planområdet företrädesvis ligger under Naturvårdsverkets riktlinjer för MKM (mindre känslig markanvändning). I en av provpunkterna har arsenik inom intervallet IFA uppmätts. Förekommande ämnen, halter och lokalisering är tämligen normala i stadsmiljö och enkla att åtgärda med konventionell grävsanering. Dess egenskaper gör att de normalt är stabila, hårt fastlagda till (jord)partiklar och därmed inte är spridningsbenägna.

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 föreslagna markanvändningar bedöms vara lämpliga med avseende på de markföroreningsrelaterade förhållandena.

Läs mer i den markmiljöutredning som hör till ärendet.

## 5.2.5 KULTURMILJÖUTREDNING

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 som syftar till att åstadkomma en lämplig anpassning till kulturmiljön i området.

Mot bakgrund av utredningens kartläggning och beskrivning av kulturvärden har en vägledning med riktlinjer utarbetats kring hur tillkommande bebyggelse inom planområdet kan utformas med utgångspunkt i fastighetens och platsens identifierade värden och karaktär. Detta för att uppfylla krav i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Riktlinjerna presenteras nedan.

### Höjd

*Nya byggnader inom planområdet bör inte överstiga 2 våningar. Nockhöjd bör ej överstiga nockhöjd på Biograf Metropols volym mot gata (uppskattningsvis 8 meter). Indragen övre våning kan bidra till en mer mjuk upplevelse från gata.*

### Förhållande till gata

*Nya byggnader inom planområdet bör i huvudsak utformas med fasad i gatuliv i enlighet med omkringliggande bebyggelse. Mot korsning bör byggnad ha ett markerat hörn exempelvis genom avfasning eller rundning. Viss variation med mindre indrag, portikersläpp mellan volymer kan accepteras.*

### Antal volymer

*Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan utföras som en eller flera olika volymer.*

*En enskild större volym eller mindre antal volymer bör brytas upp så att de inte upplevs utgöra en stor volym sett från gata. Detta kan exempelvis åstadkommas genom indrag, släpp, eller variationer i takform, fönstersättning eller fasadutförande.*

### Byggnadsarea

*Ny bebyggelse inom planområdet bör även fortsättningsvis innefatta en öppen innergård. En innergård kan ha mindre strukturer eller komplementbyggnader.*

### Förhållande till befintliga byggnader

*Nya byggnader bör ha ett respektavstånd med ett släpp mot Biograf Metropols nordvästra hörn. För att minska avståndet mellan ny byggnad och biografen har ny byggnad i detta läge med fördel*

*fasat eller rundat hörn så att biografens nordvästra hörn fortsatt kan upplevas som en fristående byggnad från gata med möjlighet till inblickar som visar norra fasaden av Metropols yttre volym.*

*Nya byggnader bör anpassas i höjd genom nedtrappning mot befintlig byggnad på intilliggande fastighet (Tabiti). Viss höjdskillnad är godtagbar.*

#### Takmaterial

*Nya byggnader inom planområdet bör ha takmaterial av svart papp, röda tegelpannor eller svart plåt.*

#### Fasadkulör

*Fasadkulör bör anpassas till omkringliggande bebyggelses karaktär. Lämpliga kulörer bör vara dova, jordiga och inte för kulörta eller grälla.*

#### Fasadmateriäl

*Nya byggnader inom planområdet kan utformas med huvudsakligt fasadmateriäl av:*

*Ljus puts eller rött tegel*

*Sockel, utförs med fördel av natursten. Fasader mot gata bör ej utformas med metall, glas, plåt, betong som huvudsakligt fasadmateriäl. Dessa materiäl kan dock ingå som delar av detaljer, i dörr- och fönsterpartier, skärmtak eller liknande.*

#### Detaljering i fasad

*Fasader kan brytas upp horisontellt med linjeringar, listverk, fönsteromfattningar eller liknande. Vertikala inslag i fönstersättning eller annan detaljering kan bidra till att visuellt bryta upp en större volym så att de uppfattas som flera mindre från gata.*

#### Takform

*Nya byggnader inom planområdet kan utformas med:*

- *sadeltak*
- *sadeltak med valmning*
- *sadeltak med frontespis*
- *flackt sadeltak med rak takfotsfront*
- *platt tak*

Vidare görs inom ramen för utredningen en sammanställning av biografbyggnaden Metropols värdefulla byggnadsdelar och karaktärsdrag, vilka presenteras nedan. Biografbyggnaden Metropol bedöms i utredningen vara särskild värdefull i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

### Exteriöra byggnadsdelar

- Ursprungliga runda fönster och lunettfönster av trä
- Tegelfasader av ursprungligt rött tegel (väst och syd)
- Entré med skärmtak och port
- Fasaddekor av färgat tegel i västra gavelröset
- Metropol-skylden
- Utrymningsdörrar av trä med spegelindelning

### Interiöra byggnadsdelar

- Ursprungliga trädörrar med spegelindelning
- Ursprungliga golv i foajé och salong
- Biljettlucka
- Takarmaturer
- Öppningar för projektorer i nivå med balkongen
- Ursprungliga snickerier såsom golvsöcklar, dörrfoder och bröstningslist
- Svängda trärelingar av mörkt trä på den avskiljande väggen i salongen
- Väggparti med bevarad ursprunglig färgsättning i utrymme bakom bioduken

### Exteriöra karaktärsdrag

- Volym uppbruten i olika delar som speglar funktion; bredare publik del mot gata, och 'funktionell' långsträckt del med salong bakåt gården.
- Klassicistiskt formspråk med hörnpilastrar, lisener, kraftiga listverk, tympanonmotiv och symmetriskt placerade runda och lunettformade fönster
- Skyllfönster och affischtavlor

### Interiöra karaktärsdrag

- Putsade väggar och tak
- Väggparter klädda med uppspänd duk
- Indelning av salongens väggar med nedre bröstning
- Mörkt kassettak i salong
- Avskiljande vägg i bakre del av salong

Läs mer i den kulturmiljöutredning som hör till ärendet.

## 5.2.6 VA-UTREDNING

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och spillvatten.

En översiktlig beräkning av dimensionerande spillvattenflöden för planområdets kvartersmark har genomförts i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110. Det

schablonvärde för specifik spillvattenavrinning om 60 liter per anställd och dygn som presenteras för verksamhetskategorin ”Affärer, kontor” i publikationens tabell 4.3 har använts för området med användning  $C_1$ , medan den specifik spillvattenavrinning om 500 liter per anställd och dygn som presenteras för verksamhetskategorin ”Restauranger, kaféer” har använts för området med användningarna  $C_2$  och  $R_1$ . Maxdygnsfaktor (2) och maxtimfaktor (3) från tabell 3.1 i Svenskt Vattens publikation P114 har använts. En genomsnittlig restaurang har antagits rymma en anställd per 75 kvadratmeter bruttoarea. Den maximala bruttoarea som medges inom detaljplanens kvartersmarks med användningarna  $C_2$  och  $R_1$  är cirka 1 400 kvadratmeter. Antalet anställda inom biografverksamheten (inom område med användning  $C_1$ ) har bedömts vara 3 personer.

Baserat på ovanstående värden och antagande har det dimensionerande spillvattenflödet härletts genom nedanstående beräkningar.

Antal anställda personer inom område med användningarna  $C_2$  och  $R_1$  vid dimensionerande markanvändning (restaurang eller kafé) är  $1\,400 / 75 \approx 19$  personer.

Dimensionerande spillvattenflöde för område med användningarna  $C_2$  och  $R_1$  är  $((19 \times 500) / (3\,600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,66$  liter per sekund.

Dimensionerande spillvattenflöde för område med användning  $C_1$  är  $((3 \times 60) / (3\,600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,01$  liter per sekund.

Dimensionerande spillvattenflöde för hela planområdet är  $0,66 + 0,01 \approx 0,67$  liter per sekund.

En översiktlig beräkning av dimensionerande dricksvattenförbrukning för planområdets kvartersmark har genomförts i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114. Det schablonvärde för specifik förbrukning om 40 liter per anställd och dygn som presenteras för verksamhetskategorin ”Affärer, kontor” i publikationens tabell 3.1 har använts för området med användning  $C_1$ , medan den specifik spillvattenavrinning om 500 liter per anställd och dygn som presenteras för verksamhetskategorin ”Restauranger, kaféer” har använts för området med användningarna  $C_2$  och  $R_1$ . Maxdygnsfaktor (2) och maxtimfaktor (3) från tabell 3.1 i publikationen har använts. De ovanstående antagandena gällande antal anställda som presenteras för beräkningen av dimensionerande spillvattenflöde har gjorts även vid beräkning av dimensionerande dricksvattenförbrukning.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning (högsta förbrukning under årets maxdygn) har härletts genom nedanstående beräkningar.

Antal anställda personer inom område med användningarna  $C_2$  och  $R_1$  vid dimensionerande markanvändning (restaurang eller kafé) är  $1\,400 / 75 \approx 19$  personer.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning för område med användningarna  $C_2$  och  $R_1$  är  $((19 \times 500) / (3\,600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,66$  liter per sekund.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning för område med användning  $C_1$  är  $((3 \times 40) / (3 \times 600 \times 24)) \times 2 \times 3 \approx 0,01$  liter per sekund.

Dimensionerande dricksvattenförbrukning för hela planområdet är  $0,66 + 0,01 \approx 0,67$  liter per sekund.

## **5.3 REGIONALA**

### **5.3.1 REGIONPLAN**

Se avsnittet *4.2.1 Regionplan*.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Tabellen nedan visar en konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Hasslarp 14	Område för bostadsändamål.	Fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till C <sub>1</sub> , C <sub>2</sub> och R <sub>1</sub> enligt planförslag.

Mark- och anläggningssamfälligheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Inga kända	-	-

Rättigheter inom området				
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Till förmån för	Belastar	Förändring vid planens genomförande
Inga kända	-	-	-	-

### 6.2 NATUR

#### 6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Inom planområdet finns inga betydande naturvärden – se avsnitt 4.11 *Fysisk miljö*. Planförslaget bedöms inte ha negativa effekter med avseende på naturvärden eller grönstruktur.

#### 6.2.2 LANDSKAPSBILD

Se avsnitt 4.10 *Kulturmiljö*. Planförslaget bedöms möjliggöra för uppförande av ny bebyggelse som ligger i linje med de råd och riktlinjer som tagits fram inom den kulturmiljöutredning som hör till ärendet gällande anpassning till den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i Hörby tätorts centrum.

#### 6.2.3 NATURRESERVAT

Aktuellt planförslag påverkar inte något naturreservat.



## 6.3 MILJÖ

### 6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För aktuellt planförslag är kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

### 6.3.2 MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen. Den sammantagna bedömningen av undersökningen av betydande miljöpåverkan är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Nämnd undersökning är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen.

### 6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen ska skälen för bedömning som görs i den undersökning som genomförs enligt 6 kap. 6 § miljöbalken anges i planbeskrivningen. Om planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan ska skälen för bedömningen i den frågan anges i planbeskrivningen.

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av en miljöbedömning. Bedömningen grundar sig på att genomförandet av planförslaget inte bedöms påverka någon av de parametrarna som undersökts enligt 5 § miljöbedömningsförordningen. Bedömningen grundar sig vidare i att planförslaget, trots att det berör den värdefulla kulturmiljön i Hörby tätorts centrum, bedöms kunna stärka den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden genom en varsam, hänsynsfull och välanpassad utformning av tillkommande bebyggelse. Planförslaget innehåller även planbestämmelser som syftar till att skydda och bevara den kulturhistoriskt värdefulla biografbyggnaden Metropol som ligger inom planområdet.

Ett genomförande av planförslaget kan medföra en ringa ökning av fordonstrafik till planområdet, men planförslaget bedöms inte ha någon betydande negativ miljöpåverkan med avseende på ökad fordonstrafik eller trafiksäkerhet. Planområdet har dessutom god kollektivtrafikförsörjning.

Planområdet innehåller inte några ansevärd naturvärden.

### 6.3.4 STRANDSKYDD

Inget strandskyddsområde berörs av aktuellt planförslag.

### 6.3.5 DAGVATTEN

Dagvatten som alstras inom planområdet avleds i huvudsak till befintligt allmänna ledningsnätet för dagvatten i Nygatan och Prostgatan. Planförslaget bedöms inte medföra några ansevärd konsekvenser med avseende på dagvatten eller dagvattenhantering förutsatt att fördröjningsvolymerna anordnas i gaturummet som angränsar mot planområdet. Ett sådant anordnande är en förutsättning för planförslagets lämplighet. Planförslaget bedöms inte medföra några ansevärd konsekvenser med avseende på skyfallshantering. Se resonemang i avsnitt 5.2.2 *Dagvattenutredning*.

## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.4.1 LUFT

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Hörby kommun stor marginal till de gränsvärden som fastställs genom miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att efterleva riktvärdena enligt miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

### 6.4.2 VATTEN

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha betydande inverkan på föroreningsinnehållet hos det dagvatten som avleds från planområdet, och följaktligen inte heller på den ekologiska eller kemiska statusen på de vattenförekomster som utgör recipienter nedströms planområdet och listas i avsnitt 4.5.2 *Vatten*. Planförslaget bedöms därför inte ha några ansevärd negativa konsekvenser för möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

### 6.4.3 BULLER

Planförslaget innehåller inte några bullerkänsliga användningar som, enligt 4 kap. 33 a § plan- och bygglagen, föranleder att planbeskrivningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Bullernivån från trafik bedöms inte påverkas ansevärd av planförslaget. Planförslaget bedöms därför inte orsaka fara för olägenheter av betydelse för omkringliggande bebyggelse med avseende på trafikbuller.

Det finns inga källor till ansevärd verksamhetsbuller i närområdet. Planförslaget medger inte någon markanvändning som bedöms medföra risk att omkringliggande bostadsbebyggelse utsätts för ansevärd olägenheter gällande verksamhetsbuller från planområdet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till bullernivåer med fara för olägenheter av betydelse.

Se avsnitt 4.8.1 *Omgivningsbuller*.

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

På grund av bedömningen under avsnittet 6.4.3 *Buller* har ingen beräkning av omgivningsbuller eller bullerutredning tagits fram.

## 6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för översvämning i dess närområde. Se avsnitt 5.2.2 *Dagvattenutredning*.

## 6.5.3 OLYCKOR

Det bedöms inte råda något betydande risk för trafik- eller verksamhetsrelaterade olyckor inom, eller i anslutning till, området. Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar i detta avseende.

## 6.5.4 EROSION

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för erosion i dess närområde.

## 6.5.5 SKRED

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för skred i dess närområde.

## 6.5.6 RAS

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utöka risken för ras i dess närområde.

## 6.6 SOCIALA

Planförslaget bedöms, genom en varsam, hänsynsfull och välanpassad utformning av tillkommande bebyggelse, kunna förstärka de sociala värdena hos Hörby tätorts kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsestruktur som beskrivs i avsnitt 4.12 *Sociala*.

Kulturlivet och -utbudet i Hörby kommun kommer att stärkas genom en etablering av ett kulturhus inom planområdet i enlighet med planförslaget. Genom att samla bland annat bibliotek, konsthall och café i attraktiva lokaler tillsammans med det befintliga kulturutbudet i biografen Metropol skapas en värdefull social och kulturell mötesplats i ett tillgängligt läge i de centrala delarna av tätorten.

Ett tillkommande kulturhus bedöms även kunna leda till ett ökat underlag för näraliggande kommersiell service, och till ett i allmänhet mer levande centrum i tätorten.

### 6.6.1 BARN

De positiva konsekvenserna av att etablera ett kulturhus i enlighet med planförslaget som beskrivs i avsnitt 6.6 *Sociala* gäller i synnerhet för kommunens barn och ungdomar, för vilka den kulturella mötesplats som avses skapas skulle vara en värdefull tillgång och en plats för både kunskapsinhämtande och socialt umgänge.

### 6.6.2 JÄMLIKHET

En samlad kulturell mötesplats i enlighet med vad som medges i planförslaget skulle förbättra förutsättningarna för olika grupper i samhället att träffas, och även skapa bättre

möjligheter för upprättandet forum för samverkan och integration. Det skulle även innebära en ökad tillgänglighet av både kunskap och kultur för alla samhällsgrupper.

## 6.7 RIKSINTRESSE

Inga riksintressen finns inom eller i närheten av planområdet, varför ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka något riksintresse.

## 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

### MILJÖBALKEN

Planområdet och dess närområde har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess kulturvärden. Planförslaget möjliggör för en varsam och hänsynsfull utformning av tillkommande bebyggelse, vilket kan stärka den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum. Planförslaget avses säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas efter befintliga bebyggelsestrukturer och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande. På så sätt skyddas platsen mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön, och planförslaget bedöms därför vara förenligt med 3 kap. miljöbalken. Planförslaget avses vidare säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla biografbyggnaden skyddas och bevaras genom lämpliga planbestämmelser.

Planområdet berör i övrigt inte något mark- eller vattenområde som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

## 6.9 TRAFIK

### 6.9.1 MOTORTRAFIK

Planförslaget kan medföra en ringa ökning av fordonstrafik till planområdet, men denna bedöms vara försumbar sett till planområdets trafikmässiga sammanhang. Planområdets tillgängliga lokalisering och goda kollektivtrafikförsörjning är bidragande orsaker till att planförslaget endast bedöms medföra en ringa ökning av fordonstrafik.

Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till en mindre ökning av antalet parkerade fordon i planområdets omgivning. Parkeringsmöjligheterna vid närbelägna torg och gaturum bedöms med god marginal vara tillräckliga för ett sådant ökat parkeringsbehov som planförslaget kan ge upphov till. Se avsnitt 4.15 *Trafik*.

### 6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget kan leda till en mindre ökad gång- och cykeltrafik i Hörby kommuns centrala delar. Förutsättningarna för att ta sig till och från planområdet för gångtrafikanter och cyklisterna är god, då planområdet är sammanbundet med stora delar av tätorten genom antingen mjuka gaturum och integrerade frirum enligt kommunens trafikplan eller genom tätortens nät av gång- och cykelvägar. Den potentiellt tillkommande gång- och cykeltrafik som planförslaget kan medföra bedöms vara försumbar med avseende på trafiksituationen i området. Se avsnitt 4.15 *Trafik*.

## 6.10 ANNAT

Planförslaget bedöms möjliggöra för att bevara den historiskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum genom en varsam och välanpassad utformning av tillkommande bebyggelse.

### 6.10.1 SOL- OCH SKUGGSTUDIE

Sol- och skuggstudien visar att det är begränsad skuggpåverkan på omgivande bebyggelse mellan april och september. Tidig vår och sen höst uppstår det viss skuggbildning på delar av kringliggande bebyggelse. Under årets mörkaste dagar, vintertid, då solen ligger lågt är skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse också som högst. Se resonemang i avsnitt 5.2.1 *Dagsljus och skugga*.

## 7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet. Inga mark- eller utrymmesförvärv behöver ske med anledning av detaljplanens genomförande. Planförslaget medför inte rättigheter eller skyldigheter gällande inlösen av mark eller rättigheter.

### 7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### 7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

#### 7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att fastighetsindelningen ska ändras.

#### 7.2.3 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla.

### 7.3 TEKNISKA FRÅGOR

#### 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan vara erforderligt i bygglovsskedet och ska i så fall tas fram och bekostas av exploatören.

Fortsatt markmiljöteknisk utredning kan vara erforderligt i bygglovsskedet och ska i så fall tas fram och bekostas av exploatören. I den markmiljötekniska undersökning som genomförts inom ramen för detaljplanearbetet har arsenik inom intervallet IFA uppmätts i en av provpunkterna. Innan avhjälpande av föroreningen genomförs bör området kring punkten undersökas ytterligare för att avgränsa volymen med IFA-jord. Eftersom området är undersökt med få punkter kommer en fördjupad undersökning kring IFA-punkten ge en bild av huruvida punkten är en isolerad avvikelse, eller om det finns fler platser med högre halter av föroreningar.

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

Omgivningspåverkan och störningar i form av ljus från exempelvis skyltar bör utredas i bygglovsskedet.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och föreskrifter för avfallshantering. Detta bevakas i bygglovsskedet efter detaljplanen.

Exploatören ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Följande punkter är några exempel på vad genomförandet inom kvartersmark kan innefatta: erforderliga uppfyllnader, möjligheterna att hantera avfall, möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området samt tekniska anläggningar såsom el-, tele- och dataanslutning för området.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat.

Exploatören ansvarar för alla tillstånd, lov, dispenser och anmälningar som krävs för genomförandet.

Vid nybyggnation bör material från tidigare byggnaderna inom planområdet återbrukas i den mån det är möjligt.

I samband med projektering ska behovet av ledningar utredas i dialog med ledningsägare.

På grund av räddningstjänstens åtkomlighet får avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer inte överstiga 50 meter. Byggherre ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Utformning av bebyggelse med mera ska följa gällande krav på tillgänglighet.

### **7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS**

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

### **7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Mittskåne Vatten bekostar och ansvarar för eventuella åtgärder på allmänna vatten- och avloppsledningar som föranleds av genomförandet av planförslaget. Mittskåne Vatten finansierar uppgraderingar som kommer flera abonnenter till nytta, medan kostnaden läggs på exploatören om arbetet görs enbart för det aktuella exploateringsområdet. Det vill säga: om det handlar om en överföringsledning som ska förse bara det aktuella området ska exploatören bekosta det medan uppdimensioneringar som behövs för att klara en allmänt större kapacitet ska ingå i underlaget för beräkning av VA-taxan. De åtgärder som krävs för att förstärka kapaciteten för hela Hörby ska belasta det allmänna VA-kollektivet.

För att förhindra att planförslaget medför en olämplig belastning på dagvattennätet, eller för att kompensera för den belastning som avrinningen från planområdet kan innebära, ska en fördröjningsvolym om minst 9,1 kubikmeter tillskapas i gaturummet som angränsar planområdet. Denna fördröjningsvolym kan exempelvis utformas som en så kallad rain garden. Detta är en förutsättning för planförslagets lämplighet. I denna detaljplans genomförandeskede ska ansvaret för att ordna och sköta denna fördröjningsvolym klargöras i samråd med Mittskåne Vatten. Fördröjningsanläggningarnas placering och utformning ska samrådaskas med Mittskåne Vatten.

## 7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### 7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen tas fram och bekostas av Hörby kommun.

Exploatören bekostar eventuell sanering som kan komma att krävas inom planområdet.

Exploatören bekostar VA-anläggningsavgift för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet enligt gällande taxa. Exploatören bekostar även andra anslutningar, såsom anslutningar till el- och fibernät.

Exploatören bekostar och ansvarar för anläggning av vatten- och avloppsledningar som enbart är till förmån för det aktuella exploateringsområdet.

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

Exploatören bekostar flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga ledningars eller kabelanläggningars funktion.

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

Se avsnittet 7.3.3 *Utbyggnad vatten och avlopp* för en redovisning av kostnads- och ansvarsfördelningen gällande vatten- och avloppsanläggningar.

### 7.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

### 7.4.3 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Området omfattas av verksamhetsområde för VA. VA-huvudmannen, Mittskåne Vatten, ansvarar för drift och underhåll av allmänna VA-anläggningar och för att avleda dagvatten från fastighetens förbindelsepunkt.

## 7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas för aktuell detaljplan.

### 7.5.2 KOMMUNALA

Lokala trafikföreskrifter för parkeringsplatser för personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrade ska tas fram och beslutas innan slutbesked för kulturhus kan ges.



### 7.5.3 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för aktuell detaljplan.

### 7.5.4 TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna tas upp för antagande under tredje kvartalet 2024, under förutsättning att inga försvårande omständigheter uppkommer.

## 7.6 KULTURVÄRDEN

Biografbyggnaden Metropol är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Byggnaden har sådana kulturvärden att det inför beslut om kontrollplan bör finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden och att det kan krävas certifierad sakkunnig avseende kulturvärden om inte byggherrens egenkontroll innehåller tillräcklig kompetens med avseende på den aspekten.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintliga bebyggelsestrukturer och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande

### 7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD

Biografbyggnaden Metropol får inte rivas enligt bestämmelse r<sub>1</sub> om rivningsförbud i planförslaget.

### 7.6.2 BEVARANDEKRAV

Planförslaget innehåller flera bestämmelser om skydd av kulturmiljö och varsamhet som omfattar biografbyggnaden Metropol. Se avsnitt 3 *Motiv till detaljplanens regleringar*.

## 7.7 UPPLYSNINGAR

Verksamhetsutövares skyldighet gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar regleras i kommunens ”Allmänna bestämmelser för användandet av Hörby och Höörs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar” (ABVA).

Fastighetsägaren ansvarar för att åtgärder som vidtas inom en fastighet sker i enlighet med Artskyddsförordningen (2007:845). Vid eventuell trädfällning inom planområdet är det således fastighetsägarens ansvar att detta sker med hänsyn till Artskyddsförordningen.

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

Inför byggnation bör en dokumentation av omkringliggande bebyggelse genomföras för att kunna följa upp eventuella vibrationsskador som kan uppstå i samband med byggnation.

Radonmätning ska ske efter det att byggnaden uppförts för att säkerställa att gällande riktvärden efterlevs.

Riktvärden som framgår av Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus respektive höga ljudnivåer ska följas i de verksamheter som förekommer inom planområdet.

## 8 FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN

Här redogörs för de huvudsakliga förändringar som görs mellan samråd, granskning och antagande.

Förändringar mellan samråd och granskning:

- Avsnitt 4.15 *Trafik* har kompletterats med illustration över parkeringsmöjligheter i Hörby tätort.
- Planbeskrivningen har förtydligats i 7.5.2 *Organisatoriska frågor - kommunala* med förklaring att lokala trafikföreskrifter för parkeringsplatser för personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrade ska tas fram och beslutas innan slutbesked för kulturhus kan ges.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sol- och skuggstudie i avsnitt 5.2.1 *Dagsljus och skugga* som visar skuggbildning som genomförandet av detaljplanen kan ge upphov till.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnitt 6.10.1 *Sol- och skuggstudie* med en beskrivning av konsekvenserna genomförandet av detaljplanen kan ha på skuggbildning på kringliggande bebyggelse.
- Det första stycket i avsnitt 2.1 *Hela detaljplanen* har reviderats för att reflektera ändringen i formuleringen av användningsbestämmelserna (C<sub>1</sub>) och (C<sub>2</sub>).
- Planbeskrivningen har ändrats i avsnitt 3.1 *Motiv till regleringar* med uppdatering av formulering av användningsbestämmelse (C<sub>1</sub>) *Bio, teater, konsert och konferens*, samt (C<sub>2</sub>) *Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte*.
- Syftet i planbeskrivningen (1.1 *Syfte*) har reviderats för att spegla justeringen av formuleringen av användningsbestämmelse (C<sub>1</sub>) *Bio, teater, konsert och konferens*, samt (C<sub>2</sub>) *Centrum – ej hotell, religiös samlingslokal, vård, polis eller häkte*.
- Planbeskrivningen har reviderat i avsnitt 2.4 *Kvartersmark* med nya bestämmelseformuleringar för användningsbestämmelserna C<sub>1</sub> och C<sub>2</sub>.
- Avsnitt 3.1 *Motiv till regleringar* har reviderats med egenskapsbestämmelser för kvartersmark: Höjd på byggnadsverk: h<sub>2</sub>, Utförande: b<sub>3</sub>, b<sub>4</sub>, Begränsning av markens utnyttjande: ö<sub>1</sub>, Utformning: f<sub>1</sub>, Skydd av kulturvärden: q<sub>1</sub>, q<sub>2</sub>, q<sub>3</sub>, q<sub>4</sub>, q<sub>5</sub>, q<sub>6</sub>, q<sub>7</sub>, samt Varsamhet: k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub>, k<sub>3</sub>, k<sub>4</sub>, k<sub>5</sub>, k<sub>6</sub>. Tidigare egenskapsbestämmelse e<sub>1</sub> 75 ”Minsta byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet” har tagits bort från avsnittet.
- 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.

- En kulturmiljöutredning, geoteknisk utredning inklusive markradonmätning och markmiljöteknisk undersökning har genomförts inom ramen för planarbetet. Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelser för detta.
- Plankartan har reviderats med avseende på användningsbestämmelse, egenskapsbestämmelse och gränser för egenskapsområde.
- Redaktionella förändringar och förtydliganden har gjorts i handlingarna.

Förändringar mellan granskning och antagande:

- Egenskapsbestämmelse  $\bar{o}_1$  i plankartan har ändrats till ”Marken får inte förses med byggnad med undantag för mindre skärmtak över entré tillhörande byggnad på intilliggande yta”. Egenskapsbestämmelse  $\bar{o}_1$  har ersatts med  $\bar{o}_2$  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 samrådats 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 ansevärd konsekvenser med avseende på platsens dagvattenhantering.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse för villkor för startbesked gällande avhjälpande av markförorening enligt 4 kap. 14 § plan- och bygglagen.
- Formuleringen hos egenskapsbestämmelse  $p_1$  i plankartan har ändrats till ”Byggnad ska placeras så att den angränsar direkt till den intilliggande gatans gaturum”.
- Formuleringen hos egenskapsbestämmelse  $q_1$  i plankartan har ändrats till ”Byggnad får inte förvanskas. Vid underhåll och ändring ska särskild hänsyn tas till byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Bygglov krävs för både invändiga och utvändiga underhållsåtgärder eller ändringar.”.
- Mindre redaktionella ändringar av planhandlingarna.

## 9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering och utveckling i Hörby kommun.

Mattias Borgström  
Planering- och exploateringschef