

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering & Utveckling

Detaljplan för

Del av Hörby 45:1, Hörby väster
Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Ortofoto över planområdet.

Standardförfarande
Samrådshandling

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2021-06-15
- Utdrag från primärkarta som under samrådet ersätter grundkarta, 2021-06-03
- Planbeskrivning (denna handling), 2021-06-15
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-06-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
DETALJPLAN FÖR	1
DEL AV HÖRBY 45:1, HÖRBY VÄSTER HÖRBY KOMMUN, SKÅNE LÄN	1
PLANBESKRIVNING	1
STANDARDFÖRFARANDE	1
SAMRÅDSHANDLING	1
PLANHANDLINGAR	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
3. PLANDATA	8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	8
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
KOMMUNALA BESLUT	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
DETALJPLAN	10
BEVARANDEPLAN	10
NATURVÅRDSPLAN	10
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	11
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR UTOMHUSLUFT	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	11
VATTENSKYDDSOMRÅDEN	12
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	14
BEBYGGELSESTRUKTUR	14
KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE	15
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	15
MARK OCH VEGETATION	15
GEOTEKNIK	16
RADON	16
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	16
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
7. PLANFÖRSLAG	19
MARKANVÄNDNING	19
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	19

AKTUELLA PLANBESTÄMMELSER	23
KOMMUNAL SERVICE	25
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	25
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
HÄLSA OCH SÄKERHET	28
8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	34
MILJÖKONSEKVENSER	34
OMGIVNINGSBULLER	34
RISKER OCH SÄKERHET	34
EKONOMISKA KONSEKVENSER	36
SOCIALA KONSEKVENSER	36
SAMLAD KONSEKVENSBEDÖMNING	37
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	38
EKONOMISKA FRÅGOR	39
TEKNISKA FRÅGOR	40
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	41
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	41
11. MEDVERKANDE	42

1. SÅ GÖRS EN DETALJPLAN

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

Denna detaljplan handläggs med **standardförfarande** i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900 i dess lydelse från 1 januari 2015). Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd

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

Granskning

Efter samrådet bearbetas planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in både under samrådsskedet och granskningsskedet sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande som tas fram efter granskningen. Granskningsutlåtandet tas upp för politiskt beslut.

Antagande

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter tas detaljplan upp för beslut om antagande byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige planen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av byggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Laga kraft

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

Här befinner vi oss nu!



2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga de tre markytorna som utgör planområdet med bostäder i form av marklägenheter/radhus. Syftet är också att i stor utsträckning bevara de befintliga träden genom att dessa fortsatt planläggs som parkmark.

Utvecklingen av planområdet syftar till att skapa möjligheter för ett komplement till villabebyggelsen som idag helt dominerar området.

En exploatering av de tre föreslagna områdena kan även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv anses lönsamt då all infrastruktur i form av gator och va-nät redan finns på plats.



Översiktskarta Hörby tätort, planområdets läge markerat med röd punkt.

Sammanfattning av planförslaget

Planen innefattar:

- Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.
- Kvartersmark för bostäder (B).
- Största byggrätt är 35 % av fastighetens area. Om byggrätterna inom planen utnyttjas maximalt uppgår den totala byggnadsarean i planen till 2290 kvm. Förslaget gör det möjligt att bygga ca 18–24 bostäder i form av marklägenheter eller radhus.
- Bostadsbebyggelsen medges ha en högsta byggnadshöjd om 4 meter för huvudbyggnader, vind får inredas, vilket motsvarar en våning eller så kallat 1 ½ plans hus. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.
- Minsta takvinkel för huvudbyggnad med undantag för mindre byggnadsdelar är 22 grader. Takvinkel för komplementbyggnader regleras inte.

- Befintliga gator inom planområdet är idag inom allmän plats parkmark, dessa planläggs för allmän plats lokalgata (GATA1). Funktion eller utbredning ändras inte.
- Befintliga vändzoner bevaras, dessa är planlagda för gata i gällande detaljplan och ingår inte inom planområdet.
- Befintliga träd bevaras i stor utsträckning (ett träd i södra delområdet bevaras inte) genom att dessa fortsatt planläggs som allmän plats parkmark (PARK) inom södra och norra delområdena. Parkmarken ges även bestämmelser som innebär att trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd1) samt träd ska återplanteras (träd2). Den del av kvartersmarken som ligger närmast parkmarken utgörs av prickad mark och får ej bebyggas. Denna mark ges även bestämmelse för att skydda trädens rötter och trädkronor (n2).
- Inom mellersta delområdet finns ett befintligt träd, detta planläggs som kvartersmark för bostäder (B) men ges skyddsbestämmelse att trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n1). Närliggande prickad mark får även här bestämmelse för att skydda trädens rötter och trädkronor (n2).
- Upplåtelseform regleras inte genom detaljplan. Både hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt är möjligt.

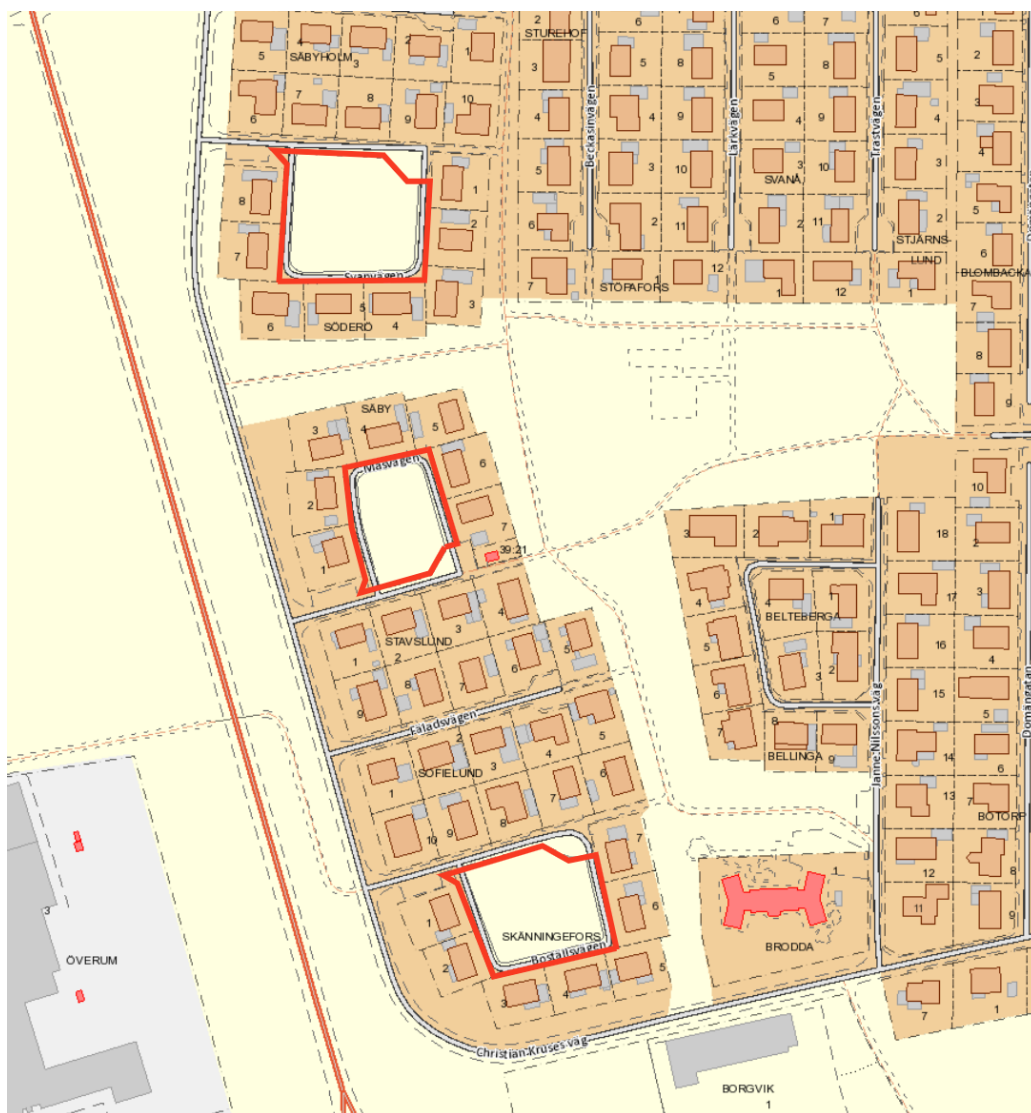
3. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Hörby tätort, väster om centrum, ca 1000–1300 meter från Gamla torg. Planområdet består av tre markytor, delområden, och innebär en förtätning av befintligt bostadsområde. Området domineras av villabebyggelse uppförd under senare delen av 1900-talet. Markytorna är idag planlagda för allmän plats parkmark och består av gräsytor samt ett antal träd. Markytorna är belägna vid Svanvägen, Måsvägen samt Boställsvägen. Totalt omfattar planområdet cirka 7500 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom samtliga delområden inom planområdet ingår i fastigheten Hörby 45:1 som är en kommunalägd fastighet.



Fastighetskarta över planområdet (markerat med röd heldragen linje) och dess omgivningar.

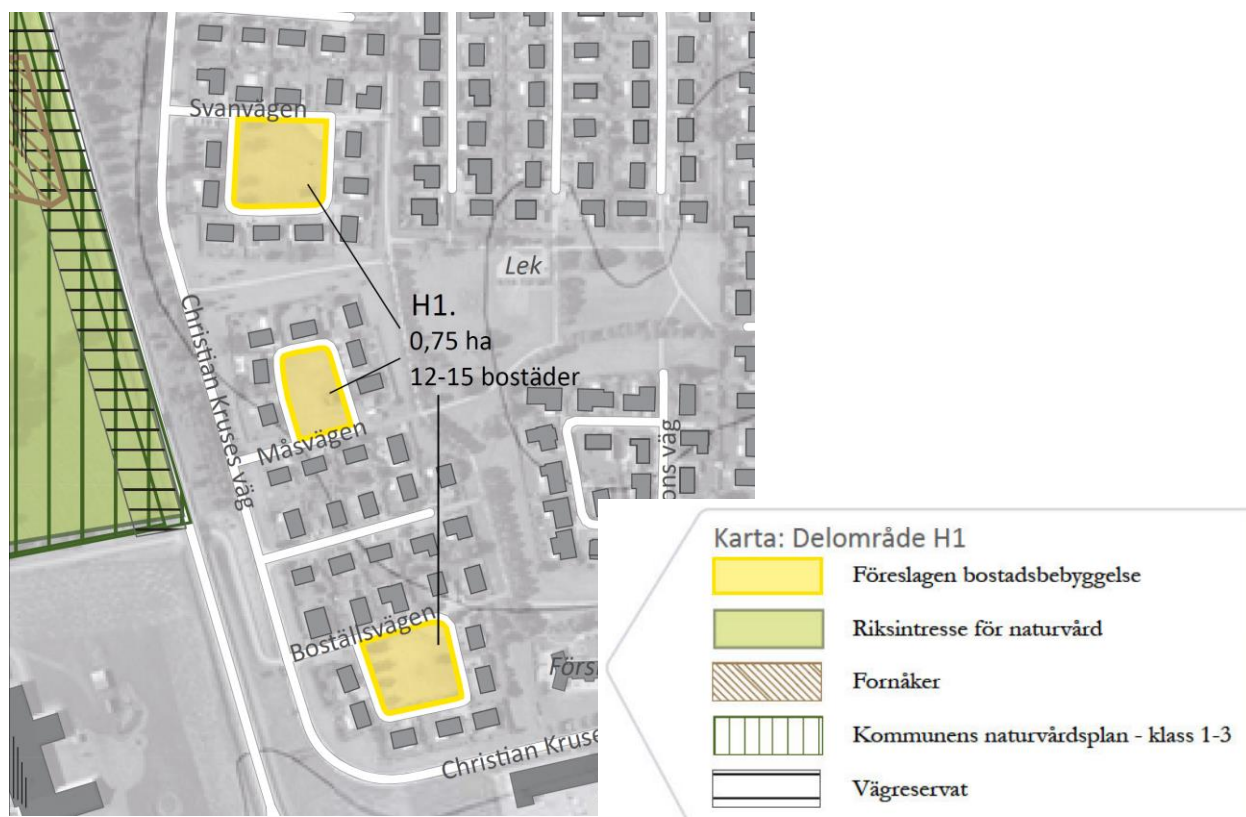
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2020-10-12 § 222 beslut om planbeställning för detaljplan för del av Hörby 45:1, Hörby väster. Bygg- och miljönämnden gav 2020-12-09 § 203 samhällsbyggnadschefen och planerings- och utvecklingschefen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Hörby 45:1, Hörby väster. I uppdraget framgår att området föreslås bebyggas med marklägenheter i valfri upplåtelseform som ett komplement till villabebyggelsen som idag helt dominerar.

Översiktsplan

Hörby kommuns gällande översiktsplan är Översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21 § 41. Detaljplaneområdet är i översiktsplanen utpekade för bostadsbebyggelse (delområde H1). I översiktsplanen uppskattades antalet till 12–15 lägenheter, vilket är något lågt räknat. I arbetet med en detaljplan studeras aktuellt planområde i detalj, vilket inte görs när man tar fram en kommuntäckande översiktsplan. Resultatet av detaljplanarbetet blev, i detta fall, att planområdet bedömdes vara lämpligt för cirka 18–24 bostäder till skillnad från de 12–15 som anges i översiktsplanen. Detaljplanen bedöms förenligt med gällande översiktsplan då den strategiska bedömningen i översiktsplanen är att området är lämpligt för bostäder.

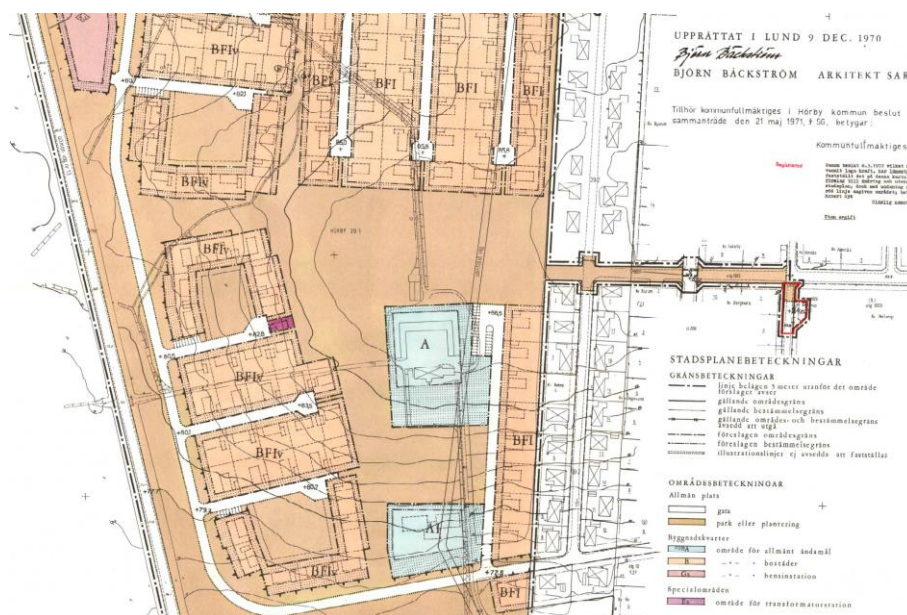


Karta från Översiktsplan 2030, delområde H1. (Obs!
ej skalenlig)

Detaljplan

Planområdets tre delområden är sedan tidigare planlagda. Gällande detaljplan är HÖB 69 (LST-nummer 12-HÖR-879). Detaljplanen reglerar friliggande bostäder på en våning, där vind får inredas, med en största byggrätt på en fjärdedel av fastighetens storlek. Detaljplanen är utan kvarvarande genomförandetid. De tre delområdena utgörs i gällande detaljplan av allmän plats park eller plantering. Om delområdena står beskrivet att bostadshusen på tre platser förlagts så att de innesluter ett mindre grönområde som avses utgöra småbarnslekplats. Vidare avses tillfartsväg till garage utformas såsom körbar gångväg. Tillfartsvägen är idag utformad som en lokalgata.

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



Utklipp ur gällande detaljplan HÖB 69.

Bevarandeplan

Området ligger inte inom bevarandeplanen för Hörby centrum.

Naturvårdsplan

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

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

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

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

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

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

Riksintressen och förordningar

Planområdet berör inte några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet med införandet av miljökvalitetsnormen var att alla vattenförekomster skulle uppnå god status, både kemisk och ekologisk.

Följande vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status (utan överallt överskridande ämnen)
Hörbyån (recipient)	Måttlig	Ej klassad
Östra Ringsjön (slutrecipient)	Otillfredsställande	God

Dagvatten från tillkommande fastigheter inom planområdet kommer att avledas till befintligt ledningsnät och det kommunala VA-verksamhetsområdet utökas för att även innefatta planområdet. Delvis kan dagvattnet även komma att infiltreras inom kvartersmark enligt Hörby kommuns dagvattenpolicy. Läs mer i kapitel 7 *Planförslaget* under rubriken *Teknisk försörjning*. Då planområdet är inom befintlig bebyggt område, dagvattnet avleds till befintlig kommunalt ledningsnät och utgör ett mindre utbyggnadsområde är bedömningen att planförslaget inte innebär att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster riskerar att överskridas.

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

Vattenskyddsområden

Planområdet angränsar inte till något vattenskyddsområde.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

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

En separat undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och är det dokument som ligger till underlag för kommunens bedömning.

Undersökningen samråds med Länsstyrelsen.

Med utgångspunkt i frågeställningarna i undersökningen om betydande miljöpåverkan görs en sammanvägd bedömning och ett motiverat ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nedan sammanfattas bedömningsgrunder för aktuellt planområde.

Området omfattas inte av några riksintressen eller naturskyddsområden och bedöms i övrigt inte hysa några värdefulla natur- och kulturmiljövärden. Förslaget till detaljplan innebär inte heller någon negativ påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller miljö kvalitetsnormer och miljömål.

De risker för påverkan som framkommit i undersökningen såsom biotopskydd för allé, påverkan rekreativsmöjlighet, risk för ökad ljudnivå och närhet till transportled för farlig gods, hanteras fortsatt i planprocessen.

Kommunens ställningstagande

Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av att en miljöbedömning görs och miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan istället hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Därför har ingen miljöbedömning gjorts och ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Under samrådtiden är undersökningen om betydande miljöpåverkan del av de handlingar som samråds med Länsstyrelsen. Särskilt beslut om undersökning av betydande miljöpåverkan fattas efter samrådet.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet består av tre delområden och innebär en förtätning av befintligt bostadsområde. Markytorna är idag planlagda för allmän plats parkmark och består av gräsytor samt ett antal träd. Markytorna är belägna vid Svanvägen, Måsvägen samt Boställsvägen. Totalt omfattar planområdet cirka 7500 kvm.

Området har historiskt sett utgjorts av jordbruksmark.



Norra delområdet, Svanvägen, sett från sydöst.



Mellersta delområdet, Måsvägen, sett från sydväst.



Södra delområdet, Boställsvägen, sett från nordväst.

Angränsande bebyggelse

Området domineras av villabebyggelse uppförd under senare delen av 1900-talet. Villorna är främst enplansvillor men även så kallade 1 ½ plans villor med en våning plus inredd vind finns. Tomterna är ungefär 650–750 kvm och största byggrätt är en fjärdedel av fastighetens storlek.

Även närliggande områden domineras av villabebyggelse.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet är beläget i Hörby tätort, väster om centrum, ca 1000–1300 meter från centrala Hörby (Gamla torg) och ca 150–450 meter från närmsta dagligvaruaffär. I centrala Hörby finns ett varierat utbud av kommersiell service, vårdcentral, tandläkare och kommunal service så som bibliotek, förskolor och skolor med mera. Närmsta förskola, Regnbågens förskola, ligger ca 50–350 m från planområdet och närmsta skola, Frostaskolan, ligger ca 400–600 m från planområdet.

Fornlämningar och kulturmiljöer

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

Planområdet omfattar eller angränsar inte till någon värdefull kulturmiljö.

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt utan större nivåskillnader och de olika delområdena ligger på ca + 82–83 m ö h (norra delområdet), ca + 82 m ö h (mellersta delområdet) och ca + 79–80 m ö h (södra delområdet).

Inga lågpunkter finns inom planområdet.

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av sandig morän. Vid detaljplaneläggning görs vid behov en översiktlig geoteknisk utredning för ett helt planområde för att utreda lämplighet av byggnationen och vilken grundläggningsteknik som bör användas. Eftersom det handlar om ett mindre planområde där föreslagen bebyggelse utgör en förtätning inom befintlig bebyggelse bedöms ett förfarande med provgrop preliminärt tillräcklig. Detta kommer att genomföras inom ramen för detaljplanen, efter samrådsskedet. Vid bygglovsprövning kan vid behov mer detaljerade geotekniska utredningar krävas, vanligtvis en punkt per byggnad, för att i detalj kunna säkerställa lämplig grundläggningsteknik.

Radon

I samband med ny- eller tillbyggnad ska radonmätning genomföras eftersom radon kan variera kraftigt. Om marken vid radonmätningar visas vara normal- eller högriskmark ska grundkonstruktionen utföras radonskyddande vid normalrisk respektive radonsäker vid högrisk. I sådant fall förs planbestämmelse in på plankartan som reglerar att detta ska göras. Frågan hanteras sedan i bygglovsskedet. Radonmätning pågår och resultat och eventuell planbestämmelse kommer att föras in i planhandlingarna efter samrådsskedet, inför granskningen.

Grönstruktur och park

Grönstrukturen inom planområdet utgörs idag av gräsytor och träd. Ytorna är planlagda som allmän plats parkmark. Inom varje delområde finns ett antal träd. Inom södra delområdet finns nio träd (åtta lönnar och en hästkastanj), inom mellersta delområdet finns ett träd (hästkastanj) och inom norra delområdet finns fem träd (fyra lönnar och en hästkastanj). Trädraden inom det södra delområdet består av åtta träd som utgör en biotopsskyddad allé.

Grönytorna inom de tre delområdena bedöms i viss mån nyttjas för rekreation och lek av de närboende. Inom ett av delområdena finns fotbollsmål utsatta på grönytan.

I direkt närhet till planområdet finns ett större parkområde med gräsytor, träd, gång- och cykelvägar och en större lekplats.

Området omfattas inte av naturreservat eller andra utpekade naturvärden.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Området har goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning. Regional kollektivtrafik till/från Hörby mot Malmö, Kristianstad, Lund, Eslöv, Höör, och Sjöbo ligger inom gångavstånd vid hållplats Magistergatan, ca 300 - 600 meter sydöst om planområdet. Utbyggd gång- och cykelväg finns från området till Hörby busstation. Vid hållplatsen finns cykelparkering.

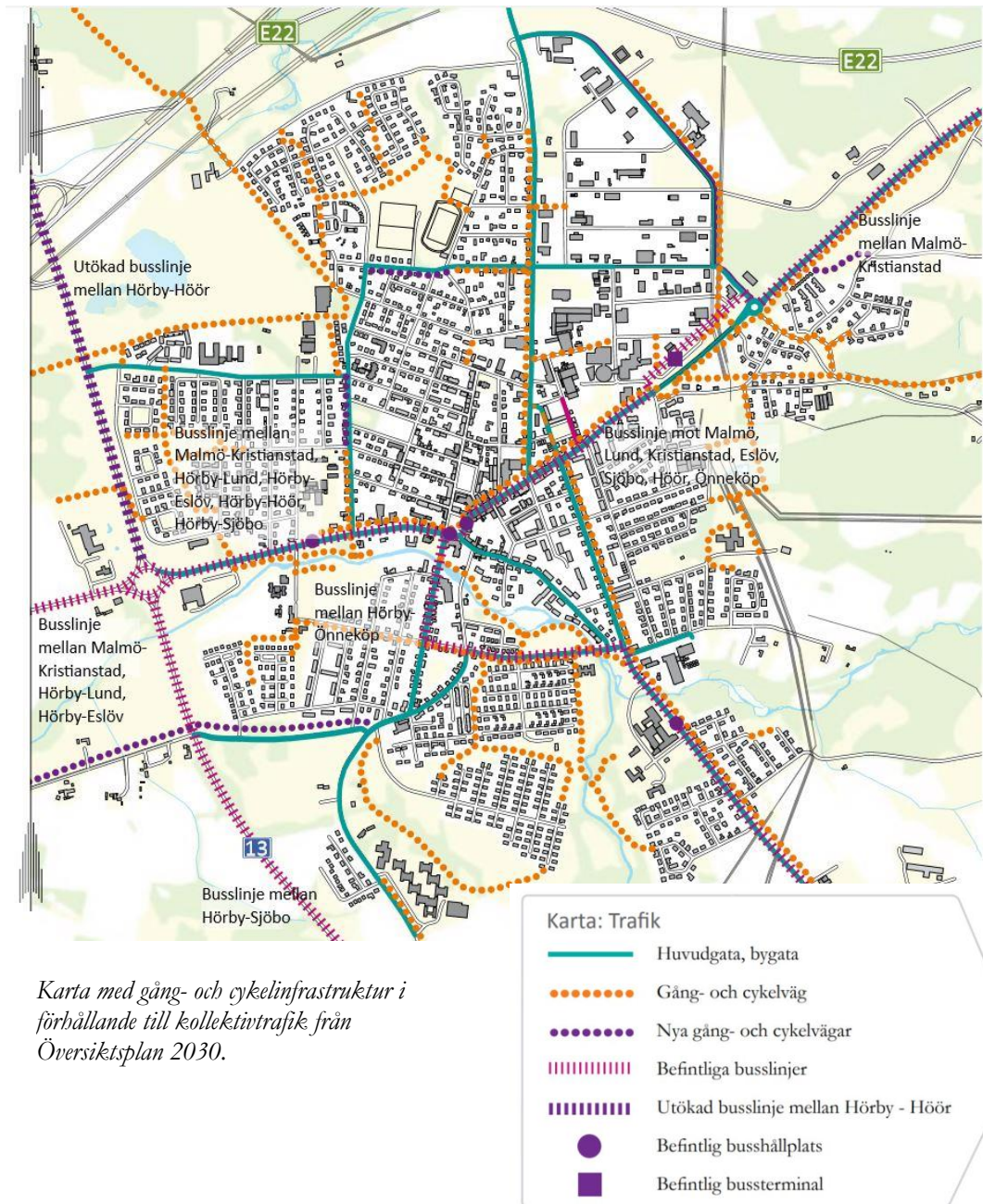
Biltrafik

Tillfart till de tre delområdena sker från Christian Kruses väg i väster och vidare via Svanvägen, Måsvägen samt Boställsvägen.

Gång- och cykeltrafik inkl. cykelparkering

I parken öster om delområdena finns befintlig gång- och cykelväg som kopplar till planområdet till busshållplats ministergatan, förskolan Regnbågen,

livsmedelsbutiker och vidare mot Hörby centrum. Befintlig gång- och cykelväg, enbart gångväg för en sträcka, kopplar även planområdet till Frostaskolan.



Karta med gång- och cykelinfrastruktur i förhållande till kollektivtrafik från Översiktsplan 2030.

Parkering

Det finns inga befintliga parkeringsplatser inom planområdets delområden. Angränsande till varje delområde finns en mindre parkeringsplats med åtta platser på varje parkeringsplats. Befintlig bebyggelse har parkering inom egen fastighet.

Antal parkeringsplatser som ska anordnas vid utveckling och nybyggnation pekats ut i kommunens antagna parkeringspolicy, detta säkerställs i efter detaljplanen påföljande bygglovsskede.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom befintligt utbyggt bostadsområde med befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintligt utbyggt bostadsområde ingår i det kommunala VA-verksamhetsområde för färskvatten, spillvatten och dagvatten.

Brandposter finns i anslutning till planområdet.

El, Tele, Fiber

Befintligt nät för el, tele och fiber finns inom befintligt bostadsområde.

Avfallshantering

Avfallshantering för bostäderna inom området sker idag via Svanvägen, Måsvägen samt Boställsvägen. Inga förändringar föreslås utan för den tillkommande bebyggelsen föreslås också avfallshantering ske via Svanvägen, Måsvägen samt Boställsvägen. Föreslagen avfallshantering är avstämd med Merab.

Värme

Befintliga bostäder inom planområdet är inte anslutna till fjärrvärmenätet. Närmsta fjärrvärmeledning finns ca 100 respektive ca 200 meter bort från de tre olika delområdena.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

För samtliga delområdet planläggs kvartersmark för bostäder (B). Totalt uppgår kvartersmarken för bostäder till ca 2290 kvm. Inom norra och södra delområdena planläggs för allmän plats parkmark (PARK). Inom varje delområde planläggs befintlig gata i form av rundslinga för allmän plats gata (GATA1).

Bebyggelsestruktur och utformning

Planen medger totalt cirka 18–24 bostäder inom de tre delområdena. En detaljplan reglerar inte vilket antal bostäder som får byggas utan hur stor yta på marken som får bebyggas samt hur högt och därmed antal våningar som får byggas. Antalet bostäder är därför en uppskattning utifrån illustrerat förslag för bebyggelsen. Även vilken fördelning som görs mellan små och stora bostäder påverkar det totala antalet. Det innebär att både färre och fler antal bostäder kan byggas. De typer av bostäder som tillåts inom detaljplanen är endast radhus och flerbostadshus. I aktuell detaljplan handlar det om flerbostadshus i form av marklägenheter. Eftersom en högsta byggnadshöjd som motsvarar en våning eller så kallat 1 ½ plans hus ryms endast marklägenheter.

Tomtindelning

Det finns inga tomtindelningsbestämmelser för detaljplanen.

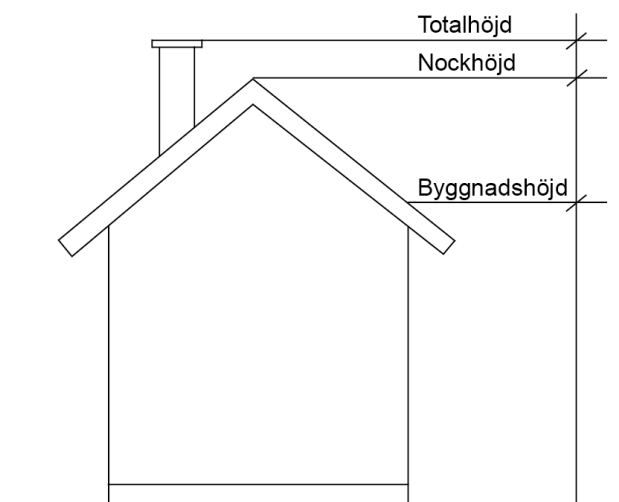
Minsta fastighetsstorlek medges vara 300 kvadratmeter. Denna bestämmelse innebär att radhus med äganderätt kan minst ha en fastighetsstorlek på 300 kvadratmeter. Vid hyresrätt eller bostadsrätt utgörs ofta ett större område av en fastighet.

Tillåtna höjder, takvinklar och utnyttjandegrad

Bostadshusen medges ha en högsta byggnadshöjd om 4 meter för huvudbyggnader, vilket motsvarar en våning, vind får inredas. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Byggnadshöjd kan förenklat beskrivas som höjd från marken till skärningen mellan fasaden och där ett 45-gradigt plan berör byggnadens tak. Oftast är byggnadshöjden strax över ett hus takfot, alltså där fasaden möter taket, ofta på långsidan av en byggnad.

För samtlig bostadsbebyggelse får, utöver angiven byggnadshöjd, takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd.



Illustrationen visar förenklat hur totalhöjd, nockhöjd och byggnadshöjd kan mätas.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad med undantag för mindre byggnadsdelar är 22 grader. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer. Takvinkel för komplementbyggnader regleras inte.

Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean. Byggnadsarean är den area som en byggnad upptar på marken. Om byggrätterna inom planen utnyttjas maximalt uppgår den totala byggnadsarean i planen till 2290 kvm. Byggnadsarea kan förenklat beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Hur byggnadsarea exakt definieras och beräknas framgår av SS 21054:2009. Byggnadsarea för varje delområde redovisas nedan. Antal bostäder regleras inte i detaljplanen men en uppskattning är att förslaget gör det möjligt att bygga ca 18–24 bostäder i form av marklägenheter eller radhus.

Norra delområdet:

2768,6 kvm kvartersmark för bostäder (B)
 35 % största byggnadsarea på 969,01 kvm, ca 969 kvm
 Totalt ca 8–10 bostäder

Mellersta delområdet:

1629,8 kvm kvartersmark för bostäder (B)
 35% största byggnadsarea på 570,4 kvm, ca 570 kvm
 Totalt ca 4–6 bostäder

Södra delområdet:

2147,5 kvm kvartersmark för bostäder (B)
 35% största byggnadsarea på 751,6 kvm, ca 750 kvm
 Totalt ca 6–8 bostäder

Totalt samtliga delområden:

6545,9 kvm kvartersmark för bostäder (B)
 35% största byggnadsarea på 2291 kvm, ca 2290 kvm
 Totalt 18–24 bostäder

Placering

Placering av den nya bebyggelsen regleras genom så kallad ”prickmark”, som innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark finns mot allmän plats, både mot gata och parkmark, med en bredd på 3 meter.



Referensbild för hur bebyggelsen skulle kunna se ut. Referensens byggnadshöjd är 3.15 meter och takvinkel 27 grader. Något högre byggnadshöjd tillåts i aktuell detaljplan, max 4 meter, vind får inredas vilket motsvarar 1 till 1 1/2 plans hus. Minsta takvinkel tillåts vara 22 grader i aktuell detaljplan.



Referensbild för hur bebyggelsen skulle kunna se ut, samma bebyggelse som bilden ovan.



Referensbild för hur bebyggelsen skulle kunna se ut. Referensens byggnadshöjd är 3,2 meter och takvinkel 38 grader. Något högre byggnadshöjd tillåts i aktuell detaljplan, max 4 meter, vind får inredas vilket motsvarar 1 till 1 1/2 plans hus. Minsta takvinkel tillåts vara 22 grader i aktuell detaljplan.



Referensbild för hur bebyggelsen skulle kunna se ut. Referensens byggnadshöjd är 3,1 meter och takvinkel 20,5 grader. Något högre byggnadshöjd tillåts i aktuell detaljplan, max 4 meter, vind får inredas vilket motsvarar 1 till 1 1/2 plans hus. Minsta takvinkel tillåts vara 22 grader i aktuell detaljplan, vilket är något högre än referensbilden.

Aktuella planbestämmelser

Nedan presenteras syftet med samtliga bestämmelser i planförslaget.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja (Boverket).

a₁

Marklov krävs även för trädfällning

Ändrad lovplikt att marklov även krävs för trädfällning. Syftet med bestämmelsen är att skydda träden inom planområdet. Bestämmelserna n₁ och träd₁ reglerar att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Användningsbestämmelser

PARK

Park

Användningen park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

GATA₁

Lokalgata

En lokalgata ingår i lokalnätet inom en tätort. Lokalgatan är främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan. Framkomligheten är inte prioriterad. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

B

Bostäder

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. (Boverket, *Planbestämmelsekatalogen*)

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad

Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. I aktuell plan säkerställer prickmarken att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark och ger bebyggelsen en enhetlig avgränsning mot gatan.

e₁ 35 %

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Marken får max bebyggas 35 % av fastighetens area. I de 35 % ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

f₁

Endast radhus och/eller flerbostadshus

Bestämmelsen reglerar att endast radhus och/eller flerbostadshus får uppföras.

- f₂** **Utan hinder för höjdbestämmelser får takkupor och frontespiser uppföras till högst en tredjedel av takets sammanlagda längd**
Anledningen till att denna bestämmelse finns är att takplanet inte träffar takkupor som sammantaget upptar mindre än en tredjedel av takets längd räknat vid takfoten. Finns det flera takkupor, får dessa tillsammans inte ta upp mer än en tredjedel av takets längd. (Boverket, *Rapport 2016:30*). Syftet är att tillåta en varierad utformning av bebyggelsen vilket takkupor och frontespiser kan bidra till.
-  **Minsta takvinkel för huvudbyggnad med undantag för mindre byggnadsdelar är angivet värde i grader**
Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. I aktuell plan är minsta takvinkeln 22 grader för huvudbyggnad med undantag för mindre byggnadsdelar. Mindre byggnadsdelar kan till exempel vara entréer, burspråk eller takkupor.
-  **Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad (4)**
Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*). Bestämmelsen medger bebyggelse med en våning och inredd vind (så kallad 1 ½ plans hus).
-  **Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad (3)**
Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak (Boverket, *PBL Kunskapsbanken*).
- d₁ 300** **Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter**
Syftet med bestämmelsen om fastighetsstorlek är att möjliggöra beslut om fastighetsindelning i ett senare skede.
- n₁** **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**
Syftet med bestämmelsen är att skydda trädet inom det mellersta delområdets kvartersmark.
- n₂** **Närliggande träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på rötter och grenverk**
Syftet med bestämmelsen är att skydda träden inom planområdet.
- trädd₁** **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**
Syftet med bestämmelsen är att skydda träden inom planområdets allmänna platsmark för park.

träd₂

Träd ska återplanteras

Syftet med bestämmelsen är att reglera att om träd inom planområdets allmänna platsmark för park som fällt om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ersätts genom att nya träd återplanteras.

Kommunal service

En exploatering kan alltid generera ett ökat behov av kommunal service så som förskola/skola men då det är ett mindre antal bostäder som planeras bedöms behovet inte öka nämnvärt. Att det handlar om storleksmässigt mindre bostäder bidrar även till denna bedömning.

Grönstruktur och park

Efter planens genomförande kommer grönstrukturen vara lokaliserad till bostadsgårdar/trädgårdar inom kvartersmark samt till allmän parkmark. Inom parkmarken bevaras de befintliga träden, inom det norra delområdet bevaras alla träden medan inom det södra delområdet bevaras alla utom ett fristående träd. Trädraden inom det södra delområdet som omfattas av biotopskydd bevaras inom allmän plats parkmark och därmed innebär planläggningen ingen negativ påverkan.

Den rekreativa förlusten bedöms inte vara stor då det i direkt närhet till planområdet finns ett större parkområde med gräsytor, träd, gång- och cykelvägar och en större lekplats.

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

Inga förändringar planeras för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Lokalgatorna inom de tre delområdena kommer inte att förändras mot idag. Skillnaden är att de i sin helhet kommer att vara planlagda för allmän plats (lokalgata) och inte som i gällande detaljplan delvis för gata och delvis för park.

Gatorna som omsluter respektive utbyggnadsområde är befintliga. När gränsdragning för användningsområdet för gatan gjorts har svängradier för räddningsfordon beaktats. Samtliga svängradier inom planområdet är dimensionerade för tygfordon LU enligt VGU TRV publikation 2020:030.

Gång- och cykeltrafik

Lokalgatorna inom planområdet har ingen särskild avgränsad gång- och cykelbana utan utgörs av mindre bostadsgator.

Parkering

Parkering för bilar och cyklar för tillkommande bebyggelse ska anordnas inom kvartersmark. Parkering för tillkommande bostäder tillåts anordnas inom kvartersmark för bostäder (B). Antal parkeringsplatser som ska anordnas vid utveckling och nybyggnation pekas ut i kommunens antagna parkeringspolicy, detta säkerställs i efter detaljplanen påföljande bygglovsskede.

Enligt parkeringspolicyn ska för flerbostadshus 11 parkeringsplatser anordnas per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För enbostadshus ska 1,55 platser per bostad

anordnas vid samlad parkering och 2 platser per bostad anordnas vid enskild parkering anordnas. För marklägenheter gäller siffran för flerbostadshus och för radhus gäller siffran för enbostadshus.

I detaljplanen regleras inte antal bostäder men en uppskattning av möjligt antal bostäder görs. Totalt uppskattas 18–24 bostäder rymmas.

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I detaljplanen regleras inte bruttoarean utan byggnadsarean. Byggnadsarean är den area som en byggnad upptar på marken.

Byggnadsarean som möjliggörs inom detaljplanen är totalt ca 2290 kvadratmeter. Bruttoarean kan bli högre då detaljplanen tillåter att vind inreds. Eftersom bruttoarean inte regleras i detaljplanen görs en uppskattning att bruttoarean är 50% större än byggnadsarean. Parkeringsbehovet presenteras summerat i ett spann för varje delområde. Totalt inom planområdet alla tre delområden genereras ett behov på ca 25 – 37 parkeringsplatser vid marklägenheter. För radhus genereras ett behov på ca 27–37 parkeringsplatser vid gemensam parkering och 36–48 parkeringsplatser vid enskild parkering. Det totala parkeringsbehovet är alltså likvärdigt vid marklägenheter och radhus med gemensam parkering. Se nedan var som gäller för respektive delområde.

Norra delområdet, Svanvägen:

Marklägenheter:

Största byggnadsarea på ca 969 kvm,
Genererar ett behov på ca 11 parkeringsplatser
Uppskattning bruttoarea 1453,5 kvm
Genererar ett behov på ca 16 parkeringsplatser

Radhus:

Uppskattat antal bostäder 8–10 bostäder
Genererar ett behov på 12–16 parkeringsplatser vid gemensam
parkering
Genererar ett behov på 16–20 parkeringsplatser vid enskild
parkering

➔ Genererar ett totalt parkeringsbehov
på ca 11–20 parkeringsplatser beroende på antal
bostäder och typ av parkering

Mellersta delområdet, Måsvägen:

Marklägenheter:

Största byggnadsarea på ca 570 kvm
Genererar ett behov på ca 6 parkeringsplatser
Uppskattning bruttoarea 855 kvm
Genererar ett behov på ca 9 parkeringsplatser

Radhus:

Uppskattat antal bostäder är 4–6 bostäder
Genererar ett behov på 6–9 parkeringsplatser vid gemensam parkering
Genererar ett behov på 8–12 parkeringsplatser vid enskild parkering

➔ Genererar ett totalt parkeringsbehov
på ca 6–12 parkeringsplatser beroende på
antal bostäder och typ av parkering

Södra delområdet, Boställsvägen:

Marklägenheter:

Största byggnadsarea på ca 750 kvm

Genererar ett behov på ca 8 parkeringsplatser

Uppskattning bruttoarea 1125 kvm

Genererar ett behov på ca 12 parkeringsplatser

Radhus:

Uppskattat antal bostäder är 6–8 bostäder

Genererar ett behov på 9–12 parkeringsplatser vid gemensam parkering

Genererar ett behov på 12–16 parkeringsplatser vid enskild parkering

- ➔ Genererar ett totalt parkeringsbehov på ca 8–16 parkeringsplatser beroende på antal bostäder och typ av parkering

Cykelparkering ska också ordnas enligt parkeringspolicyn. För flerbostadshus ska 22 cykelparkeringsplatser anordnas per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För enbostadshus ska 3 cykelparkeringsplatser anordnas per bostad. För marklägenheter gäller siffran för flerbostadshus och för radhus gäller siffran för enbostadshus. Ingen separat uträkning av antal cykelparkeringar har gjorts utan ytor för cykelparkering bedöms rymmas inom kvarteretsmarken.

Slutsatsen är att ytor för parkering för både cykel och bil bedöms rymmas inom kvarteretsmarken. Inom varje delområde bedöms möjligheten att anordna parkeringsplatser med god tillgänglighet finnas.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom befintligt utbyggt bostadsområde med befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintligt utbyggt bostadsområde ingår i det kommunala VA-verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Tillkommande fastigheter inom planområdet ska kopplas till befintligt ledningsnät och VA-verksamhetsområdet utökas för att även innefatta planområdet. Anslutningen är avstämd med VA-huvudman som bekräftat att den kan göras. Utökning av VA-verksamhetsområdet görs inte i detaljplanen utan är ett separat ärende som hanteras av VA-huvudman.

Hur inkoppling till nätet görs avgörs av ägandeform för de nya bostäderna. Vid äganderätt behöver varje enskild fastighet en egen servis för de tre vattentjänsterna dagvatten, spillvatten och färskvatten. Om det blir hyresrätter eller bostadsrätter är det lämpligt med en servis per vattentjänst till varje hyresfastighet/bostadsrättsförening. Båda lösningar är genomförbara. Detta är inget som regleras i detaljplanen utan hanteras i efterföljande projektering.

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

Aktuellt planområde bedöms enligt skyfallskartering inte vara i riskzonen för översvämning vid skyfall. I projekteringen säkerställs att marken invid byggnaderna lutar från byggnaderna för att säkerställa att ytavrinning av dagvatten inte rinner mot byggnaderna. Detta bevakas i bygglovsskedet.

El, Tele, Fiber

Planområdet innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde. Nya fastigheter bedöms kunna anslutas till elnätet. Förslaget till detaljplan skickas för samråd med nätägaren.

Nya fastigheter bör kunna anslutas till telenät och fibernät. Förslaget till detaljplan skickas för samråd med nätägaren.

Avfallshantering

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

Gatorna som omsluter respektive utbyggnadsområde är befintliga. När gränsdragning för användningsområdet för gatan gjorts har svängradier för räddningsfordon beaktats. Samtliga svängradier inom planområdet är dimensionerade för typfordon LU enligt VHU TRV publikation 2020:030.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor och radhus är det önskvärt att postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området för en effektiv posthantering. Befintlig bebyggelse i området har enskilda postlådor. Detaljplanen möjliggör både lådsamling och enskilda postlådor.

Värme

Uppvärmning regleras ej i detaljplan.

Hälsa och säkerhet

LBE-tillstånd närliggande verksamheter

LBE innebär lagen om brandfarliga och explosiva varor. Det finns närliggande verksamheter som har LBE-tillstånd. Bedömningen från räddningstjänsten är att det inte föreligger någon risk. Vid bedömning av eventuell risk beaktas bland annat typ av vara, volym och placering.

Omgivningsbuller

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

Enskild eller gemensam uteplats ska placeras på bostadsgårdarna för att uppfylla krav på ljudnivå. BBR (boverkets byggregler) reglerar att uteplats ska anordnas, vilket säkerställs i efter detaljplanen följande bygglovsskede.

De vägar och gator som kan innebära trafikbuller för planområdet är väg 13, Christian Kruses väg samt bostadsgatorna Svanvägen, Måsvägen och Boställsvägen inom de tre delområdena. Samtliga vägar och gator är befintliga. Se en översikt i tabellen nedan och sedan mer ingående under varje rubrik.

Väg/Gata	Typ av trafik	Förändring på grund av detaljplanen	Risk för påverkan trafikbuller
Väg 13	Genomfartsgata med trafik från/till Hörby samt trafik som passerar Hörby.	Ingen förändring.	Trafikbuller från väg 13 bedöms efter en översiktlig beräkning vara inom riktvärdena. Se mer nedan under <i>Trafikbuller från väg 13.</i>
Christian Kruses väg	Huvudgata som binder ihop flera lokalgator. Trafik till området och närliggande områden.	Exploateringen innebär en mindre trafikökning. Se raden nedan för Svanvägen, Måsvägen och Boställvägen.	Trafikbuller från Christian Kruses väg bedöms efter en översiktlig beräkning vara inom riktvärdena. Se mer nedan under <i>Trafikbuller från Christian Kruses väg.</i>
Svanvägen, Måsvägen och Boställvägen	Lokalgator inom bostadsområden. Trafik inom respektive delområde som har målpunkt vid gatan.	Exploateringen innebär en mindre trafikökning. Se separat beräkning nedan.	Risk för trafikbullerpåverkan från gatorna inom delområdena bedöms vara låg. Se mer nedan under <i>Trafikbuller från de tre delområdena.</i>

Trafikbuller från väg 13:

Genomfartsgata med trafik från/till Hörby samt trafik som passerar Hörby. ÅDT, årsmedelsdygnstrafik, totaltrafik för väg 13 är 6669 fordon enligt NVDB, nationell vägdatabas, Trafikverket. Skyltad hastighet för väg 13 väster om planområdet är 80 km/h. Avståndet mellan vägmitt för väg 13 och plangräns för de tre delområdena är mellan cirka 77–94 meter. Bebyggelsen kommer att hamna ytterligare längre ifrån eftersom lokalgator, parkmark och prickmark (mark som inte får förses med byggnad) finns i västra delarna av varje delområde i detaljplanen. Avståndet mellan vägmitt för väg 13 och byggbar mark inom de tre delområdena är mellan cirka 85–106 meter.

Utifrån Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken* har en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller gjorts. För denna beräkning har avståndet 85 meter från vägmitt används, vilket är det minsta avståndet mellan väg 13 och byggbar mark. De allra flesta bostäderna kommer alltså vara längre ifrån än det avstånd som beräkningen visar. I beräkningen har inte vägts in att det finns befintlig bebyggelse mellan väg 13 och planområdets tre delområden som delvis kan fungera bullerdämpande och ge längre bullernivåer.

Den översiktliga beräkningen visar en nivå på cirka 58 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för buller från spårtrafik och vägar uppnås.

För uteplats, enskild eller gemensam, gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. För att nå riktvärdet 50 dBA för uteplats kan uteplatser placeras på den sida av den nya bebyggelsen som inte vetter mot väg 13.

Maximal ljudnivå beräknas utifrån enstaka tunga fordon jämfört med ekvivalent ljudnivå som beräknas utifrån det totala trafikflödet. Avståndet från vägmitt till planområdet blir därför avgörande för vilken väg som innebär mest påverkan. Christian Kruses väg har därmed högre maximal ljudnivå jämfört med väg 13. Se mer under rubriken *Trafikbuller från Christian Kruses väg*.

Trafikbuller från Christian Kruses väg

Huvudgata som binder ihop flera lokalator. Trafik till området och närliggande områden.

Ny bebyggelse genererar oftast någon form av ökad trafik. I detta fall handlar det om trafik till och från de nya bostäderna. Samma tillskott som gäller för de tre delområdena gäller för Christian Kruses väg. Se mer under rubriken *Trafikbuller från de tre delområdena* nedan. Antal tillkommande fordonsrörelser utgörs av låga nivåer. Risk för trafikbullerpåverkan från tillkommande trafik bedöms vara låg.

Befintlig bebyggelse genererar också trafik som kan innebära trafikbullerpåverkan för den nya bebyggelsen. Utifrån Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken* har en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller gjorts.

Skyltad hastighet för Christian Kruses väg väster om planområdet är 40 km/h. Avståndet mellan vägmitt och byggbar mark inom planområdets delområden är som minst ca 45 meter. De allra flesta bostäderna kommer alltså vara längre ifrån än det avstånd som beräkningen visar. I beräkningen har inte vägts in att det finns befintlig bebyggelse mellan Christian Kruses väg och planområdets tre delområden som delvis kan fungera bullerdämpande och ge längre bullernivåer.

Bostäder:

Ugglevägen 10 st

Svanvägen 21–23 st (befintliga plus tillkommande)

Måsvägen 15–17 st (befintliga plus tillkommande)

Fäladsvägen 10 st

Boställsvägen 18 – 20 st (befintliga plus tillkommande)

Janne Nilssons väg 21 st

Domängatan 18 st

Christian Kruses väg 3 st

Totalt antal bostäder 122 st

➔ Fem fordonsrörelser per bostad genererar totalt 610 fordonsrörelser.

Förskola:

Regnbågens förskola, 4 avdelningar med 68 barn. Två fordonsrörelser per barn kan motsvara lämning och hämtning. En del går eller cyklar och en del barn är inte på plats varje dag vilket sänker antalet. En del personal tillkommer vilket höjer antalet.

→ Två fordonsrörelser per barn genererar totalt cirka 140 fordonsrörelser.

Totalt bostäder och förskola:

→ 750 fordonsrörelser

Beräkningen bygger på att alla fordon väljer vägen via Christian Kruses väg vilket alla inte gör då det finns ytterligare tillfartsväg via Magistergatan som i vissa fall blir genare. Det som beräkningen bygger på kan därför ses som ett högsta antal fordonsrörelser.

Ett trafikflöde på 750 fordonsrörelser genererar en ljudnivå under 50 dBA. Även uppemot cirka 1200 fordon genererar en ljudnivå på under 50 dBA vilket innebär att en god marginal finns. Den översiktliga beräkningen visar att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för buller från spårtrafik och vägar uppnås. Även riktvärdet på 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid enskild eller gemensam uteplats uppnås. För uteplats gäller även 70 dBA maximal ljudnivå.

Maximal ljudnivå beräknas utifrån enstaka tunga fordon jämfört med ekvivalent ljudnivå som beräknas utifrån det totala trafikflödet. Avståndet från vägmitt till planområdet blir därför avgörande för vilken väg som innebär mest påverkan. Christian Kruses väg har därmed högre maximal ljudnivå jämfört med väg 13.

Christian Kruses väg har ett lågt trafikflöde vilket innebär att det blir färre fordon som kan komma att överskrida riktvärde för maximal ljudnivå. Enligt förordningen tillåts fem överträdelser över riktvärden på 70 dBA maximal ljudnivå per timme mellan klockan 6:00 och 22:00.

För Christian Kruses väg med ett beräknat fordonsflöde på 750 fordon görs en uppskattning på 2 % tunga fordon. Vilka utgörs av sopbil och matleveranser till förskolan Regnbågen. Denna uppskattning innebär att 15 tunga fordon trafikerar per dygn. Om samtliga av dessa fordon passerar mellan klockan 6:00 och 22:00 innebär det mindre än ett fordon i timmen. Utifrån detta görs bedömningen att även om maximal ljudnivå skulle överträdas så kommer antal överträdelser vara få och inom förordningens tillåta antal.

Eftersom uteplats med hänsyn till ekvivalent ljudnivå föreslås anordnas på den sida av byggnaderna som inte vetter mot väg 13 vetter de i huvudsak inte heller mot Christian Kruses väg. Beräkningarna är gjorda utifrån närmst belägna byggbara mark vilket innebär att utöver att byggnaderna skärmar ljudet kommer uteplatserna att hamna på ett längre avstånd som också har en positiv inverkan för bullernivåerna.

Trafikbuller från de tre delområdena:

Lokalgator inom bostadsområden. Trafik inom respektive delområde som har målpunkt vid gatan.

Antal bostäder regleras inte i detaljplanen men en uppskattning är att förslaget gör det möjligt att bygga totalt ca 18–24 bostäder i form av marklägenheter eller radhus inom de tre delområdena. I beräkning av trafikflöde räknas även befintliga bostäder in. Antal bostäder multipliceras med 5 fordonsrörelser per bostad och dygn vilket ger en uppskattning av antal fordonsrörelser. Denna siffra grundar sig i antagandet att varje bostad genererar 5 fordonsrörelser per dygn. Detta antagande har i sin tur stöd från Trafikverket, vars verktyg för beräkning av trafikstring ger att 24 bostäder (radhus) genererar ungefär 108 fordonsrörelser per dygn om ett bostadsområde ligger i tätortens ytterområden respektive ungefär 79 fordonsrörelser per dygn om ett bostadsområde ligger centralt i tätorten. Utifrån detta är 5 fordonsrörelser per bostad och dygn något högt räknat. Även det kollektivtrafiknära läget utgör goda förutsättningar för ett mindre bilanvändande.

Norra delområdet, Svanvägen:

Antal befintliga bostäder 13 st

Antal tillkommande bostäder ca 8–10 st

Totalt antal bostäder 21–23 st

Antal fordonsrörelser befintliga bostäder $13 \times 5 = 65$

Antal fordonsrörelser tillkommande bostäder ca $10 \times 5 = 50$

➔ Fem fordonsrörelser per bostad genererar totalt 115 fordonsrörelser.

Mellersta delområdet, Måsvägen

Antal befintliga bostäder 11 st

Antal tillkommande bostäder 4–6 st

Totalt antal bostäder 15–17 st

Antal fordonsrörelser befintliga bostäder $11 \times 5 = 55$

Antal fordonsrörelser tillkommande bostäder ca $6 \times 5 = 30$

➔ Fem fordonsrörelser per bostad genererar totalt 85 fordonsrörelser.

Södra delområdet, Boställevägen

Antal befintliga bostäder 12 st

Antal tillkommande bostäder ca 6–8 st

Totalt antal bostäder 18 – 20 st

Antal fordonsrörelser befintliga bostäder $12 \times 5 = 60$

Antal fordonsrörelser tillkommande bostäder ca $8 \times 5 = 40$

➔ Fem fordonsrörelser per bostad genererar totalt 100 fordonsrörelser.

Inom norra delområdet uppskattas antal tillkommande fordonsrörelser per dygn till 50 st. Inom det mellersta delområdet uppskattas antal tillkommande fordonsrörelser per dygn till 30 st. Inom södra delområdet uppskattat antal tillkommande fordonsrörelser per dygn till 40 st. Både befintligt antal, tillkommande antal samt totalt antal fordonsrörelser utgörs av låga nivåer. Risk för trafikbullerpåverkan från gatorna inom delområdena bedöms vara låg.

Buller från verksamheter

Vad gäller frågan om omgivningsbuller från verksamheter så finns befintliga verksamheter utanför planområdet, på andra sidan väg 13, väster om planområdet. Bedömningen är att dessa inte ger upphov till någon olägenhet

avseende buller i förhållande till i detaljplanen föreslagna bostäder. Dels med anledning av deras placering i förhållande till föreslagna bostäder, utifrån deras karaktär samt utifrån gällande detaljplaner. Befintliga bostäder finns mellan planområdet och verksamheterna.

Samlad bedömning omgivningsbuller

De vägar och gator som kan innebära trafikbuller för planområdet är väg 13, Christian Kruses väg samt bostadsgatorna Svanvägen, Måsvägen och Boställsvägen inom de tre delområdena. Bedömningen är att det är väg 13 som skulle kunna innebära en risk för trafikbuller (ekvivalent ljudnivå) eftersom de andra gatorna har låga flöden bedöms riskerna för trafikbullerpåverkan från dessa vara låga. När det gäller maximal ljudnivå är dock påverkan från Christian Kruses väg större än väg 13 eftersom den är belägen närmre planområdet. Den översiktliga beräkningen visar att trafikbullerpåverkan (ekvivalent ljudnivå) från väg 13 är inom riktvärdena och 60 dBA klaras. Den översiktliga beräkningen visar att trafikbullerpåverkan (ekvivalent ljudnivå) från Christian Kruses väg är inom riktvärdena och 60 dBA klaras med god marginal.

För uteplats, enskild eller gemensam, gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. För att nå riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats kan uteplatser placeras på den sida av den nya bebyggelsen som inte vetter mot väg 13. Utifrån beräknat fordonsflöde och en uppskattning av tung trafik för Christian Kruses väg görs bedömningen att även om maximal ljudnivå skulle överträdas så kommer antal överträdelser vara få och inom förordningens tillåta antal. Inom planområdet finns goda möjligheter att placera bebyggelsen så att enskilda eller gemensamma uteplatser som når riktvärdena kan skapas.

För omgivningsbuller från verksamheter är bedömningen att dessa inte ger upphov till någon olägenhet avseende buller i förhållande till i detaljplanen föreslagna bostäder.

Den samlade bedömningen är att omgivningsbuller, både trafikbuller och buller från verksamheter inte ger upphov till någon olägenhet avseende buller i förhållande till i detaljplanen föreslagna bostäder och att inga åtgärder krävs. I detaljplanen föreslagna bostäder bedöms vara lämplig markanvändning inom planområdets tre delområden.

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

/ Om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planens redovisning uppfylla miljöbalkens krav på miljökonsekvensbeskrivning. Detta kan göras antingen genom att MKB:n blir en del av planbeskrivningen eller att den upprättas som ett särskilt dokument. (se Rutinbanken för underlag och PM).

I de flesta fall antas detaljplanens genomförande inte medföra en betydande miljöpåverkan och då kan redovisningen av detaljplanens miljökonsekvenser följa nedanstående rubriker/

Miljökonsekvenser

Se kapitel fem, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Kulturmiljö och arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Planområdet omfattar eller angränsar inte till någon värdefull kulturmiljö.

Omgivningsbuller

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller. Läs mer i kapitel 7 *Planförslaget* under rubriken *Hälsa och säkerhet*.

Naturmiljö

Påverkas inte av planförslaget.

Luftkvalitet

Påverkas inte av planförslaget.

Vattenkvalitet

Vattenkvaliteten bedöms inte påverkas av planförslaget. Läs mer i kapitel 5 *Avvägningar enligt miljöbalken* under rubriken *Miljö kvalitetsnormer för vatten* och *Vattenskyddsområden*.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Elektromagnetiska fält

I närheten av det mellersta delområdet finns en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen ligger mer än 10 meter ifrån både befintlig och planerad bebyggelse. Enligt dialog med Strålsäkerhetsmyndigheten ger en transformatorstation i lokalnätet ett försumbart bidrag till magnetfälten vid 5 meters avstånd från transformatorstationen. Med tanke på detta kan risker relaterade till elektromagnetiska fält från transformatorstationen anses vara försumbara.

Risker och säkerhet

Väster om planområdet passerar väg 13. Väg 13 är led för transport av farligt gods. Minsta avstånd från de tre delområdena inom planområdet är ca 75–80 meter. Bebyggelsen kommer att ligga ytterligare ett antal meter längre bort eftersom det inom delområdena är parkmark och/eller prickmark längst i väster. Länsstyrelsen Skånes publikation Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods (Rapport Skåne i utveckling 2007:06) anger riktlinjer för olika avstånd från en led för farligt gods.

Kopplat till markanvändning anges olika zoner som ska tillämpas för att nå en god planering kopplat till farligt gods. För denna detaljplan för Hörby väster är det zonen för 70–150 meter som är aktuell.

Bland exempel på markanvändning som kan tillkomma finns bostäder, småhusbebyggelse. Vilket är den markanvändning som föreslås inom detaljplanen. I vägledningen särskiljs småhusbebyggelse från flerbostadshus i flera plan. Inom planområdet planeras för marklägenheter eller radhus i ett plan (med möjlighet att inreda vind) med en låg exploateringsgrad vilket bedöms rymmas inom småhusbebyggelse.

Beräkningsförutsättningarna för zonen 70–150 meter bygger på en befolkningstäthet om ca fyra personer per 1000 kvadratmeter tomt, vilket blir en person per 250 kvadratmeter. Både kvartersmark för bostäder (B) samt parkmark (PARK) har räknats in då detta utgör den yta som kommer att nyttjas för vistelse av boende inom planområdet. Eftersom det planeras för mindre bostäder, marklägenheter eller radhus, kan hushåll med 1–2 personer per bostad antas. I Hörby kommun är enligt bostadsförsörjningsprogrammet en person hushåll ungefär lika vanligt om hushåll med två personer. För beräkningarna har därför en siffra på 1,5 personer per bostad används.

Norra delområdet:

Totalt 2914 kvm (både kvartersmark och parkmark inräknat)
Totalt ca 8–10 bostäder
1,5 personer per bostad innebär detta 12–15 personer.
Detta ger en uppskattad befolkningstäthet på en person per 364
kvm (8 bostäder) till 291 kvm (10 bostäder).

Mellersta delområdet:

Totalt 1630 kvm (kvartersmark inräknat)
Totalt ca 4–6 bostäder
1,5 personer per bostad innebär detta 6–9 personer.
Detta ger en uppskattad befolkningstäthet på en person per 272
kvm (4 bostäder) till 181 kvm (6 bostäder).

Södra delområdet:

Totalt 2369 kvm (både kvartersmark och parkmark inräknat)
Totalt ca 6–8 bostäder
1,5 personer per bostad innebär detta 9–12 personer.
Detta ger en uppskattad befolkningstäthet på en person per 263
kvm (6 bostäder) till 197 kvm (8 bostäder).

Totalt:

Totalt 6913 kvm
Totalt 18–24 bostäder
1,5 personer per bostad innebär detta 27–36 personer.
Detta ger i snitt en uppskattad befolkningstäthet på en person
per 256 kvm (18 bostäder) till 192 kvm (24 bostäder).

Resultatet ger ett spann som motsvarar färre än fyra personer per 1000 kvadratmeter till något fler än fyra personer per 1000 kvadratmeter. Jämfört med om flerbostadshus i flera plan skulle uppföras är siffran fortfarande låg för de fall som motsvarar något fler än fyra personer per 1000. Bedömningen är att föreslagen bostadsbebyggelse rymms inom småhusbebyggelse och den zon som tillämpas för densamma. Bedömningen är att området motsvarar beräkningsförutsättningarna för zonen 70–150 meter i Länsstyrelsens riktlinjer och att en god planering kopplat till farligt gods kan nås för föreslagen markanvändning. Ingen riskanalys och inga åtgärder bedöms därmed

nödvändiga för planområdet kopplat till farligt gods för väg 13. Frågan hanteras inom ramen för detaljplanen som kommer att samrådas med bland andra Länsstyrelsen Skåne.

Ekonomiska konsekvenser

Anläggandet av allmänna platser kommer att belasta Hörby kommun som huvudman.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna bland annat genom dess läge nära grönområde för lek och rekreation, kollektivtrafik och service.

I parken öster om delområdena finns befintlig gång- och cykelväg som kopplar till planområdet till busshållplats ministergatan, förskolan Regnbågen, livsmedelsbutiker och vidare mot Hörby centrum. Befintlig gång- och cykelväg, enbart gångväg för en sträcka, kopplar även planområdet till Frostaskolan.

Jämställdhet

”Beslut om hur mark och vatten ska användas grundlägger många villkor som styr kvinnor, män, flickor och pojkars liv och vardag. Det är därför viktigt att kommuner integrerar ett jämställdhetsperspektiv i samhällsplaneringen.”

(Andersson J. & Lhådö S. 2017. *Vägledning för jämställd fysisk planering*. Länsstyrelsen Skåne. s.4)

Det är många aspekter som tillsammans kan bidra till att våra fysiska miljöer så som bostadsområden, gator och parker kan bidra till eller minska möjligheterna till ett jämställt liv. Jämställdhetsfrågor behöver beaktas i hela samhällsbyggnadsprocessen, bland annat i upprättandet av detaljplaner.

Planområdet i Hörby tätort, väster om centrum, ca 1000–1300 meter från Gamla torg. Det ligger inom utbyggt område i Hörby tätort med närhet till både kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service. Detta bedöms positivt då detta innebär fler val som kan möjliggöra en enklare vardag för alla. Även trygghetsaspekter är viktigt när det handlar om att skapa jämställda miljöer. Närheten till befintliga bostäder är positiv ur ett trygghetsperspektiv.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och har i princip inga höjdskillnader. Förutsättningarna för att skapa en god tillgänglighet i bebyggelsemiljön bedöms som goda. Utformning av bebyggelse, gator och parkering etc. ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Bostadspolitiska mål

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

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

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

Detaljplanen medger uppförande av marklägenheter/radhus i Hörby tätort. Utvecklingen av planområdet syftar till att skapa möjligheter för ett komplement till villabebyggelsen som idag helt dominerar området. Ett blandat bostadsutbud kan vara positivt för att få igång flyttkedjor. Flyttkedjor innebär att nyproduktionen leder till omflyttningar inom det befintliga bostadsbeståndet och att flera hushåll därför kan förbättra sin bostadssituation.

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

Samlad konsekvensbedömning

Den samlade konsekvensbedömningen innefattar både miljökonsekvenser, ekonomiska konsekvenser och samhällskonsekvenser. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas under andra eller tredje kvartalet 2022.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år, från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt regleras genom planbestämmelse på plankartan. Följande gäller avseende ändrad lovplikt i denna detaljplan:

- a1 **Marklov krävs även för trädfällning**
Ändrad lovplikt att marklov även krävs för trädfällning. Syftet med bestämmelsen är att skydda träden inom planområdet. Bestämmelserna n₁ och träd₁ reglerar att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Sanering

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Konsekvensbeskrivning för fastigheter, mark- och anläggningssamfälligheter och rättigheter inom detaljplaneområdet avseende fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande. Samtliga allmänna platser inom planområdet (användning parkmark och lokalgata) går under kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheter inom området		
Beteckning på kartan	Nuvarande ändamål	Förändring vid planens genomförande
Del av Hörby 45:1	Allmän plats parkmark	Del av fastigheten kommer att omfattas av detaljplan. Ändrad användning till bostäder, lokalgata och park. Fastighetsbildning kommer att ske utifrån ändrad användning.

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsbildning. Den mark som ska ingå i allmän platsmark kommer fortsatt vara inom fastigheten som är en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

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

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet idag. Läs mer om eventuella nya gemensamhetsanläggningar under rubriken Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar ovan.

Servitut, ledningsrätt m.m.

Befintliga ledningsrätter inom planområdet bedöms ej påverkas negativt av förslaget till detaljplan.

Det finns inga kända servitut inom planområdet.

Nya ledningar som kommer att förläggas inom kvartersmark säkras genom att ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ekonomiska frågor

Avtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas då planområdet utgörs av kommunal mark.

Genomförande av planen inom kvartersmark

Hörby kommun avser att genom markanvisning försälja marken. Exploatören bekostar genomförandet inom kvartersmark inklusive erforderliga uppfyllnader, bygglov, anmälan samt erforderliga utredningar för exploateringens genomförande.

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar genom gata och park för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar efter avstyckning för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

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

Tekniska frågor

Utredningar

Grundundersökning/geoteknisk undersökning liksom radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploatör.

Mitt Skåne Vatten ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

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

Brandposter finns i anslutning till planområdet.

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

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

För placering av nätstation på allmän plats måste avtal tecknas med samhällsbyggnadsförvaltning avseende upplåtelse av marken. I avtalet ska bland annat överenskommelse om utformningen träffas.

Upplysningar

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

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Program och utredningar:

Översiktsplan 2030, Hörby kommun 2016

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

Hur mycket bullrar vägtrafiken?, Boverket 2016

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

Lågpunktskartering, Länsstyrelsen 2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

Dagvattenpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2016

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

Markpolicy för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

Gång- och cykelvägsplan, Hörby kommun 2019

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

Lek- och aktivitetsplan för Hörby kommun, Hörby kommun 2017

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

Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods; Länsstyrelsen Skåne 2007

(Rapport Skåne i utveckling 2007:06) Länsstyrelsen i Skåne län har utarbetat riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen som berör vägar och järnvägar där farligt gods transporteras. Dokumentet tydliggör de grunder Länsstyrelsen avser att tillämpa vid överväganden om säkerhet i samband med granskningen av beslutsunderlag i samhällsplaneringen, främst vad avser nyetablering eller ombyggnation i områden nära transportleder där farligt gods transporteras.

11. MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering & Utveckling på samhällsbyggnadsförvaltningen i Hörby kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Kommunservice Gata/Park och Bygg & Miljö deltagit.

Carin Holst
Planeringssamordnare

Malin Töger
Planarkitekt med
samordningsansvar