



*Figuren visar planområdets omfattning (röd streckad linje).*

## Detaljplan för Gårdstånga 3

Hörby kommun, Skåne län

## Planbeskrivning

Standardförfarande  
Samrådshandling  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2025-04-22

# PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2025-04-22
- Grundkarta, 2025-03-14
- Planbeskrivning, 2025-04-22
- Fastighetsförteckning, 2025-03-17

Följande handlingar ingår också i ärendet (planeringsunderlag):

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Hörby kommun, 2025-04-22
- *Kulturmiljöunderlag, Gårdstunga 3*, Tyréns, 2025-04-08

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR GÅRDSTÅNGA 3 .....</b>                    | <b>1</b>  |
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                | <b>1</b>  |
| <b>PLANHANDLINGAR.....</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <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 ANNAT .....                                             | 10        |
| <b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....</b>         | <b>11</b> |
| 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....                            | 11        |
| <b>4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>                    | <b>14</b> |
| 4.1 KOMMUNALA .....                                         | 14        |
| 4.1.1 DETALJPLAN .....                                      | 14        |
| 4.1.2 PLANBESKED.....                                       | 15        |
| 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....                                   | 15        |
| 4.2 REGIONALA .....                                         | 17        |
| 4.2.1 REGIONPLAN .....                                      | 17        |
| 4.3 RIKSINTRESSEN .....                                     | 18        |
| 4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN..... | 18        |
| 4.5 MILJÖKVALITETSNORMER .....                              | 18        |
| 4.5.1 LUFT.....                                             | 18        |
| 4.5.2 VATTEN.....                                           | 19        |
| 4.5.3 BULLER .....                                          | 19        |
| 4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN .....                         | 19        |
| 4.6.1 DAGVATTEN .....                                       | 19        |
| 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                | 20        |
| 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER .....                                | 20        |
| 4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR .....                                | 21        |
| 4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....                            | 22        |
| 4.7.4 RISK FÖR EROSION .....                                | 22        |
| 4.7.5 RISK FÖR SKRED.....                                   | 22        |
| 4.7.6 RISK FÖR RAS.....                                     | 23        |
| 4.7.7 FÖRORENAD MARK .....                                  | 23        |
| 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....                          | 23        |
| 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....                         | 23        |
| 4.10 KULTURMILJÖ .....                                      | 23        |
| 4.11 FYSISK MILJÖ .....                                     | 25        |
| 4.12 SOCIALA .....                                          | 26        |
| 4.13 TEKNIK .....                                           | 26        |

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.14 SERVICE .....                                                         | 26        |
| 4.15 TRAFIK .....                                                          | 26        |
| <b>5 PLANERINGSUNDERLAG .....</b>                                          | <b>28</b> |
| 5.1 KOMMUNALA .....                                                        | 28        |
| 5.1.1 DETALJPLAN .....                                                     | 28        |
| 5.1.2 GRUNDKARTA .....                                                     | 28        |
| 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN .....                                                  | 28        |
| 5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN .....                     | 28        |
| 5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....                     | 28        |
| 5.2 UTREDNINGAR .....                                                      | 29        |
| 5.2.1 DAGVATTENUTREDNING .....                                             | 29        |
| 5.2.2 BULLEBEDÖMNING .....                                                 | 29        |
| 5.2.3 TRAFIK- och parkeringsberäkning .....                                | 29        |
| 5.2.4 KULTURMILJÖUTREDNING .....                                           | 29        |
| 5.3 REGIONALA .....                                                        | 29        |
| 5.3.1 Regionplan .....                                                     | 29        |
| <b>6 KONSEKVENSER .....</b>                                                | <b>31</b> |
| 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....                                      | 31        |
| 6.2 NATUR .....                                                            | 32        |
| 6.2.1 GRÖNOMRÅDE .....                                                     | 32        |
| 6.2.2 LANDSKAPSBILD .....                                                  | 33        |
| 6.3 MILJÖ .....                                                            | 33        |
| 6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....                                     | 33        |
| 6.3.2 MILJÖBEDÖMNING .....                                                 | 33        |
| 6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) ..... | 33        |
| 6.3.4 DAGVATTEN .....                                                      | 34        |
| 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....                                             | 34        |
| 6.4.1 LUFT .....                                                           | 34        |
| 6.4.2 VATTEN .....                                                         | 34        |
| 6.4.3 BULLER .....                                                         | 34        |
| 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                               | 35        |
| 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER .....                                  | 35        |
| 6.5.2 ÖVERSVÄMNING .....                                                   | 35        |
| 6.5.3 OLYCKOR .....                                                        | 35        |
| 6.5.4 EROSION .....                                                        | 36        |
| 6.5.5 SKRED .....                                                          | 36        |
| 6.5.6 RAS .....                                                            | 36        |
| 6.6 SOCIALA .....                                                          | 36        |
| 6.7 RIKSINTRESSE .....                                                     | 36        |
| 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....               | 36        |
| 6.9 TRAFIK .....                                                           | 36        |
| 6.9.1 MOTORTRAFIK .....                                                    | 36        |
| 6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK .....                                          | 37        |
| <b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                                          | <b>38</b> |
| 7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV .....                                        | 38        |
| 7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                                        | 38        |
| 7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING .....                                  | 38        |
| 7.2.2 RÄTTIGHETER .....                                                    | 38        |
| 7.3 TEKNISKA FRÅGOR .....                                                  | 38        |
| 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER .....                                              | 38        |

|       |                                        |           |
|-------|----------------------------------------|-----------|
| 7.3.2 | UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS .....           | 39        |
| 7.3.3 | UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP.....       | 39        |
| 7.4   | EKONOMISKA FRÅGOR .....                | 39        |
| 7.4.1 | PLANEKONOMISK BEDÖMNING .....          | 39        |
| 7.4.2 | PLANAVGIFT .....                       | 39        |
| 7.4.3 | ERSÄTTNINGSPRÅK.....                   | 39        |
| 7.4.4 | DRIFT VATTEN OCH AVLOPP .....          | 40        |
| 7.5   | ORGANISATORISKA FRÅGOR.....            | 40        |
| 7.5.1 | EXPLOATERINGSAVTAL.....                | 40        |
| 7.5.2 | MARKANVISNING .....                    | 40        |
| 7.5.3 | TIDPLAN.....                           | 40        |
| 7.6   | KULTURVÄRDEN .....                     | 40        |
| 7.6.1 | RIVNINGSFÖRBUD .....                   | 40        |
| 7.6.2 | BEVARANDEKRAV.....                     | 40        |
| 7.7   | UPPLYSNINGAR .....                     | 40        |
| 8     | <b>FÖRÄNDRINGAR MELLAN SKEDEN.....</b> | <b>42</b> |
| 9     | <b>MEDVERKANDE .....</b>               | <b>43</b> |

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostads-, kontors- och centrumanvändning inom fastigheten Gårdstånga 3, samt att möjliggöra för uppförandet av komplementbyggnad i form av miljöhus, cykelgarage eller övrigt gemensamhetsutrymme.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras.

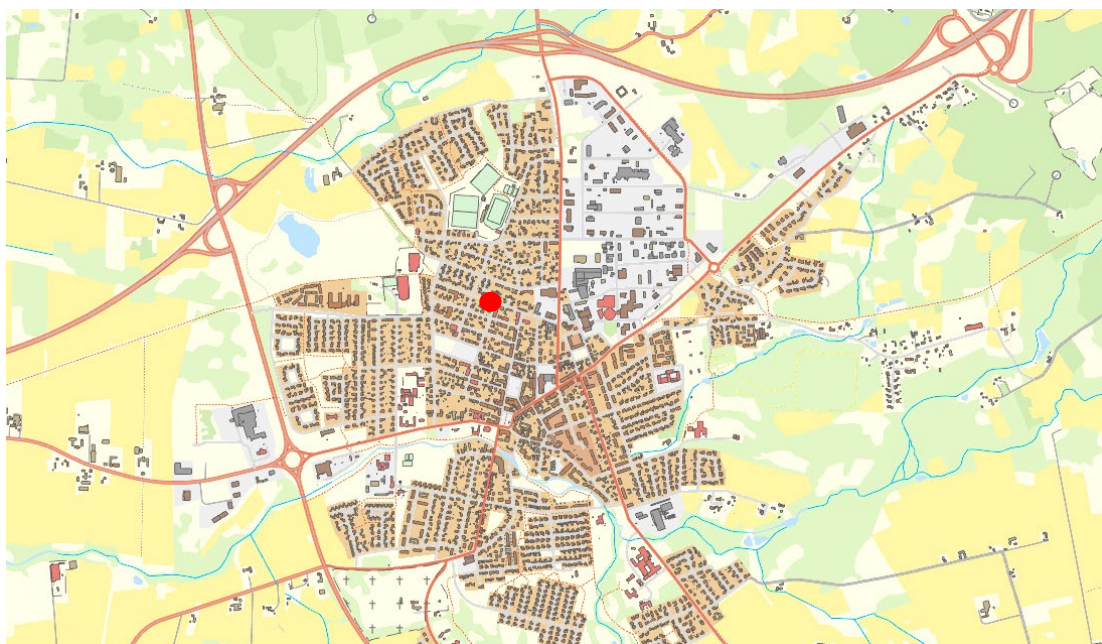
## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

Det huvudsakliga ändamålet med planläggningen är att ändra markanvändningen i den gällande detaljplanen, som idag medger (A) – Allmänt ändamål, till att tillåta bostads-, kontors- och centrumanvändning. Centrumanvändning föreslås i bottenvåningen på befintliga byggnader. Största bruttoarea för användningen kontor regleras till 850 kvadratmeter. Planförslaget syftar till att göra utgångsläget planenligt och möjliggöra för fortsatt utveckling av fastigheten, i centrumnära läge med flertalet funktioner inom gång- och cykelavstånd. I förslaget möjliggörs även uppförandet av komplementbyggnader i form av bland annat miljöhus, cykelgarage eller övrigt gemensamhetsutrymme. Omfattningen av huvudbyggnaderna kvarstår enligt befintlig situation.

En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen med syfte att kartlägga och beskriva områdets och bebyggelsens karaktärsdrag och kulturvärden. Planläggningen tar hänsyn till de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena som byggnaderna och platsen besitter genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på det f.d. Järnvägshotellet.

Användningsbestämmelser som föreslås i planläggningen är (B) – Bostäder, (K) – Kontor och (C<sub>1</sub>) – Centrum, centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåningen.



*Översiktskarta för Hörby tätort. Planområdets läge är markerad med röd punkt.*

Området som berörs av planläggning är fastigheten Gårdstånga 3 som omfattar en yta om cirka 2 330 kvadratmeter. Området omgärdas av gatorna Vallgatan i norr, Nygatan i öster, Lågedammsgatan i söder samt fastigheten Gårdstånga 2 i väster. De befintliga byggnaderna inom planområdet, däribland f.d. Järnvägshotellet idag bibliotek, är uppförda i två till tre våningar där biblioteksbyggnaden har en markerad tredje våning med det uppstickande

tornet i det nordöstra hörnet. Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse samt Hörby museum.



Karta med det preliminära planområdet markerat med rödstreckad linje. Inom planområdet är Biblioteksbyggnaden markerad i röd färg och befintlig bostadsbebyggelse markerad i brunt.

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

## 2.3 ALLMÄN PLATS

Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

## 2.4 KVARTERSMARK

Planen innefattar:

- Bostäder (B), vilket innebär områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även komplement ingår i användningen.
- Kontor (K), vilket innebär områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.
- Centrum, centrum tillåts endast i bottenvåningen (C<sub>1</sub>), vilket innebär områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Möjligheten att utnyttja marken inom planområdet begränsas av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad respektive att marken endast får förses med

komplementbyggnad. Endast den mark som ligger inom de befintliga huvudbyggnadernas utbredning får förses med huvudbyggnad. Den största totala byggnadsarean för komplementbyggnad är reglerad till 100 kvadratmeter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är reglerat till 3,5 meter. Planförslaget medger inte att byggnadsarean för huvudbyggnader utökas jämfört med byggnadsarean hos befintliga huvudbyggnader. Planförslaget medger att planområdet används för kontor, centrumverksamhet och bostadsändamål, vilket möjliggör en flexibel användning av fastigheten.

Högsta nockhöjd på den befintliga bostadsbyggnaden i planområdet sydöstra del regleras till +103,5 meter över angivet nollplan. Byggnadshöjden för biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet) regleras genom egenskapsbestämmelse att byggnadens volym och omfattning ska bibehållas och inte får utökas i höjdd.

Parkeringsplatser för bostadsändamål ska anordnas inom fastigheten. Personalparkering för kontors- och centrumändamål kan också anordnas inom fastigheten. Delar av besöksparkering för kontors- och centrumändamål kan nyttja de befintliga gatuparkeringarna längs Nygatan.

## 2.5 VATTENOMRÅDE

Detaljplanen omfattar inget vattenområde.

## 2.6 BEFINTLIGT

Planområdet utgörs av fastigheten Gårdstånga 3 i sin helhet. Inom fastigheten Gårdstånga 3 gäller detaljplan 12-HÖR-1008 som vann laga kraft år 1980. I gällande detaljplan är fastigheten Gårdstånga 3 planlagd som område för Allmänt ändamål.

Användningsbestämmelsen (A) – Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som saknar motsvarighet idag. I den äldre bestämmelsekatalogen (1976-01-01 – 1986-12-31) förklaras att:

*Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hur för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga.*

Den befintliga detaljplanen möjliggör för bebyggelse i tre våningar med förtydligande i planbeskrivningen att byggnad betecknad med III inte får uppföras till högre höjd än 11,5 meter.

Fastigheten är idag bebyggd med två tegelbyggnader som används som bostadshus respektive bibliotek. I bostadsbyggnaden finns även en begravningsbyrå på bottenplan. Den nuvarande biblioteksbyggnaden uppfördes under 1880-talet och upprättades som ett järnvägshotell.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut och detaljplanen kan därför ersättas med ny, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada som uppkommer. När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft

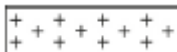
upphör den tidigare detaljplanen (12-HÖR-1008) att gälla inom det aktuella planområdet, men fortsätter att gälla i de delar som inte berörs av aktuell planläggning.

## **2.7 ANNAT**

Detaljplanen handläggas med standardförfarande då planförslag inte bedöms uppfylla kriterierna för ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

| Kategori                                     | Beteckning                                                                          | Formulering                                       | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Användnings-<br>bestämmelser<br>kvartersmark | B                                                                                   | Bostäder                                          | Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.<br><br>Syftet med bestämmelsen är att ändra markanvändningen från A – allmänt ändamål, till B – Bostäder för att möjliggöra för bostäder inom fastigheten. Syftet är därigenom också att göra utgångsläget för den södra byggnaden planenligt.                                                        |
|                                              | K                                                                                   | Kontor                                            | Användningen kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande tjänsteverksamhet. Det är tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största del utförs utan kundens närvaro.<br><br>Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för användningen Kontor.                                                    |
|                                              | C <sub>1</sub>                                                                      | Centrum, centrum tillåts endast i bottenvåningen. | Syftet med planbestämmelsen är att göra utgångsläget för den södrabyggnaden planenligt. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra centrumverksamhet i den norra byggnaden (f.d. Järnvägshotellet). Detta anses lämpligt då byggnaden historiskt har använts för olika ändamål och att byggnaden även i framtiden kan används för både bostäder och andra verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.                    |
| Egenskaps-<br>bestämmelser<br>kvartersmark   |  | Marken får inte försees med byggnad               | Syftet med prickmarken är att upprätthålla omfattningen av de befintliga huvudbyggnaderna och inte möjliggöra att komplementbyggnader kommer närmare det omkringliggande gatunätet än huvudbyggnaderna. I den västra delen av fastigheten syftar prickmarken även till att upprätthålla den befintliga trafikangöringen från Lågedammsgatan till fastigheten Gårdstånga 2.                                                                      |
|                                              |  | Marken får endast försees med komplementbyggnad   | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader i form av bland annat miljöhus, cykelgarage eller annat gemensamhetsutrymme. Genom bestämmelsen upprätthålls omfattningen av befintliga huvudbyggnader.<br><br>Fastigheten belastas av ledningsrätt och dessa fortsätter att gälla när detaljplanen vinner laga kraft. För att ändra eller upphäva ledningsrätt krävs ny förrättning enligt ledningsrättslagen (SFS 1973:1144). |

| Kategori | Beteckning            | Formulering                                                                                                                                                                                           | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | h <sub>1</sub> 3,5    | Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.                                                                                                                                        | Bestämmelsen om högsta nockhöjd för komplementbyggnad är satt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen inom fastigheten och dess kulturhistoriska värde. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra ändamålsenliga byggnader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|          | h <sub>2</sub> +103,5 | Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.                                                                                                                                       | Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden på platsen så att byggnadshöjden inte överstiger den befintliga byggnaden i höjddled. Bestämmelsen syftar därigenom även till att upplevelsen i stadsmiljön bibehålls och att de närliggande kulturhistoriska värdena värnas. Höjdangivelsen utgår från RH 2000, det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Användningen av höjdangivelsen över nollplanet kan användas när höjden på byggnader ska ha viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. I det aktuella fallet utgår höjdbestämmelsen från befintlig situation så att utgångsläget blir planenligt och förhållandet till den angränsande kulturhistoriska värdefulla byggnaden bibehålls (f.d. Järnvägshotellet). |
|          | e <sub>1</sub>        | Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter.                                                                                                                                     | Bestämmelsen syftar till att reglera utnyttjandegraden för komplementbyggnader så att det är möjligt att uppföra miljöhus, cykelgarage eller annat gemensamhetsutrymme samtidigt som det ska vara möjligt att anordna lämplig fria för utevistelse och parkeringsplatser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          | e <sub>2</sub>        | Största bruttoarea för användningen kontor är 850 kvadratmeter.                                                                                                                                       | Bestämmelsen syftar till att begränsa utnyttjandegraden för användningen kontor till en sådan grad att det är möjligt att anordna erforderlig parkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          | k <sub>1</sub>        | Ändringar exteriört 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 på byggnad genomförs varsamt så att befintliga karaktärsdrag värnas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | k <sub>2</sub>        | Fasader ska bibehållas med avseende på material och utformning med rött tegel i kryssförband, ljus putsdekor och kvaderindelad spritputsad sockel.                                                    | Syftet med bestämmelsen är att bibehålla byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden och dess värde för stadsbilden i centrala Hörby tätort.<br><br>Ändringar av fasad mot väst kan accepteras om de möjliggör en mer ändamålsenlig användning av byggnaden. Hänsyn ska tas till de arkitektoniska värdena såsom fasadmaterial fönsterindelning, putsdekoren och sockeln.<br><br>Gavel mot väst är relativt förändrad genom åren. Här är det möjligt att ändra fönstersättning, ta upp ny entré eller göra andra typer av tillägg. Eventuella ändringar behöver dock göras med hänsyn till västfasadens övriga proportioner så som fönsterstorlek och avstånd mellan fönsterna.                                                    |

| Kategori                    | Beteckning     | Formulering                                                                                                                                                 | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | k <sub>3</sub> | Byggnadens volym och omfattning ska bibehållas och får inte utökas i höjdded.<br>Takbeläggning ska vara enkupigt rött taktegel eller falsad skivtäckt plåt. | Bestämmelsen syftar till att värna befintliga kulturhistoriska och arkitektoniska värden och dess värde för stadsbilden i centrala Hörby tätort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                             | k <sub>4</sub> | Fönster ska vara måttanpassade till befintliga murade fönsteröppningar och kan vara i trä, sidohängda och fyrdelade.                                        | Bestämmelsen syftar till att värna de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena och dess värde för stadsbilden i centrala Hörby tätort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                             | k <sub>5</sub> | Byggnadens takvolym och takutformning ska bibehållas                                                                                                        | Bestämmelsen syftar till att värna de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena i området genom bibehållande av befintlig bebyggelsestruktur i stadsmiljön.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                             | r <sub>1</sub> | Byggnaden får inte rivas.                                                                                                                                   | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inte rivs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                             | b <sub>1</sub> | Minst 15,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.                                                                                                     | Bestämmelsen syftar till att begränsa uppkomsten av dagvatten inom planområdet. Bestämmelsen syftar därigenom till att möjligheterna för hantering, rening och infiltration av dagvatten inom fastigheten. Exempel på genomsläppligt markbelägg kan vara, gräs och vegetation, gräsarmering, permeabla plattor, genomsläpplig asfalt med mera. I vissa fall kan det behövas en bedömning för att avgöra om en yta är genomsläpplig eller hårdgjord. Vid den typen av tolkningar kan Svenskt Vattens publikation <i>P110</i> (2019) vara vägledande. |
|                             | f <sub>2</sub> | Fasader ska huvudsakligen utföras i rött tegel. Inslag av andra material kan tillåtas om de harmoniserar med tegelfasaden och den omgivande bebyggelsen.    | Bestämmelsen syftar till att värna de kulturhistoriska värdena i området genom att ett bibehållande av kulturhistoriskt värdefulla fasadmateriäl i stadsmiljön.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Administrativa bestämmelser |                | Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.                                                                  | Under genomförandetiden har fastighetsägaren enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen 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

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Gårdstånga 3. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnaderna mellan parterna i samband med upprättandet av en ny detaljplan. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

#### 4.1.1 DETALJPLAN

Inom fastigheten Gårdstånga 3 gäller detaljplan 12-HÖR-1008 som vann lagakraft 1980. Genomförandetiden för den befintliga detaljplanen har löpt ut. I gällande detaljplan är fastigheten Gårdstånga 3 planlagd som området för Allmänt ändamål.

Användningsbestämmelsen (A) – Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som saknar motsvarighet idag. I den äldre bestämmelsekatalogen (1976-01-01 – 1986-12-32) förklaras att:

*Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Med allmän byggnad menas byggnad avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga.*



*Planförslaget omfattar området markerad med röd streckad linje, det vill säga Gårdstånga 3, den östra delen av kv. Gårdstånga. I bilden syns befintlig detaljplan (12-HÖR-1008) som vann lagakraft år 1980.*

Den befintliga detaljplanen möjliggör för bebyggelse i högst tre våningar med förtydligande i planbeskrivningen att;

- Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- Med prickar betecknad mark får inte bebyggas.
- Med kors betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.
- På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras till högst det antal våningar som siffran anger.
- På med II eller III betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än resp. 7,5 och 11,5 m.

I planbeskrivningen för den gällande detaljplanen framgår även följande: Byggnaden i den nordöstra delen av kvarteret har varit om- och tillbyggd för olika ändamål, hotell, industri och nu senast bibliotek. Den västra och sydöstra delen av kvarteret är bebyggt med bostadshus i två respektive fyra våningar.

Den gällande detaljplanen medger en tillbyggnad av biblioteket utmed Vallgatan. Syftet med en tillbyggnad i det aktuella läget var att skapa en rationell samordning mellan bokbuss och huvudbibliotek. Åtgärden har i dagsläget inte realiserats och det finns enligt exploatören inga intentioner att bygga ut byggnaden i det aktuella läget. Gällande planbeskrivning förtydligar att biluppställning för de anställda och boende sker på tomtmark inom fastigheten. Parkeringsplatser för besökande till biblioteket sker på motstående sida av Nygatan på den för biblioteket och museum gemensamma parkeringsytan som rymmer 32 bilar.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Befintliga planbestämmelser och detaljplaner fortsätter att gälla utanför det aktuella planområdet.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-16 (§ 219) att uppdra åt planering och utveckling att inleda planläggning för fastigheten Gårdstånga 3 i syfte att, genom planprocessen, pröva markens lämplighet för bostads- och centrumändamål.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Hörby kommuns gällande översiktsplan *Översiktsplan 2030* antogs av kommunfullmäktige 2016-03-21 (§ 41). I översiktsplanen är det aktuella planområdet markerat som detaljplanelagt område. Inom de delar av kommunen där bebyggelse är reglerad med detaljplan ska ny bebyggelse prövas i detaljplan om inte prövningen kan ske med förhandsbesked eller bygglov. Kravet på detaljplan kan uppstå när det är aktuellt med ny sammanhållen bebyggelse men det kan också bli aktuellt när ändrad användning av befintlig bebyggelse påverkar omgivningen.

Hörby tätort pekas i översiktsplanen ut som särskild värdefull kulturmiljö och följande vägledning gällande bevarande av de höga kulturhistoriska värdena gäller inom tätorten:

*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.*

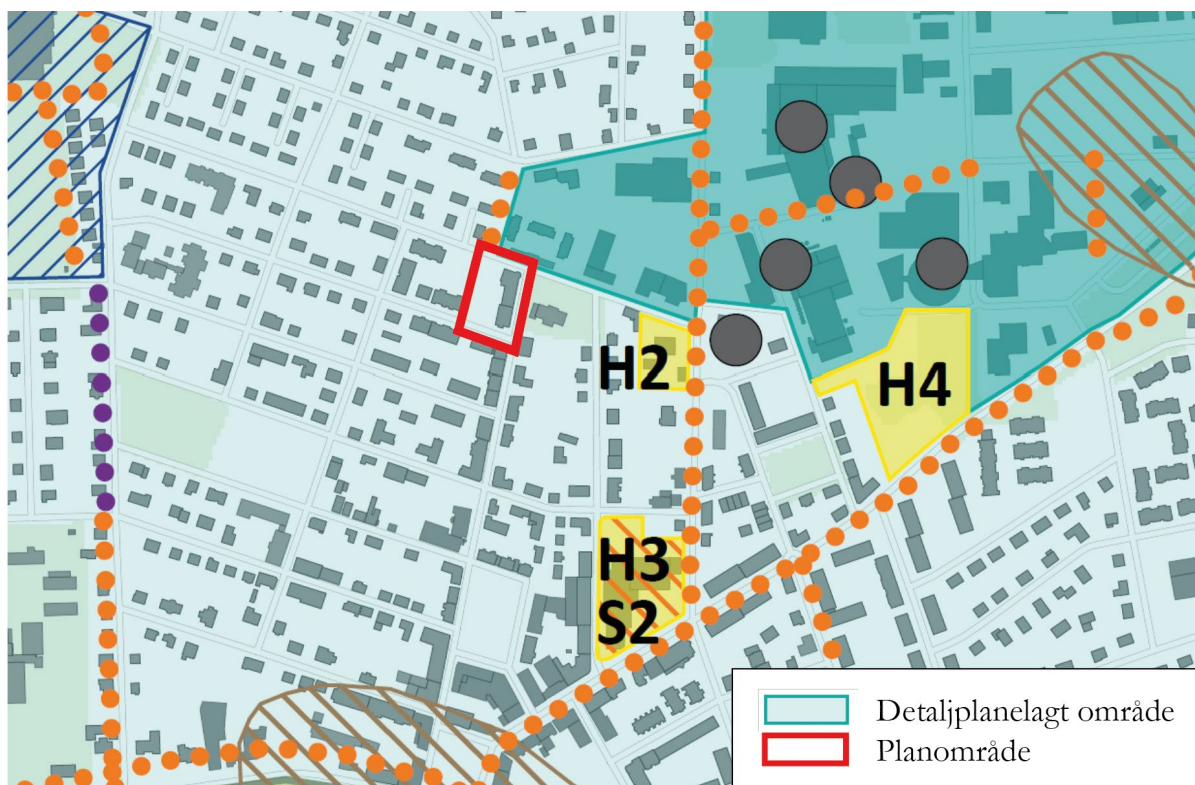
*De centrala delarna av Hörby har byggnader från olika tidsåldrar som var för sig och tillsammans bildar en värdefull bebyggelsemiljö. Genom att bevara och utveckla handeln i centrum motverkats förvanskning av bebyggelsemiljön och enskilda byggnader.*

*Vid framtagning av nya detaljplaner i centrum där kvarteren innehåller kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer bör skyddsbestämmelser med rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser införas för att bevara och skydda byggnaderna mot förvanskning. Kommunen har beslutat att upprätta karaktärsprogram för Hörby tätort i syfte att beskriva och tillvarata 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 bland annat 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 fråga om skala, form och färg så att god helhetsverkan uppnås.*
- *Vid förtätning centralt i Hörby tätort ska en småskalig stadsmässig karaktär eftersträvas.*

Bedömningen är att intentionerna i pågående planläggning inte kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked eller bygglov då de strider mot bestämmelserna i gällande detaljplan. Förutsatt att hänsyn tas till ovanstående vägledning och riktlinjer samt de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena på platsen anses det aktuella planförslaget vara i linje med kommunens gällande översiktsplan. Bostadsutveckling inom Hörby tätort ligger även i linje med Länsstyrelsens granskningsyttrande för Översiktsplan 2030; Länsstyrelsen ser mycket positivt på att kommunen väljer att satsa på sin huvudort. Det är en prioritering som kan stärka huvudortens dragningskraft och identitet och ge förutsättningar för en hållbar utveckling. En sådan satsning stärker kollektivtrafiken och ger god samhällsekonomi för kommunal service.



Markvändningskarta över delar av Hörby tätort från gällande Översiktsplan 2030 med planområdet markerat i rött.

Arbete med att ta fram en ny översiktsplan pågår parallellt med pågående planläggningen.

## 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 bostäder och centrumverksamhet inom Hörby tätort som planförslaget innebär anses vara i linje med målsättningen om ett flerkärnt Skåne med goda och hälsosamma livsmiljöer som presenteras i regionplanen. I regionplanen presenteras nedanstående planeringsprinciper som bedöms vara relevanta för det aktuella förslaget.

- *Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen (1.1 i)*
- *Prioritera bebyggelse i kollektivtrafknära lägen (1.1 ii)*
- *Använda perspektivet gestaltad livsmiljö i alla samhällsplaneringsskedan (1.3 i)*
- *Verka för att det finns tillgång till bostäder som motsvarar bostadsbehovet i Skåne (1.4 i)*

Lokaliseringen av planområdet innebär en utveckling av bostadsbeståndet i Hörby kommun utan att jordbruksmark eller oexploaterade markområden behöver tas i anspråk, vilket även är förenligt med regionplanens mål om att hushålla med jordbruksmarken. Den samlade bedömningen är att planförslaget anses vara förenlig med *Regionplan för Skåne 2022 - 2040*.

## 4.3 RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom eller angränsande planområdet som påverkas av planförslaget. Det närmsta belägna riksintresseområdet är ett område utpekad som riksintresse för naturvård (delområde *Fulltofta* inom området *Odlingslandskap på Linderödsåsen N34*) enligt 35 kap. 6 § miljöbalken. Detta område ligger cirka 580 meter väster om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

## 4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet och dess närområde har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess kulturvärden. Detaljplanen ska säkerställa att de befintliga kulturhistoriska värdena uppmärksammas och bevaras. Genom bestämmelser om en varsam och hänsynsfull utformning av bebyggelsen kan planförslaget bevara den historiska och arkitektoniska värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätortens centrum. Detaljplanen ska vidare säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla biblioteksbyggnaden skyddas och bevaras genom lämpliga planbestämmelser. På så sätt skyddas platsen mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, och planförslaget bedöms därför vara förenligt med 3 kap. miljöbalken. 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.

Resultatet av senaste tillgängliga (2022) luftkvalitetsmätningar och modellberäkningar inom kommunen visar att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer (MKN) i Hörby kommun och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

| Ämne                               | MKN | ÖUT | NUT | Halter i kommunen | Utvärderingsnivå |
|------------------------------------|-----|-----|-----|-------------------|------------------|
| Kvävedioxid – Årsmedelvärde        | 40  | 32  | 26  | 9 (µg/m³)         | <NUT             |
| Kvävedioxid – Dygnsmedelvärde      | 60  | 48  | 36  | 19 (µg/m³)        | <NUT             |
| Kvävedioxid – Timmedelvärde*       | 90  | 72  | 54  | 27 (µg/m³)        | <NUT             |
| PM <sub>10</sub> – Årsmedelvärde   | 40  | 28  | 20  | 15 (µg/m³)        | <NUT             |
| PM <sub>10</sub> – Dygnsmedelvärde | 50  | 35  | 25  | 22 (µg/m³)        | <NUT             |
| PM <sub>2,5</sub> – Årsmedelvärde  | 25  | 17  | 12  | 7 (µg/m³)         | <NUT             |
| Svavedioxid – Årsmedelvärde        | 20  | 12  | 8   | 4 (µg/m³)         | <NUT             |
| Arsenik (2018)                     | 6   | 3,6 | 2,4 | 0,7 (ng/m³)       | <NUT             |
| Bly (2018)                         | 500 | 350 | 250 | 6,9 (ng/m³)       | <NUT             |
| Kadmium (2018)                     | 5   | 3   | 2   | 0,12 (ng/m³)      | <NUT             |
| Nickel (2018)                      | 20  | 14  | 10  | 1,01 (ng/m³)      | <NUT             |
| Benso(a)pyren (2018)               | 1   | 0,6 | 0,4 | 0,05 (ng/m³)      | <NUT             |
| Bensen – Årsmedelvärde (2017)      | 5   | 3,5 | 2   | 0,61 (µg/m³)      | <NUT             |

Tabell över uppmätta och beräknade halter för respektive luftförorening inom kommunen jämfört

med nuvarande miljö kvalitetsnormer (MKN) samt övre utvärderingströskel (ÖUT) och nedre utvärderingströskel (NUT).

#### 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 och Rönne å.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsterna Hörbyån, Östra Ringsjön samt för grundvattenförekomsten i Hörby bedöms kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet. Miljö kvalitetsnormerna presenteras i nedanstående tabell.

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

| Ytvattenförekomst                           | Ekologisk status    | Kemisk status |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Östra Ringsjön (recipient)                  | Otillfredsställande | Uppnår ej god |
| Avrinningsområde                            | Ekologisk status    | Kemisk status |
| Rönne å: Östra Ringsjön-Lybyäcken (Hörbyån) | Måttlig             | Uppnår ej god |
| Grundvattenförekomst                        | Kvantitativ status  | Kemisk status |
| Hörby                                       | God                 | God           |

#### 4.5.3 BULLER

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som har sin grund i förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen anger bland annat att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Gällande riktvärden för buller ska användas i bedömningen om omgivningsbullret ger upphov till betydande påverkan på människors hälsa.

### 4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Inga särskilda mellankommunala planeringsförutsättningar påverkar det aktuella planförslaget.

#### 4.6.1 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde *Dagvatten fastighet*. Majoriteten av marken, cirka 90 procent, inom planområdet är idag redan hårdgjord med undantag för två mindre gräsytor i den södra delen av fastigheten. De nuvarande planmässiga förutsättningarna innehåller inte några begränsningar av hårdgörandegraden inom fastigheten.

| Avtappning<br>l/s ha <sub>red</sub>                | Rinntid<br>minuter | Klimat-<br>faktor                             | Återkomsttid<br>månader | Reducerad<br>area, ha <sub>red</sub> | <b>Magasinsberäkning mht rinntid</b><br><br>Inmatning av data i gula fält.<br><br>Regnintensiteter enligt Dahlström 2010<br><br>Läs av specifik magasinvolym i gröna fältet |
|----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,81                                               | 10                 | 1,00                                          | 240                     | 0,193                                |                                                                                                                                                                             |
|                                                    |                    |                                               |                         |                                      |                                                                                                                                                                             |
| Specifik volym<br>m <sup>3</sup> ha <sub>red</sub> | 611,4              | Erforderlig magasin-<br>volym, m <sup>3</sup> |                         | 118                                  |                                                                                                                                                                             |

*Bilden visar det erforderliga fördröjningsbehovet utifrån de befintliga planmässiga förutsättningarna.*

Området ingår i huvudavrinningsområde för Rönne å. Dagvatten som alstras inom planområdet rinner huvudsakligen till dagvattenledningsnätet i de intilliggande gatorna och leds vidare till Hörbyån mot Östra Ringsjön. Det gäller i huvudsak vatten från taken på befintliga byggnaden och de asfalterade ytor inom planområdet.

Planområdet lutar generellt sett från en högsta punkt i den norra delen av fastigheten (89,7 meter över havet) till en lägsta punkt i den södra delen (87,6 meter över havet).

## 4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 4.7.1 OMGIVNINGSBULLER

Omgivningsbuller innebär buller från både trafik och verksamheter. För trafikbuller gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den utgör grunden för bedömningen om kravet på förebyggande av olägenheter för människors hälsa i plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostäder om högst 35 kvadratmeter. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

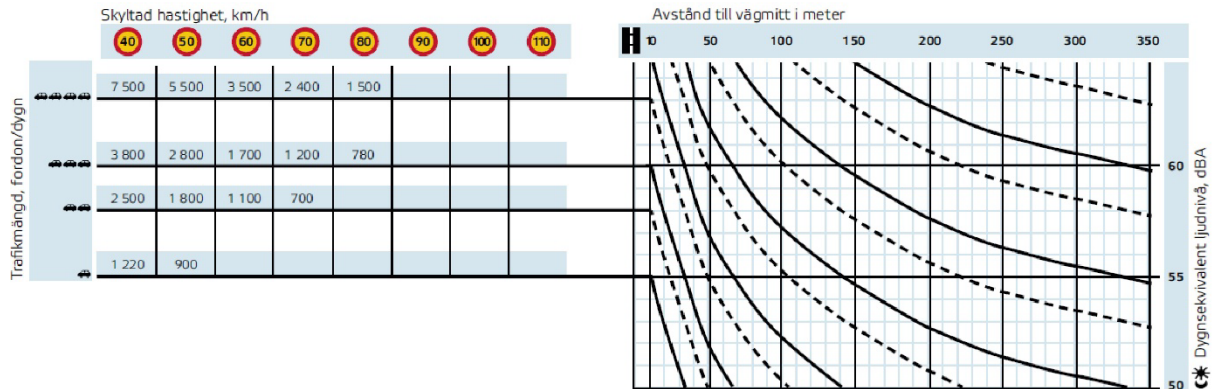
Planområdets placering i centrala Hörby tätort innebär att det tangeras av gator i tre lägen. Vallgatan i norr trafikeras i synnerhet av persontrafik till och från bostäderna inom kringliggande fastigheter. Lågedammsgatan i söder trafikeras i huvudsak av persontrafik till och från bostadsparkeringarna som angränsar gatan. Nygatan öster om planområdet sträcker sig från Vallgatan i norr förbi Nya och Gamla torg i söder. Nygatan trafikeras bland annat av persontrafik till och från bostäder eller verksamheter.

För att göra en översiktlig bedömning av trafikbullerpåverkan och avläsa ljudnivån behövs uppgifter om:

- trafikmängd, (antal fordon/dygn)
- skyltad hastighet, (km/h)
- avstånd mellan vägmitt och mottagare (bostadsbyggnadsfasad)

En trafikflödesbedömning har gjorts för de angränsande gatorna Vallgatan, Nygatan och Lågedammsgatan. Trafikbedömningen har genomförts genom en kartläggning av bostäder, verksamheter och målpunkter som angränsar de aktuella gatorna och har räknats fram genom nuvarande markanvändningar och gällande parkeringsstrategi. Bebyggelsen som angränsar Vallgatan är huvudsakligen småhusbebyggelse och trafikalstringen uppskattas till

190 fordonsrörelser per dygn. Bebyggelsen som angränsar Lågedammsgatan utgörs av en blandning av småhusbebyggelse, flerbostadshus och vårdboende och trafikallsträngen uppskattas till 270 fordonsrörelser per dygn. Uppskattningsvis sker 320 fordonsrörelser per dygn på Nygatan längs planområdets östra gräns. Bebyggelsen som alstrar trafik består av en blandning av småhusbebyggelse, flerbostadshus och verksamheter.



Bedömningstabell över ekvivalent ljudnivå i förhållande till trafikmängder och skyltad hastighet. Hämtad från: *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket, u.å).

Sammantaget sker det uppskattningsvis 780 fordonsrörelser per dygn fördelat på de tre angränsande gatorna. Den skyltade hastigheten på kringliggande gator är 40 km/h och avståndet mellan vägmitt och byggrätt varierar mellan 7,8 och 9,2 meter. Enligt bullerbedömningstabellen i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* är gränsvärdet för bullerbedömningar 1 200 fordon per dygn för gator med hastighetsbegränsning 40 km/h.

Den samlade bedömningen är att trafikmängderna runt planområdet med tillägg för söktrafik och tung trafik, exempelvis renhållningsfordon, inte uppgår till sådana nivåer att en fördjupad bullerutredning behöver tas fram.

#### 4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger cirka 1 140 meter från väg 13 vilken är den närmaste rekommenderade leden för farligt gods enligt Trafikverkets nationella vägdatabas. Enligt *Riktlinjer för riksbänsyn i samhällsplaneringen* (Länsstyrelsen i Skåne Län, 2007) är 150 meter från en rekommenderad led för farligt gods det avstånd vid vilket samtliga typer av markanvändning kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser på grund av risk för olyckor från led för farligt gods. Ingen särskild åtgärd eller analys tas därför fram för risken för olyckor med hänsyn till transport av farligt gods.

Närmaste verksamhet ligger inom fastigheten Hedenlunda 4 cirka 70 meter från planområdet. Hedenlunda 4 är planlagd för Handelsändamål (H) inom detaljplan (12-HÖR-971) som vann laga kraft 17 november 1978.

Den samlade bedömningen är att det inte föreligger några betydande risker för olyckor för det aktuella planområdet.

### 4.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

En översiktlig kartläggning från SCALGO visar att det finns skiftande höjdförhållanden inom området. Fastigheten ligger inte i någon känd lågpunkt och det finns inga instängda områden där dagvatten eller skyfall ställer sig mot bebyggelsen.



*Vid skyfall där nederbörden överstiger infiltrations-/fördröjningsmöjligheterna på fastigheten och kapaciteten i ledningsnätet för dagvatten sker avrinning söderut mot Lågedammsgatan som leder vattnet vidare mot Nygatan. Från Nygatan rinner vattnet ytligt söderut mot Ringsjövägen som slutligen leder det vidare mot Hörbyån, och recipienten Östra Ringsjön.*

### 4.7.4 RISK FÖR EROSION

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2024-04-17) 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 2024-04-17) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för skred inom planområdet.

#### 4.7.6 RISK FÖR RAS

Enligt *Kartunderlag om ras, skred och erosion* från Statens geotekniska institut (SGI, uppgift hämtad 2024-04-17) förekommer inga risker för ras, skred eller erosion inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för ras inom planområdet.

#### 4.7.7 FÖRORENAD MARK

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Biblioteksbyggnaden, (f.d. Järnvägshotellet), har sedan den uppfördes använts för olika ändamål, däribland som kappfabrik. Enligt äldre interiörritningar och arkivsökningar användes lokalerna under mitten av 1940-talet som textilfabrik som i huvudsak sydde samkappor och uniformer. Ritningarna visar angivna utrymmen enbart för symaskiner, tillskärning och pressning. Uppfattningen är att det inte har utförts några våta processer, som färgning och beredning av textil, under fabriken år och att det inte föreligger risk för föroreningar till följd av textiltillverkningen. I slutet av 1940-talet gjordes en tillbyggnad med kappaffär och bostäder.

Bedömningen är att markens historiska användning inte medför någon anledning att misstänka risk för markförorening inom området.

### 4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Jordartskartan* från Sveriges geologiska undersökning (SGU, uppgift hämtad 2024-04-17) består jordarten inom planområdet av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Planområdet ligger centralt i Hörby tätort och är redan exploaterat med bostadsbebyggelse och det f.d. Järnvägshotellet som idag inhyser Hörby Bibliotek. Bebyggelsen är uppförd i två till tre våningar och belastar marken utan känd sättningsproblematik.

Hårdgörandegraden på fastigheten uppgår till cirka 90 procent. Det finns inga gällande planmässiga begränsningar att hårdgöra fastigheten i sin helhet. Mot bakgrund av kringliggande bebyggelse och planläggningens karaktär föreligger det inga misstankar om svåra geotekniska förhållanden inom planområdet, och bedömningen är att det inte krävs några ytterligare geotekniska undersökningar inom ramen för detaljplaneprocessen.

### 4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är redan hårdgjord genom att den är bebyggd och asfalterad. Området bidrar därigenom till avrinning från området mot nedströms liggande områden.

På grund av befintlig markanvändning och geotekniska förhållanden föreligger ingen misstanke om svåra hydrologiska förhållanden inom planområdet. Eftersom ingen sådan misstanke föreligger har ingen hydrologisk utredning tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen.

### 4.10 KULTURMILJÖ

Planområdet och kvarteret Gårdstånga utgör en kulturhistoriskt värdefull del av de centrala delarna av Hörby tätort. År 1992 arbetades en bevarandeplan fram för Hörby tätorts centrala delar med syfte att fungera som ett kunskaps- och planeringsunderlag samt ge råd och anvisningar till berörda fastighetsägare. Underlaget har inte blivit antaget av

kommunfullmäktige men dess riktlinjer kan vara vägledande i planläggningen. Kvarteret Gårdstånga och dess bebyggelse, samt intilliggande bebyggelse har inventerats och finns beskrivet i bevarandeplanen. I bevarandeplanen har bevarandevärdet för en stor del av bebyggelsen inom, och i anslutning till, kvarteret Gårdstånga klassificerats som klass 1 eller 2, däribland f.d. Järnvägshotellet, vilket inrymmer Hörby bibliotek, som har klassningen 1. Även den gamla stationsbyggnaden norr om Vallgatan och Museibyggnaden öster om Nygatan har klassning 1 i bevarandeplanen.

Klasserna i bevarandeplanen presenteras på följande sätt:

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

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

Av bevarandeplanen framgår att det f.d. Järnvägshotellet, vilket ursprungligen byggdes före 1897, är byggt i rött fasadtegel med vit slätputsade dekorlister på gråmålad rustikputsad gråstensgrund med källarfönster under sadeltak täckt med rött enkupigt tegel. I hörnet Vallgatan och Nygatan ligger en trevåningsutbyggnad i form av ett åttkantigt torn med ”kinesiskt” plåtklätt tak.

På tomtens södra del ligger ett bostadshus i tre våningar med åtta lägenheter i rött tegel på grå putsad betonggrund under valmat sadeltak täckt med enkupigt tegel, frontespis och tre murade skorstenar.

Av bevarandeplanen framgår även att bebyggelsen inom fastigheten Gårdstång 3 är vacker och viktig för tätortens förståelse och karaktär och välplacerad för blickfånget. Inom ramen för Länsstyrelsen Skånes kulturmiljöprogram har Hörby tätort pekats ut som en särskilt värdefull kulturmiljö. Programmet beskrivet bland annat följande om Hörby tätort:

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

*Med näringsfrihetens införande i mitten av 1800-talet upplevde Hörby en hastig tillväxt med flera handlade och hantverkare. En första stadsplanekarta för området norr om kyrkan och gästgivaregården upprättades år 1879, vilket 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 år 1882 (Höör-Hörby Järnväg) inträffade nästa expansiva fas i Hörby. Stationen placerades norr om den dittillsvarande bebyggelsen och när fler banor anslöt – järnväg Kristianstad 1886 och Eslöv 1896 – skedde en förskjutning av Hörby centrum åt norr. Här byggdes det nya tingshuset och mitt för stationen uppfördes ett stadsmässigt järnvägs hotell i två våningar. Nya stadsplanekartor ritades [...] 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 järnvägs gata för ett nytt stationssambälle.*

*Hörby har i jämförelse med flera skånska stationssambällen en annorlunda historiska där expansionen inleds redan på 1600-talet med gästgivargård och tingshus och förstärks med marknaden på 1700-talet. Från slutet av 1800-talet genomgår Hörby en hastig utbyggnad med järnväg, industrialisering och befolkningsökning. Karaktäristiskt för Hörby är handels betydelse och de många torgen, som tidigare använts för handel, är ett stort värde. Hörbys roll som regioncentrum manifesteras i en stadsmässig bebyggelsestruktur och flera märkesbyggnader, delvis ritade av framstående arkitekter.*

I proposition *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 segregat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges gods förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.*

*Det ska uppnås genom att:*

- *hållbarhet och kvalitet inte understålla kortsiktiga ekonomiska överväganden,*
- *kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids,*
- *det offentliga agerar förebildligt,*
- *estetiska, konstnärliga och kulturbeskrivande värden tas till vara och utvecklas,*
- *Miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla, och*
- *samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.*

Genom varsam och hänsynsfull utveckling kan planförslaget bevara den historiska och arkitektoniska värdefulla bebyggelsemiljön och stadsbilden i tätorten. Inom planprocessen har en kulturmiljöbedömning genomförts med syfte att kartlägga och beskriva områdets och bebyggelsens karaktärsdrag och kulturvärden. Kulturbedömningen framför även råd för hur bebyggelsen kan utvecklas för att anpassas till kulturmiljön i området.

Inga kända fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkliga kulturarv har identifierats inom det aktuella planområdet.

## **4.11 FYSISK MILJÖ**

Planområdet ligger centralt i Hörby tätort i korsningen mellan Vallgatan och Nygatan och omfattar en area på cirka 2 330 kvadratmeter. Marken inom planområdet är till största del hårdgjord med undantag för två mindre grösytor i den södra delen av fastigheten. Bebyggelsen inom planområdet är uppförd i två till tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 11,5 meter. Den norra byggnaden, nuvarande Hörby bibliotek, uppfördes under 1890-talet som järnvägshotell i samband med bebyggelseexpansionen som följde järnvägsanläggningen i Hörby. Byggnaden är utformad med röd tegelfasad med vitputsade dekorlister och uppstickande torndel i den östra delen av fastigheten. Den södra byggnaden uppfördes under 1940-talet för bostads- och centrumändamål, även den är utformad med röd tegelfasad. Byggnaderna är placerade vid fastighetens östra gräns där de möter den kulturbeskrivande värdefulla Nygatan. Nygatan är en viktig centralaxel i det rutnätsmönster

som är karaktäristiskt för Hörby tätort och sträcker sig, från Vallgatan i norr till Ystadsvägen i söder, förbi Nya och Gamla torg och över Hörbyån.

På norra sidan av Vallgatan står den före detta stationsbyggnaden och öster om Nygatan står Hörby museum, tidigare tingshus. Både stationsbyggnaden och Hörby museum är uppförda med röd tegelfasad och vitputsade dekordetaljer. Det finns ett tydligt gestaltningsmässigt samspel mellan Hörby bibliotek, den gamla stationsbyggnaden och Hörby museum som samtliga uppfördes under slutet av 1800-talet i samband med järnvägsetableringen i Hörby.

Väster om planområdet, på den västra sidan av kvarteret Gårdstånga, finns bostadsbebyggelse i form av tvåvånings radhus. Så gott som all kvartersmark är upptagen för nyttoändamål, parkeringsplatser och garagebyggnader med ett mindre inslag av gräsytor, träd och buskage.

## **4.12 SOCIALA**

Planområdets bebyggelse utgör delvis en betydande del av Hörby tätorts kulturhistoriska och arkitektoniska värdefulla centrum, vilket utgör en viktig del av både ortens och kommunens karaktär och identitet. Bebyggelsen bedöms vara socialt värdefull genom att bidra med en historisk kontinuitet samt genom sitt bebyggelsemässiga sammanhang.

## **4.13 TEKNIK**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och de befintliga byggnaderna är anslutna till det allmänna ledningsnätet för VA samt ledningsnät för el.

Fastigheten Gårdstånga 3 belastas av ledningsrätt för starkström och fjärrvärme. Hänsyn behöver tas till befintliga ledningsrätter i detaljplaneprocessen.

## **4.14 SERVICE**

Planområdets placering i Hörby tätort kännetecknas av god närhet till flertalet olika funktioner inom gång- och cykelavstånd och det är möjligt att nå både skola och förskola samt ett bredare kommersiellt utbud inom en radie av 500 meter.

## **4.15 TRAFIK**

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Vallgatan, Nygatan och Lågedammsgatan. Trafikangöring till fastigheten görs via Lågedammsgatan i söder. Längs gatorna finns trottoarer för gångtrafik, medan cykeltrafik sker i blandtrafik via det befintliga gatunätet. I kommunens gällande trafikplan (2013) bedöms Vallgatan, Nygatan och Lågedammsgatan vara så kallade mjuka trafikrum, vilket innebär rum där alla trafikslag kan samspela. Biltrafiken begränsas för att ge utrymme åt övriga trafikanter. Planområdet är sammanbundet med stora delar av tätorten genom mjuka gaturum enligt trafikplanen eller genom tätortens gång- och cykelvägar.

I trafikplanen är Nygatan och delar av Vallgatan och Lågedammsgatan utpekade som skolväg med cykel.



*Bild över Nygatan. Tagen söderut i höjd med planområdet. Lågedammsgatan skymtas som anslutande gata (höger i bild).*

Parkering för de befintliga bostäderna, samt personal på biblioteket sker inom kvartersmarken väster om bebyggelsen. Infart till parkeringsplatserna på fastigheten sker söderifrån via Lågedammsgatan. Besökare till biblioteket parkerar på den för museet och bibliotekets gemensamma parkering öster om Nygatan.

Det finns inga kända trafikproblem på fastigheten eller det kringliggande gatunätet.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 DETALJPLAN

Detaljplanen omfattar fastigheten Gårdstånga 3 i sin helhet. Marken som berörs av planläggningen ligger inom gällande detaljplan för Kv. Gårdstånga, Hörby (12-HÖR-1008) som medger Allmänt ändamål – A.

#### 5.1.2 GRUNDKARTA

En grundkarta har tagits fram som underlag inför samrådet. Grundkartan är upprättad av *Geoinfo Mittskåne*. Grundkartan innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden som har bedömts betydelsefulls för detaljplanen. Grundkartan har tillsammans med befintlig detaljplan legat till grund för geometrierna för planområdet. Grundkartan finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr KS 2023 – 00418*.

#### 5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

I den gällande översiktsplanen *Översiktsplan 2030* pekas planområdet ut som detaljplanelagt område. Inom de delar av kommunen där bebyggelse är reglerad med detaljplan ska ny bebyggelse prövas i detaljplan om inte prövningen kan se med förhandsbesked eller bygglov. Bedömningen är att intentionerna i aktuell planläggning inte kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked eller bygglov då det strider mot bestämmelserna i gällande plan. Förutsatt att hänsyn tas platsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden anses planförslaget vara förenligt med översiktsplanen. Översiktsplanen finns tillgänglig på Hörby kommun, både i digitalt format på kommunens hemsida och i fysiskt format genom kontakt med kommunen.

#### 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 om betydande miljöpåverkan har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och att det därmed inte finns något behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Relevanta konsekvenser till följd av planens genomförande kan i stället hanteras inom ramen för detaljplanarbetet. Undersökningen finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr 2023 – 00418*.

#### 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 samrådas med Länsstyrelsen. Kommunen 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.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

En översiktlig undersökning över dagvattenförutsättningarna har tagits fram inom ramen för detaljplaneprocessen. Undersökningen visar fördröjningsbehovet som genomförandet av detaljplanen ger upphov till. Resultatet av den översiktliga undersökningen presenteras i avsnitt 6.3.4 *Dagvatten* och 6.5.2 *Översvämning*.

Undersökningen har utförts av Planering och utveckling, Hörby kommun, i samråd med kommunens VA-huvudman *Mittskåne Vatten*.

### 5.2.2 BULLEBEDÖMNING

En översiktlig bullerbedömning har gjorts av Planering och utveckling, Hörby kommun som visar att trafikmängderna på det kringliggande gatunätet inte uppnår sådana nivåer att det bedöms föreligga risk för betydande olägenheter från trafikbuller. Bullerbedömningen redovisas i avsnitt 4.8.1 *Omgivningsbuller* i planbeskrivningen.

### 5.2.3 TRAFIK- OCH PARKERINGSBERÄKNING

En översiktligt trafikalstring- och parkeringsberäkning har gjorts utifrån dimensionerande användningar. Resultatet och konsekvenserna framgår i avsnitt 6.9 *Trafik* i planbeskrivningen.

### 5.2.4 KULTURMILJÖUTREDNING

En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen, *Kulturmiljöunderlag, Gårdstunga 3, Hörby kommun* (Tyréns, 2024-09-20).

Syftet med utredningen har varit att kartlägga och beskriva områdets och bebyggelsens karaktärsdrag och kulturvärden, samt dess utveckling över tid. Mot bakgrund av kartläggningen har utredningen framfört råd och riktlinjer avseende förändringar och lämplig utformning av tillkommande bebyggelse, samt förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser avseende kulturvärden för befintlig bebyggelse.

Utredningsresultaten tjänar även som ett kunskapsunderlag i plan- och byggprocessen samt för fastighetsägare. Rapporten finns tillgänglig på *Hörby kommun, Dnr KS 2023 – 00418*.

## 5.3 REGIONALA

### 5.3.1 REGIONPLAN

*Regionplan för Skåne 2022-2040* antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022 och ska ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokalisering 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.

Lokalisering av planområdet innebär en utveckling av bostadsbeståndet i Hörby kommun utan att jordbruksmark eller oexploaterade markområden behöver tas i anspråk, vilket är förenligt med regionplanens mål om hushållning av jordbruksmarken. Den samlade bedömningen är att planförslaget anses förenlig med *Regionplan för Skåne 2022-2040* då marken redan är exploateras och planläggningen endast innebär en utveckling fastigheten.

## 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gårdstånga 3             | Hela fastigheten är planlagd som område för Allmänt ändamål (A). Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Gällande detaljplan reglerar bebyggelse till max tre våningar eller 11,5 meter. Begränsning av markens utnyttjande reglerar med prickmark, vilket innebär att marken får förses med byggnad. | Planläggningen omfattar Gårdstånga 3 i sin helhet. Det huvudsakliga ändamålet med planläggningen är att ändra markanvändningen i den gällande detaljplanen och möjliggöra för bostads-, kontors- och centrumändamål. Centrumändamål föreslås i bottenvåningen på befintliga byggnader. I förslaget möjliggörs uppförandet av komplementbyggnader i form av miljöhus, cykelgarage eller övrigt gemensamhetsutrymme. Omfattningen av huvudbyggnaderna kvarstår enligt befintlig situation. |

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lr, 1266-1245. 1         | Ledningsrätt Starkström | Ringsjö Energi AB             | Gårdstånga 3 | <p>Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.</p> <p>Ledningsrätten ligger inom befintligt område med begränsning av markens utnyttjade – <i>marken får inte förädlas med byggnad</i>. Delar av begränsning av markens utnyttjande tas bort vid genomförandet av detaljplanen. Befintlig ledningsrätt är gällande till dess att den ändras eller upphävs genom ny förrättning.</p> |
| Lr, 1266-1388.1          | Ledningsrätt Fjärrvärme | Solör Bioenergi Fjärrvärme AB | Gårdstånga 3 | <p>Ingen förändring av rättigheten förväntas vid detaljplanens genomförande.</p> <p>Ledningsrätten ligger inom befintligt område med begränsning av markens utnyttjade – <i>marken får inte förädlas med byggnad</i>. Delar av begränsning av markens utnyttjande tas bort vid genomförandet av detaljplanen. Befintlig ledningsrätt är gällande till dess att den ändras eller upphävs genom ny förrättning.</p> |

Ledningsrätt kan innebära begränsning i form av förbud att uppföra byggnad, plantera träd eller schakta nära ledningen.

## 6.2 NATUR

### 6.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planförslaget syftar till att ändra markanvändningen för befintlig bebyggelse och möjliggöra för komplementbyggnad i form av miljöhus, cykelgarage eller annan gemensamhetsbyggnad. I övrigt möjliggör planförslaget inte att huvudbyggnaderna utökas utifrån dagens situation. Planförslaget bedöms inte påverka grönsstrukturen på ett betydande sätt.

### 6.2.2 LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt då marken inom planområdet redan är exploaterad och föreslås bibehålla sin nuvarande utformning.

## 6.3 MILJÖ

### 6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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.

Undersökningen är ett planeringsunderlag som hör till detaljplanen.

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

Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Omgivningspåverkan som kan uppstå som en konsekvens av detaljplanens genomförande bedöms vara begränsad mot bakgrund av planområdets ringa omfattning (ca 2 330 kvadratmeter) samt detaljplanens syfte att ändra markanvändningen i gällande detaljplan och därigenom möjliggöra för bostads-, kontors- och centrumanvändning inom fastigheten.

Genomförandet av detaljplanen innebär att utgångsläget för den södra byggnaden blir planerligt samt att bostadsetablering möjliggörs i byggnaden som idag inhyser Hörby bibliotek. Utifrån initiala trafikberäkningar kan planläggningen leda till en marginell ökning av fordonstrafiken jämfört med dagens situation. Fastigheten som berörs av planläggningen är idag redan exploaterad med hårdgörandegrad av uppemot 90 %. Genom att ändra gällande markanvändning är det möjligt att utveckla bostadsbeståndet i centrumnära läge och nyttja befintlig infrastruktur och service utan att ta jungfruliga marker i anspråk. Inom fastigheten finns en byggnad (f.d. Järnvägshotellet) som bedöms vara särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Planläggningen tar hänsyn till de bevarandevärda kulturhistoriska värdena som byggnaderna och platsen besitter genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud på det förre detta Järnvägshotellet samt genom höjd- och utformningsbestämmelser på bostadsbyggnaden i söder.

Området omfattas inte av några naturskyddsområden eller riksintressen och bedöms inte inhysa några värdefulla naturmiljöer.

### 6.3.4 DAGVATTEN

Den erforderliga fördröjningsvolymen för befintlig situation uppgår till 118 kubikmeter dagvatten vid ett 20-års regn, vilket kommunen anser vara dimensionerande för dagvattenhantering. Vid genomförandet av detaljplanen adderas klimatfaktor på 1,25 och den erforderliga fördröjningsvolymen uppgår till 136 kubikmeter. Mellanskillnaden mellan dagens förutsättningar och förutsättningarna som planförslaget ger upphov till, inklusive klimatfaktor på 1,25, är en ökning av den erforderliga fördröjningsvolymen om 18 kubikmeter. Planbestämmelsen om att minst 15,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig medför att en yta på cirka 350 kvadratmeter ska vara genomsläpplig. Detta förbättrar förutsättningarna för hantering och rening av dagvatten inom fastigheten.

Ett magasin med genomsnittligt djup på 0,4 meter klarar av att hantera och fördröja 140 kubikmeter, vilket överskrider det erforderliga fördröjningsbehovet för detaljplanen med 4 kubikmeter.

| Avtappning<br>l/s ha <sub>red</sub>                | Rinntid<br>minuter | Klimat-<br>faktor                              | Återkomsttid<br>månader | Reducerad<br>area, ha <sub>red</sub> | <b>Magasinsberäkning mht rinntid</b><br>Inmatning av data i gula fält.<br>Regnintensiteter enligt Dahlström 2010<br><br>Läs av specifik magasinsvolym i gröna fältet |
|----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2,02                                               | 10                 | 1,25                                           | 240                     | 0,173                                |                                                                                                                                                                      |
|                                                    |                    |                                                |                         |                                      |                                                                                                                                                                      |
| Specifik volym<br>m <sup>3</sup> ha <sub>red</sub> | 785,3              | Erforderlig magasins-<br>volym, m <sup>3</sup> |                         | 136                                  |                                                                                                                                                                      |

Bilden visar det erforderliga fördröjningsbehovet med en klimatfaktor om 1,25 vid ett 20-års regn.

## 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 6.4.1 LUFT

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Hörby kommun stor marginal till miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och kommunens bedömning är att riktvärdena för utomhusluft inte kommer överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

### 6.4.2 VATTEN

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha betydande inverkan på föroreningshalten hos dagvatten som avleds från planområdet, och följaktligen inte heller på den ekologiska eller kemiska statusen på de vattenförekomster som utgör recipienten nedströms planområdet. Bedömningen är att planförslaget förbättrar förutsättningarna för fördröjning och infiltration med egenskapsbestämmelse om att minst 15,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Planförslaget bedöms därför inte ha några ansevärd negativa konsekvenser för möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för vatten.

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

### 6.4.3 BULLER

Planläggningen innebär ändrad markanvändning inom planområdet. Den ändrade markanvändningen innebär en uppskattad ökning av åtta lägenheter inom planområdet eller möjliggörande av centrumverksamhet i bottenvåningarna alternativt möjligheten för 850

kvadratmeter kontorsanvändning. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte påverkar miljökvalitetsnormer för buller avsevärt.

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus vid bostadsbyggnadens fasader samt eventuell uteplats, om det inte anses obehövligt.

En översiktlig bullerbedömning har tagits fram inom ramen för detaljplanen (*se avsnitt 4.8.1 Omgivningsbuller*). Bedömningen har utgått från det uppskattade trafikflödet på det kringliggande gatenätet. Utifrån planområdets läge, i anslutning till kringliggande småhusbebyggelse och allmännyttig verksamhet (Hörby museum) är bedömningen att det inte kommer ske några större exploateringar i närområdet som påverkar trafiksituationen avsevärt.

Den samlade bedömningen är att trafikmängderna runt planområdet, med tillägg för söktrafik, leveranser och renhållningsfordon, inte uppnår sådana nivåer att bullervärdena överstiger riktvärdena 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad och att genomförandet av detaljplanen inte kan anses kunna ge upphov till betydande olägenhet avseende omgivningsbuller.

### 6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför en ökad risk för översvämning jämfört med dagens förutsättningar, då planförslaget endast innebär en möjlighet att bygga 100 kvadratmeter byggnader jämfört med befintlig situation. Samtidigt förbättras de planmässiga förutsättningarna för fördröjning och infiltration av dagvatten mot dagens situation genom egenskapsbestämmelse om att minst 15,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Vid situationer där nederbörden överstiger fastighetens förutsättningar att fördröja och infiltrera dagvatten samt kapaciteten hos ledningsnätet för dagvatten sker avrinning söderut mot Lågedammsgatan som leder vattnet vidare mot Nygatan. Från Nygatan rinner vattnet ytligt söderut mot Ringsjövägen som slutligen leder det vidare mot Hörbyån och recipienten Östra Ringsjön.

### 6.5.3 OLYCKOR

Planförslaget möjliggör för bostads-, kontors- och centrumändamål och medger inte sådan användning som kan anses påverka risken för olyckor, varken inom eller utom planområdet. Det finns inga verksamheter som kräver skyddsavstånd i nära anslutning till planområdet.

Den samlade bedömningen är att planförslaget inte medför några betydande risker för olyckor.

#### 6.5.4 EROSION

Inga betydande risker för erosion bedöms föreligga.

#### 6.5.5 SKRED

Inga betydande risker för skred bedöms föreligga.

#### 6.5.6 RAS

Inga betydande risker för ras bedöms föreligga.

### 6.6 SOCIALA

Detaljplanen syftar bland annat till att säkerställa att platsens kulturhistoriska värden skyddas och bevaras, något som bedöms ha positiv påverkan på barn och unga då det kan förmedla kunskaper om historiska skeden och förståelsen för Hörbybors livsvillkor i samband med introduktionen av järnväg till orten. Planförslaget möjliggör även en flexibel och varsam utveckling av fastigheten samtidigt som de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena bibehålls.

Sammantaget bedöms detaljplanen ha positiva sociala effekter i form av befintlig kulturhistoriska värden bevaras och tillskapandet av bostäder i centrumnära och kulturhistoriskt värdefullt läge.

### 6.7 RIKSINTRESSE

Det finns inga riksintressen inom planområdet som kan påverkas negativt. Det närmaste riksintressen *N34 Fulltofta, område av riksintresse för naturvård* är beläget cirka 580 meter väster om planområdet och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

### 6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något mark- eller vattenområde som omfattas av särskilda markanvändningsintressen enligt 3 kap. miljöbalken. En varsam utveckling av bebyggelsen och fastigheten anses lämplig med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planläggningen bedöms vara i linje med miljöbalkens bestämmelser om god hushållning.

### 6.9 TRAFIK

#### 6.9.1 MOTORTRAFIK

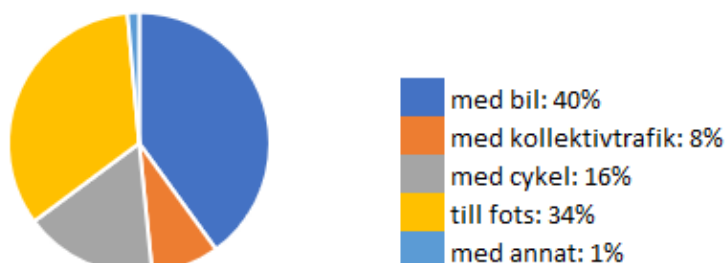
Planförslaget kan medföra en marginell ökning av fordonstrafiken till planområdet, men denna bedöms vara försumbar i relation till planområdets trafikmässiga situation. Planområdets centrala lokalisering och närhet till goda kollektivtrafikförbindelser är bidragande orsaker till att planförslaget bedöms medföra en mindre ökning av fordonstrafiken. Bedömningen är att samhällsnyttan som kan tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen överväger den marginella trafikökningen som kan uppstå.

Planförslaget skapar möjlighet att uppföra miljöhus i nära anslutning till Lågedammsgatan så att renhållningsfordon kan undvika backrörelser vid hämtning av avfall.

#### **Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)**

Bästa skattning: 151 resor/dygn

#### **Skattad färdmedelsfördelning**



*Dimensionerande trafikökning uppstår vid kombinationen av användningarna Bostäder och Kontor där användningen Kontor står för merparten av trafikstringen.*

Enligt parkeringstalen i parkeringsstrategin ger kombinationen av användningarna Bostäder och Kontor det dimensionerande parkeringsbehovet i planförslaget. Kombinationen av användningarna skapar ett uppskattat parkeringsbehov på 28 parkeringsplatser, eller ett markanspråk på cirka 350 – 400 kvadratmeter. Bedömningen är att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering vid en effektiv och genomtänkt markplanering. Tillfälliga besökare till verksamheterna kan nyttja befintlig gatuparkering längsmed Nygatan. I parkeringsstrategin framgår det att det är möjligt att minska antalet parkeringsplatser om exploatören kan tillämpa olika åtgärder och förbättra förutsättningarna för att resa med andra hållbara färdmedel. Med olika påverkansfaktorer kan grundtalen reduceras och bli ett tal för en anpassad efterfråga. Exempel på faktorer som kan påverka parkeringstalen är närhet till kollektivtrafik, möjlighet till bilpool samt cykelpool. Det specifika parkeringsbehovet behöver visas i samband med bygglovsansökan för den eller de användningar som är aktuella i bygglovsskedet.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

### **6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK**

Planförslaget kan leda till en mindre ökning av gång- och cykeltrafik i Hörby kommuns centrala delar. Planområdets centrala lokalisering medför goda förutsättningar för gångtrafikanter och cyklister att nyttja befintlig infrastruktur för att nå flertalet målpunkter, såsom skola, dagligvaruhandel, kollektivtrafik, träningsanläggning eller vårdcentral. Det är viktigt att erforderliga och säkra cykelparkeringar ordnas för boende och verksamma inom planområdet.

## 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 innebär inga skyldigheter eller rättigheter för inlösen av mark.

### 7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser som innebär att fastighetsindelningen ska ändras.

#### 7.2.2 RÄTTIGHETER

Planförslaget innehåller inga fastighetsbestämmelser som innebär att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla. Fastigheten belastas av ledningsrätt för starkström och ledningsrätt för fjärrvärme som fortsätter att gälla vid genomförandet av detaljplanen. För att ändra eller upphäva ledningsrätt krävs ny förrättning enligt ledningsrättslagen (SFS 1973:1144).

### 7.3 TEKNISKA FRÅGOR

#### 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas så att avståndet mellan körbar väg och bostadshusentré inte överskrider 50 meter. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara högst 75 meter. Det finns befintlig brandpost i korsningen Vallgatan/Nygatan och Räddningstjänsten Skånemitt har meddelat att de inte har några synpunkter på brandvattenförsörjningen i området.

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

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

Den enskilda 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.

### **7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS**

Planförslaget omfattar inte någon allmän platsmark.

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

Mittskåne Vatten finansierar sådana uppgraderingar som kommer flera abonnenter till nytta, medan exploatören ska bekosta åtgärder som enbart gynnar det aktuella exploateringsområdet. Det vill säga: överföringsledningar som bara förser det aktuella området ska bekostas av exploatören 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.

## **7.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING**

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen, vilket regleras genom ett plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen.

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

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

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. Exploatören kan ansöka om och bekosta ny förrättning för ändring eller upphävande av ledningsrätt.

### **7.4.2 PLANAVGIFT**

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

### **7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK**

Föreläggande om anspråk på ersättning eller inlösen enligt 5 kap. 26 § plan- och bygglagen skickas till fastighetsägaren i samband med samråd.

#### 7.4.4 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 detaljplanen eftersom ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

#### 7.5.2 MARKANVISNING

Ingen markanvisning kommer att genomföras för detaljplanen.

#### 7.5.3 TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna tas upp för antagande under fjärde kvartalet 2025, under förutsättningar att inga försvårande omständigheter uppkommer.

### 7.6 KULTURVÄRDEN

Biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet) 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 avseende den aspekten.

Tillkommande, eller ändring av befintlig, bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelsestruktur och kulturhistoriska värden på platsen samt utformas förebildligt med attraktivitet, hållbarhet och gestaltad livsmiljö taget i beaktande.

#### 7.6.1 RIVNINGSFÖRBUD

Biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet) får inte rivas enligt bestämmelse r<sub>1</sub> om rivningsförbud i planförslaget.

#### 7.6.2 BEVARANDEKRAV

Planförslaget innehåller flera bestämmelser om varsamhet som omfattas Biblioteksbyggnaden (f.d. Järnvägshotellet). Se avsnitt 3 *Motiv till detaljplanens regleringar*.

### 7.7 UPPLYSNINGAR

Verksamhetsutövarens skyldighet gällande föroreningshalt i dagvatten som avleds till kommunens allmänna VA-anläggningar regleras i kommunens ”Allmänna bestämmelser för användandet av Hörby och Hörs kommuners 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.

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

## 9 MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering och utveckling i Hörby kommun. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Kommunservice, Bygg och miljö, Mittskåne Vatten samt Geoinfo Mittskåne deltagit.

Christoffer Nilsson  
Planarkitekt

Mattias Borgström  
Planering- och exploateringschef