



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Fogdarp 9:27 (Elisefarm)

Hörs kommun, Skåne län

Upprättad: 2022-02-15

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Planprogram för Elisefarm
- Samrådsredogörelse till planprogrammet

Utredningar

- Lokaliseringsanalys - Bostadsutbyggnad i lägen med god kollektivtrafik utmed väg E22
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utredning av miljökvalitetsnormer för vatten för detaljplan Elisefarm
- Riskanalys
- Kulturlandskapsutredning
- VA- och dagvattenutredning Elisefarm
- Bilaga VA- och dagvattenutredning Elisefarm
- Komplettering till VA- och Dagvattenutredning
- Trafikutredning Elisefarm
- Bullerutredning Elisefarm
- Geoteknik, miljögeoteknik och hydrogeologi Elisefarm
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Elisefarm
- Naturvärdesinventering Elisefarm
- Äldre utredning - Naturvärdesinventering Elisefarm

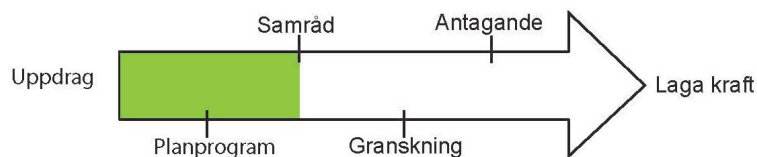
Innehåll

Tidplan.....	2
Inledning	3
Föreslagen markanvändning	6
Motiv till planbestämmelser.....	23
Konsekvenser	28
Förutsättningar	38
Genomförande	56
Medverkande tjänstemän	57

Tidplan

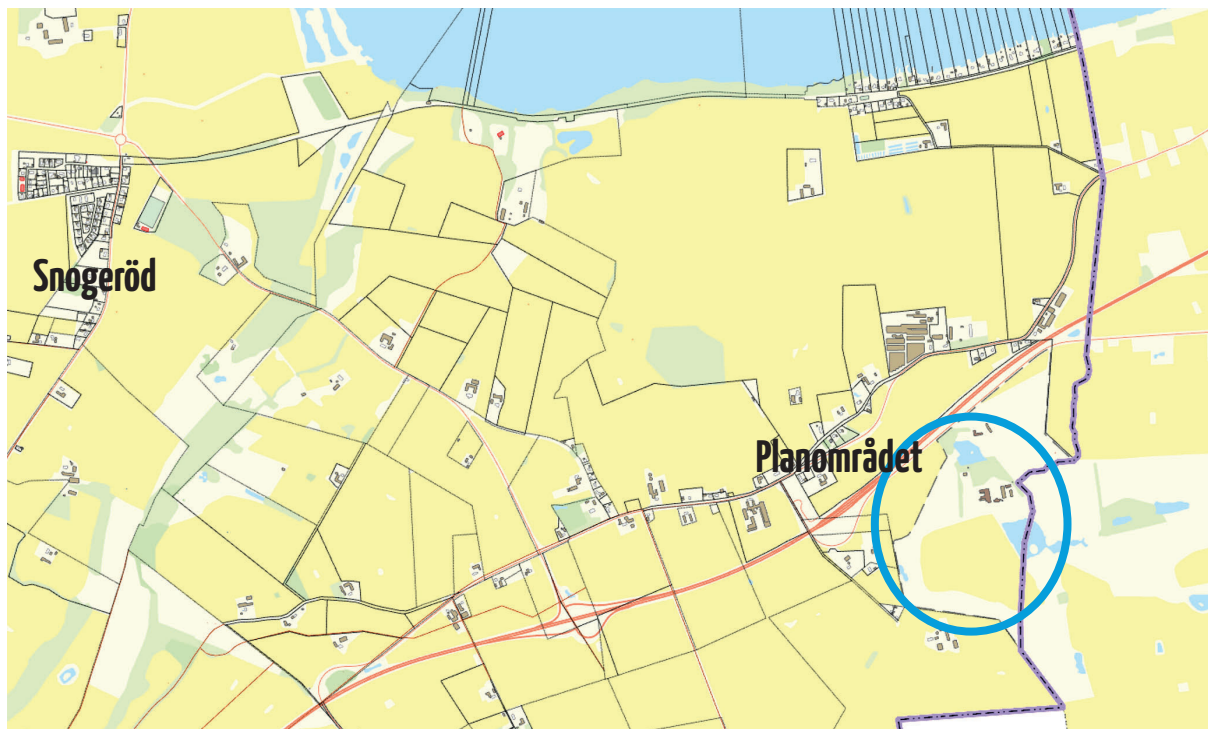
Planprocessen sker med **utökat planförfarande** och *beräknas* fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	vintern 2022
Granskning	våren 2022
Antagande (KF)	sommaren 2022
Laga kraft	sensommaren 2022



Läshänvisning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.



Figur 1. Översiktskarta som redovisar planområdets läge i förhållande till södra delarna av Hörs kommun.

Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att pröva möjligheten att utveckla ett bostadsområde i anslutning till Elisefarms golfbana. Syftet med planen är också att möjliggöra olika verksamheter vid infarten till planområdet.

Detaljplanen innebär att cirka 200 bostäder med karaktären den engelska trädgårdsstaden möjliggörs inom området och i den norra delen av planområdet skapas det utrymme för olika sorters verksamheter, exempelvis skola, äldreboende, värmecentral, trygghetsboende, handel, lagerhantering m.m.

Förslagets huvuddrag och målbild är den engelska trädgårdsstaden. Här föreslås en tät sammanhållen bebyggelsestruktur som i hög grad anpassats till golfbanans utbredning. Golfbanan och de befintliga dammarna är utgångspunkten för förslagets uppbyggnad. Denna styrning av utbredningen tillsammans med målet om en tät stadsmiljö med en sammanhållen gatukaraktär skapar en unik boendemiljö vid Elisefarm.

Plandata

Planområdet ligger i kommunens södra del, vid kommungränsen till Hörby kommun. Föreslagen bostadsbebyggelse föreslås cirka 250 meter söder om väg E22 och utanför det byggnadsfria avståndet (50 m) till väg E22 föreslås verksamheter såsom förvaring/lager, kontor m.m.. Planområdet avgränsas i norr av E22:ans vägområdeskant (det vill säga åkerkanten mot väg 1121), i öster av kommungränsen till Hörby kommun och i söder samt väster av befintlig golfbana. Planområdet sluttar från sydöst till nordväst med en höjdskillnad på 10 meter (från +94 i sydöst till +84 i nordväst). Området som föreslås för exploatering för bostadsändamål är jordbruksmark som omgärdas av golfbanan. Planområdets storlek är drygt 22 hektar och all mark är i privat ägo.

Miljöbedömning/MKB

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap miljöbalken (MB) skall en undersökning göras för en detaljplan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bestämmelserna i plan- och bygglagen om strategisk miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Avvägning miljöbalken

Vid planering ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. För närvarande finns det miljökvalitetsnormer för: olika föroreningar i utomhusluften (kvävedioxid, svaveldioxid, bly, ozon och partiklar) (SFS 2010:477), fisk- och musselvatten som behöver skyddas eller förbättras i kvalitet (SFS 2001:554), omgivningsbuller (SFS 2004:675) och yt- och grundvatten (FS 2009:533). Detaljplanen bedöms ej medföra att någon av ovannämnda normer överskrids.

Sedan införandet av miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet har alla kommuner skyldighet att kontrollera och ha kunskap om kommunens utomhusluftkvalitet. Däri ingår att rapportera in uppgifter om luftkvaliteten till den nationella datavärden (SMHI) och att informera kommuninvånarna om halter av luftföroreningar som preciseras i luftkvalitetsförordningen. Genom att delta i samordnad kontroll av luftkvalitet och ingå i samverkansområdet uppfyller medlemskommunerna samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. I Höör kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m³ per år och för partiklar gäller också 40 µg/m³ per år. För landsbygden i Höör ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 4-6 µg/m³ och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m³ för kommunen. Därför bedömer Höör kommun att exploateringen på Elisefarm inte kommer medföra sådana trafikmängder att riktvärder för luftföroreningar kommer att överskridas.

Det har tagits fram en egen bullerutredning för planområdet som redogör för vilka delar av planområdet samt bebyggelse utanför planområdet som berörs av för höga ljudnivåer vid fasad och uteplats. Inom planområdet säkerställs ljudnivåerna med att det regleras in om bullerskyddad uteplats för bostadsbebyggelsen och för skoländamålet har samma bestämmelse om ljuddämpad uteplats försett de kvarter som möjliggör skoländamål. Gällande de ljudnivåer som överskrids vid befintlig bebyggelse behöver dialog föras med Trafikverket eftersom bebyggelsen ligger utmed deras vägnät men exploateringen innebär för höga ljudnivåer.

I planprogrammet gjordes en undersökning som kom fram till att planen inte skulle innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Skåne lämnade svar på detta i sitt yttrande och menade att ett genomförande av planförslaget skulle kunna riskera att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Därför råder länsstyrelsen kommunen att göra en strategisk miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. MB. Länsstyrelsen skriver i yttrandet för programmet att miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) bör bland annat planförslagets ianspråktagande av jordbruksmark och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten konsekvensbeskrivas. Även skyddade arter och biotopskyddade miljöer bör ingå i miljökonsekvensbeskrivningen.

Till detaljplanen har det tagits fram en MKB, fokuset har framför allt legat på att bedöma planförslagets påverkan på ianspråktagande av jordbruksmark, påverkan på MKN för vatten och påverkan på biotopskyddade miljöer och skyddade arter. Planförslaget förväntas ge upphov till ett flertal miljökonsekvenser, främst bedöms påverkan från buller och trafik vara mest påtagliga. Konsekvenserna för dessa aspekter har bedömts vara negativa och måttliga medan konsekvenserna för övriga aspekter har bedömts som negativ och små eller mycket små. En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet redovisas i tabell 1.

Jordbruksmark - Nollalternativet innebär att de resterande 16 hektaren jordbruksmark tas ur produktion och görs om till golfbana. Detta innebär en minskad areal för produktion av grödor. Exploatering av jordbruksmarken är i detta fall reversibel då åkermark kan återskapas. Då planförslaget jämförs med nollalternativet så innebär planförslaget att golfbana inom detaljplaneområdet exploateras för bostäder och verksamheter med tillhörande grönområden. Detta innebär att de biotoper som golfbanan utgör tas bort och ersätts med de biotoper som inkluderats i planförslaget. Genomförandet av detaljplanen

Aspekt	Nollalternativ	Planförslaget
Ianspråktagande av jordbruksmark	Positiv konsekvens	Liten negativ konsekvens
Påverkan för MKN för vatten		
- Grundvatten	Mycket liten negativ konsekvens	Mycket liten negativ konsekvens
- Dagvatten och spillvatten	Positiv konsekvens	Liten negativ konsekvens
- Skyfall	Positiv konsekvens	Mycket liten negativ konsekvens
Naturmiljö – påverkan på biotoper och skyddade arter	Positiv konsekvens	Liten negativ konsekvens
Lukt och utsläpp till luft	Ingen konsekvens	Liten negativ konsekvens
Buller	Liten negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens
Trafik	Ingen konsekvens	Måttlig negativ konsekvens
Kulturmiljö	Ingen konsekvens	Liten negativ konsekvens
Landskapsbild	Mycket liten negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens
Risk och säkerhet	Försumbar konsekvens	Liten negativ konsekvens
Masshantering	Försumbar konsekvens	Försumbar konsekvens

Tabell 1. Sammanfattningen av miljökonsekvenserna för planområdet, tabell hämtad från miljökonsekvensbeskrivningen..

förväntas innebära ett visst bibehållande av gröna inslag i miljön samt rekreationsstråk mellan gårdarna som bildas mellan bebyggelsen. Dock medför planförslaget även en ökad störning i form av ökad närvaro av människor och trafik vilket kan påverka flora och fauna negativt.

MKN för vatten - Planförslaget innebär att marken exploateras med avseende på bostadsbebyggelse, verksamheter och tillhörande grönytor. Eventuella föroreningar från bebyggelsen skulle kunna förorena grundvattnet i området, men risken för detta bedöms som mycket låg då stort jorddjup i området medför goda möjligheter för infiltration och rening. Tillgången på grundvatten i området förväntas inte påverkas av planförslaget då dricksvattenförsörjning planeras ske via kommunal anslutning. I det fall att dricksvattenförsörjningen i framtiden baseras på recirkulering av renat spillvatten bör inte heller detta påverka tillgången på grundvatten i området då inget uttag av grundvatten sker.

Eventuella föroreningar från bebyggelsen förväntas förorena dagvatten i området och följa med dagvattenhanteringssystemet ut till recipient. I Tyréns VA- och dagvattenutredning föreslås i första hand ta hand om så mycket vatten som möjligt i befintliga bevattningsdammar. Detta för att dels skapa vattenspegelyta och dels för att kunna använda vattnet till bevattning. Dagvattenstråk kommer leda dagvattnet igenom bebyggelsen mot bevattningsdammar. Vad gäller föroreningar och näringsämnen i dagvattnet så rekommenderas det rening av dagvatten i form av sedimentering i områdets befintliga dammar. Viktigt är att dammarna töms på ansamlad sediment vid behov. Fördröjning och rening av dagvattnet från området via befintliga dammar kommer minska negativ påverkan från näringsämnen och föroreningar till recipienten avsevärt. Därmed bedöms risken för att eventuellt utgående dagvatten från området ska påverka recipienten Östra Ringsjöns kemiska- och ekologiska status negativt som liten.

Planförslaget innebär dagvattenhantering där befintliga dammar nyttjas för att fånga upp vatten från skyfall. Dammarnas kapacitet är tillräcklig för att omhänderta ett 10 minuters 100-årsregn och nedströms belägna områden påverkas därmed inte negativt vid större skyfall. Konsekvensen för planförslaget med avseende på skyfall bedöms som negativ och liten.

Biotoper och skyddade arter - Planförslaget innebär att de ytor som i dagsläget utgörs av jordbruksmark och golfbana kommer att hårdgöras för bebyggelse av bostäder och centrumverksamhet. Hänsyn tas till naturvärdesobjekt och skyddsvärda träd men viss påverkan på naturvärdesobjekt 2 (stenmur) förväntas. Generellt förväntas mängden gröna inslag inom området att bibehållas men störning från mänsklig närvaro förväntas öka. Påverkan på skyddade arter bedöms vara låg då livsmiljöer för rödlistade fåglar bibehålls eller förbättras. Påverkan på biotopskyddade områden bedöms vara låg då stenmuren endast påverkas något i form av att en av de befintliga öppningarna breddas något. Sammantaget bedöms konsekvensen av planförslaget som negativ och liten med avseende på påverkan på biotopskyddade miljöer och skyddade arter.

Föreslagen markanvändning

Föreslagen bebyggelse

Bostäder - B

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen betecknas på plankartan med B. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus.

Plankartan som är det juridiska dokumentet klargör hur det är tänkt att området ska tillåtas att exploateras. Bostadsbebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd och den skiljer sig mellan olika områden inom planområdet. Större andelen av bostadsbebyggelsen regleras med en högsta nockhöjd på 11 meter men några delar regleras till att nockhöjden ska vara sju meter. Alla bostadsområden regleras även med en högsta nockhöjd för komplementbyggnader och den är satt till högst 4,5 meter. Bebyggelsen som regleras med en fast nockhöjd har även försetts med en bestämmelse om byggnadshöjd på fyra meter. Detta för att exploatören önskar en klar bild över hur bebyggelsen närmast golfbanan och den östra dammen ska vara i höjd.

Planområdet har försetts med en planbestämmelse som reglerar exploateringen för huvudbyggnaderna inom bostadsområdet. Plankartan reglerar att den största byggnadsarean av fastighetsarean inom användningsområdet (bostadskvarteret) är 30% eller 35%. Till plankartan har det tagits fram en illustrationsplan som visar exploatörens vision och utifrån denna har exploateringsgraden reglerats. Regleringarna innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett "B" så får alla byggnader tillsammans inte överstiga det tillåtna byggnadsarean.

Plankartan har också försetts med en procentsats avseende komplementbyggnader. Anledningen till att det finns en angivelse för byggnadsarea till huvudbyggnad och en annan för komplementbyggnader är för att det ska säkerställas att det finns byggrätt kvar till framtida garage/carports m.m.

Planen har intentionen att möjliggöra cirka 15 stycken stadsvillor (fyra bostäder i en byggnad), cirka 40 villor och cirka 145 stycken kedjehus/radhus (se illustrationen, figur 33).

Bebyggelsen regleras mot förgårdsmark genom en bestämmelse (p_1) som säger att huvudbyggnad ska placeras med en fasad i gräns mot prickmark. Avsikten med att huvudbyggnaden ska placeras i förgårdsgräns mot gatan är att det ska vara en sammanhållen gata där inte byggnaderna ligger alltför långt ifrån gatumarken. Plankartan säkerställer även genom " p_4 " att det ska finnas ett minsta avstånd på fyra meter mellan två huvudbyggnaderna. Detta för att säkerställa ett minsta avstånd mellan bostadsfastigheter ur brandspridningssynpunkt, däremot är avståndet fortfarande för kort vilket innebär att det i bygglovsskedet ska klargöras hur brandspridningen kan minimeras. Skulle marken däremot vara för en tätare bebyggelse såsom kedjehus/radhus finns en bestämmelse (p_6) som säger att bebyggelse som utföres som kedjehus, radhus eller parhus får sammanbyggas. Dessa hus måste i bygglovsskedet klargöra att brandspridning minskas genom att väggar mellan respektive bostad är brandklassade m.m. Plankartan säkerställer också att det ska finnas ett avstånd på två meter mellan en komplementbyggnad och en annan komplementbyggnad eller huvudbyggnad (" p_5 "). Det innebär att det ska finnas ett mellanrum mellan byggnaderna med anledningen att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna tomten. Placeringen för garage/carport regleras mot gatan med ett minsta avstånd på sex meter (" p_3 "). Denna reglering utgår ifrån att det ska vara möjligt att ha en uppställningsplats för bil framför garaget/carporten.

Bostadskvarteret förses med prickmark mot gata för att skapa enhetlig struktur ut mot gatan och att all bebyggelse ska placeras mot prickmarksgränsen för att skapa på det område som är avsett för en gemensam grönyta. Det regleras även med prickmark på det område som är avsett för en gemensam grönyta.

Bostadsbebyggelsen regleras med en bestämmelse om placering mot prickmark, vilket motsvarar förgårdsmark mot gatan. Avsikten med att huvudbyggnaden ska placeras i förgårdsgräns mot gatan är att det ska vara en sammanhållen gata där byggnaderna inte ligger alltför långt ifrån gatumarken.

Den bostadsbebyggelse som föreslås utmed uppsamlingsgatan regleras med en bestämmelse som säger att skyddad uteplats ska finnas. Denna bestämmelse grundar sig på de bullerkartor som tagits fram i bullerutredningen.

Plankartan reglerar också att det inte är tillåtet att bygga källare eftersom grundvattnet låg nära markytan på vissa platser.

Exploatören har en vision över den framtida bebyggelsens utseende och har därför försett plankartan med ett antal utformningsbestämmelser på hur den framtida bebyggelse ska se ut vad gäller huvudsakligen fasad och tak. Byggnadernas fasaderna ska vara i puts eller ett putslikande material, detta gäller alla sorters byggnader inom planområdet. Skulle byggnad utföras med sk penthousevåning är det tillåtet att denna del av byggnaden utförs i trä. Det är även godkänt att ha inslag av trä i fasaderna. Fönster, dörrar och glaspartier ska utföras i en mörk kulör. Vad gäller byggnadernas tak så finns det fler olika utformningar. Om byggnaden förses med sadeltak ska takmaterialet vara antingen rött enkupigt tegeltak eller vara ett trekantslistat papptak. Om det inte är sadeltak är valmöjligheten för takmaterialet att det utföres i plåt eller papp och då ska kulören vara mörk. Om takmaterialet är metall ska denna ha en grå kulör, såsom zink eller aluminium. Väljer man takpannor ska dessa vara röda och enkupiga.

I de fall en byggnad byggs med exempelvis ett platt tak och husägaren önskar ha solceller på taket har plankartan försetts med en bestämmelse som gör det möjligt att anlägga solceller över nockhöjd, dock inte mer än en meter över högsta nockhöjd. Denna bestämmelse är framtagen eftersom solceller behöver en vinkel och byggs ett hus med ett platt tak har vinkeln gått förlorad.

Utmed gatorna finns prickmark för att skapa en förgårdsyta mot gatan. Prickmarken innebär att eventuella balkonger inte får byggas om dessa inte placeras högre än tre meter från marken. För att kunna möjliggöra balkonger på en lägre nivå än tre meter har plankartan försetts med en bestämmelse som tillåter att balkonger och även trappor får skjuta över prickmarken.

Utmed uppsamlingsgatan finns en bestämmelse om att skyddad uteplats ska finnas. Eftersom exploatören har en tanke vad gäller utformningen har det reglerats in att uteplatsers skärmtak, plank, staket ska utformas i en mörk kulör.

Plankartan reglerar även att det inte är tillåtet att uppföra mur eller plank i tomtgränsen. Tanken är att bostadskvarteren ska ha en stor sammanhängande yta. Att alla har allt tillsammans och att tanken därmed inte är att man ska "hägna in sig".

Området söder om den norra dammen som regleras med SBC är delvis utpekad i naturvärdesinventeringen. Den delen som är utpekad är reglerad på plankartan med q_2 vilket betyder att trädgården ska bevaras och därmed tillåts inte bebyggas. Området som är utpekats i naturvärdesinventeringen når in i området för golfbanan och har fått samma reglering (q_2) inom golfbanebestämmelsen.

Handel - H

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

Med sällanköpshandel avses exempelvis kläder, skor, accessoarer och tyger, hushållsapparater, belysning, färg och tapeter m.m. Exempel på volymhandel/skrymmande varor är vitvaror, möbler, byggvaror samt bilförsäljning. Redovisningen av begreppen sällanköpshandel och volymhandel är hämtad från länsstyrelsens skrift "Handla rätt - vägledning för en hållbar handelsutveckling i Skåne".

Beteckningen handel finns utpekad i planområdets norra del, i nära anslutning till angöringen till planområdet och har därmed ett bra läge. Trafik som denna verksamhet alstrar kommer inte beröra bostadsbebyggelsen eftersom bostadsbebyggelsen ligger längre ifrån E22 och infarten till området. Samma kvarter tillåter även verksamheter. Det ska tilläggas att handel även är möjlig inom de områden som regleras med "C". Byggrätten för kvarteret "ZH" är reglerad till att byggnadsarean får maximalt uppta 50% av fastighetsarean inom användningsområdet och den högsta tillåtna nockhöjden för området är 12,5 meter. Källare får inte anordnas. Eftersom delar av användningsområdet ligger inom 70 meter från E22 som tillåter farligt gods har den delen av markområdet försetts med egenskapsbestämmelser utifrån riskanalysen. Dessa egenskaper reglerar att centralt avstängningsbart ventilationssystem ska riktas bort från riskkällan, luftintag placeras på den sida av fastigheten som vetter bort från riskkällan och gasdetektion vid ventilationsintag kopplat till gaslarm. Gaslarm ska vara anpassat för de vanligaste förekommande gaserna (ammoniak, svaveldioxid och klor). Vid larm ska ventilationssystemet stängas av.

Verksamheter - Z

Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Det finns två kvarter som regleras med bokstaven "Z" och båda ligger vid infarten till planområdet, utmed väg 1121. Byggrätten för det större kvarteret är som nämnts ovan (eftersom det ligger tillsammans med "H" som redogjorts ovan) reglerad till att byggnadsarean får maximalt uppta 50% av fastighetsarean inom användningsområdet och den högsta tillåtna nockhöjden för området är 12,5 meter. Källare får inte anordnas. För det mindre kvarteret (drygt 1700 m²) är det samma högsta nockhöjd (12,5 meter) som det andra kvarteret som tillåter "Z". Däremot är byggnadsarean begränsad till maximalt 40% av fastighetsarean inom användningsområdet. Även detta kvarter tillåter inte källare.

Det är svårt att i nuläget säga vilken sorts verksamhet/handel som kan tänkas att etableras inom området. Under arbetets gång har exploatören funderat på en mindre handel eller förvaring/lagerhotell. Detta tillåts inom användningen, men det behöver nödvändigtvis inte bli något av det nämnda. Det beror helt på vad marknaden efterfrågar. Redogörelsen under respektive användningsområde "Z" och "H" klargör vad som är möjligt att bygga inom respektive användning.

Centrum - C

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård (även benämnd som "öppenvård"). Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör betecknas D- Vård

I den norra delen av planområdet finns reglering för service av olika slag. Eftersom det i nuläget är svårt att veta vilka verksamheter som kan tänkas vara aktuella för planområdet har marken direkt söder om golfbaneändamålet försetts med ett flertal användningsområden (BD₁SC). Det innebär att det är möjligt att anordna alla de olika användningsområdena inom respektive kvarter. I de tre kvarter som finns söder om golfbaneanvändningen (R₂) finns användningen "C" vilket är en användning som omfattar måna olika användningsområden, se redogörelsen av "C" ovan. Framtiden får visa vad som kommer att etableras inom dessa tre kvarter, men exploatören har under arbetets gång med att ta fram planhandlingarna pratat om både en mindre handel/servicebutik, förskola, äldreboende och trygghetsboende. Eftersom det inte finns ett givet användningsområde i dagläget har byggrätten på kvarteren reglerats till att byggnadsarean får maximalt uppta 50% av fastighetsarean inom använd-

ningsområdet och den högsta tillåtna nockhöjden för området är 12,5 meter. Källare får inte anordnas. Nockhöjden (12,5 meter) innebär att det är möjligt att anordna exempelvis ett trygghetsboende i fyra våningar.

Skola - S

Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

I den norra delen av planområdet finns det två kvarter som inrymmer en planbestämmelse "S" (skoländamål). När det gäller skoländamål behöver det planeras för barns utemiljö då utemiljön stimulerar till lek och fantasi, aktivitet och återhämtning, nyfikenhet och lärandet. En bra utemiljö ska fungera för alla barn. Finns det befintlig vegetation och terräng på tomten är det oftast värt både extra ansträngning och kostnader att spara den och säkerställa dess fortsatta utveckling. Anledningen är att det kan vara svårt att plantera växter på förskolegårdar och skolgårdar på grund av det höga slitaget. Det tar också tid innan nyplanterad vegetation blir användbar för lek. För den pedagogiska verksamheten är naturytor viktiga och kan användas i många sammanhang.

Det är viktigt att tänka på byggnadens placering och höjd. Det avgör vilka delar av gården som hamnar i slagskugga (norrvidan), och därmed blir mindre använda. Utblickar mot grönska från rum ger en möjlighet till att studera naturen inifrån och en trevlig grön utblick bidrar även till barns och pedagogers återhämtning.

Barn behöver känna sig trygga närmast huset, vid entréer och uteplatser. Utanför det trygga närområdet är det lämpligt att placera ytor som kan domineras av rörelse. Med hjälp av vegetation, höjdskillnader och lekredskap som integreras i öppna och slutna ytor kan det skapas ett attraktivt lek område med många möjligheter. Längst bort från byggnaden, eller på gårdens ytterområden, kan förutsättningar för lek områden ordnas där barn får skapa egna platser och vistas "långt bort". Genom större sammanhängande vegetationsytor ges det plats för och material till kojbygge och markeringar av egna platser. Det är även viktigt att ge alla barn och unga möjlighet att dra sig undan den sociala miljön och hitta egna platser på gården. En klokt placerad plats att dra sig undan på och som omgärdas av genomskådlig grönska kan fungera bra.

Förutom att det är viktigt att redan i tidig ålder skapa bra solvanor behöver utomhusmiljöer för barns lek och utevistelse ha solskydd. Om mer än halva himlen rakt ovanför barnens favoritställen täcks av grönska är den ultravioletta strålningen lagom. Byggnadens orientering, lekytornas placering och mängden vegetation på gården är redskap för att skapa goda sol- och skuggförhållanden. Saknas uppvuxen växtlighet kan solstrålningsproblem lösas med solsegel som placeras åt sydväst där solen lyser starkast mitt på dagen.

I Boverkets skrift "Gör plats för barn och unga!" finns det riktlinjer om vilken yta som är rimlig för utemiljö. För grundskola kan 30 m² (motsvarar ca 2,5 parkeringsplatser) friyta per barn vara ett rimligt mått och för förskola är riktlinjen 40 m² (motsvarar lite mer än 3 parkeringsplatser) friyta per barn.

Den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3 000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Plankartan medger en byggrätt på 50% och en nockhöjd på 12,5 meter. Explotören planerar för fyra avdelningar, det vill säga cirka 80 barn. Det betyder att det behöver finnas en byggrätt på minst 800 m². Ytan som finns till förfogande medger att den byggrätten kan uppnås samt att en sammanhängande friyta på 3000 m² kan uppnås samt en parkering utmed den anslutande lokalgatan, se figur 34. Skulle det visa sig att fler avdelningar önskas när det är dags att exploatera området möjliggör regleringen om nockhöjd att förskolan kan byggas i två våningar.

Eftersom det inte finns ett givet användningsområde i dagläget har byggrätten på kvarteren reglerats till att byggnadsarean får maximalt uppta 50% av fastighetsarean inom användningsområdet och den högsta tillåtna nockhöjden för området är 12,5 meter. Källare får inte anordnas. Nockhöjden

(12,5 meter) innebär att det är möjligt att anordna fyra våningar, exempelvis en förskola i ett plan och resterande tre plan skulle kunna inrymma trygghetsboende. Eller så byggs det en förskola i två plan och inget annat. Nockhöjden innebär inte att ett byggnadsverk måste vara 12,5 meter utan denna bestämmelse anger att det är den högsta tillåtna, den tillåts därmed vara lägre också.

Det som gäller är att det måste finnas friyta till förskolebarn/skolbarn i det kvarter som det planeras för att etablera en skolverksamhet.

Vård - D₁

I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktik, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår. I användningen ingår endast vård av människor. Det innebär att vård av djur inte ingår.

I den norra delen har det samlats utrymme för olika sorters verksamheter, bland annat har ett kvarter reglerats in för att möjliggöra ett äldreboende. I samma kvarter har även användningen skola pekats ut så det är möjligt att det inom kvarteret i framtiden planeras för både ett äldreboende och förskola i samma kvarter bara att verksamheterna är på olika våningsplan.

Eftersom det inte finns ett givet användningsområde i dagläget har byggrätten på kvarteren reglerats till att byggnadsarean får maximalt uppta 50% av fastighetsarean inom användningsområdet och den högsta tillåtna nockhöjden för området är 12,5 meter. Källare får inte anordnas. Nockhöjden (12,5 meter) innebär att det är möjligt att anordna ett byggnadsverk i fyra våningar.

Teknisk anläggning - E

Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.

För exploateringen har det pekats ut ett flertal olika platser som det behöver anordnas transformatorstationer på för att försörja området med el. Även i planområdet norra del finns ett E-område och är till för det värmeverk som Elisefarm har för sin nuvarande verksamhet. Dessa områden har säkerställts genom planbestämmelsen "E" och därför har plankartan försetts med en sådan bestämmelse.

Ett minsta tillåtet avstånd på fem meter gäller mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag. Detta har säkerställts genom att E-området har försetts med prickmark runt den yta som är byggbar.

Plankartan reglerar även att transformatorstationerna ska utföras i puts eller putsliknande material för att få samhörighet med bostadsbebyggelsen.

I planområdet norra del finns reglering om ett värmeverk. Tanken är att hela den ytan som är utpekad för värmeverket kommer att bebyggas. Eftersom det inte finns några anslutande kvarter som innebär byggnader så har det bedömts att det inte finns något behov av avstånd till fastighetsgräns. Däremot regleras byggnadshöjden för värmeverket till att nockhöjden maximalt får vara 12,5 meter. Källare tillåts heller inte uppföras för denna byggnad.

Föreslagen grönstruktur

Naturområden

Genom att ange användningen natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som natur. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen

som natur. Regleringen natur innefattar alla typer av friväxande natur som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. I "natur" ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan tex vara anlagda gångstigar, slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Detta ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

I den aktuella planen finns det ett flertal mindre naturområden. I den norra och nordvästra delen finns naturområde för att bland annat säkerställa att det inte blir några utfarter mot väg 1121. Sedan säkerställs stengärdesgården med regleringen natur, stengärdesgården ligger utmed den nya uppsamlingsgatan. Söder om stengärdesgården har ett något bredare naturområde reglerats in, inom detta område finns det allmänna underjordiska ledningar (el och tele). Den trädallé som finns söder om Elisefarms gård säkerställs genom att marken där träden står regleras med natur. För att skapa ett mervärde inom området har även den östra dammen reglerats som natur och en del av marken närmast för att det ska vara möjligt att anordna ett gångstråk utmed dammens kant. Detta gångstråket runt dammen planeras att vara som minst fem meter brett. På vissa platser kan det vara bredare, detta beror på att läget på kanten till dammen varierar.

Det har också reglerats in utmed den första delen av uppsamlingsgatan (det stråk från infarten till planområdet och fram till korsningen som leder in till föreslagen bostadsbebyggelse) att allé ska planteras utmed gatan. Detta för att skapa en trivsamt och inbjudande miljö till planområdet.

Rekreation

Inom planområdet är det tänkt att några rekreativstråk ska möjliggöras. Ett viktigt rekreativstråk som är tänkt att vara tillgängligt till alla är ett stråk utmed dammen i öster. Detta rekreativstråk kommer att nås från tre olika håll, ett i planområdets nordöstra del, en angränsning söder om Elisefarms gård och den tredje angränsningen pekas ut söder om dammen, vid planområdets östra del. Angränsningsstråken från lokalgatan är fem meter breda men själva gångstråket runt dammen är som minst fem meter brett. På vissa platser kan det vara bredare, detta beror på att kanten till dammen varierar.



Idag finns en antydning till ett stråk utmed den östra dammen. Ett gångstråk på detta sätt kan komma att skapas runt dammen.

Användningen R₁ i planområdets norra del avser ändamålet golfbana. Det innebär att detta område fortsättningsvis är reglerat för ändamålet golfbana, precis som gällande detaljplan gör för det aktuella området. Plankartan innehåller in- och utfartsförbud för den kvartermark som vetter mot golfbanan för att säkerställa att det inte tillåts utfarter mot rekreativändamålet.

Sedan är det tänkt att gårdarna som bildas mellan bostadsbebyggelsen också kommer att utgöra rekreativstråk. Detta kommer inte vara helt förslutna bostadskvarter utan det kommer finnas två öppningar för dagvattenhanteringen som planeras till dessa "gårdar". Det är inom dessa gårdar som det även ska vara möjligt med plats för lek.

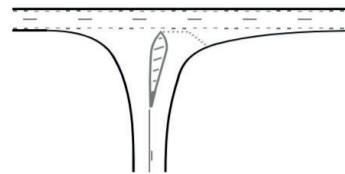
Föreslagen trafikstruktur

Utformning av gata

En gata är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudvägnätet och ingår i lokalvägnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen gata bör användas för gator som främst är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata. I regleringen gata ingår också gatuparkering, cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar.

De nya gatorna som det planeras för inom Elisefarms utbyggnadsområde är tänkt att ha en tydlig hierarkisk gatustruktur. Utformningen ska tydligt signalera gatans funktion. Inom planområde föreslås det en uppsamlingsgata som är en genomgående gata och som binder ihop de olika utbyggnadsetapperna (etapp A i Höör och etapp B samt C i Hörby). Utöver uppsamlingsgatan planeras det in för mindre lokalgator som ansluter till uppsamlingsgatan.

Trafikutredningen redogör för att planområdet kan anslutas mot väg 1121 (statlig väg) med en korsning av utformningstypen B. Den genomgående trafiken på väg 1121, primärvägen, är liten och den största trafikströmmen går mellan infartsvägen, sekundärvägen, och väg 1121 i riktning västerut. Korsningstyp B styr trafiken genom en trafikö, normalt med refug. På landsbygd används refugen för att öka synbarheten och styra trafikströmmarna. Förutom att refugen tydliggör korsningens synbarhet så innebär även refugen att genande svängar kan undvikas. Korsningen förses med väjningsplikt mot väg 1121 och korsningen är placerad i ett sådant läge att ett siktstråk på 130 meter kan uppnås. Därmed bedöms framkomligheten och säkerheten i korsningen vara uppnådd på ett godtagbart sätt. Det ska även tilläggas att trafikön på en sekundärväg inte får inkräkta på primärvägens vägbana.



Korsningstyp B

Figur 2. Korsningstyp B utformning. Illustration hämtad från Trafikverkets skrift "Vägars och gators utformning".

Uppsamlingsgatan föreslås ha ett 10 meter brett gaturum som kan inrymma en tre meter bred gång- och cykelbana (GC-bana) och ett fem meter brett körområde. Trafikflödet på infartsvägen är beräknat till drygt 5300 fordonsrörelser/dygn varför gång- och cykelbanan bör vara separerad. För att uppsamlingsgatan inte ska inbjuda till höga hastigheter har gatan försetts med "piazzor" och förskjutna körbanestråk (chikaner). Det innebär att fordonen kommer vid korsningspunkter få ändra körriktningen något, detta leder till att fordon tvingas sänka farten genom att de måste parera i sidled.

Det övriga gatunätet, lokalgatorna, inom området ges ett slags "rutnätsstruktur" med en genomsländande funktion. Fördelen med en rutnätsstruktur är att området får en småskalig karaktär där de olika trafikantgrupperna möts på liknande villkor samtidigt som strukturen erbjuder alternativa färdvägar. I rutnätsstrukturen är det boendemiljön och trafikrörelser med låga hastigheter som prioriteras och fokus ligger på de oskyddade trafikanterna som färdas i blandtrafik. Lokalgatorna föreslås ha en bredd på sju meter och kan ha olika sorters utformning. Ett exempel är en körbana på fem meter med en trottoar på ena sidan, ett annat exempel är att det finns en annan beläggning på den yttre delen av gaturummet som visar att detta område är till för de oskyddade trafikanterna och skapar ett samspel mellan biltrafikanter och oskyddade trafikanter och därmed uppnå en lugnare trafikmiljö med god trafiksäkerhet.



Figur 3. Illustration på gatusektionen vid infarten till planområdet.

Fördröjning av dagvatten säkerställs genom naturstråk som korsar planområdet och leds till befintliga dammar. När dessa stråk korsar gatuområdet finns det även en m-bestämmelse för att reglera att dagvattenhanteringen ska hanteras även inom gatustråket.

Bostadskvarteren norr om uppsamlingsgatan har till stora delar försetts med in- och utfartsförbud för att säkerställa trafiksäkerheten utmed den gång- och cykelväg som planeras utmed uppsamlingsgatan. På de platser där det inte är möjligt att anordna en utfart mot lokalgatunätet, utan utfart behöver ske mot uppsamlingsgatan behöver det finnas ett mindre släpp av förbudet. Däremot är det tänkt att den bebyggelse som lokaliseras i anslutning till dessa släpp behöver samordna sin utfart för att på så sätt kunna minska längden av släppet av förbudet.

Även kvartersmarken mot golfändamålet är försett med in- och utfartsförbud då det inte är lämpligt att möjliggöra detta mot golfbanan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor är möjliga att anordna då de inryms i användningarna GATA och NATUR. Huvudnätet för gång- och cykeltrafiken ska vara gent och tydligt kopplat till viktiga målpunkter. På huvudnätet ska gående och cyklande prioriteras när det gäller säkerhet, trygghet och tillgänglighet. Gång- och cykeltrafiken bör vara separerade från biltrafiken så mycket som möjligt. Särskilt viktiga är stråken till skolor och fritidsverksamheter.

Lokalnätet för gång- och cykeltrafiken inne i planområdet är finmaskigare. I lokalnätet sker trafiken främst i blandtrafik, varför det är viktigt med låga körhastigheter för bil och exempel på hastighetsdämpande åtgärder är platsbildning/sidoförskjutning, gupp, upphöjda korsningar och sidoförskjutning/siktbrytning med träd och möblering.

Buller

De främsta bullerkällorna inom planområdet är vägtrafik från väg E22 på ca 200 m avstånd. Även lokal trafik inom planområdet kommer att påverka bullersituationen. För boende vid tillfartsvägarna är den främsta förändringen avseende buller att trafik till och från planområdet kommer att påverka bullersituationen markant.

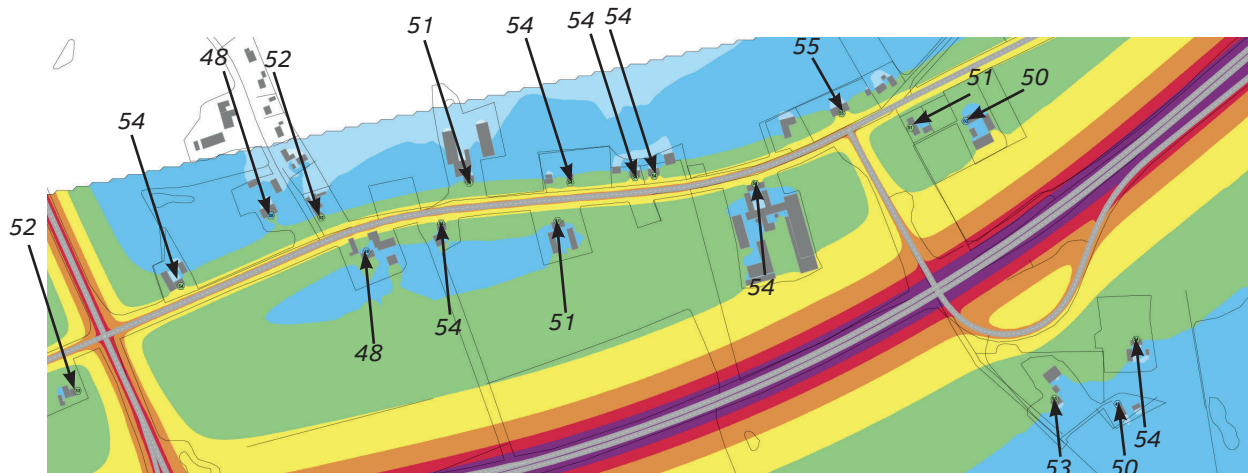
Bullerutredningen som togs fram till planprogrammet och som har reviderats till detaljplanearbetet redovisar vilka ljudnivåer som exploateringen beräknas leda till. Utredningen är uppdelad i etapp A, B och C - precis som planprogrammet är redovisat. Etapp A är den etapp som ligger i Höör kommun och utredningen redovisar vilka bullernivåer som den utbyggnaden beräknas alstra. Tabell 2 visar vilken den totala trafikökningen som utredningsförslaget visar för 2030 som motsvarar den delen som utbyggnaden i Höör innebär. Även den totala trafikmängden när Hörby har gjort detaljplan för området finns redovisat i tabellen. Trafikökningen används för att kunna beräkna den framtida ljudnivån från den tillkommande trafikökningen.

Vägavsnitt	Nuläge	Nollalt 2030	Utredningsalt 2030	Utredningalt 2040 när Hörby gjort dp
1 Väg 17 norr om väg 1140	2520	3000	4180	5600
2 Väg 17 norr om E22	2420	2800	4280	6000
3 Väg 1121 öster om Elisefarm	190	200	490	800
4 Väg 1121 väster om Elisefarm	390	400	2860	5100
5 Väg 1140 väster om väg 1121	560	600	3060	5300
6 Väg 1140 öster om väg 1121	360	400	400	500
7 E22 öster om trafikplats Fogdarp	13500	16700	17440	20600
8 E22 väster om trafikplats Fogdarp	12240	15200	15940	18800
9 Väg 1121 väster om Elisefarm före ny anslutning	390	500	790	1000

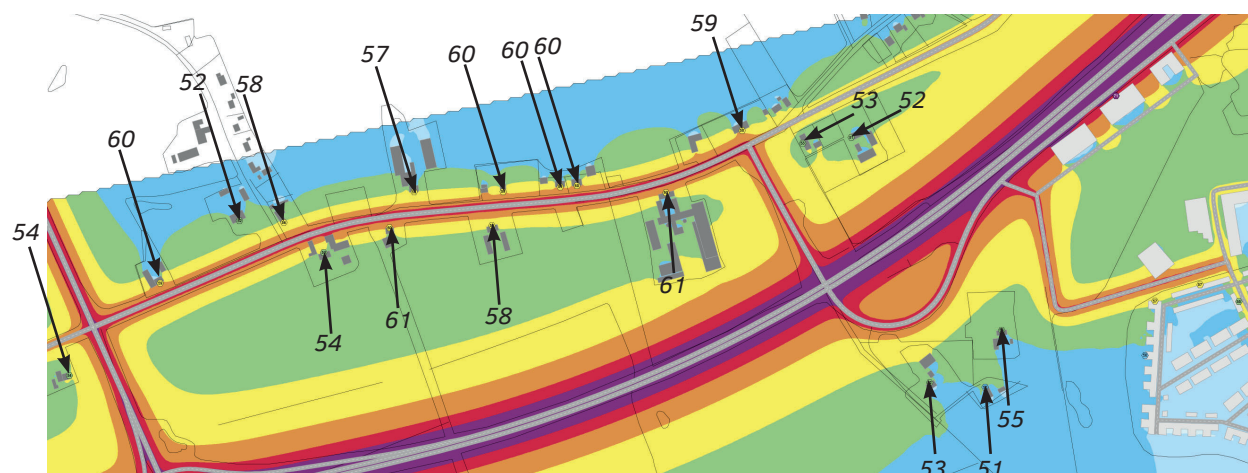
Tabell 2. Tabellen visar vilken den totala trafikökningen som utredningsförslaget visar för 2030 som motsvarar den delen som utbyggnaden i Höör innebär. Även den totala trafikmängden när Hörby har gjort detaljplan för området finns redovisat i tabellen.

Bullerkartorna som tagits fram redovisar ljudutbredning i färgzoner och avser höjden 2 m över mark och är inkl. fasadreflexer. Inringade siffrvärden avser den högsta trafikbullernivån vid fasad som frifältsvärden vid fasad och är direkt jämförbara med gällande riktvärden.

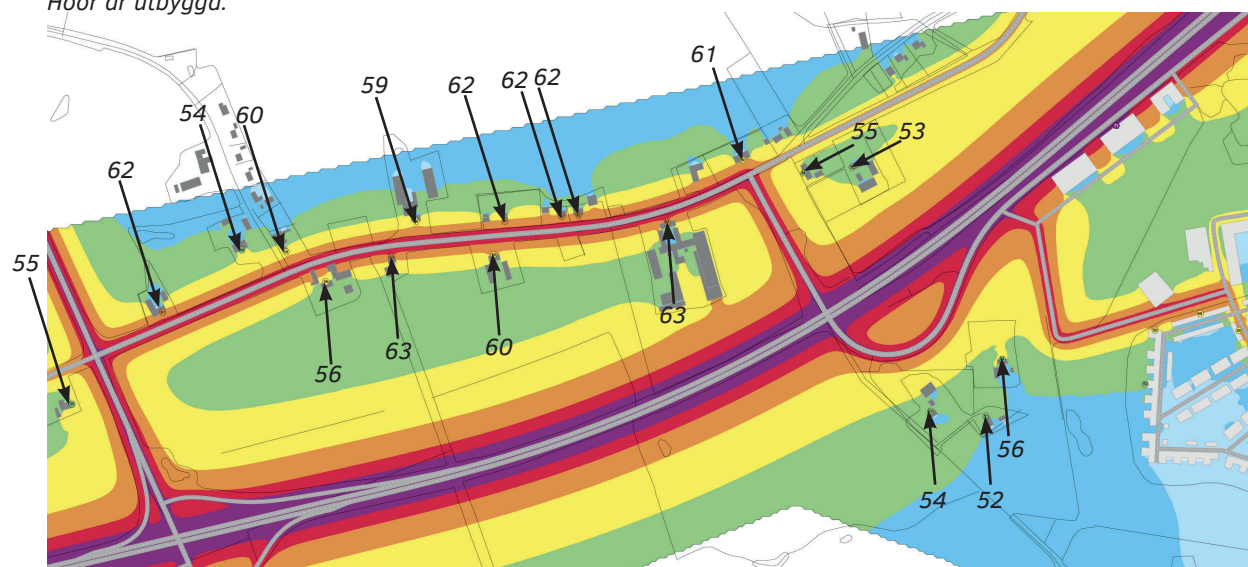
Buller vid befintlig bebyggelse får inte överstiga 55 dBA vid fasad. Bullernivåerna i dagsläget (nuläge) är att ingen fastighet överskrider 55 dBA vid fasaden. Utbyggnaden i Höör innebär att 10 av 18



Figur 4. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid fasad), nuläge.



Figur 5. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid fasad), etappen i Höör är utbyggd.



Figur 6. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid fasad), totala bullernivån efter att Hörby gjort detaljplaner och deras två etapper är utbyggda.



Figur 6. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid fasad), när planområdet är utbyggt.



Figur 7. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid fasad), när planområdet och Hörbys två etapper är utbyggda.

fastigheter får nivåer som överstiger 55 dBA. När etapperna i Hörby är utbyggda innebär det att 12 av 18 fastigheter har ljudnivåer som överskrider riktvärdet som inte bör överskridas.

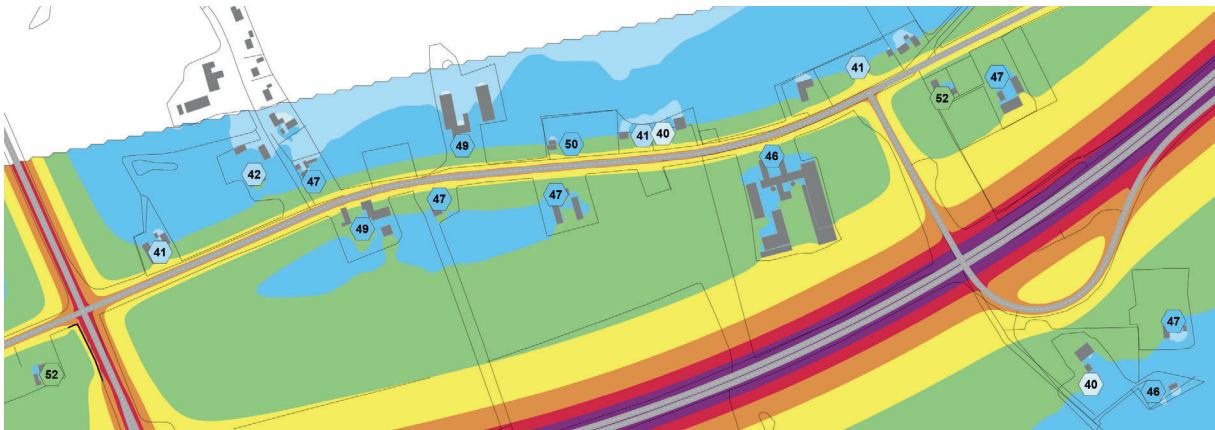
För planområdets nya bostadsbebyggelse gäller att ljudnivåerna inte får överstiga 60 dBA vid fasad och 50 dBA vid uteplats. För utbyggnaden i Höör är det inga fasader som överstiger ljudnivåer på 60 dBA. När Hörby kommuns etapper är utbyggda är det fortfarande låga ljudnivåer vid fasader, ingen överstiger 60 dBA. Ytor som är blå på kartorna visar på att uteplatser kan anordnas utan skyddsåtgärd för endast utbyggnaden i Höör. Det har lagts in en bestämmelse på plankartan som säger att bullerskyddad uteplats ska finnas för den bebyggelse som kommer placeras i anslutning till uppsamlingsgatan genom området och vidare österut in i Hörby kommun, eftersom ljudnivåerna ökar när etapperna i Hörby är utbyggda.

För bullret vid befintlig bebyggelse bör inte 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad överskridas. Bullerkartorna för maximalnivåerna vid utbyggnaden av bara Höör-etappen innebär att 9 av 18 fastigheten berörs av för höga ljudnivåer. Vid utbyggnad med även Hörbys två etapper tillkommer två fastigheter, dvs 11 av 18 har ljudnivåer som överskrider 70 dBA.

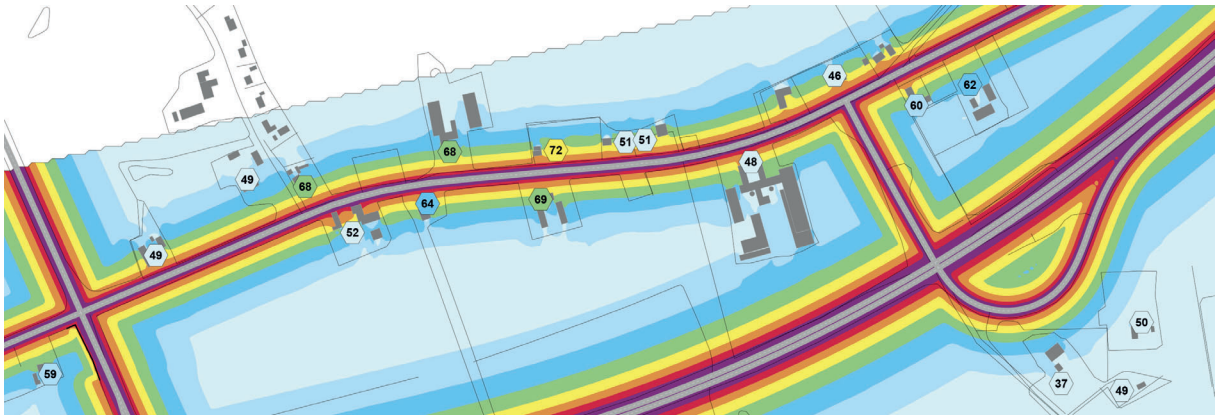
Maximalnivåerna vid fasad vid de hus som ligger närmast uppsamlingsgatan genom området beräknas bli höga, vilket kan påverka möjligheterna att klara riktvärdet för inomhusnivån nattetid, 45 dBA. Maximalnivån är emellertid hänförlig till passagen av ett fordon, normalt ett tungt fordon. Bedömningen är att det med största sannolikhet inte kommer att passera mer än fem tunga fordon inne i området nattetid. Trafikbullersituationen vid den nya bebyggelsen studeras närmare i samband med bygglov, då bebyggelsens placering och utformning har fastställts.

Riktvärderna för skolgård utgör en utgångspunkt för bedömning av bullersituationen på skolgårdar. De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör inte den ekvivalenta ljudnivå på 50 dBA överskridas och för maximalnivån gäller 70 dBA. Det innebär att bullerutredningen skriver att förskolegårdens placering bör studeras vidare bland annat mot bakgrund av bullernivåerna. De kvarter som möjliggör skoländamål har försetts med en m-bestämmelse som säger att ljuddämpad uteplats ska finnas. Det innebär att gården behöver ha en utemiljö som uppnår de rekommenderade ljudnivåerna. Utemiljön är det område som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

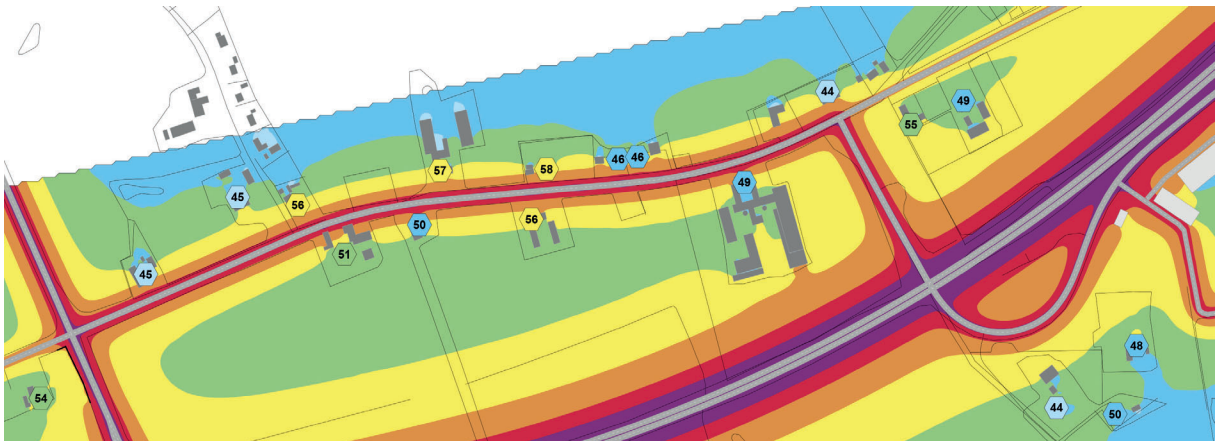
Lokal trafik inom planområdet och trafik på den planerade tillfartsvägen kommer att påverka bullersituationen för boende utmed väg 1140 och 1121.



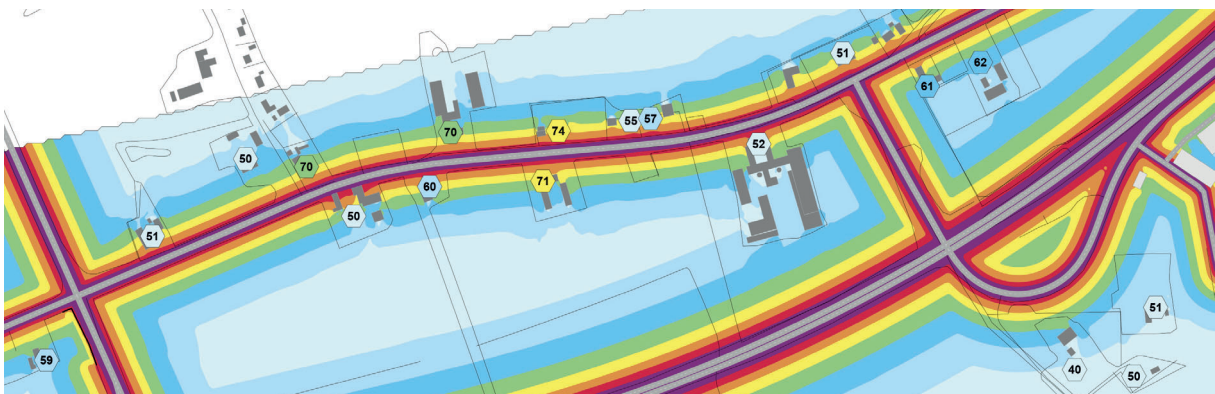
Figur 8. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid uteplats), nuläge. när planområdet är utbyggt. nuläge uteplats ekv



Figur 9. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, (maximal ljudnivå 2 m över mark vid uteplats), nuläge.



Figur 10. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid uteplats), när planområdet och Hörbys två etapper är utbyggda.



Figur 11. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, (maximal ljudnivå 2 m över mark vid uteplats), när planområdet och Hörbys två etapper är utbyggda.



Figur 12. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, (ekvivalent ljudnivå 2 m över mark vid uteplats), när planområdet och Hörbys två etapper är utbyggda.



Figur 13. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, (maximal ljudnivå 2 m över mark vid uteplats), när planområdet och Hörbys två etapper är utbyggda.

Trafikbullerutredningen redogör för olika tänkbara bullerreducerande åtgärder:

- väg i ny sträckning
- bullerskärning
- fasadisolering
- placering av uteplatser/förskolegård
- övrigt - tystare vägbeläggning

Föreslagna åtgärden om en ny sträckning av 1121 innebär en omfattande åtgärd. Tankbar lösning är att förlänga väg 1121 söder om E22 västerut till trafikplats Fogdarp och ansluta vid den södra rampen, en sträcka på ca 1 km. Den nya vägdragningen medför projektering, nya utredningar, marklösen m.m. men det hade inneburit att bullernivåerna vid den befintliga bebyggelsen skulle vara jämförbara med nollalternativet prognosår 2040 (se bullerutredningen).



Figur 14. Figur hämtad från bullerutredningen. Bilden visar en tänkbar sträckning av ny väg för att minska bullret för befintlig bebyggelse utmed väg 1140.

Bullret vid bostäderna kan reduceras genom olika typer av åtgärder, till exempel genom bullerskärning eller förbättring av byggnadens fasader. Ljudnivån vid en byggnad kan reduceras med hjälp av bullerskärmar, jordvallar eller en kombination av dessa. Bullerskärmens/-vallens höjd, placering och utsträckning är av avgörande betydelse för vilken ljudreducerande effekt man kan uppnå vid den aktuella byggnaden. Bullerskärmens placering blir mest effektiv om den placeras så nära vägen (ljudkällan) som möjligt. Det är viktigt att tänka på att en bulleravskärning är mest effektiv på låg höjd (bottenvåningen). På de övre planen är den skärmande effekten oftast betydligt mindre, ibland ingen alls.

Buller från trafik kan också reduceras genom att förbättra fasadens ljudisolering. Oftast erhålls bäst effekt genom att byta eller tilläggsisolera bostadens fönster. Tilläggsisolering genom att förbättra tätningen, byta ut ett glas i fönstret eller komplettera med extra tilläggsruta kan också vara lämpliga åtgärder i vissa fall. Om det förekommer friskluftsventiler måste även dessa vara med ett ljudreducerande utförande.

Generellt bedöms gällande riktvärden för nybyggda bostäder kunna uppnås inom planområdet, för uteplatserna har det reglerats in för den bebyggelse närmast uppsamlingsgatan att det ska anordnas en bullerdämpad uteplats. För kvartersmark utpekad för skola har det reglerats att det ska anordnas ljuddämpad uteplats.

Det finns sedan ett antal år tillbaka skyst asphalt. Den har en porösare yta och mindre ballast (stenar) än vanlig asphalt. Det har dock visat sig att den bullerdämpande effekten avtar snabbt och livslängden är också onormalt kort, mycket beroende på dubbdäcksanvändningen i Sverige.

Parkering

Parkering skall lösas inom kvartersmark. Detta gäller både för bostäder och verksamheter. Verksamheterna i norr har även försetts med en yta för parkeringsändamål. Användningen säkerställer också att det inte är tillåtet att uppföra byggnader, parkeringen får inte heller användas för boende i husvagn eller husbil på grund av den risk som farlig godstrafik medför på väg E22 samt att det inte tillåts byggnader inom det byggnadsfria området gentemot väg E22, då parkeringsytan ligger inom detta område.

Plankartan är även försedd med en bestämmelse som säger att bostadsmarkens hårdgjorda yta för parkering inte får utföras i asphalt eller annat bitumenbundet material.

Hörs kommun har parkeringsplan som klargör bilplatsbehovet för olika ändamål.

- Riktvärdet för handel och verksamheter är 29,5 bilplatser/1000 m² BTA: i föreslagen handling har det illustrerats in drygt 180 parkeringar för verksamheterna. Det ska tilläggas att denna yta även är tänkt att finnas till hands om extra pendelparkeringar behövs. Byggrätten som ZH området behöver tillgodose är lite fler än 100, vilket bedöms kunna uppnås.
- Riktvärdet för förskola är 12 bilplatser/1000 m² BTA. I figur 34 har en yta som möjliggör parkering för 20 fordon illustrerats och en förskola med fyra avdelningar innebär att det behöver finnas 10 parkeringsplatser till förfogande.
- Riktvärdet för vårdboende (ålderdomshem) är 6,5 bilplatser/1000 m² BTA. I illustrationen (figur 33) redovisas det cirka 75 parkeringsplatser och riktvärdet säger att det behöver finnas cirka 18 stycken.
- Riktvärdet för bostäder är olika beroende på om det är flerbostadshus eller småhus. För flerbostadshus är bilplatsbehovet 8 platser/1000 m² BTA och för småhusbebyggelse är behovet 13 platser/1000 m² BTA. Parkeringen för bostadsändamål ska lösas inom kvartersmark och större delen av området planeras för att parkering ska ske utmed respektive bostadsenhet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Pollinering, skuggning genom vegetation, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är några exempel.

EST handlar om människan och naturen i samspel. När det talas om EST betraktas människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemtjänster. Vissa ekosystemtjänster såsom pollinering, vattenrening och rekreationsmiljöer är tydliga och konkreta. Jordmånsbildning, syreproduktion och livsmiljöer för olika arter är andra viktiga EST som vi kanske inte tänker på till vardags.

EST delas vanligtvis in i fyra kategorier efter vilken typ av tjänst de levererar; stödjande, reglerande, kulturella och försörjande.

- Exempel på stödjande - biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet och habitat. De stödjande tjänsterna möjliggör såväl samhällets som ekosystemens funktion.
- Exempel på reglerande - luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning och pollinering. Tjänsterna visar på ekosystemens förmåga att trygga och förbättra vår livsmiljö.
- Exempel på kulturella - hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik samt symbolik och andlighet. Det är bara människan som nyttjar de kulturella tjänsterna och de förbättrar hälsa och välbefinnande.
- Exempel på försörjande - matproduktion, färskvatten, material och energi. De materiella nyttor som ekosystemet levererar. De är helt nödvändiga för vår möjlighet att överleva.

Planområdet är idag obebyggd jordbruksmark som inrymmer träd i de lägen där det finns stenmurar och vid dammar. Jordbruksmarken och träden tar hand om nederbörd (reglerande). Jordbruksmar-

Ekosystemtjänster i staden

För en hållbar utveckling av städer och tätorter är det viktigt att samspela med och utveckla naturens ekosystemtjänster, som ger människan nytta vi ofta tar för givna eller inte ser.

Lokalklimat och renare luft

Träd och buskar skuggar, ökar luftfuktigheten och ändrar luftströmmar, vilket ger ett behagligare lokalklimat. Små skadliga partiklar fastnar även på växternas bladverk vilket kan bidra till renare luft.

Hälsa och rekreation

Grönskan stimulerar till lek, motion och utövande samt minskar stress och sänker blodtrycket. Grönskan kan också bidra till en bättre ljudmiljö och skapar på så sätt en hälsosammare miljö för stadens invånare.

Klimatanpassning

Grönytor, våtmarker, öppna vattenytor och annan genomsläpplig mark renar regn- och smältvatten. Ytor kan också minska vattenmängder och jämna ut flödet från häftiga regn som ett led i klimatanpassningen.

Grön infrastruktur

Sammanhängande grönytor med växtlighet även på byggnader som takträdgårdar, gröna tak och fasader är viktiga på både kvarters- och stadsnivå för att skapa samband med omgivande landskap. En variation av grönytor ger olika livsmiljöer för djur- och växter och främjar biologisk mångfald och därmed ekosystemtjänster.

Kulturarv

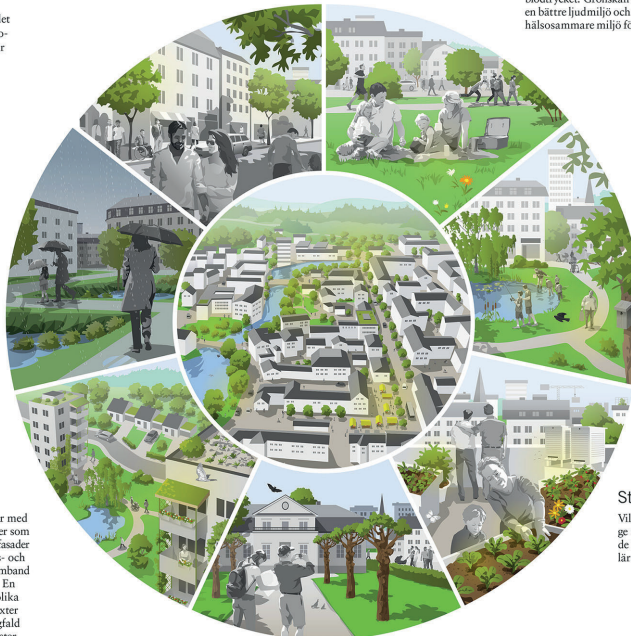
Äldre parker, kanaler, dammar, kyrkogårdar, alléer eller gamla solitärträd berättar om platsens historia och utveckling, skapar identitet för området och kan även locka turister.

Naturupplevelser

Att ha nära till grönområden ger möjligheter till ett dagligt friluftsliv och skolornas utepedagogik. Att studera naturen och dess attraktioner främjar kreativitet, ger kunskaper om naturen och ekosystemen samt inspiration till nytänkande och innovativa idéer.

Stadsodling

Villa- och koloniträdgårdar, hustak och parker kan ge närodlat och egenproducerad mat samtidigt som de bidrar till ökad social gemenskap, rekreation, lärande och hälsa.



Figur 15. Bilden ovan är framtagen av Boverket och Naturvårdsverket och den visar på ett tydligt sätt vilka EST som behöver finnas för att bidra till människans välfärd och livskvalitet.

ken är också en del av matproduktionen (försörjande). Träden bidrar även till en sinnlig upplevelse (kulturella) samt att det kan vara boplats för fåglar och smådjur/kryp (stödjande).

Detaljplanen medför att åkermarken kommer att bebyggas med bostäder vilket innebär att en ökad markyta kommer att hårdgöras jämfört med nuläget. Planen innebär att en del EST (särskilt matproduktion) försvinner medan andra EST (kulturella) tillkommer. Planen kommer tillföra fler träd än vad som kommer försvinna eftersom det sannolikt kommer planteras träd på de gemensamma gårdarna som uppstår i mitten av varje bostadskvarter. Träden bidrar till sinnlig upplevelse, skugga och tar hand om nederbörd. För att minska översvämningsrisken inom planområdet är det reglerat på plankartan att fördröjning ska finnas inom området genom naturstråk, vilket innebär att marken fortsättningsvis kan omhänderta nederbörd. Planen medför också att kulturella EST uppnås genom att det skapas möjlighet för rekreation inom område (marken kan inte beträdas när den brukas och har därför inte haft ett rekreativvärde innan genom bland annat gångstråk) och att sociala interaktioner kan uppstå genom exempelvis bollspel/annan lek mellan barn eller att människor möts och samtalar med varandra.

Teknisk försörjning

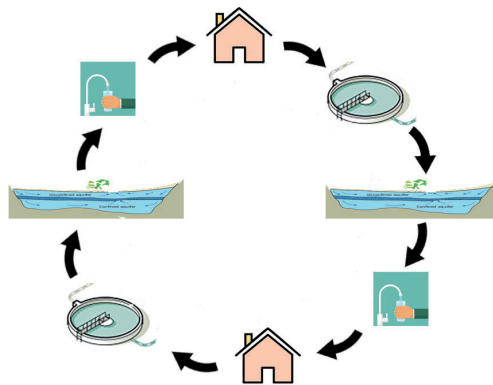
Energiförsörjning, tele och bredband

Skanova har ledningar inom planområdet, men läget för ledningarna har reglerats med naturmark. Det betyder att deras ledningar inte behöver flyttas eller säkerställas på annat sätt inom planen.

Det är Kraftringen som förser planområdet med el vilket medför att den nya bebyggelsen kommer få ansluta till deras ledningsnät. Det har förts en dialog med Kraftringen som har pekat ut lämpliga område för transformatorstationer (fyra stycken). Dessa stationer regleras med "E₂" och det är ett minsta tillåtna avstånd på fem meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag (detta säkerställs genom prickmark inom E-området).

Vatten och spillvatten

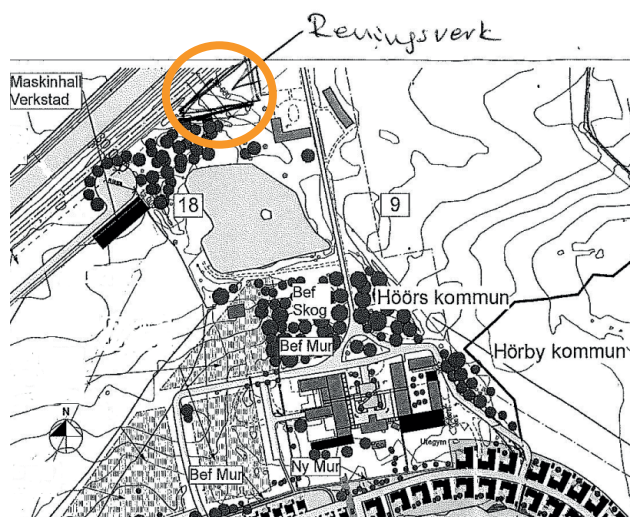
Den nya bebyggelsen kommer anslutas till det kommunala vattennätet från Lyby, det innebär att ett ledningsnät för dricksvatten behöver byggas ut. I dagsläget finns det inte kapacitet för att ansluta planområdet. Det innebär att det behöver fattas beslut i kommunfullmäktige i Hörby om verksamhetsområde för vatten eftersom det är från Hörby kommun som man planerar att hämta dricksvattnet samt kapacitetsökning i Hörbys vattenförsörjning. En möjlighet kan eventuellt vara en recirkulerande åtgärd, i denna fråga behöver det påvisas att utvecklingen kommit framåt vad gäller återanvändning av avloppsvatten. Tanken i det konceptet är att ta fram ett reningssystem för rening av avloppsvatten så det kan återanvändas för olika ändamål. Det reade avloppsvatten uppnår en kvalitet som gör att vattnet kan indirekt återanvändas som dricksvatten genom t.ex. infiltration till grundvatten för att sedan tas ut som grundvatten. Konceptet möjliggör ett helhetsgrepp om flera miljöproblem vi står inför även i Sverige som sjunkande grundvattennivåer, vattenbrist, saltvattenintrång, sämre kvalitet av råvattentäkter m.m. Tekniken innebär att det används ett filter där filtret är så tätt att bara vattenmolekyler kan passera, både bakterier och virus är organismer som är betydligt större än vattenmolekylen.



Figur 16. Illustration på ett recirkulerande system.

När området ska exploateras behöver Mittskåne Vatten och miljöenheten på kommunen besluta om vilken dricksvattenförsörjning som är aktuellt för exploateringsområdet.

Spillvattenhanteringen kommer ske genom minireningsverk. Befintlig verksamhet (hotell, restaurang m.m) på Elisefarm är idag kopplat till ett eget reningsverk. För det aktuella exploateringsområdet planeras det för ett reningsverk som är större än det reningsverk som Elisefarm har idag. Det har skickats in en ansökan till Hörs kommun där exploatören pekar ut att denna anläggning ska placeras norr om den norra dammen. Detta reningsverk ska kunna omhänderta det spillvatten som kommer att alstras från hela planområdet. När reningsverket finns på plats kommer Mittskåne Vatten att ta över ansvaret eftersom exploateringen medför att det blir ett §6-område som innebär att kommunen ska ansvara för spillvattenhanteringen.



Figur 17. Bild hämtad från ansökan som visar på minireningsverkets lokalisering (utpekad inom den orangea cirkeln).

Dagvattenhantering

I dagvattenutredningen klargörs det att området som benämns "centrumbebyggelse" (området väster om Elisefarms gård och norr om den stenmur som avgränsar skolområde/trygghetsboende/verksamhetsområde mm från den mindre bostadsbebyggelsen) behöver ha en dagvattenfördröjning

på 2400 m³. Detta områdes dagvatten leds till den damm som finns i norr. Denna befintliga damm är cirka 8200 m² stor till yta och bedöms ha minst ett djup på 0,5 m. Det innebär att befintlig damm har en kapacitet på 4100 m³ vilket nästan är en dubbling av den yta som behövs enligt dagvattenutredningen.

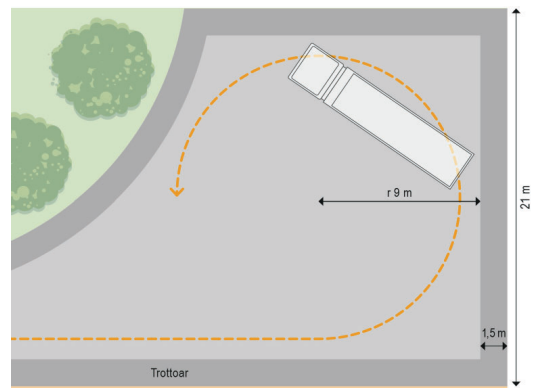
Dagvattenutredningen redogör även för område A, vilket motsvarar bostadsutbyggnaden i Höörs kommun. Område A behöver en dagvattenfördröjning på 3500 m³. Bostadsområdets dagvatten leds till den damm som finns i öster. Denna befintliga damm är cirka 22 300 m² stor till yta och bedöms ha minst ett djup på 0,5 m. Det innebär att befintlig damm har en kapacitet på 11 150 m³ vilket tillgodoser behovet för dagvattenfördröjning.

Genom bostadsbebyggelsen regleras det in var flödesvägarna till dammen ska finnas, detta säkerställs genom naturstråk och en egenskapsbestämmelse (m₁) som säger att dagvattenhanteringen ska säkerställas i naturstråket (och även den del i gatan som dagvattenstråket korsar).

Avfallshantering

MERAB:s riktlinjer för hämtning av avfall är att "avståndet mellan avfallsutrymmet/uppställningsplatsen för behållare och insamlingsfordonets angöringsplats får inte överstiga 50 m." "Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten till bilen accepteras endast kortare avstånd (högst ca 5 m). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 m höjdskillnad på 12 m avstånd." Avfallsutrymmet ska vara placerat i markplan. Om avfallsutrymmet inte är placerat i markplan ska hjälpmedel finnas för avfallens transport till markplan.

På de platser där det inte är möjligt att anordna vägslingor behöver det finnas en vändzon. För att MERAB:s fordon ska kunna vända behöver vändzonerna ha en radie på nio meter och ett överhängsområde på 1,5 meter, se figur 18.



Figur 18. Illustration på en vändzon med en radie på 9 meter.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter och avståndet mellan byggnadens fasad och brandbilsstege bör högst vara nio meter.

Kvarterstrukturen för bostadsbebyggelsen är utformad på sådant sätt att det finns ett naturstråk för dagvattenhanteringen. Detta stråk gör det möjligt för räddningsfordon att nå insidan av bostadskvarteren och därmed kan avståndet mellan fordon och fasad uppnås för bostadsbebyggelsen.

Verksamhetskvarteren överstiger inte 50 meter, därmed bedöms åtkomst till framtida byggnader vara möjlig att nå för räddningstjänsten.

Det är möjligt att angöra planområdet via Elisefarms gårds befintliga infart om den primära infarten av någon anledning skulle vara blockerad vid en räddningsinsats.

Motiv till avsteg från översiktsplan

Föreslagen exploatering har inte stöd i gällande översiktsplan och därför togs det fram det planprogram som ligger till grund för den aktuella detaljplanen. Till den aktuella samrådshandlingen har det även tagits fram en "Lokaliseringsanalys - Bostadsutbyggnad i lägen med god kollektivtrafik utmed väg E22". För att analysera var det finns lämpliga områden för motsvarande exploatering som varit redovisat i planprogrammet. Analysens slutsats är att placeringen av utpekade områden i kommunens perifera läge medför att kommunen gör bedömningen i denna analys att alla förslag som kan bedömas vara bra lokaliseringar inte är lämpliga eftersom utbyggnadsområdet ändå placeras perifert. Det gör att kommunen endast pekar ut två alternativa lokaliseringar, en norr om väg E22 och en söder om E22. Föreslagen exploatering finns fortfarande inte motiverad men både planprogrammet och lokaliseringsanalysen bedöms vara goda underlag för att föreslå en exploatering i det aktuella läge.

I planprogrammet skrivs det att det är svårt för Höörs kommun att växa i den södra delen av kommunen om inte jordbruksmark tas i anspråk. Höörs kommun bedömer att det ianspråktagandet av denna jordbruksmark som föreslås i planprogram lämpar sig mer då detta område är begränsad av annan verksamhet/markanvändning genom golfbanan likaså har kommunen ingen annan mark i den södra delen av kommunen som kan ersätta den förslagna stora utbyggnaden.

Nollalternativ

Nollalternativet är en beskrivning av den sannolika utvecklingen av planområdet om rubricerad detaljplan inte vinner laga kraft. Det innebär att planområdet regleras med gällande detaljplan som pekar ut planområdet för golfändamål.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark och vatten

B **B (bostad) + B₁ (radhus/kedjehus/flerbostadshus)**

Det ska vara möjligt att upprätta bostad inom den aktuella området. Exploatören planerar för en blandad bebyggelse med bland annat villor, parhus, radhus och kedjehus. Konceptet är den engelska trädgårdsstaden. En trädgårdsstad är ett samhälle med blandad, småskalig bebyggelse där hela eller största delen av befolkningen är bosatt i småhus och radhus men även i flerbostadshus, ofta med tillhörande nyttoträdgårdar. Dessa samhällen anlades i regel långt utanför storstadens dåvarande centrum. Begreppet B tillåter olika sorters bostadsändamål, det är egenskapsbestämmelserna som reglerar utformningen (exempelvis nockhöjd).

NATUR **NATUR (grönområde)**

För att skapa rekreationsstråk och möjliggöra dagvattenfördröjning har mark reglerats som natur. Inom detta område kan träd planteras och dagvattenfördröjningar anordnas samt att gång- och cykelstråk kan ordnas inom grönområdena. Natur₂ förtydligar att befintliga dammar är en del av dagvattenfördröjningen inom planområdet.

GATA **GATA (stadsdelsgata, lokalgata, gångfartsgata m.m.)**

Denna användning är för att reglera gatustrukturen i planområdet.

GCVÄG **GCVÄG (gång- och cykelväg)**

Denna användning är för att reglera var det är tänkt att placeras ett gång- och cykelstråk.

R₁ **R₂ (golfbana)**

Eftersom golfbanan sträcker sig in i planområdet har håll 18 reglerats som golfbana, det vill säga samma reglering som det är i gällande detaljplan.

ZH **ZH (verksamheter och handel)**

I en del av detaljplaneområdet skapas det en fastighet som medger att fler verksamheter kan etablera sig i Hörs kommun och därför har plankartans kvartersmark reglerats med dubbelbestämmelsen ZH för att kunna möjliggöra olika sorters verksamheter, dock inga störande verksamheter ("Z" har en formulering som klargör att de verksamheter som får finnas ska ha en begränsad omgivningspåverkan).

E **E (värmecentral, maskinhall, transformatorstation)**

E₁ I den norra delen av planområdet önskar markägaren att etablera ett värmeverk som är till för den verksamhet som idag bedrivs på Elisefarms gård. Byggnadshöjden är begränsad men det finns ingen begränsning på byggrätten eftersom markägaren önskar bebygga hela den yta som är avsedd för ändamålet värmeverk.

E₂ Sedan finns det fyra mindre E-områden som är till för transformatorstationer. Dessa områden är utformade på sådant sätt att inom E-området finns det skyddsavstånd på fem meter som Kraftringen önskar ska finnas mot deras byggnader. Detta skyddsavstånd utgörs av prickmark runt området som tillåter byggrätt för en transformatorstation.

P-PLATS **P-PLATS (parkering)**

P-PLATS₁ I den norra delen, i anslutning till infarten till planområdet har det pekats ut ett område för bilparkering. Denna parkeringsyta är till för både ZH-området men även som en extra yta om det i framtiden skulle visa sig finnas ett behov av fler pendlarparkeringar. Då finns det möjlighet att nyttja denna del av planområdet för det ändamålet. Användningen säkerställer också att det inte är tillåtet att uppföra byggnader, parkeringen får inte heller användas för boende i husvagn eller husbil på grund av den risk som farlig godstrafik medför på väg E22.

P-PLATS₂ I den norra delen, i anslutning till infarten till planområdet och den pendlarparkering som finns på motsatt sida av väg 1121 har det föreslagits ett område för cykelparkering. Cykelparkeringen är tänkt att vara en attraktiv cykelparkering för de som pendlar med snabbussarna.

D₁ (äldreboende)

D₁ Exploatören är öppen för att möjliggöra äldreboende inom området och således behöver användningen vård finnas utpekad inom området. En lokalisering av användningen i närheten till Elisefarms gård gör det möjligt att samsynkronisera tillagningen av mat.

C (handel, kontor)

C Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Exploatören vill ha en flexibilitet gällande användningen närmast den befintliga verksamheten. Det finns tankar om ett trygghetsboende men även möjliggöra för exempelvis kontorshotell eller kanske en småskalig butik/postombud för att underlätta för de boende att ha olika sorters service nära till hands.

S (skola)

S Exploatören är öppen för att etablera en förskola inom planområdet. Skolverksamhet kräver mycket utrymme då det förutom själva byggnaden även ska finnas friyta (40 m²/barn eller 3000 m² sammanhängande friyta) till respektive barn som har plats på förskolan. Det innebär att det har reglerats in ändamålet skola i två olika kvarter för att ge planen flexibilitet samt att de olika kvarteren kan medge olika storlekar på förskola. Fler avdelningar innebär mer friyta till lek vilket resulterar i ett större kvarter för ändamålet.

Omfattning

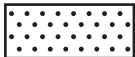
Största tillåtna byggnadsarea

e₁ På plankartan redovisas flera procenttal som redogör för huvudbyggnadens byggnadsarea, 30%, 35%, 50% av fastighetsarean får bebyggas. Regleringarna innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett "B" så får alla huvudbyggnader tillsammans inte överstiga det tillåtna byggnadsarean.

e₂ Plankartan har också försetts med en procentsats avseende komplementbyggnader. Anledningen till att det finns en angivelse för byggnadsarea till huvudbyggnad och en annan för komplementbyggnader är för att det ska säkerställas att det finns byggrätt kvar till framtida garage/carports m.m.

Regleringarna möjliggör en största byggnadsarea men det finns inget krav på att hela ytan som tillåts på respektive fastighet behöver bebyggas.

Prickmark



Plankartan reglerar huvudbyggnadens placering till förgårdsmark genom prickmarkering (p₁). Bostadskvarteren mot dammen i öster och föreslagen bebyggelse ut mot golfbanan i väster har inte prickmark mot gatan utan mot dammen och mot golfbanan med anledning att bebyggelsen inte ska komma för nära rekreativstråket utmed dammen och golfbanan. Det innebär att denna bebyggelse inte placeras i någon fast linje, men i det framtida bygglovsskedet behöver man kunna visa att behovet av en ramp (tillgänglighetsanpassning) kan tillgodoses (tre meter från byggnad mot gata, om rampen inte utförs i vinkel, vilket innebär en längre ramp).

För att säkerställa de gemensamma gårdarna som det planeras för inom varje bostadskvarter har den centrala delen av bostadskvarteren försetts med prickmark.

Transformatorstationerna är försedda med prickmark för att skapa ett minsta tillåtna avstånd på fem meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Placering, utformning, utförande

Nockhöjd

h₁-h₅ Planområdet har försetts med ett flertal olikanockhöjder eftersom det är olika användningsområden inom planområdet. För verksamhetsområdet närmast väg E22 harnockhöjden reglerats till 12,5 meter, med avsikten att inte ge ett så storskaligt intryck. För bostadsbebyggelsen föreslåsnockhöjden vara 7 eller upp till 11 meter, det innebär att det är möjligt att bygga bostadshus som medger fyravåningshus, beroende på hur man utformar bebyggelsens tak. Det finns ingen reglering om takvinkel. Däremot har kvarteren närmast den östra dammen och golfbanan försetts med bygg-

nadshöjd. Övriga kvarter som inte regleras med en byggnadshöjd medger att en byggnad som har nästan elva meter i nockhöjd och sedan ett platt tak på det, vilket betyder att nockhöjden hamnar på elva meter. Området som regleras med sju meter i nockhöjd ligger också utmed den östra dammen och golfbanan. I dessa bostadskvarter ska nockhöjden vara sju meter, det betyder att nockhöjden inte tillåts vara högre eller lägre. För övriga verksamhetsområden har nockhöjden reglerats till 12,5 meter, vilket också möjliggör att fyra våningar kan bebyggas inom respektive kvarter. Det innebär att bebyggelseområdena närmast Elisefarms gård har en reglerad nockhöjd till 12,5 meter vilket innebär att dessa byggnader är något högre än den befintliga byggnaden (restaurangdelen) vid Elisefarms gård (då denna byggnad är cirka 12 meter). Värmecentralen som regleras med ett "E" i planområdets norra del ges en nockhöjd på 12,5 meter.

Komplementbyggnadernas nockhöjd regleras också inom detaljplanen till att vara maximalt 4,5 meter.

Fasader

Dagens markägare har en vision för hur området ska utformas och hur det ska se ut i landskapet. Därför har plankartan försetts med ett flertal egenskapsbestämmelser som klargör för byggnadernas material och kulör

Fasadmaterialet på bostadsbyggnaderna inom planområdet är reglerade till att fasaderna ska utföras i puts eller putsliknande material och ska ha en vit kulör. Det är tillåtet med träinslag och skulle en byggnad byggas med ett sk penthouse så är det tillåtet att dessa delar av byggnaden utföres i sin helhet i trä. Även transformatorstationerna ska utföras i vit puts.

$f_1 + f_9$

f_2

Fönster, dörrar och glaspartier ska uppföras i en mörk (svart/grå) kulör.

f_3

Vad gäller byggnadernas takutformning har plankartan försetts med ett antal bestämmelser som klargör markägarens intentioner för hur de vill att området ska utveckla och se ut. Om en bostadsbyggnad ska ha ett sadeltak ska taket bekläs med antingen rött enkupigt tegel eller i trekantslistad svart takpapp. Dessa regleringar är utifrån att de vill skapa en känsla av skånsk byggeteknik. Om en byggherre önskar att lägga metall på taket ska denna vara grå (exempelvis zink eller aluminium). Skulle taket vara av plåt eller papp ska detta materialet vara i en mörk kulör.

f_4

Om en bostadsbyggnad byggs med platt tak och det önskas solpaneler på taket har inte det platta taket någon gynnsam lutning för solceller. Därför har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att en teknisk anläggning för solceller får överskida nockhöjden med en meter. Det innebär att ett hus med en nockhöjd på 11 meter har en höjd på 12 meter när solcellerna sitter på plats.

f_5

För att skapa en enhetlig bebyggelsestruktur utmed gatorna ska bostadsbebyggelsen placeras i förgårdsmark och för att klargöra förgårdsmarken finns det prickmark. Prickmarken innebär att marken inte kan bebyggas med en byggnad. För att kunna möjliggöra balkonger lägre än tre meter ovanför mark och även trappor finns det en bestämmelse som säger att det är tillåtet att balkonger för skjuta ut över prickmarken.

f_6

Bostadstomten

För att bibehålla den karaktär som ovan redovisade egenskaper försöker uppnå har även plank, staket och skärmtak vid uteplatser reglerats med att de ska utföras i en mörk (svart/grå) kulör.

f_7

Tanken är att bostadskvarteran ska ha en stor sammanhängande yta. Att alla har allt tillsammans och att tanken därmed inte är att man ska "hägna in sig". För att säkerställa detta finns det en egenskapsbestämmelse som säger att det inte är tillåtet att uppföra mur eller plank i tomtgräns.

f_{10}

Exploatören har en tanke med att parkeringsplatser utformas med häckar. En häck innebär att sikt kan försämrats och därför har plankartan reglerats med att parkeringarna ska utformas trafiksäkert.

Förgårdsmark

p_1

Bostadsbebyggelsen regleras med en bestämmelse om placering mot prickmark. Avsikten med att huvudbyggnaden ska placeras mot prickmark är för att skapa förgårdsmark mot gatan. Detta eftersom det ska vara en sammanhängande gata där inte byggnaderna ligger alltför långt ifrån gatumarken.

p₂ Det finns naturstråk som korsar bostadskvarteren och för att bebyggelsen inte ska placeras i direkt anslutning till grönområdena som är till för dagvattenfördröjningen och rekreation har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att ett minsta avstånd på en meter ska finnas till allmän platsmark.

p₃ Garage/carport ska placeras minst 6 meter från användningsgränsen mot gata med anledningen att det ska vara möjligt att parkera ett fordon framför en eventuell carport/garage utan att fordonet hamnar utanför den egna fastigheten.

p₄ Avståndet mellan två huvudbyggnader ska vara minst fyra meter. Denna bestämmelse finns för att minska brandspridning mellan byggnader. Men eftersom det egentligen ska vara åtta meter mellan två huvudbyggnader för en säker brandspridningsåtgärd behöver framtida byggherrar i bygglovs-skedet klargöra att brandspridning minskas genom att byggnaden förses med åtgärder som minskar brandspridningen, bla genom att väggar är brandklassade m.m.

p₅ Plankartan säkerställer också att det ska finnas ett avstånd på två meter mellan en komplementbyggnad och en annan komplementbyggnad eller huvudbyggnad. Det innebär att det ska finnas ett mellanrum mellan byggnaderna med anledningen att det ska vara möjligt att sköta sin byggnad från den egna tomten.

p₆ Eftersom plankartan medger att det kan etableras både villor och tätare bostadsbebyggelse såsom kedjehus/radhus/parhus m.m. behöver det finnas en bestämmelse som gör det möjligt att sammanbygga byggnader med varandra i fastighetsgräns. Därför har plankartan försetts med en bestämmelse som tillåter detta. Ett garage som sammanbyggs med en huvudbyggnad räknas inte som en komplementbyggnad utan är en del av huvudbyggnaden. Det innebär att en bostad med garage sammanbyggt kan sammanbyggas med ett annat bostadshus med garage.

Byggnads utförande


b₁ På grund av områdets grundvattennivåer rekommenderas inte källare och därför har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att källare inte får finnas.

Delar av ZH området ligger inom 70 meter från väg E22, det innebär att plankartan har försetts med säkerhetsåtgärder. Planen reglerar att det ska finnas ett:

b₂-b₄ Centralt avstängningsbart ventilationssystem riktad bort från riskkällan, att luftintag placeras på den sida av fastigheten som vetter bort från riskkällan och att det ska finnas gasdetektion vid ventilationsintag kopplat till gaslarm. Gaslarm ska vara anpassat för de vanligaste förekommande gaserna (ammoniak, svaveldioxid och klor). Vid larm ska ventilationssystemet stängas av.

Markens anordnande

Körbar förbindelse får inte anordnas

 Kvartersmarken som vetter mot ändamålet golfbana (R₁) har försetts med in- och utfartsförbud eftersom det inte är lämpligt att tillåta infrastruktur på golfbanan.

Även bostadskvarteren som vetter mot uppsamlingsgatan, i det läge som det planeras för gång- och cykelväg har försetts med in- och utfartsförbud.

Fördröjning

m₁ Plankartan reglerar att det krävs områden för fördröjning av dagvatten som kommer utgöras av diken som går genom planområdet från väster och mot öster där damm finns till fördröjningen av dagvattnet. Dessa stråk är reglerade med NATUR och egenskapen m₁.

Uteplats

m₂ Trafikbulerutredningen visar att bebyggelsen utmed uppsamlingsgatan behöver förses med en planbestämmelse som säkerställer att det kommer finnas en ljuddämpad uteplats. Även kvarteren väster om Elisefarms gård är försedda med planbestämmelsen som reglerar att det ska finnas en ljuddämpad uteplats. På så sätt är det kvarteter som det kan komma att byggas en förskola i också säkerställd vad gäller ljudnivån på den gård som är avsedd för barnens lek, vila och pedagogiska verksamhet.

Stenmur

q₁ Inom planområdet finns det en stenmur som är biotopskyddad. Hänsyn har tagits till denna mur och infrastrukturen inom området har anpassats utifrån var det finns befintliga öppningar i stenmuren. I den öppning som är störst har uppsamlingsgatan placerats. Det kommer behöva söka dispens för ingrepp i detta läge eftersom gatuområdet är bredare än vad öppningen är. I de lägen som infrastruktur har placerats över stenmuren har en bestämmelse lagts in på plankartan som säger att stenmuren ska bevaras och att den infrastruktur som ska anordnas ska placeras centriskt utifrån det befintliga öppningen som finns. Detta för att minska ingrepp. Övriga lägen som stenmuren finns inom planområdet har stenmuren säkerställts genom beteckningen NATUR.

Bevarande av trädgård

q₂ Enligt naturvärdesinventeringen och i kulturlandskapsutredningen finns ett skogsparit norr om Elisefarms gård utpekad. Delar av detta grönområde ingår i planområdet och för att säkerställa denna miljö har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att trädgården ska bevaras. Med denna bestämmelse innebär det att marken inte får bebyggas.

Allé

f₈ För att skapa ett trevligt intryck vid angöringen till planområdet och det nya bostadsområdet har plankartan försetts med en bestämmelse som säger att allé ska planteras utmed gatan.

Huvudmannaskap

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommande drift och skötsel av allmänna ytor (gata och natur) tillfaller exploatören.

Konsekvenser

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och måste således följas.

Marken för hela planområdet omfattas av en gällande detaljplan som reglerar marken som golfbana. I och med den aktuella detaljplanen kommer de delar av gällande detaljplan som berörs av planområdet att ersättas av föreslagen detaljplan.

Bebyggelse

Föreliggande detaljplan tillåter huvudsakligen bostadsbebyggelse. Resterande av marken regleras för olika sorters verksamheter och som allmän platsmark för grönområden för rekreation och för fördröjning samt gatumark.

Bostadsbyggnaderna som tillåts inom planområdet är reglerad med en nockhöjd på 11 meter vilket innebär att det kan inrymmas fyra våningshus inom planområdet. En del av planområdet har en reglering till att nockhöjden ska vara sju meter och dessa kvarter har även försetts med en byggnadshöjd. Verksamheterna som föreslås vid infarten utmed väg 1121 och intill Elisefarms gård regleras till maximalt 12,5 meter i nockhöjd. Komplementbyggnader regleras också med en högsta nockhöjd. Högre byggnadsverk (20m) kräver att det görs en flyghindersanalys, det behövs inte i den aktuella detaljplanen eftersom det inte kommer vara aktuellt med de höjderna.

Exploatören har en vision över den framtida bebyggelsens utseende och har därför försett plankartan med ett antal utformningsbestämmelser på hur den framtida bebyggelse ska se ut vad gäller huvudsakligen fasad och tak. Byggnadernas fasaderna ska vara i puts eller ett putslikande material, detta gäller alla sorters byggnader inom planområdet. Skulle byggnad utföras med sk penthousevåning är det tillåtet att denna del av byggnaden utförs i trä. Det är även godkänt att ha inslag av trä i fasaderna. Fönster, dörrar och glaspartier ska utföras i en mörk kulör. Vad gäller byggnadernas tak så finns det flera olika utformningar. Om byggnaden förses med sadeltak ska takmaterialet vara antingen rött enkupigt tegeltak eller vara ett trekantslistat papptak. Om det inte är sadeltak är valmöjligheten för takmaterialet att det utföres i plåt eller papp och då ska kulören vara mörk. Om takmaterialet är metall ska denna ha en grå kulör, såsom zink eller aluminium. Väljer man takpannor ska dessa vara röda och enkupiga. Bestämmelsen om regleringen av fasadernas utseende med puts och vit kulör medför att området får en samhörighet. Regleringen av takets utformning medger en variation samtidigt som området binds samman med att exploatören vill eftersträva en skånsk byggnadskaraktär. Regleringen innebär också att de olika bostadskvarteren kan få varierande kulörer på taken beroende på vilket material en framtida exploatör/byggherre önskar på sitt bostadskvarter. Regleringen för byggnadsverken berör all sorts bebyggelse inom planområdet. Det innebär att även komplementbyggnaden ska ha samma utförande.

I de fall en byggnad byggs med exempelvis ett platt tak och husägaren önskar ha solceller på taket har plankartan försetts med en bestämmelse som gör det möjligt att anlägga solceller över nockhöjd, dock inte mer än en meter över högsta nockhöjd. Denna bestämmelse är framtagen eftersom solceller behöver en vinkel och byggs ett hus med ett platt tak har vinkeln gått förlorad.

Utmed gatorna finns prickmark för att skapa en förgårdsyta mot gatan. Prickmarken innebär att eventuella balkonger inte får byggas om dessa inte placeras högre än tre meter från marken. För att kunna möjliggöra balkonger på en lägre nivå än tre meter har plankartan försetts med en bestämmelse som tillåter att balkonger och även trappor får skjuta över prickmarken. Det har även lagts prickmark inom kvartersmarken med syfte att skapa gemensamma gårdar som inte ska bebyggas.

Utmed uppsamlingsgatan finns en bestämmelse om att skyddad uteplats ska finnas. Denna bestämmelse behövs för att säkerställa att bostadsbebyggelsen utmed uppsamlingsgatan får en uteplats som är ljuddämpad. Eftersom exploatören har en tanke vad gäller utformningen har det reglerats in att uteplatsers skärmtak, plank, staket ska utformas i en mörk kulör.

Plankartan reglerar även att det inte är tillåtet att uppföra mur eller plank i tomtgränsen. Tanken är att bostadskvarteren ska ha en stor sammanhängande yta och att man därför inte ska "hägna in sig".

Plankartan reglerar även att delar av huvudbyggnaderna ska placeras mot prickmark, dvs skapa förgårdsmark. Förgårdsmark är mark som ordnas mot gatan närmast en byggnads fasad. Förgårdsmarken

fungerar som en övergångszon mellan byggnad och den allmänna gatan. Avsikten med regleringen är att exploatören vill skapa en sammanhållen gata där inte byggnaderna ligger alltför långt ifrån gatemarken. Prickmarkens konsekvens är att det inte tillåts någon sorts byggnad på det markområdet.

Planområdet har försetts med en planbestämmelse som reglerar exploateringen för huvudbyggnaderna inom bostadsområdet. Plankartan reglerar att den största byggnadsarean av fastighetsarean inom användningsområdet (bostadskvarteret) är 30% eller 35% och för kvartersmarken norr om uppsamlingsgatan är byggrätten reglerad till 50%. Plankartan har också försetts med en procentsats avseende komplementbyggnader. Anledningen till att det finns en angivelse för byggnadsarea till huvudbyggnad och en annan för komplementbyggnader är för att det ska säkerställas att det finns byggrätt kvar till framtida garage/carports m.m. Till plankartan har det tagits fram en illustrationsplan som visar exploatörens vision och utifrån denna har exploateringsgraden reglerats. Regleringarna innebär att inom respektive fastighet som regleras med ett "B" så får alla byggnader tillsammans inte överstiga det tillåtna byggnadsarean.

För att minska brandspridning mellan byggnader har plankartan försetts med en planbestämmelse som säkerställer att avståndet mellan två huvudbyggnader inte är mindre än fyra meter. Däremot tillåts den bebyggelse som utföres som radhus/kedjehus eller liknande att sammanbyggas. Men eftersom det egentligen ska vara åtta meter mellan två huvudbyggnader för en säker brandspridningsåtgärd behöver framtida byggherrar i bygglovsskedet klargöra att brandspridning minskas genom att byggnaden förses med åtgärder som minskar brandspridningen, bla genom att väggar är brandklassade m.m. detsamma gäller när byggnaderna sammanbyggs.

Garage/carport (komplementbyggnad) regleras med en bestämmelse om placering. Det ska vara ett minsta avstånd på sex meter mot gata för att möjliggöra utrymme för biluppställning framför garage. Även ett minsta avstånd på två meter mellan en komplementbyggnad och en annan komplementbyggnad alternativt huvudbyggnad regleras för komplementbyggnader eftersom det ska vara möjligt att sköta sin komplementbyggnad från den egna tomten.

Det är den engelska trädgårdsstaden som är utgångsläget för bostadsområdet och den tanken medför att markägaren har som intention att det ska finnas stora gemensamma ytor i bostadskvarternas inre del. Säkerställandet av denna tanke behöver markägaren själv säkerställa i ett framtida avtal för att på så sätt säkerställa att det inte bebyggs inom det område som de i sin illustration (se figur 33) avsatt för gemensam grön gård där de boende kan samlas och ha som gemensamma mötesplatser.

Utmed uppsamlingsgatan (som är den gata som går igenom bostadsområdet och vidare till gränsen till Hörby kommun och de utbyggnadsetapper som finns där) har bebyggelsen utmed gatan försetts med ett "m₂" som innebär att det måste finnas en ljuddämpad uteplats eftersom detaljplanens tillhörande bullerutredning visar att inom det aktuella området blir förhöjda ljudnivåer när alla etapperna (både i Hör och Hörby) byggs ut.

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda inom områden utan organisk jord. Utförd undersökning indikerar på att villor och hus i upp till 2,5 plan kan grundläggas i naturligt lagrad jord. All organisk jord ska utskiftas innan grundläggning utförs. Grundläggning bedöms kunna ske ytligt med plattor på packad fyllning på naturligt lagrad jord. Då grundvattennivån inom planområdet varierar är det lämpligast att inte tillåta källare (plankartan reglerar att källare inte tillåts). Inom det område (norr om dammen vid kommungränsen) där organisk jord påträffats kommer urgrävning att krävas när området ska bebyggas.

I den norra delen av planområdet finns golfbanans hål 18. Mot området för golfbanan planläggs det för olika sorters verksamheter. För att säkerställa att inget intrång görs på golfbanan har kvartersmarken som vetter mot golfbanan försetts med in- och utfartsförbud.

På illustrationen ligger merparten av byggnadernas utfarter mot lokagatunätet, vilket är helt rätt ur trafiksäkerhetssynpunkt för de oskyddade trafikanterna på gång- och cykelvägen utmed uppsamlingsgatan. Därför är det lämpligt att det läggs in om in- och utfartsförbud på den sida av uppsamlingsgatan där cykelbanan finns. Någon del av sträckningen utmed uppsamlingsgatan innebär ett släpp av detta förbud för att möjliggöra någon enstaka in- och utfarts som behöver samordnas för att ändå kunna bebygga bostadskvarteren.

De föreslås två gatustrukturer inom Elisefarms utbyggnadsområde, en uppsamlingsgata och lokalgator. Det är tänkt att det ska vara en tydlig hierarkisk gatustruktur. Det ska tydligt framgå att uppsamlingsgatan som går från väg 1121 (infarten till planområdet) genom utbyggnadsområdet i Höör och sedan vidare till etapperna som föreslås i Hörby. Det övriga gatunätet, lokalgatorna, inom området ges ett slags "rutnätsstruktur" med en genomsilande funktion. Fördelen med en rutnätsstruktur är att området får en småskalig karaktär där de olika trafikantgrupperna möts på liknande villkor samtidigt som strukturen erbjuder alternativa färdvägar. Uppsamlingsgatan föreslås inrymma en separerad gång- och cykelbana och ett körområde. En separerad gång- och cykelbanan föreslås utmed uppsamlingsgatan eftersom trafikutredningen visar på det beräknade trafikflödet utmed denna gata beräknats till över 5000 fordon (när alla tre etapperna är utbyggda) och för att skapa en säker trafikmiljö för de oskyddade trafikanterna behöver gång- och cykelbanan vara separerad. För att inte inbjuda till höga hastigheter föreslås uppsamlingsgatan bestå av "piazzor" i varje korsningspunkt med lokalgatunätet. Dessa "piazzor" kommer fungera som chikaner, det innebär att fordonen kommer få ändra körriktningen något i korsningspunkterna, detta leder till att fordon tvingas sänka farten genom att de måste parera fordonet i sidled.

Varje korsning eller anslutning medför en konfliktpunkt, detta innebär att det inte kan planeras in för många anslutningar till huvudnätet där hastigheten kan vara hög. I den aktuella planens fall är huvudnätet väg 1121 och planförslaget föreslår att området ska angöras via en väganlutning till väg 1121. För att säkerställa anslutningen mellan planområdet och väg 1121 behöver anslutningen ske genom en trafiksäker korsning. Korsningen styr trafiken genom en trafikö (oftast genom en refug) och denna refug får inte göra intrång på väg 1121 körbaneområde. Refugen ökar synbarheten av korsningen, den innebär också att genande svängar kan undvikas och den styr trafikströmmarna. Korsningen förses med väjningsplikt mot väg 1121 och korsningen är placerad i ett sådant läge att ett siktstråk på 130 meter kan uppnås. Därmed bedöms framkomligheten och säkerheten i korsningen vara uppnådd på ett godtagbart sätt.

Trafikutredningen nämner att de oskyddade trafikanterna korsar väg 1121 och väg 1140 i plan utan annan markering än reflexpinnar i väggkant. Med tanke på det markant ökade biltrafikflödet bör de båda passagera tvärs väg 1121 respektive väg 1140 ses över även om antalet oskyddade trafikanter vid dessa passager inte förväntas öka nämnvärt till följd av utbyggnaden. Ett alternativ kan vara att förlänga gång- och cykelvägen på väg 1121:s östra sida och låta de oskyddade trafikanterna korsa väg 1140 öster om korsningen med väg 1121 istället, där trafikflödet är betydligt lägre. Detta är endast ett förslag på åtgärd då detta ligger utanför planområdet och det är Trafikverket som är ansvarigt för trafiksäkerheten på detta befintliga gång- och cykelnät.

Föreslagen detaljplan innebär nya bostäder vilket innebär fler fordonsrörelser till och från planområdet. Detta innebär att de anslutande vägarna till planområdet kommer få en ökad trafikbelastning. I trafikutredningen har det gjorts kapacitetsberäkningar och kommit fram till att vägnätet bedöms kunna hantera de trafikflöden som blir en följd av utbyggnaden, framkomligheten är fortsatt god och det nya områdets anslutning till det övergripande vägnätet bör kunna utformas på ett sätt som säkrar framkomlighet och trafiksäkerhet för biltrafiken.

I trafikutredningen framgår det att det är angeläget för de oskyddade trafikanterna att en separerad gång- och cykelväg anläggs, åtminstone från bebyggelsen inom planområdet fram till busshållplatsen vid E22 och att platsen där oskyddade trafikanter ska korsa väg 1121 tydliggörs för bilisterna. I plankartan har det gjorts plats i gatuområdet för att möjliggöra en separerad gång- och cykelväg utmed uppsamlingsgatan och att korsningspunkten med väg 1121 har plats för att anordna en korsning av typen B (nämns ovan). Sedan har korsningspunkter tydliggjorts genom att dessa ges en förskjutning för att på så sätt dämpa hastigheterna inom området.

Det är möjligt att det behöver tas fram ett avtal med Trafikverket för att säkerställa trafiksäkerheten från planområdet till pendelparkeringen. Eftersom planområdet inte omfattar Trafikverkets vägar kommer det inte redovisas någon exakt lösning av hur en sådan lösning ska se ut. Ett avtal är lämpligare lösning eftersom en redovisning i planbeskrivningen inte är juridisk bindande. Skulle det vara juridiskt bindande hade markområdet behövt ingå i plankartan och det hade inneburit att Trafikverket inte längre är ansvarigt för den delen av vägen, vilket i detta fall inte är aktuellt.

Föreslagen exploatering innebär att ett helt nytt bostadsområde etableras och det betyder att det behöver finnas ström framdraget till området. För att möjliggöra etablering av transformatorstationer

som förser föreslagen byggnation med el har det pekats ut fyra E-områden inom detaljplaneområdet. Det minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel/brännbart upplag är på fem meter och detta har säkerställts genom prickmark inom E-området. Övriga ledningar som är befintliga regleras antingen genom allmän platsmark eller när ledningarna passerar genom kvartersmark med ett u-område.

I den norra delen finns idag ett ledningsstråk för Krafringen, detta ledningsstråk kommer läggas om och placeras i föreslagen gata och därefter i E-området fram till byggnaden, detta med anledning av att kunna möjliggöra förskola/bostäder/äldreboende/centrumändamål.

Skanovas ledningsnät genom planområdet fram till Elisefarms gård säkerställs genom att detta stråk regleras som naturmark.

Vatten och spillvatten försörjning

Föreslagen exploatering innebär att det kommer byggas flertalet bostäder. Detta innebär att §6 i lagen om allmänna vattentjänster träder in. Denna paragraf säger att kommunen har en skyldighet att ordna vattentjänster:

6 § Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, skall kommunen

- 1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och*
- 2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va- anläggning.*

Tillgången till dricksvatten av god kvalitet är avgörande för utvecklingen av bebyggelse och näringsverksamhet. Kommunen har ett viktigt ansvar, både för den allmänna vattenförsörjningen och för att den fysiska planeringen bidrar till en lämplig mark- och vattenanvändning sett ur ett dricksvattenperspektiv.

Förslaget är ett initiativ från exploatören och därför ska denne bekosta en utbyggnad av ledningsnätet, detta är inte något som ska bekostas av VA-kollektivet. Huvudständpunkten är att det ska vara kommunal vatten och eftersom ledningsnätet som finns till Fogdarp inte är dimensionerat för den mängd byggnader som förslaget innebär betyder det att ett nytt ledningsstråk behöver byggas ut. Däremot är det möjligt för exploatören att visa på alternativa lösningar med recirkulerande lösning, men detta är något som exploatören själv får utreda och presentera för kommunen när det är dags att bygga ut området. Kommunen måste säkerställa att den lösning som föreslås är lämplig ur människans hälsa.

Ytterligare en faktor för planområdet är att det är Hörby som ska fatta beslut om dricksvattenförsörjning och beslut om verksamhetsområde eftersom alternativet för den kommunala anslutningen är att anslutningen ska ske mot Hörby. Vattenverket i Hörby har inte kapacitet för utbyggnaden av Elisefarm och därför är Hörbys beslut i frågan viktigt för exploateringen.

I dagvattenutredningen klargör att den norra delen av planområdet behöver ha en dagvattenfördröjning på 2400 m³ och bostadsområdet behöver ha en dagvattenfördröjning på 3500 m³. Det norra området leds till den damm som finns i norr och den bedöms ha en kapacitet på minst 4100 m³. Bostadsområdets dagvatten leds till den damm som finns söder om Elisefarms gård och den bedöms ha en kapacitet på minst 11 150 m³. Båda dammarnas utlopp består av en nivåbrunn (munk) som möjliggör en reglering av vattennivån för att på så sätt säkra översvämningsrisken.

Genom bostadsbebyggelsen regleras det in var flödesvägarna till dammen ska finnas, detta säkerställs genom naturstråk. I naturstråket och i de lägen som dagvattenstråket korsar gatumarken har plankartan försetts med en egenskapsbestämmelse som säkerställer att marken ska anordnas för dagvattenfördröjning.

Miljö och hälsa

Utmed föreslagen uppsamlingsgata genom bostadsområdet har plankartan försetts med en reglering om ljuddämpad uteplats. Bullerutredningen visar att bebyggelsen utmed uppsamlingsgatan får förhöjda ljudnivåer när Hörbys exploateringsområde är utbyggt och därför behöver det säkerställas att uteplatserna ska vara ljuddämpade.

Det tillåts ingen byggnation 50 meter från E22:ans vägområde vilket betyder att första tillåtna byggrätt ligger cirka 40 meter från planområdesgränsen och de byggnader som föreslås regleras som värmeverk och verksamheter/handel (ZH) och sällanköpshandel samt verksamheter tillåts inrymmas inom områden 30-70 meter enligt Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen. Det sista zonområdet 70-150 meter från riskområdet (E22) tillåter bland annat bostäder, hotell och skola. De byggrätter som föreslås på plankartan placeras efter golfändamålet och hamnar på ett avstånd mellan 180-250 meter från E22:s vägområde. Det innebär att det inte tillåts några byggnader som ligger inom riskområdet för farligt gods. Det har tagits fram en riskutredning som i sin slutsats redovisar en rekommendation:

Följande åtgärder övervägas vid eventuell etablering av känslig bebyggelse inom 70 m av E:22an:

- Ingen bebyggelse ska upprättas inom 50 m av E22:an i linje med Länsstyrelsen Skåne dokument 12FS 2015:22.
- Planeras känslig bebyggelse så som exempelvis skola, bostäder eller handel inom 70 m av E22:an ska dessutom följande åtgärder övervägas:
 - o Centralt avstängningsbart ventilationssystem riktad bort från E22:an.
 - o Luftintag placeras på den sida av fastigheten som vetter bort från farligt-godsleden.
 - o Gasdetektion vid ventilationsintag kopplat till gaslarm. Gaslarm ska vara anpassat för de vanligaste förekommande gaserna (ammoniak, svaveldioxid och klor). Vid larm ska ventilationssystemet stängas av.

För normalkänslig bebyggelse så som exempelvis kontor eller idrottsanläggning medför det säkerhetsavstånd som uppstår till följd av byggförbud inom 50 m av E22:an att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Delar av ZH-området ligger inom 70 meter till E22 och därför har den delen av planen försetts med ovan nämnda åtgärder för att minska risken för att någon giftig rök eller liknande skulle komma in i byggnader.

Eftersom det inte placeras någon känslig bebyggelse inom 70 meter från väg E22 har plankartan inte försetts med någon reglering om ventilationssystem eller liknande.

Runt omkring planområdet finns det ett flertal olika gårdar som i olika omfattning har djur (huvudsakligen nötkreatur). Det finns ingen större hästanläggning som är den djurverksamhet som det huvudsakligen finns restriktioner mot på grund av hästallergener. Avståndet till de olika gårdarna från den föreslagna bostadsbebyggelsen (den södra och västra delen av planområdet) ligger mellan 65-90 meter och avgränsas av golfbanan, närmsta uppskattade läge på gödselplatta ligger cirka 160 meter från planområdet. Dessutom har fastigheten Fogdarp 9:27 en vegetationsridå mot angränsande fastigheter. Denna vegetationsridå fungerar både som uppfång av hästallergener samt lukt och som ridå för att begränsa ljusspridning från fordon. Betesdjur i landskapet har stor betydelse för att hindra igenväxning och är viktigt för att bibehålla ett attraktivt friluftslandskap. Befintlig vegetationsridå och det mellanrum (golfbanan) som finns mellan befintliga djurverksamheter och föreslagna bostadsbebyggelse bedöms vara tillräckligt för att de inte ska upplevas som störande och därför har det inte reglerats något ytterligare för bostadsbebyggelsen. Människor som bosätter sig på landsbygden ska vara medvetna om att på landsbygden finns olika sorters djurhållning och att denna djurhållning och dess omgivningspåverkan i högre grad är acceptabel än i miljöer där sådan hållning normalt inte förekommer.

Skulle det vara aktuellt att en ny verksamhet inom planområdet skulle bli någon sorts hästverksamhet behöver denna ta hänsyn till de verksamheter och bostadsändamål som finns reglerat inom planområdet. Anläggningen behöver anpassas utifrån exempelvis rådande vindriktning, placering av gödselplatta, hagmark, ridbana m.m. Placering av byggnad till verksamheten kan ha en avgörande faktor i det hela vilket får redovisas i bygglovsskedet.

I den norra delen av planområdet ingår hål 18. Detta hål kommer att justeras för att möjliggöra de kvarter som föreslagits runt R₁. Det område som har avsatts för golfändamål inkluderar utslagsvinkeln och därmed utgör inte golfbanan någon risk för de kvarter som ligger i direkt anslutning.

Inom den allmänna platsmarken är det planerat för gång- och cykelstråk. Det medför att den föreslagna exploateringen bidrar till att det blir rörelse och aktiviteter. Markområden som tidigare inte varit möjliga för rekreation (eftersom marken har brukats) öppnas upp vilket skapar möjlighet för människor att mötas. Det är även tänkt att de öppna gårdarna ska vara delaktig till den kommande sociala interak-

tionen som kan komma att uppstå inom planområdet. Genom den större andelen av bostadskvarteren finns även naturstråk som gör det möjligt att korsa i genom de olika bostadskvarteren och på så sätt även träffa andra människor som bor i området och inte bara de som bor i det aktuella kvarteret.

Naturvärdesinventeringen (NVI) har pekat ut att det finns en biotop inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken, det är stengärdesgården som avgränsar den föreslagna bostadsbebyggelsen med verksamhetsområdet. Denna stengärdesgård är inte helt intakt utan har fyra hål/genomgångar. Det är dessa genomgångar som används för planområdets infrastruktur. Det största hålet är drygt åtta meter brett och därför har denna genomgång pekats ut för uppsamlingsgatan just för att minimera ingreppet i biotopen. Resterande genomgångar föreslås som genvägar för gång- och cykelnätet från lokalgatunätet och dessa genomgångar behöver inte breddas upp för att möjliggöra dessa passager. Passagen som planeras i den östra delen av stengärdesgården hamnar efter stengärdesgården och gör därmed inget intrång. För att möjliggöra infarten till föreslagna bostadsbebyggelse (och föreslagna etapper i Hörby) behöver den största genomgången breddas ytterligare och detta kräver att exploatören gör en dispensansökan om ingrepp i biotop till länsstyrelsen. Plankartan reglerar även att där en passage ska göras så ska denna passage placeras centriskt i förhållande till befintlig öppning för att säkerställa att ingrepp inte ska behöva göras. I den tillhörande NVI finns ett värdefullt skogsområde (omr 4 i figur 23), skogen avgränsas av en stenmur och denna mur utgör gränsen för planområdet och påverkas inte av det utpekade SBC-området.

Planförslaget innebär att området byggs ut för bostäder, centrumverksamhet och tillhörande infrastruktur. I samband med detta kommer markarbeten behöva utföras. I Tyréns markundersökning visar analysresultat för jord generellt på halter understigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Utifrån detta bedöms marken inom undersökningsområdet uppfylla markanvändningstypen KM och inga efterbehandlingsåtgärder bedöms nödvändiga utefter detta resultat. Däremot påvisar utredningen att marken väster om Elisefarms gård är ett gammalt upplagsområde. Delar av detta upplagsområde ingår i planområdet och därför skriver utredningen att kompletterande provtagningar med fokus på fyllnadsmaterial inom upplagsområdet rekommenderas inför detaljprojektering för att få bättre underlag om eventuella föroreningar. Det innebär att marken behöver analyseras innan exploatering eftersom det inför exploatering av området finns ett behov av att schakta ur upplagsområdet. Eventuella byggnadsrester behöver sorteras ut och hanteras separat. Jordmassorna hanteras separat och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar. Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Mätvärdena tyder på radonhalter i medeltal inom den övre delen av normalriskintervallet (10–50 kBq/m³). De uppmätta markradonhalter visar att det minst krävs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Föreliggande planförslag innebär att jordbruksmark tas i anspråk (jordbruksklassningen är 7 för markområdet). Nya områden för bebyggelse innebär alltid en ny prioritering av markens användning och att något intresse (i detta fall jordbruksmark) får stå tillbaka för att det ska kunna genomföras. Exploateringen har bedömts av kommunen som ett väsentligt samhällsintresse som vägts mot en fortsatt jordbruksdrift. Väg E22 är ett viktigt infrastrukturstråk och ut med detta vägstråk finns det två regionala busshållplatser där bussarna Skåneexpressen 1 (Malmö-Kristianstad) och Skåneexpressen 2 (Lund-Hörby) stannar. Det har tagits fram en lokaliseringsanalys då föreslagna exploatering inte har stöd i kommunens översiktsplan "*Lokaliseringsanalys - Bostadsutbyggnad i lägen med god kollektivtrafik utmed väg E22*". Närheten till väg E22 och en bostad i en lantlig miljö är aspekter som förhöjer värdet av lokaliseringen. Exploateringsområdet omfattar ett givet område som endast inrymmer bostäder och verksamheter, därmed finns det ingen mer mark inom området som kan ersätta jordbruksmarken som tas i anspråk. Det är en av planarbetets konsekvenser, att jordbruksmarken ersätts av bebyggelse och inte kan kompenseras på annan plats inom planområdet. Det är i första hand kommunen som i planärenden företräder allmänna intressen, som t.ex. bostadsförsörjning och jordbruk av nationell betydelse, så kommunen har av lagstiftaren givits rätten att göra avvägningar inom ramen för PBL och miljöbalken i vart fall så länge det inte inkräktar på riksintressena. Genom att lämna positivt planbesked för exploateringen har kommunstyrelsen i Höörs kommun bedömt att planområdet är lämpligt för utbyggnad och därmed får jordbruksmarksintresset stå tillbaka.

I kulturlandskapsutredningen redogörs det för olika värdekärnor bland annat: landskapsbilden av en fullåkersbygd, vegetationen till och runt Elisefarms gård, markvägar och stengärdesgårdar. I detaljplanen säkerställs fysiska spår efter det äldre produktionslandskapet, stengärdesgårdarna i detta fallet säkerställs genom användningen natur. Det är uppsamlingsgatan som innebär att dispensansökan ska göras till länsstyrelsen för att det ska vara möjligt att komma genom muren med den nya vägen. Det är den öppning i stengärdesgården som är bredast som används för den bredaste gatan just för att minimera ingreppen i kulturmiljön. Större delen av trädraden som finns söder om Elisefarms gård är placerad inom naturmark och finns därmed kvar. Delar av träden hamnar inom kvartermark och säkerställs inte. Däremot innebär exploateringen att ljud- och ljusstörningar uppstår eftersom ljusspridningen är stor i det öppna landskapet, framförallt under den mörka tiden av året och dagen. Kulturlandskapsutredningen föreslår strategiska busk- och trädplanteringar som skärmar av den föreslagna bebyggelsen. Detta finns redan utmed fastighetsgränsen till de omkring liggande gårdarna. Denna trädridå utgör ett skydd mellan golfbanan och angränsande fastigheter. Landskapsbildens siluett påverkas från att ha varit ett obebyggt område med öppna landskapsvidder till att inrymma verksamheter som tillåts ha stora volymer och cirka 200 nya bostäder som tillåts vara mellan 1-4 våningar. Ytterligare en faktor som påverkar landskapsbilden är den ökning av hårdgjorda (parkeringsytor, vägar m.m.) ytor som exploateringen innebär. Utredningen beskriver också att den kringliggande gårdsbebyggelsen påverkas negativt direkt eller indirekt. Höörs kommun tolkar den skrivningen till att kringliggande bebyggelse påverkas genom att deras utblickar över landskapet förändras från att vara en öppen slättlandsbygd till att det blir en ny ort med olika sorters byggnader. Även ökad fordonstrafik medför, som det framgår i kulturlandskapsutredningen, att befintlig bebyggelse kan påverkas negativ av ljud och ljus från den ökande fordonstrafiken.

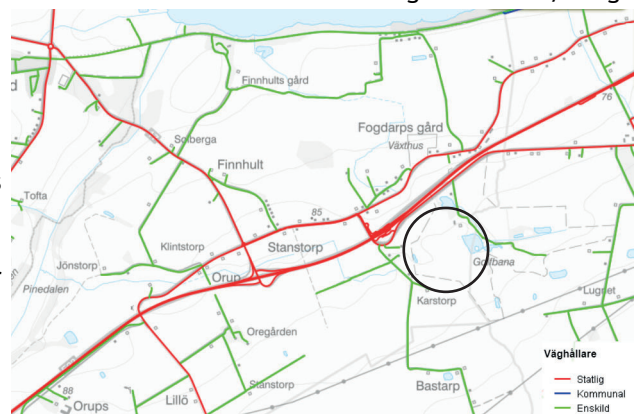


Foto på träden bakom Elisefarms gård.

Inom planområdet finns det inga utpekade fornlämningsområden enligt Riksantikvarieämbetets hemside. Däremot är planområdet en fullåkersbygd och har varit det en lång tid bakåt. Det innebär att marken även kan ha brukats eller bebotts ännu längre bak i tiden. Kulturminneslagen säger att om eventuella dolda fornlämningsuppkommer vid byggnation måste arbetet med exploateringen avbrytas och länsstyrelsen kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

I kulturlandskapsutredningen finns en bilaga med kartor. Höörs kommun har tolkat dessa kartor till att den skogsdunge som finns kring den norra dammen har funnits utmarkerad som ett grönområde/skog sedan mitten av 1850-talet. Plankartan har försetts med en bestämmelse som säger att trädgården ska bevaras vilket betyder att marken inte får bebyggas och träden finns kvar.

Planområdet är beläget i den södra delen av Höörs kommun och det befintliga lokala gatunätet i denna delen av kommunen är idag enskilt huvudmannaskap (gröna linjer på figur 19 visar på vägar med enskilda väghållare). Det innebär att det är en vägsamfällighet/vägförening som ansvarar och driftar för gatorna. Eftersom det är praxis att det är enskilt huvudmannaskap utanför Höörs tätort är det motiverat att även det aktuella planområdet kommer ha enskilt huvudmannaskap och därmed finns det redovisat i plankartans teckenförklaring.



Figur 19. Kartbild över väghållaransvaret i planområdets närhet. Grön färg = enskilt ansvar, röd = statlig. Planområdet är markerat med en svart cirkel. Kartbild hämtad från NVDB.

Genomförandetiden är satt till 180 månader (15 år). Genomförandetiden kan beskrivas som en period inom vilken detaljplanens bestämmelser kan förväntas bli genomförda.

Bedömning av miljöpåverkan

Det har tagits fram en MKB till föreslagen detaljplan då länsstyrelsen i programskedet ville att det skulle redovisas vilken påverkan exploateringen har på anspråkstagandet av jordbruksmark, MKN för vatten och biotopskyddade miljöer och skyddade arter.

Nedan är en kort sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Eftersom MKBn är omfattande och även belyser ytterligare aspekter förutom de som länsstyrelsen efterfrågat hänvisas den läsande till att läsa MKB för att få den bästa återgivningen av den handlingen.

Jordbruksmark - Nollalternativet inneär att de resterande 16 hektaren jordbruksmark tas ur produktion och görs om till golfbana. Detta innebär en minskad areal för produktion av grödor. Exploatering av jordbruksmarken är i detta fall reversibel då åkermark kan återskapas. Då planförslaget jämförs med nollalternativet så innebär planförslaget att golfbana inom detaljplaneområdet exploateras för bostäder och verksamheter med tillhörande grönområden. Detta innebär att de biotoper som golfbanan utgör tas bort och ersätts med de biotoper som inkluderats i planförslaget. Genomförandet av detaljplanen förväntas innebära ett visst bibehållande av gröna inslag i miljön samt rekreativstråk mellan gårdarna som bildas mellan bebyggelsen. Dock medför planförslaget även en ökad störning i form av ökad närvaro av människor och trafik vilket kan påverka flora och fauna negativt.

MKN för vatten - Planförslaget innebär kommunal dricksvattenförsörjning och goda infiltrationsmöjligheter vilket innebär att påverkan på grundvattnets kvalitet och kvantitet minimeras. Konsekvensen för grundvattnets kvalitet och kvantitet bedöms som negativ och mycket liten.

Planförslagets hantering av dagvatten innebär att befintliga sedimentationsdammar används för fördröjning och rening. Dammarna har god kapacitet för att omhänderta det dagvatten som genereras inom området, vilket gör att dagvattenhanteringen kan hållas inom detaljplaneområdet. Planförslagets spillvattenhantering innebär att renat spillvatten från området skickas vidare till recipienten Östra Ringsjön och bidrar med ett mindre tillskott av näringsämnen och organiska ämnen till recipienten. Utförda spådningsberäkningar har visat att denna påverkan är låg i jämförelse med uppmätta halter i recipienten och därmed bedöms Östra Ringsjöns förutsättningar för att uppfylla MKN inte påverkas negativt av planförslaget. Planförslagets konsekvens på MKN för Östra Ringsjön bedöms därför som negativ och liten. Befintliga dammar används för dagvattenhanteringen och dammarnas kapacitet är tillräcklig för att omhänderta ett 10 minuters 100-årsregn och nedströms belägna områden påverkas därmed inte negativt vid större skyfall. Konsekvensen för planförslaget med avseende på skyfall bedöms som negativ och liten.

Biotoper och skyddade arter - Planförslaget innebär att de ytor som i dagsläget utgörs av jordbruksmark och golfbana kommer att hårdgöras för bebyggelse av bostäder och centrumverksamhet. Hänsyn tas till naturvärdesobjekt och skyddsvärda träd men viss påverkan på naturvärdesobjekt 2 (stenmur) förväntas. Generellt förväntas mängden gröna inslag inom området att bibehållas men störning från mänsklig närvaro förväntas öka. Påverkan på skyddade arter bedöms vara låg då livsmiljöer för rödlistade fåglar bibehålls eller förbättras. Påverkan på biotopskyddade områden bedöms vara låg då stenmuren endast påverkas något i form av att en av de befintliga öppningarna breddas något. Sammantaget bedöms konsekvensen av planförslaget som negativ och liten med avseende på påverkan på biotopskyddade miljöer och skyddade arter.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Den kräver att politiker prioriterar barns rättigheter i praktiken. Barnkonventionen manar oss att lyssna på barn och unga som utgör en femtedel av befolkningen, men de saknar rösträtt och forum där de kan framföra sina åsikter. Enligt artikel 12 i FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad barnrättskonventionen eller barnkonventionen, har varje barn rätt till delaktighet och inflytande i alla frågor som rör barnet. Genom att ratificera barnkonventionen har Sverige förbundit sig att följa den. FN:s konvention om barnets rättigheter, artikel 12.1 "Konventionsstaterna skall tillförsäkra det barn som är i stånd att bilda egna åsikter rätten att fritt uttrycka dessa i alla frågor som rör barnet, varvid barnets åsikter skall tillmätas betydelse i förhållande till barnets ålder och mognad." Källa: FN:s konvention om barnets rättigheter, på Regeringens webbplats.

I dagläget har barn och unga ingen användning av markområdet eftersom det huvudsakligen är jordbruksmark som det odlas på. Barn och unga påverkas inte negativt av att jordbruksmarken planeras för

bostäder, verksamheter och allmän platsmark (gata och natur) eftersom de inte har tillträde till platsen i dag. Däremot påverkas de indirekt av att matproduktionen utgår. Genom planläggningen skapas det fler grönområde som kan inbjuda till lek. Platsens kvalitet för barn och unga är att det idag är en öppen yta utan fordonstrafik, men eftersom platsen är till för jordbruket kan de inte använda den öppna ytan. Genom att planlägga marken för bostäder, skola m fl verksamhetsområden och allmänna ytor öppnas platsen upp och det kan etableras områden och platser som lockar barn och unga. De barn som berörs av planförslaget är de barn som kommer att bo inom området eller ha vänner inom området.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter

Detaljplanen innebär att marken planläggs med allmän platsmark och kvartersmark. Den mark som pekas ut som allmän platsmark kommer kommunen inte att vara huvudman för utan det kommer vara enskilt huvudmannaskap. Det är möjligt att det skapas en gemensamhetsanläggning för de allmänna markområdena eller att exploatören behåller ansvaret för dessa markområden och ansvarar för att dessa allmänna områden driftas och sköts. För kvartersmarken kommer nya fastigheter bildas. Fastighetsregleringarna som behöver genomföras för planområdet beställs hos Lantmäteriet och denna beställning görs av exploatören efter att planen fått laga kraft. All mark inom detaljplaneområdet ägs idag av samma privata fastighetsägare.

Ledningsrätt och servitut

Det är upp till varje enskild fastighetsägare att ha kontroll över var enskilda ledningar till respektive fastighet finns. Inom allmän platsmark är det tillåtet med underjordiska ledningar.

Kraftringen har ledningar inom planområdet och dessa ledningar behöver läggas om. Kostnaden för denna omläggning hamnar på exploatören. Skanovas ledningar hamnar inom allmän platsmark och behöver inte läggas om.

Inom planområdet finns ledningsrätt för starkström (1267-1333.1), i och med omdragningen av Kraft-ringens ledning behöver den utpekade ledningsrättens dragning också justeras.

Nio hållbarhetsperspektiv från översiktsplanen (ekosystemtjänster)

Höörs kommun har också identifierat nio hållbarhetsperspektiv som är särskilt viktiga för att kunna beskriva konsekvenserna av ett genomförande. Dessa nio perspektiv är Höörs kommuns tolkning av hur nationell och regional syn på hållbar utveckling kan tillämpas i samhällsplanering på lokal nivå.

Befolkningstillväxt

Elisefarms framtida utveckling är en möjlighet att bidra till fler bostäder. Ambitionen i förslaget är en utbyggnad med 50 bostäder per år. Däremot då målgruppen för Elisefarm är bredare än Höörs bedömda växande grupper bör detta innebära att utvecklingstakten av Elisefarm inte ska ses som en begränsning av huvudorternas utvecklingsbehov. Elisefarm möter och kompletterar ovannämnda målgrupp och lockar förhoppningsvis en stark målgrupp tack vare sin unika plats med närheten till golfbanan och landsbygdens kvaliteter.

Integrerad kommun

Förslaget innehåller olika typer av verksamheter. Bland annat föreslås vårdboende och trygghetsboende för äldre, samt förskola för yngre. Detta innebär att olika möten möjliggörs mellan generationer, och mellan olika familjer vid lämning och hämtning vid förskolan.

I dagsläget finns redan konferensanläggning, restaurang, spa, golfhotell och golfbana lokaliserad i och runt en äldre kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö. Denna service kan utvecklas och utökas i samband med att området byggs ut och nya behov uppstår.

Samspel och möten

Ny exploatering ger möjlighet till nya samspel och möten. Visionen för Elisefarm bidrar till olika möten. Den nya bebyggelsen kommer att ge möjlighet till möten och samspel mellan golfspelare, boende, barn, hotellgäster m fl.

Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa

Visionen för Elisefarm är bland annat den promenadvänliga staden där vi kan röra oss till fots. Genom placeringen av de nya verksamheterna och med stöd av den gröna strukturen ges här möjligheter till en närmiljö som gynnar ett enkelt vardagsliv. Den föreslagna förskolan innebär en möjlighet för de boende att kunna lämna på vägen till jobbet/hämta på vägen hem från jobbet. Det kan även innebära att barn hämtas/lämnas med cykel eller till fots för att det är på vägen till/från exempelvis busshållplatsen.

Identitet

Elisefarm har idag redan en stark identitet och detta bör tillvaratas i utbyggnaden och skapa det som eftersträvas – ett kvalitetsboende i ett vackert landskap. Att bygga ut här ger området redan från början en unik möjlighet.

Miljöanpassat transportsystem

Höör lyfter utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik som en viktig utgångspunkt i översiktsplanen. I en utveckling av Skåne som helhet och som del i Öresundsregionen bör miljöer som Elisefarm ses som ett positivt bidrag. Ett hållbart resande kan även skapas genom busstrafik. Skånetrafiken har som mål att ha all kollektivtrafik ska vara fossilbränslefri senast år 2020. (s. 9, Skånetrafikens hållbarhetsredovisning 2018).

Närheten till E22 och hållplatserna för Skåneexpressens linjer 1 och 2, samt regionbuss 474 innebär en mycket god kollektivtrafik. Turtäthet är under morgontimmarna kl 06-09 hög med till exempel buss (SK1) mot Lund/ Malmö var 15:e minut. Detsamma gäller sedan under eftermiddagstimmarna. Till denna linje tillkommer sedan Skåneexpressen 2 med sin höga turtäthet och regionalbuss.

Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag

Enligt en karttjänst som Länsstyrelsen i Skåne har visat det var det finns lågpunkter och som därmed kan komma att översvämmas. Enligt denna karttjänst bedöms inte planområdet bli översvämmat.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Möjligheten för Höörs kommun att växa i den södra delen av kommunen i den omfattning som redovisades i planprogrammet, 600-750 nya bostäder i både Höör och Hörby, är begränsande om inte jordbruksmark tas i anspråk. Höörs kommun bedömer att den jordbruksmark som tas i anspråk är begränsad av annan verksamhet/markanvändning genom golfbanan. Jordbruksmarken omgärdas av golfbanan vilket gör att markområdet är svårt att nå. Tillträde till marken sker genom att passera genom Elisefarms gård för att passera mellan gården och dammen (som ligger söder om gården). Exploateringsområdet omfattar ett givet område som föreslås för bostadsbebyggelse och infrastruktur, därmed finns det ingen mer mark inom området som kan ersätta jordbruksmarken som tas i anspråk.

Hållbar samhällsutveckling handlar även om energival, byggmetoder och vardagsliv. Byggprocessens miljöpåverkan är idag ett problem. Vid utvecklingen av Elisefarm så förmedlar byggherren att de har för avsikt att arbeta utifrån metoden "cradle to cradle". Det vill säga ett koncept för hållbarhet med fokus på helhet, innovationer och kvalitet skapat av Michael Braungart och William McDonough, vilket ger byggandet ett nytt perspektiv. Centralt här är att skapa ett positivt avtryck grundat på principerna om kretslopp, solenergi och mångfald samt att bevara naturmiljöer.

Eftersom detaljplanens primära syfte är att bygga bostäder i konceptet trädgårdsstad innebär det att delar av kulturella ekosystemtjänster uppnås. Detta då boende bor på landsbygden och intryck iform av upplevelse, sociala samspel bidrar till att förbättra hälsa och välbefinnande.

Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden

Elisefarm som en del av ett ekosystem. Människor får tillgång till natur- och kulturmiljöer med rik mångfald, som en grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka handelsmönstret mer än lokalt. Planområdet inrymmer inte någon större andel handel/verksamhetsområden utan pekar huvudsakligen ut bostadsbebyggelse. Exploatören önskar möjliggöra olika serviceområden i närheten av den nya bebyggelsen för att de som kommer att bosätta sig i området ska kunna ha nära till service.

Förutsättningar

Bakgrund

Ett planprogram togs fram under 2020 för del av fastigheterna Fogdarp 9:27 (Höörs kommun) och Norrto 8:2 (Hörby kommun) som redogjorde för fastighetsägarens visioner om en exploatering. Planprogrammet redogör även för förutsättningar och konsekvenser. Detta planprogram har godkänts av kommunstyrelsen i Höör under maj 2021 och av bygg- och miljönämnden i Hörby under april 2021.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Höörs översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i Höörs kommun 20 juni 2018. Elisefarm är här inte utpekad som ett utbyggnadsområde utan markanvändningskartan pekar ut fastigheten Fogdarp 9:27 som ett besöksnärlingsområde. Förutsättningarna för att utveckla besöksnäringen ska väga tungt vid eventuell förändring i anslutning till anläggningen.

I översiktsplanens utvecklingsstrategi lyfter kommunen fram tre övergripande inriktningar:

- Bostäder för alla, ny bebyggelse och förändringar ska bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. Blandade stadsdelar med fler boendialternativ ger levande miljöer samtidigt som integration främjas.
- Höör som kärna i det flerkärniga Skåne, om att förtäta kärnan med bostäder för att stärka kollektivtrafik och serviceutbud.
- Utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik, nya bostäder ska koncentreras till områden med god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service. Planering i kollektivtrafiknära lägen ger en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska länsstyrelsen yttra sig över kommunernas förslag till översiktsplan och lämna ett granskningsyttrande. Av granskningsyttrandet ska det framgå om länsstyrelsen inte godtar någon del av planen mot bakgrund av att myndigheten, inom ramen för den statliga tillsynen, senare kan komma att överpröva och upphäva efterföljande detaljplaner och beslut enligt 11 kap. 10–12 §§ PBL.

Länsstyrelsens granskningsyttrande innehåller inga kommentarer vad gäller det aktuella planområdet.

Lokalisering

Eftersom planprogrammets föreslagna exploatering inte har stöd i kommunens översiktsplan har det tagits fram en lokaliseringsanalys till detaljplanen "*Lokaliseringsanalys - Bostadsutbyggnad i lägen med god kollektivtrafik utmed väg E22*".

För att göra en analys över mark som lämpar sig för exploatering i kollektivtrafiknära läge utmed väg E22 har några punkter varit vägledande för analysen, se nedan:

- Eftersom planprogrammets exploatering är drygt 10 hektar i Höörs kommun är det den ytan som analysen över andra lämpliga platser utgår ifrån.
- Exploateringen föreslås ske på en fastighetsägares ägor, dvs det behöver inte synkas mellan olika fastighetsägare och detta har också varit en faktor i analysarbetet
- Ingen hänsyn har tagits till eventuella åkerdiken, stenmurar eller liknande. Större vattendrag såsom Bråån har det tagits hänsyn till genom att ett skyddsavstånd på 100 meter redovisas på bilderna.
- Skyddsavstånd på 130 meter till Svenska kraftnäts ledningsstråk har tagits med i analysen över lämplig mark för exploatering.
- Viss bedömning gällande befintlig infrastruktur tas med i analysen, det ska vara lämpligt utifrån konceptet hållbar utveckling.

Analysen redovisar flertalet områden enligt ovannämnda krav och klargör sedan att placeringen av utpekade områden ligger i kommunens perifera läge. Det perifera läget medför att kommunen gör bedömningen i denna analys att alla förslag som kan bedömas vara bra lokaliseringar inte är lämp-

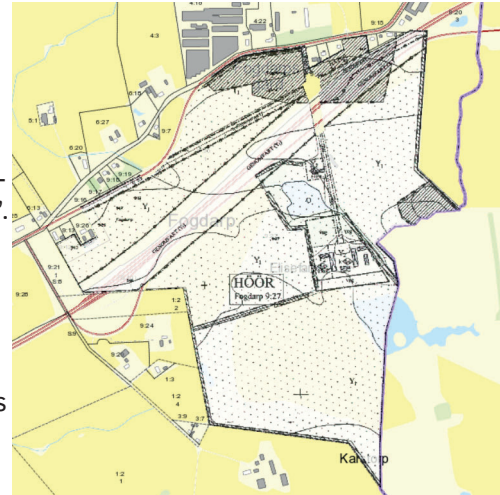
liga eftersom utbyggnadsområdet ändå placeras perifert. Det gör att kommunen endast pekar ut två alternativa lokaliseringar, en norr om väg E22 och en söder om E22.

De två områden som pekas ut är ett område norr om hållplatsen i Fogdarp och det aktuella planområdet för Elisefarm. Lokaliseringsanalysen finns bifogad till planhandlingarna.

Detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan (antagen 2004) för Elisefarms golfbana som togs fram i samarbete mellan Eslövs, Höörs och Hörby kommuner. Största delen av planområdet reglerar golfbana (Y₁) som inte får bebyggas (prickar på plankartan). På de platser som stenmurar finns gäller särskild prövning, på plankartan står det "Område med biotopskydd. Alla förändringar kräver tillstånd från Länsstyrelsen". Golfbanan är inte utbyggd i sin helhet utifrån gällande detaljplan.

Gården Elisefarm, ligger utanför det område som avses regleras med en ny detaljplan. Det kan nämnas att gården är reglerad som konferensanläggning, restaurang, klubbhus och service (Y₂). Dessutom finns några egenskapsbestämmelser för gården bland annat högsta byggnadshöjd, att trädvegetation ska finnas, byggnadsarealen samt att särdrag och värden ska beaktas vid ombyggnad och/eller nybyggnation.



Figur 20. Den del av detaljplanen för golfbanan som ligger i Höörs kommun.

Riksintressen

Inom planområdet finns inget utpekade riksintresse. Däremot ligger planområdet i nära anslutning till väg E22 som är riksintresse för kommunikation. Väg E22 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E22 utgör en viktig nationell förbindelse mellan Skåne, Blekinge och ostkusten vidare norrut. Trafikverket är huvudman för väg E22 och även vägarna 1121 samt 1140 som är angöringsvägar till planområdet.

Kommunala beslut

I augusti 2018 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för exploatering intill Elisefarm golfbana. I maj 2021 godkände kommunstyrelsen planprogrammet som nu ligger till grund för den aktuella detaljplanen.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse på planområdet

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Intilliggande bebyggelse

Den bebyggelse som ligger i direkt anslutning till planområdet är Elisefarms gård. Elisefarm består av en huvudbyggnad och ekonomibyggnader som idag har verksamheter som restaurang, spa, hotell. Hela planområdet omgärdas av golfbana. Elisefarm gård är byggd år 1846 och har en äldre kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö.



Natur

Mark och vegetation

Markanvändningen i dagsläget är huvudsakligen jordbruksmark. Jordbruksklassningen är 7 för markområdet och klass 10 är den högsta klassningen. Inom planområdet finns några bevattningsdammar till golfbanan.

Jordbruksmark utgör en av våra viktigaste resurser för bland annat produktion av livsmedel och foder. Enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för anläggningar som tillgodoser väsentliga samhällsintressen och om dessa väsentliga samhällsintressen inte kan tillgodoses tillfredsställande på annan mark.

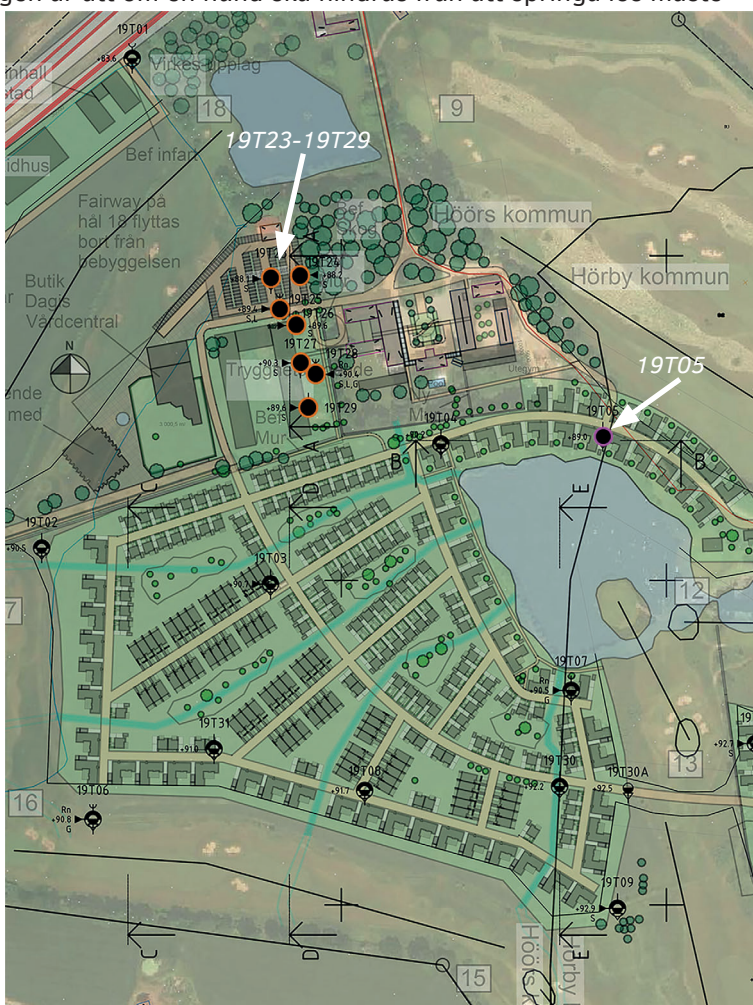
Rekreation

Eftersom större delen av marken brukas finns det idag ingen rekreativ möjlighet på det markområdet. Rekreation finns däremot på den angränsande golfbanan i begränsad utsträckning. Allemansrätten ger oss frihet att få vara nästan överallt i naturen, bara vi visar hänsyn och inte stör eller förstör. För golfbanor är det däremot vissa restriktioner i allemansrätten, man får passera en golfbana förutsatt att inte spel eller underhåll pågår och man får inte beträda green eller tee varken på sommaren eller på vintern. Elisefarm välkomnar hundar på golfbanan under förutsättning att de är kopplade. Höörs kommun förutsätter att människor följer den lagstiftning som finns oavsett vad det gäller och i detta fallet gäller det lagen om tillsyn över hundar och katter. På Naturvårdsverkets hemsida går det att läsa: Under tiden 1 mars till 20 augusti måste du hålla din hund under extra stor uppsikt när ni är ute i naturen. Detta framgår av paragraf 16 i lagen (2007:1150) om tillsyn över hundar och katter. Naturvårdsverkets tolkning av lagen är att om en hund ska hindras från att springa lös måste den i de allra flesta fall hållas i koppel. I praktiken får hunden, om den är lös, vara högst någon meter ifrån dig. Du behöver ha sådan kontroll över din hund att det motsvarar ett osynligt koppel. Lagens syfte är att skydda de vilda djuren, både däggdjur och fåglar, under den mest känsliga tiden när djuren får sina ungar. En hundägare har ett strikt ansvar att hunden inte orsakar "skador eller avsevärd olägenhet". Det gäller inte bara vilt utan även till exempel betande tamdjur. Även en hund som inte biter djuren, utan bara jagar dem i en hage, är ett exempel på en skada eller olägenhet.

Norr om planområdet, direkt söder om Östra Ringsjön finns Skåneleden.

Geotekniska förhållanden

Till planprogrammet togs det fram en geoteknisk utredning och denna rapport klargör att jordlager utgörs generellt av fyllning eller organisk jord på lerig sandmorän och/eller sandig lermorän. Enligt den marktekniska undersökningen, (MUR) och jorddjupskartan (SGU) varierar jorddjupet mellan 30 - 50 meter. Områdets berggrund utgörs av glimmerrik sedimentärt berg. Inom områdena som utgörs av åkermark förekommer organisk jord, (sandig humusjord eller humushaltig



Figur 21. Undersökningspunkternas placering inom området. Punkt med torv (19T05) och punkterna med utfyllnad (19T23-19T29) är markerade med pilar, (bild hämtad från MUR, s 94).

sand) med en mäktighet mellan 0,1-0,8 m. Även torv har påträffats i undersökningspunkten 19T05, med en mäktighet på 0,2 meter, se MUR.

Fyllning förekommer framförallt i anslutning till mindre vägar eller utkanter av åkrar. Framförallt förekommer fyllning strax väster om Elisefarm gård i anslutning till undersökningspunkter 19T23-19T29. Fyllningens noterade mäktighet varierar mellan 0,2 och 2,3 meter i utförda skruvprovtagningsspunkter och utgörs av lera, grus, sand, silt, tegel och gyttja med en varierande sammansättning.

Enligt genomförda undersökningar är de geotekniska förhållandena för grundläggning inom området goda för planerade bostäder. Utförd undersökning indikerar på att villor och hus i upp till 2,5 plan kan grundläggas i naturligt lagrad jord. All organisk jord ska utskiftas innan grundläggning utförs. Grundläggning bedöms kunna ske ytligt med plattor på packad fyllning på naturligt lagrad jord. Vid en eventuell grundläggning med källare måste troligtvis en temporär grundvattensänkning utföras under byggskedet. Källaren kommer vidare att behöva utföras vattentät alternativt med dränering.

För trygghetsboendet som föreslås väster om befintlig restaurangbyggnad måste troligtvis påträffad fyllning utskiftas innan grundläggning sker. Det ska generellt inte finnas sättnings- eller stabilitetsproblematik inom området om befintlig fyllning eller organisk jord skiftas ut. MKB skriver att " I undersökning utförd av Tyréns visar analysresultat för jord på halter understigande Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Utifrån detta bedöms marken inom undersökningsområdet uppfylla markanvändningstypen KM och inga efterbehandlingsåtgärder bedöms nödvändiga utefter detta resultat. Då utförd undersökning är översiktlig, kan det dock inte uteslutas att det lokalt förekommer föroreningar som ej påvisats i denna undersökning."

Radon

I den marktekniska undersökningen har markradon har mätts i 9 undersökningspunkter (både Höör och Hörby kommun) och analyserade halter varierar mellan $1,7 \pm 0,4$ och $62,8 \pm 10,6$ kBq/m³. Om troligt felaktiga analysresultat under eller kring 4 kBq/m³ bortses ifrån uppgår medelvärdet till $41,6 \pm 21,0$ kBq/m³ inom området.

Halter kring och under 4 kBq/m³ kan betyda påverkan av något, t.ex. vatten eller mekanisk åverkan, och halter över 50 kBq/m³ kan bero på transporthjälp som radongasen fått av andra gaser, t.ex. metan, från stora djup eller strukturen i underliggande berggrund.

Mätvärdena tyder på radonhalter i medeltal inom den övre delen av normalriskintervallet (10–50 kBq/m³). De uppmätta markradonhalter visar att det minst krävs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Biotopskydd

Det har tagits fram en naturvärdesinventering (NVI) och denna redovisar att det aktuella detaljplaneområdet berörs av biotopskydd.

I rapporten står det att inventeringsområdet består i huvudsak av konventionellt odlad jordbruksmark utan höga naturvärden på grund av dess monokulturella karaktär. Inventeringsområdet omsluts till stora delar av den befintliga golfbanan och omgivningarna består också i huvudsak av odlad jordbruksmark. Utöver åkermarken finns några få övergivna obrukade markytor i området som är starkt näringspåverkade och floran är därför trivial och domineras av näringsgynnade gräsarter, kirsål och nässlor. Inom området finns ett flertal objekt som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

RESULTAT AV MARKRADONMÄTNING MED SPÅRFILM I KANISTER

Mätplats: Elisefarm.(286113)

Datum för ankomst och analys av filmer: 15/7-19 resp. 22/7-19.

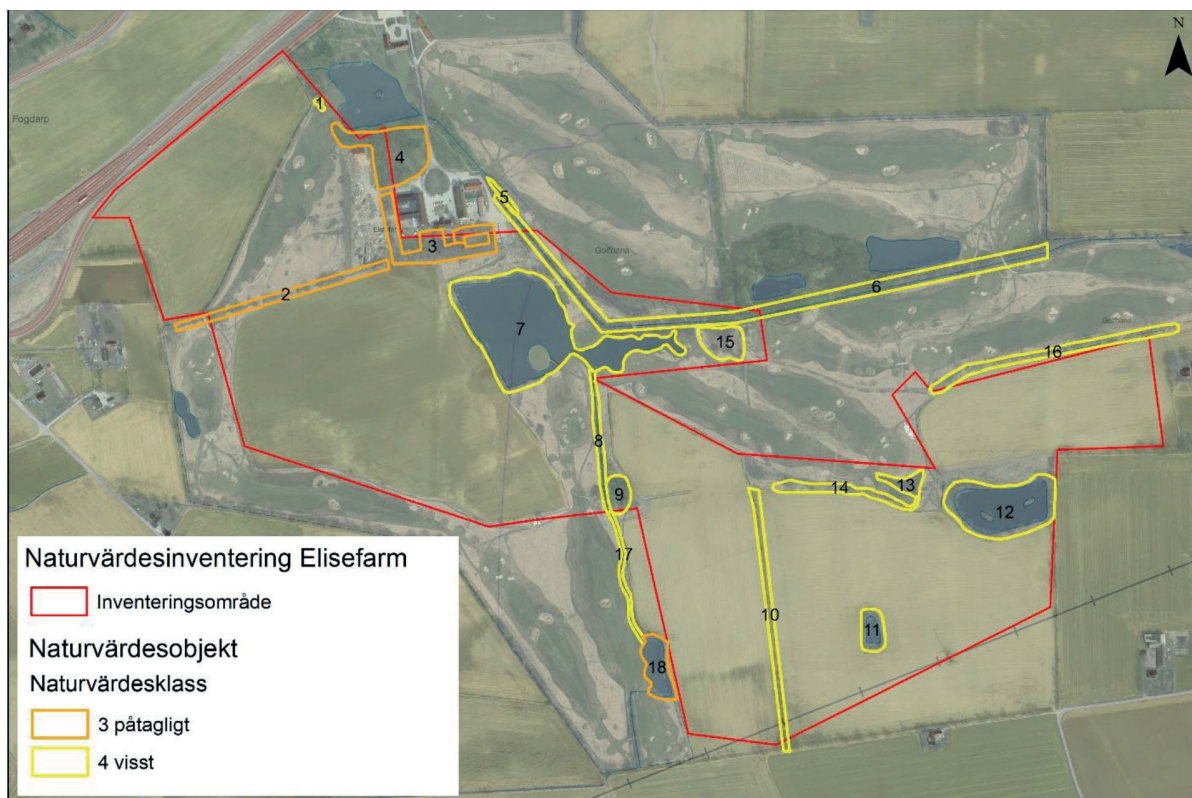
Jordart på mätplats: (si)SaTi(LE 8785, 8782), SaGr(LE 8786), (si)CiTi(LE8787), saCiTi(LE 8783, 8779), sisaTi(LE 8784), (cl)saTi(LE8780), Mg(sa,hu)(LE 8576).

Detektor nr	Mättid	Mätdjup (cm)	Radonhalt på djupet 1m (kBq/m ³)	Anm.
LE 8785	17/6-8/7	65	15,6 ± 2,3	19T22
LE 8786	18/6-8/7	65	1,7 ± 0,4	19T19
LE 8787	-"-	65	55,5 ± 9,2	19T17
LE 8782	19/6-8/7	65	6,5 ± 1,3	19T11
LE 8783	-"-	70	32,7 ± 6,1	19T15
LE 8784	24/6-8/7	70	61,6 ± 10,5	19T12
LE 8779	-"-	70	3,0 ± 0,6	19T06
LE 8780	-"-	70	62,8 ± 10,6	19T07
LE 8576	27/6-8/7	60	21,2 ± 3,6	19T28

Överskådande mätresultat gäller under förutsättning att mätinstruktionen följs.

Ann.: Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m³ är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m³ är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Figur 22. Radonanalyservärden från MUR.



Figur 23. Bild från NVI:n som visar inventeringsområdet och de naturvärdesobjekt som pekats ut.

Objekt	Biotop	Biotopvärde	Artvärde	Samlad bedömning
1	Odlingsröse	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
2	Stenmur*	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
3	Lövträsdunge	Visst	Visst	Naturvärdesklass 3
4	Lövträsdunge	Påtagligt	Visst	Naturvärdesklass 3
5	Odlingsröse	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
6	Öppet dike	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4
7	Bevattningsdamm	Visst	Obetydligt	Naturvärdesklass 4

Sammanställning från naturvärdesinventeringen över de utpekade naturvärdesobjekten, deras klassningar och objektet markerat med en stjärna (*) omfattas av det generella biotopskyddet.

Vid inventeringen avgränsades 18 naturvärdesobjekt varav 4 objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och 14 objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) (se figur 23). Objekten består i huvudsak av miljöer som omfattas av generellt biotopskydd och andra mindre obrukade marktyper. Dessa naturvärdesobjekt är för både Höör och Hörby, vilket syns på figur 23. För delen som ligger i Höörs kommun är det 7 naturvärdesobjekt (1-7) varav nummer 6 till större delen ligger i Hörby kommun. Det är tre objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och fyra objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

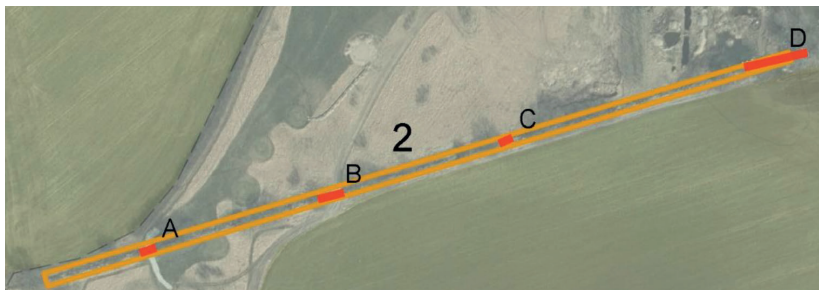
För mer ingående redovisning av de olika naturvärdesobjekten hänvisas läsaren till naturvärdesinventeringen. Däremot redovisas stenmuren då denna omfattas av det generella biotopskyddet.



Figur 24. Utsnitt på naturvärdesobjekt från NVI:n som berör det aktuella planområdet.

Naturvärdesobjektet beskrivs enligt nedan:

Stenmur klädd med körsbär, fläder, ek, lönn och hästkastanj. De blommande träden är av betydelse för pollinerande insekter. En äldre skyddsvärd ek står i murens mittenparti som kan vara av betydelse för vedlevande insekter. Bidrar till variation i den intensivt brukade odlingslandskapet. Fungerar som refug och spridningskorridor åt arter som annars har svårt att hitta någon livsmiljö i jordbrukslandskapet. Omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken. Stenmuren är inte helt intakt utan har fyra hål/genomgångar (A-D på karta).



Figur 25. Bild från naturvärdesinventeringen som visar på var det finns öppningar i stenmuren.

Strandskydd

Detaljplaneområdet berörs inte av något strandskydd. De bevattningsdammar som finns inom planområdet omfattas inte av strandskyddet.

I Höörs kommun finns tillstånd- och tillsynsnämnden som utför kommunens uppgifter avseende myndighetsutövning för tillstånd och tillsyn inom miljö- och hälsoskyddsområdet, samt för byggnadsväsendet.

2021-06-16 § 80 fattades ett principbeslut gällande strandskydd.

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutar:

Höörs kommun tolkar strandskyddsreglerna så att följande inte omfattas av strandskydd:

- 1. Strandnära tätortsområden i Höörs kommun som var stadsplanerade 1975.*
- 2. Strandnära områden i Höörs kommun vid dammar, våtmarker och vattendrag som anlagts efter 1996.*

Beskrivning av planområdets dammar

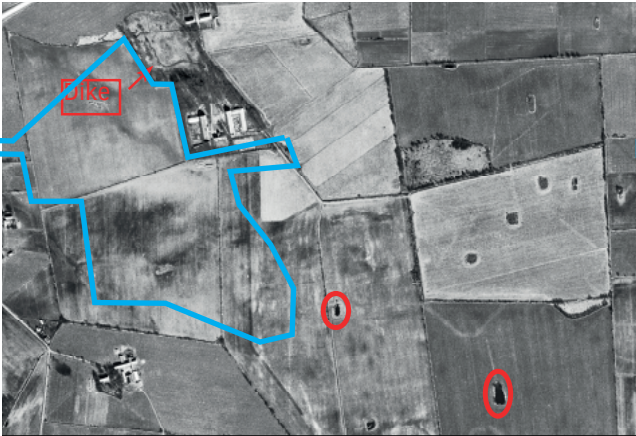
Den gällande detaljplanen för golfbanan vann laga kraft 2004 och efter det påbörjades arbetet med att bygga golfbanan och i samband byggdes även fyra dammar som en del av golfbanan (två berör Höörs kommun). Både med syfte att utgöra som vattenhinder i spelet och för bevattning av golfbanorna samt fördröjning av regnvatten. I samband med utbyggnationen av golfbanan ingick markägaren i ett LIP-projektet "Vattenvårdande åtgärder inom Ringsjöns avrinningsområde". Projektet hade som syfte att minska transporten av kväve, fosfor och suspenderat material till Ringsjön, det vill säga dammarnas syfte är att rena och fördröja, vilket medför att det är en teknisk anläggning. I slutredovisningen för LIP-projektet står det såhär om dammarna vid Elisefarm:

"Fyra dammar är anlagda på åkermark som sidodammar till vattendraget som går genom området. Hela avrinningsområdet är intensivt brukat och transporten av närsalter och partiklar till Ringsjön antas vara mycket stor. Markägaren har under projekttiden omställt åkermarken kring Elisefarm till golfbana".

I slutredovisningen redogörs det för dammarnas funktion. Sedan början på 1990-talet har man undersökt dammars effekt på bl.a. koncentrationen av näringsämnen och suspenderat material. Resultaten visar att generellt minskar koncentrationen av de analyserade värdena under vattnets passage genom dammarna. En teknisk anläggning är inte strandskyddad.

Den norra dammen byggdes ut under 1990-talet, dessförinnan har det varit ett dike genom området där dammen ligger idag. På ortofoton från 1960-talet syns det att det låg ett dike inom området. Det betyder att det varit en lågpunkt sedan lång tid tillbaka.

Analysen över dammarnas som gjordes till programsamrådsredogörelsen
(En blå linje markerar vilken del som berörs i Höörs kommun)



Orto från 1960-talet. På denna bild syns två vattenhål och ett dike i norr där det på 2000-talet byggts en damm.



Orto från 1970-talet. På denna bild syns att förberedelse för dammen i norr är på gång.



Orto från 1990-talet. På denna bild syns två markeringar i de läge där det 2005 förbereds för en större damm och dammen i norr och öst är utbyggda.



Orto från 2005. På denna bild syns förberedande markarbete för ytterligare bevattningsdammar till golfbanan.



Orto från 2020. Dagens situation för Elisefarm och golfbanans bevattningsdammar.

Kommunen bedömer att de olika dammarna har inledningsvis uppkommit för att hantera dagvatten och att detta gjorts genom dammar istället för diken. Efter att detaljplanen antogs för golfbanan har de senare dammarna byggts ut för att vara bevattningsdammar till golfbanorna samt utgöra vattenhinder för spelarna. Därmed har inte någon av dammarna uppkommit för att ha som syfte att säkerställa allemansrättslig tillgång till strandområden (vilket är ett av strandskyddets syften) eftersom jordbruksmark som brukas inte får beträdas och golfbanor får beträdas med restriktioner. Det andra syftet med strandskyddet (att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet) är inget som några av dammarna från start hade som syfte eftersom det på ortofoton långt bak i tiden visar att marken alltid har varit jordbruksmark. Dammarnas funktion och egenskaper har, som Höörs kommun bedömer det, alltid varit någon sorts teknisk anläggning till antingen jordbruksmarken eller till golfbanan (när den anlades) och innehåller därmed inte något strandskydd.

Det har tagits fram en rapport under 2020 om "Kunskapsläget gällande amfibiers känslighet för föroreningar i dagvattendammar" där det står att dagvattendammar är ett exempel på en stadsnära habitattyp som har visat sig kunna agera reproduktionslokal för amfibier, men då dessa dammar ackumulerar en mängd olika toxiska ämnen när de renar det inkommande vattnet så uppvisar de ofta föroreningshalter som vida överskrider vad som påträffas i naturliga habitat. Detta innebär att de riskerar att agera som ekologiska fällor—habitat som vid en första anblick är attraktiva nog för att dra till sig populationer men som av olika anledningar inte kan upprätthålla dem i det långa loppet.

Allmänt

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet. Det gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Syftet med skyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Bakgrund till bedömning

Utöver det beslut som TTN har fattat i frågan om strandskydd så är det ytterligare faktorer som gör att Höörs kommun bedömer att anlagda dammar inom planområdet inte omfattas av strandskydd.

Dåvarande länsstyrelsen i Malmöhus län beslutade 1996 om strandskyddsavgränsning för hela länet, vilket innebär att flertalet små vattendrag och andra småvatten inte längre omfattades av strandskydd. För dammar som är anlagda senare än 1996 anger länsstyrelsen Skåne (TVL-info 2015:3): "Så länge ett nyanlagt vatten inte undantagits från strandskyddet, genom länsstyrelsens beslut, gäller det generella strandskyddet."

Länsstyrelsen Skåne menar därmed att alla dammar som har anlagts efter 1996 omfattas av det generella strandskyddet. Detta förhållningssätt ifrågasätts dock. Sveriges kommuner och regioner (SKR) förbundsjurist menar att avgränsningsbeslutet från 1996 kan ses som ett gynnande förvaltningsbeslut vilket innebär att de lättnader som då meddelas i form av nya avgränsningar ska vara gällande till dess att nya beslut fattas. Det generella strandskyddet skulle då vara överspelat även för dammar anlagda efter 1996.

Höje å vattenråd har genomfört en enkät kring strandskydd till landets olika länsstyrelser. Slutsatsen av denna enkät är att det finns flera länsstyrelser som gör en liknande bedömning som länsstyrelsen i Skåne, men det finns också länsstyrelser som utgår från de vatten som fanns 1975, när det generella strandskyddet infördes.

Höörs kommun känner till att även Länsstyrelsen Skåne ser problem med generellt strandskydd vid nyanlagda småvatten, eftersom det hämmar anläggandet av vattenvårdsprojekt i jordbrukslandskapet. Stora våtmarksprojekt där många markägare är inblandade riskerar att inte kunna genomföras framöver eftersom risken är stor att någon markägare motsätter sig att få strandskyddade områden på sin mark. Detta framgår av brev från länsstyrelsen till naturvårdsverket i januari 2018. Länsstyrelsen Skåne efterfrågade genom brevet ett förtydligande av lagtexten.

Mot denna bakgrund konstaterar Höörs kommun att det finns olika perspektiv och en tveksamhet i fråga om var strandskyddet faktiskt gäller. Otydligheten kring var strandskyddet gäller, hämmar utvecklingen i kommunen, där såväl bebyggelseutveckling som naturvårdsarbete drabbas.

Med utgångspunkt i resonemanget ovan och resultatet av Höje å vattenråds enkätundersökning ifrågasätts det generella strandskyddet vid nyanlagda dammar, (det vill säga anlagda efter 1996). Kommunens utgångspunkt för planarbetet vid Elisefarm är därför att det inte finns något strandskydd att ta hänsyn till.

Kultur

Kulturmiljö

I översiktsplanen för Höörs kommun under kapitlet kulturmiljöer finns en karta som visar över intressen kopplade till värdefulla kulturmiljöer i Höörs kommun. På denna karta finns Elisefarm utpekad och markerad som ett område för hänsyn för det lokala bevarande intressena (utpekandet av lokalt bevarandeintresse kommer från dokumentet "Kulturmiljövården i översiktsplaneringen, Höörs kommun 1998").

I dokumentet Kulturmiljövården i översiktsplaneringen står det bland annat att landskapet söder om Ringsjöarna har en öppen, agrar prägel, med relativt stora åkrar, tillkomna i samband med 1800-talets stora utdikningar. De förr vanliga gärdsgårdarna kring ägorna har i stor utsträckning tagits bort i rationaliseringssyfte. För landskapet och den biologiska mångfalden finns viktiga träd- och buskridåer längs de kvarvarande gränserna. Bebyggelsen är spridd i glesa byar med gårdar omgivna av åkermark. Strukturen är uppkommen i och med laga skiftet under 1800-talets första hälft och senare i samband med hemmansklyvningar och avsöndringar. Området är inte särskilt rikt på ovan mark synliga fornlämningar.

Det som framkommer om Elisefarm är detta:

"Välbevarad gårdsbebyggelse av tegel från omkring 1850. En alle leder fram till gården. Ytterligare två bostäder hör till gården."

Kulturlandskapsutredning

I planprogrammets skede kom det in synpunkter som resulterade i att det togs fram en kulturlandskapsutredning. I denna utredning redogörs det skånska kulturlandskapets utveckling, gården Elisefarms utseende, kulturhistoriska värdekärnor och nyckelord. Utredningen behandlar en konsekvensanalys ur både positiv och negativ inverkan och det lämnas kulturhistoriska rekommendationer och avslutas med en sammanfattande utvärdering.

Området kring Elisefarm har karaktären av fullåkersbygd som domineras av öppen åkermark. Det öppna och närmast trädlösa landskapet är mosaikartat med spridda ensamliggande gårdsanläggningar. Gårdsbyggnaderna omfattas i regel av trädgångar med höga lövträd, lummig buskvegetation och vårdträd vilket präglar landskapsbilden och bryter av de långa siktstråken. Gårdsgårdarna markerar äldre ägostrukturer eller områden med olika markanvändning. Förutom att de modellerar det monotona jordbrukslandskapet och framhäver linjerna i landskapet delar de in landskapet i mindre rum samtidigt som de skänker välgörande skugga och skuggspel.

En genomgång av det historiska kartmaterialet visar på kulturlandskapets successiva utveckling från senare delen av 1600-talet då landskapet kring Elisefarm domineras av fäladsmark bevuxen med skog och buskvegetation samt mindre åkerarealer och ängsmarker och fram till dagens fullåkerslandskap. Ur bebyggelsesynpunkt kan vi följa utveckling från de tidiga kartorna där bebyggelseenheter dominerades av större landsbyar där de enskilda gårdarna huvudsakligen låg samlade i bykärnan. Flera av dessa bebyggelseenheter har antagligen sina rötter i medeltiden. I samband med skiftesreformerna kan man konstatera att antalet ensamliggande gårdar ökar och att kulturlandskapet alltmer utvecklas till en fullåkersbygd. Flera av de ensamliggande gårdarna har således åtminstone platskontinuitet till 1800-talet. Genom kulturlandskapets successiva omvandling till en fullåkersbygd har större delen av landskapet äldre kulturelement urlakats.

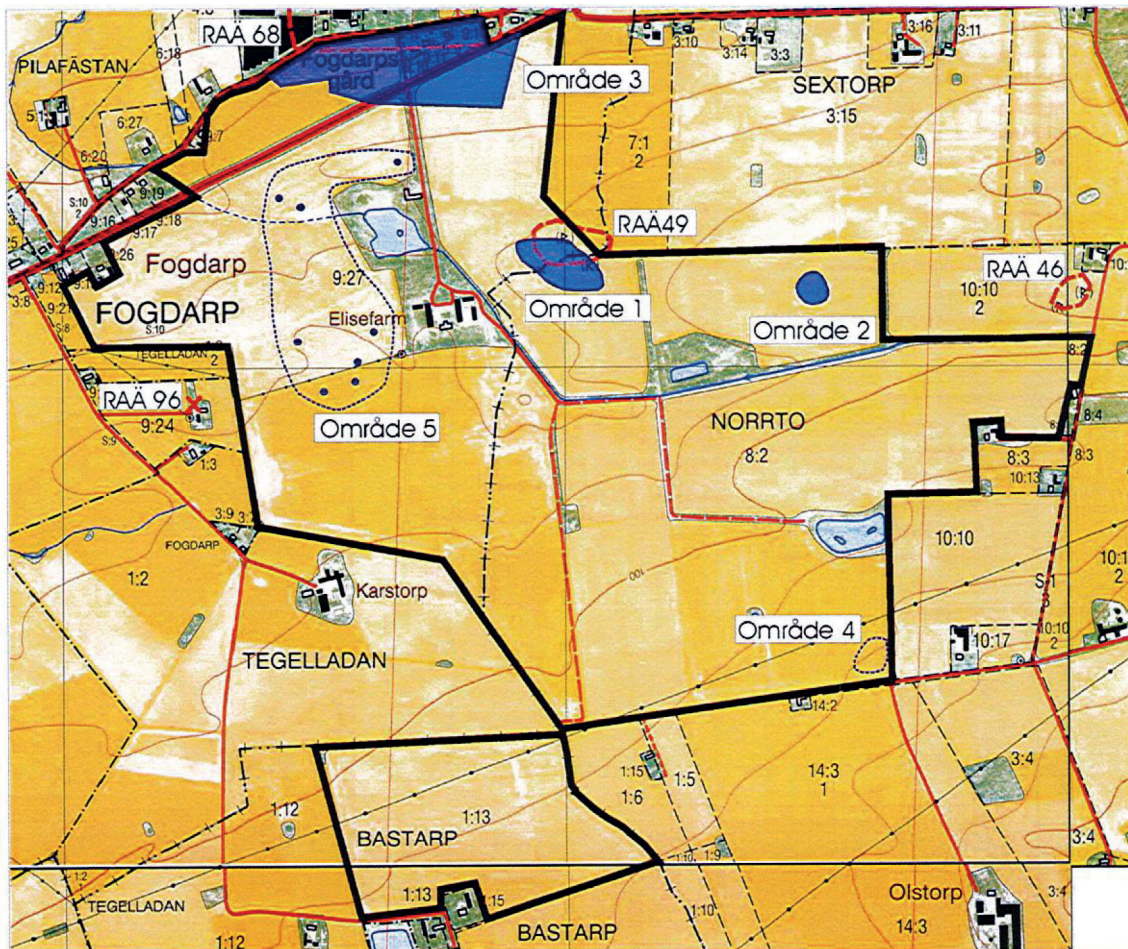
Den föreslagna bostadsbebyggelsen med erforderlig infrastruktur kommer naturligtvis att innebära stor påverkan på såväl den aktuella fastigheten, det öppna kulturlandskapet som slättbygdens bebyggelsestruktur och befintlig gårdsenheten i närområdet. Bostadsbebyggelsen ställer krav på ökad tillgänglighet vilket leder till behov av kommunikation som genererar ökad trafik, utbyggd infrastruktur och service. På sikt kan detta medföra att delar av fastigheten utvecklas till en ny tätort med urbana intryck. Genomgången visar att biologiska och kulturhistoriska värdekärnor sammanfaller väl och

stärker varandra på de platser där spåren efter det äldre produktionslandskapet bevarats. Någon konflikt- eller konkurrenssituation föreligger därför knappas mellan dessa bevarandebestånden. Planområdet som nu föreslås för ny bostadsbebyggelse ligger i ett expansivt område där väg E22 utgör en naturlig generator för bebyggelse och serviceanläggningar i en expansiv miljö.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga fornlämningar utpekade inom planområdet. Den fornlämning som finns närmast planområdet är Lyby 49:1 (boplats) och detta fornlämningsområde ligger cirka 160 meter nordost om planområdets nordöstra plangräns.

När gällande detaljplan togs fram för golfbanan omfattade detta planarbete hela fastigheten Fogdarp 9:27 (samt fastigheterna i Hörby och Eslöv) vilket innebar att fornlämningsområdet (och det fornlämningsområde som finns norr om E22) ingick i planområdet och behövde undersökas. Det togs fram en Kulturlandskapsinventering, steg 1 och steg 2. I detta material har det gjorts en översiktlig fältinventering och sedan en detaljerad ytfyndsinventering. I steg 2 står det under rekommendationer för det fortsatta planeringsarbetet att "det är endast i tre delområden som vi föreslår restriktioner av antikvariska skäl. Dessa områden är de tre fornlämningspartierna, område 1-3. Inom dessa tre områden föreslår vi att markgrepp undviks. Om ingrepp bedöms som nödvändiga rekommenderar vi att de föregås av arkeologisk förundersökning. Landskapet i dessa områdens närmaste omgivning bör inte heller förändras på sådant sätt att det blir svårare att förstå fornlämningsområdenas karaktär. Inom återstoden av planområdet föreslår vi inte några restriktioner." Det innebär att planområdet som motsvarar område 5 på kartan från kulturlandskapsinventeringen steg 2 är ett område som det inte föreslås några restriktioner på.



Figur 26. Bild från Kulturlandskapsinventering, arkeologi, steg 2. Område 5 på bilden ovan motsvarar planområdet i Hörs kommun.

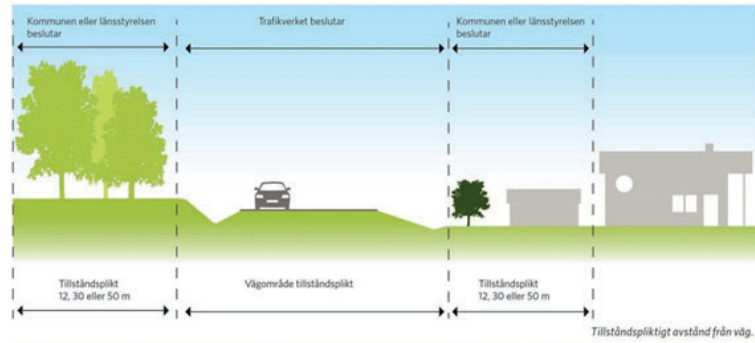
Trafik

Biltrafik

Inom planområdet finns det ingen infrastruktur.

Planområdet kan nås via väg 1140, väg 1121 och därefter genom infartsvägen till Elisefarms gård. Planområdet ligger söder om E22, i nära anslutning till en pendlarparkering och motorvägshållplats.

I väglagen står det att inom ett avstånd av tolv meter från ett väg-område får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Länsstyrelsen kan, om det är nödvändigt med hänsyn till trafiksäkerheten, föreskriva att avståndet ökas, dock högst till 50 meter. Länsstyrelsen i Skåne har fattat beslut gällande avståndet till väg E22 och kommit fram till att det inte tillåts några byggnader inom 50 meter från ett vägområde. Vägområdet skiljer sig från område till område och för den aktuella planen utgår vägområdeskanten från väg 1121 väkant mot E22.



Figur 27. Vägområdesavstånd.

Det har tagits fram en trafikutredning (Tyréns) till planområdet vars syfte är att utreda de trafikala konsekvenserna av den planerade utbyggnaden, dels inom planområdet, dels på vägnätet i anslutning till planområdet.

Slutsatsen av utredningen är att de kapacitetsberäkningar som gjorts visar att det omgivande vägnätet, väg 1121, väg 1140 och väg 17, kan hantera den tillkommande trafiken utan att några större störningar förväntas uppstå eller att några särskilda åtgärder för biltrafiken behöver vidtas. Bedömningen är också att trafiksäkerheten för biltrafiken inte förväntas bli sämre på det befintliga vägnätet. Den nya anslutningen från planområdet till väg 1121 föreslås utformas som korsningstyp B för att tydliggöra korsningspunkten och kanalisera trafiken då merparten av trafiken är riktad västerut.

För de oskyddade trafikanterna är det angeläget att separerad gång- och cykelväg anläggs, åtminstone från bebyggelsen inom planområdet fram till busshållplatsen vid E22 och att platsen där oskyddade trafikanter ska korsa väg 1121 tydliggörs för bilisterna. Även befintliga gång- och cykelpassager på norra sidan av E22, tvärs väg 1121 och väg 1140, bör ses över vad gäller synbarheten då biltrafikflödet ökar, alternativt flyttas till ett nytt läge. Även utmed den genomgående uppsamlingsgatan genom planområdet är det angeläget att gående och cyklister kan färdas tryggt och säkert. Förslagsvis anläggs separerad gång- och cykelbana utmed gatan på ena eller båda sidorna. Korsningspunkter bör tydliggöras och gärna höjas upp för att bidra till lägre körhastigheter utmed uppsamlingsgatan och att ge möjlighet att korsa denna på ett säkert sätt.

Rapporten bedömer också att det inte är orimligt att hastighetsbegränsningen på väg 1121 kan sänkas till följd av en utbyggnad av bostäder av den här omfattningen, inte heller att anordna en passage i två steg tvärs vägen.

Gång- och cykeltrafik

Ingen gång- och cykelvägsförbindelse finns till Elisefarms gård. Till pendlarparkeringen, från väg 1140, finns gång- och cykelbana utbyggd.

Kollektivtrafik

I nära anslutning till planområdet finns en regional busshållplats där bussarna Skåneexpressen 1 (Malmö-Kristianstad) och Skåneexpressen 2 (Lund-Hörby) stannar. Skåneexpressen 1 stannar 38 gånger på vardagar och under helger 39 gånger i vardera riktning. Skåneexpressen 2 stannar 40 gånger på vardagar och under helger 31 gånger i vardera riktning. Regionbuss 474 mellan Eslöv och Hörby via Snogeröd går från samma hållplats.

Buller

I dagsläget utgörs de främsta bullerkällorna av vägtrafik från väg E22.

Till planprogrammet togs det fram en bullerutredning som har reviderats till detaljplanearbetet och den klargör bland annat att trafikmängden på de befintliga vägar som planeras fungera som tillfartsvägar till planområdet kommer att öka väsentligt och därmed även ljudnivån från trafiken. Redan vid färdigställande av den första etappen, etapp A [den del som ligger i Höörs kommun], kommer de beräknade ljudnivåerna att öka väsentligt jämfört med situationen idag. Bullerkartor finns under kapitlet Förslag, i den del som berör bullersituationen samt som bilaga.

Föreslagen detaljplan innebär att befintlig bebyggelse utmed väg 1140 (E22:ans gamla vägdragning) och väg 1121 påverkas av nya trafikflöden till och från planområdet. För bebyggelsen utmed dessa vägar är bullersituationen idag på acceptabel ljudnivå, se figur 28.

Planförslaget omfattar reglering om skola och därför behöver det klargöras vilka bullernivåer som är uppsatta, detta för att bullernivåer vid skola och skolgård är av intresse för att exempelvis bedöma skola och skolgårdens lokalisering och utformning. Vid nyanläggning av skola och dess skolgård

Buller vid befintlig bebyggelse

I infrastrukturpropositionen 1996/97:53 angavs att nedanstående riktvärden normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärdena angavs som långsiktiga mål.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

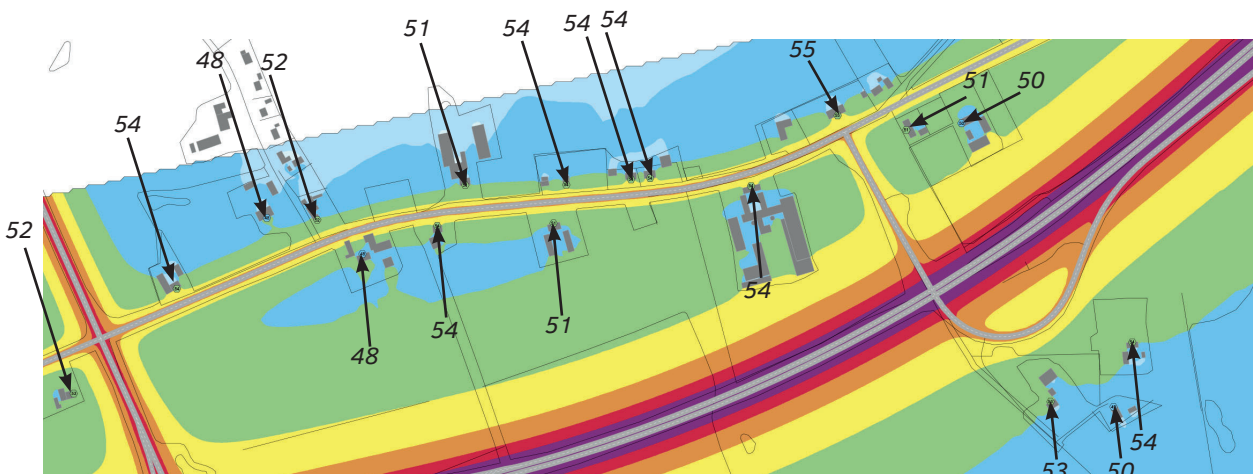
Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall som utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan, bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Buller vid nybyggnation

Enligt Förordning om trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbyggnader (2015:216) samt komplettering av denna i förordning (2017:359) ska följande riktvärden för trafikbuller inte överskridas vid bostadsbyggnader:

60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivån om 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör buller inte överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Figur 28. Bullerutbredningskarta från bullerutredningen, nuläge. (Byggnaden norr om väg 1140 precis innan korsningen med väg 1121 är taxerad som industri och är därför inte utpekad på bullerkartan)

ligger ett ansvar för att skapa en god vistelsemiljö för barnen på den som planerar eller ska driva skolan.

Riktvärden för buller från väg - och spårtrafik är enligt tabell 2 nedan.

¹⁾ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maximme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

Tabell 2. Tabellen visar riktvärden för buller från väg och spårtrafik för skolverksamhet.

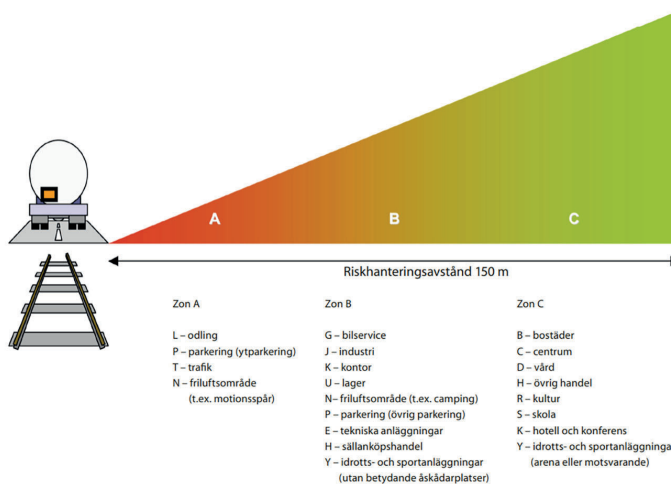
Risk

Det har gjorts en riskanalys av konsultföretaget Solvos (2021-08-18). I analysen står det bland annat att metoden för riskbedömningen är att risknivån inom området kvantifieras med avseende på individrisk och samhällsrisik uttryckt i sannolikheten för en oönskad händelse och de negativa konsekvenserna i form av dödsfall. Vid beräkningar antas att samtliga personer inom skadeområdet omkommer och samtliga personer utanför skadeområdet överlever. Risknivåerna delas in i tre olika kategorier:

- Acceptabel risk
- ALARP (As Low As Reasonably Practicle) område
- Oacceptabel risk

ALARP-området används för att indikera att även om risknivån inte är klassad som oacceptabel ska riskreducerande åtgärder vidtagas förutsatt att kostnaden står i proportion till erhållen riskreduktion.

Riskanalysen använder RIKTSAMS avstånd som riktlinjer i arbetet med att analysera risken för olycka och avstånden sammanfaller med ALARP-området för individrisk med de säkerhetsavstånd och begränsningar i bebyggelse som förespråkas av RIKTSAM. Riskanalysen sammanfattar rapporten om vilka riskreducerande åtgärder som krävs för planområdet beroende på vilken typ av bebyggelse som kommer att bli aktuell.



För känslig bebyggelse så som exempelvis skola, bostäder eller handel (Se Figur 29. Bild hämtad från Riskhantering i detaljplaneprocessen, riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Zon C i figur 29) inom 70 m av E22:an överstiger individrisken den undre

ALARP-gränsen. Solvos rekommenderar därför att följande åtgärder övervägas vid eventuell etablering av känslig bebyggelse inom 70 m av E:22an:

- Ingen bebyggelse ska upprättas inom 50 m av E22:an i linje med Länsstyrelsen Skåne dokument 12FS 2015:22.
- Planeras känslig bebyggelse så som exempelvis skola, bostäder eller handel inom 70 m av E22:an ska dessutom följande åtgärder övervägas:
 - o Centralt avstängningsbart ventilationssystem riktad bort från E22:an.
 - o Luftintag placeras på den sida av fastigheten som vetter bort från farligt-godsleden.
 - o Gasdetektion vid ventilationsintag kopplat till gaslarm. Gaslarm ska vara anpassat för de vanligaste förekommande gaserna (ammoniak, svaveldioxid och klor). Vid larm ska ventilationssystemet stängas av.

För normalkänslig bebyggelse så som exempelvis kontor eller idrottsanläggning (Se Zon B i figur 29) medför det säkerhetsavstånd som uppstår till följd av byggförbud inom 50 m av E22:an att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Golf

Golfbaneverksamhet utgör miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. 1 § 3 punkten miljöbalken. Enligt ett beslut från Miljööverdomstolen från 2007 (mål nr M5864-06) faller golfverksamhet inom ramen för kommunens tillsynsansvar enligt balken.

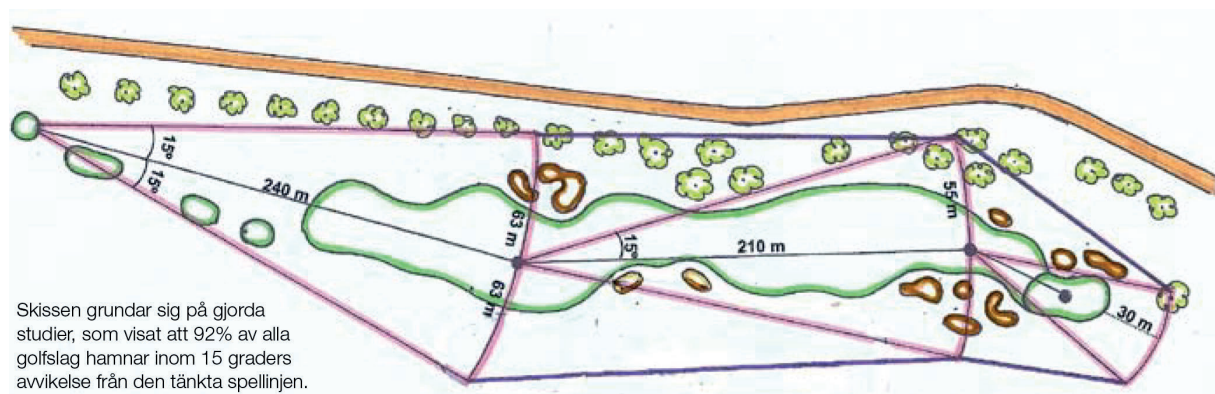
Skyddsavstånd

För att människor tryggt ska kunna vistas i närheten krävs det att avstånden till golfhålen är tillräckliga. Det finns inga riktlinjer för avstånd till bostäder. Vägverket har tagit fram rekommendationer som används när golfbanor anläggs nära vägnätet (publikation 2007:133). Dessa rekommendationer får utgöra rekommendationer även för bostadsändamål för att kunna uppnå en trygg boendemiljö.

I skriften står det bland annat att de risker som anläggandet av en golfbana eller golfanläggning kan innebära är av varierande slag. Om vinkeln mellan utslagsplats, spelyta eller övningsområden är för liten eller om andra säkerhetsåtgärder (hinder, staket, m.m.) ej vidtagits, föreligger risk att golfbollar av misstag slås ut på områden där människor kan vistas och därmed kan orsaka personskador.

Vilka säkerhetsvinklar bör då rekommenderas i förhållande till område, där människor färdas eller vistas utefter sidan av golfbanan? Amerikanska undersökningar, som länge varit normgivande, visar att 92 % av alla golfslag hamnar inom en sektor med 30 graders vinkel (d.v.s. +/- 15 grader från den tänkta spellinjen). Av detta följer naturligt att säkerhetszonens bredd är direkt relaterad till slagets längd, det vill säga desto längre slag desto större spridningsbredd.

En realistisk bedömning med modern golfutrustning är att en duktig golfspelare slår som längst 240 m från tee (markerad utslagsplats). Vissa elitspelare slår visserligen längre, men deras precision är betydligt bättre, varför ytterligare hänsyn till denna kategori ej behöver tas. Vid transportslag från fairway (område mellan utslagsplats och hålet) är en realistisk slaglängd högst 210 m. Vid inspel mot green (mål) med järnklubba, som har en större precision än s.k. träklubbor, varierar längden mellan 70 – 180 m beroende på spelare och klubbval.



Figur 30. Bild hämtad från Vägverkets rapport om rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg.

Planområdet ligger i anslutning till Elisefarms golfbana och hålen 13, 16, 17 och 18. Utifrån ovanstående rekommendationer har det tagits fram en bild över golfbanan och ovannämnda hål för att redovisa var det rekommenderas skyddsavstånd för att människor tryggt ska kunna vistas i närheten.

Djurhållning

Planområdet är beläget på landsbygden vilket innebär att det finns ett flertal gårdar med djurhållning till Elisefarms närhet. Planområdet avgränsas av befintlig golfbana, det innebär att det är cirka 100 meter från planområdesgränsen till Elisefarms fastighetsgräns i väst. Golfbanans bredd mellan planområdesgränsen i söder och Elisefarms fastighetsgräns ligger mellan 60-85 meter. Det innebär att golfbanan utgör ett skyddsområde till intilliggande fastigheter som inrymmer djurhållning.



Figur 31. Slagvinklar för golfhålerna i anslutning till planområdet.

Befintlig verksamhet

Eftersom planområdet ligger i ett lantbrukslandskap så finns det ett flertal gårdar runtomkring som bedriver djurverksamhet av något slag. Bland annat finns det en fastighet som har cirka 400 nötkreaturer, en annan fastighet har 2 hästar och 750 svin, en tredje har cirka 20 nötkreatur och 5 hästar och en fjärde har drygt 100 nötkreatur.

I samrådet för programmet skrev bygg och miljö i Hörby att det cirka 500 meter ifrån de sydligast belägna bostäderna enligt programförslaget ligger en större lantbruksverksamhet (så kallad C-anläggning). Avståndet 500 meter såg de som ett tillräckligt skyddsavstånd för att undvika besvär av t ex lukt.

Skyddsavstånd

Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen. Ofta blir påverkan större ju fler djur som finns inom ett område, men inte alltid. De mest typiska störningarna, eller olägenheter som är det lagtekniska begreppet, är lukt, flugbildning, damning, höga ljud (höfläktar, råmanden tidiga morgnar) skarpt ljus (vid ridbanor) och annat. I fråga om hästar tillkommer en befarad hälsorisk; risken för spridning av allergen.

Skyddsavstånd till hästverksamhet

Miljöbalken föreskriver inga generella bestämmelser om skyddsavstånd mellan bostäder och djur. Boverket har en skrift "Vägledning för planering för och invid djurhållning" där de redogör för spridningen av hästallergener. Det finns däremot inget beskrivet vilket avstånd som rekommenderas för nötkreatur, får m.m. Ett beslut från Kammarrätten i Göteborg från 2011 (mål nr 2302-10) gällande tillstånd att uppföra enbostadshus i närhet till djurhållning säger bland annat att:

Kammarrätten menar att skyddsavståndet bör anpassas till storleken på djurhållningen. Kammarrätten konstaterar vidare att djurhållningen är en etablerad verksamhet och toleransen mot olägenheter i form av gödsellukt med mera måste därför vara förhållandevis hög för dem som väljer att bosätta sig i det område där fastigheten är belägen. Rätten hänvisar i detta avseende till förarbetena till PBL där det framgår att viss gödsellukt måste godtas i jordbruksområden så länge det inte innebär en sanitär olägenhet. I det aktuella fallet ansåg inte Kammarrätten att den tänkta avstyckningen skulle inverka på möjligheterna att bedriva djurhållning i området.

I ett annat beslut (fattades 2002) kommer domstolen fram till att avståndet mellan hage och bostadshus ska vara minst 30 meter. I det ärendet handlade det om en fastighetsägare som höll nötkreatur och hästar på en fastighet intill en grannfastighet med ett bostadshus.

Det står att i och mycket nära stall är allergenhalterna mycket höga, men att de sjunker snabbt när avståndet till hästarna ökar. Halterna är mycket låga eller under detektionsgränsen efter 50-100 meter från källan. I skriften framgår det att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. När det gäller hästallergen inomhus är det bostäder mycket nära stall (~10 meter) som har mätbara halter, om ingen av de boende regelbundet har kontakt med hästar. I Boverkets skrift, som nämnts ovan, står det att "på landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer". Generellt har avståndet mellan djurhållning och bostäder stor betydelse eftersom ett längre avstånd medför mindre risk för att omgivningen ska påverkas av verksamheten. Spridning av lukt, damm och hästallergen påverkas av vind, topografi och vegetation. Naturliga barriärer i landskapet såsom kullar och åsar kan begränsa störningar från djurhållning. Även vegetation som skogspartier, läplanteringar, buskage m.m. kan utgöra skydd mot störningar från djurhållning.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamhet som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planändringen eller placering av bebyggelse. Folkhälsomyndigheten ställer upp ett antal åtgärder mot hästallergen och lukt från häst, nedan redogörs några av dem:

- Skyddande vegetation och/eller topografi mellan verksamhet och bebyggelse.
- Om det är möjligt, försöka undvika att placera bostäder i den dominerande vindriktningen från hästverksamheten.
- Mekanisk ventilation i stallbyggnaden gör så att frånluften filtreras och allergen avskiljs.
- Gödselstack placeras under tak eller inomhus.
- Ventilation/frånluftdon från stall placeras där inte människor vistas eller bostäder finns
- Separera hästhagar från bostäder

Länsstyrelsen i Skåne län har också tagit fram underlag för fysisk planering gällande "Hästar och bebyggelse" 2004:17 som inte längre är aktuell om man ska följa rättsfallen. Där anges ett rekommenderade avstånd mellan nybebyggelse och hästverksamhet. Eftersom rättsfallen nu visar att bedömningar ska göras för fall till fall så kan inte längre länsstyrelsens material användas.

Rekommendationerna har dock inte utvecklat någon praxis. En bedömning måste göras i varje enskilt fall. År 2017 kom ett beslut från Mark- och miljödomstolen gällande bland annat hästverksamhet innefattande uthyrning av stallplatser (mål nr P 4874-16, februari 2017).

Ärendet handlade bland annat om att det på en intilliggande fastighet till en detaljplan med bostäder bedrevs hästverksamhet. Avstånd som redovisas i målet är stall 60-70 meter från bostadstomter, paddock 30 meter från bostäder, gödselplatta 55 meter från nya tomter och 20 meter mellan hagmark och nya bostäder. Beslutet som länsstyrelsen fattade gällande hästhållningen och som mark- och miljödomstolen anammade som sitt svar också var att; "Av handlingarna i ärendet framgår att den tilltänkta bebyggelsen ska uppföras i en lantlig miljö, visst inslag av ljud och lukt från hästar får därför anses ingå som ett naturligt inslag i området. Vidare är den förhärskande vindriktningen sydvästlig (blåser från tilltänkta byggnationer mot hästhållningen)." I den aktuella planen hade det även reglerats in att vegetation skulle planteras mot fastigheten som bedrev hästverksamhet och att avståndet mellan stall och nya bostäder skulle vara 70 meter. "Mot bakgrund av uppgifterna ovan bedömer Länsstyrelsen sammantaget att lokaliseringen av tilltänkta bostäder inte utgör något hinder för att fortsatt bedriva den aktuella hästverksamheten. Det finns därför ingen anledning att upphäva planen på grund av hästverksamhetens placering i förhållande till den tilltänkta bebyggelsen."

Det behöver tydligt framgå innan inflytt att det är ett område med hästar med tillhörande verksamheter som man bosätter sig i, detta kan i sin tur ses som en tillgång.

Avtal

När detaljplanen gjordes för golfbanan i början av 2000-talet togs det fram ett avtal mellan fastighetsägaren till Fogdarp 9:27 (exploatören) och Fogdarp 6:28 samt Fogdarp 9:20 som godkände gödselspridning intill detaljplanerat område. I avtalet står det:

"Undertecknad ägare av Elisefarm godkänner härmed att nuvarande och framtida ägare och/eller brukare av Grannfastigheten får fortsätta att sprida stallgödsel och ha upplag av gödsel eller annan djurspillning i oförändrad och även ökad omfattning även efter det att detaljplanen antagits för golfbaneverksamhet. Detta godkännande ska betraktas som ett servitut. Att godkänna enligt denna paragraf skall betraktas som ett servitut, innebär att de tjänande fastigheterna skall tåla i första

hand luktolägenheter och även annan eventuell påverkan med anledning av gödselspridning, upplag av gödsel eller annan djurspillning.”

I avtalet står det också att Dispens ska gälla från det att planen är antagen och laga kraftvunnen och den kommer även vara gällande så länge detaljplanen gäller. Marken som ansluter till omgivande fastigheter är fortfarande golfbana och kommer inte ändras i och med aktuellt planarbete. Det innebär att avtalet och dispensen fortfarande är gällande.

Kommunal och kommersiell service

Det finns ingen offentlig service, skola eller handel inom planområdet. På intilliggande Elisefarms gård finns restaurang, hotell och spaanläggning.

I Hörby tätort, cirka 8-9 km från planområdet, och i Löberöd, cirka 10 km ifrån, finns skolor, handel och övriga service. Skola finns även i Gudmundtorp, 7,5 km avstånd från planområdet och i Snogeröd cirka 5 km ifrån finns förskola. I närliggande Lunds kommun finns skolor och handel i tätorten Lund (30 km från planområdet).

Teknisk försörjning

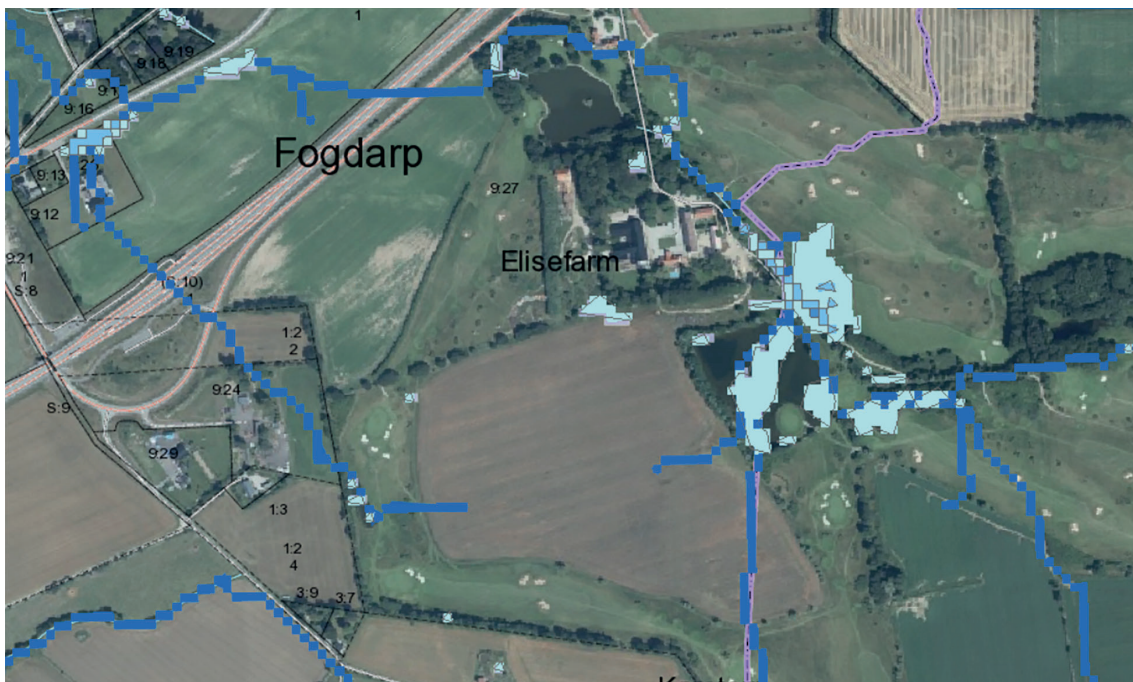
Vatten och spillvatten

Gården Elisefarm och dess verksamhet har en enskild anläggning för vatten. Anläggningen är en borrarad brunn, en grundvattenpump, en vattenanläggning i rum i byggnad där hydropress (60 l), avhärdningsfilter, partikelfilter och UV-ljus ingår samt en pump i pannrum, tryckstegring, börvärde 50 mvp (5 bar), för vidare distribution till verksamhetens huvudbyggnader (vid stora gårdsplanen).

Spillvattnet är också en enskild anläggning som består av tre stycken 3-kammarbrunnar i anslutning till respektive byggnad. Anläggningen är en WSB-Clean anläggning för hög skyddsnivå, dimensionerad för 220 pe. Det är självfallsledningar norrut, mot E22, efterpolering i salixbeväxt sluttande yta som avslutas i ett dike (norrut) och slutrecipient är dike/Ringsjön.

Dagvatten

Dagvattnet leds idag igenom området via befintlig dränering och bevattningsdammar och ansluter till ett kulverterat dike i områdets nordvästra hörn. Diket rinner ned mot östra Ringsjön. Ett område uppströms avvattnas också via Elisefarms dikes- och dammsystem. Söder om Elisefarms gård finns en damm som har ett utlopp som består av en nivåbrunn (munk) som möjliggör en reglering av vattennivån. Enligt länsstyrelsens skyfallskartering är det inga områden inom planområdet som är



Figur 32. Skyfallskarteringen från länsstyrelsen visar på var det finns områden som kan översvämmas vid stora skyfall.

tydliga lågpunkter (med undantag för dammar) och som därmed riskerar att översvämmas vid stora skyfall (se figur 32). Det finns ett område i Hörby kommun som gränsar till planområdet i nordöst som är ett område som kan översvämmas.

Enligt Länsstyrelsens karttjänst finns det inga dikningsföretag som berörs.

El- tele, värme och data

Kraftringen Nät AB har ledningsrätt på en starkströmsledning som passerar genom planområdet. Ledningsstråket ligger väster om den norra dammen, efter dammen viker ledningen av i en sydvästlig riktning fram till gränsen mellan jordbruksmarken och golfbanan i väster. Ledningen ligger i läget mellan åker och golfbana i cirka 170 meter och därefter viker ledningen av västerut och vidare till intilliggande fastigheter.

Kraftringen yttrade sig under programsamrådet och skriver bland annat att planområdet ligger inom Kraftringen Elnät ABs områdeskoncession för el och innebär skyldighet att ansluta nya kunder och produktionsanläggningar till elnätet. För att möjliggöra nyanslutningar av tillkommande anslutningar måste elnätet byggas ut i takt med nytillkommande bebyggelse. Dessutom behöver Kraftringen Elnät AB vara delaktiga i utvecklingen av kommande detaljplaner för att säkerställa att det ges utrymme för om- och tillbyggnad av elnätet.

Genomförande

Ansvarsfördelning

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger markägaren.

För att undvika belastningen på befintligt dagvattenledningssystem måste en fördröjning av dagvatten ske inom planområdet enligt den framtagna dagvattenutredningen. Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor. Dagvatten kommer att hanteras för alternativet med utsläppskravet på 1,0 l/s ha för 10 årsregnet med den varaktighet som ger störst volym och även konsekvenser av ett 100 års regn har påvisats kan hanteras inom de naturområden som finns inom planområdet. Dagvattnet avleds från takytor och andra hårdgjorda ytor till fördröjningsytor i form av öppna dagvattensystem/dammar eller möjligen rörmagasin alternativt kassetmagasin innan utsläpp enligt krav till ledningsnät eller recipient.

Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Om det vid markarbeten påträffas under mark dold fornlämning ska arbetena avbrytas och länsstyrelsens kulturmiljöenhet omedelbart kontaktas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Eventuell fastighetsbildning inom planområdet beställs av exploatör/markägare.

Den nya bebyggelsen kommer anslutas till det kommunala vattennätet från Lyby, det innebär att ett ledningsnät för dricksvatten behöver byggas ut. För att säkerställa ledningstråket brukar ledningarna förses med ledningsrätt. En gemensam nämnare för nästan alla aktörer som äger ledningsnät är att de behöver dra sina ledningar över någon annans mark. Rätten att göra det kan regleras i en ledningsrätt. En ledningsrätt innebär ett intrång i fastighetsägarens äganderätt. Fastighetsägaren har därför rätt till ekonomisk kompensation. Är parterna inte överens om ersättningsbeloppets storlek värderar Lantmäteriet intrånget och beslutar om ersättningens storlek.

Skulle markägaren påvisa en godkänd lösning för en recirkulerande åtgärd, ett reningssystem för rening av avloppsvatten så det kan återanvändas för olika ändamål. Behöver inte det kommunala vattennätet byggas ut.

Spillvattenhanteringen kommer ske genom minireningsverk. En ansökan om minireningsverk har skickats in till Höörs kommun.

Grundkonstruktionen på bebyggelsen behöver utföras med en radonskyddande konstruktion eftersom planområdet ligger inom ett normalrisk område för radon.

Huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken som finns inom planområdet. Det innebär att exploatören alternativt en gemensamhetsanläggning ansvarar för drift/skötsel och utbyggnad av gator samt dagvattenhanteringen m.m. inom planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Fastigheter bildas genom avstyckning. Exploatören ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsbildning. Den mark som pekats ut som allmän platsmark kommer exploatören att vara huvudman för och de markområdena kommer ligga kvar på Fogdarp 9:27 eller eventuellt överföras till en samfällighet alt. gemensamhetsanläggning. För kvartersmarken kommer nya fastigheter bildas. Delar av fastigheten Fogdarp 9:27 (marken söder om gården och den stenmur som finns i dagsläget) kommer styckas upp i totalt 28 nya kvarter som inrymmer reglering för kvartersmark med ändamålet bostad.

En gemensamhetsanläggning bildas genom att fastighetsägare som vill vara med och äga och förvalta gemensamhetsanläggningen ansöker om lantmäteriförrättning, en så kallad anläggningsförrättning. De

boende ska ha behov av anläggningen, både när den bildas och på längre sikt. När lantmäteriet arbetar med lantmäteriförrättningen beslutar de samtidigt om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen. Varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. I förrättningen beslutas det också om det är aktuellt med ersättning för att mark tas anspråk för GA:n. Antingen kan de berörda fastighetsägarna själva komma överens om ersättningen eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering om vilken ersättning som ska betalas.

När Lantmäteriet arbetar med ansökan om lantmäteriförrättning beslutar de samtidigt om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen. Varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. När Lantmäteriet är klara med förrättningen så finns ett anläggningsbeslut, som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas.

Ledningsrätt och servitut

Kraftringen Nät AB har ledningsrätt (1267-1333.1) på sina kablar som ligger i anslutning till planområdet. Kabelstråket som ligger i den västra delen av planområdet hamnar inom allmän platsmark vilket innebär att ledningarna kan ligga kvar i det läge som de har i nuläget. I kvarteret väster om Elisefarms gård har det lagts in ett u-område för att säkerställa ledningsstråket.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Markägaren bekostar detaljplan genom det planavtal som upprättats.

Avtal

Avtal med Trafikverket

Det är möjligt att det behöver tas fram ett avtal med Trafikverket för att säkerställa trafiksäkerheten från planområdet till pendlarparkeringen. Eftersom planområdet inte omfattar Trafikverkets vägar kommer det inte redovisas någon exakt lösning av hur en sådan lösning ska se ut. Ett avtal är lämpligare lösning eftersom en redovisning i planbeskrivningen inte är juridisk bindande.

Avtal med Höörs kommun och Mittskåne Vatten

Spillvattenhanteringen kommer ske genom minireningsverk. Detta reningsverk ska uppföras av exploatören och Mittskåne Vatten ska godkänna anläggningen och dess utförande eftersom det kan bli aktuellt att Mittskåne Vatten behöver ta över ansvaret då exploateringen medför att det blir ett §6-område som innebär att kommunen ska ansvara för spillvattenhanteringen. Anläggningen behöver följa den standard som Mittskåne Vatten har på avloppsanläggningar.

Övriga kostnader

Kostnadsansvaret för samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmarken samt eventuella flyttningar av underjordiska ledningar åligger markägaren. Det kommer bli aktuellt med en flytt av Kraftringens ledning väster om Elisefarms gård. Ledningen kommer flyttas och placeras i mark som på plankartan regleras som allmän platsmark.

Om det hade varit aktuellt med en kommunal spill- och vattenanslutning hade det inneburit en anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar som regleras i enlighet med kommunens VA-taxa.

Lantmäterikostnader i samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av exploatören/markägaren.

Administrativa frågor

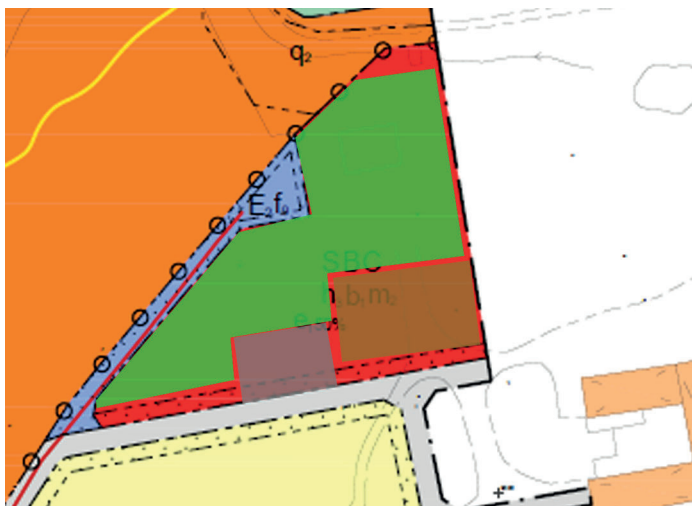
Genomförandetiden för planen är 15 år (180 månader) från det att planen fått laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av planförslaget har Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Karin Kallioniemi Strategisk planeringschef och Yvonne Hagström, planarkitekt från Höörs kommun medverkat. Plankartan har tagits fram av Lloyds arkitekter.



Figur 33. Illustrationsplan över föreslaget planområde, framtagen av Lloyds arkitekter.



Figur 34. Illustration över möjlig disponering på förskoleområdet. Brun yta visar en bygrätt på cirka 800 m², den grönytan visar en sammanhängande friyta på drygt 3000 m² och den grå ytan är en yta för parkering för 20 platser.