

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Häggenäs 3:7 m.fl. i Hörby kommun



November 2023

VärderingsInstitutet

OBJEKTET Häggenäs 3:7, Häggenäs 3:105-3:138 samt Häggenäs 3:141-3:150 i Hörby Kommun.

ADRESS Ej tilldelad

LAGFARNA ÄGARE 556802-4706
C4 Hus AB

556593-6159
C4 Hus Mark i Skåne AB

VÄRDERINGSTIDPUNKT November 2023

OBJEKTET Utgörs av 45 intilliggande fastigheter med totalt markområde om ca 60 ha i belägna i Ludvigsborg, mellan tätorterna Hörby och Höör.

För området som tidigare utgjorts av ängsmark finns laga kraftvunnen plan från 2021-11-16 som medger bostadsbebyggelse. Lantmäteriförrättning har avslutats under året varvid 45 st fastigheter bildats. Övervägande del (42 st) som småhustomter.

Omgivande fastigheter utgörs av småhus och jordbruksmark.

UPPDRAGSGIVARE C4 Hus AB
Att: Jonas Holmberg

VÄRDERINGSÄNDAMÅL Bedömt marknadsvärde som underlag för kreditgivning

MARKEN Området omfattar totalt ca 61 000 m² (inkl. kommunalt ägd gatufastighet) och utgörs av obebyggd kvartersmark. Se bilaga för arealfördelning per fastighet.

INSPEKTION Fastigheten inspekterades 2018-06-18 av Anton Carlsson och Åke Thylander tillsammans med Morgan Johansson på C4 Hus. Inget nytt platsbesök har gjorts inför denna uppdatering. Den utförda inspektionen utgjordes av enklare okulär syn av fastigheterna.

VärderingsInstitutet

TAXERINGSUPPGIFTER

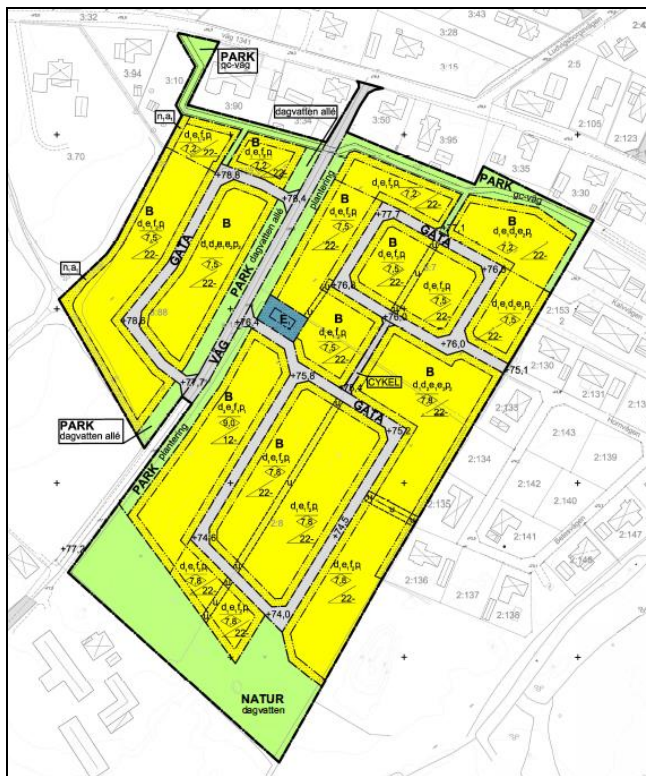
Hörby Häggenäs 3:7
 Typkod 110 = Lantbruksenhet, obebyggd.
 Taxeringsvärde: 159 000 kr.

Hörby Häggenäs 3:105 m.fl.
 Typkod 210 = Småhusenhet, tomtmark
 Ej taxerad, preliminär klassificering.

PLANFÖRHÅLLANDE

För området gäller laga kraftvunnen
 detaljplan 2021-11-16, akt 1266-P2021/3.

Enligt plan finns möjlighet för 42 st
 fribyggartomter varav 37 kan bebyggas
 med parhus, resterande 5 med friliggande
 enfamiljshus. 3 tomter medger byggnation
 av flerbostadshus med exploateringsgrad
 om 35 % och max byggnadshöjd om 7,2 -
 7,8 m. Byggrätt avseende flerbostads-
 hus uppgår till 7 731 m² BTA.



Området har reglerats till 45 fastigheter
 varav 42 småhustomter.

För vidare information, se bilagda plan-
 bestämmelser.

OMVÄRLDSANALYS

År 2022 var ett omtumlande år. Världens börser hade en stark återhämtning från coronapandemins effekter fram till årsskiftet 21/22 då arbetsmarknadstal, räntero och inflation åter tog fart vilket ledde till minst sagt volatila börser med kraftiga nedgångar under första halvåret. Framförallt var det fastighetsaktier som underpresterade det gångna året. En del, så som SBB, Oscar Properties och K2A, såg nedgångar på 70-90 %. Börsnoterade fastighetssektorn sjönk med ca 45 %. För innevarande år har fastighetsindex fallit ca 20 %, till samma nivå som för 5 år sedan.

Invasionen av Ukraina har pågått i över 1,5 år och har föranlett att flera miljoner människor är på flykt undan kriget. Omvärlden har fördömt Rysslands agerande och reagerat med ekonomiska sanktioner samtidigt som stöd i form av pengar, förnödenheter och vapen skickas till Ukraina. Rysslands ekonomi har påverkats av sanktioner där bl.a. flera ryska storbanker uteslutits från SWIFT, samt exportförbud införts av järn, stål och energi i form av olja och gas. Till följd av de kraftigt ökade gaspriser i Europa syntes rekordnivåer för svenska elpriser föregående år. Energipriserna har kommit ner men spås framåt svänga mer och oftare.

Riksbankens inflationsmål är 2,0 % per år mätt i KPIF. Under 2022 gick KPIF från 3,9 % i januari till 10,2 % i december vilket är rekordhöga nivåer. Den stigande trenden kopplades främst till ökade el-, drivmedels- och livsmedelspriser även om uppgången var bred. I januari började KPIF sjunka tillbaka och i senaste mätningen (oktober) var den nere på 4,2 % även om kärninflation (rensat energi) har dämpats långsammare. Som svar på inflationsutvecklingen har Riksbanken följt omvärldens penningpolitiska väg genom att höja styrräntan. I september kom senaste höjning till 4,0 %, och lämnades oförändrad vid beskedet i november. Riksbankens prognos är att styrräntan kan komma att behöva höjas ytterligare en gång och att penningpolitiken behöver vara åtstramande en relativt lång period framöver, men att prognoserna är högst osäkra.

Hotell- och restaurangfastigheter tog stor skada av pandemin då restriktionerna orsakade stora kundtapp vilket påverkade betalningsförmågan. Under föregående år rapporterade flera större aktörer att de

OMVÄRLDSANALYS FORTS.

var tillbaka på samma nivåer som år 2019. Risk finns att dessa kan drabbas hårt återigen nu när den disponibla inkomsten minskar och arbetslösheten riskerar att öka om företagen behöver strama åt. Även butiker påverkades kraftigt av minskad kundtillströmning där trenden med ökande E-handel tidigare varit en bidragande orsak. Föregående år minskade dock E-handeln för första gången sedan 2006 då mätningarna började.

Bostads- och samhällsfastigheter var 2021 de mest attraktiva segmenten med trygga hyresintäkter och samhällsfastigheternas vanligen långa kontrakt med stabila hyresgäster. Föregående år minskade andelen av transaktionsvolymen för dessa lokalslag kraftigt p.g.a. de låga avkastningskraven som inte var lika attraktivt för investerare i den nya inflations- och räntemiljön. En miljö som gjort de mer högavkastande segmenten mer attraktiva och indexerade hyror fått allt större uppmärksamhet. Bostadsbyggandet i Sverige nådde sin topp 2016/17 och har därefter minskat men var ur historiskt perspektiv på en fortsatt hög nivå 2022. Effekterna av de ökade byggkostnaderna började visa sig genom allt färre byggstarter. Detta i samband med fallande bostadspriser och ökade kapitalkostnader har bidragit till att antal byggstartade nya bostäder har minskat med 62 % i Skåne det första halvåret 2023 jämfört med samma period 2022. Första halvåret 2022 var transaktionsvolymen, trots oroligheterna, på rekordnivå innan det mattades av kraftigt 3:e kvartalet. Sett över helåret var volymen likväl på en hög nivå (ca 200 Mdkr). Det första halvåret i år har transaktionsvolymen för den nordiska fastighetsmarknaden fallit med 68 % mot 2022 och är den lägsta volymen på 10 år.

Sammanfattningsvis är krigets fortsatta påverkan på världsekonomin svårbedömd. Hur länge kriget kommer att fortsätta och dess utfall är av stor betydelse. Kriget har redan pågått långt längre än många först förutspått. En viktig värdepåverkande faktor som räntan har stigit snabbt samtidigt som vi nu ser ut att gå in i en lågkonjunktur. Härvid blir även arbetslöshet/sysselsättningsgrad viktiga faktorer framgent. Fallande bostadspriser, hög inflation och svag krona kommer sannolikt vara ett problem för Riksbanken året ut vilket gör att bedömare spår dystra tillväxtutsikter för 2023 och 2024.

KOMMUNANALYS

Kommunen är belägen mitt i Skåne och är sedan 2016 uppdelat i tio distrikt med Hörby som centralort. I kommunen bor ca 15 700 invånare varav ca 8 000 i centralorten. Befolkningsprognosen för år 2030 är uppskattad till ca 16 500 vilket motsvarar en ökning med ca 0,7 % per år. Befolkningstillväxten har varit relativt stillastående men svagt positiv sedan 1970. Den senaste 3 årsperioden har ökningen varit totalt 0,6 %.

Hörby kommuns näringsliv präglas av småföretagande med över 1 000 små och medelstora företag. Man har en relativt stor andel nyföretagande trots en negativ trend de senaste 4 åren. Största privata arbetsgivare är Nolato Meditech AB samt ATOS Medical AB med ca 175 st anställda vardera. Arbetslösheten i kommunen är 5,6 procent, vilket är lågt sett till framförallt andra skånska kommuner men även gentemot Sverigemedel om 6,7 %.

Kollektivtrafik sker via buss och kommunikationer med bil är bra i och med direkt anslutning till två av Skånes största vägar i E22 och riksväg 13. Både Lund och Kristianstad finns inom 45 minuters avstånd.

Fastighetsmarknaden

Tidigare har utbud och efterfrågan i kommunen avseende bostäder varit i balans. På senare tid har det dock likt många andra kommuner övergått till obalans i form av underskott i kommunens tätort enligt Länsstyrelsen Skånes regionala bostadsmarknadsanalys 2023. Småhus är boendeformen som dominerar marknaden sett över hela kommunen. Kommunen planerar för nybyggnationer i tätorterna Hörby och Ludvigsborg. Utmaning är emellertid att bostadspriserna för Hörby kommuns befintliga bestånd är lägre i relation till resterande Skåne.

Under föregående år genomfördes ca 30 transaktioner. Transaktionsvolymen uppgick till ca 160 Mkr där det största köpet (Pugerup 5) stod för 70 Mkr. Köpare och säljare har huvudsakligen utgjorts av mindre lokala aktörer.

Geografi

Kommunen gränsar till kommunerna Höör, Hässleholms, Kristianstad, Tomelilla, Sjöbo, och Eslövs.

KOMMUNANALYS FORTS.

Tätorter:

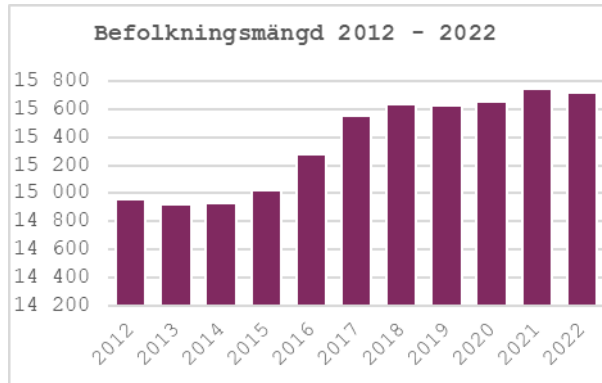
Hörby, Osbyholm, Ludvigsborg och Önneköp.

Befolkningsförändring % 3 år

Ca 0,6 %

Befolkningens mängd (2022-12-31):

15 718



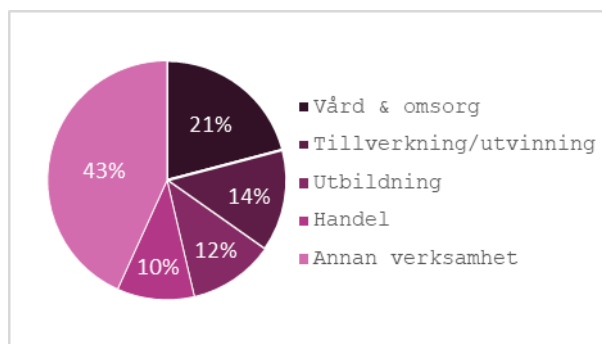
Åldersstruktur:

0-6	8,2 %
7-19	14,6 %
20-64	54,2 %
65-	23,0 %

Utbildningsnivå (25-64 år)

Förgymnasium	20,1 %
Gymnasium	52,2 %
Akademiker	27,7 %

Största näringslivsgrenar:



Öppet arbetslösa samt i program med aktivitetsstöd:

Ca 5,6 %

Medianinkomst (2021):

295 326 kr

KOMMUNANALYS FORTS.**Skattesats:**

32,26 %

Största fastighetsägare bostäder:

SBF Fonder AB	322 *
Hörby kommun	304 *
LJA Carlsson Holding AB	86 *
Lyckås Fastighets AB	77 *
Leny AB	74 *

* Antal lägenheter

Största fastighetsägare industri:

Hörby kommun, AB Futuritas, Leverandörs-
selskapet D.C.A, Skånska Lantmännens
Lokalför. i Hörby, Proswede Invest AB.

Största privata arbetsgivare:

Nolato MediTech AB, Atos Medical AB, KLS
Ugglarps AB och Samskapa Behandling AB.

Arbetsställen (2021):

2 561 st

Antal nystartade företag (2021):

160 st

Kommunikation:

Buss och bil.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan villig köpare och villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget. Som komplement kan även en s.k. exploateringskalkyl användas. Dessa är väldigt känsliga och reagerar kraftigt även vid små justeringar på den indata som används. De kan dock användas för att bekräfta eller avvisa bedömt värde.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Besiktning av värderingsobjektet

Ingen ny platsbesiktning har gjorts av här aktuella fastigheter.

Detta värdeutlåtande är ej av sådan karaktär att det kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.

Servitutsutredning är ej utförd.

2. Arealuppgifter

Har erhållits via CFD-utdrag, tomtkartor samt grov uppmätning via satellit.

3. Övriga handlingar och förutsättningar

Detaljplan laga kraftvunnen 2021-11-16. Uppgifter avseende planerat utförande och nyttjande av området har erhållits via uppdragsgivare.

Vid värdebedömningen har förutsatts att samtliga exploateringskostnader erlagts.

4. Marknadsinformation från kommunen, markanvisning.se och ortsprisdatasystem som UCBV och Datscha.

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Prissättningen av exploateringsmark för bostäder sker normalt sätt genom pris per kvadratmeter byggrätt ovan mark, s.k. ljus BTA. I priset måste ägare beakta de kostnader som krävs för att färdigställa kvartersmarken, infrastruktur, allmän platsmark, arkeologi m.m. Normalt sker försäljningar av exploateringsområde via kommun som markanvisning där potentiella köpare får komma in med anbud. Priset förutsätter normalt att marken har normala grundläggningsförutsättningar. Så har även antagits i denna bedömning.

På området medges uppförande av flerbostadshus på 3 tomter. Dessa planeras av uppdragsgivare för 3 separata hyreshus alt. bostadsrättsföreningar. För de 3 områdena medges en exploateringsgrad om 35 % och uppförande av byggnad i 2 våningsplan. Byggrätten utgör härav 2 567 m² BTA, 2 628 m² BTA samt 2 538 m² BTA eller totalt 7 732 m² BTA för alla tre områdena.

För resten av området medges fribyggartomter. Efter fastighetsreglering och avstyckning finns vid värdetidpunkten 42 småhustomter. Av dessa får 37 st utgöra parhustomter om minst 350 m² tomtareal. I parhusutförande får 30 % eller max 125 m² BYA/bostad uppföras med en högsta nockhöjd om 7,2-7,8 m. För resterande 5 tomter regleras i plan minsta tomtstorlek om 850 m². På de får endast friligaande enbostadshus uppföras med BYA om 30 % dock maximalt 250 m² och nockhöjd om 9 m. Värderingen beaktar värdet i utförande som 42 fribyggartomter för friliggande enbostadshus.

I det fall storleken/nyttjandet av byggrätten skulle ändras kan värdenivåer justeras i antal tomter, tillkommande/avgående antal kvadratmeter BTA för flerbostadshus etc.

Upplåtelseform är ej fastställt och kan enligt uppdragsgivare bli blandad med hyres-, bostads- och äganderätter.

För vidare information, se bilagda planbestämmelser och tomtindelningsskarta.

MARKNAD

Det råder fortsatt bostadsbrist i merparten (62 %) av de svenska kommunerna enligt den senaste bostadsmarknadsenkäten från Boverket (2023-05) där 180/290 kommuner anger ett underskott i kommunen. Hörby kommun har uppgett att de har en obalans i form av underskott såväl i centralorten som i resterande del av kommunen. Mellan 2011 - 2021 färdigställdes i genomsnitt 13 bostäder per år i kommun. Under samma period ökade befolkningen med ca 84 nya invånare/år. I senaste översiktsplanen har bostadsbehovet uppskattats till 50 nya bostäder per år fram till 2030. I centralorten har området Stattena i de östra delarna utvecklats med parhus och friliggande småhus. Ytterligare 100-180 bostäder, kommer att kunna uppföras strax söder om redan utvecklat område. I Ludvigsborg har ett projekt med 50-tal tomter utvecklats. Ludvigsborg är en mindre ort med ca 1 200 invånare. Uppdragsgivare planerar för ca 100 bostäder vilket skulle bli ett betydande tillskott. Byggrätten planeras att utföras etappvis vilket kan motverka ett ev. överskott av nya bostäder/tomter på kort sikt.

ETAPPINDELNING

Exploateringen avses att utföras i etapper.

Etapp 1 avser den södra delen av området och omfattar 23 fastigheter varav 22 fribyggartomter med tomtarealer mellan 710 - 1 014 m² eller totalt 18 307 m². Den sista tomten (Häggenäs 3:138) omfattar 3 667 m² med byggrätt för flerbostadshus om 2 567 m² BTA fördelat på 2 plan.

Etapp 2 avser nordöstra delen av området och omfattar 12 tomter varav 11 avstyckade fribyggartomter med tomtstorlekar mellan 705 - 865 m² eller totalt 8 394 m². På den sista tomten (Häggenäs 3:7) som omfattar 3 754 m² får flerbostadshus i 2 plan uppföras om totalt 2 628 m² BTA där uppdragsgivare överväger LSS-boende.

Etapp 3 avser västra delen av området och omfattar 10 tomter varav 9 st avstyckade fribyggartomter med tomtstorlekar mellan 701 - 846 m² eller totalt 6 675 m². Den sista tomten (Häggenäs 3:149) som omfattar 3 625 m² finns byggrätt för flerbostadshus om 2 538 m² BTA fördelat på 2 plan.

ORTSPRISANALYS SMÅHUSTOMTER

Till grund för värdebedömningen har utlistning skett avseende försäljningar av obebyggda tomter i här aktuellt område från 2022-01 och framåt. Köp avseende tomter överstigande 1 500 m² areal har gallrats bort.

Nedan försäljningar har återfunnits:

Kommun	Fastighet	Adress	Datum	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
HÖÖR	FURAN 6	Älvgatan 7	2023-10-16	750	800 000	1 067	2,50
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:52	Zefyrvägen 3	2023-09-01	757	569 000	752	2,11
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:61	Sonatavägen 13	2023-09-01	1 300	689 000	530	2,23
HÖÖR	BIET 19	Norra Torggatan 19	2023-02-16	804	900 000	1 119	2,76
HÖÖR	BIET 29	Flygarevägen 16	2023-02-16	1 397	1 330 000	952	2,68
HÖRBY	BJÄRSJÖLAGÅRD 3	Idas Gata 6	2022-11-24	1 037	900 000	868	4,69
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:77	Pegasusvägen 12	2022-08-24	1 044	960 000	920	0,00
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:79	Pegasusvägen 3	2022-08-24	808	960 000	1 188	0,00
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:81	Pegasusvägen 2	2022-08-24	947	960 000	1 014	0,00
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:82	Pegasusvägen 4	2022-08-24	918	960 000	1 046	0,00
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:78	Pegasusvägen 5	2022-08-24	1 022	960 000	939	0,00
HÖÖR	KORALLEN 3	Marmorvägen 4	2022-08-23	1 045	800 000	766	2,25
HÖÖR	HÖJDEN 28	Granitvägen 5	2022-06-28	1 149	1 442 000	1 255	0,00
HÖÖR	HÖJDEN 29	Skiffervägen 6	2022-06-28	971	1 442 000	1 485	0,00
HÖÖR	HÖJDEN 24	Granitvägen 8	2022-06-22	876	1 442 000	1 646	0,00
HÖÖR	HÖJDEN 31	Skiffervägen 10	2022-06-16	814	1 392 000	1 710	0,00
HÖÖR	HÖJDEN 32	Skiffervägen 12	2022-06-07	835	1 442 000	1 727	0,00
HÖÖR	SKIFFERN 3	Skiffervägen 5	2022-05-19	859	1 442 000	1 679	0,00
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:70	Daniavägen 4	2022-05-17	891	950 000	1 066	0,00
HÖÖR	HÖJDEN 27	Granitvägen 2	2022-04-06	809	1 630 000	2 015	0,00
HÖÖR	HÖÖR 61:19	Fältspatsvägen 6	2022-03-24	1 000	650 000	650	2,83
HÖRBY	HÄGGENÄS 2:65	Vattenvägen 16	2022-01-28	1 453	470 000	323	2,00
HÖRBY	HÄGGENÄS 21:70	Daniavägen 4	2022-01-21	891	850 000	954	0,00
HÖRBY	RÖINGE 3:295	Blågullsvägen 1 m.f.	2022-01-13	1 482	404 000	273	1,66

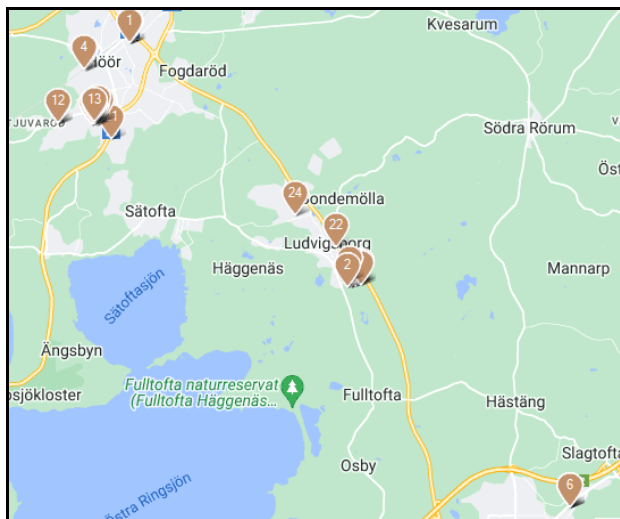
Härvid konstateras förvärv inom intervallet 400 - 1 650 Tkr för obebyggda tomter med ett snitt om ca 1 050 tkr per tomt. Det övre intervallet avser tomter i Stenskogen i Höör tätort där tomtköpet är en del av nyckelfärdigt hus.

Försäljningar i Ludvigsborg har legat inom intervallet 400 - 960 tkr med ett genomsnitt om 830 tkr. Övervägande del av försäljningarna genomfördes för över 1 år sedan varefter marknaden har varit trög och osäker med köpare och säljare som haft svårt att mötas.

VärderingsInstitutet

ORTSPRISANALYS FORTS SMÅHUSTOMTER

Kvadratmeterpriserna varierar kraftigt, sannolikt då storlek på tomterna också gör så medan storleken på bostäder som får uppföras är relativt likvärdig.



Vid värdetidpunkten finns 5 tomter ute till försäljning i Hörby och Höör. Dessa med utgångspriser mellan 485 - 1 450 tkr/tomt.

ORTSPRISANALYS FLERBOSTADSHUS

Utlisning har skett avseende såld tomtmark för byggnation av flerbostadshus i Hörby och Höör kommun. Antalet förvärv är få, följande har återfunnits sedan 2020:

Kommun	Fastighet	Adress	Datum	Tk	Köpesumma	Areal	Byggrätt	Pris/m ² BTA
HÖRBY	BJÅRSJÖLAGÅRD 5 & 8, BORDSKÖ 3	Idas Gata 10A m.f.	2022-08-19	310	2 660 000	6 322	1 897	1 403
HÖÖR	FOGDARÖD 8:32	Ej tilldelad	2021-12-09	310	11 475 000	6 890	7 650	1 500
HÖÖR	KORIANDEVERN 1	Koriandervägen 1	2021-09-20	310	1 867 000	3 118	2 480	753
HÖÖR	GRÄSLÖKEN 1	Koriandervägen 9	2021-08-27	310	1 145 000	1 589	1 202	953
HÖRBY	BIBY 1, BJÅRSJÖLAGÅRD 6, BORDSJÖ 4	Idas Gata 12 m.f.	2021-06-28	310	2 639 000	5 745	1 904	1 400
HÖÖR	KORIANDEVERN 2	Koriandervägen 3A m.f.	2021-03-17	310	2 560 000	3 555	1 422	1 800
HÖÖR	GRÄSLÖKEN 2	Koriandervägen 11A m.f.	2021-03-04	310	21 940 000	4 445	7 112	3 085
HÖÖR	PEPPARROTEN 1, VITLÖKEN 1	Pepparrotsvägen 12A m.f.	2021-03-04	310	10 825 000	4 861	2 917	3 712
HÖÖR	GRÄSLÖKEN 2	Koriandervägen 11 m.f.	2021-02-17	310	4 600 000	4 445	7 112	647
HÖÖR	VITLÖKEN 1	Koriandervägen 16 m.f.	2021-02-17	310	1 909 000	3 535	2 121	900
HÖÖR	RÄVEN 17	Bangårdsgatan 3	2020-10-05	310	2 825 000	1 883	4 700	601
HÖÖR	RÄVEN 18	Bangårdsgatan 5 m.f.	2020-06-09	310	2 802 000	1 868	3 600	778

Under studerad period har 12 st lagfarna försäljningar återfunnits. De har sålts till priser i intervallet 1,9 - 22 Mkr med motsvarande kvadratmeterpriser om 600 - 3 750 kr/m² BTA. Det övre intervallet avser köp där exploatör sålt till bostadsrättsförening. Inget förvärv har gjorts efter årsskiftet.

VärderingsInstitutet

ORTSPRISANALYS FORTS. FLERBOSTADSHUS

Övervägande del av försäljningarna är av naturliga skäl markanvisning där kommun varit säljare. Härvid ska tilläggas att exploatörer i flera fall är villiga att betala ett högre pris för mark men begränsas av markanvisningstävlingar som många gånger lägger större fokus på hållbarhet, miljö etc. än priset vid tilldelning. Vid rena överlåtelser mellan privata aktörer är det vanligare att högstbjudande ges möjlighet att köpa.

Fastigheterna Råven 17 & 18 i Västra stationsområdet i Höör tätort såldes av kommunen för taxa om 1 500 kr/m² areal utöver 1 Mkr i gatukostnadsersättning. Något samband mellan upplåtelseform och pris tycks ej föreligga. Vid försäljning till bostadsrättsförening syns dock en annan prisbild. Det synes dock svårare att få ihop kalkylerna även för BRF:er idag.

Ingen försäljning har återfunnits det senaste året, vilket gör värderingen mer osäker och svårbedömd. Sedan dess har kapitalkostnaderna ökat markant då styrräntan gått från 0,75 % till 4,0 %. Härav har även betalningsviljan-/förmågan sjunkit hos potentiella köpare vilket konstaterats dels av genomförda försäljningar av andra segment (ex. hyreshus) samt även i objekt som inte säljs till vissa nivåer.

SUMMERING

Mot bakgrund av belägenhet och storlek bedöms marknadsvärdet för byggklara tomter föreligga i intervallet 700 000-800 000 kronor, med ett genomsnittligt pris om 750 000 kr/tomt. För byggrätter avseende flerbostadshus har marknadsvärdet bedömts till intervallet 1 400-2 400 kr/m² BTA. Det övre intervallet torde kunna uppnås vid försäljning till bostadsrättsförening.

EXPLOATERINGSTID

En samtida försäljning av samtliga tomter skulle sannolikt påverka prisbilden negativt, då utbudet överstiger efterfrågan på kort sikt, varför bedömning görs att 12 tomter från etapp 1 säljs under 2024 och resterande 10 tomter i etapp 1 under 2024/2025. För etapp 2 har försäljningstid år 2026 antagits och för etapp 3 år 2027. Exploateringstiden är något osäker.

EXPLOATERINGSTID FORTS.

<u>ETAPP 1 (2024)</u>	
12 fribyggartomter á 750 tkr	9 000 tkr
Flerbostadshus 2 567 m ² BTA á 1 900 kr	4 877 tkr
Totalt	13 877 tkr

<u>ETAPP 1 (2024/2025)</u>	
10 fribyggartomter á 750 tkr	7 500 tkr
Totalt	7 500 tkr

<u>ETAPP 2 (2026)</u>	
11 fribyggartomter á 750 tkr	8 250 tkr
Flerbostadshus 2 628 m ² BTA á 1 900 kr	4 993 tkr
Totalt	13 243 tkr

<u>ETAPP 3 (2027)</u>	
9 fribyggartomter á 750 tkr	6 750 tkr
Flerbostadshus 2 538 m ² BTA á 1 900 kr	4 822 tkr
Totalt	11 572 tkr

För nuvärdesberäkningen har en kalkylränta om 6,0 % använts. Tomtpriser har räknats upp med 6,5 % år 1, 2,5 % år 2 och därefter med 2,0 % årligen, och motsvarar bedömd inflation.

Med antagande om att samtliga intäkter avseende etapp 1 erhålles inom 1,5 år motsv. nuvärdesberäkning av intäkten 21 400 tkr ett nuvärde om 21 500 tkr.

Med antagande att intäkt avseende etapp 2 erhålls 2026 motsv. nuvärdesberäkning av intäkten 13 200 tkr ett nuvärde om 12 300 tkr.

Med antagande att intäkt avseende etapp 3 erhålls 2027 motsv. nuvärdesberäkning av intäkten 11 600 tkr ett nuvärde om 10 400 tkr.

Summerat nuvärde av samtliga etapper utgör således 44 200 tkr. På senare år har relativt många tomter sålts. Tiden för exploatering kan bli längre.

Från värdet avgår exploateringskostnader som förrättningskostnader, gatukostnader, bullervall, belysning, ledningsflytt, avlopp etc. Dessa kostnader är i dagsläget svåruppskattade. Enligt uppdragsgivare uppskattas exploateringskostnader uppgå till ca 16-20 Mkr, vilket anses vara något högre än normalt men rimligt. Efter avdrag av exploateringskostnader ges således ett värde i nivå 24-28 Mkr.

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2023** bedöms med ovan förutsättningar efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 26 200 000 kr.**

Bedömt osäkerhetsintervall +/- 8 %.

Malmö 2023-11-27



Anton Carlsson

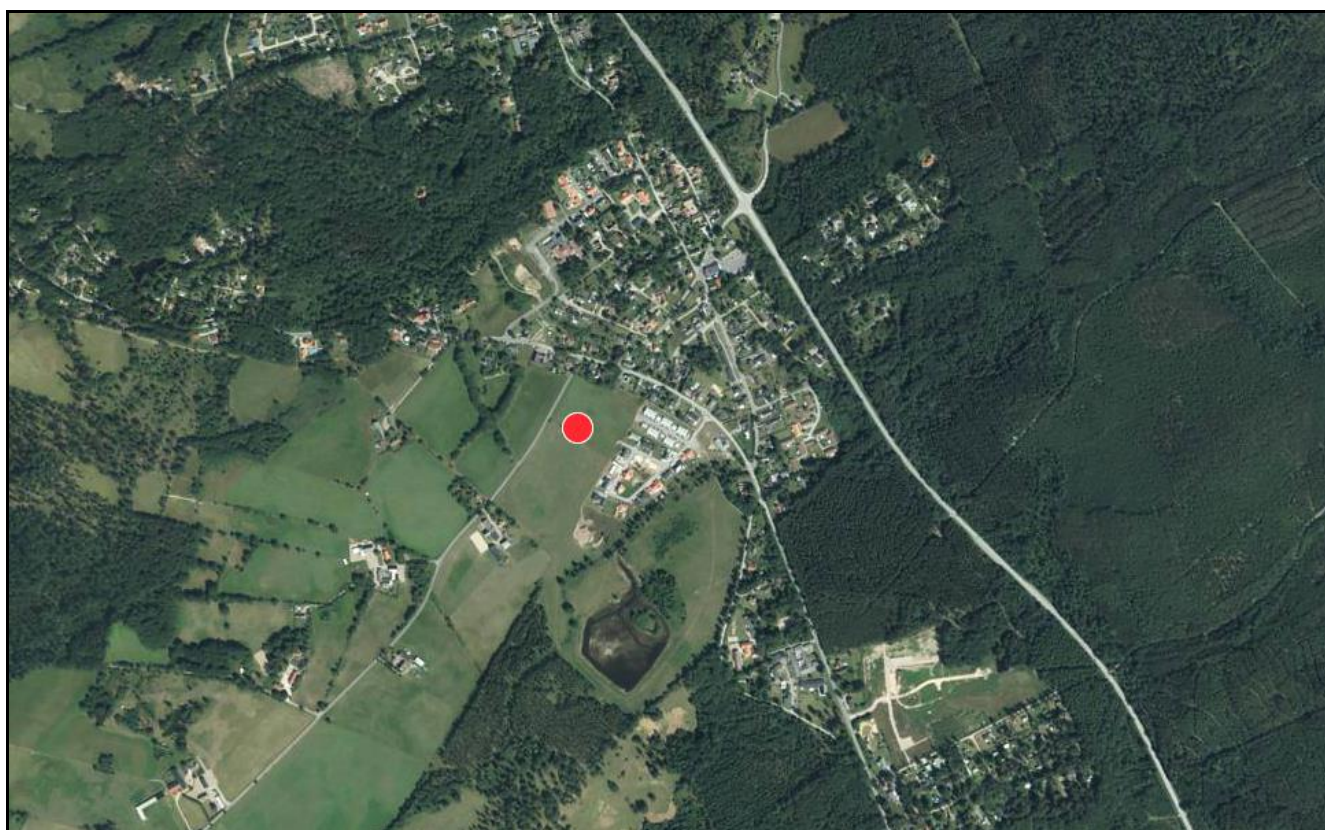
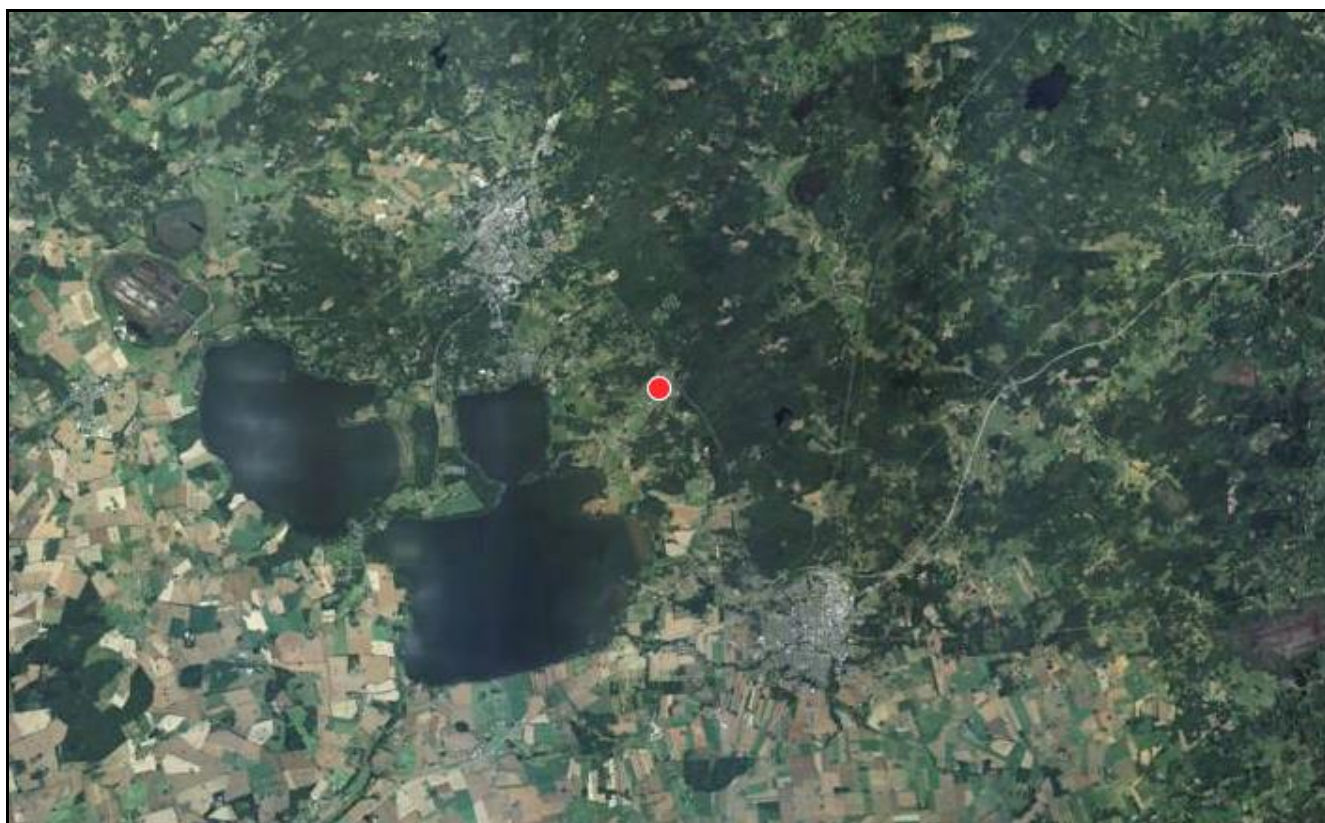
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Kartbilder
Översiktskarta
Fastighetslista och etappindelning
Utdrag ur CFD
Planhandlingar
Allmänna villkor för värdeutlåtandet

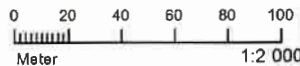
VärderingsInstitutet





Teckenförklaring KA1, KA2 och KA3

- Figur
- BERGA Trakt
- Fastighetsgräns, utgående
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns, blivande
- $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$ Fastighetsbeteckning
- $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$ Fastighetsbeteckning, blivande
- Fastighetsbeteckning, utgående
- Gränspunkt
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Gemensamhetsanläggning
- Huvudgata
- Småväg enkel standard
- Småväg
- Traktörväg
- Byggnad
- Stenmur, kantlinje
- Stenmur, mittlinje



Teknisk beskrivning (se aktbilaga TBE1)

Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
 Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
 Framställt genom: Nymtning och kopiering från registerkartan
 Mätmetod: Satellitmätning NR1K-tjänst

Översiktskarta

Aktbilaga KA1
 Ärendenummer: M181013
 Orig.format: A3S

Upprättad år: 2023
 Fastighetsbestämning och fastighetsreglering
 berörande Häggenäs 2:8 m.l. Avstyckning från
 Häggenäs 3:7 m.l.
 Kommun: Ilörby
 Län: Skåne

Förrättningslantmätare, se digital signatur

Beskrivning, se aktbilaga BE1.
 Bestämda gränser, se aktbilaga KA2 och KA3.
 Nybildade fastigheter figur 2-23 = Häggenäs 3:116-3:137.
 Nybildad fastighet figur 24-25 = Häggenäs 3:138.
 Nybildade fastigheter figur 26-36 = Häggenäs 3:105-3:115.
 Figur 1 och 37 överförs från Häggenäs 3:7 till Häggenäs 3:32.
 Figur 38 överförs från Häggenäs 3:10 till Häggenäs 3:32.
 Figur 39 överförs från Häggenäs 3:88 till Häggenäs 3:32.
 Nybildade fastigheter figur 40-49 = Häggenäs 3:141-3:150.
 Nya gränser, se aktbilaga KA2 och KA3.
 Rättigheter och samfälligheter är ofullständigt redovisade utanför avstyckat/fastighetsreglerat område.
 För det tekniska innehållet och kartarbetet svarar
 Johan Rickardsson.

Tomtstorlek och etappindelning

Etapp 1	
	779 m ²
Häggenäs 3:136	802 m ²
Häggenäs 3:135	834 m ²
Häggenäs 3:134	1 014 m ²
Häggenäs 3:124	912 m ²
Häggenäs 3:123	738 m ²
Häggenäs 3:122	861 m ²
Häggenäs 3:121	906 m ²
Häggenäs 3:120	920 m ²
Häggenäs 3:119	906 m ²
Häggenäs 3:118	995 m ²
Häggenäs 3:116	874 m ²
Häggenäs 3:117	710 m ²
Häggenäs 3:129	835 m ²
Häggenäs 3:130	770 m ²
Häggenäs 3:131	769 m ²
Häggenäs 3:132	770 m ²
Häggenäs 3:133	821 m ²
Häggenäs 3:128	785 m ²
Häggenäs 3:127	766 m ²
Häggenäs 3:126	769 m ²
Häggenäs 3:125	771 m ²
Häggenäs 3:138	3 667 m ²
Totalt	21 974 m²

Etapp 2	
Häggenäs 3:111	728 m ²
Häggenäs 3:110	865 m ²
Häggenäs 3:109	751 m ²
Häggenäs 3:108	705 m ²
Häggenäs 3:107	768 m ²
Häggenäs 3:106	743 m ²
Häggenäs 3:105	721 m ²
Häggenäs 3:114	764 m ²
Häggenäs 3:115	756 m ²
Häggenäs 3:113	811 m ²
Häggenäs 3:112	782 m ²
Häggenäs 3:7	3 754 m ²
Totalt	12 148 m²

Etapp 3	
Häggenäs 3:150	846 m ²
Häggenäs 3:148	713 m ²
Häggenäs 3:147	712 m ²
Häggenäs 3:146	793 m ²
Häggenäs 3:145	702 m ²
Häggenäs 3:144	701 m ²
Häggenäs 3:143	707 m ²
Häggenäs 3:142	713 m ²
Häggenäs 3:141	788 m ²
Häggenäs 3:149	3 625 m ²
Totalt	10 300 m²



Fastighet

Beteckning

Hörby Häggenäs
3:105

UUID:

b8baecba-1c6a-4ff3-958d-d286951de11a

Senaste ändringen i allmänna delen

2023-03-08

Nyckel:

121111987

Län- och kommunkod

1266

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-04-25

Distrikt

Fulltofta

Distriktskod

101242

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-11-22

Socken: Fulltofta

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6196058.3

412725.1



Areal

Område

Totalareal

Därv landareal

Därv vattenareal

Totalt

721 kvm

721 kvm

1 721 kvm

721 kvm

Lagfart**Ägare**

556802-4706

C4 Hus AB

Björkhemsvägen 15 A
291 54 Kristianstad**Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2018-10-30

Akt

D-2018-00548102:1

Köp (även transportköp): 2018-10-26
Ingen köpeskilling redovisad.**Inteckningar**

Totalt antal teckningar: 1

Totalt belopp: 400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400.000 SEK	2023-04-17	D-2023-00119787:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Detaljplan för häggenäs 3:7, 3:8 samt del av 2:8 m.fl.

Datum

2019-02-25

Laga kraft: 2021-11-16

Akt

1266-P2021/3

Genomf. start:

2021-11-16

Genomf. slut:

2026-11-15

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

2023-03-06

Akt

1266-2018/25

Ursprung

Hörby Häggenäs 3:7

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Fastighet

Beteckning

Hörby Häggenäs
3:134

UUID:

418abf95-b54d-4d98-9941-83d20afe6577

Senaste ändringen i allmänna delen

2023-03-08

Nyckel:

121111970

Län- och kommunkod

1266

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-03-10

Distrikt

Fulltofta

Distriktskod

101242

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-11-22

Socken: Fulltofta

Läge, karta

Område

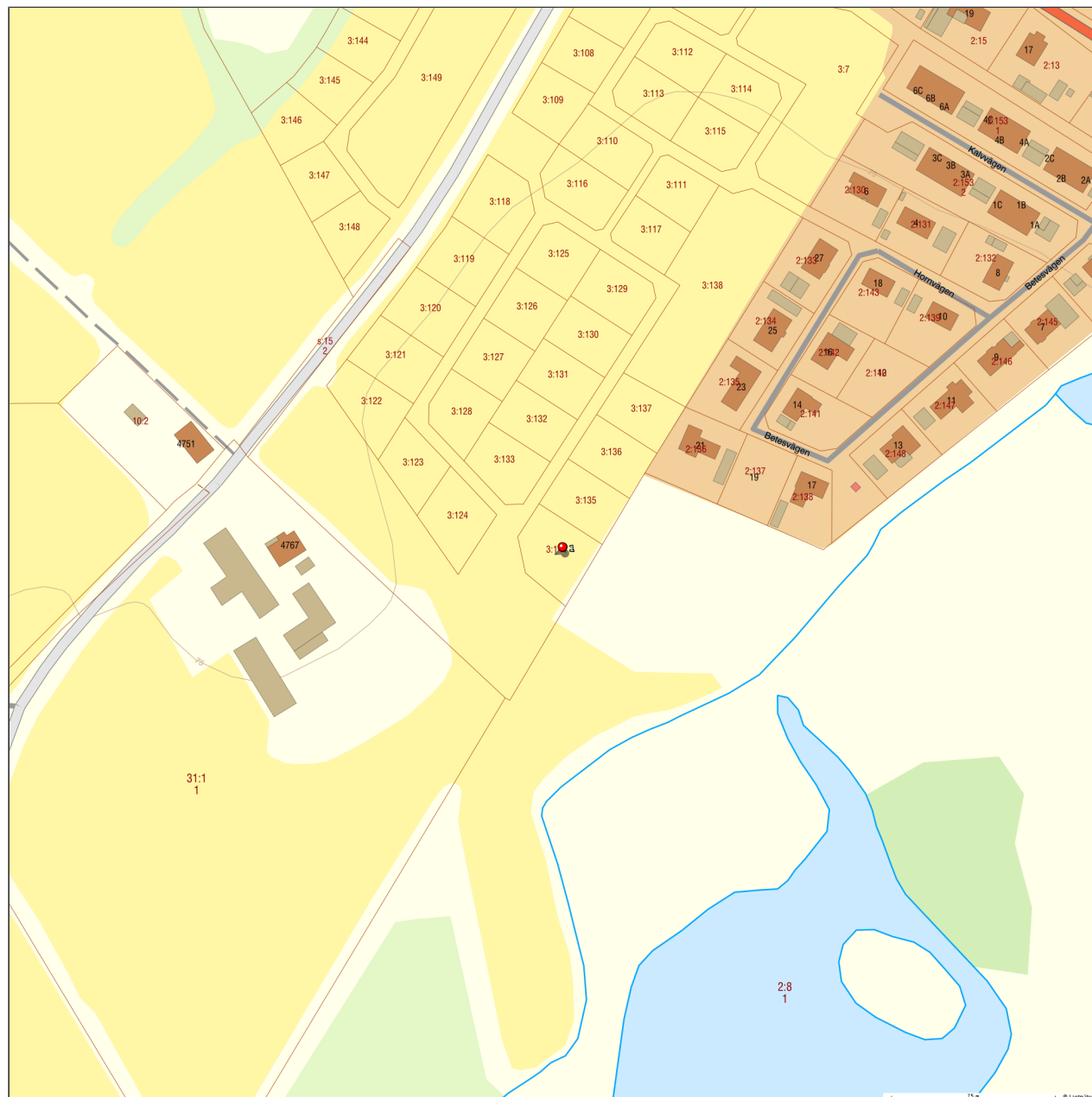
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6195805.1

412654.4



Areal

Område

Totalareal

Därv landareal

Därv vattenareal

Totalt

1 014 kvm

1 014 kvm

1 1 014 kvm

1 014 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556802-4706 C4 Hus AB Björkhemsvägen 15 A 291 54 Kristianstad	1/1	2018-10-30	D-2018-00548102:1

Köp (även transportköp): 2018-10-26
Ingen köpeskilling redovisad.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för häggenäs 3:7, 3:8 samt del av 2:8 m.fl.	2019-02-25 Laga kraft: 2021-11-16 Genomf. start: 2021-11-16 Genomf. slut: 2026-11-15	1266-P2021/3

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)
Ej taxerad, preliminär klassificering

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2023-03-06	1266-2018/25

Ursprung

Hörby Häggenäs 3:7

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

**Fastighet**

Beteckning Hörby Häggenäs 3:7	UUID: 909a6a5c-839e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-03-08
Nyckel: 120262486	Län- och kommunkod 1266	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-04-25
Distrikt Fulltofta Socken: Fulltofta	Distriktskod 101242	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-11-22

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	22 0205
Lantmäteriförrättning pågår	22 0197

Läge, karta

Område

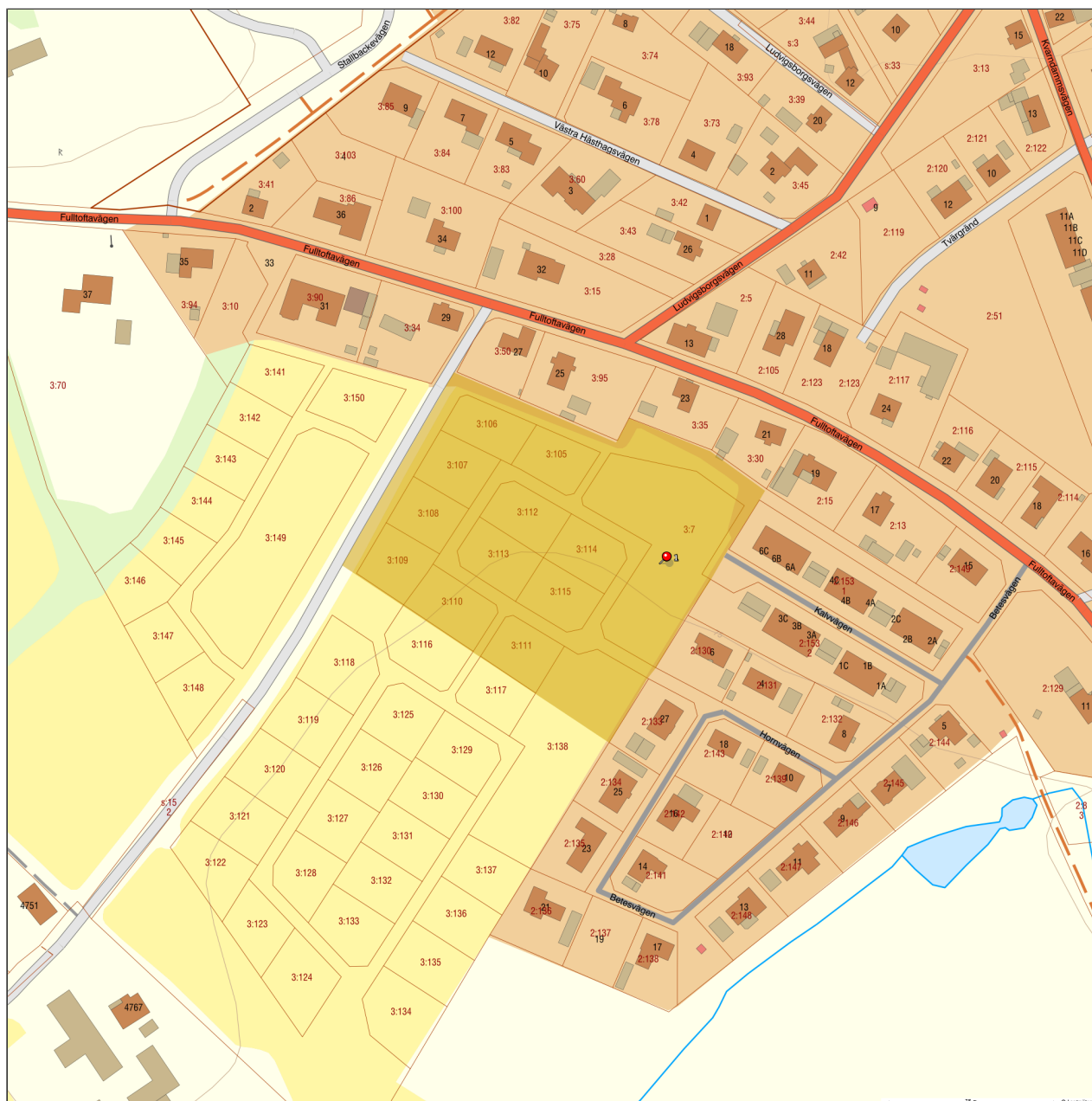
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6196011.6

412773.4



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

3 754 kvm

3 754 kvm

1 3 754 kvm

3 754 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556802-4706 C4 Hus AB Björkhemsvägen 15 A 291 54 Kristianstad	1/1	2018-10-30	D-2018-00548102:1

Köp (även transportköp): 2018-10-26
Köpeskilling: 3.213.305 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 2.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	567.000 SEK	2008-02-27	08/6140
2	1.433.000 SEK	2023-04-17	D-2023-00119786:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för häggenäs 3:7, 3:8 samt del av 2:8 m.fl.	2019-02-25 Laga kraft: 2021-11-16	1266-P2021/3
	Genomf. start: 2021-11-16 Genomf. slut: 2026-11-15	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, obebyggd (110)

180684-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2023	159.000 SEK

Ingående värden

Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	159.000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		0 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556802-4706 C4 Hus AB Björkhemsvägen 15 A 291 54 Kristianstad	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet betesmark 022511253.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
159.000 SEK	0012013	Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)

Areal
2 ha

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Hörby Häggenäs GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1876-10-06	12-FUL-AVS10
Anläggningsåtgärd	2008-01-04	1266-1356
Fastighetsreglering	2023-03-06	1266-2018/25

Avskild mark

Hörby Häggenäs 3:8, 3:30, 3:35, 3:50, 3:95, 3:105-138

Ursprung

Hörby Häggenäs 3:4-6

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Fulltofta Häggenäs 3:7

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-01

12-HÖÖ-1937

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



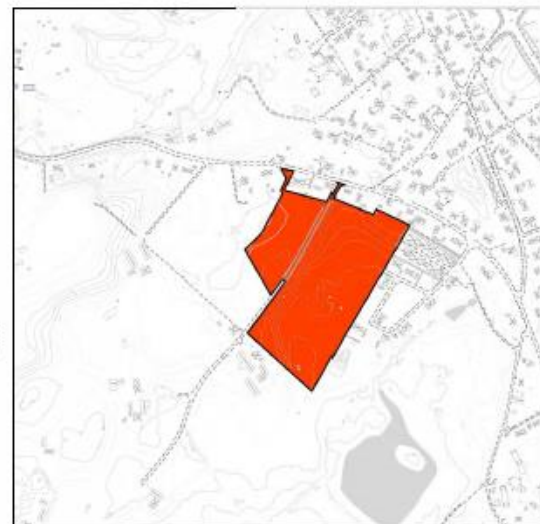
Plankarta skala 1:1000 (A1)

Teckenförklaring

— Gensamhetsbegränsning utomhus	— Byggnat, bestående	— Gränsstreck	— Vatten
— Stängsel utan gräns	— Färd	— Mark	— Öppen mark
— Gensamhetsbegränsning	— Skad	— Överfl	— Vatten
— Ledningsnät	— Skador	— Skad	— Vatten
• Fundering	— Skador	— Skad	— Vatten
— Täckning	— Skador	— Skad	— Vatten
— Fuktiggränd	— Skador	— Skad	— Vatten
— Tätning gräns för byggnad	— Skador	— Skad	— Vatten
— Gränsstreck	— Skador	— Skad	— Vatten



Illustrationsplan. Illustrationsplanen visar ett av flera möjliga förslag på utformning av planområdet. Byggnadsplanen har ingen åtgärdsplan.



Översiktskarta

PLANBESTÄMMLER

Förändring gäller inom området med redovisade bestämningar. Endast angränsande områden och utformning är tillåtna. Bestämningar utan bestämning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

—	Planområdesgräns
—	Ändringsgräns
—	Öppningsgräns
—	Ändringsgräns
—	Gränsstreck

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna bestämmelser med kommunalt hänsynstagande

VÄG	Gensamhetsmark (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
GATA	Lokal gata (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
CYKEL	Cykelväg (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
PARK	Anlagt park (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
NATUR	Natur (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
Markreservat	Markreservat (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
B	Byggnad (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
E	Transformationszon (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)

UTTÖMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

all	Trädplantering (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
planter	Planteringsplan (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
dagvatten	Marken är avsedd för dagvatten (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
go-väg	Gång- och cykelväg (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)

UTNYTTJANDENYGRADFÖRHÅLLNING

d	Minsta tillåtna bygghöghetsbegränsning för arbetsbetsbhus är 700 m ² vid utformning av arbetsbetsbhus som radius är 20 m och tillåtna bygghöghetsbegränsning 350 m per bostad.
d	Minsta tillåtna bygghöghetsbegränsning för arbetsbetsbhus är 700 m ² vid utformning av arbetsbetsbhus som radius är 20 m och tillåtna bygghöghetsbegränsning 350 m per bostad.
d	Minsta tillåtna bygghöghetsbegränsning för arbetsbetsbhus är 1400 m ² (PBL (2010:900) 5 kap. 10 §)
d	Minsta tillåtna bygghöghetsbegränsning för arbetsbetsbhus är 850 m ² (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)
e	Största bygghöghetsbegränsning per bygghöjd för arbetsbetsbhus är 30%, dock högst 250 m ² . Vid utformning av arbetsbetsbhus som radius är större bygghöghetsbegränsning 35%, dock högst 125 m per bostad.
e	Största bygghöghetsbegränsning per bygghöjd för arbetsbetsbhus är 30%, dock högst 250 m ² . Vid utformning av arbetsbetsbhus som radius är större bygghöghetsbegränsning 35%, dock högst 125 m per bostad (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
e	Största bygghöghetsbegränsning per bygghöjd för arbetsbetsbhus är 30% (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
e	Största bygghöghetsbegränsning per bygghöjd för arbetsbetsbhus är 30%, dock högst 250 m ² (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)

BESTÄMMNINGAR AV MARKENS UTNYTTJANDE

n	Marken är inte avsedd med byggnad (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
n	Marken ska bevaras i sitt ursprungliga skick. För att skydda eller förbättra (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)
o	Markens höjd över nollplanet (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
PLACERING, UTÖMNING, UTÖMNING	
r	Utöms och gånge får placeras i höghetsbegränsning (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)
r	Vid tilläggande av- och höghetsbetsbhus ska huvudbyggnad placeras 4,5 meter från befintlig gata (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)
r	Huvudbyggnad får sammanbyggnas i höghetsbegränsning (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)
Utöms höjd	
g	Högsta höjd i 1 meter för huvudbyggnad (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
g	Minsta taklutning i grader (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
g	Högsta höjd för kompletteringsbyggnad är 4,2 meter (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
g	Endast tilläggande arbetsbetsbhus får uppföras (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
g	Endast tilläggande av- och höghetsbetsbhus (inkl. parhus) får uppföras (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
Byggnadens höjd	
u	Utöms höjd för höghetsbetsbhus ska för byggplaner uppföras till högst en tredjedel av totala sammanlagda höjden (PBL (2010:900) 4 kap. 11 §)
u	Endast tilläggande av- och höghetsbetsbhus får uppföras (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)
ADMINISTRATIVA BESTÄMMNINGAR	
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna undersökningar (PBL (2010:900) 4 kap. 5 §)
Huvudbestämning	
u	Normerna är huvudbestämning för allmänna bestämmelser (PBL (2010:900) 4 kap. 21 §)
Gensamhetsmark	
u	Gensamhetsmark ska vara tillgänglig för allmänna undersökningar (PBL (2010:900) 4 kap. 21 §)
Ändrad höjd	
u	Byggnad höjd för ingrepp i skärning (PBL (2010:900) 4 kap. 10 §)

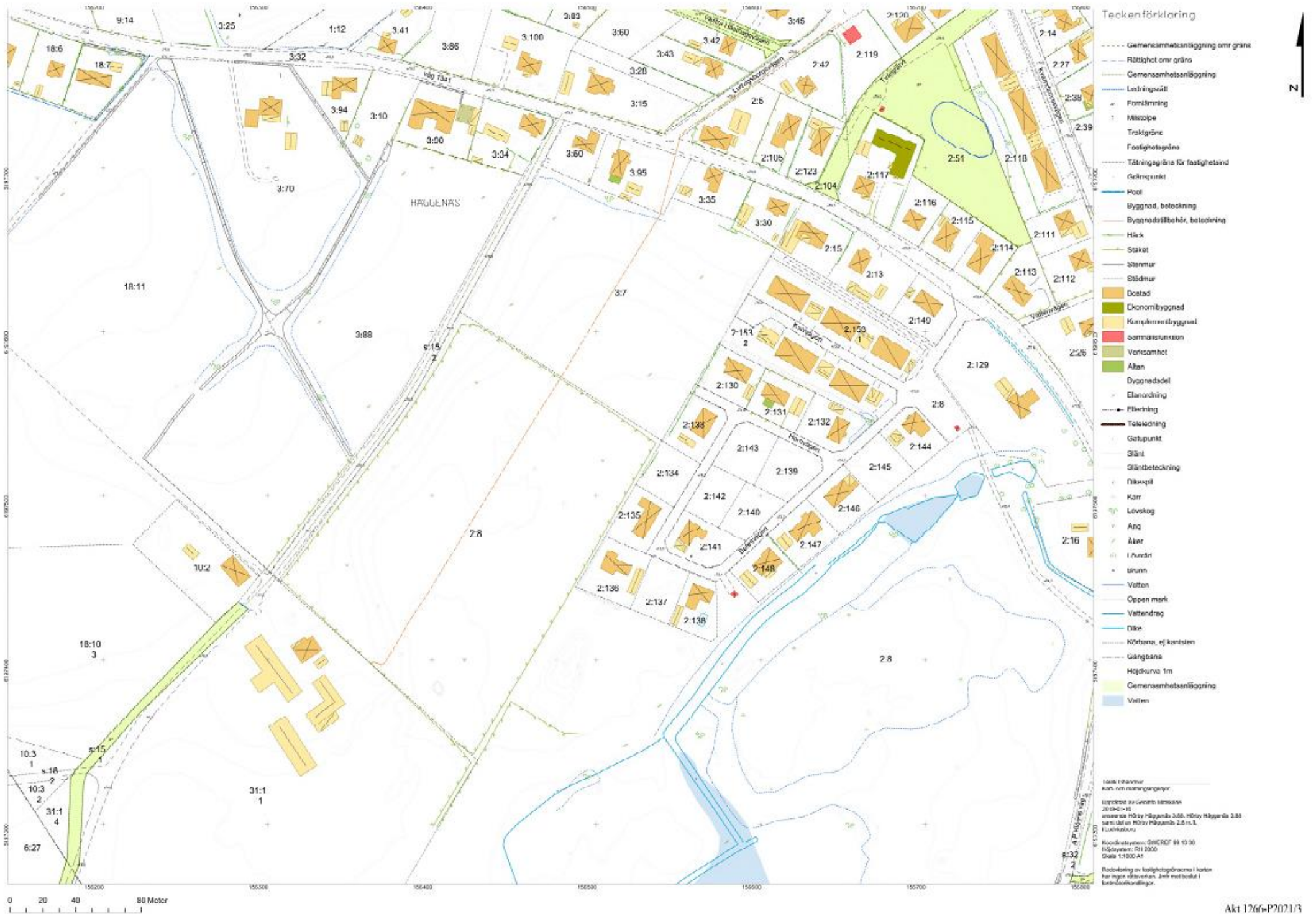
Detaljplan för Häggenäs 3:7, 3:88 samt del av 2:8 m.fl. i Ludvigsborg, Hörby Kommun Skåne län
upprättad 2018-01-17

Anders Eriksson planerare	Mikael Wälberg planerare och utvärderare
<input type="checkbox"/> Samrådshandling	<input type="checkbox"/> Enkelt planförfarande
<input type="checkbox"/> Granskningshandling	<input type="checkbox"/> Normalt planförfarande
<input type="checkbox"/> Antagningshandling	<input type="checkbox"/> Normalt planförfarande

Det är av:
 Planerat med bestämmelser
 Fastställt beslut
 Översiktskarta
 Översiktsskarta
 Planbestämning

Avgränsning: 1:25 000
 Laga Numr.: 2018-01-17
 Besl. Nr.: 2018-01-17
 Gensamhetsmark: Ja

Dr: BYN 2019/134



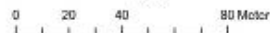
- ### Teckenförklaring
- Gemensamtanslaggning omr gräns
 - Rättighet omr gräns
 - Gemensamtanslaggning
 - Länslingsväg
 - ▲ Fasadlinning
 - ▲ Måttstake
 - ▲ Traktgräns
 - ▲ Fastighetsgräns
 - Traktgräns för fastighetsind
 - Gränspunkt
 - Pool
 - Byggnad, beteckning
 - Byggnadsförbehör, beteckning
 - Håsk
 - Skåpet
 - Stenmur
 - Stålmur
 - Döstad
 - Ekonomibyggnad
 - Komplexerbyggnad
 - Sammanslutning
 - Vårtsamhet
 - Ålän
 - Dygnadadel
 - Elanordning
 - Pålning
 - Talsledning
 - Gatupunkt
 - Slätt
 - Slättbeteckning
 - Håskpil
 - Kärr
 - Lovskog
 - Ång
 - Åker
 - I/Åker
 - Årann
 - Vatten
 - Öppen mark
 - Vattendrag
 - Dike
 - Körkort, ej körkort
 - Gångbana
 - Höjdniva 1m
 - Gemensamtanslaggning
 - Vatten

1:skiljelinjer
kart. om rättsgränsgångar

Upprättad av Geografiska institutet
2019-01-16
Kartans omfattning: Hälsjö 3:65, Hälsjö 3:66, Hälsjö 3:67
samt del av Hälsjö 3:68, Hälsjö 3:69, Hälsjö 3:70
i Länshuset

Koordinatsystem: SWEREF 99 UTM
Höjdsystem: RTM 2000
Skala: 1:1000 A1

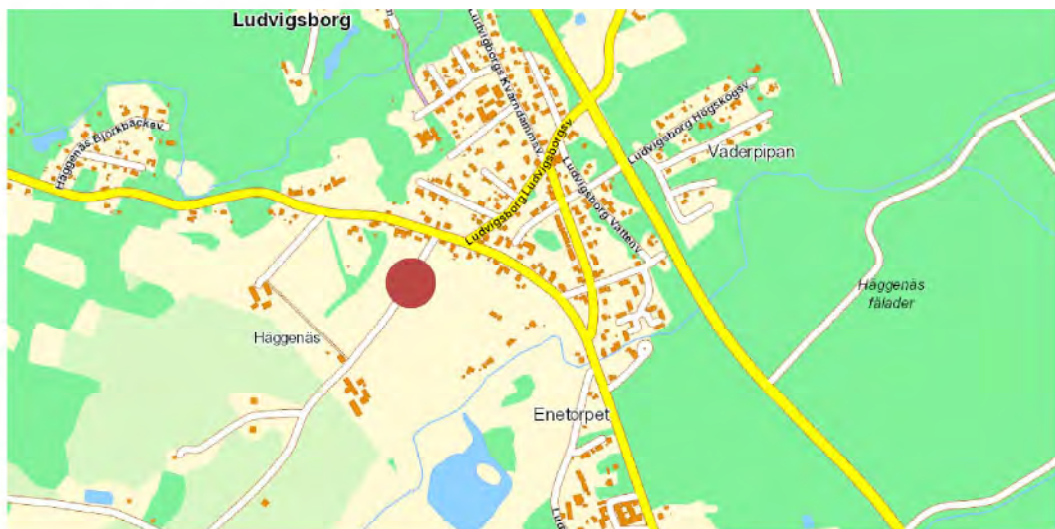
Redovisning av fastighetsgränser i form av
teckenförklaring. Ändr. med förbehåll för
bestämda förhållanden.



Planering & Utveckling

Detaljplan för **Häggenäs 3:7, 3:88 samt del av 2:8 m.fl.** I Ludvigsborg, Hörby kommun, Skåne län

Planbeskrivning



Antagagande KF 2019-02-25 § 35 (KS 2018/419)

Laga kraft 2021-11-16

Aktbeteckning 1266-P2021/3

Normalt planförfarande

Antagandehandling

Planering & Utveckling**PLANHANDLINGAR**

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, daterad 2018-12-20
- Planbeskrivning (denna handling), daterad 2018-12-20
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten RS AB, 2008
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2014
- Trafikrapport version 1.3, SWECO Transport System AB, 2015
- Behovsbedömning, datum 2016-10-26
- Beslut om tillstånd för ingrepp i under mark dolda fornlämningar, Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016)
- Samrådsredogörelse, daterad 2017-10-30
- Dagvattenutredning, S-Schakt AB, 2017 (*reviderad 2018*)
- Trafikrapport version 0.9, kompletterande bilaga, SWECO Transport System AB, 2018
- Bullerutredning version 1.2., Trivector, 2018
- Beslut om dispens från biotopskyddsbestämmelserna, Länsstyrelsen (Dnr 521-20390-2018)
- Utlåtande, daterat 2018-12-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	2
1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	5
2. INLEDNING	6-7
SYFTE OCH HUVUDDRAG	
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	
PLANHANDLINGAR	
PLANFÖRFARANDE	
3. PLANDATA	7-8
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING	
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	
PLANAFTAL	
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9-10
ÖVERSIKTSPLAN	
DETALJPLAN	
5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10-12
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	
MILJÖKVALITETSNORMER	
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	
6. FÖRUTSÄTTNINGAR	13-18
BAKGRUND/HISTORIK	
BEBYGGELSE	
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER	
MARK OCH VEGETATION	
TRAFIK OCH GATUMILJÖ	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
7. PLANFÖRSLAG	19-24
MARKANVÄNDNING	
BEBYGGELSESTRUKTUR OCH UTFORMNING	
GRÖNSTRUKTUR OCH PARK	
TRAFIK	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	

Planering & Utveckling

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER	25-29
MILJÖMÄSSIGA	
EKONOMISKA	
SOCIALA	
BOSTADSPOLITISKA MÅL	
SAMLAD BEDÖMNING	
9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	30-32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	
TEKNISKA FRÅGOR	
10. UNDERLAG TILL PLANARBETET	33
DOKUMENT, PROGRAM OCH UTREDNINGAR	
11. FÖRÄNDRINGAR SEDAN GRANSKNING	34-35
UTREDNINGAR	
ÄNDRINGAR I PLANKARTAN	
REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR	
12. MEDVERKANDE	35

Planering & Utveckling

1. SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

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

Denna detaljplan handläggs med **normalt planförfarande** enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse inför lagändringar som trädde i kraft 2015.

SAMRÅD

I samrådskedet tas ett första förslag fram till hur området ska utformas och planläggas. Samråd hålls med berörda myndigheter, fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget. Ibland hålls ett informationsmöte om planförslaget. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING

Efter samrådet bearbetar planhandläggaren planen utifrån de synpunkter som kommit in och den reviderade planen ställs ut för granskning. Återigen får alla som vill lämna in skriftliga synpunkter. De synpunkter som kommer in sammanfattas och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

ANTAGANDE

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget. De som har lämnat synpunkter på planförslaget under samrådet eller granskningen får en underrättelse inför antagandet. Därefter antar eller avslår kommunfullmäktige planen.

HÄR ÄR VI NU

LAGA KRAFT

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

TIDSLINJEN



Planering & Utveckling

2. INLEDNING

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att inom del av fastigheten Häggenäs 2:8, samt fastigheterna Häggenäs 3:7 och 3:88 m.fl. pröva möjligheten till bostadsbebyggelse samt allmän platsmark för gata, park, cykel och natur. Planen möjliggör bostadsbebyggelse av friliggande och sammanbyggda enbostadshus och tvåbostadshus, samt flerbostadshus i högst två plan.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör även att den påbörjade gång- och cykelvägen från Ludvigsborgs friskola och västerut förlängs, samt får en naturlig anslutning till Fulltoftavägen, väster om Häggenäsvägen.

Sammanfattning av planförslaget

Planen innefattar:

- reglering av markanvändningen till bostadsändamål
- möjlighet att uppföra bostadsbebyggelse av friliggande och sammanbyggda enbostadshus och tvåbostadshus, samt flerbostadshus i högst två plan
- reglering av bebyggelsens sammanlagda byggnadsarea för enbostadshus eller tvåbostadshus till 30 % respektive 35 % av fastighetsarea, dock högst 250 m²
- inom del av planområdet finns möjlighet till flerbostadshus med tillåten byggnadsarea om 35 % av fastighetsarean
- minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 m² för enfamiljshus, 350 m² för tvåbostadshus och 1400 m² för flerbostadshus. Inom del av området reserveras mark för en minsta tillåtna fastighetsstorlek om 850 m²
- minsta tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 22 grader
- höjd på byggnader inom planområdet anpassas till avstånd mot befintliga bostadsfastigheter och efter markens sluttande terräng och varierar därför mellan 7,2, 7,5, 7,8 och 9 meter (nockhöjd)
- uthus och garage får placeras i tomtgräns
- friliggande huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från tomtgräns
- gatuutformning för att styra trafikflödet till och från området leder två tredjedelar av trafiken mot Häggenäsvägen samt en tredjedel mot Hornvägen/Betesvägen
- gång- och cykelväg inom parkmark för att koppla till Fulltoftavägen i nordväst, vilket förbättrar framkomligheten och trafiksäkerheten för gående samt cyklister
- planområdet kommer att ligga inom verksamhetsområde för dagvatten
- skyddsbestämmelser för bevarande av stenmur inom planområdet
- förbindelse för VA mot befintligt bostadsområde öster om detaljplanegräns
- en administrativ bestämmelse beaktar befintlig telekabel inom fastigheterna Häggenäs 3:7 samt 2:8
- kommunen är huvudman för allmän platsmark
- genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planering & Utveckling

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, denna planbeskrivning samt fastighetsförteckning.

Följande handlingar ingår också i ärendet:

- Samrådsredogörelse, daterad 2017-10-30
- Granskningsutlåtande, daterat 2018-11-07
- Behovsbedömning, datum 2016-10-26
- Beslut om tillstånd för ingrepp i under mark dolda fornlämningar, Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016)
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten RS AB, 2008
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geosyd AB, 2014
- Dagvattenutredning, S-Schakt AB, 2017
- Trafikrapport version 1.3, SWECO Transport System AB, 2015
- Trafikrapport version 0.9, kompletterande bilaga, SWECO Transport System AB, 2018
- Bullerutredning version 1.2., Trivector, 2018

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

3. PLANDATA

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Ludvigsborg, ca 400 meter sydväst om byns centrum. I norr avgränsas området av villabebyggelse utmed Fulltoftavägen, i väster av stenmurar och trädriddäer och i öster av ett nybyggt villakvarter. I söder gränsar området mot en jordbruksfastighet.

Planområdet har en yta på ca 6,2 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Häggenäs 3:7, 3:88, del av Häggenäs 2:8, S:15 samt Häggenäs 3:10. Dessutom ingår mindre delar av fastigheterna Häggenäs 3:34 och 3:50 inom vägområdet i korsningen Häggenäsvägen/Fulltoftavägen. Förutom Häggenäs 3:10, som ägs av Hörby kommun, är samtliga fastigheter privatägda.

Planering & Utveckling

Fastighetskarta över planområdet (markerat med röd streckad linje)

Planavtal

Avtal om upprättande av detaljplan har träffats mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Häggenäs 3:7, Häggenäs 3:88 och Häggenäs 2:8.

Kommunala beslut i övrigt

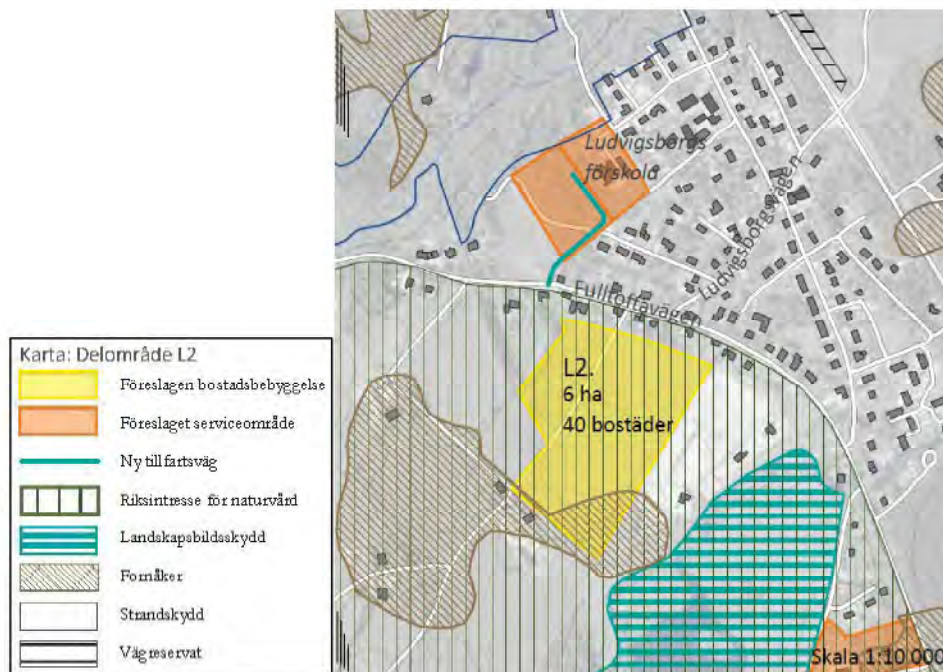
Byggnadsnämnden beslutade 2013-02-21, § 13, att uppdra åt plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Häggenäs 3:7, 3:88 och del av 2:8. Därefter beslutade byggnadsnämnden att godkänna samrådshandlingarna för samråd den 18 juni 2014, § 78. Plansamråd hölls under tiden 4 augusti – 1 september 2014.

Byggnadsnämnden beslöt godkänna granskningshandlingarna 2017-11-16, § 183. Detaljplanen hölls därefter tillgänglig för granskning under perioden 23 november – 19 januari 2018.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

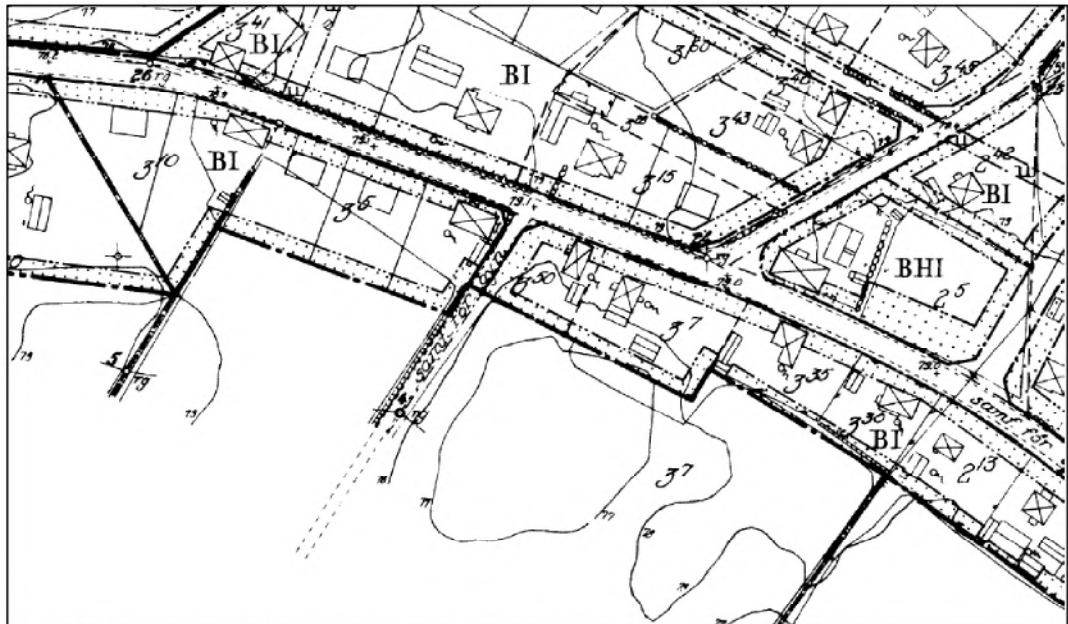
Förslaget överensstämmer med gällande kommunövergripande översiktsplan "Översiktsplan 2030", antagen 2016-03-21, KF § 41. I översiktsplanen är marken utpekad för bostäder, delområde L2. Enligt översiktsplanen ska uppskattningsvis 40 bostäder få plats inom området.



Karta från Översiktsplan 2030

Detaljplan

Fastigheten Häggenäs 3:10 i nordvästra delen av planområdet och mindre markremsor inom Häggenäs 3:7, 3:34 samt 3:50 ligger inom gällande byggnadsplan för Ludvigsborgs samhälle (12-FUL-382, lagakraftvunnen 1963). Marktytor inom fastigheterna Häggenäs 3:10 samt 3:7 är enligt byggnadsplanen planlagda för bostadsändamål. Markremsor inom fastigheterna Häggenäs 3:34 samt 3:50 är planlagda för väg. Övriga marktytor inom planområdet är ej tidigare planlagda.

Planering & Utveckling

Gällande plankarta Ludvigborgs samhälle (12-FUL-382, lagakraftvunnen 1963)

5. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressena för kulturmiljövård, yrkesfiske i inlandsvatten, väg, totalförsvaret och Natura 2000-område eftersom att planen endast omfattar ett mindre markområde i anslutning till befintlig bebyggelse. Området bedöms också vara viktigt för kommunens bostadsförsörjning. Stöd för bostadsbebyggelse finns i Hörby kommuns översiktsplan 2030.

Riksintressen och förordningar

Utbyggnadsområdet ligger i sin helhet inom ett större sammanhängande område av riksintresse för naturvård (N 34 f Odlingslandskap på Linderödsåsen delområde Fulltofta). Riksintresset omfattar i huvudsak odlingslandskapet kring Fulltofta och Häggenäs. Särskilt unikt och bevarandevärt inom riksintresset är hagmarker med gamla ekar och stenmurar som vittnar om äldre kulturlandskap. Se karta från översiktsplan 2030 i kap. 4.

Planområdet omfattas även av riksintresseanspråk för friluftsliv, *Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta* (FM 06). Riksintresset utgörs i huvudsak av rekreationsområden med bl.a. vida fålader, äldre tiders jordbruk, stenmurar och fornlämningar. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressena då det lokaliseras i anslutning till befintligt bostadsområde.

Planering & Utveckling

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget har följande miljö kvalitetsnormer att förhålla sig till:

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken, gäller för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. Miljö kvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor och miljö kan utsättas för eller belastas med utan risk för betydande olägenheter.

Planförslaget ska även förhålla sig till miljö kvalitetsnormer för vatten.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Från och med maj 2010 finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser, vägtunnlar och tunnlar för spår bunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt kommunens beräknade partikel- och kvävedioxidhalter har Hörby kommun stor marginal till miljö kvalitetsnormerna och det finns ingen fara för överskridanden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Från och med december 2009 finns miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet var att alla vattenförekomster skulle uppnå god status (både kemisk och ekologisk/kvantitativ) den 22 december 2015, vilket har passerat. Eftersom det är mycket svårt att uppnå detta för en del vattenförekomster finns vissa möjligheter till undantag.

Följande vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

Ytvattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status (utan överallt överskridande ämnen)
Östra Ringsjön (slutrecipient)	Otillfredsställande	God

Gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyltettrar (PBDE) överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster till följd av atmosfärisk deposition. Detta medför att samtliga ytvatten i Sverige klassificeras till att de inte uppnår god kemisk status. För att problem med andra prioriterade ämnen inte ska överskuggas av de överallt

Planering & Utveckling

överskridande ämnena presenterar Vattenmyndigheterna kemisk status exklusive dessa ämnen.

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och bedöms därmed inte påverka statusen negativt.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Kommunen ska, enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, göra en bedömning av behovet av att göra en miljökonsekvensbeskrivning. Separat behovsbedömning har upprättats, 2017-10-26, och samråd har genomförts med Länsstyrelsen i samband med granskning av detaljplanen.

En sammanvägd bedömning är att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. Motivet till ställningstagandet är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Behovsbedömningen grundas på:

- planförslaget påverkar inte några av de särskilda bevarandevärdena inom riksintresset
- planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör att befintlig infrastruktur i direkt anslutning till planområdet kan användas
- planområdet ligger nära bykärnan med god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. En beräkning av det genomsnittliga trafikflödet till den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms inte innebära några problem ur trafiksynpunkt eller medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids
- genomförande av planen bedöms inte påverka grund- eller ytvatten negativt eller medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids
- genomförande av planen bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse med avseende på buller och risk för vibrationer, utsläpp eller lukt
- planområdet ligger till stora delar på mark som tidigare använts som grustag och ett genomförande av planen bedöms inte påverka befintlig naturmiljö eller biologisk mångfald på något avgörande sätt

6. FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund/ Historik



Ortofoto över planområdet (markerat med röd streckad linje) och dess omgivning.

Topografi och landskap

Marknivån inom planområdet varierar mellan +73 och +79 meter över nollplanet. Framförallt i de södra delarna av området, ut mot Häggenäsvägen, är nivåskillnaderna stora med branta slänter till följd av den tidigare grustakten.

Geoteknik

Två geotekniska undersökningar har genomförts inom området, en inom fastigheten Häggenäs 2:8, daterad 2008-04-17 (dåvarande Häggenäs 6:24) och en för fastigheterna Häggenäs 3:7 och 3:88, daterad 2014-05-02. I undersökningarna har inget som talar emot en exploatering i området framkommit. Däremot ska byggnaderna uppföras utan källare, med hänvisning till de uppmätta grundvattennivåerna.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon, 10-25 kBq/m³.

Planering & Utveckling

Bebyggelse

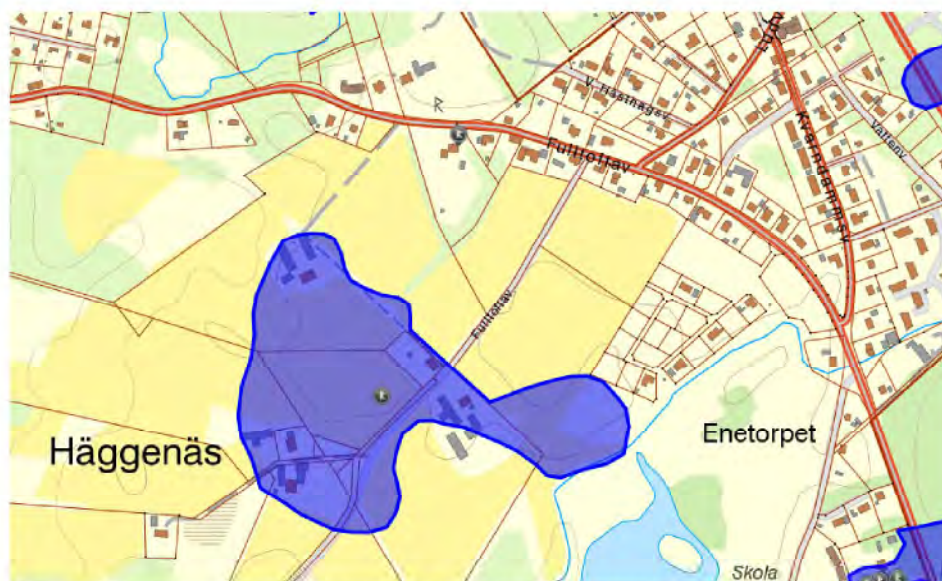
Inom planområdet saknas bebyggelse.

Angränsande bebyggelse

I öster gränsar planområdet mot ett förhållandevis nybyggt område med friliggande enbostadshus i 1 ½-plan samt ett femtontal marklägenheter. I norr, utmed Fulltoftavägen, gränsar området mot äldre bebyggelse, huvudsakligen i 1 ½-plan. Söder om planområdet finns en jordbruksfastighet med tillhörande mangårdsbyggnad och ekonomibygnader.

Fornlämningar och kulturmiljöer

I planområdets sydöstra del finns ett område som enligt 1725 och 1831 års karta utgjort Häggenäs bytomt (RAÄ-nummer Fulltofta 120:1). Öster om Häggenäsvägen är emellertid kulturlagren bortschaktade till följd av grustäktverksamhet och eventuella lämningar av antikvariskt värde från bytomten lär inte finnas kvar inom planområdet.



Utsnitt från Riksantikvarieämbetets kartdatabas över fornlämning Fulltofta 120:1, inom den sydöstra delen av planområdet. Karta hämtad från Riksantikvarieämbetet.

Observera! Häggenäsvägen benämns felaktigt som Fulltoftavägen i kartan. Fulltoftavägen är den större, röda vägen som går i västlig-östlig riktning, medan Häggenäsvägen löper från norr till söder genom området.

Befintlig fornlämning nr 120 i Fulltofta socken ligger delvis inom den sydöstra delen av planområdet. Fornlämningen har undersökts under planprocessen av Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016). Risken för att fornlämningen påverkas bedöms som begränsad. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Planering & Utveckling

Kulturmiljöer

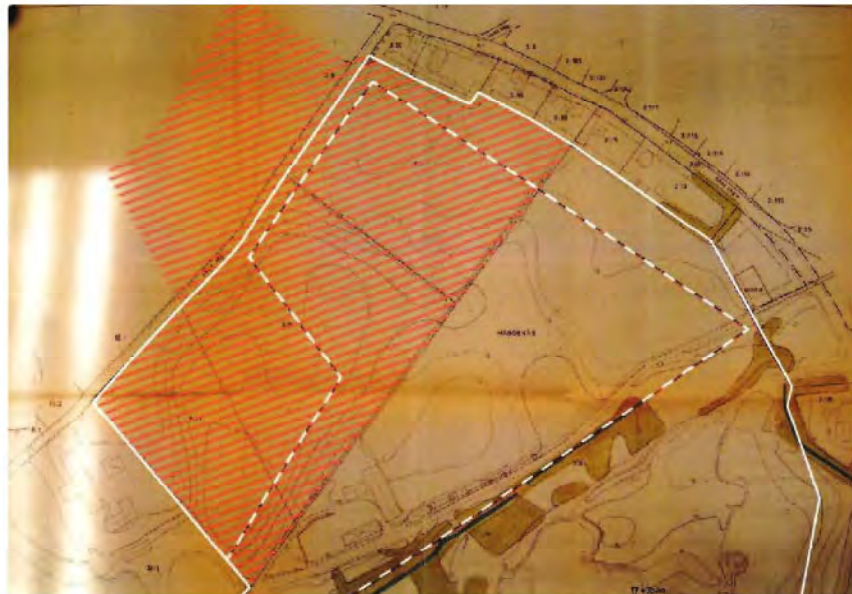
Planområdets västra del omges på två sidor av äldre stenmurar, vilka minner om det historiska brukandet av markerna. Planområdets östra del, vilket tidigare ianspråktagits för grustäkt, bär tydliga spår av denna verksamhet i form av nivåskillnader, särskilt i den södra delen.

Mark och vegetation

Markområdet öster om Häggenäs utgörs av en före detta grustäkt som återställts och som på senare år använts som betesmark. Området väster om Häggenäsvägen är jordbruksmark med vallodling.

Tidigare användning som grustäkt

Området är idag ianspråktaget som jordbruksmark med vallodling. Tidigare fanns inom området en grustäkt som berörde hela den östra delen av planområdet, öster om Häggenäsvägen. Efter avslutad exploatering i slutet av 1970-talet efterbehandlades och återställdes täkten genom att bl.a. matjord återfördes. Än idag är spåren från täktverksamheten, i form av nivåskillnader i landskapet, tydliga i området.



Karta från 1972 beskrivande grustäktens gräns verksamhetsområde (vit heldragen linje), dåvarande brytningsområde (vit streckad linje). Aktuellt planområde är skrafferat i rött.

Planering & Utveckling



Karta från 1974 beskrivande område med pågående täktverksamhet (lodrat svart skraffering) samt område med avslutade, efterbehandlade täkter (vågrät svart skraffering). Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga särskilt skyddsvärda naturmiljöer registrerade, varken i kommunens naturvårdsplan eller i Länsstyrelsens naturvårdsprogram.

Utmed planområdets västra och sydvästra del löper, inom fastigheterna Häggenäs 3:10 och 3:88, en stenmur som delvis har inslag av träd- och buskvegetation. Stenmurar i jordbruksmark omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Landskapsbildskydd/andra skydd

Cirka 150 m öster om planområdet finns ett område med landskapsbildskydd. Området har skydd enligt 19 § naturvårdslagen, i dess lydelse för den 1 januari 1975. Detta område finns även upptaget i Länsstyrelsens naturvårdsprogram. Planområdet avskiljs från denna värdefulla naturmiljö av ett bostadsområde med villabebyggelse. Ytterligare söderut finns stora naturområden med skydd som Natura 2000-områden och naturreservat.

Jordbruksmark

Enligt jordbruksklassificeringen har området tilldelats klass 3.

Planering & Utveckling

Trafik och gatumiljö

Kollektivtrafik

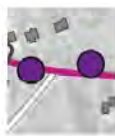
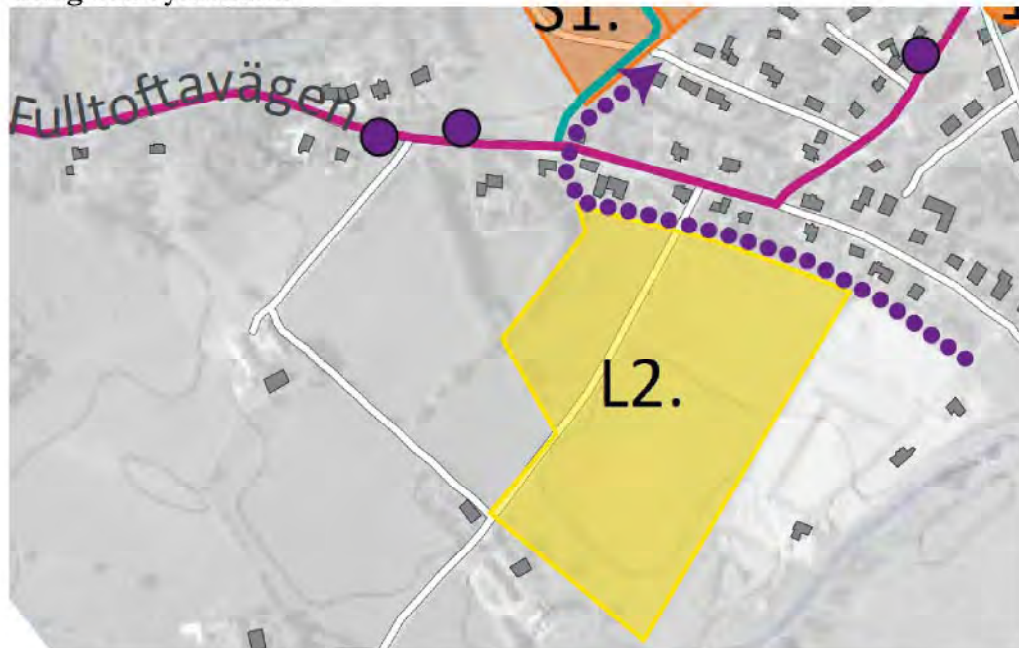
Två busshållplatser för regional kollektivtrafik till/från Höör och Hörby ligger inom gång- och cykelavstånd vid Ludvigsborgs Livs samt Granlidens pensionat, ca 400 m norr respektive väster om planområdet.

Biltrafik

Planområdet delas av Häggenäsvägen in i en östlig och en västlig del. Häggenäsvägen är en väg som löper mellan Häggenäset/Ringsjöstrand och Fulltoftavägen. Hastigheten är i dagsläget begränsad till 50 km/h. Hastigheten på Fulltoftavägen är 40 km/h, men övergår i söder till 70 km/h. Enligt Trafikverkets trafikflödesmätningar från 2016, belastas Fulltoftavägen med 1190 fordon per dygn norr om Ludvigsborgsvägen, varav andelen tung trafik är 5-7 %.

Trafikmätningar från 2010 genomförda i anslutning till korsningen Häggenäsvägen-Fulltoftavägen visar att Häggenäsvägen i genomsnitt trafikeras av 249 fordon per dygn varav andelen tung trafik är 4 %. Med en årlig trafikökning på 1,4 %, vilket överensstämmer med Trafikverkets uppräkningsstatistik för regionen, förväntas trafikrörelserna på Häggenäsvägen uppgå till cirka 280 fordon/dygn år 2020.

Gång och cykeltrafik



Närliggande busshållplatser



Planerad gång- och cykelväg

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

Planering & Utveckling

Inom planområdet finns inga befintliga gång- eller cykelvägar. Gång- och cykelväg finns däremot på en sträcka mellan AP Kleens väg/Ludvigsborgs friskola i öster och planområdet. Gång- och cykelvägen slutar inom bostadsområdet direkt öster om planen. Planförslaget innebär att den befintliga cykelbanan förlängs genom planområdet och vidare, nordväst, mot Skogsgläntans förskola. På så sätt kopplas det nya planområdet samman med Ludvigsborgs friskola i öst och förskola samt busshållplats längs Fulltoftavägen i väst.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger ca 400 m söder om centrala Ludvigsborg. Ludvigsborgs friskola med undervisning i klasserna F-9 ligger knappt 700 m sydost om planområdet. Närmsta förskola är Skogsgläntans förskola ca 450 m nordväst om planområdet. ICA-butik samt busshållplatser ligger inom gångavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele

El och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns direkt öster om planområdet. Området ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Området ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten och spillvatten.

Renhållning

Sophämtning sker enligt kommunens renhållningsordning.

7. PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Detaljplanen medger cirka 70 bostäder, såväl fristående som sammanbyggda en- och tvåbostadshus.

Planförslaget reglerar att marken ska användas för bostadsändamål (B). Utöver detta regleras mark för lokalgata (GATA), genomfartsgata (VÄG), gång- och cykelväg (CYKEL), samt park (PARK) och naturmark (NATUR).

Bebyggelsestruktur och utformning



Illustration över hur föreslagen ny bebyggelse kan placeras. Illustrationen har ingen rättsverkan.

Utformningen av bebyggelsen inom planområdet regleras genom särskilda bestämmelser i detaljplanen. För att på ett så bra sätt som möjligt anpassa den tillkommande bebyggelsen till landskapet, topografin och angränsande bebyggelse skiljer sig bestämmelserna gällande byggnaders utformning åt inom planområdet.

Planering & Utveckling

Inom framförallt den södra delen av planområdet, öster om Häggenäsvägen, är höjdskillnaderna förhållandevis stora. Höjd på byggnader inom planområdet anpassas efter markens sluttande terräng samt mot befintliga bostadsfastigheter och varierar mellan 7,2, 7,5, 7,8 samt 9 meter i nockhöjd. Bebyggelse i två plan kan tillåtas i begränsad omfattning inom den sydvästra delen av markområdet, som reserverats för mark med en minsta tillåtna fastighetsstorlek om 850 m², utan att det inverkar negativt på landskapsbilden. Placeringen av bebyggelsen utmed Häggenäsvägen, söder om lokalgatan, regleras så att den placeras i linje med förgårdsmarken, 6,0 m in från lokalgatan, dvs. nedanför slänten. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 m² för enfamiljshus, 350 m² för tvåbostadshus och 1400 m² för flerbostadshus. En minsta takvinkel på 22 grader anges vilket gör att planen håller sig mot befintlig karaktär i området med byggnader med sadeltak.

Cirka en tredjedel av marken möjliggör flerbostadshusbebyggelse. Inom resten av planområdet får friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus byggas. Ett område längs med Häggenäsvägen föreslås för enbart friliggande enbostadshus. Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att inverka på byggnadshöjden. Uthus och garage får placeras i fastighetsgräns, friliggande huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. En- och tvåbostadshus får inom delar av planområdet sammanbyggas i tomtgräns, exempelvis som parhus, kedjehus eller radhus.

Grönstruktur och park

Planområdet ligger inom riksintresse för naturmiljö där bland annat hagmarker med gamla ekar och stenmurar vittnar om äldre kulturlandskap. I utformningen av planförslaget har därför vikt lagts vid att bibehålla de kvarvarande stenmurarna i områdets östra del som en naturlig avgränsning mot det intilliggande odlingslandskapet. Stenmurarna kommer att bevaras med undantag för korta sträckor/kort sträcka inom Häggenäs 3:88 och 3:10 som behöver tas bort för att göra plats åt gång- och cykelväg i nordväst, samt allé och svackdike i sydväst.

Utmed Häggenäsvägen kommer träd och buskar att planteras för att på ett tydligt och traditionsenligt sätt markera samhällets början och slut. Trädrader och alléer utmed vägarna har både en historisk förankring i området samt har en hastighetsdämpande effekt. Längs med Häggenäsvägens östra sida finns högspänningsledningarna nedgrävda, varför trädplanteringen i stället ersätts av buskar.

Inom planområdet samt utmed gång- och cykelvägen i norr finns stråk av parkmark. Dessa fungerar som genvägar inom och mellan områden men fyller också en funktion för omhändertagandet av dagvatten.

Längst i söder inom planområdet finns ett område med natur. Detta område fungerar framförallt som en buffertzon mot den intilliggande jordbruksfastigheten där bl.a. hästhållning i mindre skala bedrivs, men används även för omhändertagande av dagvatten.

Biltrafik



Illustration över trafikflöde till och från planområdet.

Tillfart till den västra delen av planområdet kommer att ske från Håggenäsvägen via två in- och utfarter. Den östra delen av planområdet kommer kunna nås från två håll. Den sydöstra delen av planområdet nås via en in- och utfart mot Håggenäsvägen och den nordöstra delen av området via en koppling till befintlig angränsande lokalgata, Hornvägen. Denna lokalgata mynnar ut på Fulltoftavägen via Betesvägen.

Biltrafiken till och från planområdet beräknas utifrån 6 fordonsrörelser per villa och dygn, samt 5 fordonsrörelser per radhus och dygn. Totalt beräknas området vid full exploatering alstra cirka 291 fordonsrörelser på Håggenäsvägen, baserat på 31 villor och 21 lägenheter (radhus). För Betesvägen beräknas cirka 141 fordonsrörelser per dygn, beräknat på 11 villor och 15 lägenheter (radhus).

I övrigt behålls befintligt vägnät oförändrat i anslutning till planområdet.

Planering & Utveckling

Gång- och cykeltrafik

I planområdets norra del kommer en cykelväg att anläggas. Cykelvägen ansluter i öster mot befintlig cykelväg till bl.a. Ludvigsborgs friskola. I väster mynnar cykelvägen ut på Fulltoftavägen, med möjlighet till förlängning norrut, mot bl.a. den kommunala förskolan Skogsglantan. Utformning av gaturummen i anslutning till korsningspunkten mellan den planerade cykelvägen och Häggenäsvägen samt Fulltoftavägen är särskilt viktig för att skapa så trafiksäkra övergångar som möjligt.



Illustration över gång- och cykelvägar inom planområdet.

Parkering

Parkering skall i huvudsak ske inom tomtmark. För flerbostadshus gäller cirka 1 parkeringsplats per bostad, samt 0,5 gästparkeringsplatser. 5 % av dessa ska vara handikapparkering.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele

Fastigheterna kan anslutas till befintligt el- och telenät. Dock krävs en komplettering med en ny transformatorstation inom området för att kunna försörja ett fullt utbyggt område. Transformatorstationen placeras centralt i området, öster om Häggenäsvägen.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten och spillvatten.

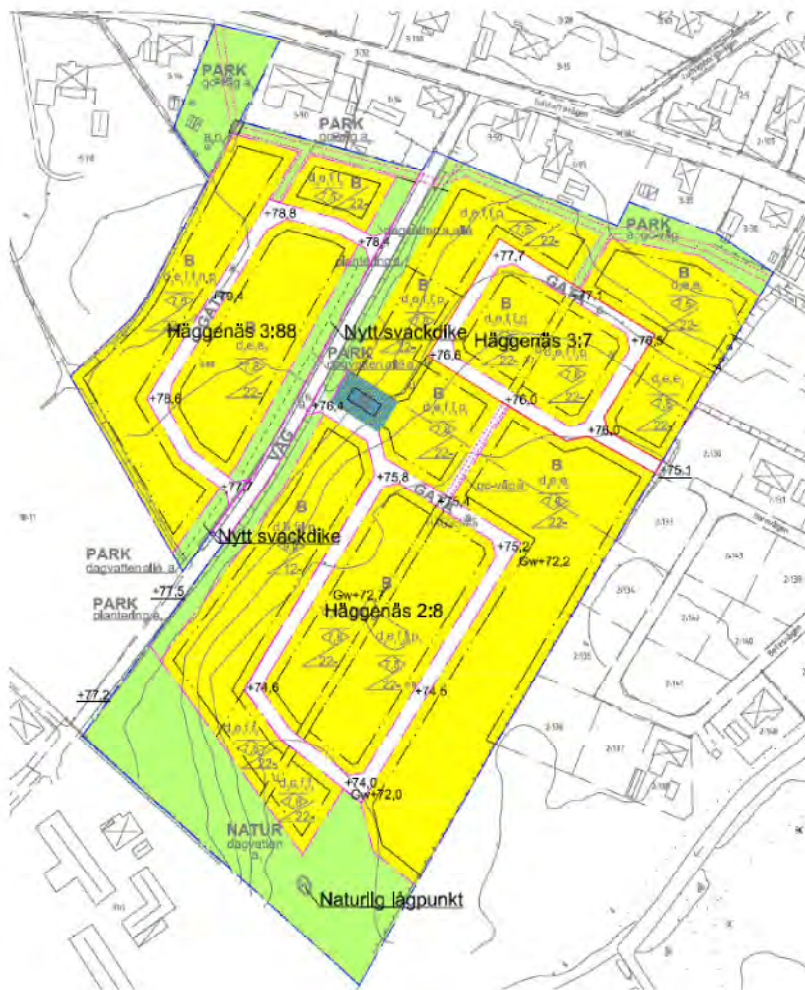
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram, 2017, denna har under 2018 till viss del reviderats. Dagvatten skall omhändertas inom planområdet enligt Hörby kommuns

Planering & Utveckling

Dagvattenpolicy för Hörby kommun, 2016. Dagvatten från tomtmark leds till fördröjningsmagasin i gatan.

Enligt dagvattenutredningen framtagen för detaljplan (S-Schakt 2017) ska marknivån på Häggenäs 3:7 och del av 2:8 luta från norr mot söder där det finns en naturlig lågpunkt med våtmark.



+00,0	Föreslagen höjd
<u>+00,0</u>	Befintlig höjd
Gw+00,0	Grundvattennivå

Föreslagna gatuhöjder enligt dagvattenutredning, S-Schakt, 2017

Området kommer att ligga inom verksamhetsområde för dagvatten och dagvattensystemet ska utformas enligt dagvattenutredningen.

Planering & Utveckling

Det finns goda markförhållanden för infiltration inom området och för att utnyttja detta för dagvattenhantering ska ett infiltrationsmagasin anläggas längs med lokalgatorna, enligt dagvattenutredningen. Ett bräddavlopp från dagvattenmagasinen leds till lågpunkten i söder. Från lågpunkten läggs en dagvattenledning mot vattendraget för att undvika att vatten blir stående i lågpunkten.







Varje fastighet får separata förbindelsepunkter för dagvatten och dräneringsvatten. Dagvatten från gata och fastighet leds till infiltrationsmagasinet under gatan för infiltration och avledning. Varje förbindelsepunkt för dagvatten ska förses med en tillsynsbrunn med sandfång och vattenlås för att undvika att infiltrationsmagasinet sätts igen av partiklar. Separat ledning för dränering av gata och fastighet ska läggas och denna ledning ska mynna i lågpunkten i söder.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsens lågpunktskartering (Länsstyrelsen 2016) visar att det finns ett mindre område med översvämningsrisk inom planområdets sydöstra del. Inom denna del föreslås ingen bebyggelse. Risken bedöms som liten på den planerade naturmarken där en naturlig avrinning kan ske. Vid 100-års regn rinner vattnet naturligt till denna lågpunkt. På Häggenäs 3:88 lutar marken från väster till öster. I öster planeras ett nytt svackdike som tar hand om vattnet från 100-års regn.

Lågpunkter 2 m grid

Djup:

	0,1 m - 0,5 m
	0,5 m - 1 m
	1 m - 1,5 m
	1,5 m - 2 m
	2 m - 2,5 m
	2,5 m <



Karta hämtad från Länsstyrelsen. **Observera!** Häggenäsvägen benämns felaktigt som Fulltoftavägen i kartan. Fulltoftavägen är den större, röda vägen som går i västlig-östlig riktning, medan Häggenäsvägen löper från norr till söder genom området.

Planering & Utveckling

8. DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Se kapitel 5, *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Landskapsbild

Planen utgår ifrån att utblickarna mot Ringsjön ska tas tillvara. Påverkan på stadsbilden bevakas genom planens utformning där en tydlig trappning av byggnadshöjder finns i förhållande till markens sluttning ner mot Ringsjön.

Biotopskydd

Stenmur inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Stenmuren ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras och skyddas därför genom bestämmelser i plankartan. Delar av stenmuren kommer att behöva tas bort för att möjliggöra för anläggande av gång- och cykelbana i norr, samt allé och svackdike i sydväst. Länsstyrelsen har godkänt kommunens ansökan om dispens för ingrepp i del av stenmur inom Häggenäs 3:10 respektive 3:88. Som en kompensationsåtgärd för ingreppet ska stenar som tas bort ska användas för breddning och/eller förstärkning av befintliga stenmurar. Detta är även villkorat i Länsstyrelsens beslut.

Kulturmiljö och arkeologi

Risken av att befintlig fornlämning påverkas bedöms som begränsad. Läs mer under rubriken *Fornlämningar och kulturmiljöer* på sida 14.

Naturmiljö

Området ligger relativt nära Natura 2000-områdena Fulltofta (Habitatdirektivet), Fulltofta-Ringsjön (Fågeldirektivet) och Östra Fulltoftaområdet (Habitatdirektivet). De största riskerna för samtliga områdes naturtyper och Natura 2000-arter är bland annat: utdikning, granplantering och produktionsinriktat skogsbruk, totalavverkning av träd, igenväxning så att de gamla grova ekarna utskuggas och dör, gödsling av de före detta åkermarkerna, samt spridning av ogräsmedel i kantzonen runt åkrarna som kan hota de rödlistade arter som finns där. För Natura 2000-området Fulltofta-Ringsjön kan störning även ske från intensivt rörligt friluftsliv och lösspringande hundar under fåglarnas häckningsperiod i april till augusti. Påverkan från tillkommande bebyggelse i Ludvigsborg bedöms dock som marginella och utan betydande konsekvenser för Natura 2000-områdena.

Risker och säkerhet

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

Luftföroreningar

Planförslaget förväntas inte medföra att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och svaveldioxid överskrids. Halterna av PM10 förväntas inte heller öka med föreslagen förändring.

Planering & Utveckling

Buller och trafikmiljö

Detaljplanearbetet för denna plan påbörjades innan den 2 januari 2015, då den idag gällande förordningen, *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, trädde i kraft. De äldre riktvärdena för ny bebyggelse för detaljplaner påbörjade 1997 till 1 jan 2015 gäller därför för denna detaljplan.

Riktvärdena för trafikbuller fastställdes i mars 1997 (*Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1997/97:53*) och gäller vid nybyggnation av bostäder. Buller från vägtrafik vid bostäder bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad eller på uteplats, samt 70 dBA maximalnivå på uteplats. För inomhusmiljön gäller 30 dBA ekvivalentnivå, samt 45 dBA maximalnivå (nattetid). Den maximala ljudnivån är den högsta förekommande ljudnivån under en viss tidsperiod. För befintlig bebyggelse gäller de riktvärden som fanns då byggnaderna uppfördes eller någon ny infrastruktur anlades. För byggnader uppförda innan 1997 gäller samma riktvärden som för byggnader uppförda mellan 1997-2015, men Naturvårdsverket anger att för buller från vägtrafik bör bulleråtgärder övervägas först när den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 65 dBA om byggnaden är uppförd före 1997.

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet och den närmast omgivande befintliga bebyggelsen, *Bullerutredning för detaljplan för Häggenäs, Ludvigsborg* (Trivector, 2018:41). Utredningen visar att ljudnivåerna inom det nyplanerade området blir relativt låga och att riktvärden vid såväl fasad som vid eventuella uteplatser klaras utan några åtgärder. Det bör heller inte bli några problem att klara riktvärdena inomhus eftersom att ljudnivåerna är så låga. Riktvärden inomhus klaras således även med dålig ljudreducerande förmåga i fasaderna. För att skapa så bra ljudmiljö som möjligt inomhus bör dock ventiler i de hus som ligger närmast Fulltoftavägen i möjligaste mån orienteras i riktning bort från Fulltoftavägen eller förses med ljuddämpning.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på nya hus, sett från norr (Trivector 2018).

Planering & Utveckling

Även vid den befintliga bebyggelsen mellan utbyggnadsområdet och Fulltoftavägen blir ljudnivåerna relativt låga. De ekvivalenta ljudnivåerna för nästan alla fasader kommer att ligga under 55 dBA, som är riktvärdet vid fasad och uteplats för hus byggda 1997-2015. Endast vid fasaderna på fyra hus närmast Fulltoftavägen blir de ekvivalenta ljudnivåerna över 55 dBA i riktning mot vägen. För hus byggda 1997-2015 kan åtgärder vid fasader övervägas, för hus uppförda innan 1997 finns inga sådana rekommendationer. Riktvärden för uteplats klaras vid alla hus i riktning bort från vägen. Vid några av de hus som ligger allra närmast Fulltoftavägen kan ljudnivåerna inomhus i sovrum orienterade i riktning mot vägen överskrida riktvärdena. Detta gäller särskilt i de hus som är byggda innan 1997, då riktvärdena trädde i kraft. Hus uppförda innan 1997 har vanligtvis inte samma standard som nyare hus avseende ljuddämpande ventilation och fönster. Enligt Naturvårdsverket bör dock endast åtgärder övervägas vid hus byggda före 1997 om de ekvivalenta ljudnivåerna utomhus vid fasad överskrider 65 dBA och så är inte fallet.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på befintliga bostäder, sett från norr (Trivector 2018).

Vattenkvalitet

Planförslaget bedöms sannolikt inte ha några negativa effekter på vattenmiljön i eller utanför planområdet och förutsättningarna är goda för att miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer att kunna följas. Läs mer under avsnittet *Miljö kvalitetsnormer för vatten*, sida 11.

Jordbruksmark

Tätorterna i Hörby kommun är till stor del placerade i anslutning till jordbruksmark och natursköna skogsområden, vilket medför att det kan vara svårt att hitta lämpliga områden för utbyggnad. Vid all utbyggnad görs alltid en avvägning mellan jordbruksmarkens eller skogsområdets värden i förhållande till värdet av utbyggnaden.

Det tilltänkta planområdet är strategiskt placerat, med god närhet till service så som skola, förskola, livsmedelsbutik samt kollektivtrafik och utgör en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse. Det centrala läget i kombination med öppenheten mot det

Planering & Utveckling

angränsande landskapet i sydväst ger ett gott underlag för hög boendekvalitet. Planområdet är i Hörby kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2030* (2016-03-21 § 41), utpekad som föreslagen bostadsbebyggelse och bedöms ha stort värde för kommunens och Ludvigsborgs fortsatta utveckling. bedöms ge små negativa konsekvenser då det är en mindre areal produktiv jordbruksmark som tas i anspråk.

Kommunens ställningstagande för området är att det allmänna intresset för bostadsbyggande väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark då området kan erbjuda unika och attraktiva tomter utan motsvarighet på annan plats i Ludvigsborg.

Utsläpp av växthusgaser

Området ligger utanför Hörby tätort och avståndet till tätorten kan medföra ett ökat bilanvändande i jämförelse med mer centrumnära boenden. Området ligger dock kollektivtrafiknära och möjligheterna att åka kollektivt är därmed goda. Det korta avståndet till Ludvigsborgs centrum, där butik, skola och busshållplats finns, ökar också förutsättningarna för gång och cykel som alternativ till biltransport. Exploateringen beräknas dock bidra till en trafikstring och därför en viss ökad klimatpåverkan.

Störningar

Planområdet ligger i randzonen mellan tätbebyggt område och jordbruksmark. Detta kan medföra vissa problem med lukt och andra olägenheter härrörande från angränsande jordbruksverksamhet, under begränsade perioder av året. Planering & Utveckling har i samråd med enheten för Bygg & Miljö gjort bedömning att ett avstånd på 75 meter är tillräcklig i förhållande till gällande rekommendationer framtagna av Boverket. Påverkan förväntas bli liten. Omvänt medför skyddsavståndet att de eventuella inskränkningar en utbyggnad av bostadsområdet skulle kunna medföra på intilliggande jordbruksverksamhet begränsas.

Markföroreningar

Marken inom planområdet har tidigare används för grustag och bedöms inte innehålla några markföroreningar.

Elektromagnetiska fält

Enligt svensk standard, SS-EN 61936-1, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag är 5 meter. Transformatorstationer ska placeras så att de rimligtvis inte kan skadas av vägfordon, samt så att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll kan säkerställas.

En transformatorstation placeras centralt inom planområdet, öster om Häggenäsvägen. Transformatorstationen placeras 5 meter ifrån närmsta fastighetsgräns och cirka 13 meter öster om Häggenäsvägen. Enligt Boverket är exponeringen från magnetfält mycket låg på några meter från en transformatorstation utomhus. Då skyddsavstånd beaktats med generösa mått bedöms risken för exponering av elektromagnetiska fält som obetydlig. Risken för att

Planering & Utveckling

transformatorstationen ska skadas av vägfordon bedöms också som liten med hänsyn till stationens placering i förhållande till Häggenäsvägen samt närmsta lokalgata.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Hörby kommun och berörd exploatör. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Se vidare under kap. 9.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Marklägenheter är efterfrågade av framförallt äldre. Friliggande villor anpassas mer till t.ex. barnfamiljer. Planområdet ligger i nära anslutning till affärer, förskola, skola och kollektivtrafik och lämpar sig väl för bostadsbebyggelse. En ökad tillgänglighet på byggbara tomter bidrar även till en ökad omflyttning i samhället.

Säkerhet och trygghet

En utbyggnad av området beräknas inte ha någon negativ inverkan på säkerheten och tryggheten. Snarare kan en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet tillsammans med en ökad användning av befintliga gång- och cykelvägar i anslutning till området bidra till en ökad trygghet för invånarna samt en förbättrad trafiksäkerhet.

Bostadspolitiska mål

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

- Befolkningen ska öka med 1 % per år
- Det ska finnas tomter för nyproduktion av 100-150 villor/lägenheter

Enligt Översiktsplan 2030 är den förväntade befolkningsökningen 0,7 procent per år.

Detaljplanen medger uppförande av olika bostadsformer i kollektivtrafikhärläge i en av Hörby kommuns mest attraktiva orter.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen av ovanstående genomgång är att planförslaget genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan och att någon separat miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Planförslaget medför viss negativ påverkan på omgivningen, bl.a. i form av jordbruks- och betesmark som ianspråkats för bostadsbebyggelse, ökad biltrafikmängd till och från området samt intrång i riksintresset för naturvård. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Exploateringsområdets närhet till service såsom skola, förskola, affär och kollektivtrafik, dess tidigare användning som grustag samt området i övrigt goda förutsättningar för bostadsbebyggelse gör det till ett lämpligt utbyggnadsområde.

Planering & Utveckling

9. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är beräknad att antas under andra kvartalet 2019.

Genomförandetid

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

Före genomförandetidens utgång får detaljplanen, mot berörda fastighetsägares bestridande, ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 39 § PBL).

Huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsbildning. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

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

I det fallet fastighetsreglering, fastighetsbildning, upplåtande av ledningsrätt eller inrättande av gemensamhetsanläggning krävs, ankommer det på berörda fastighetsägare att ansöka om detta hos Lantmäterimyndigheten.

Förrättningskostnader ska betalas av den som begär/eller har störst ekonomisk fördel av åtgärden.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns ingen fastighetsindelning eller fastighetsplan. Inget behov av att införa fastighetsindelning föreligger. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

Samfälligheter/Gemensamhetsanläggningar

Planering & Utveckling

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg, Hörby Häggenäs GA:1, som förvaltas av Häggenäs samfällighetsförening. Fastigheterna Häggenäs 2:8, 3:7 och 3:88 inom planområdet har andelar i gemensamhetsanläggningen.

Servitut, ledningsrätt m.m.

Befintliga telekablar samt plats till nya ledningar för el och VA skyddas med u-område på kvartersmark.

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

Dagvatten

Mittskåne Vatten ska godkänna projekteringshandlingarna för att säkerställa att systemet för dag- och dräneringsvatten utformas på ett tillfredsställande sätt.

Servitut ska bildas för den dagvattenledning som leder dagvatten från lågpunkten i planområdet till vattendraget. Det är exploatörens ansvar att ta fram handlingarna och föra dialog med markägaren.

En ansökan ska göras till Bygg & Miljö för dagvattenutloppet. Mittskåne Vatten ska stå som sökande, men det är exploatörens ansvar att ta fram de handlingar som krävs samt meddela Mittskåne Vatten om att ansökan ska göras.

Ekonomiska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Hörby kommun och berörd exploatör. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med gällande lagstiftning och ska undertecknas av exploatör och kommun innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet ska i huvudsak omfatta:

- anläggande/ombyggnad av allmän platsmark
- anläggande av gång- och cykelväg inom fastigheterna Häggenäs 2:8, 3:7 och 3:88.
- anläggande och anslutning av ledningsnät

Exploateringsavtalet ska följa gällande riktlinjer för exploateringsavtal. De ingår som en del i dokumentet *Markpolicy för Hörby kommun* och antogs av kommunfullmäktige i Hörby kommun 2017-05-29, § 76.

Genomförande av planen inom kvartersmark

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

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

Planering & Utveckling

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar genom kommunservice Gata/Park för drift och underhåll av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Genomförande av allmän platsmark för gator, park samt natur regleras genom exploateringsavtal.

Andra ekonomiska genomförandefrågor

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för stadsbyggnadskontorets verksamhet, reviderad av kommunfullmäktige 2013-04-23 och gällande fr.o.m. 2013-05-02. Avgifterna regleras i ett planavtal.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploitören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Tekniska frågor

Utredningar

Utredningar för trafik, dagvatten samt en översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för området. Radonmätning kan erfordras i bygglovsskedet och ska tas fram och bekostas av exploitör.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. En översiktlig höjdsättning har tagits fram i samband med en dagvattenutredning för området. Höjdsättningen redovisas på plankarta.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Mittskåne Vatten samt Räddningstjänsten i Hörby kommun. Minst 1 styck brandpost med ett flöde om åtminstone 600 l/min ska installeras i anslutning till området.

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

10. UNDERLAG TILL PLANARBETET

Dokument, program och utredningar

Program och utredningar:

- **Översiktsplan 2030**, antagen av kommunfullmäktige 2016-03-21, § 41.

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

- **Dagvattenpolicy för Hörby kommun**, Hörby kommun, 2016

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

- **Markpolicy för Hörby kommun**

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

- **Bostadsförsörjningsprogram**, Hörby kommun, 2017

Kommuns specifika behov samt individuella mål och riktlinjer för bostadsförsörjning.

- **Hur mycket bullrar vägtrafiken**, Boverket/SKL 2016

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

- **Lågpunktskartering**, Länsstyrelsen /2016

Visar områden som kan vara av risk för översvämning.

- **Behovsbedömning**, datum 2016-10-26
- **Beslut om tillstånd för ingrepp i under mark dolda fornlämningar**, Länsstyrelsen (Dnr 431-27884-2016)
- **Översiktlig geoteknisk undersökning**, Geoexperten RS AB, 2008
- **Översiktlig geoteknisk undersökning**, Geosyd AB, 2014
- **Dagvattenutredning**, S-Schakt AB, 2017
- **Trafikrapport ver. 1.3**, SWECO Transport System AB, 2015
- **Trafikrapport ver. 0.9**, kompletterande bilaga, SWECO Transport System AB, 2018
- **Bullerutredning ver. 1.2**, Trivector, 2018

11. FÖRÄNDRINGAR MELLAN GRANSKNING OCH ANTAGANDE

Utredningar

- Dagvattenutredningen har reviderats
- Komplettering av trafikutredning har genomförts av SWECO och bilagts till planhandlingarna
- Bullerutredning har genomförts och redovisas i planbeskrivningen

Ändringar i plankartan

- Utfartsförbud har tagits bort och ersatts med parkmark i områdets nordöstra del
- Ändrad lovplikt för solpaneler har tagits bort till följd av ny lagstiftning, PBL (2010:900) 9 kap. 3c §
- Planbestämmelse om att huvudbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns har lagts till
- Tidigare saknad planbestämmelse för minsta tillåtna fastighetsstorlek för flerbostadshus har lagts till
- Planbestämmelse b (dagvatten) har tagits bort till följd av revideringar i dagvattenutredningen
- Plankartan har utökats med möjligheten att bygga flerbostadshus. Möjligheten fanns tidigare beskriven i planbeskrivningen men plankartan saknade bestämmelse
- Tidigare saknade egenskapsbestämmelser har lagts till på plankartan, vilket gäller bestämmelser om utnyttjandegrad/fastighetsstorlek, nockhöjd och taklutning som lagts till inom område som bryts av administrativ gräns
- Generell bestämmelse om 250 m² som största byggnadsarea för en- och tvåbostadshus har tagits bort och ersatts med bestämmelse om största byggnadsarea för enbostadshus respektive tvåbostadshus, vilken också regleras till 250 m², vid utförande av tvåbostadshus som parhus är största byggnadsarea 125 m²
- Planbestämmelse om radhus har tagits bort då bostadsformen inryms i definitionen *sammanbyggda en- och tvåbostadshus*
- Plushöjder saknades och har lagts till i legenden för planbestämmelserna
- Planbestämmelse e₃ (största byggnadsarea för enbostadshus) har lagts till för att tydliggöra användningen inom område där enbart fristående enbostadshus får placeras
- Planbestämmelse p₁ har lagts till och reglerar att friliggande en- och tvåbostadshus ska placeras 4,5 m från fastighetsgräns, tidigare bestämmelse p₁ blir p₂
- Upplysning kring radonsäkert utförande har tagits bort från plankartan

Planering & Utveckling

- Planbestämmelse om dispens för biotopsskyddade stenmurar har tagits bort från plankartan. Ansökan om dispens för ingrepp i del av mur inom Häggenäs 3:10 respektive 3:88 har beviljats av Länsstyrelsen.
- Skydd av stenmurar genom ändrad lovplikt respektive bevarandebestämmelse har lagts till i plankartan
- Administrativ gräns har ersatts med egenskapslinje då möjligheten att använda kombinerad gräns (egenskaps-/administrativ gräns) saknas i kommunens ritprogram (se kommentar till Lantmäteriet i utlåtandet, 2018-12-20)

Redaktionella ändringar

- Linjebeteckning för planområdesgräns har justerats så att linjen för plangräns i plankartan överensstämmer med den i legenden
- Paragrafhänvisningar har lagts till planbestämmelserna
- Information om att illustrationsplanen saknar rättsverkan har lagts till
- Definitionen av vilka bostadsformer som får byggas inom området har tydliggjorts och förklaras genom *sammanbyggda* respektive *fristående* en- och tvåbostadshus

12. MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av Planering & Utveckling på samhällsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från kommundienst Gata/Park, Bygg & Miljö och kommunledningsförvaltningen deltagit.

Mikael Wallberg
Planerings- och utvecklingschef

Andrea Eriksson
Planarkitekt

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.