



## Planprogram för Elisefarm

Fastigheten Fogdarp 9:27 och Norrto 8:2

Höörs och Hörby kommuner

Beställare:  
Elisefarm AB Lars Ingesson

Styrgrupp:  
Rolf Carlsson, samhällsbyggnadschef, Höörs kommun  
Ida Persson, bygg- och miljöchef, Hörby kommun  
Lars Ingesson, Elisefarm AB  
Ingrid Linné, Elisefarm AB

Följande har deltagit i programarbetet:  
Linnea Björk, planarkitekt, Hörby kommun  
Lina Lindström, planarkitekt, Hörby kommun  
Yvonne Hagström, planarkitekt, Höörs kommun  
Fanny Rading Heyman, landskapsarkitekt, AFRY landskap och plan  
Lisa Östman, landskapsarkitekt, AFRY landskap och plan

Utredningar:  
Till planprogrammet tillhörande utredningar är framtagna av Tyréns AB  
uppdragsansvarig Torbjörn Melin.  
Elisefarm - bullerutredning inför planprogram, dat 2020-01-09  
MUR (markteknisk undersökningsrapport//geoteknik, miljöteknik och hydrogeologi,  
Elisefarm, Höör/Hörby, dat 2020-01-09  
Planeringsunderlag/geoteknik, miljöteknik och hydrogeologi, Elisefarm, Höör/Hörby, dat  
2020-01-09  
Trafikutredning Elisefarm, dat 2020-01-09  
Detaljplan för Elisefarm, Hörby och Höörs kommun, Undersökning av betydande  
miljöpåverkan, dat 2020-01-09  
Va-och dagvattenutredning Elisefarm, dat 2020-01-09

Illustrationer och fotografier  
AFRY landskap och plan, Lloyds arkitektkontor, Tyréns AB samt Höörs kommun och Hörby  
kommun om inte annat anges

## SAMMANFATTNING

Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar och förslag för ny bebyggelse på fastigheterna Fogdarp 9:27 och Norrto 8:2, kallad Elisefarm. Programmet anger riktlinjer för områdets struktur och presenterar en idéskiss över bebyggelsemiljöns utformning.

Planprogrammet visar även hur en ny bebyggelse kan bidra till en hållbar utveckling ur såväl ett regionalt som ett lokalt perspektiv. Samt hur denna bebyggelse möter de båda översiktsplanernas mål och riktlinjer.

Planprogrammet utgör underlag för den fortsatta detaljplaneringen av området. Etapper för utbyggnaden föreslås.

Visionen för programområdet är ett nytt bostadsområde med 600 - 750 bostäder intill den befintliga golfbanan och Elisefarms gård. I detta lantliga vackra läge vill man uppföra ett nytt bostadsområde som i sin karaktär och uppbyggnad bygger på trädgårdsstaden.

Området ska ha en blandning av upplåtelseformer och boendestorlekar för att locka en bred målgrupp. Här ska finnas allt från det mer exklusiva till det enkla men med hög livskvalitet och stor gemenskap. Inom programområdet föreslås även förskoleverksamhet, äldrevårdsboende, trygghetsboende, stall och ridhus, gym- och padelhall, viss handelsverksamhet samt gemensamhetsodling och växthus.

Programområdet är uppdelat i tre olika delområden - den centrala delen, den mellersta delen och den östra delen. Genom denna uppdelning åstadkoms en långsiktig och hållbar utveckling över tid med en utbyggnadstakt på ungefär 50 bostäder per år.

# Innehållsförteckning

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING</b>            | <b>3</b>  |
| <b>INLEDNING</b>                 | <b>5</b>  |
| <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> | <b>7</b>  |
| <b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>       | <b>12</b> |
| <b>PROGRAMFÖRSLAG</b>            | <b>21</b> |
| <b>MILJÖBEDÖMNING</b>            | <b>32</b> |
| <b>KONSEKVENSER</b>              | <b>34</b> |
| <b>HÅLLBAR UTVECKLING</b>        | <b>39</b> |
| <b>GENOMFÖRANDE</b>              | <b>42</b> |

## INLEDNING

### Syfte

Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar och förslag för ny bebyggelse på fastigheterna Fogdarp 9:27 och Norrto 8:2, kallad Elisefarm. Programmet anger riktlinjer för områdets struktur och presenterar en idéskiss över bebyggelsemiljöns utformning.

Planprogrammet visar även hur en ny bebyggelse kan bidra till en hållbar utveckling ur såväl ett regionalt som ett lokalt perspektiv. Samt hur denna bebyggelse möter de båda översiktsplanernas mål och riktlinjer.

Planprogrammet utgör underlag för den fortsatta detaljplaneringen av området. Etapper för utbyggnaden föreslås.

### Programområdet

Elisefarm ligger i kommunerna Höör och Hörby, cirka 200 meter söder om väg E22. Området som föreslås för bebyggelse ligger huvudsakligen på jordbruksmark i direkt anslutning till Elisefarms golfbana.

Programområdet är idag planlagt som golfbana i både Höörs och Hörby kommuner, Detaljplan för Elisefarms golfbana, Fogdarp 9:27 i Höörs kommun, Norrto 8:2 i Hörby kommun och Bastarp 1:13 i Eslövs kommun, mars 2003. Elisefarm arrenderar ut en stor del av området som jordbruksmark. Fastigheterna är i privat ägo.

Programområdet omfattar cirka 58 hektar och utgörs framförallt av åkermark med inslag av åkerholmar, stengårdsgårdar, dammar och träddråer.



Figur 1. visar Elisefarm belägen strax söder om E22an.

## Bakgrund och organisation

Elisefarm AB har genom Lars Ingesson, sökt om planbesked för bostadsexploatering vid Elisefarm, fastigheterna Norrto 8:2 och Fogdarp 9:27. I ansökan beskrivs en vilja att exploatera fastigheterna med 600 - 750 nya bostäder.

## Beslut

Kommunstyrelsen i Höörs kommun beslutade 14 augusti 2018 att lämna positivt planbesked för en bostadsexploatering på fastigheten Fogdarp 9:27. Byggnadsnämnden i Hörby kommun meddelade 15 oktober 2015 positivt planbesked för fastigheten Norrto 8:2 för att möjliggöra att delar av fastigheten kan användas för bostadsbebyggelse.

## Varför ett planprogram?

Ett planprogram tas fram för att underlätta detaljplanarbetet. Då förslag på ny bebyggelse inte har stöd i de båda kommunernas översiktsplaner (Öp 2018, Höörs kommun och Öp 2016, Hörby kommun) har beslut tagits i kommunstyrelsen för Höör 14 augusti 2018 och 3 december 2018 för Hörby att låta ta fram ett planprogram för att bedöma lämpligheten av önskad exploatering i planansökningen.

Ett planprogram är vägledande men inte juridiskt bindande utan anger kommunens viljeyttring för området. Programmet ska visa förutsättningar och mål samt vara ett underlag för framtida detaljplaner. Ett planprogram kan ses som en idéskiss för ett område.

I samband med att ett planprogram utformas ska samråd genomföras efter samma regler som för ett planförslag enligt plan- och bygglagen. Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att lämna synpunkter under samrådet. Efter programsamråd sammanställs inkomna synpunkter och eventuella justeringar av programmet görs innan kommunstyrelsen i Höör respektive bygg- och miljönämnden i Hörby tar ställning till det.



Figur 2 . Programområdet omfattar fastigheter i två kommuner

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Tidigare kommunala ställningstaganden

#### *Översiktsplan för Höörs kommun*

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

- Bostäder för alla, om ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer och om målet att det ska byggas 50 bostäder/år.
- Höör som kärna i det flerkärniga Skåne, om att förtäta kärnan med bostäder för att stärka kollektivtrafik och serviceutbud.
- Utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik, om att prioritera stationsnära utbyggnad och låta merparten av bostadsutbyggnaden ske i Höör, kommunens kärna.

Enligt översiktsplanen bör kommunal service såsom skolor, fritidshem och särskilda boenden lokaliseras så att det är lätt för elever, anställda och anhöriga att ta sig dit.

Barn- och utbildningssektorns inriktning är att samla verksamheterna i större enheter och det har därför inte bedömts finnas underlag för en etablering av ytterligare enheter utanför Höörs tätort.

#### *Översiktsplan för Hörby kommun*

Översiktsplanen för Hörby är antagen 21 mars 2016. I denna är Elisefarm inte utpekad som utbyggnads/utvecklingsområde utan ingår i slättbygden som karaktäriseras av ett öppet jordbrukslandskap. Kommunen är dock positiv till en viss utbyggnad i byarna och på landsbygden. Riktlinjerna för nybyggnation inom slättbygden anger att stor hänsyn ska tas till befintlig jordbruksverksamhets villkor och intressen samt att bostäder ska uppföras i anslutning till befintlig samlad bebyggelse eller på tidigare nyttjade tomplatser. Vidare sägs att begränsning och restriktion bör råda vid nybyggnation inom områden som utgörs av riksintresse och att ny bebyggelse ska underordnas befintlig bebyggelsestruktur. Samtidigt säger man sig vara positiv till en utveckling av tjänster och verksamheter på landsbygden som bland annat bidrar till en gynnsam utveckling för jordbruksverksamheter samt besöks- och turismnäring.

I Hörby kommun finns detaljplanlagda områden som ännu inte bebyggts, men på längre sikt behövs ytterligare markområden tas i anspråk för att klara det förväntade utbyggnadsbehovet. Ny bostadsbebyggelse ska i första hand lokaliseras till tätorterna och till lägen som är centrum-, service- och kollektivtrafiknära.

Den brukningsvärda jordbruksmarken bör endast tas i anspråk för allmänna intressen som inte kan tillgodoses på ett rimligt sätt på annan plats. Kommunens ställningstagande är att bördig mark i första hand ska reserveras för kommande generationer. Lanspråktagande av jordbruksmark för bostäder och verksamheter bör undvikas om inte satta riktlinjer i översiktsplanen följs eller särskilt motiv finns som motivering.

Översiktsplanens utvecklingsstrategi lyfter Hörby tätort som tillväxtmotor i en flerkärnig struktur där tätorten och omlandet är ömsesidigt beroende av varandra och bidrar till en

utveckling där hela kommunen kan växa. Visionen lyfter flera områden som är viktiga för att helheten ska fungera: det aktiva företagslivet, hållbara och attraktiva kommunikationer och infrastruktur samt upplevelsen av Ringsjön och den unika varierande naturen.

### Bostadsförsörjning

Att tillgodose behovet av nybyggnation av bostäder lyfts fram såväl i Höörs som Hörby kommuns översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Hörby kommuns behov bedöms vara 780 nya bostäder i varierade upplåtelseformer till år 2030 vilket innebär cirka 50 nya bostäder/år. Även Höörs kommun bedömer att 50 nya bostäder per år är en lämplig utbyggnadstakt varav hälften av de nya bostäderna bör vara i flerbostadshus och hälften bör utgöras av småhus. I Hörby lyfts äldre fram som en växande grupp. Likaså görs i Höör men här utgör även barnfamiljer en växande grupp.

### Detaljplaner

Fastigheterna omfattas av detaljplan för Elisefarms golfbana som togs fram i samarbete mellan Eslövs, Höörs och Hörby kommuner. Största delen av planområdet reglerar golfbana som inte får bebyggas. Vissa delar är reglerade för konferensanläggning, restaurang, klubbhus och service. Golfbanan är inte utbyggd i sin helhet utifrån gällande detaljplan.

### Bebyggelse och landskapsbild

Programområdet innehåller ingen befintlig bebyggelse men angränsar till Elisefarms gårds huvudbyggnad och ekonomibyggnader som idag har verksamheter som restaurang, spa, hotell och golfbana. Elisefarm gård byggd år 1846 har en äldre kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö.



Figur 3. Vy från Elisefarm mot Östra Ringsjön





Figur 4. Elisefarms vackra mangårdsbyggnaden med ekonomibygnader. I dag är detta hotell, konferensanläggning, spa m m.

Programområdet präglas av golfbanan och ett omgivande öppet slättlandskap med inslag av småskalig gårdsbebyggelse kopplad till jordbruksnäringen. Alléer och dungar med träd förekommer i gränser mellan marker samt utmed diken och stengårdsgårdar. Träden bidrar till att skapa rumslighet på platsen. Området är kuperat och sluttningen, med cirka 30 meters höjdskillnad, erbjuder vackra utblickar mot Ringsjön i norr och jordbruksmarken i söder.

I anslutning till gården och golfbanans olika typer av dammar finns planterade träd av varierande slag bland annat ek, björk, lönn, bok, sälg och al som bidrar till variation i det i övrigt öppna landskapet. Det förekommer även låglänta partier med frodig ört- och buskvegetation. I den södra delen av programområdet och söder om detta finns det luftburna högspänningsledningarna som kräver ett visst skyddsavstånd. Detta innebär att ett visst avstånd måste säkerställas mellan föreslagna bebyggelse och ledningarna.

### Rekreation

Golfanläggningen vid Elisefarm gård ligger i ett kuperat landskap med utsikt över Ringsjön. Golfbanan invigdes 2005 och är en 18-hålsbana designad av Martin Hawtree. Golfbanan är inte allmänt tillgänglig mark och allemansrätten gäller inte, däremot får gemene man gå på tillhörande vägnät om spelet respekteras och inte störs. Man får även nyttja golfbana för skidåkning om ingen risk för skada på green eller anläggning förekommer.

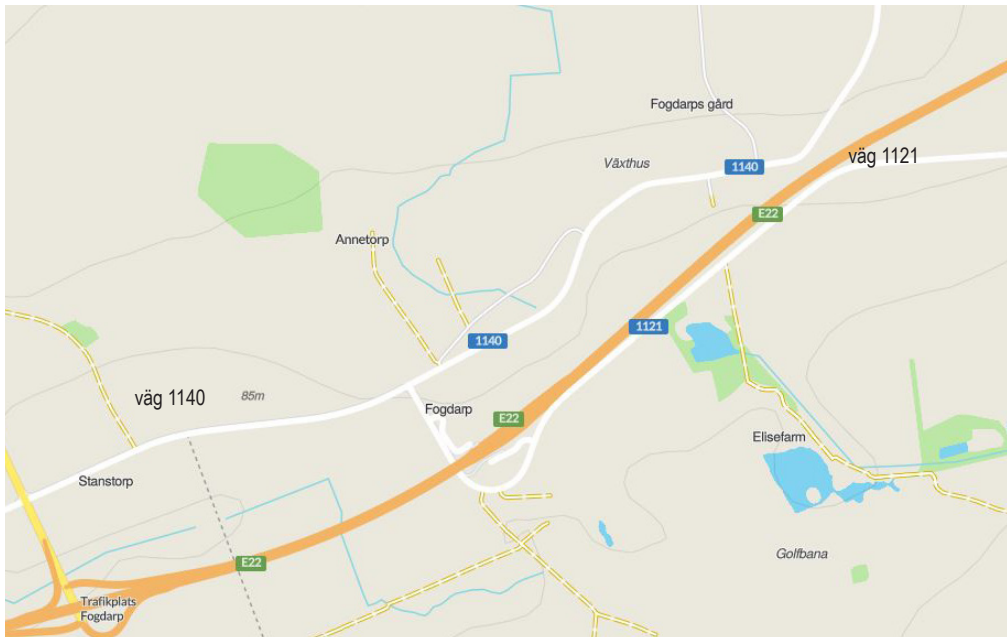
### Trafikstruktur

#### *Biltrafik*

Programområdet ligger cirka 200 meter söder om E22, i nära anslutning till en pendlarparkering och motorvägshållplats. Programområdet nås via väg 1140 och väg 1121 och genom infartsvägen till Elisefarms gård.

#### *Kollektivtrafik*

Programområdets västra del ligger i nära anslutning till motorvägshållplatsen vid E22an med expressbussarna, Skåneexpressen 1 och 2, mot Lund och Malmö respektive Hörby och



Figur 5. Kartbild över intilliggande vägnät. E22, väg 1140 (gamla riksvägen) och väg 1121

Kristianstad. Regionbuss 474 mellan Eslöv och Hörby via Snogeröd går från samma hållplats. Avståndet till pendlarparkeringen ligger mellan 300 – 1600 meter inom programområdet.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Inom programområdet finns idag ingen gång- och cykeltrafik. På intilliggande väg 1140 finns en separerad gång- och cykelbana, likaså finns en från korsningen väg 1140 och 1121 fram till pendlarparkeringen.

#### **Parkering**

I nära anslutning till programområdet finns det i dag parkeringsplatser för golfbanans verksamhet som nås via väg 1121. Pendlarparkering knuten till hållplatsen för kollektivtrafiken på E22 finns såväl söder som norr om vägen.

Hörby kommuns parkeringsstrategi från 2018 anger parkeringstal för bostäder och verksamheter. Dessa gäller företrädesvis för tätorten men ligger för grund för planprogrammets arbete.

Hörs kommun har ett förslag till parkeringsplan framtagen från 2013 som anger en parkeringsnorm för bostäder och verksamheter. Denna ligger som grund för planprogrammet.

De båda dokumentens riktlinjer stämmer väl överens förutom vid vissa typer av verksamheter. I den framtagna trafikutredningen bedöms även programområdets perifera läge och det relativt begränsade befolkningsunderlaget i behovet av parkeringsplatser.

#### **Buller**

I dagsläget utgörs de främsta bullerkällorna av vägtrafik från E22an som ligger cirka 200 meter från programområdet. För de delar av programområdet som ligger närmast E22:an, beräknas, enligt gjord bullerutredning, den ekvivalenta ljudnivån år 2040 bli som högst 54 dBA vilket är 2 dBA högre än dagens nivå. Denna nivå är lägre än riktvärdet som gäller vid fasad, (60dBA), däremot högre än vad som gäller vid uteplats, (50dBA).



Figur 6. En del av golfbanan

Lokal trafik inom programområdet och trafik på den planerade tillfartsvägen kommer att påverka bullersituationen för boende utmed väg 1140 och 1121. I bullerutredningen föreslås möjliga åtgärder för att minska bullerpåverkan. Generellt bedöms dock gällande riktvärden för nybyggda bostäder kunna uppnås inom programområdet.

#### Buller vid befintlig bebyggelse

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

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

Vid tillämpning av riktvärden vid åtgärder bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

I de fall som utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan, till exempel i stora tätorter med stadsstruktur, bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

#### Buller vid nybyggnation

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

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

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

## Risk

Väg E22 är en led för farligt gods. Vägen innebär en risk för programområdet norra delar, enligt de generella riktlinjer för riskvärdering framtagna av länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Göteborg och Riskhantering i detaljplaneprocessen (länsstyrelserna Skåne, Västra Götaland och Stockholm, 2006). Här anges att en riskanalys ska upprättas vid den händelse att bebyggelse planeras på ett avstånd av mindre än 150 meter från en transportled för farligt gods. Programområdet ligger innanför detta avstånd, på cirka 25-30 meter från E22ans södra körbana.

## Historik, kulturmiljö och arkeologi

Gårdsmiljön vid Elisefarm bedöms vara en värdefull kulturmiljö och ingår i Höörs kommuns kulturmiljöinventering från 1998. Golfbanan vid Elisefarm invigdes 2005.

En arkeologisk utredning genomfördes i samband med framtagandet av detaljplanen för golfbana. Utredningen omfattade en arkivgenomgång och översiktlig fältinventering samt en detaljerad ytfyndsinventering inom utvalda delytor.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Dricksvatten

Elisefarm har ingen närliggande VA-infrastruktur att ansluta till. Området ligger utanför verksamhetsområde för VA. I framtagna va- och dagvattenutredning beskrivs befintlig situation och förslag görs på kommande lösningar. Idag har Elisefarm egen enskild vattenanläggning som består av djupborrad brunn, ( 52 meter), grundvattenpump m m. Grundvattenborran är mycket god, den ger 18 000 l/h.

### Spillvatten

Spillvattnet hanteras även det i en enskild anläggning som består av tre stycken tre-kammarbrunnar i anslutning till respektive byggnad. Man har en WSB-Clean anläggning för hög skyddsnivå, dimensionerad för 220 personer samt efterpolering på en salixbeväxt sluttande yta som ansluts i ett dike. Slutrecipienten är Östra Ringsjön via ett dike i området nordvästra hörn. Anläggningen är i mycket god kondition och kontrollprogram följs utan anmärkning. Anläggningen har ett maximalt dygnsflöde på 33 kubikmeter per dygn.



Figur 7. Befintlig spillvattenanläggning. Betongbrunnar i något upphöjd mark, bild Tyréns vid platsbesök 2019-08-23

## Dagvatten

Dagvattnet inom området leds idag via jordbruksdränering och bevattningsdammar och ansluter till ovan beskrivna dike i fastighetens nordvästra hörn.

## Avfallshantering

Mellanskånes renhållning AB har riktlinjer för hushållsavfall. Avståndet mellan avfallsutrymmet och uppställningsplatsen för behållaren och insamlingsfordonets anföringsplats får inte överstiga 50 meter. Vid hämtning av kärl som rullas fram av abonnenten accepteras endast kortare avstånd (högst cirka 5 meter). Hämtningsvägens lutning får inte överstiga 1:12, det vill säga max 1 meters höjdskillnad på 12 meters avstånd.

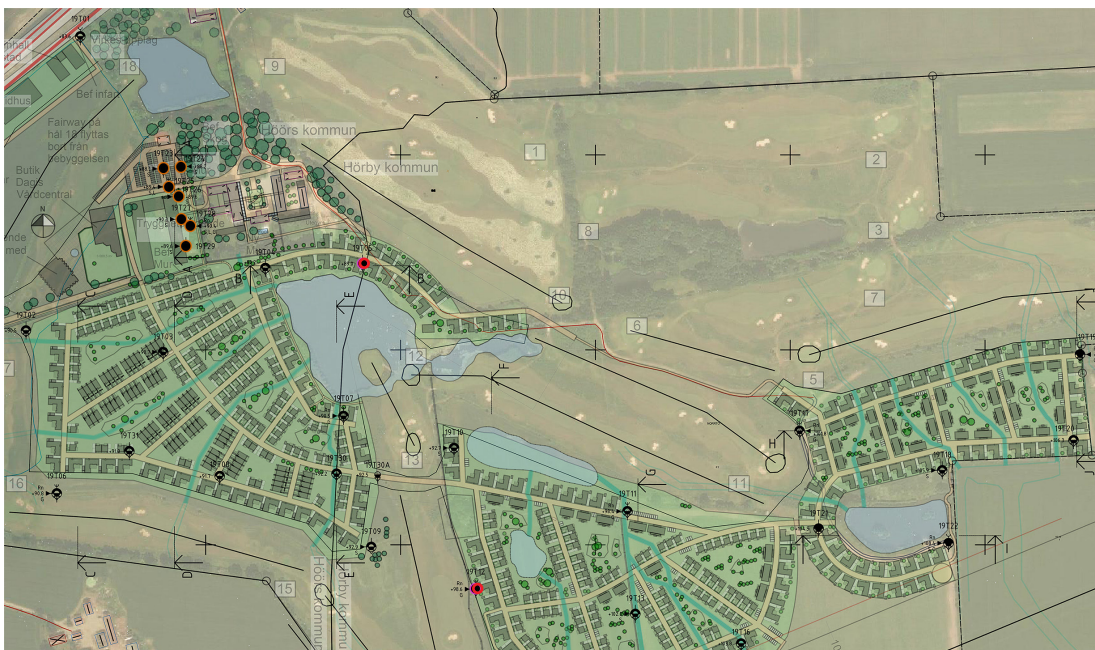
## Service, skola och handel

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

I Hörby tätort, cirka 8-9 km från programområdet, och i Löberöd, cirka 10 km ifrån, finns skolor, handel och övriga service. Skola finns även i Gudmundtorp, 6-7 km avstånd från programområdet och i Snogeröd cirka 5 km ifrån finns förskola. I närliggande Lunds kommun finns skolor och handel i tätorten Lund (30 km från programområdet), även i Eslövs kommun, finns det service och skola i Löberöd (10 km från programområdet).

## Geotekniska förhållanden

Områdets jordlager utgörs generellt av fyllning eller organisk jord på lerig sandmorän och/eller sandig lermorän. Enligt den marktekniska undersökningen, (MUR) och jorddjupskartan varierar jorddjupet mellan 5 meter i öst upp till 50 meter i väst. Områdets berggrund utgörs till största delen av glimmerrik sedimentärt berg och i de östra delarna av området finns kvartsfältspatrik omvandlat berg. Inom områdena som utgörs av åkermark förekommer organisk jord, (sandig humusjord eller humushaltig sand) med en mäktighet mellan 0,1-0,8 m. Även torv har påträffats lokalt i två undersökningspunkter (19T05 och 19T12), med en mäktighet på 0,2-1,0 meter. Se MUR.



Figur 8. Undersökningspunkternas placering inom området. Punkter med torv markerade med rött, (MUR), s 94, planritning G-11-1-001, övriga punkter tagna på område för upplag. Upplag av jord- och rivningsmaterial.

Enligt genomförda undersökningar är de geotekniska förhållandena för grundläggning inom området goda för planerade bostäder. För trygghetsboendet och som föreslås väster om befintlig restaurangbyggnad måste troligtvis påträffad fyllning utskiftas innan grundläggning sker. Det ska generellt inte finnas sättnings- eller stabilitetsproblematik inom området om befintlig fyllning eller organisk jord skiftas ut. Men då undersökningen i detta skede är av översiktlig karaktär rekommenderas kompletterande provtagningar inför detaljprojektering för att få bättre underlag om eventuella föroreningar i fyllningen, samt för att få underlag om klassning och masshantering i händelse att massorna behöver schaktas ur vid exploateringen.

## Markradon

I planeringsunderlaget för geoteknik, markteknik och hydrogeologi klargörs det att det även har gjorts mätningar på radonhalter. Mätningarna indikerar radonhalter i den övre delen av normalriskintervall. De uppmätta markradonhalter visar att det minst krävs radonskyddat byggande vid nybyggnation. Det är stor spridning i mätvärdena, vilket vanligen beror på påverkan av vatten eller mekanisk påverkan. Om dessa värden räknas bort är medelvärdet på övriga prover  $41,6 \pm 21,0$  kBq/m<sup>3</sup>. Halterna över 50 kBq/m<sup>3</sup> kan bero på att radongasen har fått s k transporthjälp av andra gaser, t ex metan från underliggande strukturer i berggrunden. Vid en kommande nybyggnation behövs radonskydd. Vilken typ av inomhusventilation som senare planeras kommer att påverka bedömningen av de åtgärder som krävs.

Radonhalt understiger 10kBq/m<sup>3</sup> - lågriskmark  
Radonhalt mellan 10 - 50 kBq/m<sup>3</sup> - normalrisk  
Radonhalt över 50 kBq/m<sup>3</sup> - högriskmark

**Mätplats:** Elisefarm.(286113)

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

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

| Detektor nr | Mättid   | Mätdjup (cm) | Radonhalt på djupet 1m (kBq/m <sup>3</sup> ) | Anm.  |
|-------------|----------|--------------|--|-------|
|             | 2019     |              |  |       |
| LE 8785     | 17/6-8/7 | 65           | 15,6 ± 2,3                                   | 19T22 |
| LE 8786     | 18/6-8/7 | 65           | 1,7 ± 0,4                                    | 19T19 |
| LE 8787     | -"-      | 65           | 55,5 ± 9,2                                   | 19T17 |
| LE 8782     | 19/6-8/7 | 65           | 6,5 ± 1,3                                    | 19T11 |
| LE 8783     | -"-      | 70           | 32,7 ± 6,1                                   | 19T15 |
| LE 8784     | 24/6-8/7 | 70           | 61,6 ± 10,5                                  | 19T12 |
| LE 8779     | -"-      | 70           | 3,0 ± 0,6                                    | 19T06 |
| LE 8780     | -"-      | 70           | 62,8 ± 10,6                                  | 19T07 |
| LE 8576     | 27/6-8/7 | 60           | 21,2 ± 3,6                                   | 19T28 |

*Ovanstående mätresultat gäller under förutsättning att mätinstruktionen följts.*

**Anm.:** Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m<sup>3</sup>, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m<sup>3</sup> är normalriskmark och mark med halter över 50 kBq/m<sup>3</sup> är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bl.a. årstid, jordart och grundvattennivå.

Figur 9. Radonanalysvärden från MUR, bilaga 6.

## Riksintresse och förordningar

E22an är av riksintresse för kommunikationer och vägen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av den (3 kap 8 § MB).

## Andra skydd

### *Kraftledning*

Det går en 400 kV kraftledning i den södra delen av fastigheten Norrto 8:2. Då det avges magnetisk strålning från kraftledningarna är det inte lämpligt att stadigvarande vistas i dess närhet. Ny bostads- och skolbebyggelse ska placeras 130 meter från en 400 kV-ledning för att säkerställa att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy uppfylls.

Schablonavståndet på 130 meter gäller för de områden där det passerar endast en ledning. Detta avstånd är baserat på maximerat årsmedelströmvärde och utgör en rekommendation till beslutande myndighet. Andra begränsande avstånd till ledningen är den ledningsrätt Svenska kraftnät innehar för ledningen. Det innebär att Svenska kraftnät har befogenhet att ta väg över fastigheten och har tillträde till anläggningen för underhålls- och driftarbete. Ledningsrätt innebär även att åtgärder eller verksamhet som på något sätt inskränker Svenska kraftnäts verksamhet, inte får vidtas på fastighet som belastas av ledningsrätten.

Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2008:1 med ändring ELSÄK-FS 2010:1 och ELSÄK-FS 2015:3 reglerar avståndet mellan kraftledningar och olika verksamheter ur ett elsäkerhetsperspektiv.

Föreskrifterna reglerar till exempel att:

- Brandfarligt upplag inte får finnas närmare än 60 meter och explosiv verksamhet ej närmare än 100 meter mätt från närmaste faslina på kraftledning med spänning på 400 kV.
- Övriga upplag får ej finnas direkt under kraftledningen.
- Fordon får inte stå parkerade närmare kraftledningen än tio meter mätt från yttersta faslinan.
- Att en luftledning ska vara framdragen på betryggande avstånd från platser där människor samlas, t ex badplatser. Med betryggande avstånd avses normalt att avståndet inte understiger 20 meter.

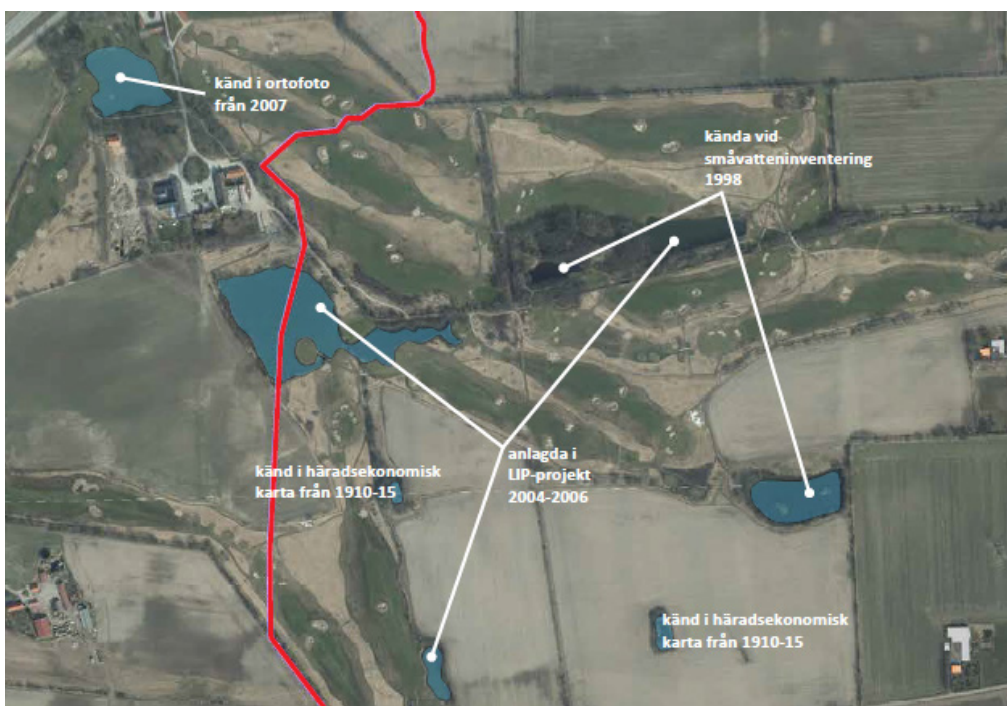
Det finns även tekniska riktlinjer av Svenska kraftnäts som ska följas för exempelvis hur nära andra elinstallationer får vara, exempelvis belysningsstolpar, hur jordning ska ske, hur nya vägdragningar som korsar ledningen ska utföras och vilka säkerhetsåtgärder som ska tillämpas invid arbete nära Svenska kraftnäts anläggningar.

### *Strandskydd*

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

### **Anlagda dammar i området**

Programområdet innehåller flera anlagda dammar. Dammarna är i huvudsak anlagda genom ett lokalt investeringsprojekt (LIP-projekt) i samband med utbyggnaden av golfbanan. Utöver de anlagda dammarna finns två kända mägergravar inom området. Närmare dokumentation rörande dammarna saknas.



Figur 10. Bild över dammarna och dess ungefärliga ålder. För att datera dammarna har historiska kartor och ortofoton från 1940, 1975 och 2007 använts tillsammans med nutida underlag. Utöver de anlagda dammarna finns två mårgegravar som härstammar från det tidigare jordbruket.

#### Gäller strandskydd vid dammarna?

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

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

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

Enligt Hörs och Hörby kommuner ser även länsstyrelsen Skåne ett problem med ett generellt strandskydd vid nyanlagda småvatten, eftersom det hämmar anläggandet av vattenvårdsprojekt i jordbrukslandskapet. Detta framgår av brev från länsstyrelsen till Naturvårdsverket i januari 2018. Länsstyrelsen Skåne efterfrågade genom brevet ett förtydligande av lagtexten.



Mot denna bakgrund konstaterar Höörs och Hörby kommuner att det finns olika perspektiv och en tveksamhet i fråga om var strandskyddet faktiskt gäller. Otydligheten kring var strandskyddet gäller, hämmar utvecklingen i båda kommunerna, där såväl bebyggelseutveckling som naturvårdsarbete drabbas. För planarbetet vid Elisefarm är det avgörande för det fortsatta arbetet att veta om strandskydd gäller för dammar anlagda efter 1996 eller inte. Strandskyddsreglerna är strikta vilket begränsar möjligheterna att upphäva strandskydd genom en detaljplan.

#### **Kommunernas bedömning av strandskyddsstatus vid Elisefarm**

Med utgångspunkt i resultatet av Höje å vattenråds enkätundersökning ifrågasätts det generella strandskyddet vid nyanlagda dammar, (det vill säga anlagda *efter* 1996). Kommunernas utgångspunkt för planarbetet vid Elisefarm är därför att det inte finns något strandskydd att ta hänsyn till. Länsstyrelsens svar är avgörande för att kommunernas fortsatta planarbetet.

Kommunerna uppmanar länsstyrelsen att skyndsamt följa upp sin analys från 2018 samt även föra in, hur tolkningen av ett generellt strandskydd vid nyanlagda småvatten skapar en osäkerhet i planeringen av bebyggelse. Kommunerna står bakom en förtydligad lagtext, och vill samtidigt uppmana länsstyrelsen att ompröva sin tillsynsvägledning utifrån det utrymme som är juridiskt möjligt i nuvarande lagtext.

#### **Upphävande av strandskydd**

Om länsstyrelsen fortfarande hävdar att generellt strandskydd ska gälla vid nyanlagda dammar avser kommunerna att upphäva strandskyddet genom kommande detaljplaner. Som särskilt skäl för upphävande ses att "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området" (MB kap7:18 c punkt 5).

#### **Analys gällande upphävande av strandskydd**

Höörs och Hörby kommun har analyserat strandskyddet inom området. Då dammarna inom programområdet i nuläget inte är särskilt tillgängliga för allmänheten, förutom för golfspelare, så bedöms det allmänna intresset som lågt. Flertalet av dammarna ligger även inom jordbrukslandskap vilket gör dem svårtillgängliga.

Genom en planläggning för bostadsändamål skapas däremot möjligheter för människor att ta del av de rekreativa upplevelserna som dammarna ger. Kommunerna anser att bostadsintresset väger tyngre än friluftsliv och naturvärden inom området, då dessa aspekter är begränsade idag.

#### *Svarar exploateringen mot ett angeläget allmänt intresse?*

Ja, exploateringen innebär:

- Bostadsförsörjning i region med bostadsbrist.
- Bostadsområde invid god kollektivtrafik genom expressbuss.
- Närhet till en expanderande arbetsmarknad i Lunds kommunen i bland annat den nya stadsdel Brunnsnäs med arbetsplatser som Max IV, Science village och ESS.

Genom att samla bostäderna och genomföra förslaget med en tät bebyggelsestruktur bidrar planprogrammet till att det möjliggörs ett större antal bostäder på en mindre yta än vad lika många standardtomter (cirka 1000 m<sup>2</sup>) för villor hade krävt.

Kommunerna bedömer att exploatörens utbyggnadstankar ligger väl i linje med tankarna med att vara markeffektiv, det vill säga skapa nya bostäder i ett storskaligt landskap utan att ta för stor andel mark i anspråk. Samtidigt medför nybyggnation ett tillskott av bostäder i en region med stor bostadsbrist.

Genom en utbyggnad i enlighet med planprogrammet behövs ingen ny kollektivtrafik satsning. Utbyggnaden medför istället att befintlig kollektivtrafiken kan få ett ökat nyttjande och därmed bättre ekonomisk bärighet. Den föreslagna utbyggnaden ligger även nära nya arbetsplatser inom stadsdelen Brunnsnäs med t ex Max IV , Science village och ESS.

#### *Kan det angelägna allmänna intresset inte tillgodoses utanför strandskydd?*

Kommunerna har andra områden utpekade för bostadsexploatering i sina översiktsplaner. Det som programområdet kan erbjuda, och som inte finns lika tydligt i utbyggnadsområdena i översiktsplanerna är:

- Närheten till god kollektivtrafik genom expressbussarna
- Tillgång till viss kommersiell service.
- Samlat markägande.

Området som föreslås för exploatering ligger nära den regionala kollektivtrafikplatsen för expressbussarna och för bussförbindelse till Eslöv. Region Skåne förespråkar att exploatering ska ske genom förtätning vid kollektivtrafiknära lägen. Den föreslagna exploateringen ligger samlad och rymmer ett stort antal hushåll samtidigt som det ligger nära kollektivtrafik.

Elisefarm inrymmer idag förutom sin golfverksamhet även konferens-, hotell- och spaverksamhet. Det medför att det redan i utgångsläget finns mindre kommersiell service i direkt anslutning till exploateringsområdet. Exploatören har intentionerna att utöka den kommersiella servicen allteftersom området byggs ut.

#### *Strandskyddets syfte*

För att det ska vara möjligt att upphäva strandskydd i detaljplanen så ska syftet med planen väga tyngre än strandskyddets syften. Strandskyddets syften är:

- Allemansrättslig tillgång till strandområden
- Livsvillkor för djur- och växtliv

Idag är programområdet otillgängligt för allmänheten eftersom marken är utarrenderad för jordbruksdrift. Det finns inte här heller några speciella stråk för växt- och djurliv belysta, då en naturinventering saknas för programområdet. Livsvillkoren för djur- och växtliv bör utredas vidare i kommande planarbetet. Men utgångspunkten är, att det växt- och djurliv som finns att beakta, är det förekommande i vattnet och i strandzonen. Dessa miljöer kommer inte att förändras i och med programförslaget utan istället ses möjlighet till en förbättring av livsmiljöerna för djur- och växtliv då programförslaget föreslår en oexploaterad zon invid dammarna. Även den allemansrättsliga tillgängligheten förbättras genom att marken längs dammarna öppnas upp och föreslås som allmän platsmark.

#### **Hushållning med resurser**

Programrådets jordbruksmark har klass 7 på en 10-gradig skala. Jordbruksmark utgör en av våra viktigaste resurser för bland annat produktion av livsmedel och foder. Enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för anläggningar som tillgodoser väsentliga samhällsintressen och om dessa väsentliga samhällsintressen inte kan tillgodoses tillfredsställande på annan mark.

Jordbruksmarken inom delar av programområdet är idag begränsad på grund av annan verksamhet, golfbanan.

## Ekosystemtjänster

Programområdet bidrar idag till vissa av våra ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster delas vanligtvis in i fyra kategorier efter vilken typ av tjänst de levererar: stödjande, reglerande, kulturella och försörjande.

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

Programområdet bidrar framför allt som en stödjande tjänst genom t ex de olika biotoper som finns och upprättandet av markens bördighet, men även som en reglerande då området bidrar till bland annat reglering av dagvattnet. Även kulturella tjänster återfinns inom dagens golflandskap genom dels sinnliga upplevelser av landskapet dels hälsoperspektivet. Den idag utarrenderade delen av programområdet bidrar till de försörjande ekosystemtjänsterna genom sin produktion av grödor.

## Biotopskydd

Det generella biotopskyddet omfattar trädalléer, stengårdsgårdar och vatten m m (7 kap 11 § miljöbalken). Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Dispens från förbudet kan ges i enskilda fall om det finns särskilda skäl. 2003 gjordes en översiktlig naturinventering för området. Till samråd för kommande detaljplan behöver det tas fram en uppdaterad naturinventering enligt gällande svensk standard då det inom programområdet finns det fyra biotopskydd: trädallé, stengårdsgårdar, vatten och åkerholmar. Den planerade utbyggnaden bör anpassas till förekommande biotoper inom området.



Figur 11. Den centrala dammen med höjden i bakgrunden där även kraftledningen kan anas

## De nationella miljö kvalitetsmålen

Sverige har 16 nationella miljö kvalitetsmål som beskriver den status miljöarbetet ska nå. De 16 målen är:

- begränsad klimatpåverkan
- frisk luft
- bara naturlig försurning
- giftfri miljö
- ingen övergödning
- skyddande ozonskikt
- säker strålmiljö
- levande sjöar och vattendrag
- grundvatten av god kvalitet
- hav i balans samt levande kust och skärgård
- myllrande våtmarker
- levande skogar
- ett rikt jordbrukslandskap
- storslagen fjällmiljö
- god bebyggd miljö
- ett rikt växt- och djurliv

Projektmålen för den planerade utbyggnaden av Elisefarm bör kopplas till de nationella miljö kvalitetsmålen som riksdagen och regeringen beslutat. Alla bör gemensamt arbeta med att uppnå ett långsiktigt hållbart arbete. De mål som framför allt är relevanta är begränsad klimatpåverkan, levande sjöar och vattendrag, myllrande våtmarker, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv.



Figur 12. Dagens landskapet - ett öppet landskap där vegetationen och gårdarna ligger spridda.

## PROGRAMFÖRSLAG

### Planprogrammets övergripande struktur

Ett planprogram vill visa på en idé för ett område. Här föreslås en ny struktur med 600 - 750 bostäder. Där varje bostad innebär ett hushåll förutom stadsvillorna som innebär fyra hushåll. Det blir en ny by på en plats där det tidigare endast funnits ett fåtal mindre och större gårdar, enskilt placerade i landskapet.

### Vision – grundidé cradle to cradle

Programförslaget utgår ifrån trädgårdsstadens ideal och formspråk kombinerat med promenadstaden. Här ska det vara lätt att röra sig till fots och med cykel samt vara nära till god kollektiv kommunikation samtidigt som den nya bebyggelsen ska minimera klimatpåverkan och därmed balansera byggandet på den goda jorden. Området ska planeras utifrån en livscyelperspektiv med design och material som ger hållbarhet och robusthet. Egen odling och gemensamhetsodling föreslås. Ett gemensamt orangeri ger möjlighet till odling nästan året runt.

### Den täta engelska trädgårdsstaden

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

Förslaget rymmer såväl flerbostadshus i form av stadsvillor, radhus, parhus som gruppbyggda småhus och enstaka friliggande villor. I anslutning till befintlig restaurang- och konferensanläggning föreslås bland annat vård- och trygghetsboende för äldre och förskola för de yngre.

De enskilda husen företrädesvis radhus, ligger nära gatan. På husens baksida föreslås mindre trädgårdar som möter de gemensamma stora gröna parkrummen. Husens placering skapar fina miljöer där byggnadernas fasader ger tydliga gaturum. Husen är företrädesvis i en lägre skala, 1-2,5 våningar. Mot dammarna och mot golfbanan föreslås större enheter med exklusiva boenden för den golfintresserade eller den som söker ett unikt boende.



Figur 13. Exempel på trädgårdsstad, referensbild Smedslätten, Bromma



Figur 14. Förslaget för programområdet.



Den mellersta delen

Den östra delen



Figur 14. Perspektiv från söder över den första etappen, med föreslagen bebyggelsestruktur.

## Ny bebyggelse

Trädgårdsstaden Elisefarm ska vara ett lantligt och naturskönt boende. Bebyggelsen ska präglas av generösa fönsterpartier, stora uteplatser och terrasser och även indragna penthouse med takterrasser, allt för att ge möjlighet till fina utblickar över golfbanan och det skånska landskapet. Gemensamma samlingslokaler och växthus skapar möjlighet till odling och aktiviteter.

Den nya bebyggelsen ska vara modern i sin utformning med material- och kulörinspiration från den äldre bebyggelsen. Arkitekturen ska vara ljus, öppen och inbjudande. Fasaderna ska huvudsakligen vara i vit puts, men med inslag av intresseväckande detaljer och kontraster. Taken kan innehålla solenergianläggningar och liksom i hela området i alla delar vara ekologiskt och miljöriktigt.

Förslaget visar privata små trädgårdar på cirka 150-300 kvm, som trots sina storlek ska upplevas stora och luftiga i och med de angränsande gemensamma parkrummen. De gemensamma gröna ytorna innehåller ytor för dagvattenhantering med möjlighet att här skapa fördröjning och översilningsytor med olika karaktär.

## Förslag för andra utbyggnadsmöjligheter

Ett planprogram innebär en möjlighet att pröva olika strukturer. Detta har även gjorts för Elisefarm. Övergripande andra strukturer har prövats för att kunna belysa olika lösningar och andra kvaliteter för boendet.

En öppen struktur som tar hänsyn till landskapets storskalighet och omgivande by- och bebyggelsestrukturer har prövats. Idén med en öppen struktur har varit att ta hänsyn till det omgivande landskapet och skapa släpp i bebyggelsestrukturen. Släpp som möjliggör utblickar och kopplingar mellan programförslagets olika delar och landskapet.





Figur 16. Förslag på kommande ny bebyggelse, referens från Trädgårdsmästaren i Lund.

Likaså har bebyggelsens placering och avstånd till dammar prövats för att belysa olika rekreativa möjligheter. Prövningen har syftat till att skapa ett tydligare rekreativstråk utmed dammarna som alla kan ta del utan upplevelsen av att göra intrång på privata trädgårdar.

I det fortsatta arbetet bör det gemensamma parkrummet studeras vidare för att säkerställa ett tydligt rekreativstråk på 10-20 meters bredd för allmänhetens utmed framför allt dammarna så alla kan ta del av.

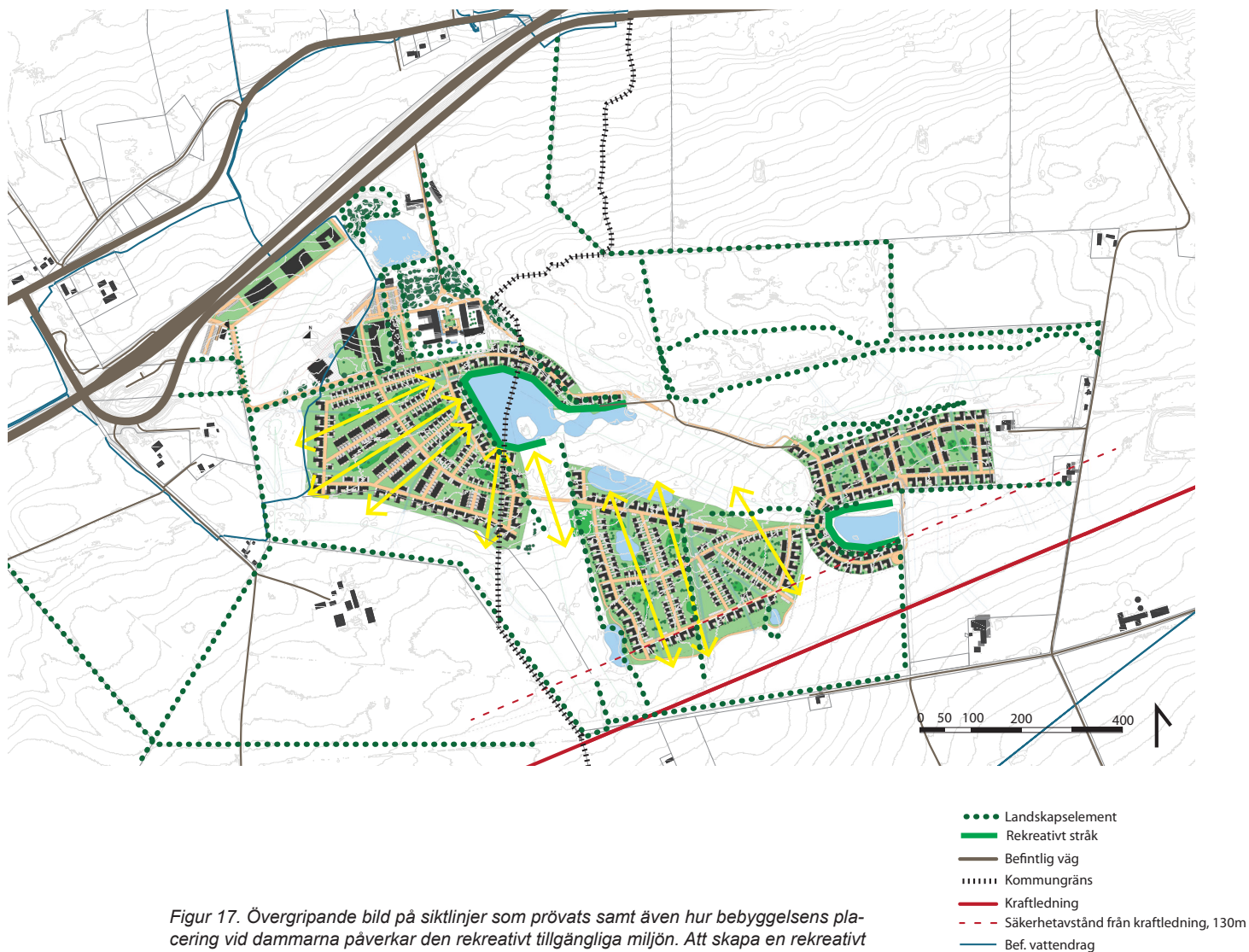
Skyddsavståndet till kraftledning har undersökts efter Svenska Kraftnäts riktlinjer, med ett skyddsavstånd på 130 meter. Detta behöver bearbetas vidare för att skapa en god boendemiljö.

### Sociala aspekter/förhållanden

Förslaget innebär en ny ökad befolkningsmängd i ett område som idag har ett fåtal boende. Att bo på landet innebär andra kvaliteter än boende i staden. Förslaget vill skapa en ny gemenskap genom sin struktur och organisation. En variation i boendetyper och upplåtelseformer bör skapa en varierad boendegrupp.

I samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och byggnämnan avgörs hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses. Tillgänglighet ska studeras vidare i kommande planering.

Att beakta barnkonventionen vid nybyggnation och den kommande miljön ur barnens perspektiv är prioriterat. I detta skede har den övergripande strukturen och visionen om en promenadvänlig uppbyggnad beaktat barns rörelse och möjlighet att skapa platser för barn i de stora gröna parkrummen. Plan- och bygglagen (PBL) lyfter behovet att skapa fria ytor för lek och vistelse. Behovet av fria ytor för lek och vistelse ska beaktas vidare och bearbetas i det fortsatta arbetet.



Figur 17. Övergripande bild på siktlinjer som prövats samt även hur bebyggelsens placering vid dammarna påverkar den rekreativt tillgängliga miljön. Att skapa en rekreativt tillgänglig miljö som inte är beroende av golfbanan ses som viktig i det fortsatta arbetet.

### Offentlig och kommersiell service

Den befintliga gårdsbildningen är navet i området. Befintlig verksamhet byggs på och blir den naturliga knutpunkten och mötesplatsen. Genom de tillkommande verksamheterna stärks områdets centrala del. Detta ger förutsättningar för ett kommande föreningsliv m m där byggnader kan användas på olika sätt under veckan och dygnet.

Programförslaget föreslår nya verksamheter. Centralt placerad vid huvudgården föreslås en utveckling med trygghetsboende för äldre, förskola, handel och vårdcentral. Förskolans kommande placering bör utgå från att skapa en samordning av rörelserna inom området och placeras därför lämpligast i närheten till områdets infart men med hänsyn till E22ans bullernivåer och halter av partikelhalter (PM10). Skolgårdens ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet har riktvärden på 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygnet.

Vårdboendet ligger i nära anslutning till Elisefarms huvudbyggnad. Detta innebär samordningsvinster för kök med transporter och leveranser m m. Placeringen är även gynnsam för närheten till kollektivtrafiken, cirka 400 meter från hållplatsen.

I norr parallellt med väg 1121, cirka 30 meter från E22an, föreslås verksamheter såsom stall och ridhus, gym- och padelhall, garage samt lokaler för långtidsförvaring. Ingen stadigvarande vistelse är tänkt inom denna del av programområdet. Vilket stämmer överens med de generella riktlinjerna för riskvärdering. Enligt riktvärden bör markanvändningen utformas så att få personer uppehåller sig i området och där personerna alltid är i vaket tillstånd. Denna begränsning gäller avståndet 30-70 meter från riskkällan.

Vid byggande av häststall ska den planerade byggnation förprövas av länsstyrelsen om antalet hästar som kommer att finnas på anläggningen är fler än fem stycken (observerat att även avvakt föl räknas som en häst). Stall, ridhus och planerade hagar, i nuläget planerade på östra sidan av Elisefarms infartsväg utanför planområdet, kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

### Grönstruktur och rekreativa miljöer

Området präglas av golfbanan och ett omgivande öppet slättlandskap med inslag av småskalig gårdsbebyggelse kopplad till jordbruksnäringen. Programförslaget bygger på en övergripande struktur där den befintliga golfbanan och de befintliga dammarna ger såväl förutsättningarna och begränsningarna. Bebyggelsen placeras fint in mellan de olika golfhålarna och det skapas därmed tre olika delar. Stengårdsgårdar, trädridåer och dammarna delar in bebyggelsen i olika etapper och rum.

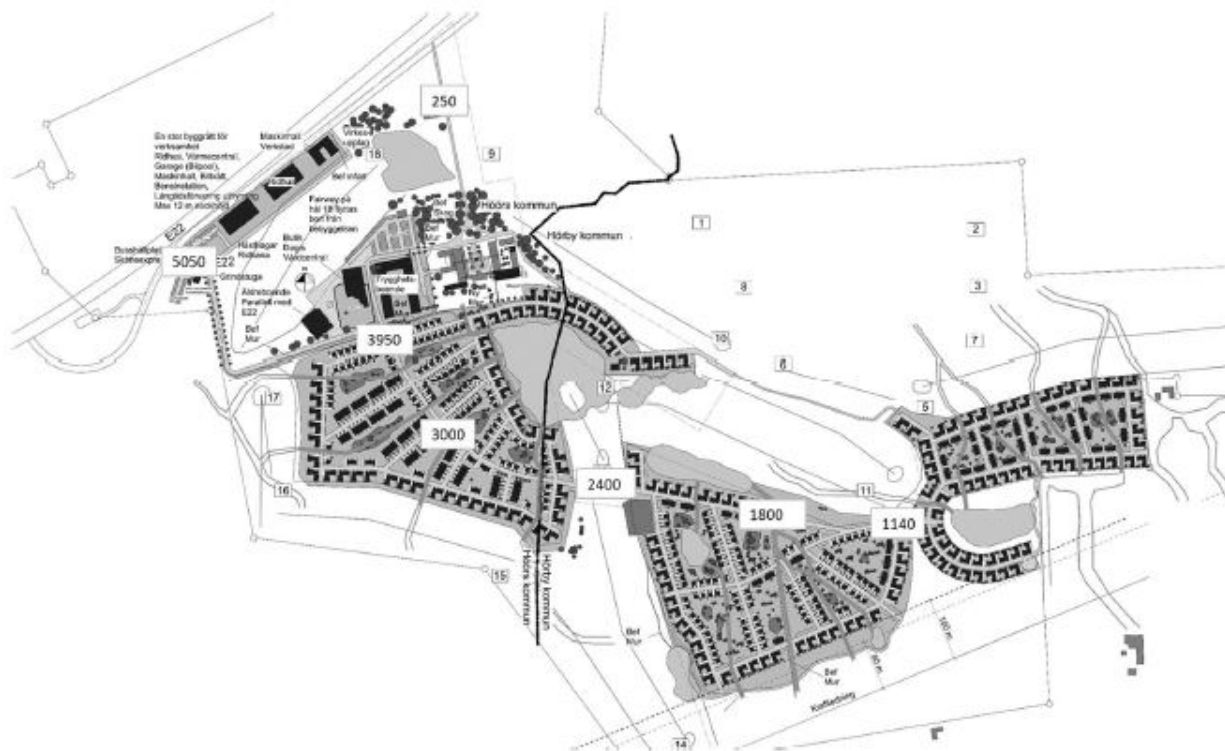
#### *Allmänt tillgängliga ytor*

Trädgårdsstadens struktur med inre gröna parkrum ger möjlighet till nya rekreativa miljöer. De gröna miljöerna samspelar med hanteringen av dagvattnet och spännande miljöer föreslås. De små privata trädgårdsrummen och ger stora gemensamma ytor samspelar till en fin helhet. De gemensamma ytor bör utvecklas för att möta de boendes behov av lek, spel och även odling. Förslaget lyfter även möjligheten för gemensam odling och orangeri med ytor för lek och umgänge.

För att säkerställa tillgängligheten till en rekreativ miljö föreslås att grönområden regleras i kommande detaljplaner som allmän plats under enskilt huvudmannaskap. Höörs kommun har inget ansvarsområde utanför Höörs tätort och på liknande sätt har inte Hörby kommun det utanför Hörby tätort. Detta innebär att allmän plats i kommande detaljplaner inom programområdet kommer att vara under enskilt huvudmannaskap.



Figur 18. Utblick över dagens jordbruksmark, etapp 1, med trädridå och stengårdsgård i bildens högra kant.



Figur 19. Trafikflödets fördelning inom planområdet vid full utbyggnad år 2040 etapp A, B och C, från trafikutredning s 18, figur 10. "Trafiken alstrad av de planerade utbyggnaderna har översiktligt bedömts upp-gå till följande nivåer på uppsamlingsgatan och infartsvägarna enligt bilden nedan. I flödet på den befintliga infartsvägen i norr ingår även trafik till den befintliga verksamheten." (s 14).

### Biologiska värden

Till planprogrammet har det tagits fram en översiktlig naturinventering, 2003. Till samråd för kommande detaljplan behöver det tas fram en uppdaterad naturinventering enligt gällande svensk standard då det inom programområdet finns ett flertal skyddsvärda biotoper. Programförslaget tar generellt hänsyn till de skyddsvärda biotoperna men innebär ingrepp för gator på minst tre platser. Vidare bearbetning av skyddsavstånd och passager av stengårdsgårdar och alléer behöver göras i det kommande arbetet. Ansökan för dispens för passage genom biotopskyddad stengårdsgård ska göras till länsstyrelsen av exploitören. Detta behöver göras för gata utpekad i kommande detaljplaner och även om området redan idag är reglerat i detaljplan.

### Trafikstruktur

Till planprogrammet har det tagits fram en trafikutredning. Utredningen har studerat trafikflödet och rörelsen inom programområdet. Infarten till programområdet föreslås ske via en ny anslutning på väg 1121 i närheten av den södra pendlarparkeringen. Den befintliga infarten till Elisefarms gård ska inte nyttjas till det nya området utan är till för besökare till restaurang, golfbana, spa m m. Denna infart ses även som en möjlig väg för t ex räddningstjänst. Den nya anslutningen, korsningen med väg 1121, behöver studeras närmare för att säkerställa säkerhet och god sikt i korsningspunkten. De nya trafikrörelserna och flödena kan komma att innebära att så kallat bländningsskydd krävs mellan väg 1121 och E22an.

Gatunätet inom området är småskaligt. Förutom infartsvägen och huvudgata som får en hel del trafikrörelser, cirka 5000 respektive cirka 4000 per dygn, så är de inre gatumiljöerna lugna boendemiljöer. För att säkerställa låga hastigheter föreslår trafikutredningen att korsningspunkter inom området görs upphöjda. Det föreslås även en gång- och cykelbana parallellt med den föreslagna huvudgatan, som binder samman de tre områdena.

### Cykel- och gångtrafik

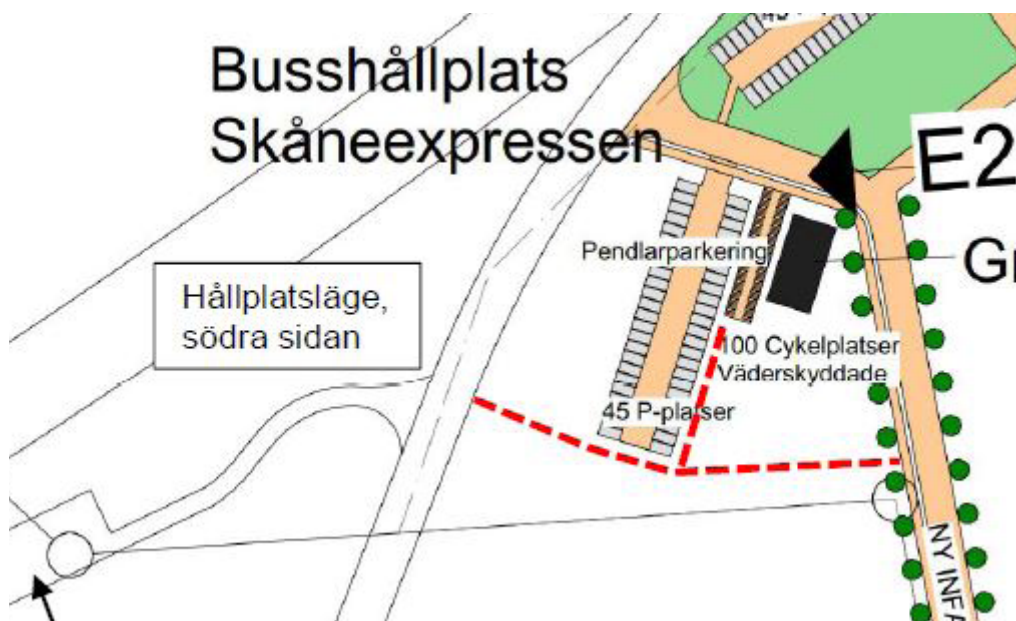
Gång- och cykeltrafik föreslås separerad utmed programförslagets huvudgata. Medan övrig cykling och gång sker i blandtrafik inom området. De gröna stråken erbjuder kompletterande gena och trafikseparerade miljöer i rekreativa miljö. En god koppling till befintliga gång- och cykelvägar bör säkerställas i det fortsatta arbetet.

| Linje            | Sträckning         | Antal turer per vardag, båda riktningarna |
|------------------|--------------------|---|
| Skåneexpressen 1 | Malmö-Kristianstad | 88  |
| Skåneexpressen 2 | Lund-Hörby         | 88  |
| Linje 474*       | Eslöv-Hörby        | 29  |

\* Går endast dagtid måndag-fredag.

### Kollektivtrafik

Elisefarm ligger nära E22an. Genom den regionala utbyggnaden av kollektivtrafiken finns det en mycket god kollektivtrafik genom Skåneexpressen 1 och Skåneexpressen 2 samt busslinje 474. Området ligger mellan 300 - 1600 meter fågelvägen till den närmaste hållplats vilket möjliggör goda förbindelser för de kommande boende inom området. Idag finns pendelparkering norr och söder om E22an. I programförslaget finns det förslag på ytterligare plats för pendelparkering om ett ökat behov av sådana platser uppstår i framtiden.



Figur 20. Förslag på den tillkommande pendelparkeringen för cykel och bil inom programområdet i anslutning till väg 1121. Bilden visar även förslag på en gen gång- och cykelväg till busshållplatsen. Bild från trafikutredningen, figur 15, s 26.

### *Parkering*

Parkering ska ske, enligt PBL, på tomtmark alternativt på gemensamma parkeringsytor inom kvartersmarken. Parkeringsnormerna för Höörs och Hörby kommun gäller.

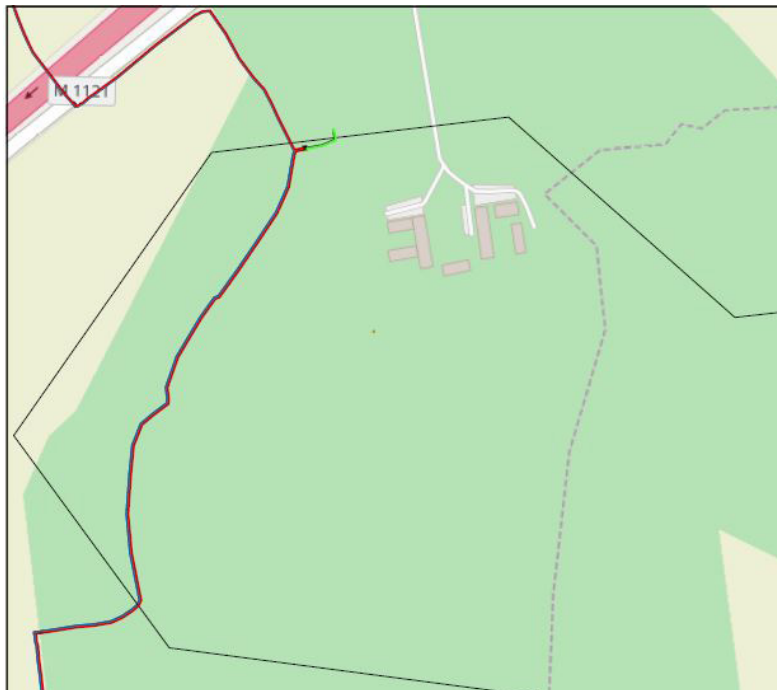
Beräkningarna i trafikutredningen visar att det behövs cirka 1250-1300 bilplatser (bpl) samt cirka 1850-1900 cykelplatser (cpl). Merparten av dessa utgör platser vid bostäderna och förutsätts huvudsakligen anordnas på den egna fastigheten. Exakt hur många platser som kommer att anläggas, var dessa placeras och hur de utformas studeras närmare i detaljplane- och bygglovsprocessen.

### *Teknisk försörjning*

Mittskåne vatten är den gemensamma VA-organisationen för Höörs och Hörby kommuner. Verksamheten styrs genom den gemensamma nämnden för VA och räddningstjänst. Mittskåne vatten har studerat vilka möjligheter det finns att ansluta ett utbyggnadsområde för 600 -750 bostäder vid Elisefarm till allmänna VA-nätet. De närmaste ledningarna finns vid Fogdarps strand, men här finns inte tillräcklig kapacitet. Den närmaste möjliga anslutningspunkten finns vid Lyby reningsverk utanför Hörby. Lyby reningsverk har kapacitet att ta emot avloppsvattnet och Hörby vattenverk kan leverera vatten förutsatt att investeringsmedel beviljas för utökning av kapaciteten. Möjligheten att ansluta till Ormanäs reningsverk via Snogeröd har övervägts, men detta alternativ innebär stora praktiska och ekonomiska frågetecken när det gäller genomförandet. Dessutom har befintligt reningsverk och vattenverk kapacitetsbrist. Nämnden för VA och räddningstjänst har därför beslutat att det är anslutning via Lyby som kan komma ifråga.

### *Dricksvatten*

Programområdet har idag ingen kommunal dricksvattenförsörjning utan föreslås att på sikt anslutas till Hörbys ledningsnät i Lyby, vilket innebär en ny vattenledning på 1500-2000 meter,



Figur 21 .Befintliga ledningar inom programområdet

alternativt föreslås en utökning av befintlig lokal vattenförsörjning. Det senare kan eventuellt innebära behov av en ny vattentäkt med vattendom och vattenskyddsområde enligt 11 kap miljöbalken då bortledande av grund- och ytvatten är en vattenverksamhet. Alternativt krävs det enbart en anmälan till länsstyrelsen om ny vattenverksamhet.

Initialt, etapp 1, kan försörjning av dricksvatten ske via den befintliga enskilda brunn som ligger väster om befintlig huvudbyggnaden. Det har funnits en förhöjd nickelhalt inom upptagsområdet, som överskrider livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten. Men det bedöms inte finnas spridningsrisk av nickel till den enskilda brunnen.

### Spillvatten

Det finns inga ledningar idag som kan ta emot spillvatten från den planerade utbyggnaden. En anslutning direkt till Lyby reningsverk är det enda alternativet om inte ett separat reningsverk anläggs inom programområdet. Det är lämpligt att ansluta både spillvatten och vatten mot Lyby.

Vattentjänstlagen - lag om allmänna vattentjänster.  
Kommunens skyldighet att ordna vattentjänster  
6 § Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen

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

Mittskåne Vatten framhåller att området kommer att falla inom § 6 vattentjänstlagen vilket innebär att kommunen har en skyldighet att ta hand om områdets vatten- och spillvatten. Detta innebär att beslut måste tas om Mittskåne vattens verksamhetsområde i samband med en exploatering av området.

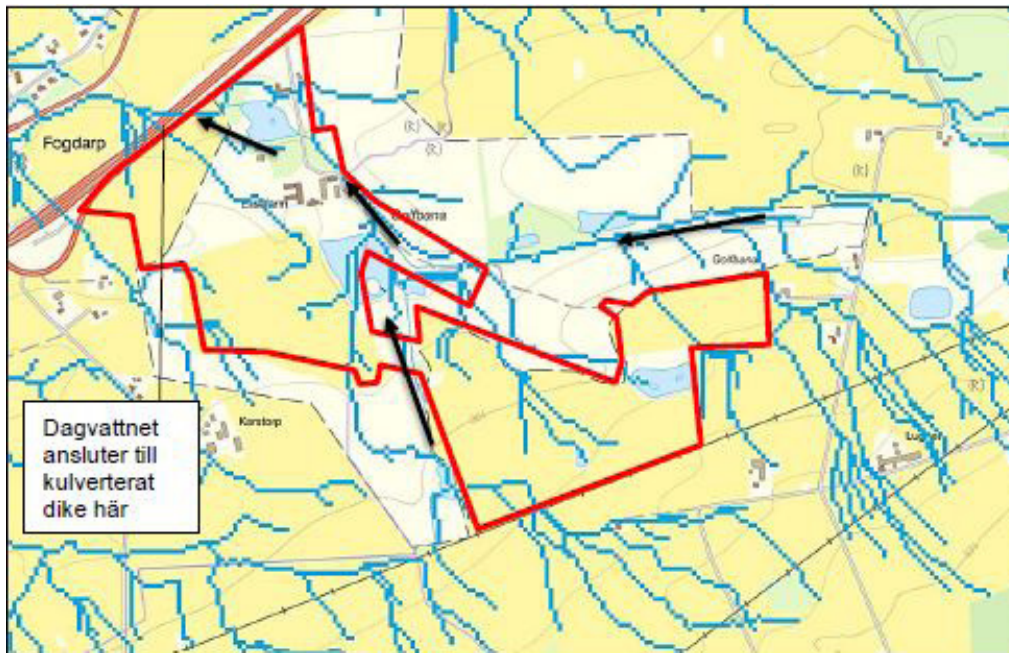
### Möjlighet att ansluta ytterligare bostäder till befintliga VA-anläggningar

Bebyggelsegrupper upp till 15-20 hushåll som inte ligger i anslutning till ett utpekat utbyggnadsområde kan ibland försörjas med enskilda vatten och avloppslösningar. Större enheter innebär ett kommunalt ansvar enligt 6 § vattentjänstlagen, vilket innebär att de behöver anslutas till allmänna VA-ledningar.

Befintliga enskilda VA-anläggningar har kapacitet för att ansluta ytterligare bostäder. Hörs och Hörby kommuner bedömer att det kan vara möjligt att i ett första skede bygga ut cirka 12-19 bostäder, beroende på typ av bostad, vid Elisefarm utan att kommunens ansvar för allmänna vattentjänster enligt LAV 6 § träder in. Det skulle då vara möjligt att bygga ut dessa bostäder utan att vänta in att överföringsledningen till Lyby finns på plats.

| Antal hus i grupp | Dricksvatten        | Avlopp                  |
|-------------------|---------------------|-------------------------|
| 1                 | Egen brunn          | Enskilt avlopp          |
| 2-20*             | Egen brunn eller GA | Enskilt avlopp eller GA |
| >20*              | Kommunalt           | Kommunalt               |

\*bedömning av behov enligt vattentjänstlagen behöver göras. Det ska alltid finnas miljöskäl och/eller hälsoskäl för att bebyggelsegruppen ska utgöra ett s k § 6-område. Det räcker inte enbart med ett visst antal hus.



Figur 22. Rinnvägar i området. Rinnriktningar markeras med pilar och planområdet visas med röd linje från VA- och dagvattenutredningen. Programförslaget har tagit hänsyn till dessa och de har inarbetats i förslaget.

### Dagvatten

Dagvatten ska tas omhand, fördröjas och avledas inom området som planeras för bostadsbebyggelse. Dagvattenutredningen visar på en lösning som bygger på ett nyttjande av befintliga och nya dammar som recipienter och därmed fördröjning innan vattnet slutligen når det kulverterade diket i områdets nordvästra hörn. Diket leder vattnet sedan ned till Östra Ringsjön.

Programförslaget visar en ytlig hantering av dagvattnet där dagvattnet fördröjs och blir en tillgång i de gröna stråken på sin väg till dammar och diken. En minimering av de hårdgjorda yterna påverkar dagvattnets förlopp.

## MILJÖBEDÖMNING

Ett underlag till miljöbedömning har tagits fram som komplement till detta program. I detta underlag bedöms förslagets miljökonsekvenser utifrån platsens befintliga förutsättningar och värden. Om ett område med stort värde påverkas i stor omfattning innebär det oftast stora negativa konsekvenser medan en liten påverkan på ett område med litet värde normalt innebär små negativa konsekvenser. Positiva konsekvenser kan uppstå om befintliga värden förstärks och/eller nya värden tillförs.

Den samlade bedömningen av miljöpåverkan är att programförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed finns inget behov av en miljöbedömning. Relevanta konsekvenser till följd av programförslagets genomförande, framförallt naturmiljövärden är kopplade till trädrader, odlingsrösen, stengårdsgårdar och småvatten, kulturmiljövärden kopplade till bebyggelsen samt buller, bedöms vara av sådan begränsad omfattning att de kan hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.



## Påverkan på vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att vattenkvaliteten inte ska försämrans och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Dagvatten, regnvatten och smältvatten från hårdgjorda ytor, sköljer med sig föroreningar som kan nå ytvatten, till exempel sjöar och andra vattendrag. Enligt Höörs och Hörby kommuners dagvattenpolicys ska bland annat dagvatten renas så att miljökvalitetsnormer inte överskrids och att dagvatten ska fördröjas lokalt genom öppen dagvattenhantering. Öppen dagvattenhantering är viktigt för att inte försämrans vattenkvaliteten.

Idag leds dagvattnet genom området via bevattningsdammar och ansluter till ett kulverterat dike i områdets nordvästra hörn som rinner vidare ner mot östra Ringsjön. Det förekommer sannolikt läckage av näringsämnen till Östra Ringsjön från jordbruksmarken.

Miljökvalitetsnormen för Östra Ringsjön är God ekologisk status till år 2027 och god kemisk status. På grund av framförallt övergödning är statusklassningen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Programförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på vattenkvaliteten utan antas ha en positiv påverkan genom föreslagen fördröjning i dammar och gröna ytor.

## Påverkan på luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Sedan införandet av miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet har alla kommuner skyldighet att kontrollera och ha kunskap om kommunens utomhusluftkvalitet. Däri ingår att rapportera in uppgifter om luftkvaliteten till den nationella datavärden (SMHI) och att informera kommuninvånarna om halter av luftföroreningar som preciseras i luftkvalitetsförordningen.

Genom att delta i samordnad kontroll av luftkvalitet och ingå i samverkansområdet uppfyller medlemskommunerna samtliga krav enligt miljöbalken kopplade till kontroll av utomhusluften. I Höörs kommun redovisas uppmätta halter för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>). Regeringen har i riktning mot de långsiktiga målen fastställt preciseringar för vissa luftföroreningar bland annat kvävedioxid och partiklar och för miljökvalitetsnormen för luftkvaliteten får halterna av kvävedioxid inte överstiga 40 µg/m<sup>3</sup> per år och för partiklar gäller också 40 µg/m<sup>3</sup> per år.

För Höörs tätort ligger årsmedelvärdet för kvävedioxidvärdet på 7-10 µg/m<sup>3</sup> och för partiklar ligger värdet generellt mellan 12-14 µg/m<sup>3</sup>. Programområdet ligger i ett fritt och öppet läge, med ett lägre antal fordonsrörelser, och preliminärt bedöms halterna av luftföroreningar på lokal nivå i anslutning till bostäderna därför inte överstiga miljökvalitetsnormerna för utomhusluft i nuläget eller vid framtida prognos år 2040.

Programområdet ligger i ett fritt och öppet läge och preliminärt bedöms halterna av luftföroreningar på lokal nivå i anslutning till bostäderna inte överstiga miljökvalitetsnormerna för utomhusluft i nuläget eller vid framtida prognos år 2040.

Barn är dock särskilt känsliga för luftföroreningar. Det finns en undersökning publicerad i The Lancet år 2007 som visar att barn som bor inom ett avstånd av 500 meter från en motorväg får en försämrad lungkapacitet jämfört med barn som bor mer än 1 500 meter från motorvägen. Barnen i undersökningen har följts från 10 till 18 års ålder och påverkan av luftföroreningar från biltrafiken får konsekvenser för resten av livet eftersom lungorna nästan är färdigutvecklade vid 18 års ålder. Majoriteten av den nya bostadsbebyggelsen är placerad på 500 meter från E22an. Däremot föreslås förskola inom detta avstånd.

Programförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på luftkvaliteten för kommande boende däremot bör förskolans placering studeras vidare.

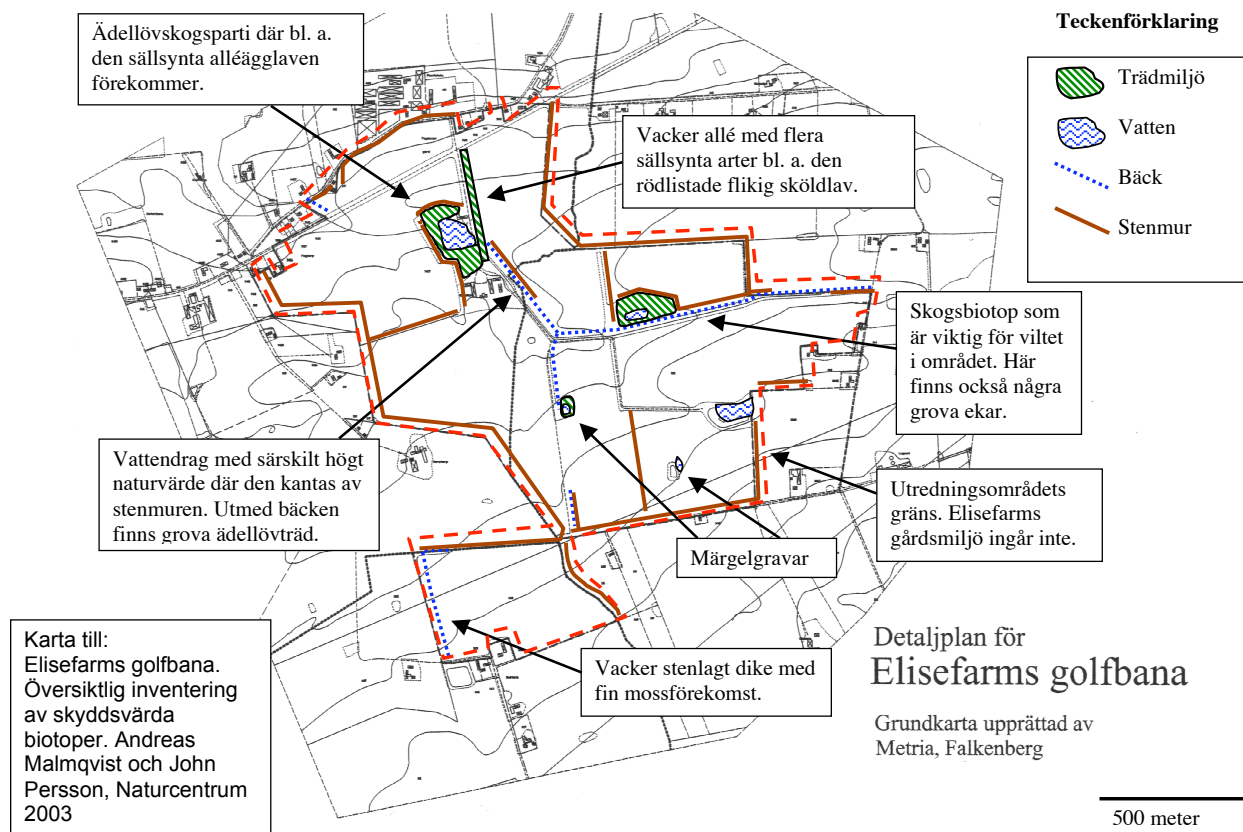
## KONSEKVENSER

### Riksintressen

E22 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken vilket innebär att vägen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra nyttjandet av den. Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär en ökad trafik på väg 1140 och även på 1121. Programförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt

### Landskapsbild

Programförslaget bedöms påverka den lokala landskapsbilden men inte den övergripande. Hänsyn bör tas till utblickar och landskapets riktningar.



Figur 23. Övergripande naturvärdesinventering 2003.

## Naturmiljö

Programområdet består av jordbruksmark, golfbana och det finns några trädpartier, trädrader, diken och stengärdsgårdar. Det förekommer inga utpekade reservat eller bevarandeintressen för naturvård förutom de utpekade i den översiktliga naturvärdesinventeringen från 2003.

Programförslaget innebär att stengärdsgårdar genomkorsas på ett flertal ställe, något som i det vidare arbetet kräver en dialog med länsstyrelsen om möjlig dispens från biotopskydd. I den kommande exploateringen bör intrång i och avstånd till förekomna biotoper bearbetas vidare.

Vidare föreslås ny bebyggelse invid befintliga dammarna. För att skapa rekreativa stråk och miljöer vid dammarna bör avstånd mellan vattenkant och tomtgräns anpassas så att dessa miljöer inte upplevs som privata zoner.

## Kulturmiljö

Programförslaget håller ett visst avstånd till Elisefarms befintliga gårdsstruktur, därmed bedöms det inte påverka den värdefulla kulturmiljön. Om fornlämning påträffas i det vidare arbete ska länsstyrelsen kontaktas enligt kulturmiljölagen.

## Jordbruksmarken

Programförslaget innebär en förändrad markanvändning där den idag utarrenderade jordbruksmarken omvandlas till område för bostäder, verksamheter, vägar m m. Detta är mark som idag är detaljplanelagd som golfbana. Det innebär att man redan tagit ställning till anspråkstagande av jordbruksmark då den gällande detaljplanen gjordes.

## Vattenmiljö

Programförslaget bedöms påverka vattenkvaliteten gynnsamt. En förändring av markanvändningen innebär även en ändring av läckaget av näringsämnen till Ringsjön. Genom en öppen dagvattenhantering, översilningsytor, fler dammar och våtmarker minskar vattnets hastighet och vattenkvaliteten förbättras.

## VA

Exploateringen av Elisefarm innebär att det kommer behöva byggas ut överföringsledningar mellan Elisefarm och Lyby samt en utbyggnad av det lokala ledningsnätet inom området. Kostnaden för utbyggnaden ska bäras av exploitören.

## Klimat

Klimatpåverkan uppstår både vid projektets genomförande och vid användningen av området som utsläpp på grund av kommunikationer till och från området. Området måste även anpassas till de konsekvenser ett förändrat klimat innebär bland annat ökade nederbörds mängder på 10-20 procent och torrare somrar. Ökade nederbörds mängder medför risker förknippade med skador på bebyggelse, risk men begränsad för tillgänglighet inom samt till och från området.

Det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik genom busshållplats vid E22, men samtidigt kan fordonsägande och fordonsanvändning bli hög på grund av det externa läget. Den planerade utbyggnaden av området bedöms medföra en ökning av fordon till cirka 5000 trafikrörelser till och från området per dygn. Förhoppningsvis är fordonsflottan fossilfri när utbyggnaden av området är färdig.

## Ekosystemtjänster

De befintliga ekosystemtjänsterna förändras i och med programförslaget. En fördjupning bör göras i detaljplaneskedet för att värna och utveckla områdets ekosystemtjänster. De försörjande ekosystemtjänsterna kan förändras och utvecklas genom t ex gemensamhetsodlingen. De stödjande tjänsterna kan utvecklas genom såväl bibehållande av biotoper och utveckling av nya i såväl de allmänna som privata ytorna. De reglerande tjänsterna förändras och kan förbättras genom t ex en utökad dagvattenhantering.

## Hälsa och säkerhet

### *Trafikalstring*

Den nuvarande verksamheten och befintliga bostäder genererar cirka 200 fordon till och från området per dygn. Programområdets externa läge kommer, troligtvis, medföra att fordonsägandet och fordonsanvändandet blir högt. Den planerade utbyggnaden med attraktiva bostäder men företrädesvis bilburna boende bedöms medföra att trafikmängden på de befintliga vägarna kommer att öka. En ökning av antalet fordonsrörelser till cirka 5000 till och från området per dygn. På väg E22 i anslutning till programområdet beräknas trafiken öka till cirka 900 fordon per dygn jämfört med 0-alternativet år 2040. Ökningen regionalt beräknas dock inte bli så stor eftersom en stor del av trafiken skulle alstrats även om människor hade bott på andra platser i regionen. (Trafikutredning).

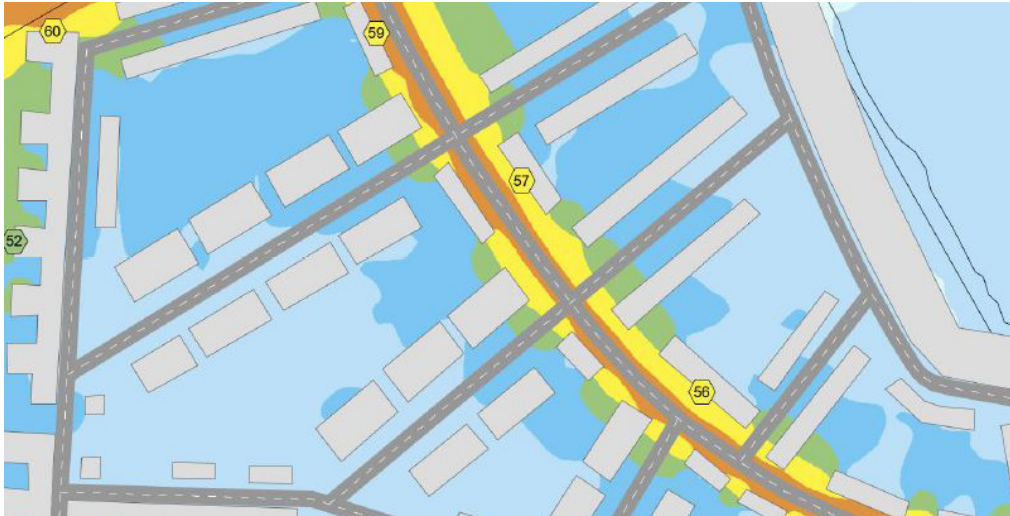
Trafiken på gatorna inom området ger framför allt huvudgatan i den västra delen av området en relativt stor andel trafikrörelser med cirka 4000 fordon per dygn.

### *Buller- och bländskyddsåtgärder*

Väg 1121 får genom den föreslagna bebyggelsen ökad trafik. Detta kan innebära att så kallat bländskydd måste sättas upp mot E22 för att förhindra att trafikanterna på E22 bländas av den tillkommande trafiken, den nya korsningen och tillfartsvägen. Detta bör studeras mer ingående i det kommande planarbetet.



Figur 24. Bländningsskydd kan eventuellt behövas mellan E22an och väg 1121. Ovan markerat i rött uppskattad sträcka. Vidare behov, längd, och utformning behöver utredas i det kommande arbetet med nya gator och korsningar.



Figur 25. Bullerpåverkan för programförslagets inre delar vid fullt utbyggd anläggning.

Utförda bullerberäkningar visar att ljudnivåerna vid de befintliga husen utmed väg 1140 kommer att öka då trafikmängden på dessa vägar ökar. Redan vid ett färdigställande av etapp 1, överskrids Infrastrukturpropositionens grundkrav, högst 55dBA ekvivalent ljudnivå, enligt bullerutredningen, s 14. Beräkningen redovisar en en ljudnivå ökning på 5-6 Db, från 54 dBA till 59-60 dBA.

Bullerutredningens bedömning är dock att gällande riktvärden för nybyggda bostäder inom programområdet kommer att uppfyllas. Ljudnivåerna från E22an kommer att bli lägre längre in i området och gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå uppfylls även här. Däremot bör placeringen av förskola och trygghetsboende beakta detta i det fortsatta arbetet.

Trafiken på gatorna inom området, framför allt huvudgata, med mer än 4000 fordon per dygn medför att ljudnivån vid fasaderna utmed denna del av området kan bli förhöjda. Detta innebär att det kan krävas att uteplatser även finns på den sida som vetter från gatan beroende på avståndet till fasaderna.

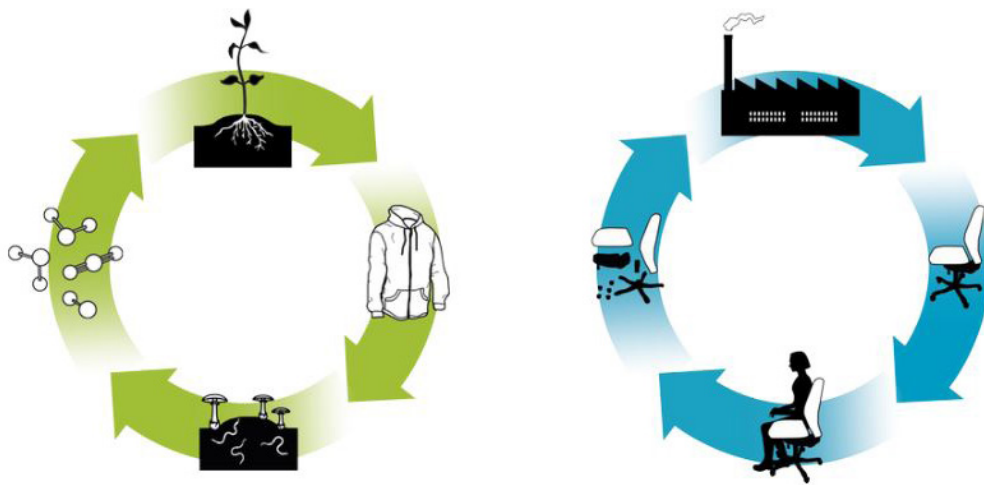
I områdets inre delar avtar trafiken men höga maxnivåer kan ändå uppträda. För att reducera bullret föreslår bullerutredningen att infartsvägen till planområdet förläggs på annat läge så att avstånd till befintlig bebyggelse ökar. Andra bullerreducerande åtgärder som föreslås är bullerskärning och fasadisolering för byggnader i utsatta lägen. Utredningen föreslår även en utbyggnad med tystare vägbeläggning, så kallad tyst asfalt. Sådan vägbeläggning minskar bullernivåerna med cirka 3-4 dB, däremot avtar effekten med vägbeläggningens ålder.

#### *Magnetisk strålning - kraftledningen*

Den kraftledning som finns i programområdets södra del innebär en begränsning för utbyggnaden. Svenska kraftnäts magnetfältspolicy innebär att avstånd mellan kraftledning och bebyggelse bearbetas i det vidare arbete. För att uppfylla Svensk kraftnäts policy till en ledning får inte ny bostad- och skolbebyggelse placeras närmare än 130 meter från en 400 kV-ledning.



Figur 26. Utbyggnadens påverkan på bullernivåer för befintlig bebyggelse vid väg 1140. Överst bild på beräknade ekvivalenta ljudnivåer i nuläget och nedre bilden vid fullt utbyggt programförslag.



Figur 27. Biologiskt och tekniskt kretslopp definierade enligt Cradle to Cradle®

## HÅLLBAR UTVECKLING

Ny bebyggelse på Elisefarm lyfts inte fram specifikt vare sig i Höörs kommuns Översiktsplan 2018 eller i Hörby kommuns Översiktsplan 2016. En tillkommande bostadsbebyggelse i detta läge har föreslagits efter det att översiktsplanerna har antagits och ska därför beaktas ur det perspektivet. Indirekt kan däremot stöd hittas i kommunernas ställningstagande och i såväl regionala som nationella mål. I detta kapitel lyfts just dessa samband fram.

### Hörbys översiktsplan

I Hörbys översiktsplan på sid 57 står att Hörby ska vara en expansiv och attraktiv kommun med en positiv befolkningsökning. För detta krävs att kommunen kan erbjuda attraktiva bostäder med olika livskvaliteter och utformning samt att invånarna i kommunen har god tillgång till väl utvecklad service. Kommunen vill också vara en attraktiv verksamhetskommun som kan erbjuda attraktiva verksamhetsområden i strategiska lägen. Vid val av utbyggnadsområden har följande faktorer värderat in:

- nära centrum, tätort eller mindre ort
- nära till kollektivtrafik
- nära till service
- nära till natur
- möjligheterna att skapa varierande boenden

#### *Nära till kollektivtrafik*

I en förändrad framtid med fokus på hållbarhet och klimat ses utbyggnad med god kollektivtrafik som viktig. Genom kopplingen till E22an och dess kollektivtrafik möter den föreslagna programförslaget detta krav väl.

### *Nära till service*

Den föreslagna utbyggnaden erbjuder en nära service. Här föreslås butik, förskola, trygghetsboende m m i anslutning till redan befintlig verksamhet.

### *Möjlighet att skapa varierande boenden*

Hörby kommun lyfter fram vikten av att erbjuda ett varierat boende i tätorterna, i de mindre byarna och på landsbygden (Hörby bostadsförsörjningsprogram). I Hörby kommuns vision lyfts även ambitionen att skapa natursköna unika livsmiljöer samt att bibehålla en levande landsbygd och lyfta och utveckla de unika kvaliteter landsbygden har att erbjuda (Hörbys samhällsbyggnadsvision). Detta perspektiv ger ett stöd för utbyggnaden av Elisefarm med en ny typ av boenden i ett unikt sammanhang.

### *Nära till natur*

Den föreslagna utbyggnaden av Elisefarm gör miljöerna runt golfbanan tillgängliga för boende och besökare i området. Genom en god hantering av befintliga naturvärden, biotoper och dammar kan en kvalitativ närnatur skapas. Befintliga bevattningsdammar och märkegravar samt nya fluktuerande marker ges i programförslaget en möjlighet att utvecklas. En förändring av ytor och ett lokalt omhändertagande av dagvattnet skapar därmed en mer ekologiskt hållbart lösning.

### *Höörs nio hållbarhetsperspektiv*

I Höörs översiktsplan har kommunen identifierat nio hållbarhetsperspektiv som är särskilt viktiga för att kunna beskriva konsekvenserna av ett genomförande. Dessa nio perspektiv är Höörs kommuns tolkning av hur nationell och regional syn på hållbar utveckling kan tillämpas i samhällsplanering på lokal nivå. Vissa av de nio perspektiven på en hållbar utveckling, baserat på nationella och regionala mål och den egna visionen 2025 ( s. 38 ÖP) ger även en grund för en positiv bedömning av en ny bebyggelse vid Elisefarm.

### *Befolkningstillväxt*

Elisefarms framtida utveckling är en möjlighet att bidra till fler bostäder. Ambitionen i förslaget är en utbyggnad med 50 bostäder per år, vilket skulle motsvara ungefär hälften av vardera kommuners utvecklingstakt. Däremot då målgruppen för Elisefarm är bredare än Hörbys och Höörs bedömda växande grupper bör detta innebära att utvecklingstakten av Elisefarm inte ska ses som en begränsning av huvudorternas utvecklingsbehov.

Elisefarm möter och kompletterar ovannämnda målgrupp och lockar förhoppningsvis en stark målgrupp tack vare sin unika plats. Närheten till golfbanan och landsbygdens kvaliteter med möjlighet till lokal odling och visst självförsörjande bör attrahera nya målgrupper samtidigt som de utpekade målgrupperna barnfamiljer och äldre skulle kunna attraheras av ett modernt boende inom Elisefarm.

### *Integrerad kommun*

Programförslaget innehåller olika typer av verksamheter. Bland annat föreslås vårdboende och trygghetsboende för äldre, samt förskola för yngre. Detta innebär att olika möten möjliggörs mellan generationer, och mellan olika familjer vid lämning och hämtning vid förskolan. De boende i trygghets- och vårdboendet kan få del av och höra och se de yngres lek och rörelse om verksamheterna anpassas till varandra.

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



Programförslaget innehåller nya verksamheter som ökar servicen med t ex förskola, vårdboende och sport. Inom Elisefarm bör även möjligheten till flera olika upplåtelseformer erbjudas för att möta ett varierat boende. Upplåtelseformer som bör prövas är äganderätt, ägarlägenhet, bostadsrätt och hyresrätter.

### *Samspel och möten*

Ny exploatering ger möjlighet till nya samspel och möten. Visionen för Elisefarm bidrar till olika möten. En engagerad byggherre kräver nya samspel av kommunen, och den nya bebyggelsen kommer att ge möjlighet till möten och samspel mellan ridande, golfspelare, boende, barn, hotellgäster m fl.

### *Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa*

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

### *Identitet*

Elisefarm har idag redan en stark identitet. Att bygga ut här ger området redan från början en unik möjlighet. Elisefarms läge med närhet till golfbana och landsbygdens unika kvaliteter erbjuder en möjlighet att skapa en god bebyggd miljö där landsbygdens kvaliteter bevaras och kompletteras till en unik boendemiljö. Identiteten som Elisefarm redan idag har är unik och bör tillvaratas i utbyggnaden och skapa det som eftersträvas – ett kvalitetsboende i ett vackert landskap.

### *Miljöanpassat transportsystem*

Både Höör och Hörby lyfter utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik som en viktig utgångspunkt i sina översiktsplaner, detta dock med fokus på stationsnära områden. Ett av Hörby kommuns mål är strategisk utbyggnad i kollektivtrafiknära lägen (Hörbys samhällsbyggnadsvision). I en utveckling av Skåne som helhet och som del i Öresundsregionen bör miljöer som Elisefarm ses som ett positivt bidrag. Ett hållbart resande kan även skapas genom busstrafik. Skånetrafiken har som mål att ha all kollektivtrafik ska vara fossilbränslefri senast år 2020. (s. 9, Skånetrafikens hållbarhetsredovisning 2018).

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

### *Hushållning med mark- och vattenresurser*

Möjligheten för Höörs kommunen att växa i den södra delen av kommunen i den omfattning som planprogrammet innebär, 600-750 nya bostäder, är begränsande om inte jordbruksmark tas i anspråk. Höörs kommun bedömer att det ianspråktagandet av denna jordbruksmark som föreslås i planprogram lämpar sig mer då detta område är begränsad av annan verksamhet/ markanvändning genom golfbanan likaså har kommunen ingen annan mark i den södra delen av kommunen som kan ersätta den föreslagna stora utbyggnaden.

I Hörby kommun är landsbygden och dess utveckling en mycket viktig del av kommunens potential. Kommunen är generellt positiv till en utveckling av tjänster och verksamheter på landsbygden som bidrar till en positiv utveckling för jordbruksverksamheter samt besöks- och turismnäring. Utveckling av Elisefarm är en blandning av detta. Nuvarande verksamhet förändras och utvecklas. En ökad besöks- och turism kan tänkas till Elisefarm men detta sker dock på bekostnad av nuvarande utarrederade jordbruksverksamheten.

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

#### *Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag*

Utbyggnaden av Elisefarm innebär nya möjligheter för hanteringen av dagvatten i förhållande till dagens jordbruk.

Landskapet tillförs mer synliga vattenmiljöer som fler får tillgång till. Bebyggelsen underordnas vattnets ytbehov. Takvatten, gatuvatten m m ger förutsättningar för en långsam vattenhantering som kan användas för odling, diken och nya mindre dammar. Detta ger även underlag för en variationsrik flora och fauna.

#### *Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden*

Elisefarm som en del av ett ekosystem. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som en grund för hälsa, livskvalitet och välfärd. Denna definition ger ett stöd för utvecklingen av Elisefarm. Genom att addera till den befintliga miljön, golfens olika gröna ytor och odlingslandskaps indelning av grödor, kan en mer variationsrik miljö skapas.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Åtgärder**

#### *Fortsatt planarbete*

Då planprogram endast är vägledande men inte juridiskt bindande anger det en viljeyttring, en idé för ett område. I det fortsatta planarbetet kommer en eller flera detaljplaner att tas fram för att möjliggöra en utbyggnad av Elisefarm.

### **Ansvar och kostnadsfördelning**

Gällande dagvatten ser Mittskåne Vatten att utbyggnad av allmänna VA-tjänster vid Elisefarm kommer att bestå av:

- Utbyggnad av överföringsledningar mellan Elisefarm och Lyby samt
- Utbyggnad av ledningsnät lokalt vid Elisefarm.

Kostnaden för utbyggnaden ska bäras av exploatören och ska inte belasta VA-kollektiv eller skattekollektiv i de båda kommunerna.

Utbyggnad av överföringsledningar förutsätter ledningsrätt och eventuellt dispensprövningar för att passera skyddade områden. Möjlig sträckning och bedömning av nödvändigt intrång har inte studerats i detta skede. Hörby kommun kommer att bli ansvariga för utredning och utbyggnad genom Mittskåne vatten. Kostnaden för genomförandet kommer dock belasta exploitören, vilket regleras i ett exploateringsavtal.

Lantmäteriet prövar inte ledningsrätterna förrän detaljplanerna har vunnit laga kraft. Utbyggnaden av överföringsledningarna kan ske först när alla prövningar är klara.

Utbyggnad av lokalt ledningsnät vid Elisefarm sker enligt Mittskåne vattens standardavtal vid VA-exploateringar. Avtalet består av ett VA-exploateringsavtal, vilket beskriver vilken standard och kvalitet som krävs av anläggningen och ett överlåtelseavtal vilket beskriver hur själva överlåtelsen av VA-anläggningen ska hanteras samt hur den ekonomiska regleringen ska gå till. Avtalet innebär att det är exploitören som står för investeringen mot att anläggningsavgiften till VA-kollektivet kraftigt reduceras.

### Ledningar och nätstationer

Programområdet innehåller hög- och lågspänningskabel i områdets nordvästra del, Kraftringens ledningsnät. I övrigt har inga uppgifter inkommit om ledningar inom programområdet. ( källa ledningskollen)

### Etapper utbyggnad

Programförslaget är uppdelat i tre tydliga delar. Denna utformning grundas på hänsynen till befintlig golfbana och ger en naturlig indelning av de kommande etapperna. Utbyggnaden föreslås ske från anslutningen till väg 1121, Höörs kommun.

Etapp 1, centrala delen, närmast huvudgården är den största enheten. Här föreslås 262 bostäder. Denna etapp ligger huvudsakligen i Höörs kommun.

Etappen föreslås byggas ut gata för gata, så att ungefär 50 bostäder färdigställs per år, och att de miljöerna då upplevs som klara innan nästa etapp påbörjas. Den centrala delen innehåller även olika typerna av verksamheter som förskola, äldre boende, ridhus m m.

Etapp 2, den mellersta delen. 165 bostäder. Hörby kommun.

Etapp 3, den östra delen. 94 bostäder. Hörby kommun.

Totalt för hela området 521 bostäder där varje bostad motsvarar en bostad och varje stadsvilla omfattar fyra hushåll. Detta innebär 659 hushåll. (Trafikutredningen s 7)

Programområdet är uppdelat i tre olika delområden - den centrala delen, den mellersta delen och den östra delen.



Figur 28. Utbyggnadsetapper för programområdet.

