

## KOMMUNSTYRELSEN

Dnr KSF 2018/182

## § 154 Planbesked Elisefarm (Fogdarp 9:27)

### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Planarbetet ska inledas med ett planprogram som beskriver förutsättningar och allmänna intressen tillsammans med utgångspunkter och mål för planläggningen. Hållbarhetsperspektiven från Översiktsplan för Höors kommun ska integreras i arbetet med planprogrammet.
2. Planprogrammet ska upprättas i samarbete med Hörby kommun.
3. Undersökning av miljöpåverkan ska ske i samband med planprogrammet.
4. Planarbetet ska ske med utökat förfarande.
5. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.
6. Planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal.
7. Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2020, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 3 månader från detta beslut.

### Reservation mot beslutet

Fredrik Hanell (MP) och Maria Truedsson (MP) reserverar sig skriftligen mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande. Bilaga § 154.

Stefan Liljenberg (SD), Rolf Strejffert (SD) och Helena Ohlsson (SD) reserverar sig muntligen mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.

### Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten Fogdarp 9:27 har ansökt om planbesked för en bostadsexploatering på fastigheten, som omfattar drygt 50 hektar mark. På fastigheten finns sedan tidigare Elisefarm Golf Club som ägs och drivs av fastighetsägaren. Verksamheten innehåller en golfbana med 18 hål, restaurang, spa och konferenser. De delar av fastigheten som inte är utbyggda som golfbana består av jordbruksmark.

Golfbanan ligger till stora delar i Hörby kommun. Även tankarna om bostadsexploatering berör båda kommunerna.

### Yrkanden

Stefan Liljenberg (SD), Rolf Strejffert (SD), Helena Ohlson (SD), Fredrik Hanell (MP) och Maria Truedsson (MP) yrkar att kommunstyrelsen beslutar fatta ett negativt planbesked enligt samhällsbyggnadssektorns tjänsteskrivelse.

Christer Olsson (M), Anna Palm (M), Susanne Asserfors (S) och Jörgen Ekman (L) yrkar

## KOMMUNSTYRELSEN

bifall till kommunstyrelsens arbetsutskottsförslag om positivt planbesked.

**Beslutsordning**

Ordförande Stefan Lissmark (S) konstaterar att det finns två förslag, ett förslag om negativt planbesked enligt yrkande från Stefan Liljenberg (SD) med flera, och ett förslag om positivt planbesked enligt kommunstyrelsens arbetsutskottsförslag enligt yrkande från Christer Olsson (M) med flera. Han ställer dem mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller arbetsutskottets förslag.

Omröstning begärs.

**Omröstning**

Omröstning genomförs med upprop enligt följande beslutsordning där den som röstar för bifall till positivt planbesked röstar JA och den som röstar för avslag röstar NEJ. Omröstningen utfaller med 7 JA-röster mot 5 NEJ-röster och 1 som AVSTÅR. Kommunstyrelsen bifaller således kommunstyrelsens arbetsutskottsförslag.

Susanne Asserfors (S) - JA

Annagreta Reinholdz (S) - AVSTÅR

Maria Truedsson (MP) - NEJ

Christer Olsson (M) - JA

Lars-Olof Andersson (C) - JA

Erik Mårtensson (KD) - JA

Jörgen Ekman (L) - JA

Helena Ohlson (SD) - NEJ

Stefan Liljenberg (SD) - NEJ

Rolf Streijffert (SD) - NEJ

Fredrik Hanell (MP) - NEJ

Anna Palm (M) - JA

Stefan Lissmark (S) - JA

**Beslutsunderlag**

1. Trädgårdsstaden Elisefarm .pdf

KOMMUNSTYRELSEN

2. scanelisefarm@gmail.com\_20180322\_140001.pdf
  2. Planbesked Elisefarm 180530.pdf (tjänsteskrivelse)
  4. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2018-06-19 (2018-06-19 KSAU §186).doc
-

# miljöpartiet de gröna



## Reservation

Miljöpartiet de gröna i Höör reserverar sig mot beslutet som fattades vid Kommunstyrelsens sammanträde den 14 augusti 2018 om att lämna positivt planbesked för bostadsexploatering vid Elisefarm. I likhet med Samhällsbyggnadssektorn bedömer vi att en exploatering av fastigheten inte överensstämmer med den nyligen antagna Översiktsplanens huvudtankar om att utveckla kommunen genom förtätning och stationsnära byggande. Vi menar också att en storskalig bebyggelse på fastigheten, som saknar god tillgång till flertalet servicefunktioner, sannolikt leder till en hög grad av bilberoende. Detta försvårar hållbara transporter och kommunens arbete för att skapa förutsättning för klimatsmarta resealternativ. Det finns inte heller i det här fallet tillräckligt starka skäl att ianspråka åkermark, som dessutom hör till kommunens bästa. Med klimatförändringarna kommer tillgången till odlingsbar mark att bli av ännu större vikt och vi måste därför hushålla bättre med åkermarken redan nu.

För Miljöpartiet de gröna i Höör,

Fredrik Hanell och Maria Truedsson

## Ansökan om planbesked för bostadsexploatering vid Elisefarm

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Negativt planbesked lämnas för exploatering med bostäder, skola, förskola och äldreboende på fastigheten Fogdarp 9:27.

Skälen att inte inleda planläggning är att fastigheten inte är avsedd för tätortsutveckling enligt kommunens översiktsplan, att platsen saknar tillgång till flera av de servicefunktioner som underlättar ett enkelt vardagsliv och att det i sin tur leder till ett ökat bilberoende. Dessutom saknas argument för att ianspråkta jordbruksmark och särskilda skäl för att bygga inom strandskyddsområde.

### Ärendebeskrivning

Ägaren till fastigheten Fogdarp 9:27 har ansökt om planbesked för en bostadsexploatering på fastigheten, som omfattar drygt 50 hektar mark. På fastigheten finns sedan tidigare Elisefarm Golf Club som ägs och drivs av fastighetsägaren. Verksamheten innehåller en golfbana med 18 hål, restaurang, spa och konferenser. De delar av fastigheten som inte är utbyggda som golfbana består av jordbruksmark (se figur 1).

Golfbanan ligger till stora delar i Hörby kommun. Även tankarna om bostadsexploatering berör båda kommunerna. I Hörby kommun finns sedan tioalet år ett samarbete om att fram en detaljplan för bostadsutbyggnad i anslutning till golfbanan. En detaljplan för 60 villatomter antogs år 2010 av kommunfullmäktige i Hörby kommun. Denna plan blev dock överklagad och upphävdes år 2013 slutligt av mark- och miljööverdomstolen i Växjö. Skälen för att upphäva planen gällde brister i planens tydlighet när det gällde att reglera gator, VA-lösningar och plangenomförande.



Figur 1. Ortofotograf över golfbanan år 2016. Kommungränsen syns i svagt grått på fotot.

## SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

I Hörby kommun finns ett beslut om att börja om planarbetet. Elisefarm har i dialog med sin konsult skissat på en annan typ av exploatering än vad som var aktuellt sist och med en annan vänganslutning. Den nya anslutningen är tänkt att gå genom Höors kommun. Det nya skissförslaget innebär också en samlad exploatering på båda sidor kommungränsen. Hörby kommun inväntar nu Höors kommuns ställningstagande inför projektet.

Elisefarm har presenterat sin vision för projektet dels i ett skriftligt PM (bilaga Trädgårdsstaden), dels i en kartskiss (figur 2) och dels muntligt vid ett möte 2 maj 2018.

Visionen för området bygger på trädgårdsstadens formspråk. Det innebär att husen är placerade nära gatorna för att skapa tydliga gaturum. Tomterna är små och vänder sig mot gemensamma gröningar. Konceptet bygger på att området genomförs som flerbostadshus, radhus, parhus och gruppbyggda småhus. Däremot ryms inte fribyggartomter i trädgårdsstadens struktur.

De två östliga etapperna i skissen ligger i Hörby kommun och föreslås som rena bostadsområden (figur 2). Den västligaste etappen ligger till största delen i Höors kommun och rymmer utöver bostäder också "äldrevårdsboende", skola och förskola invid befintlig restaurang. Utbyggnaden är tänkt att ske i etapper och över längre tid med start i öster för att inte de som flyttat in ska störas av byggtrafik. Det innebär att utbyggnaden i Höor-delen kommer sist.

Olika siffror har nämnts för antal bostäder, som mest uppåt 900. Vid den muntliga presentationen bedömdes dock ca 600 bostäder vara en mer lagom exploateringsgrad, oklart hur många av dem som kan byggas i Höors kommun.



Figur 2. Elisefarms skiss över möjlig exploatering (Lloyd arkitekter 2018-03-19)

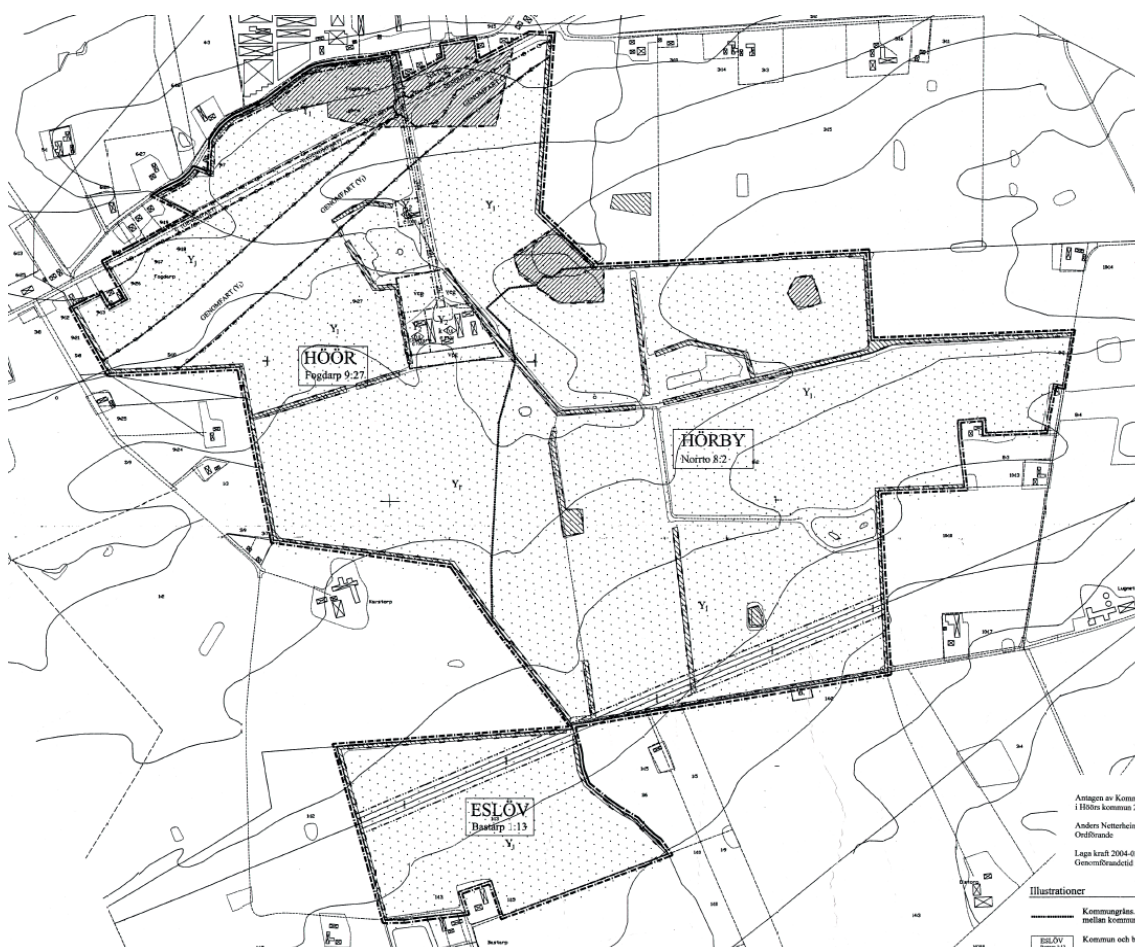
## Förslag till beslutsmotivering

### Gällande detaljplaner

Hela fastigheten Fogdarp 9:27 omfattas av detaljplan för Elisefarms golfbana. Denna detaljplan togs fram i samarbete mellan Eslövs, Höors och Hörby kommuner. Kommunfullmäktige i Höors kommun antog sin del i februari 2004. Merparten av planområdet reglerar golfbana som inte får bebyggas. Avgränsade delar är reglerade för klubbhus, konferensanläggning, restaurang och service. Planen reserverar även mark för utbyggnad av ny E22 (se figur 3).

Delar av planområdet har reviderats i två omgångar för att anpassa planen bättre till genomförandet av ny E22 med anslutningar och underfarter. Konsekvensen är att marken på fel sida E22 nu är planlagd som jordbruksmark i stället för golfbana.

Golfbanan är inte utbyggd i sin helhet enligt detaljplanen. Nu aktuellt exploateringsförslag påverkar inte planområdet i Eslövs kommun.



Figur 3. Detaljplan för Elisefarms golfbana, Fogdarp 9:27 i Höors kommun, Norrto 8:2 i Hörby kommun och Bastarp 1:13 i Eslövs kommun, antagen 2004.

## SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

## Översiktsplan

Ny översiktsplan för Höors kommun förväntas bli antagen av kommunfullmäktige 20 juni 2018, alltså innan detta ärende om planbesked beslutas. Vägledning för att bedöma exploateringens lämplighet hämtas därför i första hand från förslag till ny översiktsplan.

### Lämplig markanvändning enligt markanvändningskartan

Markanvändningskartan anger fastigheten Fogdarp 9:27 som besöksnäingsområde. Den generella vägledningen för besöksnäingsområden säger att:

”Förutsättningarna att utveckla besöksnäringen ska väga tungt vid eventuella förändringsanspråk i anslutning till anläggningen.”

Översiktsplanen innehåller även en specifik vägledning för Elisefarm:

”Höors kommun vill verka för att Elisefarm kan utveckla sin verksamhet fram till E22:s nuvarande dragning. Anläggningen är ett mellankommunalt intresse och måste samordnas med framförallt Hörby kommun.”

Översiktsplanen innehåller inga närmare detaljer kring vilken typ av utveckling som är lämplig på Elisefarm, eftersom innehållet i besöksnäringen främst är en fråga för näringsidkaren att ta ställning till. Avgränsningen av markområdet i översiktsplanen tar dock utgångspunkt i den gällande detaljplanen för golfändamål och behovet av att freda och synliggöra anläggningen. En mindre bostadsexploatering skulle kunna betraktas som ett komplement till besöksnäringen. Däremot kan inte etableringen av en helt ny tätort med uppåt 1500 invånare betraktas som en del av besöksnäringen utan måste prövas utifrån behovet av en hållbar bebyggelsestruktur där det är möjligt att försörja bostäder med service och infrastruktur på ett bra sätt.

### Utvecklingsstrategin om tätortsutveckling och bostadsutbyggnad

I översiktsplanens utvecklingsstrategi lyfter kommunen fram strukturer och ställningstaganden som är särskilt viktiga för en hållbar utveckling. Det är här Höors kommun beskriver hur tätortsutveckling och bostadsutbyggnad bör ske långsiktigt och sätter kommunen i ett regionalt perspektiv. Utvecklingsstrategin har tre övergripande inriktningar:

- *Bostäder för alla*, om ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer och om målet att det ska byggas 50 bostäder/år.
- *Hör 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.

Utvecklingsstrategin bygger på en analys av den befintliga Ortsstrukturen i kommunen och regionen tillsammans med utvecklingsförutsättningar i form av framförallt offentlig och kommersiell service för vardagslivet och kollektivtrafik och cykelinfrastruktur. Slutsatsen blev att Höör är kommunens tydliga kärna. Därefter kommer Tjörnarps med drygt 800 invånare och med järnvägsstation, skola och förskola centralt i byn. Övriga tätorter är förhållandevis små och har begränsad service. För dem vill kommunen främja successiva kompletteringar men ser inte behov av större exploateringar.

Utvecklingsstrategin konkretiseras i fyra teman, som utgör grunden både för strategikartan (figur 4), övergripande strategier och för mer detaljerade ställningstaganden i resten av översiktsplanen. Även de ställningstaganden som avspeglas i markanvändningskartan har sin utgångspunkt i utvecklingsstrategin.

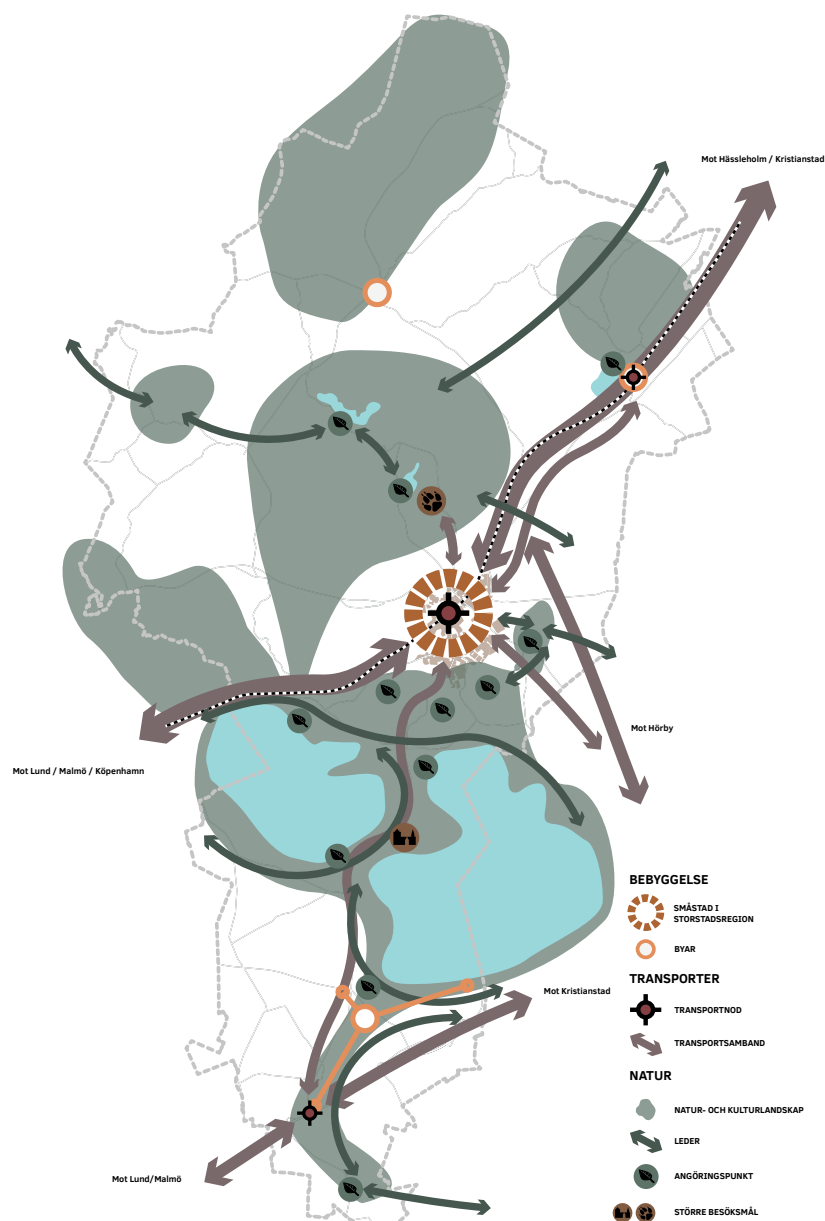


SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Temana är:

- *Småstad i storstadsregion*, där kommunen bland annat visar lämpliga områden för drygt 1500 bostäder, varav 1250 inom 2 km från Höors station.
- *Byar i utveckling*, där kommunen tar ställning för att utveckla och stärka befintliga livsmiljöer och söker flexibla vägar att möta önskemål om nya, mindre bostadsetableringar.
- *Tillgänglig natur med höga kvaliteter*, där kommunen presenterar strategier för natur- och kulturvärden, friluftsliv och besöksnäring med naturen som bas.
- *Hållbara transporter*, där kommunen visar hur transportnoder för kollektivtrafik och cykelvägar blir centrala delar i ett smidigt vardagsliv och en trygg trafikmiljö.



Figur 4. Strategikartan i förslag till översiktsplan.

## SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten

Byar i utveckling - Södra Ringsjöorten

Fastigheten Fogdarp 9:27 ligger i den del av kommunen som beskrivs i översiktsplanens avsnitt Byar i utveckling/Södra Ringsjöorten (avsnitt U3.4). Kommunen har konstaterat att befolkning och service inte är lika tydligt koncentrerad här som norr om Ringsjön. Därför behandlas Södra Ringsjöorten som en helhet där den lokala service som finns delas mellan Snogeröd, Gudmuntorp, Rolsberga, Fogdarp, Fogdarps station och Gamla Bo (figur 5).

Höors kommun har också konstaterat att Södra Ringsjöorten inte stannar vid kommungränsen och att förändringar därför behöver prövas i samråd med grannkommunerna. Utveckling av golfbanan vid Elisefarm är en av de frågor som nämns särskilt för behov av samordning.

Den utspridda strukturen gör att det inte finns tydliga argument för att säga att någon plats i denna kommunal är särskilt lämplig för tätortsutveckling och bostadsutbyggnad. I stället har kommunen inventerat förutsättningarna att komplettera befintliga bebyggelsegrupper.

Föreslagen bostadsexploatering vid Elisefarm skulle innebära ytterligare en tätort i Södra Ringsjöorten. Om utbyggnaden fullföljs i sin helhet finns en möjlighet att denna nya ort tillsammans med Fogdarp på sikt kan bli till en ny tyngdpunkt i anslutning till expressbushållplatsen. Det finns dock uppenbara risker på vägen dit. Etappvis utbyggnad över tid och med start i öster i Hörby kommun innebär att projektet under de första etapperna kommer att bidra till ännu mer utspridd bebyggelse och befolkning, med de konsekvenser det har för möjlighet att försörja invånarna med skola, förskola och annan offentlig service. En annan risk är att någon av avgörande förutsättning för projektet förändras innan det är fullföljt och att projektet därför inte blir en tyngdpunkt utan stannar vid en utglesad struktur.

Plats för skolor och särskilda boenden

Översiktsplanen innehåller ett särskilt avsnitt om plats för kommunal service i småstaden Höör. I detta avsnitt beskriver Höors kommun vilken roll skolor, förskolor, äldreboenden mm kan spela i stadsmiljön. Här finns också vägledning för lokaliseringen av nya sådana lokaler. Vägledningen är avsedd i första hand för verksamheten som kommunen avser driva i egen regi, men resonemangen och argumenten är lika relevanta om verksamheten drivs privat:

”Skolor och fritidshem ska lokaliseras så att det är lätt och trafiksäkert för eleverna att ta sig dit. ... Både skolor och förskolor bör lokaliseras så att föräldrar och barn har möjlighet att cykla när de lämnar sina barn.”

”Särskilt boende bör placeras så att det är lätt för anställda och anhöriga att ta sig dit.”

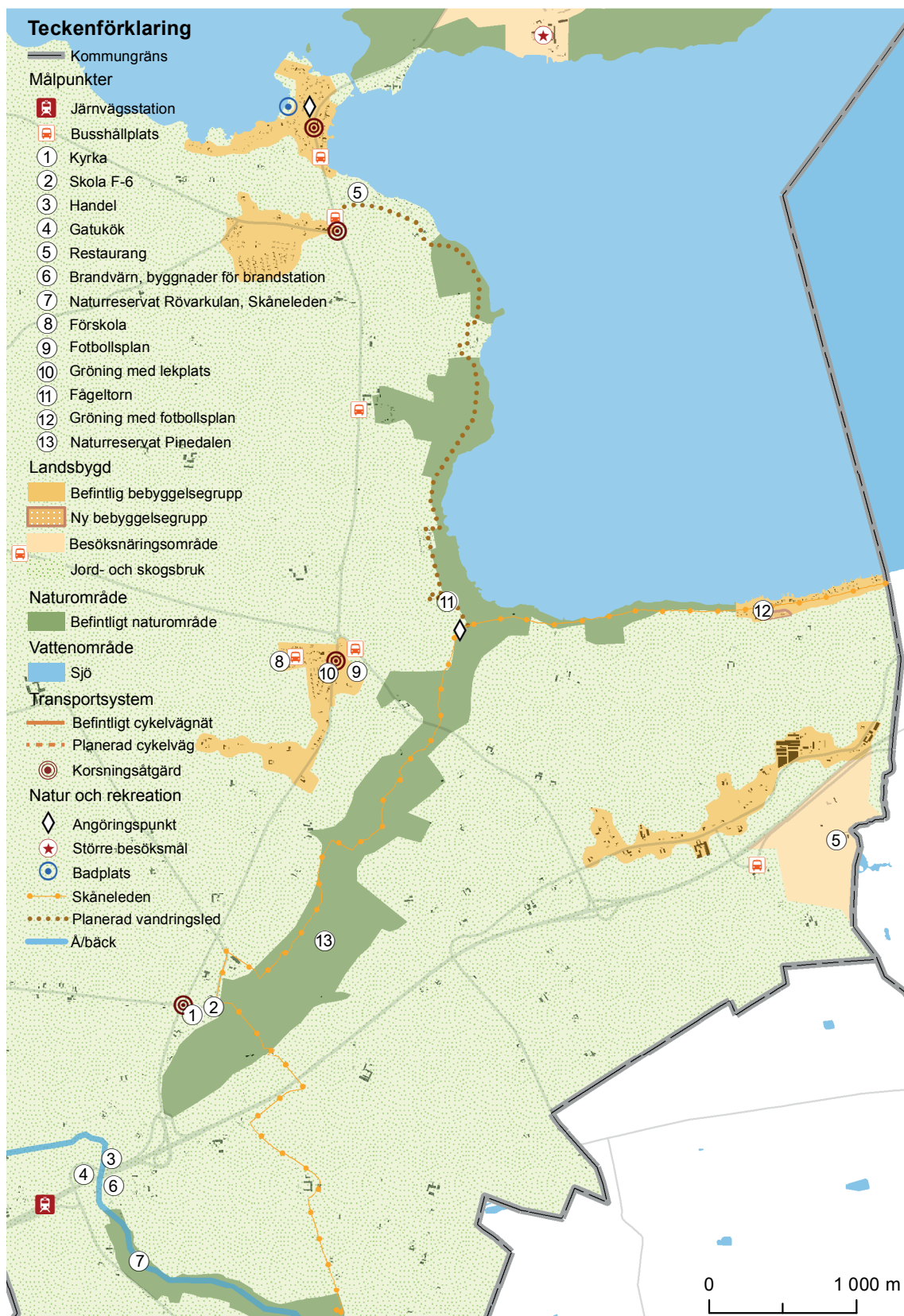
Kommunen pekar i översiktsplanen ut ett flertal möjliga platser i Höors tätort för lokalisering av verksamheterna. Utanför Höors tätort ligger fokus på att utveckla befintliga verksamheter och modernisera lokalerna. Det har inte bedömts finnas underlag för etablering av ytterligare enheter på landsbygden, särskilt med tanke på att Barn- och utbildningssektorns tydliga inriktning att samla verksamheterna i större enheter.

Översiktsplan 2002

Översiktsplan 2002 kommer alltså snart att ersättas av ny översiktsplan, men bör ändå omnämnas. Denna plan innehåller ingen relevant vägledning specifikt för den berörda fastigheten. I markanvändningskartan ingår fastigheten i intresseområde för vindkraft, men detta utpekande har ersatts av kommunens vindkraftsplan och gäller därför inte längre. Utvecklingsstrategier för attraktivt boende säger bland annat att boendestrukturen utvecklas genom att områden lokaliseras i bra kollektivtrafiklägen och att målsättningen är att öka kollektivtrafiken andel av persontransporterna.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR

Strategiska enheten



Figur 5. Markanvändningskarta för Sörda Ringsjöorten ur förslag till översiktsplan för Höors kommun. Kartan visar även målpunkter och service.

**SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR**

Strategiska enheten

**Samlad bedömning**

Samhällsplanering och tätortsutbyggnad är kraftfulla redskap i utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle eftersom det handlar om att lägga fast strukturer för överskådlig tid. Var vi planerar nya bostäder idag kommer att påverka kommunens verksamheter och människors vardagsliv och transporter långt in i nästa århundrade. För en så stor exploatering som det är fråga om i det här fallet är det extra viktigt att välja en plats som möter framtidens förväntningar på samhället och på en hållbar utveckling.

Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och är därför det viktigaste underlaget för beslut om nya exploateringar. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande som en detaljplan är, men har avgörande funktion i dialog med länsstyrelse och region. En av översiktsplanens uttalade uppgifter är att visa hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder (PBL 3 kap 2-5 §§).

Exploateringen saknar stöd i översiktsplanen eftersom området inte är markerat som stadsbygd eller bebyggelsegrupp i markanvändningskartan. Exploateringen är inte heller förenlig med utvecklingsstrategin där kommunen tar ställning till tätortsutveckling och bostadsutbyggnad ur mer övergripande perspektiv.

Det har inte framkommit nya förutsättningar som gör att bedömningen i översiktsplanen är inaktuell eller ofullständig. Platsen har restaurang och golfbana men saknar grundläggande servicefunktioner i form av dagligvaruhandel och vårdcentral mm. Det är möjligt att i en detaljplan tillåta förskola och skola i området, men erfarenheter från andra håll visar att det är svårt att driva små enheter med ett begränsat elevunderlag. Platsen har god kollektivtrafik men har ingen koppling till det övergripande cykelvägnätet.

Den vision som Elisefarm har tagit fram i samarbete med sin arkitekt visar på en genomtänkt stadsbyggnadsidé med stort mått av kvalitetstänkande. Visionen visar goda förutsättningar att skapa ett attraktivt bostadsområde sett ur helt lokal perspektiv. Den viktigaste frågan i samband med beslut om planbesked är dock inte detaljutformningen utan frågan om platsen är lämplig för exploateringen ur ett översiktligt perspektiv. Samhällsbyggnadsektorns slutsats är att platsen är olämplig för tätortsutveckling. Förslag till beslut är därför negativt planbesked.

**Alternativt beslut**

Om kommunstyrelsen väljer att i stället besluta om positivt planbesked behöver förutsättningar och allmänna intressen på platsen studeras närmare. Det generella strandskyddet och behovet av allmänna vattentjänster bedöms vara två stora utmaningar för projektet (se bilaga 1). Dessutom behöver kommunstyrelsen motivera avsteget från översiktsplanen och exploatering av jordbruksmark.

Ett planprogram som beskriver förutsättningarna tillsammans med en lämplig inriktning för planarbetet bedöms vara nödvändigt och kan tas fram i samarbete med Hörby kommun. Planprogrammet är i så fall ett lämpligt skede att även undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap miljöbalken.

Genom översiktsplanen har Höors kommun tagit ställning för nio hållbarhetsperspektiv som ska följas upp i samband med att nya detaljplaner tas fram (Översiktsplan för Höors kommun, förslag för antagande 20 juni 2018, Utvecklingsdelen avsnitt 1.4 och 6.4). Dessa hållbarhetsperspektiv behöver integreras i arbetet med planprogrammet på ett bra sätt för att ge en bred konsekvensanalys och integrering av hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsperspektiven är: Befolkningsstillväxt, Integrerad kommun, Samspel och möten, Enkelt vardagsliv som främjar folkhälsa, Identitet, Miljöanpassat transportsystem, Hänsyn till hav, sjöar och vattendrag, Hus hållning med mark- och vattenresurser samt Skydd av natur-, kultur- och rekreationsvärden.

**SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR**

Strategiska enheten

Eftersom exploateringen inte är förenlig med översiktsplanen ska planarbetet bedrivas med utökat förfarande (PBL 5 kap 7 §).

Om kommunen avser att inleda en planläggning ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta en detaljplan (PBL 5 kap 5 §).

Beslutspunkter som behövs om det blir ett positivt planbesked:

- Planarbetet ska inledas med ett planprogram som beskriver förutsättningar och allmänna intressen tillsammans med utgångspunkter och mål för planläggningen. Hållbarhetsperspektiven från Översiktsplan för Höors kommun ska integreras i arbetet med planprogrammet.
- Planprogrammet ska upprättas i samarbete med Hörby kommun.
- Undersökning av miljöpåverkan ska ske i samband med planprogrammet.
- Planarbetet ska ske med utökat förfarande.
- Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum.
- Planarbetet ska initieras av fastighetsägaren för att teckna plankostnadsavtal.
- Planarbetet bedöms kunna avslutas under 2020, förutsatt att plankostnadsavtal tecknas inom 3 månader från detta beslut.

**Avgift**

Avgift för planbesked tas ut enligt gällande taxa. Planarbetet bedöms vara en så kallad medelstor åtgärd och avgiften blir därför 13 650 kronor. Faktura översänds i samband med protokollsutdrag för planbeskedet.

Karin Kallioniemi  
Samhällsplanerare/Kommunarkitekt



## Några planförutsättningar

Förutsättningar och allmänna intressen enligt 2 kap PBL behöver granskas och analyseras mer noggrant om det blir aktuellt att inleda planarbetet, men några förutsättningar bör lyftas fram redan nu.

### Skyddad natur

Eventuella trädrader, stenmurar och vatten mm i området kan omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken (MB). Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Ofta är det möjligt att hantera eventuella konflikter mellan biotopskydd och exploatering genom att anpassa planen till biotoperna.

Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag enligt miljöbalken 7 kap 13-14 §§ MB. Även anlagda dammar och våtmarker med vattenspegel omfattas, enligt länsstyrelsens tillsynsvägledning, och preliminärt bedöms därför att de dammar som anlagts för golfbanan är strandskyddade.

Inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras. Särskilda skäl för dispens/upphävande redovisas i 7 kap 18 c § MB. De senaste årens praxis från bland annat Arenastaden i Solna innebär en sträng tillämpning av de särskilda skälen, och det bedöms därför inte finnas särskilda skäl för att upphäva strandskydd för föreslagen exploatering genom detaljplan.

### Fornlämningar

I samband med framtagande av detaljplan för golfbana genomfördes en arkeologisk utredning i två etapper: arkivgenomgång och översiktlig fältinventering (etapp 1) samt detaljerad ytfyndsinventering inom utvalda delytor (etapp 2). Det förefaller inte finnas någon uppenbar konflikt mellan resultatet av denna utredning och nu aktuella skisser på exploatering.

### Exploatering av jordbruksmark

Den mark som Elisefarm vill exploatera bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap 4 § MB. Det innebär att den får tas i anspråk bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Översiktsplanen ger vägledning både i fråga om vad som är väsentliga samhällsintressen och vilken mark som är lämplig att ta i anspråk för bebyggelse (kap H3.6). Det är utvecklingsstrategin som definierar de väsentliga samhällsintressena, alltså Bostäder för alla, Höör som kärna i det flerkärniga Skåne samt Utbyggnad i lägen med god kollektivtrafik. Mer konkret handlar det om Småstad i storstadsregion, Byar i utveckling, Tillgänglig natur med höga kvaliteter samt Hållbara transporter.

Det faktum att marken vid Elisefarm tekniskt sett är tagen ur jordbruksproduktion (muntlig uppgift från Elisefarm) bedöms inte ha någon betydelse i förhållande till miljöbalkens hushållningsregler (3 kap). Inte heller det faktum att det finns en detaljplan som tillåter att golfbana anläggs på marken.

### Kommunala program

Gårdsmiljön vid Elisefarm ingår i kommunens kulturmiljöinventering från 1998 och bedöms vara en värdefull kulturmiljö. Det bedöms dock inte finnas någon uppenbar konflikt mellan exploateringsförslaget och de utpekade värdena.

Fastigheten ingår inte i område som pekats ut genom naturvårdsprogram.

**SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR**

Strategiska enheten

**Riksintressen**

E22 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Det innebär att vägen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet av den. Detta kommer sannolikt att påverka detaljer kring projektet, men vilka aspekter av väganläggningen som blir aktuella att studera behöver diskuteras med Trafikverket och länsstyrelsen.

**Gator och trafik**

Förslaget innebär att området ansluts till statlig väg precis i anslutning till pendlarparkering och motorvägshållplats vid E22. Hörby kommun har haft en första kontakt med Trafikverket om detta, men det är oklart hur de ser på projektet och vilka trafiktekniska krav de kommer att ställa.

Gång- och cykelväg finns inte i området mer än en kort sträcka på väg 1121 och 1140. Höors kommuns cykelplanen redovisar cykelväg utmed väg 17 och väg 13 men de ligger inte särskilt prioriterat så de kan inte räknas in att byggas i närtid.

**VA**

Det är några kilometer till närmsta allmänna VA-ledning och det finns inte kapacitet att ansluta området till detta system. Det kommer därför att krävas stora investeringar för att ordna allmän VA-försörjning för detta område. Exploateringen bör stå för denna investeringskostnad så att inte VA-kollektivet behöver ta risken.

**Kostnader för exploatering och drift**

En svårighet för projektet är att det krävs stora initiala investeringar samtidigt som utbyggnaden förväntas pågå under lång tid och de första etapperna kanske inte omfattar mer än 20-30 hus. Utöver VA-ledningar behövs även en huvudgata genom hela området innan etapp 1, längst i öster, kan påbörjas.

Det är dock inte bara för exploatören som projektet innebär kostnader långt innan området är fullt utbyggt. För de båda berörda kommunerna kommer full driftskostnad redan från det att de första husen byggs, eftersom huvudgatan behöver ha kommunalt huvudmannaskap. Ungefär halva gatan och driften är skissad i Höors kommun.

En utbyggnad med start längst in innebär samtidigt att det kan dröja många år innan det blir aktuellt med exploatering i Höors kommun, särskilt med tanke på hur många bostäder det totalt kommer att röra sig om. Konsekvensen är att vi riskerar att stå med gatuutbyggnad och driftskostnader i Höors kommun, trots att alla som nyttjar gatan bor i Hörby kommun.

Möjligheterna att hitta rimliga lösningar för hur kostnader ska fördelas både i exploaterings- och driftsskede kommer att vara helt avgörande för att projektet ska kunna genomföras. Dessa frågor behöver därför lyftas principiellt i samband med att huvuddragen för planarbetet utarbetas.

**Övrigt**

Övriga förutsättningar att belysa närmare genom planarbetet är bland annat:

- Buller från E22
- Dagvattenfördröjning och rinnvägar vid skyfall
- Miljö kvalitetsnormer för vatten
- Närhet till samhällsservice och kommersiell service