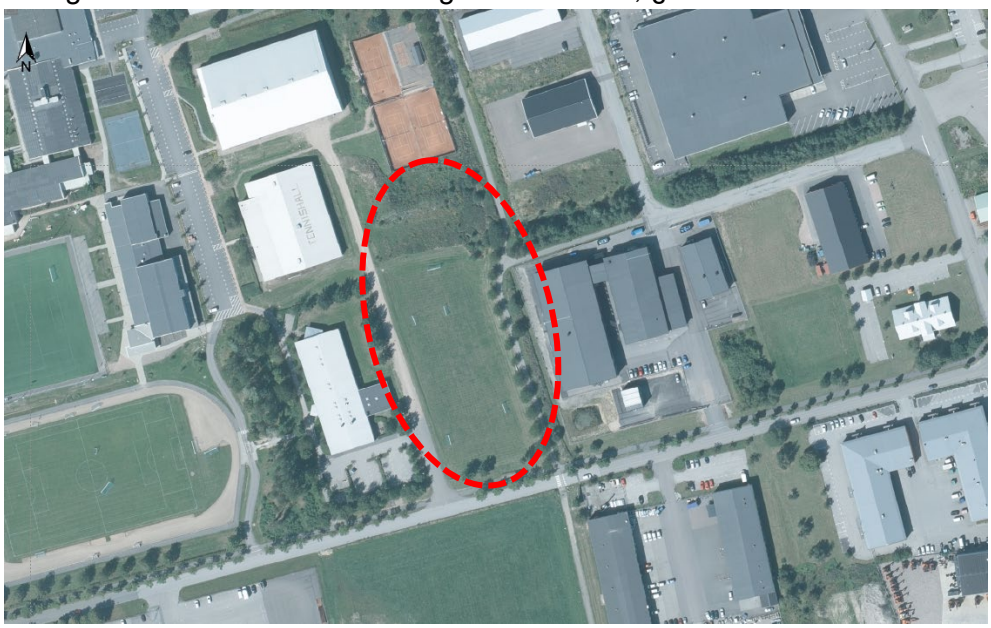
ESLÖVS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Skatan 10 i Eslöv, Eslövs kommun

Antaganden av kommunfullmäktige 2022-10-31, §98



Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer: KS 2020.0186
Upprättad: 2022-10-04

Handlingar som tillhör detaljplanen:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geo- och miljöteknisk undersökning, PQAB, 2021-03-10
- Markmiljökontroll, LLAB & PQAB, 2021-03-12
- Dagvatten- och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18, (rev. 2021-12-08)
- PM Biotopskydd, Calluna, 2021-01-12
- PM Trafikutredning, Afry, 2021-02-02

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera bebyggelsens placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Denna detaljplan tas fram genom utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

KSAU beslutade 2022-03-01 att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning till och med 2022-04-19.

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen för Skatan 10 är att möjliggöra för icke störande industri på nuvarande fotbollsplan och grönområde, som idag är planlagt som skolområde. Planen ska skapa förutsättningar för en expansion av intilliggande industri med en ändamålsenlig tomt. Planen ska säkerställa att allmänna gång- och cykelvägar genom området fortsatt är tillgängliga. Detaljplanen ska även tillföra parkmark i norra delen av planområdet som delvis kompenserar för skolans bortfall av friyta. Parken ska även fungera som skyfallsyta och hantera dagvatten. Detaljplanen ska säkerställa hantering av dagvatten och skyfall inom området.

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i östra Eslöv, norr om Per Håkanssons väg, i sydöstra delen av Berga skolområde. I planområdet finns idag en fotbollsplan, ett grönområde och en allmän gång- och cykelväg med trädrad som innefattas av det allmänna biotopskyddet för trädalléer.

Planarbetet har initierats av BioGaia Production AB, som driver en verksamhet på grannfastigheten Gröngölingen 1 och har behov av att bygga ut. Planförslaget innebär att en ny industribyggnad byggs på fotbollsplanen på Skatan 10. Byggnaden kommer att ha en maximal höjd på 11 meter. Den nya byggnaden kommer att kopplas ihop med den befintliga byggnaden i öster. Det görs genom en förbindelsegång som går över kommunens befintliga gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar och fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Den nya industribyggnaden kommer att dela infart med Källebergsskolan. I södra delen av fastigheten kommer det vara en hårdgjord yta för inlastning och vändning för transporter.

Området norr om fotbollsplanen kommer att omvandlas till park och fortsätta vara grönt. Det kommer att grävas ur och omformas för att kunna omhänderta skyfall och ambitionen är att gestalta området så att det också kan fungera som vistelseyta för skolorna och allmänheten.

Planförslaget strider mot översiktsplanen som pekar ut området som grönområde, därför tas detaljplanen fram med utökat förfarande.

INLEDNING 3
PLANENS SYFTE 3
SAMMANFATTNING 3
FÖRUTSÄTTNINGAR 6
PLANDATA 6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
MILJÖBALKEN 8
KULTURMILJÖ 9
SERVICE 9
TRAFIK 9
NATUR 10
TEKNISK FÖRSÖRJNING 11
PLANFÖRSLAG 13
PLANSÖKANDE 13
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD 13
TRAFIK 15
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD 17
NATUR 17
EKOSYSTEMTJÄNSTER 17
TEKNISK FÖRSÖRJNING 17
PLANBESTÄMMELSER 19
KONSEKVENSER 20
MILJÖKONSEKVENSER 20
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) 20
DAGVATTEN, ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL 21
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 22
BIOTOPSKYDDSOMRÅDE 22
MARK OCH GRUNDLÄGGNING 23
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER 24
STADSBILD/LANDSKAPSBILD 24
ARKEOLOGI 25
SOLFÖRHÅLLANDEN 25
TRAFIK 25
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING 25
HÄLSA OCH SÄKERHET 25

SOCIALA KONSEKVENSER....25
GENOMFÖRANDE....29
ORGANISATORISKA FRÅGOR....29
TEKNISKA FRÅGOR....29
EKONOMISKA FRÅGOR....29
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER....30
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER....32

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i östra Eslöv norr om Per Håkanssons väg, i sydöstra delen av Berga skolområde.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är totalt knappt 1,2 ha stort och omfattar del av fastigheten Skatan 10 och del av gatufastigheten Eslöv 54:2 som båda ägs av Eslövs kommun, samt del av Gröngölingen 1, som ägs av BioGaia Production AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 1999.

Planområdet gränsar till Skatan 4 och Skatan 9, som ägs av Eslövs kommun.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet består till största del av en fotbollsplan/gräsmatta. Ytan fungerar som del av skolgård för Källebergsskolan samt idrottsyta för skolidrott och används av flera skolor (Källebergsskolan, Nya Östra och Carl Engströms gymnasium). På kvällstid används den som fotbollsplan för fotbollsföreningar. I norra delen av planområdet ligger en kulle som troligtvis har uppkommit genom att schaktmassor har placerats där. I östra delen av planområdet går en gång- och cykelväg med två trädrader och buskar.

Fotbollsplanen och planområdet från sydväst

Väster om planområdet ligger Berga skolområde, med Källebergsskolans byggnad och parkeringsplatser närmast. Mot norr ligger två idrottshallar för bl.a. tennis och rakt norrut finns utetennisbanor. I öst och nordöst ligger ett industriområde med storskaliga hallbyggnader av olika slag. Även i söder, på andra sidan Per

Håkanssons väg, ligger ett industriområde. Tomten precis söder om planområdet har inte bebyggts än utan är en stor gräsyta.

Planområdet med fotbollsplan från nordost.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan (maj 2018) är fastigheten Skatan 10 föreslagen som grönområde inom skolområde. Marken är även utpekad som lämplig att samutnyttja för vattenhantering. Området är en del av ett utpekat stadsomvandlingsområde i östra Eslöv planerat för 1600 nya bostäder fram till 2035. Översiktsplanen lyfter generellt fram behovet av grönstruktur samt ytor för hantering av vatten inom omvandlingsområdet.

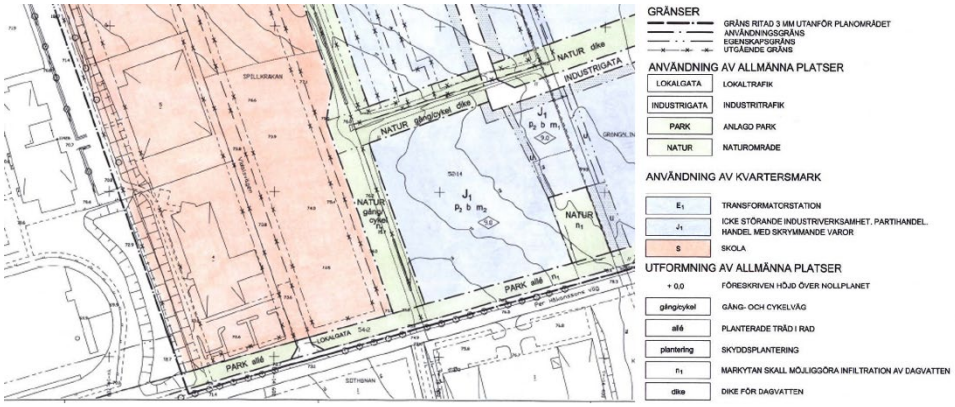
Fördjupad översiktsplan

I fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv (Granskningshandling, 21-06-22) är fastigheten Skatan 10 inte en del av skolområdet. Nuvarande markanvändning är angiven som oexploaterad grönyta, planlagd för skoländamål och föreslagen framtida markanvändning är angiven som verksamheter och industri, transportintensiv verksamhet. Yta för dagvatten och skyfall finns utpekat norr om fotbollsplanen.

Framtida markanvändning enligt den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Skatan 10 är markerad med rött.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan *E 256 - Detaljplan för skola och verksamheter m.m. inom Bergaområdet söder om Ringsjövägen i Eslöv*. Den antogs 1999 och tillåter skolverksamhet inom planområdet med en maximal byggnadshöjd av 8 meter. Den möjliggör också för icke störande industri i angränsande kvarter. Detaljplanen har i stort genomförts.



Gällande detaljplan för Skatan 10, detaljplan E256

Söder om Per Håkanssons väg gäller detaljplan S189 från 1979. Den anger användning industri på marken med byggnadshöjd på maximalt 13 meter. Detaljplanen har i stort genomförts, men inte i området precis söder om planområdet.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2020-06-09 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Skatan 10.

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Inom planområdet finns två trädrader, en i västra kanten av gång- och cykelvägen och en norr om Per Håkanssons väg. Båda trädraderna omfattas av generellt biotopskydd för allé.

KULTURMILJÖ

Arkeologi/Fornlämningar
Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

Planområdet ligger på gränsen mellan ett skolområde med tre skolor och idrottshallar och ett industriområde, där det ligger många verksamheter och arbetsplatser. Längs Ringsjövägen, cirka 400 meter norrut, finns livsmedelsbutik, apotek, med mera.

TRAFIK

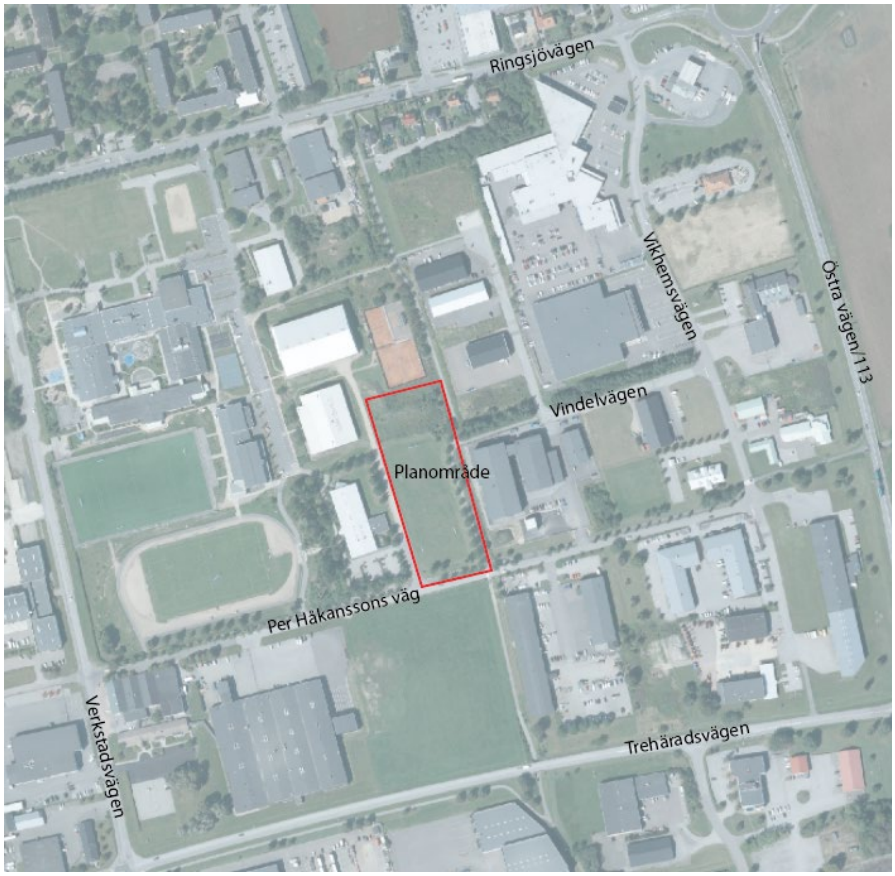
Gång- och cykelvägar
Planområdet är väl kopplat till det befintliga gång- och cykelnätet. Längs med Per Håkanssons väg finns gång- och cykelväg på norra sidan av vägen. I östra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg som är del av ett övergripande nord-sydligt cykelstråk genom hela östra Eslöv.

Kollektivtrafik
Planområdet ligger drygt en kilometer från Eslövs tågstation. Busshållplatser för både stadsbuss och regionbuss finns på Ringsjövägen, Verkstadsvägen och Trehäradsvägen, alla cirka 600 meter från planområdet. Busshållplatserna trafikeras av linje 1 (stadsbuss från Solkullen till Flygstaden via stationen), 157 (regionbuss till Flyinge), 436 (regionbuss till Löberöd) och 474 (regionbuss till Hörby).

Biltrafik
Per Håkanssons väg ligger direkt söder om planområdet och leder västerut, mot järnvägen. Österut har den ingen anslutning till Östra vägen, utan angöring sker från norr via Ringsjövägen. Räddningstjänsten kan även angöra söderifrån via Trehäradsvägen. Ringsjövägen är hårt belastad och kommunen strävar efter att fler ska välja Trehäradsvägen.

Eslövs kommun har genomfört en åtgärdsvalsstudie 2018 tillsammans med Trafikverket, där syftet var att minska genomfartstrafiken vid Stora torg samt öka trafiksäkerheten. Problembilden visar att det är svårt att ta sig ut på väg 113 via Trehäradsvägen och Södra vägen. Åtgärdsvalsstudien föreslår bland annat en cirkulationsplats vid korsningen väg 113/Trehäradsvägen. Kommunen önskar att i enlighet med åtgärdsvalsstudien omvandla korsningen vid Trehäradsvägen/ Östra vägen/väg 113 till en cirkulationsplats för att underlätta för trafiken. Trafikverket som är väghållare för Östra vägen/väg 113 avser fördjupa det regionala perspektivet och de regionala anspråken innan beslut om utbyggnad av cirkulationsplats vid korsningen Trehäradsvägen/Östra vägen/väg 113.

Väster om fotbollsplanen finns en infart till Källebergsskolans parkering. Vägen ligger på kommunen/skolans fastighet. Infartsvägen är även längre norrut en serviceväg till anläggningar för tennis och fotboll. Dessa nås vanligtvis av besökare via en annan väg från Ringsjövägen i norr.



Översikt över vägar i anslutning till planområdet

Parkering
Precis väster om planområdet ligger en parkeringsplats som tillhör Källebergsskolan. Parkeringsplatsen används av skolans personal, men även av vårdnadshavare som lämnar och hämtar elever. En del av parkeringen används av elever som kör moped till skolan (cirka 10 per dag). Infarten till parkeringen används även för leveranser till skolan.

NATUR

Natur, park och rekreation
Hela planområdet är utpekat som grönområde i översiktsplanen.

Största delen av planområdet är idag en fotbollsplan med gräs och är en del av skolområdet. Ytan fungerar som skolgård för Källebergsskolan samt idrottsyta för skolidrott och används av flera skolor (Källebergsskolan, Nya Östra och Carl Engströms gymnasium). På kvällstid används den som fotbollsplan för fotbollsföreningar. Inom skolområdet finns två andra gräs- och fotbollsplaner.

I norra delen av planområdet finns ett område med en kulle, som troligtvis består av schaktmassor. Kullen är otillgänglig och där växer buskar och sly. Längs gång- och cykelvägen i öster och Per Håkanssons väg i söder finns trädrader. Öster om gång- och cykelvägen finns en stenmur som är inbäddad i grönska.

Topografi
Planområdet lutar från öst till väst och även något från norr till söder. Höjdskillnaden är knappt 3 meter och tas upp med slänter som går parallellt med fotbollsplanen. Gång- och cykelvägen har i en punkt i nordost en höjd på 76,5 meter över nollplanet. Lägsta punkten inom planområdet är 73,7 meter över nollplanet och ligger i skolans infartsgata i sydvästra delen av planområdet.

Skatan 10 består till största delen av en fotbollsplan och norr om planen en del uppschaktade högar från tidigare byggnationer. Nivån på fotbollsplanen ligger runt +74,7 meter och området norr om är uppfyllt till mellan +75,7 och +77,2. Även på dessa massor ligger högar som sträcker sig upp till +80 m.

Norr om Vindelvägen från Vikhemsvägen och fram till bollplanen på Skatan 10 finns ett större dike som är markerat som utjämningsmagasin. Diket är sedan kulverterat med en 800-ledning ner söderut längs östra sidan på Skatan 10.

Luftföroreningar
Luften i Eslöv bedöms generellt vara god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
VA och dagvatten
Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och VA Syd är huvudman. Planområdet kan anslutas till dagvattennätet. VA Syd har ledningar längs Per Håkanssons väg, längs infartsvägen väster om planområdet och väster om gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet.

Skyfall
Kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019) visar de lågpunkter och ytlig avrinning som uppkommer vid större regntillfällen, över 10-årsregn, då ledningsnätets dimensionerande förutsättningar överskrids.

På fastigheten Skatan 10, som idag utgör en lågpunkt, finns det risk för vattendjup om cirka 5 - 25 centimeter vid dessa regn (10-årsregn eller mer).

Idag har ytan begränsade förutsättningar att fördröja dessa regn. Ytan utgör fördröjning och översilningsyta där en något trögare avrinning uppnås. Nivåförhållandena gör att vattnet efter översilning rinner ner i lågpunkter inom skolområdet och vidare mot den västra fotbollsplanen. Någon fördröjande effekt på vatten som rinner längs Per Håkanssons väg har ”fotbollsplanen” inte.

Fjärrvärme och el
Kraftringen ansvarar för fjärrvärmeledningar och el i närområdet. Fjärrvärmeledningar finns längs Per Håkanssons väg och parallellt öster om gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet. Elledningar finns längs Per Håkanssons väg och längs infartsvägen väster om planområdet.

Fiber och tele
Skanova har ledningar längs Per Håkanssons väg och längs infartsvägen väster om planområdet.

Övriga ledningar
Weum gas har ledningar i Per Håkanssons väg.

Eslövs kommun har ledningar för belysning längs Per Håkanssons väg, parallellt öster om gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet och längs infartsvägen väster om planområdet.

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är BioGaia Production AB, som ansökte om planbesked den 3 april 2020. BioGaia tillverkar olika kosttillskott och har sedan 2011 funnits på grannfastigheten Gröngölingen 1, öster om Skatan 10. Där arbetar cirka 45 personer med produktion, administration och forskning. Företaget har de senaste åren haft en betydande tillväxt och behöver därför bygga ut.

BioGaia har tillsammans med konsulter tagit fram bebyggelseförslaget.

Tv: Illustrationsplan th: Plankarta

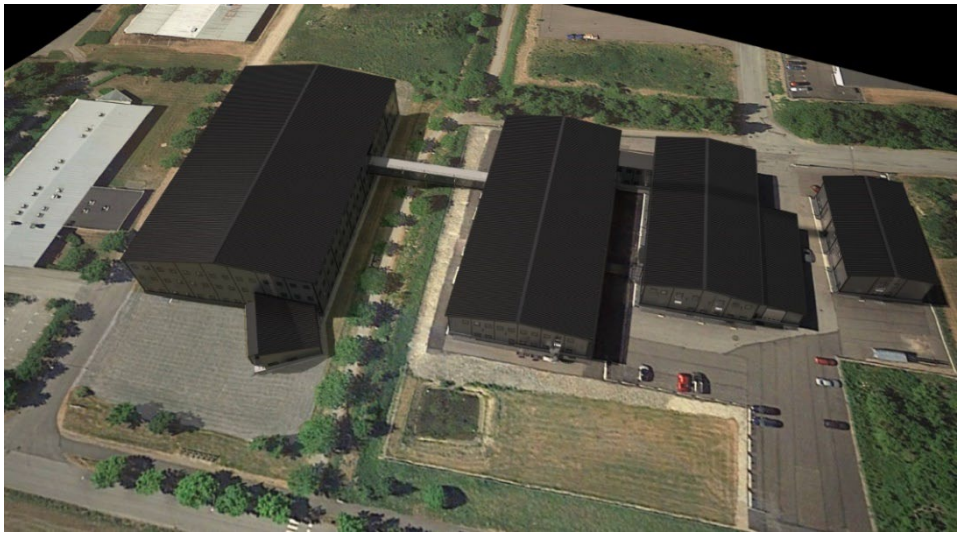
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att en ny industribyggnad byggs på fotbollsplanen. Byggnaden kommer ha en maximal höjd på 11 meter. I sydöstra hörnet av den nya byggnaden planeras för en inlastningskaj i vinkel mot huset, den får maximalt vara 5 meter hög detta regleras genom högsta nockhöjd.

Användningen regleras till icke störande industri - J_1, eftersom fastighetens läge med närhet till skola innebär att verksamheten inte får skapa negativ omgivningspåverkan.

Det finns storskaliga byggnader i industriområdet österut och idrottshallar inom skolområdet. Den nya industribyggnaden kommer dock vara högre än de befintliga byggnaderna. Byggrättens avstånd till fastighetsgräns regleras med 2 meter prickmark i väster och norr och 4 meter i öster.



Visualisering av området från söder, ny byggnad till vänster. Bild: BioGaia

Den befintliga produktionsanläggningen är byggd utifrån ett produktionsflöde som är indelat i olika hygienzoner. Den tänkta utbyggnaden kommer att kopplas ihop med den befintliga byggnaden i öster för att klara flödet och hygienkraven. Det görs genom en förbindelsegång – (J_2) som går över kommunens befintliga gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar och fortsatt vara tillgänglig för allmänheten vilket säkerställs i plankartan med allmänplats PARK och egenskapsbestämmelse - gång/cykel.

Förbindelsegången kommer enligt planförslaget att byggas minst 2,7 meter över gång- och cykelbanans marknivå – f_4. Utrymmet behövs för framkomlighet för cyklister samt kommunens servicefordon, och regleras i plankartan. Kommunens höjdscanning visar att markhöjden på gång- och cykelvägen under förbindelsegången är +76,2 meter.

Förbindelsegångens storlek regleras i plankartan – $f_{1\text{-}2}$, den får byggas max 4,4 meter bred och 4,0 meter hög. Även utformning regleras genom planbestämmelse – f_3, förbindelsegången ska uppföras med delvis glasade väggar. Syftet är att säkerställa att den allmänna gång- och cykelvägen upplevs som tillgänglig och trygg. Förbindelsegången kommer att behöva ha pelare som står på kommunens mark, vilket möjliggörs i plankartan med bestämmelse – brostöd$_1$. Läget för pelarna behöver anpassas så de inte sammanfaller med ledningar som finns i marken.

Pelarna som ska bära förbindelsegången ska, förutom gentemot ledningar i mark, planeras så att de inte sammanfaller med befintlig gång- och cykelväg. Ett visst avstånd från gång- och cykelvägen är också önskvärt för att undvika krockrisker, detta säkerställs i plankartan. Pelarna bör markeras med reflexer så att cyklister uppmärksammas.

Söder om den nya byggnaden kommer det att bli en hårdgjord yta för transporter, inlastning och vändplats. På prickmarken tillåts ramper till inlastningszonen. Hela

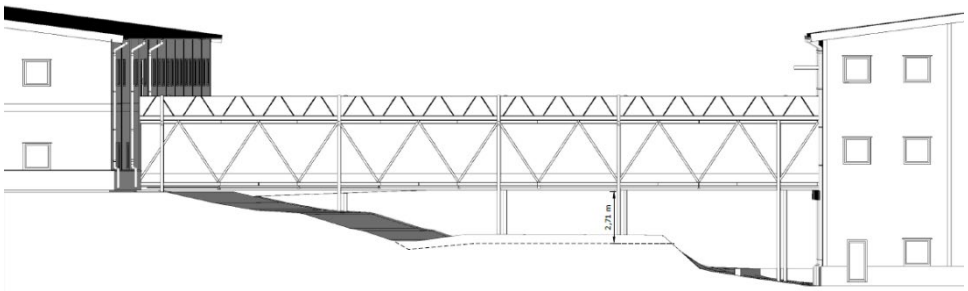
tomten med den nya industribyggnaden kommer i huvudsak att vara hårdgjord och inhägnad.

Park
Området norr om den nya byggnaden kommer att omvandlas till allmän plats PARK och fortsätta vara grönt. Det kommer att grävas ur och omformas för att kunna omhänderta skyfall och i viss mån dagvatten, detta säkerställs med utformningsbestämmelse – fördröjning. Parken ska gestaltas så att den fungerar som vistelseytor för skolorna och allmänheten. Området längs med cykelbanan regleras även den som allmän plats PARK och befintlig allé säkerställs i plankartan med utformningsbestämmelsen träd$_1$ – trädrad ska finnas.

TRAFIK

Gång och cykel
Den allmänna gång- och cykelvägen som går genom planområdet i nord-sydlig riktning kommer att finnas kvar och kommer att ha en fri höjd under förbindelsegången om minst 2,7 meter. Detta säkerställs med bestämmelse f$_4$ i plankartan. Även gång-cykel i söder ligger kvar såsom i dag inom användningen GATA$_1$ - lokalgata. Kvartersmarken ges utfartsförbud vilket säkerställer att inga nya utfarter tillkommer som korsar gång- och cykelbanan.

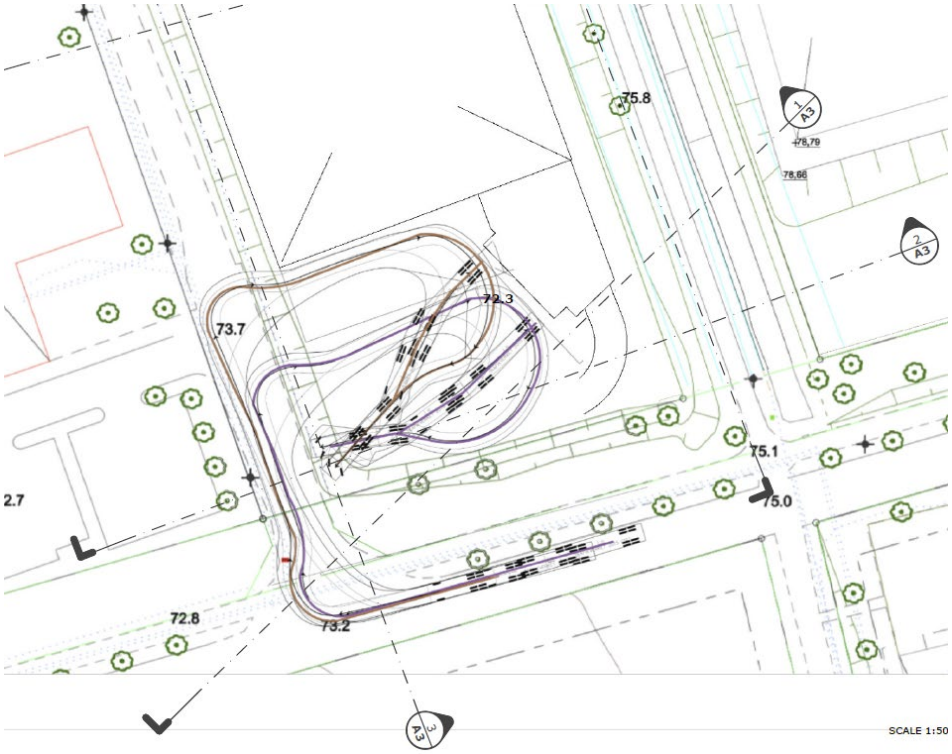
Visualisering av förbindelsegången från söder. Bild: BioGaia



Skiss av förbindelsegången från norr. Avstånd mellan mark och förbindelsegång är 2,7 meter. Bild: BioGaia

Infart
Idag sker all angöring, både leveranser till och från anläggningen, via Vindelvägen till befintlig byggnad på Gröngölingen 1. Efter utbyggnaden kommer en del av leveranserna fortsätta komma via Vindelvägen, och en del leveranser kommer angöra via Per Håkanssons väg. Antalet lastbilar på Per Håkanssons väg beräknas därför inte öka jämfört med idag.

BioGaia kommer att samnyttja den befintliga infarten från Per Håkanssons väg med skolan, därför regleras infarten S-skola och J_1- Icke störande industri. Trafik till BioGaia vänder inne på den egna fastigheten. Infarten kommer att trafikeras av cirka 6-10 lastbilar per dag. Infarten behöver byggas om för att klara tung trafik och kommer fortsätta ligga på kommunens mark.



Körspår som visar att lastbilar kan vända inom fastigheten.

Parkering
Eslövs kommuns parkeringsnorm 2020 (2021-04-06) ska följas. En beräkning av planförslagets framtida cykel- och bilparkeringsbehov enligt parkeringsnormen har gjorts och den visar att befintlig och tillkommande byggnad har ett sammanlagt parkeringsbehov av 266 cykelplatser, 14 platser för lådcyklar och 107 bilplatser. Parkeringsnormen medger en minskning av parkeringstalen på upp till 20-30% om fastighetsägaren genomför mobilitetsåtgärder. En minskning av bilplatser med 30% blir 75 bilplatser. Parkeringsnormen utgår ifrån fastighetens BTA och inte utifrån antalet arbetsplatser inom fastigheten. Detta innebär att det faktiska parkeringsbehovet och eventuella avsteg från parkeringsnormen kommer prövas vid bygglov.

Idag arbetar 45 personer på BioGaia i Eslöv, i framtiden beräknar man att det kan bli uppåt 150 personer. Parkeringsnormens krav på antalet cykelplatser är högre än

det antal som förväntas arbeta inom verksamheten när den är fullt utbyggd. Det är inte rimligt och är en fråga som behöver hanteras i bygglovet.

Med tanke på det centrala läget och närhet till kollektivtrafik finns det stora möjligheter till olika mobilitetsåtgärder för att minska det framtida parkeringsbehovet för bilar. Idag ryms 55 parkeringsplatser för bil på befintlig fastighet Gröngölingen 1. Ambitionen är att alla nödvändiga parkeringsplatser även i framtiden ska rymmas på Gröngölingen 1 och personalentréer kommer även i fortsättningen att finnas där. Om inte befintliga parkeringsplatser räcker finns det möjlighet att hyra parkeringsplatser på närliggande fastigheter.

En detaljerad lösning av parkering kommer att tas fram till bygglovet, då även avtal för eventuellt hyrd parkering behöver finnas.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Den nya tillåtna användningen inom planområdet är icke störande industri vilket innebär att verksamheten inte får ha någon påverkan på bullervärden i området eller behov av störningsskydd.

NATUR

Genomförandet av planförslaget innebär att fotbollsplanen, en stor grönyta, försvinner. I norr formas naturområdet om till en park som vid översvämning också ska kunna ta hand om skyfallsmassor. Den ska utformas så att den går att nyttja av skolan och allmänheten. Det regleras som allmän plats PARK i plankartan och kommer att ägas av kommunen.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är framtaget av Boverket och kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i: stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster.

Resultatet visar i stora drag att det framför allt är ekosystemtjänster i kategorin stödjande och kulturella som påverkas negativt. Grönska och sammanhängande grönområden försvinner när marken bli bebyggd och hårdgjord och rekreationsmöjligheter försvinner när fotbollsplanen bebyggs. Detta kan till viss del kompenseras med att naturområdet i norr utvecklas och görs tillgängligt och att intilliggande områden utvecklas inom motsvarande områden. Det innebär dock att trycket ökar på resterande ytor som kommer att nyttjas mer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten och skyfall

En anläggning för fördröjning av skyfall föreslås i norra delen av planområdet. Anläggningen kommer att ligga på mark som kommer att vara park och ägas av kommunen.

Den nya industrifastigheten ska fördröja dagvatten från den egna fastigheten på sin egen mark. Det säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

Uppvärmning
Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El
Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät. En ny nätstation behövs i närheten av planområdet. Kraftringen har dialog med kommunen om vilken plats som är mest lämplig. Det är möjligt att anlägga en nätstation inom användningsområdet J_1.

Renhållning
Upphämtning av avfall sker inom den egna fastigheten.

PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA$_1$	Lokalgata
PARK	Park

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

J$_1$	Icke störande industri
(J$_1$)	Icke störande industri, förbindelsegång ovan mark
J$_3$	Icke störande industri förbindelsegång ovan mark
S	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

fördröjning$_1$	Dagvatten- och skyfallsfördröjning, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
gång/cykel$_1$	Gång och cykelväg ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
brostöd$_1$	Brostöd får anordnas på mark, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
träd$_1$	Trädrad ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f$_1$	Förbindelsegång får max ha bredd om 4,4 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f$_2$	Förbindelsegång får max ha en höjd av 4 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f$_3$	Förbindelsegång ska utföras med delvis glasade väggar, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f$_4$	Byggnadskropp får uppföras som lägst 2,7 meter ovan mark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b$_1$	Dagvattenanläggning som rymmer minst 60 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n$_1$	Marken får hårdgöras till maximalt 90 %, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

a$_1$	Startbesked får inte ges för park förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u$_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Upplysning

Inom område betecknat fördröjning på allmänplats ska en vattenmängd på minst 2730 kubikmeter omhändertas.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Sammanfattning av undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen visar att planförslaget inte påverkar några riksintressen eller några kulturella värden så som de är formulerade i miljöbalken.

Påverkan naturvärden

När gångbron mellan husen byggs behöver eventuellt ett av träden tas ner. Biotopinventeringen föreslår som kompensation att trädet ersätts med nytt träd av samma art i trädradens norra ände. I Eslövs kommuns riktlinjer för trädfällning har det beslutats att nedtagna träd på kommunal mark ska kompenseras med två träd. Trädet kommer därför att ersättas med två, men var det andra trädet ska placeras kommer att avgöras senare.

Påverkan sociala värden

Det finns idag tre ytor som används som fotbollsplaner inom Berga skolområde. Industrietableringen innebär att en av dem försvinner, vilket kommer att drabba föreningar. Föreningarnas behov av fotbollsplaner bedömer kommunledningskontoret dock som en fråga som ska hanteras utifrån en översyn av fotbollsplaner i hela tätorten.

Naturområdet i norr omvandlas till park som höjdsätts som översvämningsyta vid skyfall, men övrig tid kan parkområdet användas av skolorna och allmänheten.

Påverkan på riksintresse

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen bedöms inte ge någon betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Recipienten för dagvattnet i området är Bråån. Bråån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Innan vattnet når Bråån passerar vattnet Abullahagen som är ett Natura 2000-område.

Maximalt beräknas cirka 10 lastbilar att angöra fastigheten under ett vardagsdygn, det vill säga max 50 lastbilar/vecka. Med tanke på att lassnings- och lossningstiderna är relativt korta måste risken för föroreningar som kan ledas till dagvattnet anses vara låga eller måttliga. För att minimera risken för att eventuella föroreningar transporteras vidare till recipienten genom kommunens dagvattenledningar, kommer ett underjordiskt fördröjnings- och infiltrationsmagasin att installeras. I magasinet kommer cirka 80 kvadratmeter infiltrationsyta att finnas. Magasinet kommer aldrig att släppa ut mer än 30 liter per sekund till kommunens dagvattennät.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

DAGVATTEN, ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Skyfall

Området finns med som översvämningsyta i kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019). Enligt den fördröjer planområdet idag en vattenvolym av maximalt drygt 1000 kubikmeter när ledningsnätets kapacitet överskrids. Enligt VA SYD är fördröjningsvolymen 1000 - 1500 kubikmeter. I och med exploateringen försvinner översvämningsytan. Skyfallsvattnets naturliga väg är genom planområdet och vidare västerut genom skolans område.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (VA-Gruppen 2021-01-18). Utredningen har tittat på avrinningsområden i ett större sammanhang även utanför planområdet, både det ledningsburna avrinningsområdet och den ytliga avrinningen som uppkommer då ledningsnätet är fullt.

I utredningen föreslås ett utjämningsmagasin för skyfall och dagvatten i norra delen av planområdet. Utredningens slutsats är att anläggandet av ett utjämningsmagasin i norr gynnar dagvattenhanteringen i området och förbättrar dagvattensituationen nedströms.

Utredningen föreslår att magasinet rymmer 2730 kubikmeter. Det föreslås ha ett krön med en höjd på +76,5 och maximal vattennivå på +76,1. Vattendjupet blir som mest 1,4 m. Översiktlig utbredning och utformning av magasinet finns i illustrationsplanen. Magasinet säkerställs i plankartan med utformningsbestämmelse – fördröjning samt genom upplysning om att inom område betecknat fördröjning på allmänplats ska en vattenmängd på minst 2730 kubikmeter omhändertas.

Föreslaget utjämningsmagasin ska anläggas inom planområdet inom allmän plats, PARK och kommer ägas av kommunen.

Dagvatten

Eftersom fastigheten Skatan 10 idag är obebyggd belastar dagvattnet från fastigheten det mottagande ledningsnätet relativt lite (cirka 30 liter per sekund). När fastigheten bebyggs kommer avrinningen från fastigheten att öka till cirka 130 liter per sekund. I planförslaget fördröjs dagvattnet från den egna tomten i ett magasin om cirka 60 kubikmeter på södra delen av fastigheten. Ett sådant magasin

kan med fördel utgöras av ett underjordiskt magasin beläget under en p-plats eller dylikt. Dagvattenhanteringen regleras med planbestämmelse – $b_{1,}$ i plankartan. Fördröjning av dagvatten på egen tomt, Skatan 10, bidrar till en förbättrad situation längs Per Håkanssons väg.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Planområdet är grönt idag, men naturvärdena bedöms som relativt låga. Grönska och sammanhängande grönområden försvinner när marken bli bebyggd och hårdgjord och rekreationsmöjligheter försvinner när fotbollsplanen bebyggs. Detta kan till viss del kompenseras med att naturområdet i norr utvecklas och görs tillgängligt och att intilliggande områden utvecklas inom motsvarande områden. Det innebär dock att trycket ökar på resterande ytor som kommer att nyttjas mer.

Alla träd inom planområdet kommer att bevaras utom möjligen ett. Det träd som eventuellt behöver tas ner kommer att ersättas med två träd. Ett av dem ska placeras i samma rad längre norrut, placering av träd nummer två är i nuläget inte bestämt, se mer under rubriken biotopskyddsområde nedan. Grönområdet i norr, som idag består av kullar av förmodligen fyllnadsmassor, där det växer sly, kommer att omvandlas till park. Parken kan bidra till en grön miljö med ökad biologisk mångfald om val av växter och gestaltning utgår från ett ekologiskt perspektiv.

Öster om gång- och cykelvägen finns en stenmur omgiven av grönska. Stenmuren ligger i huvudsak utanför planområdet och kommer att finnas kvar, men en liten del kommer att påverkas av att förbindelsegången byggs.

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Inom planområdet finns två trädrader som omfattas av biotopskydd avseende allé: längs gång- och cykelvägen i öster och längs Per Håkanssons väg i söder. En inventering har gjorts av trädraden längs gång- och cykelvägen (PM Biotopskydd, Calluna, 2021-01-12). Den består av 14 individer av sötkörsbär (Prunus avium) där träden har en uppskattad medeldiameter på omkring 25 centimeter i brösthöjd. Träden är bevuxna av olika lavar, men inga av dem är rödlistade eller juridiskt skyddade. När gångbron mellan husen byggs behöver eventuellt ett av träden tas ner. Biotopinventeringen föreslår som kompensation att trädet ersätts med ett nytt av samma art i trädradens norra ände. En rimlig storlekskvalitet för återplantering föreslås vara högstam 5x co/kl, 35 - 40. Återplantering och etableringsskötsel bör göras i enlighet med AMA Anläggning 17.

I Eslövs kommuns riktlinjer för trädfällning anges att varje träd som avverkas ska ersättas med två träd. Om trädet tas bort kommer det därför att ersättas med två. Biotopinventeringen föreslår bara en placering så om den placeringen inte är lämplig för två träd kommer den andra placeringen att avgöras senare. Avsikten är att även det trädet ska placeras inom planområdet.

I planförslaget säkerställs trädraden genom planbestämmelsen träd$_{1}$– Trädrad ska finnas mot gång- och cykelväg, 4 kap. 10 §.

Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för att ta ner trädet. Dispens från biotopskyddet behöver bli godkänd innan planen vinner laga kraft.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts i planområdet (Geo- och miljöteknisk undersökning, PQAB, 2021-03-10). Den visar att de geotekniska förhållandena är generellt goda och grundläggning kan utföras på konventionellt vis.

Stabiliserade grundvattenytor har inmätts på cirka 0,8 - 2,1 meter djup under markytan, motsvarande nivåer cirka +73,9 i nordost och +72,3 i sydväst.

Markradon

Markradonhalten i området ligger inom lågriskintervallet och marken kan klassas som lågriskmark. För lågriskmark behöver normalt inga åtgärder utföras.

Markföroreningar

Två miljötekniska utredningar har genomförts inom fastigheten Skatan 10.

Geo- och miljöteknisk undersökning, PQAB, 2021-03-10 redovisar föroreningshalter i markytan för den föreslagna industrifastigheten.

Utredningens slutsats är att sannolikheten för högre koncentrationer inom området bedöms som liten och fastigheten kan användas fritt utan restriktioner, vare sig i nuläget eller vid framtida utveckling.

Resultat från utförd markundersökning visar att samtliga analyserade jordprover har halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning och helt klart under krav för aktuell markanvändning, mindre känslig markanvändning. Enbart i ett prov påvisas halter över riktvärdet för mindre än ringa risk och är relevant när massor ska borttransporteras från fastigheten

Markmiljökontroll, LLAB & PQAB, 2021-03-12) redovisar resultat i de uppschaktade massorna i planområdets norra del. Massorna har uppkommit i samband med avbaning/- schaktning inom olika områden inom Eslövs kommun och har därefter placerats inom fastighetens norra del. Massornas innehåll består till stora delar av mullhaltig lera/lermorän och sand. Vid provtagning noterades även byggrester i form av tegel, något asfaltskross, generellt inom samtliga provrutor.

Provtagna massor uppvisar innehåll av PAH-H med halter strax över KM (känslig mark) inom Ruta 110. I ett prov, Ruta 106 - 107, påvisas halter över riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) och är relevant när massor skall borttransporteras från fastigheten. Plankartan reglerar att startbesked inte kan ges förrän markföroreningar har sanerats – a_1.

Uppschaktade massor.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Genom att utveckla industri på redan i anspråkstagen mark i Eslövs tätort kan en god markhushållning uppnås då natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas. Utbyggnaden innebär att Berga skolområde får mindre ytor som de behöver använda mer effektivt. Läs mer om skolornas ytor under rubriken Barnkonventionen längre fram.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras genom att fotbollsplanen ersätts av en storskalig industribyggnad. Samtidigt finns det i området, både i det intilliggande industriområdet och inom Berga skolområde, hallbyggnader som i utbredning och höjd påminner om den nya byggnaden. Den nya byggnaden blir dock högre än de befintliga. Byggnaden ligger indragen på tomten likt de andra byggnaderna längs Per Håkanssons väg.

Gång- och cykelvägen kommer att förändras eftersom det kommer att byggas en förbindelsegång över. Det är viktigt att gång- och cykelvägen upplevs som trygg och tillgänglig. Därför begränsas förbindelsegången i höjd (max 4,0 meter hög) och bredd (max 4,4 meter bred). Minimal frihöjd under gången säkerställs till minst 2,7 meter över marknivå. Gångbron ska också utföras med väggar med fönster, det säkerställs med planbestämmelse.

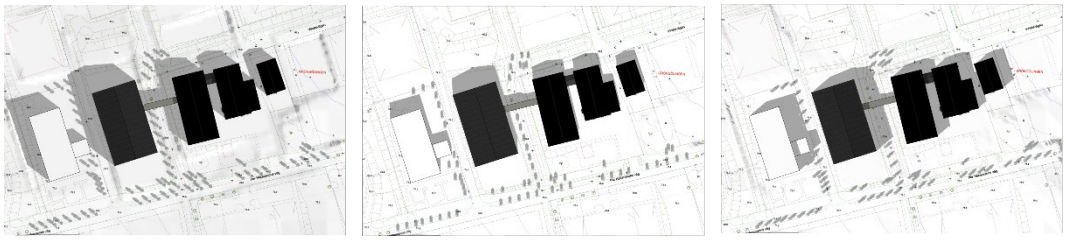
I norra delen av planområdet förändras det befintliga naturområdet till en park som ska kunna omhänderta skyfallsmassor. I denna del av området omvandlas en otillgänglig grönyta till tillgänglig och användbar för både skolan och allmänheten.

ARKEOLOGI

Inga kända fornlämningar finns inom området. I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

SOLFÖRHÅLLANDEN

En skuggstudie har gjorts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar skolan och skolgården. Skolan och skolgården vänder sig västerut och vistelseytorna ligger framför allt i väster och norr och den nya bebyggelsen bedöms inte påverka skolan negativt.



Skuggstudie av ny bebyggelse vid vårdagjämning 21 mars, kl 9, 12 och 15.

TRAFIK

Trafikökningen efter utbyggnaden bedöms vara marginell. Leveranserna kommer förmodligen inte öka, bara delvis ta en annan väg, då anläggningen hanterar in- och utleveranser redan idag. Efter utbyggnaden kommer en del av leveranserna fortsätta komma via Vindelvägen, och en del leveranser kommer angöra via Per Håkanssons väg.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga ledningar inom planområdet kommer att kunna ligga kvar. Ledningarna som ligger i släntfoten mot fotbollsplanen säkerställs med u-område inom kvartersmark i plankartan (u_1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Den nya tillåtna användningen inom planområdet är icke störande industri. Det finns inga bostäder i närheten av planområdet.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att ett grönområde delvis bebyggs och blir hårdgjort. Som kompensation omvandlas grönområdet i norr till park med vistelseytor.

Tillgång till rekreativ miljö

Grönska/park

Behovet av rekreativ grönska kommer att öka i östra Eslöv samtidigt som det redan idag finns en brist. Många studier visar att tillgång till parker påverkar boendemiljöers attraktivitet i stor grad. Bristen på rekreativa parker kan bara åtgärdas genom att skapa nya parker. I översiktsplanen anges Skatan 10 som ett grönområde på skoltomt. Kommunledningskontoret bedömer att en hektar bör avsättas för parkmark i Berga skolområde istället för det grönområde på skoltomt

som försvinner i och med planens genomförande. Parken kan samutnyttjas av skolan och bidra till både en attraktiv skol- och boendemiljö. Frågan om eventuell parkmark inom Berga skolområde avgörs inte i denna detaljplan, men nämns eftersom det är ett markanspråk som prövas i den fördjupade översiktsplanen.

Idrottsytor
Det finns idag tre ytor som används som fotbollsplaner inom Berga skolområde. Industrietableringen innebär att en av dem försvinner, vilket kommer att drabba föreningar. Föreningarnas behov av fotbollsplaner bedömer kommunledningskontoret är en fråga som ska hanteras utifrån en översyn av fotbollsplaner i hela tätorten.

Befolkning och service
Planförslaget möjliggör för en befintlig industri att utvecklas och växa. Det ger nya arbetstillfällen i Eslövs tätort.

Barnkonventionen
FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Den viktigaste frågan i detta ärende som rör barn är utemiljön i Berga skolområde. De ytor som kvarstår bedöms vara tillräckliga för att kunna åstadkomma en attraktiv skolgård, se nedan.

Skola
I plan- och bygglagen ställs krav på att det vid anordnande av tomter för skolor ska finnas tillgång till tillräcklig friyta lämplig för lek och utevistelse. Exakt hur stor friyta som bedöms som tillräcklig är inte fastlagd av lagstiftaren. Boverket för fram att 30 kvm friyta per barn i grundskolan är lämpligt enligt forskning och att en skolgård ska vara minst 3000 kvm.

Genomförandet av planförslaget gör att ytorna på Berga skolområde minskar. Det kommer förmodligen också att påverkas av annan förtätning som planeras i Östra Eslöv, t.ex. nya bostäder. Kommunledningskontoret har gjort en genomgång av de ytor som finns inom Berga skolområde. Den visar att friytornas storlek är väl tilltagen även om elevantalet ökar till 900 och ytor avsätts för industri (1,3 ha), nya bostäder (2 ha), park (1ha) och Carl Engströms gymnasiums idrott (1 ha). De kvarvarande ytorna motsvarar en friyta på 49 kvm per barn. Om en park på 1 hektar samutnyttjas så blir ytan 60 kvm per barn. Enligt Statistiska Centralbyrån var friytorna för grundskolorna i genomsnitt 42,13 kvm per elev i Eslövs kommun 2016-17.

Kommunledningskontoret bedömer att det finns plats för att skapa en väl fungerande utemiljö inom Berga skolområde för nuvarande och planerad skolverksamhet. Den bedömningen gäller även om ytor avsätts för industri, park och bostäder. Det innebär dock att en översyn av ytorna behöver göras för att ordna så att det finns tillräckligt många ytor som är lämpliga för idrott och att Källebergsskolan får en skolgård. Översynen innebär att det kommer att bli mindre ytor och att de behöver användas mer effektivt, men Berga skolområde kommer fortsatt ha mer yta per elev än genomsnittet för Eslöv.

Trafiksäkerhet
I planförslaget delar industriverksamheten inom Skatan 10, infart mot Per Håkanssons väg med Källebergsskolan. En trafikutredning (PM Trafikutredning, Afry, 2021-02-02) har gjorts för att säkerställa en så trygg trafikmiljö som möjligt i närheten av skolan.

Infartsvägen leder idag till Källebergsskolans parkering som nyttjas av både personal och elever som blir hämtade och lämnade, samt cykel- och mopedparkering. Det huvudsakliga flödet av elever och personal som färdas till fots eller på cykel kommer västerifrån via bland annat Verkstadsvägen. Få elever bedöms ansluta till Per Håkanssons väg från andra håll, då majoriteten av bostadsområden i Eslöv finns västerut. Öster och söder om området kring Skatan 10 domineras av industriverksamheter.

Oskyddade trafikanter är i rörelse längs och i närheten av infartsvägen. Utifrån trafiksäkerhet är det inte lämpligt att backa med stora och tunga fordon i en miljö där barn och ungdomar rör sig till och från skolan. Backande, svepande manövrar riskerar även att blockera och komma i konflikt med skolans leveranser, skoltaxi och personal och elever som kommer till skolan i bil, cykel och moped. Med hänsyn till detta har planförslaget utformats så att det finns utrymme att göra all backning och vändning på egen fastighet.

Trafikutredningen bedömer att det är viktigt att säkerställa sikt och belysning vid korsningspunkterna mellan Per Håkanssons väg och gång- och cykelstråk för att bibehålla god trafiksäkerhet.

Andra alternativ till infart har undersökts, bland annat egen infart direkt från Per Håkanssons väg. Men det blir inte trafiksäkert med tanke på att infarten då korsar en gång- och cykelväg och kommer nära en överfart för gång och cykel. Dessutom omfattas trädraden längs Per Håkanssons väg av generellt biotopskydd.

Enligt kommunens skolplanerare finns det planer på att ändra skolbussflödet inom området. Skolbussen kommer antingen att släppa barnen på Verkstadsvägen, där det idag finns en busshållplats, eller på Per Håkanssons väg, där det funnits en tidigare. Det finns ännu inget beslut i den frågan. Om det ska anläggas en ny hållplats på Per Håkanssons väg bör det, ur trafiksäkerhetssynpunkt, inte ske i anslutning till infarten till den planerade industrin.

Tillgänglighet
Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Trygghet, säkerhet och jämställdhet
Planförslaget ger möjlighet och förutsättningar för den befintliga verksamheten att växa och ge fler arbetstillfällen av olika typer i Eslövs tätort. Detaljplanens genomförande innebär att fler människor kommer att vistas inom området under en

större del av dygnet, vilket är positivt för den upplevda tryggheten och den faktiska säkerheten.

Lokaliseringen av industrin innebär att det finns förutsättningar för de som kommer att arbeta där att ta sig till arbete med kollektivtrafik. Möjligheten att resa kollektivt är positivt ur jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor reser mer kollektivt än män.

Detaljplanen innebär att en gångbro får byggas mellan industribyggnaderna, över gång- och cykelvägen. Det är viktigt att utformningen av gångbron görs så att gång- och cykelstråket uppfattas som tryggt. Det görs dels genom att gångbron måste byggas på en höjd av 2,7 meter över marken för att det ska finnas gott om utrymme att röra sig under. Den begränsas också i bredd och höjd.

Planförslaget säkerställer det allmänna gång- och cykelstråket som är del av ett nord-sydligt cykelstråk genom hela östra Eslöv.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med utökat förfarande.

Genomförandetid
Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap
Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tillståndsprövning och dispenser
För att bygga gångbron mellan det nya huset och befintligt hus på grannfastigheten behöver eventuellt ett träd längs gång- och cykelvägen tas bort. Trädraden omfattas av generellt biotopskydd avseende allé. Länsstyrelsen beviljade dispens för fällning av ett träd den 2022-01-24. Följande villkor gäller för beslutet:

1. Avverkning får inte ske då fåglar häckar i träden.
2. Kompensationsåtgärder ska utföras i enlighet med ansökan.
3. Dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.

Tidplan
Detaljplanen beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige under det fjärde kvartalet 2022.

Ansvarsfördelning
Eslövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Allmän plats som behöver anläggas eller byggas om som en förutsättning för exploatering av kvartersmark i planen bekostas av exploatören. Ansvarsfördelning mellan exploatör och Eslövs kommun regleras närmare i exploateringsavtal. Utbyggnad inom kvartersmark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandpost för brandvattenförsörjning finns i Per Håkanssons väg, vilket av räddningstjänsten bedöms vara i tillräcklig omfattning. Området ligger inom normal insatstid och tillgängligheten bedöms av räddningstjänsten som god.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören (BioGaia). I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherren

bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet reglerar att kommunen och VA SYD ska godkänna utformning av skyfalls-/dagvattenmagasin. Det gäller såväl säkerhetsutformning, driftaspekter, materialval och dimensionering.

Exploateringsavtalet reglerar att exploatören bekostar följande åtgärder:

- Helt eller delvis utbyggnad av parkmark för dagvatten- och skyfallshantering
- Ersättning av träd
- Ombyggnad av befintlig in- och utfart.

Kostnader för fastighetsbildning ska belasta exploatören/fastighetsägaren.

Exploatering
Följande kostnader kan helt eller delvis komma att belasta kommunen:

- Utbyggnad av anläggning för fördröjning av dagvatten- och skyfall
- Drift av allmän plats park inklusive dagvatten- och skyfallsanläggning
- Eventuellt framtida hastighetsdämpande åtgärder på Per Håkanssons väg

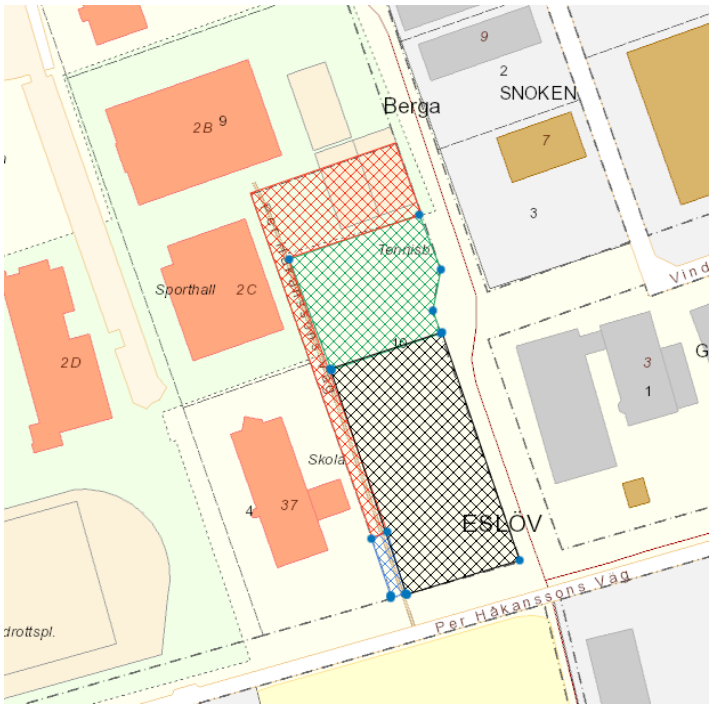
Fördelning av kostnaderna för utbyggnad av dagvatten- och skyfallsanläggning regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder
Genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning. Kvartersmark för industriändamål kan avstyckas eller genom fastighetsreglering bilda lämplig fastighet. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen kan ske på flera sätt. Nedan beskrivs ett sätt:

1. Infartsvägen till skola och industri, inom planområdet, (blått) regleras till Skatan 4, fastigheten där Källebergsskolan är belägen.
2. Markområde som utgör allmän plats park (grönt) regleras till angränsande fastighet Eslöv 54:2, en kommunägd gatu- och parkmarksfastighet.
3. Den del av Skatan 10 som ligger utanför planområdet, del av infartsväg och del av tennisbanor, (rött) regleras till Skatan 9, på vilken resterande tennisbanor, tennishall och gräshall är belägna.
4. Återstående del av Skatan 10 (svart) utgör kvartersmark för icke störande industri, i enlighet med planen.



Förslag på ny fastighetsindelning.

Förbindelsegången som går mellan Skatan 10 och Gröngölingen 1 kan bilda ett 3D-utrymme, men den kan också säkras genom servitut. Rätt att använda infartsvägen, för de fastigheter som behöver det, kan säkras genom avtal, bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning.

Avstyckning
Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas och utgöra egna fastigheter.

Fastighetsreglering
Fastighetsregleringar, marköverföringar, som ska utföras för ett genomförande av detaljplanen redovisas i karta ovan.

Detaljplanen medger att 3D-utrymme eller servitut bildas för att säkra förbindelsegången mellan kvartersmarken inom planområdet och Gröngölingen 1. Del av Eslöv 54:2 kan avskiljas som ett 3D-utrymme och regleras till fastighet inom kvartersmark för samma ändamål. Alternativt kan ett servitut bildas till förmån för fastighet inom kvartersmark för samma ändamål. Servitutet kommer att belasta fastigheten Eslöv 54:2. I samband med fastighetsbildning avseende förbindelsegången bör även pelare, tillhörande förbindelsegången, belägna på Eslöv 54:2 säkras genom exempelvis servitut.

I grusvägen längs västra gränsen av fastigheten Skatan 10 ligger VA-ledningar (spill, dag och vatten) som endast försörjer kommunens fastigheter. I samband med att fastighetsbildning sker bör ledningarna överföras till fastigheten som ledningarna i huvudsak ligger på.

Nya/ombildade fastigheter kan få VA-serviser i Per Håkanssons väg. I samband med detta kommer servisen till fotbollsplanen att tas bort.

Ledningsåtgärder
Vid behov ansöker berörda ledningsägare om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Inga ledningar behöver flyttas. U-område för ledning kommer att finnas på kvartersmark.

Servitut
Servitutsavtal gällande utbyggnad, nyttjande och drift av infartsvägen kan tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren, men det kan också lösas via lantmäteriet utan avtal.

Ansökan om fastighetsbildning
Det ankommer på berörda fastighetsägare och ledningshavare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg Planchef Tillväxtavdelningen	Hilda Hallén Planarkitekt Radar Arkitektur & Planering AB	Emelie Edström Planarkitekt Radar Arkitektur & Planering AB