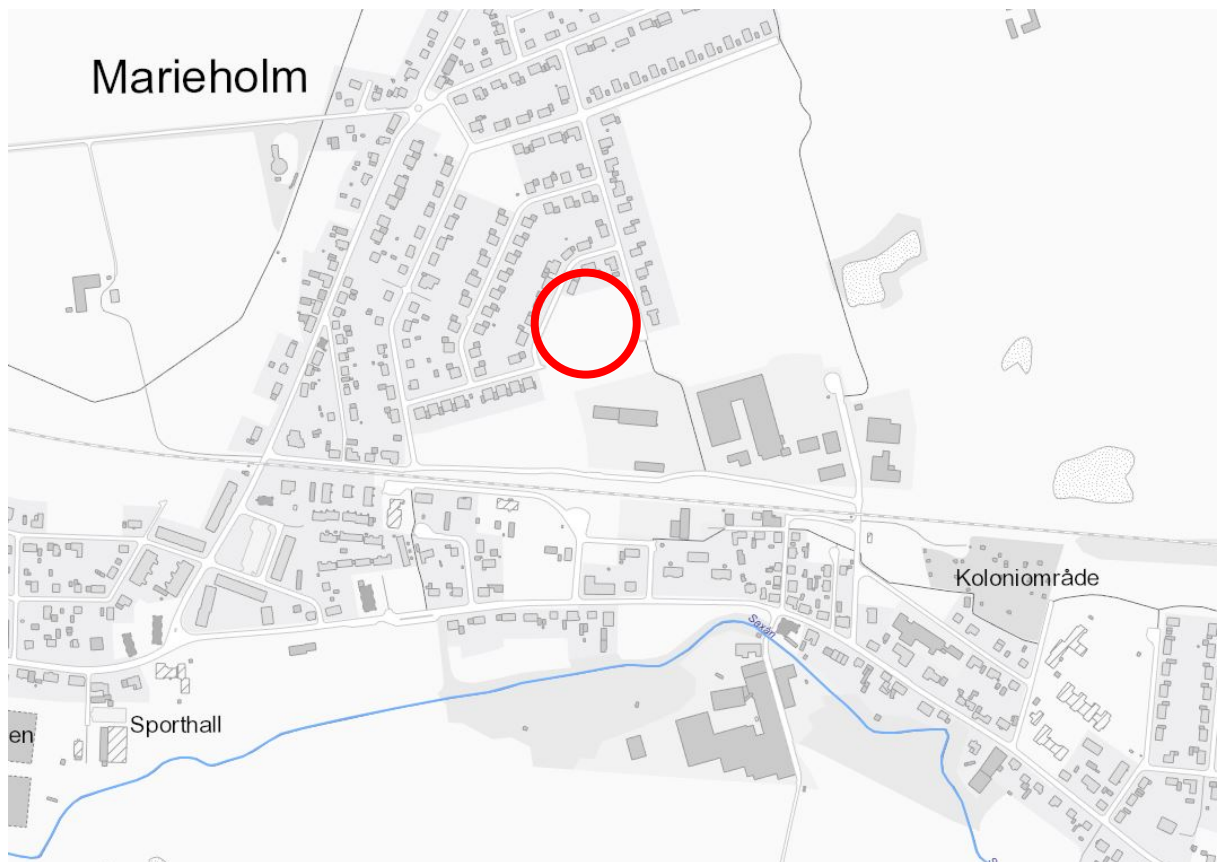


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sibbarp 4:138

Eslöv kommun, Skåne Län

Upprättad: 2020-09-21



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet. Planområdet är beläget inom röd heldragen cirkel.

Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Bilaga 1 – Geo och markmiljöundersökning

HUVUDSAKLIGA ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Plankarta

- Planbestämmelse om att ”startbesked inte får ges innan markens lämplighet för förskoleverksamhet avseende markföreningar” stryks med hänvisning till resultat i bilaga 1.

Planbeskrivning med genomförande

- Redaktionella ändringar i enlighet med plankartans ändringar.

Bilaga

- Resultat från Bilaga 1 bifogas planhandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen.

1. PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för skolverksamhet inom en del av fastigheten Sibbarp 4:138, i Marieholm. Läget för platsen är strategiskt väl placerat, centralt och nära stationen med god tillgänglighet för gång och cykel. Området är utpekat som en lämplig lokalisering för skola och förskola i *Översiktsplan Eslöv 2035* och *Planprogram för stationsområdet i Marieholm, del av Sibbarp 4:138 m.fl. i Eslövs Kommun*. Se figur 1.

Planområdet avses i första hand nyttjas för förskoleverksamhet, men flexibiliteten i användningsbestämmelsen innebär att området också kan användas för annan skolverksamhet om behovet uppstår i framtiden.

Planprocess

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

Plandata

För berörd del av fastigheten Sibbarp 4:138 i Marieholm i Eslövs kommun gäller detaljplan (tidigare stadsplan) M1, antagen 1948. Berört område är i gällande detaljplan

planlagt för parkändamål. Detaljplanen är inte genomförd och området består av åkermark. Åkermarken omgärdas av villagator och småhusbebyggelse.

Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i norr, av Hantverksgatan i väst/nordväst samt av Tegelvägen i öst och i söder av obebyggd åkermark.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan för Eslövs kommun (2018). Hela stationsområdet i Marieholm, på båda sidor om järnvägen, ska enligt översiktsplanen omvandlas och förtätas med bostäder, handel, centrum och icke-störande verksamheter. En ny förskola i centrala Marieholm är tillsammans med öppnandet av Marieholms tågstation och etableringen av en gång- och cykeltunnel de första stegen mot en sådan utveckling. På sikt ska verksamheter norr om järnvägen omvandlas eller omlokaliseras till ett perifert läge i västra Marieholm.

Planprogram

För området finns ett planprogram *Planprogram för stationsområdet i Marieholm, del av Sibbarp 4:138 m.fl. i Eslövs Kommun, Skåne län- ändrad markanvändning och förtätning (2010-12-08)*.

Planprogrammet anger utveckling av Marieholms stationsområde i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan (M1) är antagen 1948 och anger markanvändningen park. Detaljplanen är inte genomförd inom området som berörs av denna detaljplan. Den del av den gällande detaljplanen (M1) som ingår i planområdet upphävs i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken. I närheten ligger riksintresse för järnväg (Marieholmsbanan). Planområdet ligger cirka 150 meter från järnvägen och bedöms därför inte påverka riksintresset.

3. PLANFÖRSLAG

Skolbyggnader

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en skola eller förskola inom planområdet. Detaljplanen möjliggör all typ av skolverksamhet, vilket innebär en flexibilitet inför framtiden. Serviceförvaltningen har aviserat att det primära behovet i Marieholm är en ny förskola på 4 avdelningar vilket innebär cirka 70 barn. Tillåten byggrätt möjliggör dock, som en reserv för eventuellt kommande behov, en större förskola för upp till 6 avdelningar, vilket innebär cirka 100 barn.

Byggrätten inom planområdet är begränsad med en största tillåten byggnadsarea (BYA; dvs byggnadens ”fotavtryck”) på 1500 m². För att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande med möjlighet att anordna en väl tilltagen friyta tillåter detaljplanen en nockhöjd på 10 meter vilket ger möjlighet att bygga två våningar.

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Se bilaga 1. Detta innebär att huvudbyggnader som uppförs inom planområdet ska utföras med radonskyddad konstruktion, vilket regleras genom planbestämmelse (b).

Detaljplanen möjliggör en flexibel placering av skolbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader. Komplementbyggnader utgörs exempelvis av förråd, miljöhus och väderskyddade cykelparkeringar.

Skolgård

Vid anordnandet av en skolgård ska särskild hänsyn tas till friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet samt utrymme för pedagogisk och fysisk aktivitet. Den totala storleken på friytan spelar roll när det gäller hur barn rör sig och integrerar med den omgivande miljön. Enligt Boverkets vägledning *Gör plats åt barn och unga: en vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö (2015)* bör den totala friytan överstiga 3000 m² och ha en friyta på 40 m² per barn för förskolor och 30 m² per barn i grundskolor. På mindre skolgårdar än så kan barn få svårt att utveckla lek och socialt samspel som tillgodoser deras behov.

När ytor för skolbyggnad, komplementbyggnad, cykelplatser, bilparkering och parkering för rörelsehindrade har anlagts, återstår cirka 3000-4000 m² för skolgård. Räknat på en friyta mellan 30–40 m² per barn möjliggör därmed skolgården en förskola för cirka 70-100 barn. Den exakta utformningen och placeringen av skolbyggnader, komplementbyggnader och skolgård redovisas i samband med ansökan om bygglov. På nästkommande sida visas ett av flera tänkbara utbyggnadsalternativ som detaljplanen möjliggör (figur 2).

leverans/avfall och lämning/hämtning av barn samt barnens fria böer vara åtskilda av trafiksäkerhetsmässiga skäl.

Gång- och cykeltrafik

I samråd med Gata Trafik Park på Miljö och samhällsbyggnad anläggs en remsa i planområdets södra del för gång- och cykel samt fördröjning av dagvatten. Remsan är 6 meter bred. Se figur 2.

Planområdet bedöms i övrigt som väl tillgängligt för gång- och cykeltrafik via anslutande gator, Tegelvägen och Hantverksgatan som har relativt låg trafikfrekvens. Från Lagmansgatan är det möjligt att ansluta till Tegelvägen och planområdet via en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Marieholms tågstation nås lättast via gång- och cykelvägen som förbinder Tegelvägen med Lagmansgatan. Sträckan från planområdet till tågstationen är cirka 300 meter.

Parkering

Enligt Eslövs kommuns parkeringsnorm ska minst 6 bilplatser och 20 cykelplatser anordnas per 1000 m² bruttoarea för verksamhetsbyggnader. Detaljplanen möjliggör en exploatering på 2000 m² vilket innebär att cirka 12 bilplatser och 40 cykelplatser bör anordnas om hela byggrätten nyttjas. Parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas inom 25 meter från skolans entré. En parkeringsredovisning som är specifik för skolverksamheten bör redovisas i samband med ansökan om bygglov vilket innebär att ovanstående parkeringstal kan ändras.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Tele

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Ett område för allmän platsmark anordnas i planområdets södra del med möjlighet att fördröja dagvatten. Här kan med fördel ett dagvattendike anordnas. Ett dike syftar till att verka avskärande för att på så sätt skydda området nedströms från översvämning. Plankartan förses även med administrativ bestämmelse om att icke-bebyggd mark ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten.

Bebyggelse inom området bör i möjligaste mån förses med ytor som verkar fördröjande för dagvatten. I övrigt ligger området höjdmässigt bra till och inga lågpunkter finns inom planområdet vilket minskar risken för översvämning. Planområdet sluttar åt syd och sydväst mot område utan bebyggelse. En skolgård som är lämplig för sitt ändamål bör ha inslag av träd och grönska. Förutom att bidra till en attraktiv utbildningsmiljö bidrar träd och annan vegetation till att fördröja och absorbera dagvatten. Planområdet kan anslutas till kommunala dagvattenledningar.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsförordningen. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering.

4. KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Undersökningen om planens betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt. Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar och radon

Enligt upprättad geo- och markmiljörapport (bilaga 1) i juli 2020 så finns det inga markföroreningar inom planområdet. Erhållna resultat visar att analyserade jordprover har halter klart under Naturvårdsverkets generella riktvärden för områdets markanvändning, känslig markanvändning (KM). Rapporten visar vidare att radonhalterna inom planområdet ligger inom normariskintervallet och ska därmed klassas som normalriskmark.

Luftföroreningar

Detaljplanen möjliggör en förtätning av Marieholm vilket kommer att innebära fler människor och rörelser på platsen. Påverkan på luftkvaliteten kommer dock vara begränsad.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande kommer att innebära en i sammanhanget marginellt högre grad av hårdgjord yta (exempelvis asfalt) jämfört med dagens situation. I samband med ny granskning av ärendet har åtgärder vidtagits för att förbättra situationen för dagvatten inom planområdet. Se under rubrik *dagvatten* under PLANFÖRSLAG.



Figur 3: Illustration över lågpunkter i planområdets närhet. Gröna punkter illustrerar lågpunkter på 0,1–0,5 m. Planområdet är inom röd heldragen linje.

Vattenförekomst

Planområdet ligger inom Saxåns avrinningsområde. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår Saxån måttlig ekologisk status gällande näringsämnen och god status gällande försurning. Saxån uppnår ej god kemisk status gällande kvicksilver och

polybromerade difenyletrar (PBDE). Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att försämra vattenkvaliteten i Saxån.

Exploatering på jordbruksmark

En konsekvens av planens genomförande är att jordbruksmarken inom planområdet upphör. Planområdet består av jordbruksmark klass 10, vilket innebär hög bördighet. Eslövs kommun bedömer platsen som fortsatt lämplig för att uppföra en ny förskola enligt översiktliga planeringsdokument.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra utbildningsmiljö för barn med en ny skola med tillhörande skolgård. En kvalitativ skolgård karaktäriseras av varierande terräng och vegetationsförhållanden med goda möjligheter för lek och utrymme att röra sig fritt. Den exakta utformningen av skolgården redovisas i den efterföljande bygglovsprocessen. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför vara positivt ur barnens perspektiv.

Hälsa och säkerhet

Trafik och tillgänglighet

Planområdet är centralt placerat i Marieholm och lättillgängligt för gång- och cykeltrafik. Hela Marieholm är möjligt att nå från planområdet med cykel inom 10-15 minuter. Trots det så medför planförslaget troligen att biltrafiken i området kommer att öka. För att i möjligaste mån undvika en sådan utveckling har planområdet utformas så att gång- och cykeltrafik underlättas och uppmuntras vid hämtning och lämning. Detta säkerställs primärt i bygglovsskedet. Skolan har även möjlighet att uppmana föräldrar att använda sig av gång och cykel.

Funktioner som kräver motortrafik, dvs leveranser och avfallshämtning, bör hållas åtskilt och bör tidsmässigt regleras så att det inte infaller vid angöring och hämtning/lämning av barn.

Trafikbuller

I anslutning till planområdet finns två villagator: Hantverksgatan och Tegelvägen. Cirka 150 meter söder om planområdet löper Marieholmsbanan. Trafikmängderna på villagatorna bedöms som mycket låga och bedöms inte orsaka sådana trafikbullernivåer inom skolgården att åtgärder behöver vidtas.

För järnvägen har en översiktlig trafikbullerutredning tagits fram av Tyréns AB, 2019-06-04. Beräkningarna har gjorts för prognosår 2040. Vid prognosåret 2040 beräknas 34 persontåg och ett godståg passera genom Marieholm varje dygn. Hastigheten på banan har antagits till 130 km/h. Beräkningen har gjorts i enlighet med den nordiska beräkningsmodellen för buller från spårburen trafik.

Beräkningen har gjorts för en punkt vid planområdets gräns närmast järnvägen för att få en indikation om en mer utförlig bullerutredning behövs tas fram. Beräkningen vid den punkt närmast järnvägen har beräknats till 43 dBA ekvivalent ljudnivå och 67 dBA maximal ljudnivå.

För skolgårdar har Naturvårdsverket tagit fram riktlinjer. Riktvärdena föreskriver en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet och en maximalnivå på 70 dBA. För övriga vistelsezoner gäller 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå.

De beräknade nivåerna visar att Naturvårdsverkets riktvärden inte förväntas överskridas och att det finns god marginal upp till gällande riktvärden.

Sammantaget bedöms inga åtgärder vara nödvändiga för att tillgodose en god ljudnivå på skolgården avseende trafikbuller.

Industribuller

Den närmaste industribyggnaden som kan ge upphov till omgivningsbuller i form av fläktbuller ligger cirka 70 meter från planområdet. Eventuellt fläktbuller från industribyggnaden bedöms inte utgöra en risk på detta avståndet och inga åtgärder bedöms vara nödvändiga för att tillgodose en god ljudmiljö på skolgården.

Risk

Transportled för farligt gods

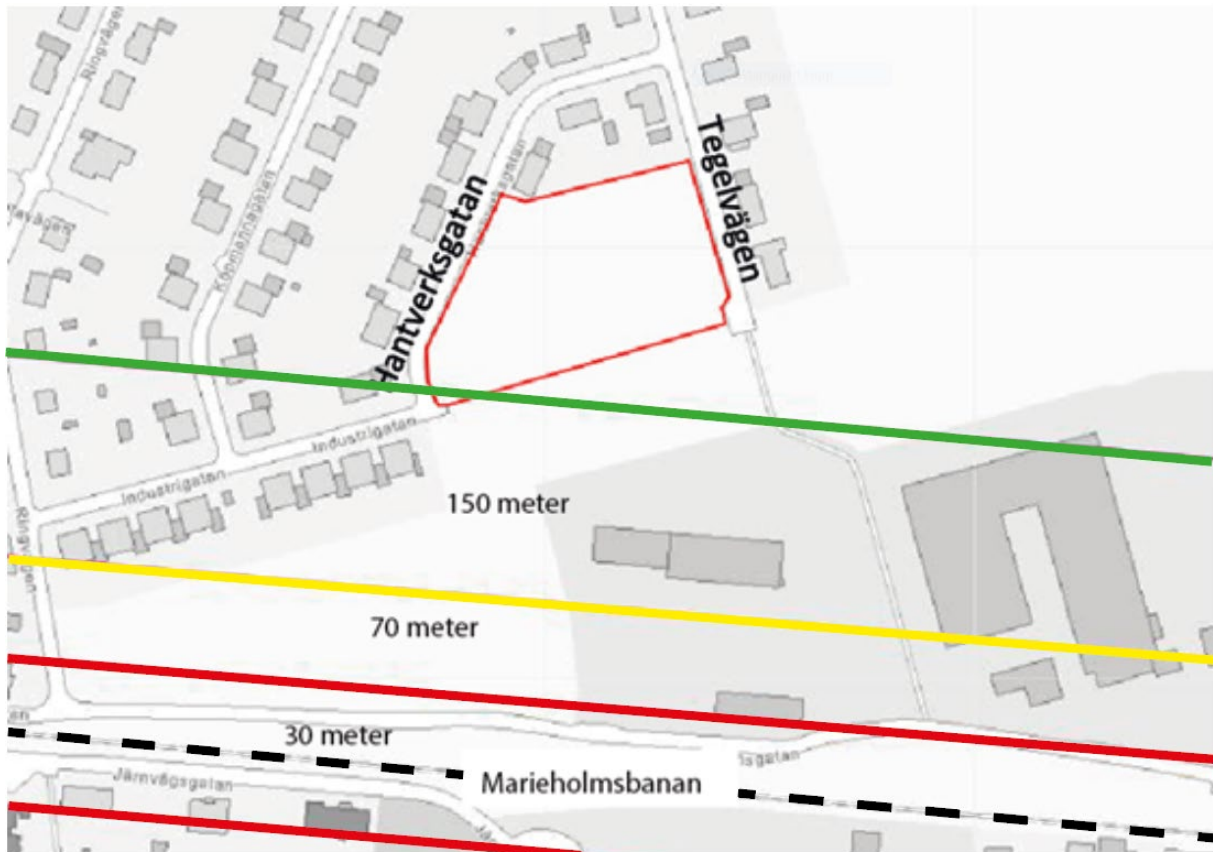
Planområdet ligger cirka 150 meter från Marieholmsbanan, som är en transportled för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram *Riktlinjer för riskbänsyn i samhällsplaneringen (2007)*. I rapporten rekommenderas ett riskhanteringsavstånd på 150 meter, vilket också används i översiktsplanen. Mellan planområdet och transportleden för farligt gods finns avskärmande bebyggelse samt en höjdskillnad på cirka 5 meter.

Närliggande industribyggnader

På fastigheterna Sibbarp 23:4 och Sibbarp 24:1, söder om planområdet, finns industribyggnader som inrymmer mekanisk verkstad och åkeriverksamhet. Verksamheterna ingår i kategorin u-verksamheter, vilket innebär verksamheter och anläggningar med liten miljöpåverkan som inte kräver tillstånd eller anmälan. Avståndet mellan planområdet och verksamhetsbyggnaderna är cirka 70 meter. Avståndet bedöms vara ett tillräckligt skyddsavstånd med hänsyn till eventuella risker som kan kopplas till verksamheterna.

Slutsats

Sammantaget bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till hälsa och säkerhet.



Figur 4: Illustration över riskhanteringsavstånd från transportled för farligt gods (Marieholmsbanan). Röd linje närmast transportleden illustrerar ett avstånd på 30 meter från järnvägsmitt, gul linje illustrerar ett avstånd på 70 meter från järnvägsmitt, grön linje illustrerar ett avstånd på 150 meter från järnvägsmitt. Tunn, röd heldragen linje illustrerar planområdet.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Sibbarp 4:138 ägs av Eslövs Kommun.

Markanvändning

Planområdet består i dagsläget av jordbruksmark. Planområdet gränsar till villabebyggelse i norr, väst och öst. Strax söder om planområdet finns ett industriområde. Den närmaste industribyggnaden ligger cirka 70 meter söder om planområdet.

Trafik

Biltrafik

Planområdet nås med biltrafik från Tegelvägen och Hantverksgatan.

Cykeltrafik

Cykeltrafik sker på det kringliggande gatunätet. Gatorna saknar separata cykelvägar. En gång- och cykelväg sammankopplar Tegelvägen och Lagmansgatan, strax sydöst om planområdet.

Gångtrafik

Separata gångbanor finns på omkringliggande gatunät och i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 200 meter från planområdet ligger Marieholms tågstation med avgångar en gång i timmen under stora delar av dygnet.

Teknisk Försörjning

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet kan anslutas till elnätet

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Radon

Marken inom planområdet klassas som normalriskområde. Radonskyddad konstruktion krävs för tillkommande byggnader inom planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Planområdet består av kvartersmark och allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmarken och som huvudman i planen svarar Eslövs kommun för den allmänna platsmarken. Kraftringen ansvarar för elförsörjningen.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Tillväxtavdelningen och Serviceförvaltningen inom Eslövs kommun. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Serviceförvaltningen bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift tas ut.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot fastighetsägarens bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Planekonomi

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnaden av den allmänna platsmarken inom planområdet. Detaljplanen förutsätter en lantmäteriförrättning som bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter en lantmäteriförrättning med syfte att bilda en ny fastighet för skoländamål. Den del av fastigheten Sibbarp 4:138 som ingår i planområdet ska bilda egen fastighet. Planområdet har en area på cirka 7 500 m².

Enligt markavtal arrenderas del av fastigheten ut av kommunen till privatperson för jordbruk. Kommunen ska säga upp avtalet senast 8 månader innan arrendetidens utgång annars förlängs avtalet 1 år i sänder på oförändrade villkor.

Ansökan om fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning och stå för förrättningskostnaderna. Ansökan om förrättning lämnas till Lantmäteriet.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Eslövs Kommun

Dennis Bengtsson
Planarkitekt
Tyréns AB