

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sibbarp 4:138

Eslöv kommun, Skåne Län

Upprättad: 2019-03-05



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

## Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för skolverksamhet inom en del av fastigheten Sibbarp 4:138, centralt i Marieholm. 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.

Behovet av förskoleplatser i Marieholm har ökat och därmed skapat behov av ytterligare en förskola i orten. I dagsläget finns två befintliga förskolor i Marieholm, båda är belägna söder om Marieholmsbanan. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en förskola på ett strategiskt läge i orten norr om Marieholmsbanan.

### 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 mark.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan (2018). I översiktsplanen anges planområdet som *stadsbygd*. I översiktsplanen påpekas behovet av ytterligare en förskola i Marieholm. I översiktsplanen finns också en specifik vägledning för markanvändningen inom området. Vägledningens huvudgrepp är att det stationsnära området ska bebyggas med varierande täthet.

### 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)*.

Detaljplanen ligger i planprogrammets norra del. Enligt planprogrammet ska detta område bebyggas med radhus. Detaljplanen följer därför inte planprogrammets intentioner. Ett planprogram ska ge vägledning i framtagandet av en detaljplan, men är inte bindande. Förutsättningarna i Marieholm har ändrats sedan planprogrammet togs fram år 2010. Behovet av förskoleplatser i Marieholm bedöms väga tyngre än behovet av bostäder.

### Detaljplan

Gällande detaljplan (M1) är antagen 1948 och anger markanvändningen park. Detaljplanen är inte genomförd inom området som berörs av denna detaljplan.

### 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. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

## PLANFÖRSLAG

### Skolbyggnader

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en skola inom planområdet. Avsikten är att det är en förskola som ska uppföras. Detaljplanen möjliggör all typ av skolverksamhet, vilket innebär en flexibilitet inför framtiden.

Byggrätten inom planområdet är begränsad med en största tillåten byggnadsarea (BYA) på 1000 m<sup>2</sup>. För att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande med möjlighet att anordna en väl tilltagen friyta tillåter detaljplanen en nockhöjd på 8 meter vilket möjliggör två våningar. Den sammanlagda tillåtna bruttoarean (BTA) inom planområdet är därmed 2000 m<sup>2</sup>. Detaljplanen möjliggör en flexibel placering av skolbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader, som till exempel förråd, miljöhus och väderskyddade cykelparkeringar.

Tillåten byggrätt möjliggör en skola med cirka 100–130 barn.

### 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 m<sup>2</sup> och ha en friyta på 40 m<sup>2</sup> per barn för förskolor och 30 m<sup>2</sup> per barn i grundskolor. På en skolgård som är mindre kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel som tillgodoser deras behov.

När ytor för skolbyggnaden, komplementbyggnader, cykelplatser, bilparkering och parkering för rörelsehindrade har dragits av återstår cirka 4000 m<sup>2</sup> som kan användas som skolgård. Räknat på en friyta mellan 30–40 m<sup>2</sup> per barn möjliggör skolgården en förskola för cirka 100–130 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 3).



Figur 3: Schematisk bild över ett av flera tänkbara utbyggnadsalternativ som detaljplanen möjliggör.

## Trafik

### *Angöring och motortrafik*

Angöring till planområdet är möjlig från både Hantverksgatan och Tegelvägen. Leveranser och avfallshämtning är möjlig inom planområdet genom anordnandet av en angöringsgata på kvartersmark. Angöringsgatan på kvartersmark kan också användas för hämtning och lämning av barn. Anordnas en angöringsgata på kvartersmark ska denna vara avskild från skolans friyta.

### *Gång- och cykeltrafik*

Inga gångvägar eller cykelvägar med kommunalt huvudmannskap planeras i området. Detaljplanen medför inga förändringar för den befintliga gatustrukturen i planområdets närhet.

### *Kollektivtrafik*

Detaljplanen medför inga förändringar för kollektivtrafiken i området. 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 m<sup>2</sup> bruttoarea för verksamhetsbyggnader. Detaljplanen möjliggör en exploatering på 2000 m<sup>2</sup> 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*

Området ligger höjdmässigt bra till och inga lågpunkter finns inom planområdet vilket minskar risken för översvämning. Planområdet sluttar åt syd och sydväst mot område utan bebyggelse. Inom planområdet kommer en skolgård att anordnas. 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.

## KONSEKVENSER

### 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.

*Behovsbedömningen grundas på följande:*

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

### Mark, luft och vatten

#### *Markföroreningar*

Marken består av åkermark och inga verksamheter bedöms ha bedrivits inom planområdet som kan ha gett upphov till markföroreningar. Strax söder om planområdet finns ett verksamhetsområde. Planområdet ligger markhöjdmässigt högre upp och eventuella föroreningar i verksamhetsområdet bedöms inte ha kunnat förorenat planområdet genom avrinning eller spridning via grundvattnet. Marken inom planområdet bedöms därför inte vara förorenad.

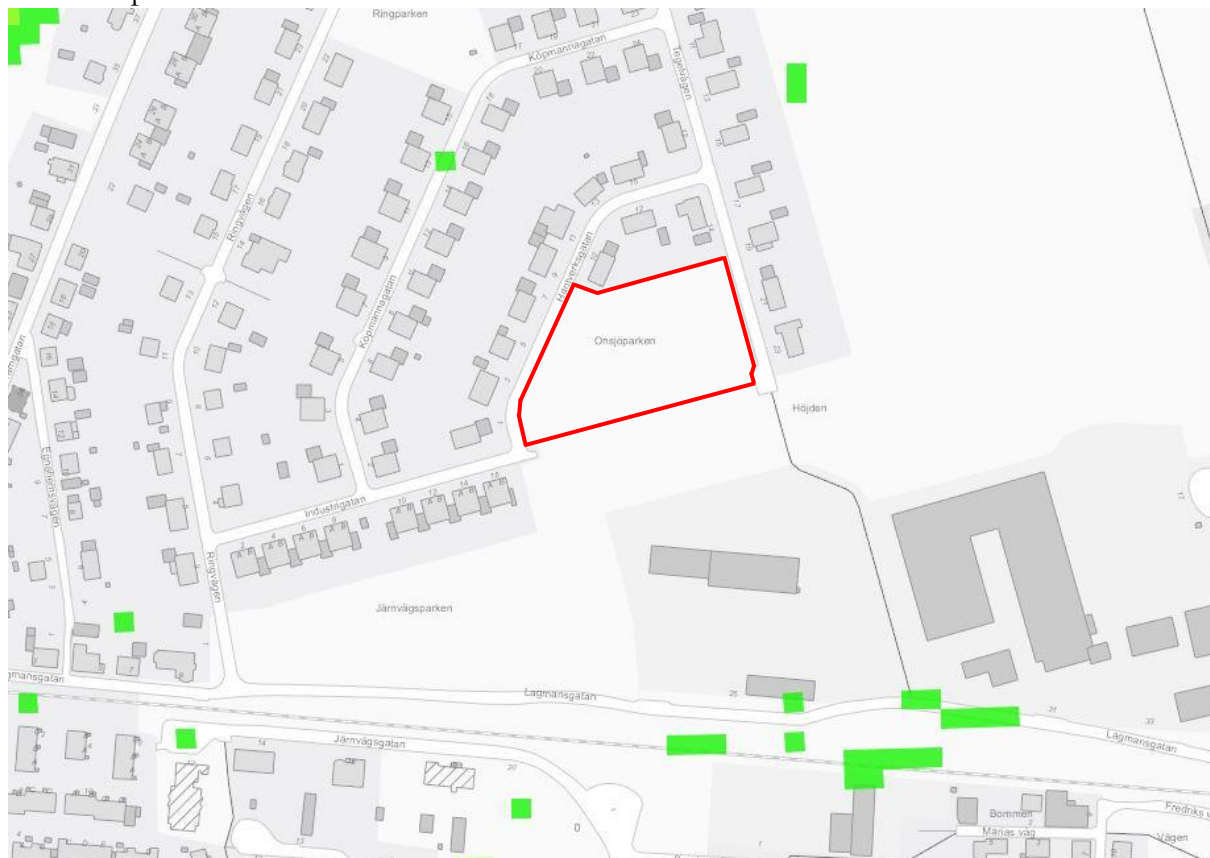
#### *Luftföroreningar*

Detaljplanen möjliggör en förtätning av Marieholm genom uppförandet av en skola vilket kommer att innebära fler människor och rörelser på platsen, framförallt under vardagar och vid hämtning och lämning av barn. Trots en ökning av trafikrörelser i området bedöms påverkan på luftkvaliteten vara begränsad.

#### *Dagvatten*

Planområdet består i dagsläget av obebyggd åkermark. Detaljplanens genomförande kommer därför innebära en högre hårdgörningsgrad jämfört med dagsläget vilket innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka. Planområdet ligger höjdmässigt bra till och inga lågpunkter finns inom området, vilket minskar risken för översvämning (se figur 4 på nästa sida). Byggrätten är begränsad till 1000 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket motsvarar cirka 13 % av planområdet. Utöver det tillkommer ytor för angöring, parkering samt kommunikationsytor inom planområdet. Med tanke på verksamheten som inplaneras kommer en skolgård anordnas. En skolgård som är lämplig för sitt ändamål karaktäriseras

bland annat av genomsläppligt material, träd och annan vegetation vilket bidrar till att absorbera och fördröja dagvatten, vilket framförallt är viktigt vid ett skyfall. Med ovanstående i åtanke bedöms dagvattensituationen efter genomförandet av detaljplanen vara acceptabel.



Figur 4: Illustration över lägpunkter i planområdets närhet. Gröna punkter illustrerar lägpunkter på 0,1–0,5 m. Planområdet är inom röd heldragen linje.

#### *Vattenförekomst*

Planområdet ligger inom Saxåns avrinningsområde. Saxån uppnår måttlig ekologisk status gällande näringsämnen och god status gällande försurning. Saxån uppnår ej god kemisk status gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna är för höga beror på internationella luftnedfall. PBDE används som flamskyddsmedel i bland annat textil, möbler och plastprodukter och tros ha orsakat föroreningar i vattenmassor genom bland annat läckage och utsläpp. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att försämra vattenkvaliteten i Saxån.

#### *Exploatering på jordbruksmark*

Planområdet består av åkermark av klass 10, det vill säga hög bördighet. Detaljplanen möjliggör att en skola uppförs inom planområdet. Åkermarken kommer därför gå förlorad. Åkermarken bedöms dock ha en liten betydelse för jordbruksnäringen med



anledning av dess placering centralt i Marieholm med närhet till omgivande bebyggelse samt dess ringa areal.

## 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. Planområdet består idag av åkermark. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför vara positivt ur barnens perspektiv.

### *Tillgänglighet*

Planområdet kommer att vara tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar. Höjdmässigt är området relativt flackt och det råder inga förutsättningar som påverkar tillgängligheten negativt.

## Hälsa och säkerhet

### *Trafikbuller*

I anslutning till planområdet finns två villagator: Hantverksgatan och Tegelvägen. Cirka 150 meter söder om planområdet löper Marieholmsbanan. Trafikmängderna på gatorna bedöms som mycket låga. Marieholmsbanan trafikeras med ett passagerartåg i timmen och sporadiskt med godstrafik under den tid den framtida skolgården bedöms nyttjas (kl 07-18). För skolgårdar har Naturvårdsverket tagit fram bullerriktvärden. För nya skolgårdar är riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maxnivå. Med tanke på låga trafikmängder i planområdets närhet bedöms inga åtgärder vara nödvändiga för att tillgodose en god ljudmiljö på skolgården.

### *Industribuller*

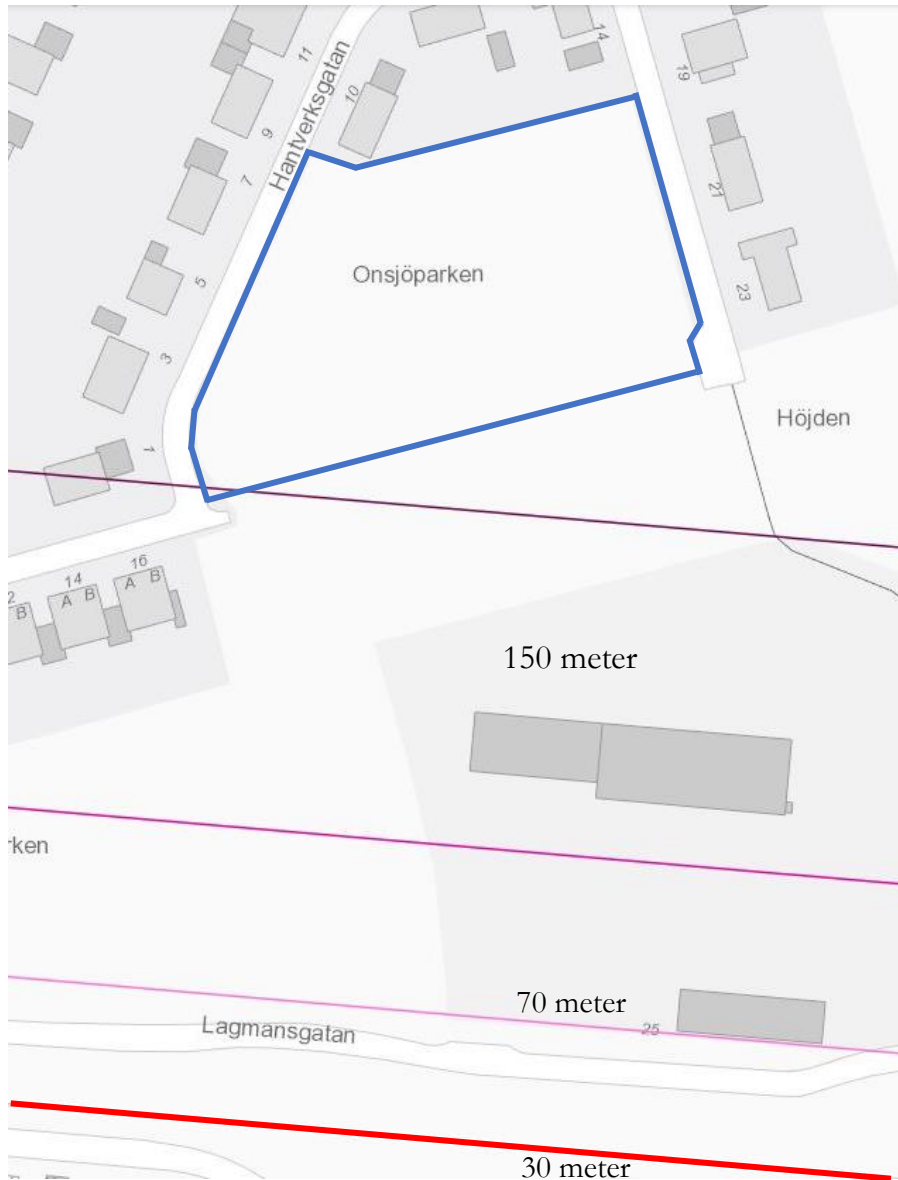
Den närmaste industribyggnaden som kan ge upphov till omgivningsbuller i form av fläktbuller ligger cirka 70 meter från planområdet. Eventuellt fläktbuller från industribyggnaden bedöms inte utgöra en risk på detta avståndet och inga åtgärder bedöms vara nödvändiga för att tillgodose en god ljudmiljö 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 riskhänsyn i samhällsplaneringen* (2007). I rapporten rekommenderas ett riskhanteringsavstånd på 150 meter, vilket också används i översiktsplanen. Det är enbart ett fåtal kvadratmeter av planområdet som ligger inom riskhanteringsavståndet. Mellan planområdet och transportleden för farligt gods

finns avskärmande bebyggelse i form av industribyggnader samt en höjdskillnad på cirka 5 meter.



#### Marieholmsbanan

Figur 5: Illustration över riskhanteringsavstånd från transportled för farligt gods. Transportleden är markerad med röd heldragen linje. Rosa linje närmast transportleden illustrerar ett avstånd på 30 meter från järnvägsmitt, lila linje illustrerar ett avstånd på 70 meter från järnvägsmitt, mörkelila linje illustrerar ett avstånd på 150 meter från järnvägsmitt. Blå heldragen linje illustrerar planområdet.

#### Närliggande industribyggnader

Cirka 100 meter sydöst om planområdet ligger en återvinningscentral som har tillstånd att

bedriva miljöfarlig verksamhet. Cirka 70 meter söder om planområdet ligger den närmaste industribyggnaden. Avstånden till verksamheterna bedöms vara ett tillräckligt skyddsavstånd gällande risker.

#### *Slutsats*

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

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### Markägoförhållanden

Fastigheten Sibbarp 4:138 ägs av Eslövs Kommun.

### Markanvändning

Planområdet består i dagsläget av åkermark och är obebyggt. 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.

### Ansvarsfördelning

Planområdet består enbart av kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar för. Ringsjö Energi AB ansvarar för elförsörjningen.

### Avtal

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

### 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

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark. 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 m<sup>2</sup>.

Enligt markavtal arrenderas del av fastigheten ut av kommunen till privatperson för jordbruk. Nuvarande kontrakt gäller fram till mars 2019. Kommunen ska säga upp avtalet

senast 8 månader innan arrendetidens utgång annars förlängs avtalet 1 år i sänder på oförändrade villkor.

*Ansökan om fastighetsbildning*

Ansökan om förrättning lämnas till Lantmäterimyndigheten.

## **MEDVERKANDE**

Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson  
Avdelningschef  
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA  
Eslövs Kommun

Dennis Bengtsson  
Planarkitekt  
Tyréns AB