

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stehag 5:80 och en del av fastigheten Värlinge 11:26

Eslöv kommun, Skåne Län

Upprättad: 2020-09-21



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

Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Granskningsutlåtande
- Bilaga 1 Trafikutredning DP Stehag 5:80 och del av Värlinge 11:26 (redovisade i granskningsskedet)
- Bilaga 2 PM trafikbuller (redovisade i granskningsskedet)
- Bilaga 3 Geo- och markmiljöundersökning

HUVUDSAKLIGA ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDESKEDE

Plankarta

- Detaljplanen kompletteras med planbestämmelse om att byggnad inom planområdet ska utföras radonsäkert.
- Planbestämmelse om att ”startbesked inte får ges innan markens lämplighet för förskoleverksamhet avseende markföroreningar” stryks med hänvisning till resultat i bilaga 3.

Planbeskrivning med genomförande

- Redaktionella ändringar i enlighet med ändringar på plankartan
- Text om skyfallshantering uppdateras

Bilagor

- Resultat från Bilaga 3 bifogas planhandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen.

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING

1. BAKGRUND	s.4
Syfte	s.4
Plandata	s.4
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	s.4
Översiktsplan	s.4
Gällande detaljplan	s.5
Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken	s.5
3. PLANFÖRSLAG	s.5
Skolbyggnader	s.5
Skolgård	s.5
Trafik	s.7
Teknisk försörjning	s.8
4. KONSEKVENSER	s.9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	s.9
Mark, luft och vatten	s.9
Trafikkonsekvenser	s.11
Sociala konsekvenser	s.12
Hälsa och säkerhet	s.13
5. FÖRUTSÄTTNINGAR	s.15
Markägoförhållanden	s.15
Markanvändning	s.15
Trafik	s.15
Teknisk försörjning	s.15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	s.17
Organisatoriska och ekonomiska frågor	s.17
Ansvarsfördelning	s.17
Avtal	s.17
Genomförandetid	s.17
Planekonomi	s.17
Fastighetsrättsliga frågor	s.17

1. BAKGRUND

Behovet av förskoleplatser i Stehag har ökat och därmed skapat behov av ytterligare en förskola i orten. I dagsläget finns fyra befintliga förskolor i Stehag, samtliga belägna på den norra sidan om järnvägen. Översiktsplanen anger en utbyggnad av bebyggelse söder om järnvägen vilket föranleder ett utökat behov av en förskola söder om järnvägen.

Fastigheten Stehag 5:80 är i gällande detaljplan planlagd för förskoleverksamhet men ytan behövs utökas tillsammans med tillåten byggrätt. Därför tas en ny detaljplan fram som omfattar fastigheten Stehag 5:80 och del av den större fastigheten Värlinge 11:26.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för skolverksamhet inom fastigheten Stehag 5:80 och en del av Värlinge 11:26 i Stehag. 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.

Plandata

Planområdet är beläget i den södra delen av tätorten Stehag, cirka 700 meter från Stehags tågstation. Planområdet avgränsas av Kornvägen i väster, av Rapsvägen i söder och av naturmark i norr och öster. Planområdet har en areal på cirka 5600 m².

För fastigheterna Stehag 5:80 och Värlinge 11:26 i Stehag gäller detaljplan S 15, som vann laga kraft 2008.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan (2018). I översiktsplanen anges planområdet som *stadsbygd*. I översiktsplanen konstateras ett behov av att utöka den planlagda ytan för förskola i berört område.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan S 15 vann laga kraft 2008 och omfattar ett större område för främst bostadsändamål. För berört område är cirka 3000 m² planlagd för bostäder och förskola och 2000 m² är planlagd för natur. Byggrätten för förskolan är begränsad till två våningar och en byggnadshöjd på 4,0 meter. Tillåten byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean. Den del av den gällande detaljplanen 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. Cirka 700 meter från planområdet går södra stambanan som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

3. 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 till maximal byggnadsarea (BYA) på 1200 m². För att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande med möjlighet att anordna en väl tilltagen friyta tillåter detaljplanen en skolbyggnad med en nockhöjd på 11 meter, vilket möjliggör cirka två våningar, beroende på hur skolbyggnaden utformas. Den sammanlagda tillåtna bruttoarean (BTA) inom planområdet är därmed cirka 2400 m². Detaljplanen möjliggör en flexibel placering av skolbyggnaden och tillhörande komplementbyggnader, som till exempel 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

minst vara 3000 m². På en skolgård som är mindre kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel som tillgodoser deras behov. En kvalitativ skolgård karaktäriseras bland annat av goda ljus- och skuggförhållande och varierande terräng. Planområdet har en naturlig sluttning åt norr som bör bevaras och nyttjas som ett positivt inslag i skolgårdsmiljön.

Ytor för skolbyggnaden, komplementbyggnader, cykelplatser, bilparkering och parkering för rörelsehindrade upptar cirka 2400 m². Cirka 3200 m² återstår därmed till att nyttjas som skolgård. Räknat på en friyta på 30 m² per barn möjliggör skolgården därmed en förskola för cirka 105 barn, vilket motsvarar 6 avdelningar. Den exakta utformningen och placeringen av skolbyggnader, komplementbyggnader, parkering, trafiklösning och skolgård redovisas i samband med ansökan om bygglov. I figur 2 visas ett av flera tänkbara utbyggnadsalternativ som detaljplanen möjliggör. Det i samrådshandlingen redovisade förslaget är också en möjlig utformning.



Figur 2: Schematisk bild över ett av flera tänkbara utbyggnadsalternativ som detaljplanen möjliggör.

Trafik

Angöring och motortrafik

Angöring till planområdet är möjlig från både Rapsvägen och Kornvägen. Gatorna har enskilt huvudmannaskap. Leveranser och avfallshämtning är möjlig inom planområdet genom anordnandet av en angöringsyta/gata på kvartersmark. Angöringsytan/gatan på kvartersmark kan också användas för hämtning och lämning av barn. Anordnas en angöringsgata på kvartersmark ska denna vara avskild från skolans friyta. Angöringsgata på kvartersmark för leveranser och avfallshämtning bör ur säkerhetssynpunkt inte kombineras med yta för lämning och hämtning av barn.

Gång- och cykeltrafik

Eslövs kommun har anordnat en förbättrad gång och cykelförbindelse från planområdet till tågstationen genom befintligt villaområde väster om Värtingevägen enligt figur 3. Förbättringar som har skett längs med rutten är tydliga vägledningsskyltar som anvisar mot tågstationen, ny asfatsläggning, vegetation har röjts samt befintliga bommar har bytts ut mot mindre och mer trafiksäkra. Korsningen för gång- och cykeltrafikanter vid Värtingevägen/Gränsbovägen ska på sikt åtgärdas i framtida överenskommelse med Trafikverket.



Figur 3. Anordnad gång- och cykelväg från Stehag station till planområdet.

Inga gångvägar eller cykelvägar med kommunalt huvudmannaskap planeras inom planområdet i övrigt.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga förändringar för kollektivtrafiken i området.

Parkering

Enligt Eslövs kommuns parkeringsnorm ska minst 6 bilplatser och 20 cykelplatser anordnas per 1000 m² bruttoarea för verksamhetsbyggnader. Detaljplanen möjliggör en exploatering på 2400 m² vilket innebär att cirka 14 bilplatser och 48 cykelplatser bör anordnas om hela byggrätten nyttjas. Vid behov kan fler parkeringsplatser anordnas i samråd med kommunen. Parkering för rörelsehindrades fordon ska kunna anordnas inom 25 meter från skolans entré. En parkeringsredovisning som är specifik för skolverksamheten bör redovisas i samband med ansökan om bygglov.

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.

Brandvatten

Under planprocessen har det i dialog med Räddningstjänsten framkommit att området ej har tillräckligt med brandposter. Den närmaste brandposten till planområdet är placerad i korsningen Rågvägen/Kornvägen. Räddningstjänsten har aviserat att deras brandslangar /faktiskt slangdragning, det vill säga ej "fågelvägen") maximalt räcker 125 meter, vilket innebär att hela planområdet inte kan täckas. 125 meter är dock förmodat avstånd till byggnadens entré i väster enligt figur 2. Alternativt får eventuell brand släckas med hjälp av tankbil.

Dagvatten

Dagvatten ska ledas till kommunala ledningar i gatan. Dessa kommunala ledningar går i sin tur till dagvattendammen strax nordost om planområdet, inplanerade i detaljplan S 15.

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 6 §§ 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 som en följd av detaljplanens genomförande.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Mark, luft och vatten*Markföroreningar och radon*

Enligt upprättad geo- och markmiljörapport (bilaga 3) 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 normalriskintervallet och ska därmed klassas som normalriskmark.

Miljökvalitetsnorm för luftkvalitet

Planförslaget innebär en trolig ökning av trafikmängden i området men ökning bedöms inte påverka luftkvaliteten på ett sådant sett så att miljökvalitetsnormen för frisk luft överskrids. Se vidare under *trafikkonsekvenser*.

Skyfall

Planområdet består i dagsläget av obebyggd jordbruksmark som möjliggör att dagvatten infiltreras. Området ligger höjdmässigt bra till och inga lågpunkter finns inom området, vilket minskar risken för översvämning inom planområdet. Kommunledningskontoret bedömer att planområdets påverkan på närliggande lågpunkter vid skyfall kommer bli obefintliga jämfört med nuvarande situation. Närliggande lågpunkter påverkas i än större omfattning av hårdgjord mark utanför planområdet. Planområdet kommer fortsatt att till stora delar bestå av genomsläpplig mark i form av gårdsyta för barn. Mark som inte är bebyggd ska vara tillgänglig för infiltration av skyfallsvatten vilket säkerställs med planbestämmelse. Övriga hårdgjorda ytor (exempelvis tak, parkering osv) bör utföras genomsläppliga där så är möjligt och där de inte påverkar tillgänglighet eller skötselaspekter. Byggrätten är begränsad till 1200 m² byggnadsarea. Övriga åtgärder inom ramen för detta planarbete har inte bedömts som rimliga att genomföra.



Figur 4: Illustration över lågpunkter i planområdets närhet. Gröna punkter illustrerar lågpunkter på 0.1–0.5 m. Gul-gröna punkter illustrerar lågpunkter på 0.5–1.0 meter. Gula punkter illustrerar lågpunkter på 1.0–1.5. Planområdet är inom röd heldragen cirkel. En dagvattendamm är inplanerad vid den nordöstra lågpunkten markerad med blå cirkel. Dagvattendammen regleras i gällande detaljplan S 15.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten.

Planområdet ligger inom Rönne ås avrinningsområde. Rönne å uppnår dålig ekologisk status gällande näringsämnen och god status gällande försurning. Rönne å uppnår inte god kemisk status gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna är för höga beror på internationella luftnedfall. Polybromerade difenyletrar 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 Rönne å.

Naturmiljö

Inom planområdet finns flertalet mindre och nyplanterade träd. Träden bedöms ha ett ringa naturvärde. Med tanke på att en majoritet av planområdet kommer utgöra skolgård bedöms möjligheterna för att spara träden som goda.

Strax utanför planområdet finns en åkerholme. Åkerholmen består av ett dussintal träd, sly och stenar som troligtvis kommit dit som ett resultat av rensning av den tidigare omgivande jordbruksmarken. Åkerholmen bedöms inte omfattas av biotopskydd med anledning av att den omgivande marken fick en annan användning än jordbruksmark i samband med att detaljplan S 15 vann laga kraft 2008. Åkerholmen kommer fortsatt vara belägen inom naturmark och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Förslaget ger sammanfattningsvis liten påverkan på befintliga ekosystemtjänster och innebär goda förutsättningar att införa nya inom planområdet.

Trafikkonsekvenser

Detaljplanen kommer att innebära en ökad trafik i området jämfört med gällande detaljplan för berört område. En trafikutredning har därför tagits fram av Tyréns AB, se bilaga 1. Syftet med trafikutredningen är att utreda vilken ökad mängd trafik som planförslaget genererar. Skolverksamheten kommer att anslutas till Klövervägen och Rapsvägen som i sin tur ansluter till Värtingevägen, där Trafikverket är väghållare. Utredningen syftar också till att redovisa om de ökade trafikmängderna som ett resultat av detaljplanen, kommer föranleda att åtgärder vidtas för att säkra framkomligheten på Värtingevägen.

Förutsättningar

Värtingevägen (väg 1306) passerar förbi planområdet. Denna trafikeras av 1280 fordon/dygn. Trafikflödet har räknats upp till prognosåret 2040 med hjälp av trafikverkets uppräkningsfaktor. Vid prognosåret 2040 beräknas Värtingevägen trafikeras av 1800 fordon/dygn. Planförslaget för skolverksamhet är en mindre del i den större utbyggnaden av Stehag. Inom utbyggnadsområdet planeras cirka 90 bostäder uppföras med cirka 350 boende. Trafikalstringen från bostäderna beräknas till ca 770 fordon/ dygn

inklusive 15 % nyttotrafik. Baserat på områdets utformning antas 45 % av trafiken, det vill säga 350 fordon/dygn, välja att ansluta till Värtingevägen via Rågvägen i norr och 55 %, det vill säga 420 fordon/dygn, ansluta till Värtingevägen via Klövervägen i söder. Av boendetrafiken antas 70 % vara riktad mot Eslövs tätort och 30 % norrut mot Stehag.

Utredning utgår från att en förskola med plats för 140 barn uppförs. Antagandet har gjorts att 60 % av barnen på den nya förskolan bor inom utbyggnadsområdet och att 40 % bor inne i Stehag. Varje barn ger upphov till fyra bilförflyttningar. Utifrån detta beräknas en trafikmängd på 585 fordon/dygn inklusive 5 % nyttotrafik.

Framkomlighet

Kapacitetsberäkningar har gjorts i Rågvägen respektive Klövervägens anslutningar till Värtingevägen, se bilaga 1 som redovisades under granskningsskedet. Beräkningarna är gjorda för prognosåret 2040 och inkluderar trafik från utbyggnadsområdet inklusive skolverksamheten. Framkomlighet beräknas som förhållandet mellan antalet fordon som belastar tillfarten i relation till tillfartens maximala kapacitet. Understiger förhållandet 0,8 anses framkomligheten vara god. Kapacitetsberäkningarna visar att det inte förväntas bli några problem med framkomligheten i korsningen, vare sig på morgonen när många kör ut från såväl Stehag som från utbyggnadsområdet eller på eftermiddagen när många kör hem. Den högsta belastningsgraden i korsningen är beräknad till 0,13 på morgonen och 0,28 på eftermiddagen. Belastningsgraden understiger därmed gränsen för god framkomlighet med stor marginal.

Slutsats

Baserat på kapacitetsberäkningarna bedöms framkomligheten på Värtingevägen efter detaljplanens genomförande vara god och inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att säkra detta.

Sociala konsekvenser

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

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. Planområdet har en naturlig sluttning nedåt åt norr som bör bevaras och utgöra ett positivt inslag i skolgårdsmiljön. Den exakta utformningen av skolgården redovisas i den efterföljande bygglovsprocessen. Genomförandet av detaljplanen bedöms

sammantaget vara positivt ur barnens perspektiv. Planen försämrar inte framtida generationers möjlighet att tillgodose sina behov.

Tillgänglighet

Stora delar av planområdet kommer att generellt vara tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar. Planområdet har en varierande topografi vilket kan innebära svårigheter för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är därför viktigt att skolgården utformas på ett sätt som gör det tillgängligt för alla individer på resterande delar av planområdet. Den varierande topografin bidrar samtidigt till goda möjligheter att utforma skolgården på ett attraktivt sätt och bör därför bevaras och nyttjas.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har genomförts av Tyréns AB, se bilaga 2 som redovisades under granskningsskedet. Utredningen sammanfattas nedan.

I anslutning till planområdet finns villagatorna, Kornvägen och Rapsvägen. Villagatorna har nyligen anlagts och en majoritet av byggrätterna ut med gatorna är inte utbyggda. Enligt gällande detaljplan (S 15) möjliggörs för cirka 350 boende inom området. Med anledning av områdets utformning bedöms inte villagatorna användas som genomfartsgator utan främst nyttjas av personer som bor eller besöker området. Trafikmängderna bedöms därför som mycket låga och bedöms inte generera trafikbullernivåer högre än naturvårdsverkets riktvärde för skolgårdar som är 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Cirka 750 meter från planområdet löper södra stambanan. Planområdet ligger cirka 20 höjdmeter över järnvägen. Med anledning av det långa avståndet från järnvägen i kombination med markhöjdskillnader mellan bullerkällan och planområdet bedöms järnvägen ha en begränsad påverkan på planområdet.

Cirka 60 meter väst om planområdet löper Värtingevägen (väg 1306) där Trafikverket är väghållare. Värtingevägen bedöms ha störst påverkan på planområdet. Trafikmängden på Värtingevägen har uppräknats till prognosår 2040. Trafikmängderna har beräknats vid flera punkter på Värtingevägen och årsdygnstrafiken varierar mellan 2150 och 2620 fordon. Se figur 5.



Figur 5. Beräknade trafikbullernivåer 1,5 meter ovan mark. Ekvivalent och maximal ljudnivå vid prognosåret 2040.

Bullerkarteringen visar att beräknade bullernivåer ligger mellan 31 och 49 dBA och ligger därmed *under* naturvårdsverkets riktvärde.

Sammantaget bedöms inte trafikbullernivåerna från ovanstående bullerkällor orsaka sådana nivåer att omfattande åtgärder krävs för att tillgodose en god ljudmiljö på skolgården.

Industribuller

Den närmaste industribyggnaden som kan ge upphov till omgivningsbuller i form av fläktbuller ligger cirka 180 meter från planområdet. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att eventuellt fläktbuller från industribyggnaden inte ska utgöra en risk. Åtgärder bedöms därmed inte vara nödvändiga för att tillgodose en god ljudmiljö på skolgården.

Risk - transportled för farligt gods

Planområdet ligger cirka 700 meter från Södra stambanan, 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 kommunens översiktsplan. Med tanke på avståndet från järnvägen bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till risker från transportleden.

Närliggande industribyggnader

Den närmaste industribyggnaden ligger 180 meter sydöst om planområdet som bedöms vara ett betryggande avstånd gällande eventuella riskkällor i samband med dess

verksamhet. Inga åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga med närheten till industribyggnader.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägförhållanden

Fastigheterna Stehag 5:80 och Värlinge 11:26 ägs av Eslövs Kommun.

Markanvändning

Planområdet består idag av en gräsyta som enligt gällande detaljplan S15 är reglerat för bostad/skola och natur.

Trafik

Biltrafik

Planområdet nås med biltrafik från Kornvägen och Rapsvägen.

Cykeltrafik

Cykeltrafik sker på det kringliggande gatunätet. Gatorna saknar separata cykelvägar.

Gångtrafik

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

Kollektivtrafik

Cirka 700 meter från planområdet ligger Stehag tågstation som trafikeras av pågatåg med relativt hög turtäthet.

Teknisk Försörjning

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området. Planområdet kan anslutas till befintliga ledningar.

El

Elnätet är utbyggt i området. Planområdet kan anslutas till befintliga ledningar.

Dagvatten

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

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningsnätet är utbyggt i området av en privat exploatör och planområdet kan anslutas till detta. Upprättande av avtal gällande överlämningen av ledningsnätet, pågår mellan den privata exploatören och VA-SYD. När ledningarna är överlämnade påbörjas processen med att utöka kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Radon

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Planområdet består i dagsläget av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (del av Värlinge 11:26) och kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar för (Stehag 5:80). Vid lagakraftvunnen detaljplan kommer hela planområdet att omfattas av kvartersmark som fastighetsägaren Eslövs kommun ansvarar för. E.ON Eldistribution ansvarar för elförsörjningen.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Tillväxtavdelningen och Serviceförvaltningen inom Eslövs kommun. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Serviceförvaltningen bekostar eventuella 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

Den del av fastigheten Värlinge 11:26 som ingår i planområdet ska överföras till fastigheten Stehag 5:80. Markytan utgör cirka 2000 m².

Gemensamhetsanläggning

Del av Värlinge 11:26 inom planområdet omfattas av gemensamhetsanläggning Hassle GA:3. Omprövning av Hassle GA:3 ska ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Omprövningen innebär att del av Värlinge 11:26 som faller inom planområdet ej längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Det innebär att ersättning till delägarna inom gemensamhetsanläggningen kan komma att utgå, vilket Lantmäteriet avgör när detaljplanen har vunnit laga kraft och förrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningen sker.

Omprövningen av Hassle GA:3 kan även komma att omfatta ett ökat andelstal för Stehag 5:80. Om andelstalet ökas kan delägarna i gemensamhetsanläggningen ha rätt till ersättning, vilket i så fall avgörs av Lantmäteriet vid en omprövning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. 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