

2022-12-21
Matilda Sjöo
+4641362315
Matilda.Suneson@eslov.se

Detaljplanen för Sallerup 50:18, i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningsutlåtande

Den 13 september 2022 beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott, § 120, att skicka *Detaljplanen för Sallerup 50:18, Eslövs kommun* på granskning. Rubricerat planförslag har varit ute för granskning under tiden 2022-10-04 – 2022-10-31. Detaljplanen har tidigare varit föremål för samråd under perioden 2020-05-19 – 2020-06-16. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående granskningshandlingen genom utsända handlingar.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunledningskontorets kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv och fet text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan.

1.	Statliga Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Trafikverket	m.e
1.3	Lantmäteriet	i.e
1.4	Regionala utvecklingsnämnden	i.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	VA SYD	i.e
2.2	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	i.e
2.3	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.4	Vård- och Omsorgsnämnden	i.e
3.	Sakägare, privata företag och övriga	
3.1	Kraftringen Nät AB	m.e
3.2	Sakägare 1	m.e
3.3	Sakägare 2	m.e
3.4	Sakägare 3	m.e
3.5	PostNord Sverige AB	m.e
3.6	Skanova	i.e
3.7	MERAB	i.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

i.e

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård Ellinge-Västra Sallerup (M63). Kommunen redovisar i planbeskrivningen att planområdet har en lantlig karaktär och omgärdas av vidsträckt fält samt flertalet gårdar. Samtidigt lyfter kommunen att planförslaget förhåller sig till den organiska struktur, utformning och bykaraktär som kännetecknar bebyggelsen i Västra Sallerup.

Länsstyrelsen vill betona att planområdet inte ska ses som en del av Västra Sallerups kyrkby. Det skulle kunna motivera ytterligare utbyggnadsområden vilket i sin tur påtagligt kan skada riksintresset. Det är viktigt för den riksintressanta värdena i slottslandskapet att Västra Sallerup kyrkby och patronatskyrkan behåller sin fristående placering i landskapet. Länsstyrelsen ser att den berörda detaljplanen kan ge viss negativ inverkan på riksintresset men är genomförbar utan risk för påtaglig skada.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För att säkerställa bestämmelsen b1 kan följas upp, bör plankartan kompletteras med en bestämmelse (9 kap 12§) om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Kommentar:

Riksintresse för kulturmiljövården

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och instämmer med Länsstyrelsen om att bebyggelseområdet inte ses som en del av Västra Sallerups kyrkby.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunledningskontoret har kompletterat detaljplanen med en bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet i enlighet med 9 kap 12 § i Plan- och bygglagen.

1.2 Trafikverket

m.e

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbygganden på fastigheter som tidigare bestått av växthusanläggning.

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1261/Virkevägen, ÅDT ligger på ca 1400. Enligt planbeskrivningen är väg 1261 samfärd vilket inte stämmer överens med Trafikverkets underlag där vägen tillhör Trafikverket.

Utmed statlig väg råder ett generellt byggnadsfritt avstånd på 12 meter. Utmed vissa speciellt utpekade vägar kan detta avstånd vara längre. Trafikverket anser, som i vårt samrådsyttrande att plankartan ska ta höjd för det byggnadsfria avståndet genom att införa

prickmark inom det byggnadsfria avståndet. Trafikverket har även i sitt tidigare yttrande påtalat att ingen del av vägområdet (körbana, dike och slänt) får ingå i planområdet. I detta fall bedöms utbredningen av vägområdet vara litet, dock bedöms minst ett område en meter ut från vägkant ingå i vägområdet och får därför inte planläggas som Bostäder.

Anslutning

Planbeskrivningen anger att angöring till planområdet kommer ske från väg 1261/Virkevägen samt att angöringsgatan ska dimensioneras så att fordon för sophantering och mindre lastbilar ska kunna vända. Om intentionen är att förändra anslutningen utformning gneom breddning eller avsmalning är detta tillståndspliktigt och ansökan görs via Trafikverkets hemsida. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri, bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt med gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, se Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats. Det måste också framgå av planhandlingarna för den nu aktuella detaljplanen att ansökan om anslutning måste ske inför genomförandeskedet för anslutningen. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Trafikverket anser inte att det är tillräckligt att planbeskrivningen beskriver att inga nya anslutningar får uppföras. Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande, därför anser Trafikverket att plankartan ska kompletteras med utfartsförbud utmed plangränsen mot väg 1261 med undantag för den specificerade anslutningen mot området.

Buller

Trafikverket ser positivt på att kommunen låtit utföra en bullerutredning och har inga ytterligare synpunkter på utredningens resultat.

Avsaknad av gång- och cykelväg samt kollektivtrafik

Trafikverket ser inte positivt på att kommunen avser att exploatera i denna typ av perifera lägen som ligger långt från kollektivtrafik och där det inte heller finns något tydligt cykelstråk för boende att nyttja. Det är Trafikverket mening att denna typ av placering av till ytan ineffektiva bostäder i utkanten av samhällen, utan god tillgång till varken kollektivtrafik eller cykelkopplingar, bidrar till ett utökad bilberoende vilket inte är förenligt med de transportpolitiska målen. Trafikverket uppmanar därför kommunen att överväga om bostadsexploatering alls är lämplig på denna plats. I planbeskrivningen beskrivs även att cyklister endast behöver färdas 300 meter till Västra Sallerup Kyrkby och därefter är cykelvägen trafikseparerad. Enligt Trafikverkets bedömning är sträckan boende ska cykla i blandtrafik snarare nästan 900 meter innan cyklisterna kommer på den separerade gång- och cykelbanan.

Kommentar:**Vägar**

Kommunledningskontoret har ändrat i planbeskrivningen från att väg 1261/Virkevågen är samfärd till att Trafikverket är väghållare.

Kommunledningskontoret har utifrån tidigare dialog med Trafikverket fått uppgifter om att 2-3 meter byggnadsfritt avstånd är tillräckligt i rubricerad detaljplan. Utifrån kommunens inmätningar och primärkarta ingår inte Trafikverkets vägområde (körbana, dike eller slänt) i planområdet. I grundkartan går det urskilja, mellan körbanan och planområdet, en gräsyta som skiljer planområdet från vägområdet.

Anslutning

Kommunledningskontoret har tagit del av Trafikverkets synpunkter gällande anslutningen till planområdet från väg 1261. Det är inte tillåtet att ha bestämmelse om utfartsförbud i plangränsen enligt 4 kap. 9 § i Plan och bygglagen (PBL).

Exploatören ska ansöka hos Trafikverket om att ansluta planområdet till väg 1261. Trafikverket har därmed rådighet över anslutningen och kan på så vis välja att neka fler anslutningar utöver den som Kommunledningskontoret föreslår i detaljplanen.

Buller

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Avsaknad av gång- och cykelväg samt kollektivtrafik

Kommunledningskontoret delar inte Trafikverkets bedömning om att detaljplanen ligger i ett perifert läge eftersom avståndet till Västra Sallerups kyrkby, med utbyggd kollektivtrafik, är under en kilometer. Från Västra Sallerups kyrkby finns flera gång- och cykelvägar, bland annat Borgarebacken, som går via stadsdelen Hällan och vidare in till Eslövs centrum. Vägen mellan Västra Sallerups kyrkby och planområdet är statlig. Eslövs kommun har därmed inte möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg längs väg 1261, trots att marken norr om vägen är kommunägd. Kommunledningskontoret ser positivt på att Trafikverket ser värdet av en gång- och cykelväg.

Kommunledningskontoret anser att en gång- och cykelväg hade varit mycket gynnsamt för området och välkomnar därför en dialog med Trafikverket.

3. Sakägare, privata företag och övriga

3.1 Krafringen Nät AB

m.e

Krafringen Nät AB (KNAB) har områdeskoncession för elnätet där planområdet är beläget, vilket innebär att bolaget ska ansluta den tillkommande bebyggelsen. I planbeskrivningen står att den nya bebyggelsen kan anslutas till el- och fibernät. För att säkerställa att anslutning av bebyggelsen verkligen kan ske och ske på ett lämpligt sätt behöver frågan om ledningsdragning och därtill hörande utrymmesbehov samt effektbehov klargöras i detaljplanen. Att dra ledningar i infartsgatan och sedan göra servisstick intill respektive hus/fastighet verkar vid en hastig titt vara en lämplig lösning, men infartsgatan verkar vara dimensionerad och öronmärkt till dagvattenhantering och gemensamhetsanläggning. Innan detaljplanen antas bör elnätet i området var förprojekterat och servitutsavtal tecknat med fastighetsägaren där KNAB ges rätt att ha eventuell nätstation och nödvändigt ledningskablage med tillhörande anordningar i förprojekterat läge på fastigheten. Om nätstation behövs bör plankartan redovisa placering för sådan med ett E-område.

Kommentar:

Kommunledningskontoret har tillsammans med Krafringen Nät AB undersökt frågan om ledningsdragning och utrymmesbehov. Kommunen har justerat så att el- och fiberledningar även ingår i bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggningar i tillfartsvägen.

3.2 Medborgare 1

m.e

Hej,

Vi har inget emot byggnationen i sig men kommunen MÅSTE se över för ALLAS SÄKERHET trafiken eller rättare sagt fartdämpande åtgärder genom hela sträckan från eventuell byggnation 50:18 till efter husklungan längs med vägen, förbi Västra Sallerup 5. Här är hastigheterna på bilar, lastbilar, motorcyklar etc otroligt höga. Man börjar accelerera från "handelsträdgården" mot Remmarlöv och vice versa. Vi pratar om mycket höga hastigheter, förmodligen för att bilisterna ser en lång raksträcka framför sig. Här står barn som ska med skolbussen, här bor barnfamiljer utmed vägen, boende med barnbarn (6-7 utfarter) folk som cyklar/springer, promenerar alla dessa utsätts för enorma risker i trafiken längs med denna vägen. En vänstersväng in mot Urnaberga är en stor risk då fartgalningarna gör omkörningar trots att man visar med blinkers att man ska vända vänster. Att köra ut från utfarterna är också en stor risk. Så vänligen se över trafiken och bygg fartdämpande hinder.

Kommentar:

Eslövs kommun delar medborgarens uppfattning och anser att en hastighetssänkning hade varit lämpligt längs det bebyggda delen vid korsningen. Väg 1261 är en statlig väg och Trafikverket är väghållare av vägen. Eslövs kommun varken äger eller förvaltar vägen och kommunen har därmed ingen rådighet över väg 1261.

Eslövs kommun har kontinuerligt dialog med Trafikverket och kommer lyfta behovet av

hastighetssänkande åtgärder. Medborgare har möjlighet att ansöka om sänkt hastighetsbegränsning hos Länsstyrelsen.

Föreskrifter i trafiken | Länsstyrelsen Skåne (lansstyrelsen.se)

3.3 Medborgare 2

m.e

Hej!

Jag bor granne med Sallerup 50:18 och tycker att det kan bli trevligt med lite fler hus i närheten. Viktigt är dock att hastighetssänkning sker på Virkevägen/Sallerups byaväg mellan Sallerups by (Kyrkby) och på den sträcka mot Remmarlöv där bebyggelse finns nära vägen. Lämpligt bedöms vara 40 km/timmen. Det bor nu flera barnfamiljer längs sträckan och det kommer troligtvis fler när ny bebyggelse tillkommer.

Läget idag med trafiken är allvarlig. Vi har hastighetsbegränsning till 70 km/timmen och det är alldeles för mycket redan. Jag har personligen under årens lopp hjälpt många bilister som kört av vägen p.g.a av för hög hastighet och också tyvärr fått bevittna ett antal allvarliga olyckor, några av dessa med dödlig utgång.

Föreslår också en rondell i trekorsningen Örtofta/Eslöv/Remmarlöv. Det skulle ta ner farten i trekorsningen. Det är många som kör av vägen i just trekorsningen varje år. Kan bli allvarliga olyckor om det vid de tillfällena finns mötande trafik.

Kommentar:

Eslövs kommun delar medborgarens uppfattning och anser att en hastighetssänkning är lämplig vid den bebyggda delen vid korsningen. Väg 1261 är en statlig väg och Trafikverket är väghållare av vägen. Eslövs kommun varken äger eller förvaltar vägen och kommunen har därmed ingen rådighet över väg 1261.

Eslövs kommun har kontinuerligt dialog med Trafikverket och kommer lyfta behovet av hastighetssänkande åtgärder. Medborgare har möjlighet att ansöka om sänkt hastighetsbegränsning hos Länsstyrelsen.

Föreskrifter i trafiken | Länsstyrelsen Skåne (lansstyrelsen.se)

3.4 Medborgare 3

m.e

Hej!

Inledningsvis vill vi säga att vi är mycket positivt inställda till att tomt 5018 delas upp i totalt 8 tomter.

Vi är tacksamma för kommentarerna i samrådsredogörelsen men är samtidigt missnöjda över att större hänsyn inte tas till problemen som trafiksituationen medför.

Gång- och cykelbana

Ni skriver i underrättelsen att ni vill pröva lämpligheten att bygga bostäder på landsbygden i anslutning till Eslövs tätort. Utan en gång- eller cykelbana in till Västra Sallerups kyrkby är det detaljplanerade området inte i anslutning till Eslövs tätort. Trots att det bara är 300-600 meter in från det detaljplanerade området till Västra Sallerups kyrkby är husen här ute helt isolerade. Det är förenat med livsfara att vistas på vägen. Fordonen saktar varken ner farten eller lämnar plats på vägen. Vägen är inte tillräckligt upplyst för cyklister eller fotgängare. Sikten är mycket dålig, inte bara för att vägen är mörk utan också för att grödorna på åkrarna skymmer sikten totalt för bilarna. Dikeskanten på sidan av vägen är så djup att man som gående inte har möjlighet att gå åt sidan. Än mindre om man har hund eller barnvagn med sig. Jag personligen kör bilen in till Sallerups kyrka och promenerar därifrån. Om de nyinflyttade känner samma obehag över vägen som jag och mina grannar gör kommer det innebära en långt mycket högre siffra av fordonsrörelse per dygn än den beräknade.

Vi noterar även att vi inte är ensamma i vår önskan om gång- och cykelväg. Både Region Skåne och Trafikverket, såväl som kommunens egna Kultur- och fritidsförvaltning delar vår åsikt.

Trafikläget på väg 1261

En ökning med (minst) 20-40 fordonsrörelser per dygn på den befintliga infarten kommer leda till en stor förändring för oss övriga boende i området. Jag blir mörkrädd när jag tänker på den fara som de nyinflyttade kommer utsätta sig själva för, och även oss med infarter längre ner på vägen. För höga hastigheter och dåliga omkörningar är ett faktum här. Vi har ansökt om sänkt hastighet med mera ett flertal gånger men ingen skillnad görs. En förändring måste ske här innan byggstart.

Dessutom påvisar utredningen om buller från vägen att det tänkta huset i det sydvästra hörnet endast bör ha uteplats mot den norra sidan, och vem vill ha det? Om hastigheten på väg 1261 sänks kommer även decibelnivån på bullret sänkas och skapar en bättre miljö för hela det detaljplanerade området, men inte minst för huset i det sydvästra hörnet.

Förstoring av spillvattenledningar

Att ledningarna för spillvatten ska förstöras är för oss ny information. Det kommer påverka oss och vår fastighet mycket och därför önskar vi att planering och utförande av arbetet görs i samråd med oss. Av den bifogade ritningen att döma kommer hela vår infart och entré in till huset spärras av.

Kommentar:

Gång- och cykelbana

Kommunledningskontoret delar medborgarens uppfattning och anser att en gång- och cykelväg hade varit önskvärt mellan området och Västra Sallerups kyrkby. Väg 1261 är en statlig väg och Trafikverket är väghållare av vägen. Eslövs kommun varken äger eller förvaltar vägen och kommunen har därmed ingen rådighet över väg 1261 samt åtgärder i anslutning till vägen. Kommunledningskontoret gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen kommer öka efterfrågan på en gång- och cykelväg. Detaljplanen kan på så vis öka incitamentet för att anlägga en gång- och cykelväg mellan planområdet och Västra Sallerups kyrkby. Eslövs kommun har kontinuerliga dialoger med Trafikverket och kommer lyfta behovet av en gång- och cykelväg längs väg 1261.

Trafikläget på väg 1261

Eslövs kommun anser att en hastighetssänkning hade varit lämpligt vid det bebyggda området vid korsningen. Väg 1261 är en statlig väg och Trafikverket är väghållare av vägen. Eslövs kommun varken äger eller förvaltar vägen och kommunen har därmed begränsad rådighet över väg 1261.

Eslövs kommun har kontinuerligt dialog med Trafikverket och kommer lyfta behovet av hastighetssänkande åtgärder. Medborgare har möjlighet att ansöka om sänkt hastighetsbegränsning hos Länsstyrelsen.

Föreskrifter i trafiken | Länsstyrelsen Skåne (lansstyrelsen.se)

Bullerutredningen redovisar bullerberäkningar för år 2040. För att uppfylla riktvärdet bör uteplats anordnas vid den nordvästra fasaden, dock motsätter inte detaljplanen att framtida fastighetsägare anordnar uteplats någon annanstans på fastigheten.

Förstoring av spillvattenledningar

När exploatören och fastighetsägaren till fastigheten Sallerup 50:18 lämnar in en ansökan om att ansluta till det kommunala spill- och dricksvattennätet kommer ett ärende att startas upp av VA SYD. När VA SYD upprättar ett nytt ärende kommer en projektledare bli tilldelad projektet. Projektledarens uppgift är bland annat att planera utförandet av arbetet och kontakta berörda parter, däribland er, samt föra en dialog om arbetets utförande. Därefter kommer projektledaren planera projektet och påbörja projektering. När ledningarna är utbyta kommer VA SYD, i enlighet med servitutsavtal, att återställa marken på er fastighet.

3.5 PostNord

m.e

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.