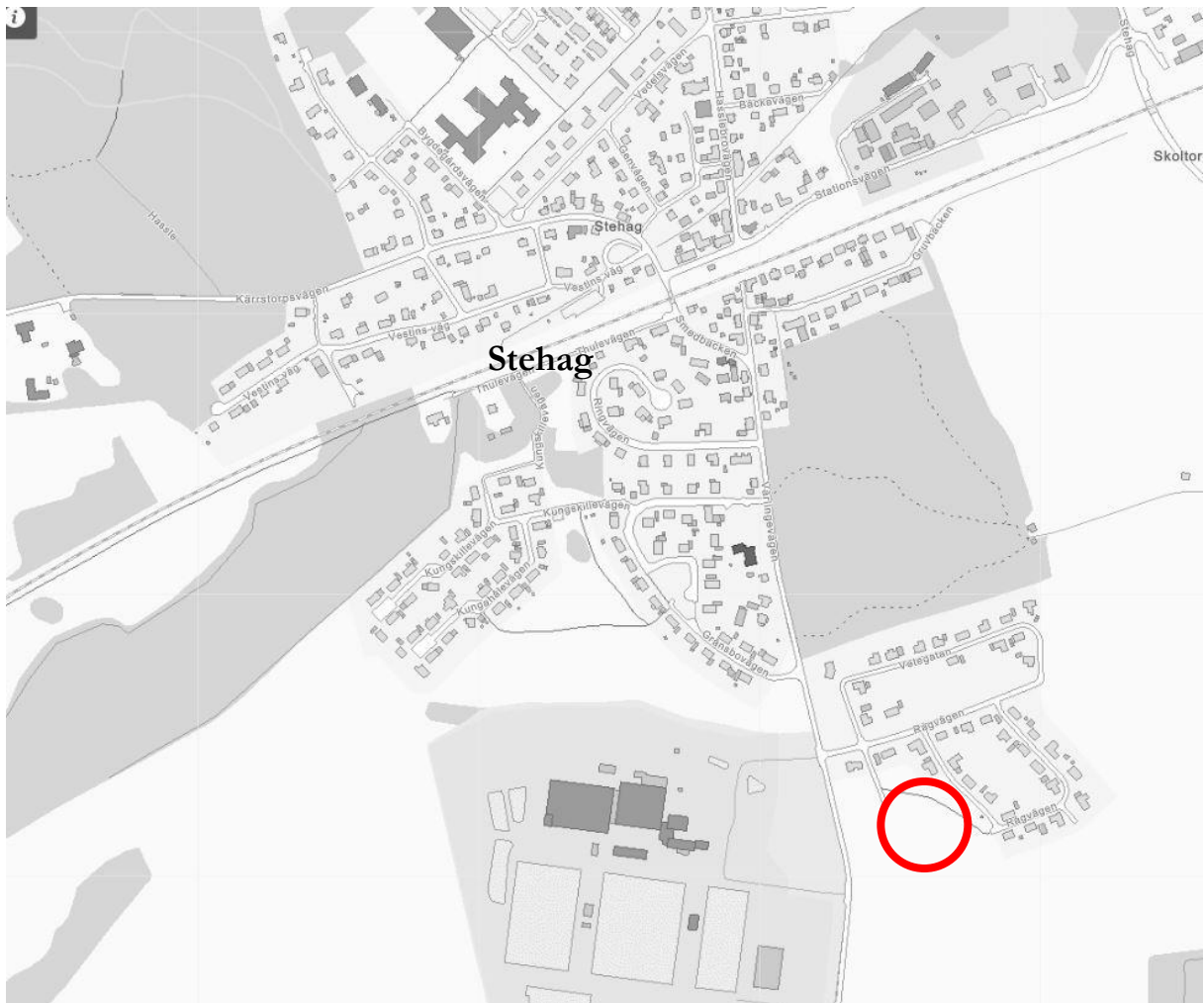


PLANBESKRIVNING

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

Eslöv kommun, Skåne Län

Upprättad: 2019-05-01



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

Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

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.

Behovet av förskoleplatser i Stehag har ökat och därmed skapat behov av ytterligare en förskola i orten. 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.

I dagsläget finns fyra befintliga förskolor i Stehag som samtliga är belägna på den norra sidan om järnvägen. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en förskola på ett strategiskt läge i orten söder om järnvägen.

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

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 5500 m².

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

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 3500 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.

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 1200 m². För att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande med möjlighet att anordna en väl tilltagen friyta tillåter detaljplanen en skolbyggnad med en byggnadshöjd på 8 meter vilket motsvarar 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.

Tillåten byggrätt möjliggör en skola för cirka 100–135 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 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 2300 m². Cirka 3200 m² återstår därmed till att nyttjas som skolgård. Räknat på en friyta på 30 m² per barn möjliggör skolgården en förskola för cirka 100 barn. Den exakta utformningen och placeringen av skolbyggnader, komplementbyggnader, parkering, trafiklösning och skolgård redovisas i samband med ansökan om bygglov. På nästkommande sida visas ett av flera tänkbara utbyggnadsalternativ som detaljplanen möjliggör (figur 2).



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.

Gång- och cykeltrafik

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

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. 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.

Dagvatten

Området ligger höjdmässigt bra till och inga lågpunkter finns inom planområdet vilket minskar risken för översvämning inom planområdet. Planområdet sluttar nedåt åt norr mot område som i gällande detaljplan (S 15) är planlagd för naturmark. 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.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Marken består av jordbruksmark och inga verksamheter bedöms ha bedrivits inom planområdet som kan ha gett upphov till markföroreningar. Inga verksamheter finns i närheten av planområdet som kan ha lett till att eventuella föroreningar kan ha spridits med dag- och grundvattnet. Sammantaget bedöms inte marken inom planområdet vara förorenad.

Luftföroreningar

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en förskola i Stehag vilket kommer att innebära en ökad trafikmängd. Detaljplanen möjliggör en förskola för cirka 135 barn vilket innebär två rörelser till och från förskolan varje dag. Enligt Trafikverkets statistik i rapporten *Barns skolväg* blir cirka 24 % av barnen skjutsade i bil till skolan. År 2009 var samma siffra 21 %. Högt räknat (30%) innebär det en ökning med cirka 80 bilrörelser om dagen under vardagar. Utöver det tillkommer skolans personal som pendlar till arbetet med bil och leveranser till skolan. Sammantaget bedöms trafikmängden innebära en ökning med strax över 100 bilrörelser om dagen på vardagar. Planförslaget innebär en ringa ökning av trafikmängden i området och bedöms därför inte påverka luftkvaliteten i området på ett sådant sett att miljökvalitetsnormen för frisk luft riskerar att överskridas.

Dagvatten

Planområdet består i dagsläget av obebyggd jordbruksmark. 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 3 på nästa sida). Byggrätten är begränsad till 1200 m² byggnadsarea. 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. Dagvatten ska ledas till kommunala ledningar alternativt ledas till dagvattendamm strax nordost om planområdet som är inplanerade i detaljplan S 15.



Figur 3: 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.

Vattenförekomst

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 fått ett 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.

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

Tillgänglighet

Stora delar av planområdet kommer att generellt vara tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar. Planområdet sluttar nedåt åt norr. Sluttningen kan innebära svårigheter för personer med nedsatt rörelseförmåga att nyttja den här delen av planområdet. Det är därför viktigt att skolgården utformas på ett sätt som gör det tillgängligt för alla individer på resterande delar av planområdet. Sluttningen kan samtidigt bidra till en varierande skolgård och bör därför bevaras och nyttjas vid utformningen av skolgården.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I anslutning till planområdet finns två villagator: 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 350 boende inom området. Förskolans

verksamhet innebär en ökad trafikmängd på strax över 100 rörelser per dag under vardagar. Trafikmängderna kommer således även i framtiden vara mycket låga.

Cirka 80 meter väst om planområdet löper Värtingevägen med en årsdyngstrafik på mellan 1000–2000 fordon. Södra stambanan ligger cirka 700 meter från planområdet och bedöms inte påverka den generella bullernivån avsevärt inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte trafikbullernivåerna från ovanstående bullerkällor orsaka sådana nivåer att 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. 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 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheterna Stehag 5:80 och Värtinge 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. Planområdet ligger centralt i ett kommande villaområde och avgränsas av Kornvägen i väst och av Rapsvägen i söder. Planområdet avgränsas av naturmark i öst och i norr.

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. Avtalsupprättande 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.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska och ekonomiska frågor**

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Planområdet består i dagsläget av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och kvartersmark som Stehags Vägförening respektive fastighetsägaren ansvarar för. Vid lagakraftvunnen detaljplan kommer hela planområdet att omfattas av kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar för. Kraftringen 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 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättning. 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