

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Stehag 37:6 och del av Hassle 4:70 i Stehag, Eslövs kommun

Granskningshandling, upprättad 2018-09-25

Handlingar

Nedanstående handlingar hör till detaljplan för del av Stehag 37:6 och del av Hassle 4:70. Övriga handlingar finns tillgängliga på Kommunledningskontoret i Stadshuset, Eslöv.

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk markundersökning, detaljplan för Stehags stationsområde, Grontmij AB, 2014-06-25
- Bullerutredning, detaljplan för Stehags stationsområde, Grontmij AB, 2014-06-26, rev 2014-09-01
- Riskbedömning avseende olyckor med farligt gods, detaljplan för Stehag 37:6 m.fl., Grontmij AB, 2014-06-26
- Kompletterande markprovtagning, fastighet Stehag 37:6, MST SYD, 2014-09-29

Planförfarande

Processen för detaljplanen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-11-23 (§ 97) om planuppdrag för hela stationsområdet i Stehag. Syftet var att göra pågående markanvändningar planenliga samt möjliggöra för kompletterande funktioner.

Fastighetsägaren till Stehag 37:6 inkom i februari 2013 med en ansökan om planändring för att möjliggöra permanent förskoleverksamhet inom fastigheten. Eftersom området redan, geografiskt sett, ingick i planuppdraget för stationsområdet i Stehag slogs projekten samman till en gemensam detaljplan.

Den gemensamma detaljplanen, kallad detaljplan Stationsområdet i Stehag, var på samråd juni-juli 2014. Efter ett möte med Länsstyrelsen i februari 2015 bestämde Eslövs kommun att området för förskolan ska hanteras i en separat detaljplan för att förenkla planläggningen av förskolans behov. Länsstyrelsen rekommenderade då att ta om samrådet för nu aktuellt planområde.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera användningen till skoländamål så att nuvarande förskola kan fortsätta sin verksamhet. Planen syftar även till att övrig nuvarande användning av området ska tillåtas samt att möjliggöra för en utveckling av området för framförallt aktivitetspark.

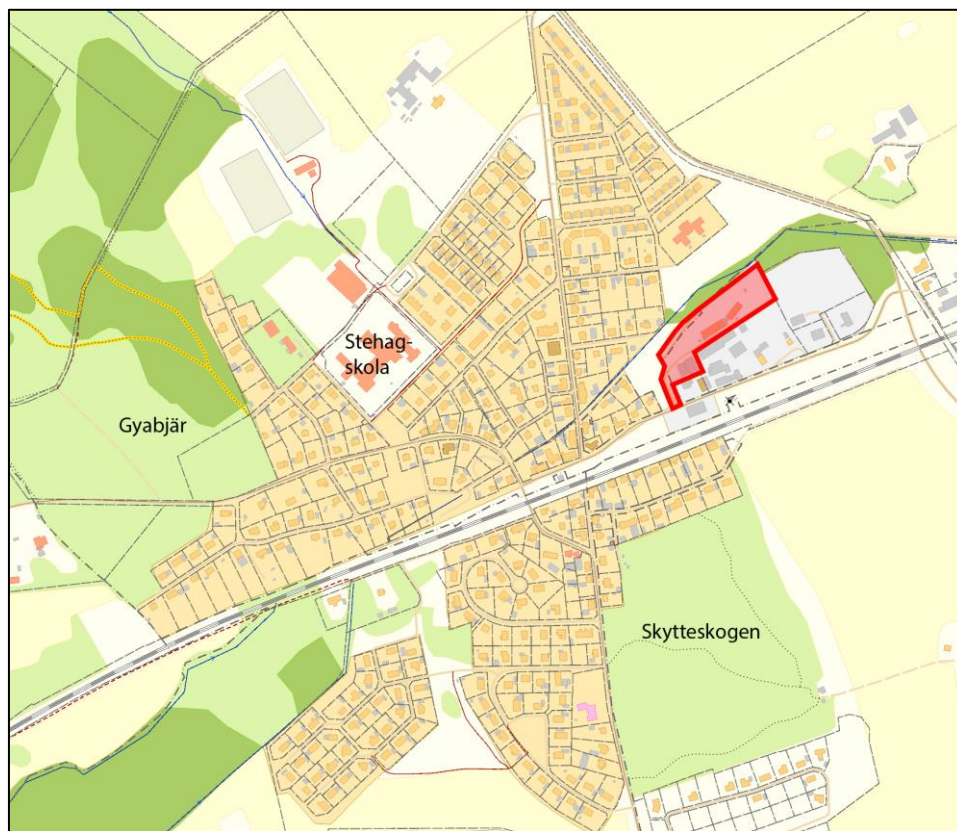
Huvuddrag

Detaljplanen tillåter användning för skola och aktivitetspark, föreningslokal och gym. Infarten till området som går genom befintlig park planläggs som gata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Exploateringen begränsas med största byggnadsarea på totalt 2050 m² och höjden på byggnader begränsas med högsta nockhöjd 10 meter.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i östra delen av Stehag, nordost om stationen och norr om järnvägen (Södra stambanan), i Eslövs kommun. Planområdet omges dels av park/natur och dels av handel- och industriverksamheter.



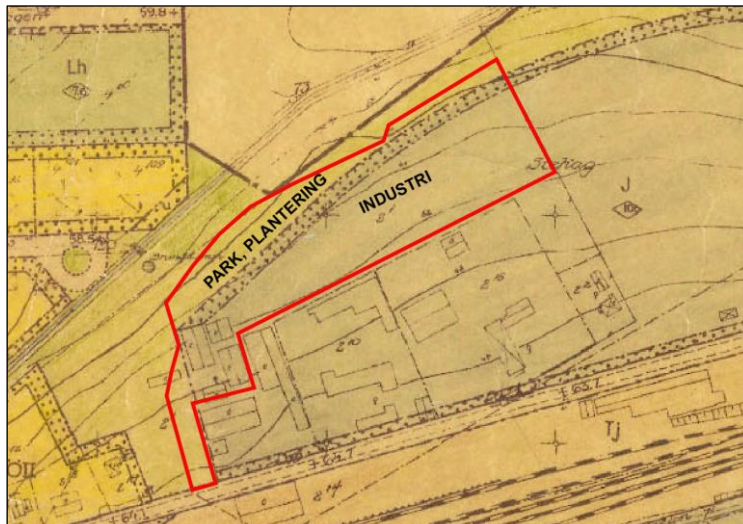
Planområdet markerat med rött.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är drygt ett hektar stort och omfattar del av fastigheten Stehag 37:6 som är privatägd och del av Hassle 4:70 som ägs av Eslövs kommun.

Plansituation

För planområdet gäller detaljplan S 1 "Förslag till byggnadsplan för Stehags stationssamhälle" fastställd 1957. Den anger dels industri med tillåten byggnadshöjd på högst 10 meter och dels allmän plats park, plantering för planområdet. Prickad mark får inte bebyggas.



Utsnitt från
gällande
detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan Eslöv 2035, antagen maj 2018, anger markanvändning stadsbygd för planområdet. Det innebär stadsbebyggelse och stadsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Föreslagen detaljplan bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-11-23 (§ 97) att ge planuppdrag för stationsområdet i Stehag.

Bygglov

Tillbyggnaden av förskolan har ett tidsbegränsat bygglov till och med 2018-09-18 och den ursprungliga byggnaden har ett tidsbegränsat bygglov som gick ut 2013-12-10. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer permanent bygglov att sökas på nytt.

Nuläge och förutsättningar

Pågående markanvändning

Förskola m.m.

FK (friskportklubben) TOR driver sedan 1994 förskolan Torsholken med plats för ca 40 barn i del av byggnadslängan inom planområdet. En inhägnad friyta på ca 2000 m² finns i direkt anslutning till förskolan. På friytan finns bl.a. rutschkana, gungställning, vindskydd och ett skogsparti. Utemiljön är varierad och det finns platser för både sol och skugga.



Del av förskolans utemiljö.

Boverkets vägledning för planering, utformning och förvaltning av förskolans utemiljö står det att ett rimligt mått på friytan utifrån antal barn på en förskola kan vara 40 m² per barn. Förskolan Torsholken har utifrån det riktvärdet gott om friyta för barnen i dagsläget.

Förutom förskola finns det även fritidsgård, föreningslokal och gym i byggnadslängan.

Skatepark

År 2008 byggde FK TOR en skateboardramp i betong i västra delen av planområdet som sedan har byggts ut i flera omgångar. Idag är det en ca 650 m² stor skatepark som lockar många besökare och det är en mycket viktig mötesplats i Stehag för framförallt barn och unga.



Skateparken.

En av byggnaderna i sydvästra delen av planområdet innehåller också en inomhusskatebana.

Verksamheter inom industriområdet

Söder om planområdet finns ett industriområde med flertalet verksamheter. Enligt gällande detaljplan får området endast användas för ”industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. De verksamheter som finns i dagsläget är mekanisk verkstad, plåtslageri, åkeri, byggvaruhandel och trädgårdshandel. Byggnaderna i sydvästra hörnet inom planområdet används i dagsläget till, förutom inomhusskatebana, förråd/lager för ett par av verksamheterna inom industriområdet.

Grönska och rekreation

Park och natur

Inom och utanför norra och östra delen av planområdet finns det naturmark med en uppvuxen ung skog, där går en promenadstig som ansluter till den allmänna gång- och cykelvägen i parken. Strax utanför planområdet längs med den norra gränsen rinner Blegelsbäcken. Längs bäcken är grönskan av naturkaraktär medan parkmark med gräsytor finns väster om planområdet.



Promenadstigen vid planområdet.

Området har en lummig karaktär med gott om träd och grönska. Träden utgör en naturlig plats för skugga och svalka, vilket har stor betydelse under sommarhalvåret för framförallt barnen som vistas inom området. Träden har även en viktig funktion vid skyfall då de fångar upp och fördröjer vattenflödena. För barnen är buskar och mindre träd viktiga lekplatser samtidigt som naturen i sin helhet utgör en miljö för pedagogiskt lärande. Naturen är även en livsmiljö för både djur och växter.

Kulturmiljö

Kulturmiljöstråk

Planområdet ligger inom kulturmiljöstråket för Södra stambanan som är utpekad av Länsstyrelsen. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka bevarandet av kulturmiljöstråket.

Riksintressen

Järnväg

Planområdet ligger ca 100 meter från Södra stambanan som är ett utpekad riksintresse för befintlig järnväg. Södra stambanan sträcker sig mellan Stockholm och Malmö och är av internationell betydelse. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset.

Trafik**Biltrafik**

Från Stationsvägen finns en grusväg genom parken som används som infart till området. Vägen har inte stöd i gällande detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till området från övriga delar av Stehag sker i huvudsak i blandtrafik.

Parkering

Utrymme för bil- och cykelparkering för befintliga verksamheter finns inom planområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 600 m från Stehags station där det går både regionbuss mot Klippan och tåg mot Malmö och Kristianstad.

Dagvatten**Dagvattenhantering**

I dagsläget så leds dagvattnet från planområdet till Blegelsbäcken. Inom planområdet finns interna dagvattenledningar som leder dagvattnet till den allmänna dagvattenledningen väster om planområdet, som sedan har ett utlopp i Blegelsbäcken. Det dagvatten som leds i rör till Blegelsbäcken från planområdet kommer dels från byggnader och dels från en dagvattenbrunn. Dagvatten rinner också till Blegelsbäcken ovan mark då området sluttar i nordvästlig riktning ner mot bäcken. Planområdet ligger inom VA SYDs verksamhetsområde för dagvatten.

Markens genomsläpplighet

Jordarten inom och närmast omkring planområdet består av morängrovlera, vilket innebär att markens genomsläpplighet är låg.

Dikningsföretag

Blegelsbäcken ingår i dikningsföretaget Stehag Dagvattenavledningsföretag som bildades 1980. Båtnadsområdet för dikningsföretaget är ospecificerat.

Avrinningsområde

Blegelsbäcken mynnar ut i Rönne å som är huvudavrinningsområdet för Stehag.

Hälsa och säkerhet**Markföroreningar**

Nästan hela planområdet ligger inom ett område som är misstänkt förorenat. En miljöteknisk markundersökning genomfördes inom aktuellt planområde i

juni 2014. Syftet var att klarlägga om det förekommer markföroreningar som innebär oacceptabel miljö och/eller hälsorisk för planerad markanvändning skola. Resultatet av markundersökningen visade att det inte föreligger akuttoxiska hälsorisker men att långsiktiga hälsorisker inte kunde uteslutas.

I september 2014 gjordes en kompletterande markprovtagning för att skapa en tydligare bedömning av föroreningarna i marken i förhållande till den tidigare provtagningen som utförts. Värdena i analysrapporten för den kompletterande markprovtagningen uppfyller kravet för känslig markanvändning, KM, vilket måste uppfyllas vid planläggning för skola. Inga vidare provtagningar eller saneringsåtgärder bedöms därför vara nödvändiga. Provtagning måste dock ske på fyllnadsmassor som uppstår vid schaktning för att se hur dessa ska hanteras.

Radon

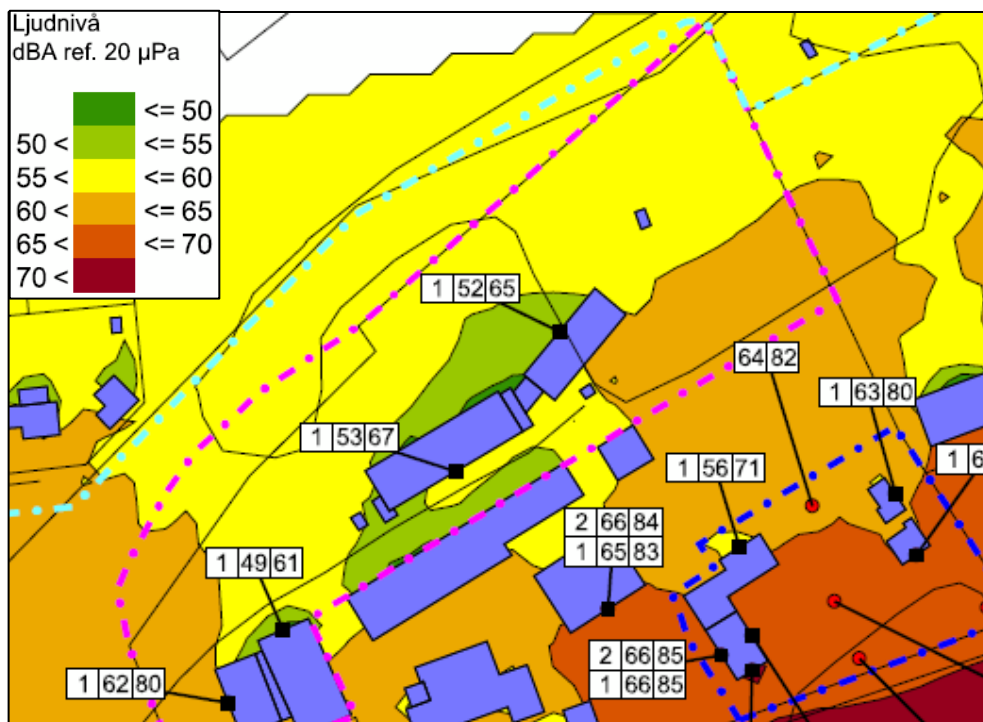
Planområdet ligger inom ett normal-/lågriskområde avseende radonförekomst.

Buller

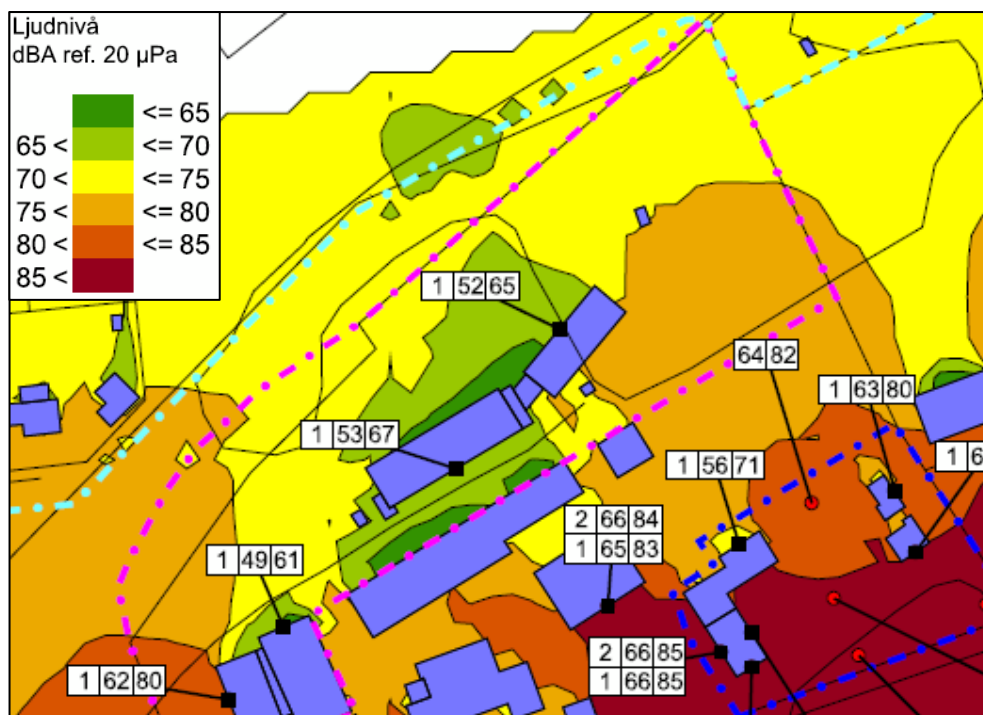
I samband med detaljplanen för stationsområdet i Stehag gjordes en bullerutredning i juni 2014. Bullerutredningen omfattar både vägbuller från Stationsvägen samt tågbuller från Södra stambanan.

Resultatet av bullerutredning avseende vägbuller från Stationsvägen för 2014 visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån är 50 dBA eller lägre och de maximala ljudnivåerna är 65 dBA eller lägre inom området med föreslagen användning för skola. Enligt Trafikverkets nationella vägdatas var den totala årsmedelsdygnstrafiken 511 fordon år 2016, vilket är något lägre än vad bullerutredningen har utgått ifrån. Den skyltade hastigheten har också ändrats sen bullerutredningen gjordes från 50 till 40 km/h. Bullersituationen för planområdet bedöms därför vara ungefär densamma i dagsläget som för 2014 avseende vägbuller.

Resultatet av bullerutredning avseende spårbuller från Södra stambanan för 2014 visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån varierar från 50 till 65 dBA och de maximala ljudnivåerna från 65 till 85 dBA inom området med föreslagen användning för skola, se bilder på nästa sida.



Dygnsekvivalent ljudnivå 2 m över mark för tågbuller år 2014.



Maximala ljudnivåer 2 m över mark för tågbuller år 2014.

Enligt Trafikverkets tågplan för 2018 är det 217 tåg i genomsnitt per dygn som planeras passera/göra uppehåll i Stehag. Det innebär en minskning med ca 50 tåg sedan bullerutredningen gjordes 2014 och det är främst godstågen som har minskat. Enligt tågplanen är det 133 tåg i genomsnitt som planeras

passera/göra uppehåll i Stehag mellan kl. 06.00-18.00. Det innebär att endast ca 60 % av tågtrafiken sker under den tid då skolor kan anses vara verksamma. De ekvivalenta ljudnivåerna bedöms därför vara lägre i dagsläget mellan kl. 06.00-18.00 än vad som redovisas i bullerutredningen för 2014.

Sammantaget bedömer kommunen att marken är lämplig för skoländamål utan att några åtgärder för buller vidtas. Även aktivitetspark, föreningslokal och gym bedöms vara en lämplig användning med hänsyn till att användningen av området för dessa användningsområden innebär en tillfällig vistelse inom området.

Farligt gods

Järnvägstransporter av farligt gods sker på Södra stambanan som ligger söder om planområdet. Eftersom den tidigare detaljplanen för hela stationsområdet, som nuvarande planområde ingick i, låg inom 150 meter från Södra stambanan gjordes en riskbedömning avseende olyckor med farligt gods. Resultatet av riskbedömningen visar att skyddsavståndet till mark för skoländamål ska vara minst 110 meter från Södra stambanan.

Närliggande verksamheter industriområdet

Alla verksamheter i det intilliggande industriområdet söder om planområdet är så kallade U-anläggningar. Det innebär att de varken är anmälnings- eller tillståndspliktiga, men tillsynsmyndigheten (miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) kan när som helst kräva åtgärder eller utredningar om det behövs av miljö- eller hälsoskäl. Med hänsyn till vilka verksamheter som bedrivs i dagsläget samt vad gällande detaljplan tillåter bedömer kommunen att industriområdet inte utgör en risk för hälsa och säkerhet och att marken i föreslagen detaljplan är lämplig för skola samt aktivitetspark, föreningslokal och gym.

Teknisk försörjning

Spill- och dricksvatten

Planområdet ligger inom VA SYDs verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

El

Planområdet är anslutet till elnätet som ligger inom E.ON:s verksamhetsområde för eldistribution.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt MERABs (Mellanskånes Renhållning AB) renhållningsordning.

Fiber

Planområdet är anslutet till fiber.

Planförslag**Bebyggelse****Skola**

Planförslaget anger användning för skola. I användningen skola ingår alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Även det som hör till skolverksamheten ingår, till exempel idrottshall, matsal och skolgård. Syftet med ändamålet skola i planförslaget är främst att möjliggöra för nuvarande förskola att fortsätta sin verksamhet.

Det finns goda möjligheter enligt föreslagen detaljplan att utöka förskolans inhägnade friyta vid behov.

Aktivitetspark, föreningslokal och gym

Detaljplanen tillåter även användning för aktivitetspark, föreningslokal och gym. Med aktivitetspark menas här anläggningar och byggnader för både inom- och utomhusaktiviteter, som till exempel volleybollplan, boulebana, hinderbana, klättervägg och trampolinhall. Även befintlig skatepark och inomhusskatebana ingår i ändamålet. Föreningslokal och gym gör det möjligt att använda området och byggnader till dessa ändamål även i fortsättningen.

Tanken med användningen aktivitetspark är att möjliggöra för en utveckling av området som en mötesplats där olika aktiviteter utgör kärnan för möten. Idén bygger vidare på nuvarande skatepark som redan är en populär mötesplats i Stehag och den utgör en bra förutsättning för fortsatt utveckling av området med inriktning aktivitetspark. En aktivitetspark bedöms utgöra ett lämpligt komplement till skoländamålet. Föreslagen detaljplan ger endast möjlighet för aktivitetspark och hur området faktiskt kommer utvecklas och användas är upp till fastighetsägaren.

Omfattningen av byggnader

Enligt föreslagen detaljplan regleras exploateringsgraden med största tillåtna byggnadsarea, vilket föreslås vara 700 m² inom området med beteckning R₁ och 1350 m² inom området med beteckning SR₁. Det innebär att byggnader kan uppföras på ytterligare ca 130 m² inom området med beteckning R₁ och ytterligare ca 390 m² inom området med beteckning SR₁.

Eftersom planområdet ligger intill ett industriområde samtidigt som det berörs av tågbuller så vill kommunen endast möjliggöra för en utveckling av

skolverksamhet i begränsad omfattning. Därför får skoländamål endast förekomma i markplan och största exploatering för skoländamål regleras till 850 m² byggnadsarea. Det motsvarar ungefär storleken på den befintliga byggnadslängan inom området med beteckning SR₁. Komplementbyggnader för skoländamål får uppföras utöver dessa 850 m².

Höjden på byggnader begränsas med högsta tillåtna nockhöjd, vilket föreslås vara 10 meter i detaljplanen. Syftet med den högsta tillåtna nockhöjden är främst att möjliggöra för byggnader till ändamålet aktivitetspark som kan kräva den höjden, till exempel om byggnaden ska innehålla en klättervägg eller en trampolinhall.

Inom planområdet finns två områden utpekade för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservaten har försetts med prickad mark vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom områdena.

Klimatanpassning

Grönstruktur

I detaljplanen utökas lovplikten avseende marklov. Vanligtvis krävs endast marklov för schaktning och fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge inom områden med detaljplan, men i planförslaget införs en bestämmelse om att marklov även krävs för fällning av träd med stamomfång 50 cm eller mer på stamhöjden 1,3 meter. Syftet med planbestämmelsen är att i största möjliga mån bevara den funktionen som de större träden har i området. Dels handlar det om att plats för skugga och svalka är viktig för området med tanke på områdets användning, framförallt med hänsyn till att barn vistas där. Det handlar även om att träden fyller en viktig funktion vid skyfall då dem hjälper till att fördröja vattnet. Genom att bevara de större träden tillvaratas befintliga värden som redan fyller en viktig funktion för området.

I samband med marklov för trädfällning är det viktigt att kommunen gör en avvägning av de värden som går förlorade om träd fälls och det värde som kan fås utav att träd tas ned, det vill säga anledningen till att sökande önskar fälla träd. Denna bedömning ska sedan ligga till grund för om marklovet blir beviljat eller nekat. Planbestämmelsen om marklov för trädfällning säkerställer att inget av de större träden fälls utan att kommunen har gjort en bedömning av huruvida det är lämpligt eller inte.

Gator och trafik

Gata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Befintlig grusväg genom parken som används som infart till området planläggs som gata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vägen planläggs som allmän plats eftersom vägen även utgör en del av befintlig

gång- och cykelväg genom parken, det vill säga det finns även ett allmänt ändamål med vägen. Eftersom det i övriga delar av Stehag är enskilt huvudmannaskap på allmän plats planläggs även vägen inom detta planområde med enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmarken inom planområdet och gällande parkeringsnorm för Eslövs kommun ska följas.

Dagvattenhantering

Hanteringen av dagvatten kan ske i befintligt dagvattenledningssystem med utlopp i Blegelsbäcken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att några åtgärder för dagvattenhanteringen behöver vidtas.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Enligt gjord riskbedömning bör skoländamål inte planläggas på mark som ligger inom ett avstånd på 110 meter från järnvägen. Den del av planen som planläggs för enbart aktivitetspark, föreningslokal och gym ligger inom 110 meter från järnvägen och därför tillåter detaljplanen inte skoländamål inom det området. En liten del av ytan som planläggs för skoländamål ligger inom 110 meter från järnvägen. Detta bedöms vara acceptabelt med hänsyn till att ytan redan är ianspråktagen för skateparken och infarten till området. Användningen skoländamål planläggs således i stort inte inom 110 meter från järnvägen.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Arbetet med detaljplanen har påbörjats före 1 januari 2018 vilket innebär att det gamla 6 kapitlet i miljöbalken tillämpas vad avser miljöbedömningen.

Tillväxtavdelningen i Eslövs kommun 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 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Inget riksintresse bedöms bli påverkat negativt.
- Naturresevat, strandskydd eller liknande påverkas inte.

- Detaljplanen har ingen negativ inverkan på miljön sett till det som planen reglerar.
- Detaljplanen påverkar inte hushållningen med mark, vatten och andra resurser negativt.
- Platsen och föreslagen markanvändningen för skola påverkas av skyddsavstånd från södra stambanan vad avser risken för olyckor med farligt gods. En riskbedömning har tagits fram och planförslaget har tagit hänsyn till det skyddsavstånd som den resulterade i för skoländamål
- Markanvändningen ändras i huvudsak från industri till skola samt aktivitetspark, föreningslokal och gym.
- Exploateringsgraden begränsas, vilket gällande detaljplan inte reglerar.
- Planen medverkar inte till att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas eller att avsteg görs från riktvärden.
- Planens genomförande bedöms inte medverka till störningar i form av ljud, ljus eller vibrationer.

Miljökonsekvenser

Hälsa och säkerhet

Utifrån att markens användning ändras från industri till skola samt aktivitetspark, föreningslokal och gym innebär planförslaget att fler människor inom planområdet kommer att vistas i en bullerutsatt miljö med hänsyn till områdets närhet till Södra stambanan. Planförslaget innebär att specifikt barn, som är en särskilt känslig grupp, utsätts för buller. Bullernivåerna bedöms dock vara acceptabla med hänsyn till genomförd bullerutredning och Trafikverkets tågplan för 2018.

Planförslaget innebär även att fler människor utsätts för risk för olycka med farligt gods på Södra stambanan, men även detta bedöms vara på en acceptabel nivå utifrån genomförd riskbedömning.

Ljud från barn och aktiviteter inom planområdet kan upplevas som störande för närboende, men detta bedöms vara på en acceptabel nivå.

Dagvatten

Föreslagen användning i detaljplanen medför inte någon förorening av dagvattnet. Blegelsbäcken bedöms kunna ta emot eventuellt ytterligare dagvatten som detaljplanen kan ge upphov till utan att några särskilda åtgärder behöver vidtas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna gäller för samtliga yt- och grundvattenförekomster och innebär att vattenkvaliteten i sjöar och vattendrag ska uppnå en viss status vid en angiven tidpunkt.

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Rönne å. Statusklassningen för Rönne å är att vattenkvaliteten har en otillfredsställande ekologisk status i den del där Blegelsbäcken mynnar ut, längre uppströms i Rönne å har vattenkvaliteten en måttlig ekologisk status. Enligt miljökvalitetsnormerna ska Rönne å uppnå en god ekologisk status 2027.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte bidra till att vattenkvaliteten i Rönne å försämras, men medverkar inte heller till att miljökvalitetsnormerna för Rönne å uppnås.

Sociala konsekvenser**Barnkonsekvenser**

Detaljplanen gör det möjligt för den befintligt förskolan att fortsätta sin verksamhet. Närheten till järnvägen och intilliggande industriområde bidrar till att det inte är den bästa platsen för barn att vistas på, men platsen bedöms fortfarande vara lämplig för föreslagna ändamål.

Planen ger även möjlighet att utveckla området som en mötesplats för bl.a. barn, där skateparken redan idag är en viktig mötesplats för barn och unga. Området bidrar till möten mellan olika åldrar vilket ses som positivt.

Fastighetskonsekvenser**Stehag 37:6**

Fastigheten Stehag 37:6 avstår ca 1100 m² mark, som redan är planlagd som allmän plats park, plantering, till fastigheten Hassle 4:70. Den planlagda kvartersmarken i föreslagen detaljplan ska styckas av från fastigheten Stehag 37:6, vilket innebär att ursprungsfastigheten kommer bli mindre. Den avstyckade fastigheten kommer erhålla ca 1100 m² mark från Hassle 4:70.

Del av fastigheten Stehag 37:6 planläggs som kvartersmark för skola samt aktivitetspark, föreningslokal och gym. Det innebär att detta område inte längre får användas för industriändamål, som var den tidigare huvudsakliga användningen enligt gällande detaljplan. Byggnaderna som används till förråd/lager får även fortsättningsvis användas för det ändamålet trots att användningen blir planstridig. Dock kommer inga förändringar att kunna ske för byggnaderna med ändamål för förråd/lager om åtgärden kräver bygglov.

Nuvarande byggnader inom fastigheten inom planområdet upptar totalt ca 1530 m² och föreslagen detaljplan tillåter att ytterligare ca 520 m² byggnader uppförs inom planområdet, fördelat på två områden. Föreslagen detaljplan reglerar hur mycket byggnader som får uppföras i kvadratmeter inom området vilket gällande detaljplan inte gör. Det innebär att byggrätten kommer minska inom området.

Gällande detaljplan begränsar höjden på byggnader genom högsta tillåtna byggnadshöjd 10 meter. Föreslagen detaljplan reglerar höjden på byggnader genom högsta tillåtna nockhöjd på 10 meter. Det innebär att tillåten höjd på byggnader kommer att bli lägre inom området.

Planläggningen av skoländamål kan innebära begränsningar i vilka verksamheter som kan etablera sig i befintligt industriområde inom fastigheten. Detaljplanen bedöms dock inte påverka nuvarande industriverksamheter och hur dessa bedrivs i dagsläget.

Hassle 4:70

Fastigheten Hassle 4:70 avstår ca 1100 m² mark till den nya fastigheten som ska utgöras av kvartersmarken i detaljplanen och Hassle 4:70 erhåller i sin tur ca 1100 m² mark från Stehag 37:6, se bild s.19. Marken som Hassle 4:70 avstår till den nya fastigheten är i dagsläget planlagd som allmän plats park, plantering och enligt föreslagen detaljplan planläggs marken istället som kvartersmark för skola samt aktivitetspark, föreningslokal och gym. Marken är i dagsläget redan ianspråktagen för bl.a. skateparken. Marken som Hassle 4:70 erhåller från Stehag 37:6 är planlagd för allmän plats park, plantering.

Del av Hassle 4:70 planläggs som allmän plats, gata enligt föreslagen detaljplan. Det innebär att marken får ändrad användning från park till gata och att området även fortsättningsvis är allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

De allmänna platserna i Stehag med enskilt huvudmannaskap ingår i regel i gemensamhetsanläggningen Hassle GA:3. Avsikten är att även gatan, som planläggs för allmän plats, i föreslagen detaljplan ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Stehag vägförening förvaltar gemensamhetsanläggningen och kommer då bli ansvariga för drift och skötsel av vägen. Om det inte är lämpligt att gatan ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen utan att det måste bildas en ny är det mest rationellt att Stehag vägförening även förvaltar den nya gemensamhetsanläggningen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

- Ägaren till Stehag 37:6 ansvarar för och bekostar utförandet av gatan.
- Ägaren till Stehag 37:6 ansvarar för ansökan om fastighetsreglering enligt överenskommelse med Eslövs kommun.
- Kommunen ansvarar för ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen Hassle GA:3.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats i detaljplanen. Eftersom det i övriga delar av Stehag är enskilt huvudmannaskap på allmän plats planläggs även vägen inom detta planområde med enskilt huvudmannaskap.

Överenskommelser

Eslövs kommun ska teckna en överenskommelse med ägaren till Stehag 37:6. Överenskommelsen omfattar omprövningen av gemensamhetsanläggningen Hassle GA:3 och vilket utförande gatan ska ha och att anläggningsbeslut och tillträde först ska ske när anläggningen är utförd. Överenskommelsen kommer även omfatta ansökan om fastighetsreglering angående den mark som Hassle 4:70 avstår till Stehag 37:6 respektive erhåller från Stehag 37:6.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering och nybildning av fastighet

I samband med ett genomförande av detaljplanen behöver en ny fastighet bildas och en fastighetsreglering ske. Den planlagda kvartersmarken ska styckas av och bilda en eller två fastigheter beroende på lämpligheten att kombinera de olika användningsområdena. Vad gäller fastighetsreglering ska den mark som tillhör Hassle 4:70, som planläggs för kvartersmark, överföras från Hassle 4:70 till den nybildade fastigheten som kvartersmarken utgör.

I samband med fastighetsregleringen kommer marken som ligger utanför planområdet i nordöstra hörnet som tillhör Stehag 37:6 att överföras till

Hassle 4:70. Marken är i dagsläget planlagd som allmän plats park, plantering och detta innebär således att den allmänna platsen blir kommunägd istället för privatägd.



Den gröna ytan är mark som ska överföras från Hassle 4:70 till den nya fastigheten som styckas av från Stehag 37:6. Den blåa ytan är mark som ska överföras från Stehag 37:6 till Hassle 4:70.

Vatten och avlopp i samband med ny fastighetsbildning

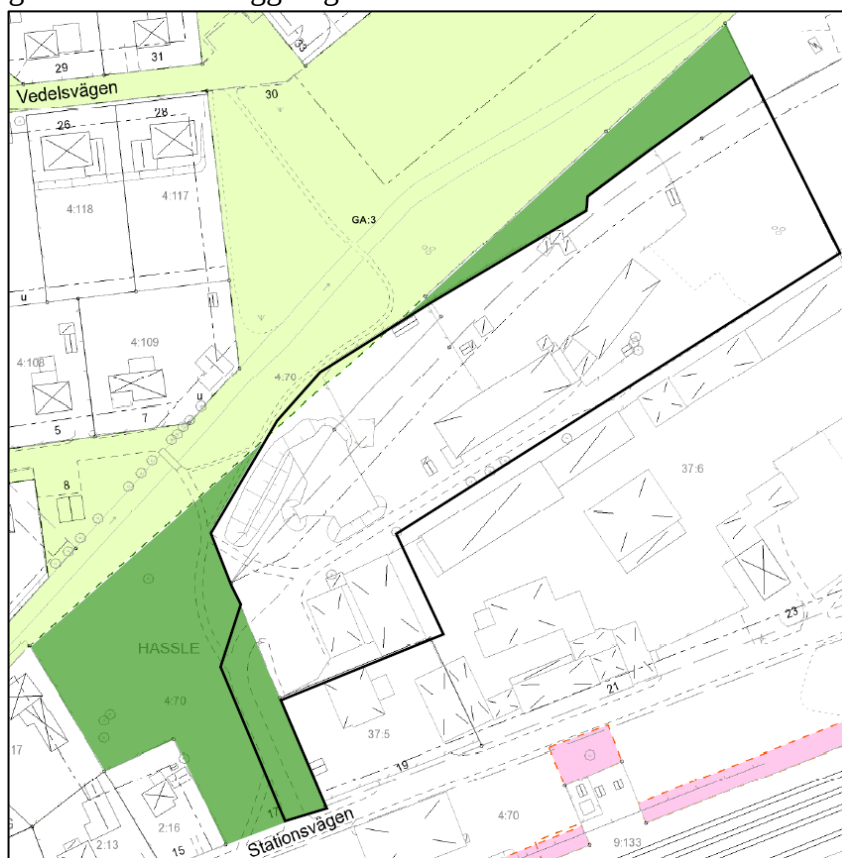
Eftersom vattenserviserna för Stehag 37:6 ligger vid Stationsvägen och anslutningspunkten för avlopp ligger vid fastighetsgränsen mot Blegelsbäcken kommer det behöva utredas hur detta ska lösas i samband med att kvartersmarken styckas av från Stehag 37:6.

I dagsläget tar planområdet emot en del av dagvattnet från industriområdet, dels via tak som sluttar ner mot planområdet och dels via rör ovan mark. Därför kan det bli aktuellt för fastighetsägaren till Stehag 37:6 att se över dagvattenhanteringen för industrifastigheten i samband med att kvartersmarken styckas av från Stehag 37:6, eftersom hanteringen av dagvatten inte får innebära någon olägenhet för grannar.

Gemensamhetsanläggning

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer kommunen göra en ansökan för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Hassle GA:3 för att justera vilken mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Önskemålet är att marken som planlaggs för gata ska läggas till i gemensamhetsanläggningen och den mark som omfattas av gemensamhetsanläggningen som planlaggs för kvartersmark inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

I samband med omprövningen av Hassle GA:3 är kommunens önskemål att även justera vilken mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen som inte berör detaljplanen. Det gäller dels parken som ligger väster om planområdet och dels den mark som ska överföras från Stehag 37:6 till Hassle 4:70. Avsikten vid tidigare planläggning för parken har varit att den ska ingå i gemensamhetsanläggningen, men det har inte blivit genomfört. Marken som ska överföras från Stehag 37:6 till Hassle 4:70 är planlagd för allmän plats och kommunen anser därför att den också bör ingå i gemensamhetsanläggningen.



Omprövning av GA:3. Avsikten är att mörkgröna ytor ska läggas till i gemensamhetsanläggningen och den ljusgröna ytan inom planområdet ska utgå från gemensamhetsanläggningen.

Det är Lantmäteriet som prövar om det är lämpligt att justera omfattningen av gemensamhetsanläggningen med de önskade områdena eller om det bör bildas en ny gemensamhetsanläggning för dessa.

Ledningsrätt

Det är ledningsägaren som ansöker om och bekostar eventuella ledningsrätter.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av kommunen. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsreglering avseende den mark som Hassle 4:70 avstår till den nya fastigheten som härstammar från Stehag 37:6 och den mark som Stehag 37:6 avstår till Hassle 4:70 bekostas gemensamt av fastighetsägarna. Övrig fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren till Stehag 37:6.

Kostnaden för en anläggningsförrättning för att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning alternativt för att bilda ny gemensamhetsanläggning fördelas mellan deltagande fastigheter efter vad som är skäligt enligt Lantmäteriets bedömning.

Flytt av ledningar och kablar

Eventuell flytt av interna VA-ledningar och serviskablar för el i samband med genomförandet av detaljplanen bekostar fastighetsägaren.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av tillväxtavdelningen på kommunledningskontoret. Under arbetet med att ta fram planhandlingarna har även tjänstemän från miljö- och samhällsbyggnad deltagit.

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Sofia Svensson
Planarkitekt