



Detaljplan för fastigheten Ölycke 1:228 m.fl., i Löberöd, Eslövs kommun

Granskningshandling



Diarienummer : KS 2021.0030

Upprättad : 2022-12-06

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM, Geoteknik och Markmiljö (PQ Geoteknik och Miljö AB 2021-11-14)

Standardförfarande:



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Denna detaljplan tas fram genom standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökning av handelsverksamheten för ICA Nära i centrala Löberöd. Detaljplanen ska också skapa förutsättningar för att den södra delen även fortsättningsvis ska kunna användas för bostadsändamål. Planen ska även säkerställa hantering av dagvatten, en god trafiksituation kring butiken, att nya byggnader anpassas till befintliga volymer och att den rumsliga avgränsningen mot Gamla torget bibehålls.

Planområdet har utökats efter samrådet och omfattar fastigheten Ölycke 1:228, Ölycke 1:165 samt del av Ölycke 1:140 som tillsammans upptar 2526 kvadratmeter. Nuvarande ICA-butik upptar cirka 600 kvadratmeter av ytan och är fördelad på två byggnadskroppar.

Utbyggnaden av butiken är av vikt dels för personalens arbetsmiljö, men även för att stärka möjligheten för boende att handla dagligvaror lokalt.

Planförslaget innebär att matbutiken kan byggas ut på grönytan som finns inom fastigheten. Trädraden med björkar i den östra plangränsen kommer att bevaras. Byggnaden kommer att ha en maximal höjd på 7,6 meter. Detaljplanen omfattar även till butiken angränsande fastighet Ölycke 1:165 som kan komma att nyttjas för butikens behov såsom returhantering, parkering med mera i framtiden. För fastigheten medger planen en högsta nockhöjd om 9,7 meter och lägsta takvinkel om 30 grader samt anger att det ska finnas en 1,8-2,2 meter hög avgränsning mellan kvarter och gata. Detta är i syfte att bibehålla den definierade och sammanbyggda kanten mot Gamla torget.



Figur 1 Ortofoto som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
KULTURMILJÖ.....	10
SERVICE.....	11
TRAFIK.....	11
NATUR.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
PLANFÖRSLAG.....	15
PLANSÖKANDE.....	15
PLANENS SYFTE	15
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	15
TRAFIK.....	17
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	17
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
SÄKERHET OCH HÄLSA.....	21
SOCIALA ASPEKTER.....	21
PLANBESTÄMMELSER.....	22
KONSEKVENSER.....	23
MILJÖKONSEKVENSER.....	23
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	23
DAGVATTEN.....	23
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	23
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	24
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE.....	24
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	24
MARKRADON	24
MARKFÖRORENINGAR	24
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	24
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	24
ARKEOLOGI	25
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	25
TRAFIK.....	26
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	26
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	26

SOCIALA KONSEKVENSER.....	27
GENOMFÖRANDE	28
ORGANISATORISKA FRÅGOR	28
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	29

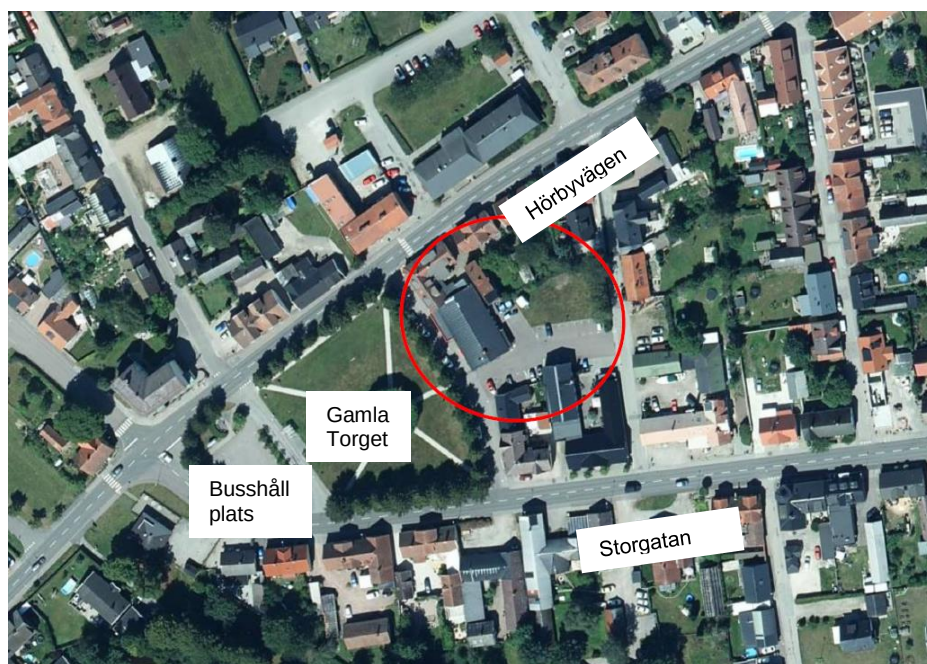
FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägförhållanden

Planområdet ligger i Löberöds centrum på den östra sidan om Gamla torget och omfattar fastigheten Ölycke 1:228, Ölycke 1:165 samt del av Ölycke 1:140 som tillsammans upptar 2526 kvadratmeter. Fastigheterna Ölycke 1:228 och Ölycke 1:165 är i privat ägo och ägs av Torget i Löberöd AB. Ölycke 1:140 är i kommunal ägo men den del som är utanför ICAs entré kommer att förvärvas av ICA efter detaljplanen har fått laga kraft. Nuvarande ICA-butik upptar cirka 600 kvadratmeter av ytan och är fördelad på två byggnadskroppar.

Angränsande fastigheter är Ölycke 1:75, 1:76, 1:62 samt kommunens fastighet Ölycke 1:140.



Figur 2 ICA-butikens läge i centrum.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i centrala Löberöd som präglas av en äldre bymiljö i odlingslandskapet. I Löberöd finns en hög servicegrad med både offentlig och kommersiell service vilket ICA-butiken är en del av. ICA-butiken utgör tillsammans med Gamla Torget ortens mest centrala delar och är en mötespunkt för Löberödsborna.

Fastigheten Ölycke 1:228 inrymmer den gamla butiksbyggnaden mot Hörbyvägen med den gamla entrétrappan i korsningen. Fastigheten Ölycke 1:165 innehåller ett bostadshus i 1,5 plan.



Figur 3 Den ursprungliga butikslokalen



Figur 4 ICA-butiken sedd från Gamla Torget

Historik

Byggnaden i korsningen Hörbyvägen/Gamla torget är den äldsta bebyggelsen på fastigheten Ölycke 1:228. Troligtvis uppkom den i samband med att Löberöd växte fram efter att Ystad-Eslövs järnväg anlades 1866 och stationen i Löberöd byggts. Den har dock blivit tillbyggd i tre omgångar fram tills att den senaste tillbyggnaden i gult tegel uppfördes. Där den senaste tillbyggnaden uppfördes låg tidigare Löberöds hotell. Hotellet byggdes 1885 och revs sedan 1978 och på platsen byggdes den nya delen av ICA-butiken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Totalförsvaret

Ett område som sträcker sig från Harlösa till Löberöd, söder om Hörbyvägen ingår i totalförsvarets riksintresseområde med särskilt behov av hinderfrihet.

Översiktsplan Eslöv 2035

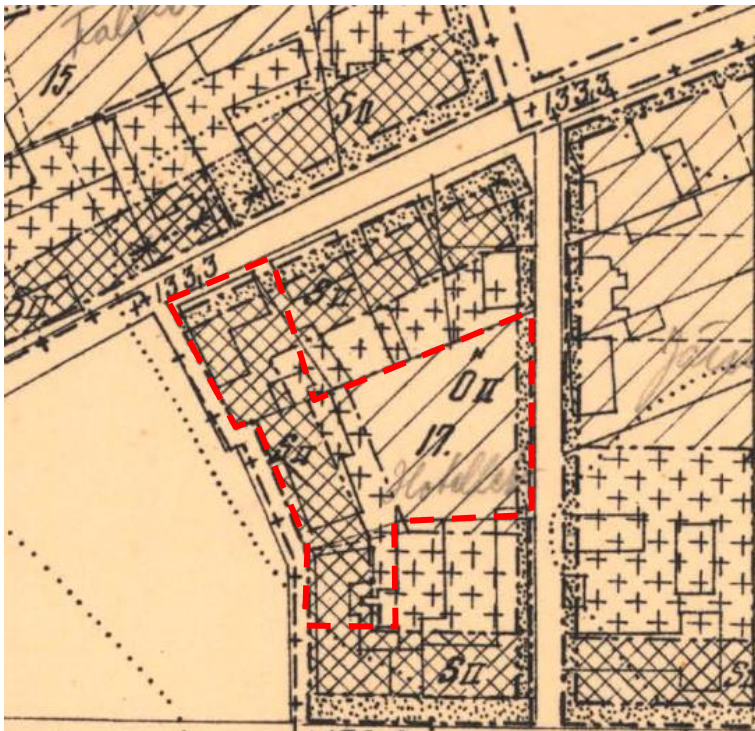
Planförslaget är i enlighet med Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018. Markanvändningen för området i översiktsplanen är stadsbygd.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Förslag till stadsplaneändring för kv. 15, 17, 18, 19, 35 o 37 i Löberöds municipalsamhälle som antogs 16 mars 1939. Detaljplanen anger bostadsändamål för fastigheten där byggnader får uppföras högst med två våningar till en största höjd av 7,60 meter. Byggnadsnämnden kan även medge inredning av samlingssalar och garage, samt lokaler för handel och hantverk. Taklutningen på byggnader får vara högst 30 grader om vinden inte är inredd.

Området mot Gamla torget är betecknat med S, vilket innebär att det endast får bebyggas med hus som är sammanbyggda, men byggnadsnämnden kan medge vissa undantag. Husen inom S betecknat område ska uppföras i tegel eller annat, ur brandsäkerhetssynpunkt, likvärdigt material. För området som är betecknat med Ö får endast bebyggas med fristående hus eller med hus som är sammanbyggt med hus i gemensam tomtgräns. Området betecknat med Ö får högst bebyggas till 1/3 av tomten.

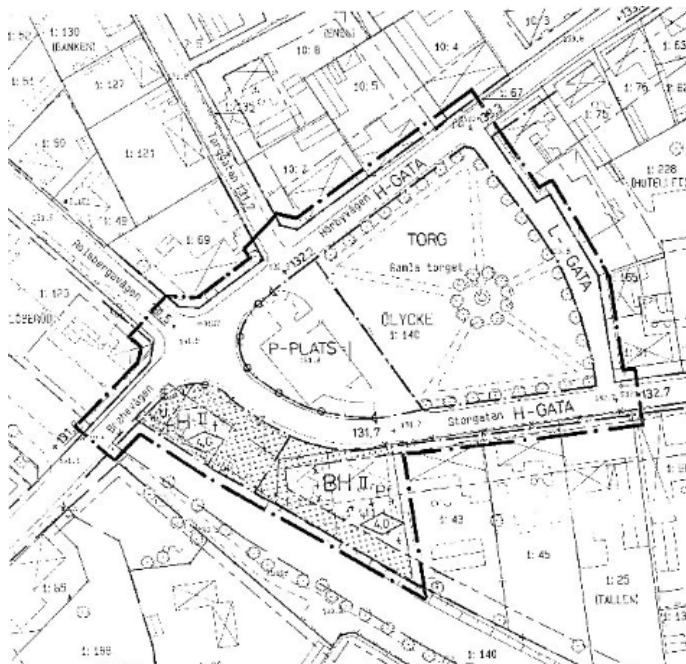
De punktplockiga områdena i öst och norr innebär att marken inte får bebyggas. Område med korsprickad mark får bebyggas endast med uthus, garage och liknande mindre gårdsbyggnader.



Figur 5 Utdrag ur Förslag till stadsplaneändring för kv. 15, 17, 18, 19, 35 o 37 i Löberöds municipalsamhälle.

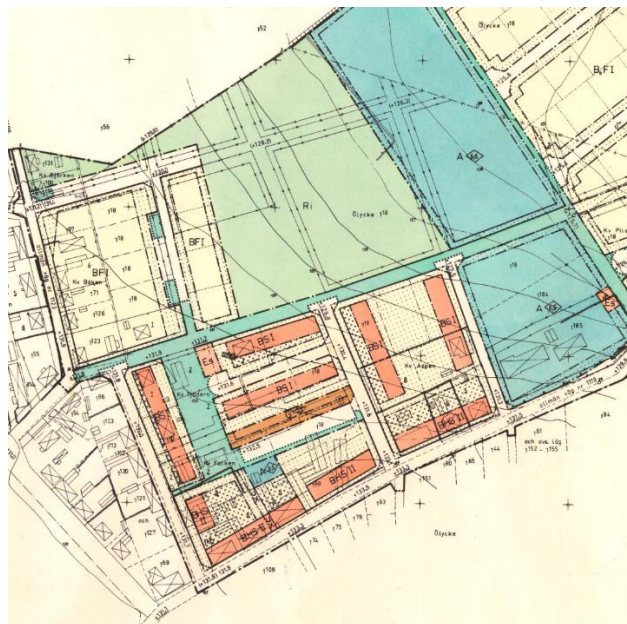
Angränsande detaljplan

Detaljplan för Ölycke 1:140 m.fl. från 1994 omfattar torgytan väster om planområdet. Detaljplanen reglerar ytor för gator, torg, parkering och bostadsbebyggelse.



Figur 6 Detaljplan för Ölycke 1:140 m.fl.

Detaljplan för fastigheterna Ölycke 1:18, 1:19 m.fl. omfattar ett större område norr om ICA-tomten. Detaljplanen innehåller både sammanbyggda och fristående bostäder, yta för allmänt ändamål som utgörs av Ölyckeskolan samt ett område för idrottsändamål.



Figur 7 Detaljplan för fastigheterna Ölycke 1:18, 1:19 m.fl.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade att ge ett positivt planbesked 2021-04-13 § 43.

Kommunfullmäktige beslutade att utöka planområdet med grannfastigheten Ölycke 1:165 2022-06-21 § 99.

Bakgrunden till utökningen handlade om att fastigheten Ölycke 1:165 låg ute till försäljning och att fastighetsägaren till Ölycke 1:228 avsåg att köpa den aktuella fastigheten. Kommunledningskontoret bedömde att det var lämpligt att utöka planområdet för pågående detaljplan för att reglera användningen av fastigheterna i ett sammanhang.

KULTURMILJÖ**Kulturhistoriska byggnader och miljöer**

Det finns inga utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet.

Löberöd har en stadsmässig bykärna med rik kulturmiljö. Orten växte fram i samband med att järnvägen etablerades vilket det fortfarande syns spår av trots att järnvägen inte längre finns kvar. Byn karaktäriseras av strukturen med fyra vägar som möts i ett torg, där byns centrum finns. Husen ligger generellt sett nära gatan, vilket skapar ett intimt gaturum och en känsla av småskalighet som tilltalar många.

Den ursprungliga butiksbyggnaden uppfördes i slutet av 1800-talet och utgör en del av de byggnader som karaktäriserar Löberöds centrum med en tät placering mot Hörbyvägen/ Gamla torget. Byggnaden har en utmärkande bågformad fris under takfoten som även återfinns på grannhuset.



Figur 8 ICA-butiken är en av de äldsta byggnaderna i Löberöd.

Arkeologi/Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. I det fall fornlämningar påträffas i

samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

SERVICE

I Löberöd finns butiker, apotek, vårdcentral, djurklinik och tandläkare som tillsammans med service som förskola, skola och äldreboende gör byn attraktiv och livskraftig.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är väl kopplat till det befintliga gång- och cykelnätet. Längs med Hörbyvägen och Storgatan finns gångvägar delvis på ömse sidor om vägen. Cyklister rör sig i blandtrafik längs Storgatan och Hörbyvägen. På Lilla Tvärgatan som är lågtrafikerad sker cykling och gång i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns cirka 70 meter från planområdet. Regionbuss 436 trafikerar sträckan Eslöv C och Löberöd Torg.

Biltrafik

Eslövs kommun är väghållare för Gamla torg och Lilla Tvärgatan. Vid en mätning på Lilla Tvärgatan i juni 2022 uppmättes dygnstrafiken till i snitt 200 fordon per dygn. Det finns ingen trafikmätning med antal fordon per dygn på Gamla torget. Trafikverket är väghållare för Hörbyvägen och Storgatan. Hörbyvägen trafikerar av 500-1000 fordon/dag och Storgatan trafikerar av 2000-4000 fordon/dag enligt Trafikverkets senaste statistik (NVDB). Varuleveranser till butiken sker från Storgatan via Lilla Tvärgatan, lastbilarna lämnar butiken via gatan vid Gamla Torget och ut till Storgatan.

Parkering

På fastigheten finns idag en parkeringsyta för cirka 20 parkeringsplatser. Besökare till butiken parkerar även längs med Gamla torget.

Den 6 april 2021 antog kommunstyrelsen i Eslövs kommun en ny parkeringsnorm (Parkeringsnorm 2020) för kommunen.

Tabell Parkering cykel/ 1000 m ² BTA				
	Centrala zonen		Övriga staden och kommunen	
	Cykel	Lastcykel	Cykel	Lastcykel
Flerbostadshus	20	2	20	2
Småhus	På egen fastighet			
Verksamheter	20	4	20	4

Tabell Parkering bil/ 1000 m ² BTA		
	Centrala zonen	Övriga staden och kommunen
Flerbostadshus	6	8
Småhus	På egen fastighet	
Verksamheter	6	8

NATUR

Natur, park och rekreation

Inom planområdet finns inget identifierat värdefullt naturområde. Fastigheten omges av en formklippt häck som är ett värdefullt habitat för småfåglar. Längs med Lilla Tvärgatan finns en trädallé med björkar som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.



Figur 9 Björkallén i planområdets östra gräns

Väster om planområdet ligger Gamla Torget som är en mindre parkyta med busk- och trädplanteringar, bänkar, klippt gräs och en centralt placerad fontän.

I Löberöds västra utkant ligger Braheskogen som är en värdefull resurs för boende i byn. Skogen, som är en ädellövskog, innehåller en motionsslinga på 1,5 kilometer.

Biotopskyddad mark

Området berörs av biotopskydd avseende allé längs Lilla Tvärgatan.

Topografi

Planområdet är relativt flackt och ligger på cirka +134 meter över nollplanet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts (PQ Geoteknik och Miljö AB 2021-11-14). Undersökningen visar att marken generellt utgörs av ett övre lager mulljord, cirka 0,3-0,4 meter tjockt men kan lokalt vara uppemot 1 meter. Därefter följer vanligtvis naturligt lagrad sand med innehåll av silt och grus ner till cirka 1-2 meter djup, vilande på sandmorän ner till undersökt djup, cirka 3-4 meter. Undantaget är borrhål 5 (se bilaga), där ytlagren utgörs av cirka 0,05 meter asfalt och fyllning av grus och mullhaltig grusig sand till cirka 1 meter djup.

Undersökta jordlager är vanligtvis medelfasta eller fasta men lokalt runt borrhål 2 är jorden lös eller mycket lös kring grundvattenytan vid djup cirka 2,5 meter.

Berg finns enligt kartmaterial i SGUs brunnarkiv på djup cirka 20 meter, eller nivå cirka +114.

Markföroreningar

En markmiljöundersökning har genomförts med hänseende till markföroreningar (PQ Geoteknik och Miljö AB 2021-11-14).

Resultaten är jämförda med och klassificerade enligt NVs generella riktvärden. Erhållna resultat visar halter av PAH-H och PAH-M strax över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i ett prov, och återfinns i mulljord mellan 0-0,4 meter under markyta. Halten är dock tydligt under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

I övriga prover, både i fyllning, mull och underliggande naturlig mineraljord påvisas inga halter över KM. Samtliga halter är därmed under aktuell markanvändning, mindre känslig markanvändning.

I princip alla prover uppvisar dock halter över mindre än ringa risk för anläggningsändamål (MRR). Jämförelse med MRR är relevant om massor skall borttransporteras från fastigheten.

Markradon

Markradonhalten har undersökts i två punkter inom området.

Markradonhalter mellan 15,6 och 19,1 kilobecquerel per kubikmeter har uppmätts, vilket ligger inom normalriskmarkintervallet.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kapitlet i miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Luften i Löberöd bedöms generellt vara god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Eslövs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-ledningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Fastigheterna Ölycke 1:228 och Ölycke 1:165 är båda anslutna till dricksvattenledningen som finns i gatan mot Gamla torget. Vad gäller spillvatten ansluter Ölycke 1:228 till spillvattenledningen i Hörbyvägen. För dagvatten från Ölycke 1:228 samt spill- och dagvatten från Ölycke 1:165 finns en gemensam servis vid Lilla Tvärgatan. Det innebär att fastigheten Ölycke 1:165 har sin privata servisledning för dagvatten och avlopp över fastigheten Ölycke 1:228.

Dagvatten

Befintlig grönyta inom fastigheten infiltrerar och renar dagvatten. Det rinner dock inget regnvatten till ytan från fastighetens övriga ytor eftersom den avgränsas med kantsten.

Renhållning

Sophantering sker på egen fastighet. Närmaste återvinningstation ligger på Löparegatan, cirka 500 meter från planområdet.

Övriga ledningar

Ledning för fiber finns i Hörbyvägen. Ledning för el finns i Hörbyvägen, Gamla Torget och Lilla Tvärgatan.

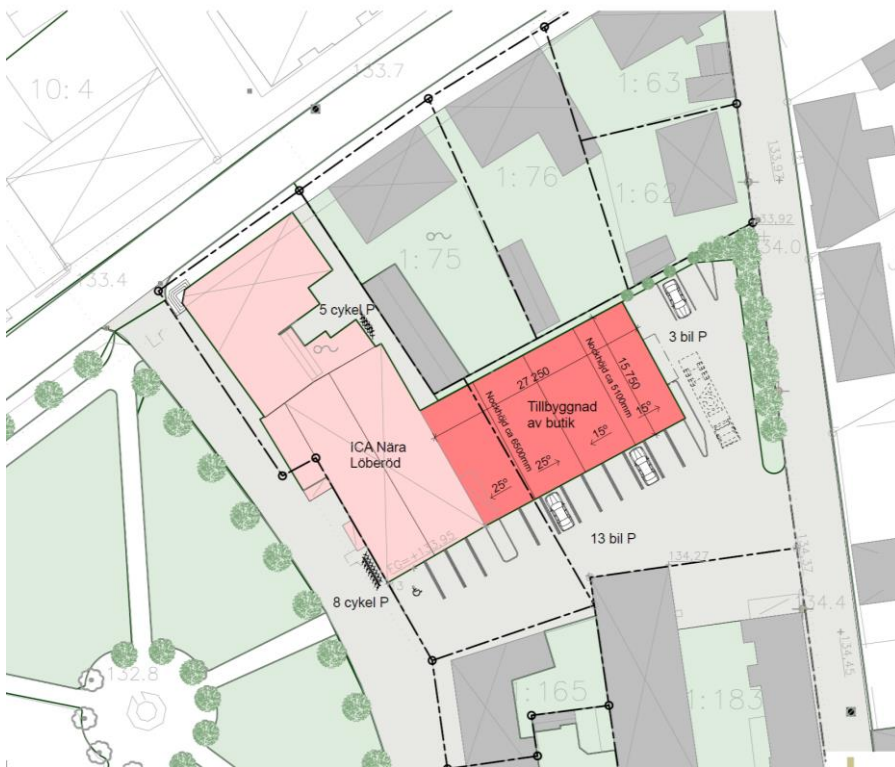
PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är butiksägarna för ICA Nära i Löberöd, tillika fastighetsägare av Ölycke 1:228 och Ölycke 1:165. Planarbetet har initierats av Torget i Löberöd AB genom Industritekniska gruppen AB. Bebyggelseförslaget har tagits fram av ICA.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökning av handelsverksamheten för ICA Nära i centrala Löberöd. Detaljplanen ska också skapa förutsättningar för att den södra delen även fortsättningsvis ska kunna användas för bostadsändamål. Planen ska även säkerställa hantering av dagvatten, en god trafiksituation kring butiken, att nya byggnader anpassas till befintliga volymer och att den rumsliga avgränsningen mot Gamla torget bibehålls.



Figur 10 Illustration som visar planerad tillbyggnad.

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Markanvändningen föreslås till C- centrum för Ölycke 1:228. Användningen Centrum medger centralt lokaliserad handel, och tillåter även service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Parkering ingår i användningen och säkerställs i plankartan genom prickmark. Prickmarken, som omfattar totalt 886 kvadratmeter, säkerställer 1,5 meter byggnadsfritt område mot fastigheterna Ölycke 1:75 och Ölycke 1:76 samt att kvarterets gräns mot gata är byggnadsfritt område eftersom Gamla torget är en smal gata där det är olämpligt att tillföra mer bebyggelse.

Utöver största tillåtna byggnadsarea på 1100 kvadratmeter finns 300 kvadratmeter som inte omfattas av byggnadsfritt område inom Ölycke 1:228.

Nya byggnader ska utformas med en likvärdig nockhöjd som de två befintliga byggnadsdelarna, maximalt 7,6 meter. Taklutningen medges mellan 15 och 30 %.

Planförslaget innebär utökad handelsverksamhet med tillhörande parkering. Den tillkommande byggnadskroppen är indelad i två sektioner för att ge ett intryck av mindre enheter. Utbyggnaden från 1970-talet kommer att vitputsas och tillkommande byggnadskroppar putsas i rött. Den äldsta byggnaden som är belägen i korsningen Hörbyvägen/ Gamla Torget lämnas oförändrad.



Figur 11 Vy från Gamla Torget



Figur 12 Vy från Lilla Tvärgatan

Detaljplanen föreslår användning C-centrum och B-Bostad för Ölycke 1:165. Användningarna säkerställer att ICA får möjlighet att utveckla verksamhet kopplad till butiken i framtiden samtidigt som gällande användning Bostad fortsatt kan tillåtas. Byggnaden på fastigheten Ölycke 1:165 är i dåligt skick och kan komma

att rivas. Detaljplanen säkerställer att rumsligheten mellan bebyggelsen och Gamla torget behålls genom planbestämmelse p_1 som anger att byggnad och/eller plank ska placeras i egenskapsgräns mot gata. Plankets uppförande villkoras i plankartan genom bestämmelse a_1 som anger att: Startbesked får inte ges för parkering förrän plank och/eller byggnad mot gata har uppförts. Bestämmelserna h_3 och h_4 anger att plankets höjd ska vara mellan 1,8- 2,2 meter högt samt minst 10 meter långt (f_2). Planket ska utformas i trä med stående lockläktspanel (f_3).

På fastigheten får byggnad med högsta nockhöjd om 9,7 meter finnas. Syftet med planbestämmelsen är att befintlig byggnad inte ska bli planstridig. ICA kan samtidigt uppföra kompletterande verksamheter för butiken, såsom paketboxar, återvinning eller utökad parkeringsyta.

ICAs entré ligger på kommunens fastighet Ölycke 1:140 som är allmän plats- gata. Detaljplanen reglerar en del av kommunens fastighet utanför ICAs entré till kvartersmark för att ICA ska ha möjlighet att förvärva ytan efter att detaljplanen har fått laga kraft.

TRAFIK

Besökstrafiken förväntas bli oförändrad och parkering kan ske på samma yta som tidigare. Befintlig parkering uppfyller parkeringsnormen för verksamheter även efter den planerade tillbyggnaden. De tre p-platserna vid varuintaget är avsedda för personal. Eventuellt ytterligare behov av bil- och cykelparkering kan i framtiden även lösas på angränsande fastighet Ölycke 1:165.

Leveranser till butiken antas bli antingen oförändrade i antal eller färre eftersom butiken kommer att kunna hålla ett större lager i och med utbyggnaden. varuleveranserna ska även i fortsättningen anlända från Storgatan i söder.

Trafiksäkerhet

Kunder har upplevt att de befinner sig mitt i trafiken när de kommer ut från ICAs entré. Detaljplanen medger att en mindre del av kommunens fastighet kan regleras till ICAs fastighet så att ICA själva kan vidta nödvändiga säkerhetshöjande åtgärder utanför entrén.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Bedömningsgrunder och riktvärden

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller riktvärdena nedan för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids

bör:

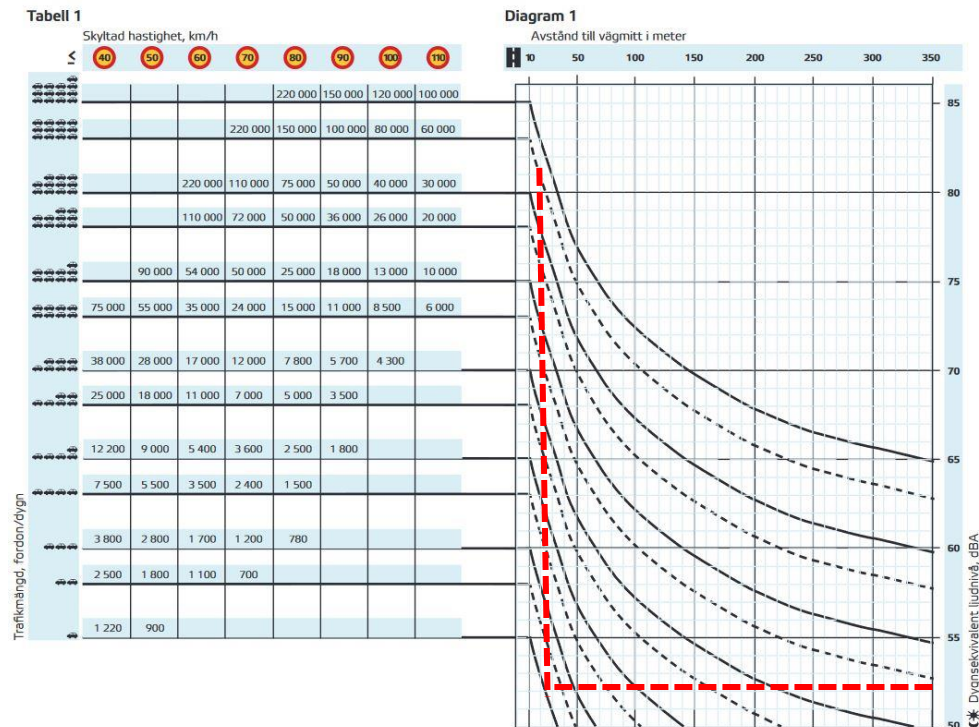
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Den primära uteplatsen ska klara gällande riktlinjer för buller, denna uteplats kan vara en balkong eller en gemensam uteplats som är tillgänglig för alla lägenhetsinnehavare. Om varje lägenhet har tillgång till en primär uteplats som innehåller riktvärden för buller tillåts sekundära uteplatser där riktvärden överskrids.

Detaljplanen medger efter tillägg inför granskningsskedet att bostad får finnas inom fastigheten Ölycke 1:165. Fastigheten innehåller en bostad idag och bullerkraven för bostad behöver därför beaktas. Det är möjligt att göra en översiktlig bedömning av trafikbullret genom att använda en metod framtagen av Boverket och Sveriges kommuner och landsting som utgår ifrån följande faktorer:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter)

Avstånd mellan bostadshus (Gamla torget 5) och Storgatan är cirka 20 meter. Vid 3800 fordon per dygn och skyltad hastighet 40 km/h beräknar kommunledningskontoret dygnsekvivalent ljudnivå till 57 dBA.

Antalet leveranser till butiken antas vara oförändrade genom föreslagen utbyggnad, och buller till följd av trafik antas vara oförändrat. Kommunledningskontoret bedömer att en trafikbullerutredning inte krävs eftersom gränsvärdet vid fasad underskrids. Någon bullerutredning har därför inte utförts i samband med detaljplanen.



Tabell 1 Tabell från skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" publicerad av Boverket och Sveriges kommuner och landsting som visar översiktlig beräkningsmodell över trafikbuller. Röd streckad linje visar uppskattad bullernivå vid fasad för fastigheten Ölycke 1:165.

Buller från teknisk utrustning som exempelvis fläktar, kompressorer och värmepumpar omfattas av Naturvårdsverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller. Utgångsvärdet för närliggande bostäders uteplats är 50 decibel under dagtid, 45 decibel under kvällstid och 40 decibel nattetid. Befintlig gaskylare avger 37dBa.

Efter ombyggnaden kommer fläktar, kompressorer och värmepumpar samt sorteringskärl placeras invändigt och störningar från dem antas därmed minska.

NATUR

Björkallén skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen "n₁". Marklov krävs även för fällning av träd (a₂). Rotsystemet får inte ta skada vid anläggning av parkeringsytan och yta för leveransmottagning. Skriften "Standard för skyddande av träd" ska följas vid markarbeten nära björkallén.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Ekosystemtjänster är tjänster som naturen tillhandahåller som bidrar till människors välbefinnande och välmående. Ekosystemtjänster delas oftast upp i fyra grupper (Källa: Naturvårdsverket):

- Stödjande ekosystemtjänster
 - Förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes och jordmånsbildning

- Försörjande ekosystemtjänster
 - Tillhandahållande av råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- Reglerande ekosystemtjänster
 - Exempelvis luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.
- Kulturella ekosystemtjänster
 - Tillhandahållande av naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation och pedagogik.

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är framtaget av Boverket och kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd.

Planförslaget innebär ingen större förändring av markanvändningen utöver butikens utbyggnad på gräsytan, men rörande stödjande ekosystemtjänster så kommer ett genomförande av planförslaget innebära att marken inom planområdet kommer att bebyggas och hårdgöras. Detta innebär att dagvatten som infiltreras i gräsytan i stället kommer att hanteras i ett underjordiskt magasin.

Ekosystemtjänsten i sig påverkas i helhet inte påtagligt negativt då det underjordiska magasinet kommer att fördröja dagvatten som sedan leds till det allmänna ledningsnätet i samma mängd som idag. Kring planområdet finns grönytor i form av parkmark och trädgårdar där denna tjänst kan fortgå. Ekosystemtjänsten går därmed inte helt förlorad genom byggnation av området.

Trädallén som bevaras tillhandahåller skugga och kolbindning vilket är reglerande ekosystemtjänster.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Dagvattenhantering regleras i plankartan genom planbestämmelsen E₁.
Fördröjningsmagasin dimensioneras för 20-års regn med 10 minuters varaktighet. En klimatfaktor på 1,3 ska användas när magasinvolymen beräknas, vilket ger en regnintensitet på cirka 0,0377 liter per sekund och kvadratmeter. Yta som avses är cirka 1450 kvadratmeter. Detta ger en våtvolum motsvarande cirka 33 kubikmeter. Fördröjningsmagasinet placeras i mark på varumottagningsytan. Magasinet uppbygges med typ Wavin Aquacell dagvattenkassetter. Enlig utförd markundersökning består jordlagren av siltig sand som har god infiltrationsförmåga. Fördröjningsmagasinet ansluts till kommunens dagvattenledning som bräddavlopp, på av kommunen angivet tillåtet flöde. Fördröjningsmagasinets volym regleras i exploateringsavtalet.

Spillvatten

Dagvattenledning och spillvattenledning separeras i samband med detaljplanens genomförande, vilket förutsätter att fastigheten Ölycke 1:228 får en dagvattenservis.

Dricksvatten

Dricksvatten kommer fortsatt att tillhandahållas av VA SYD.

Renhållning

Sophantering sker fortsatt inom den egna fastigheten och hämtning av avfall utförs av MERAB.

Energiförsörjning

Energiförsörjningen sker genom återvunnen värme från livsmedelskylan via ventilationen.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Kommunen bedömer att bullerskydds- eller riskåtgärder inte behöver utföras.

SOCIALA ASPEKTER

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Butikens närvaro på orten är en viktig del av boendemiljön för personer som är i behov av att kunna ha tillgång till dagligvaror på gångavstånd. I närheten av planområdet finns säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter inom närområdet.

Barnkonventionen

Inom planområdet finns inga ytor eller aktiviteter som riktar sig till barn. Inom närområdet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

PLANBESTÄMMELSER

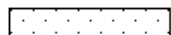
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder.
C	Centrum.
E ₁	Fördröjningsmagasin för dagvatten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
---	------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 7.6 meter
h_2	Högsta nockhöjd är 9.7 meter
h_3	Lägsta totalhöjd på plank är 1.8 meter
h_4	Högsta totalhöjd på plank är 2.2 meter

Markens anordnande och vegetation

n_1	Träd får endast fällas om de är sjuka eller om de utgör säkerhetsrisk
-------	---

Placering

p_1	Byggnad och/eller plank ska placeras i egenskapsgräns mot gata
-------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

   	Utfartsförbud
---	---------------

Takvinkel

α_1	Största takvinkel är 30 grader
α_2	Minsta takvinkel är 15 grader
α_3	Minsta takvinkel är 30 grader

Utformning

f_1	Sockelhöjd på byggnad mot gata ska vara 0,3-1,2 meter
f_2	Byggnad och/eller plank ska uppföras till en minsta längd om 10 meter vid gatan.
f_3	Plank ska utformas i trä med stående lockläktspanel.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 1100 m ² inom användningsområdet
e_2	Största byggnadsarea är 116 m ² inom användningsområdet

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges för parkering förrän plank och/eller byggnad mot gata har uppförts.
-------	--

Ändrad lovplikt

a_2	Marklov krävs även för fällning av träd.
-------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen 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.

Påverkan på riksintresse

Planområdet berörs av totalförsvarets riksintresseområde med särskilt behov av hinderfrihet. Detaljplanen medger inte högre byggnadshöjder eller andra förslag som kan antas hindra totalförsvarets verksamhet. Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte påverkar riksintesseområdet negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Planområdet har avrinning mot Kävlingeån och ingår i delavrinningsområde för Bråån. Bråån är klassad med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

DAGVATTEN

Fastighetsägaren avser att anlägga ett underjordiskt dagvattenmagasin med en volym som motsvarar den mängd dagvatten som gräsytan infiltrerar. Flödet till VA SYDs ledningar kommer inte att öka jämfört med läget innan detaljplanens genomförande och Kommunledningskontoret bedömer att förslaget inte bidrar till negativa konsekvenser för den allmänna dagvattenhanteringen. Exploatören har utvecklat förslaget av dagvattenhantering i dialog med VA-huvudmannen.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt skyfallskarteringen för Löberöd är fastigheten inte drabbad av skyfall i någon större utsträckning. Däremot finns det områden längre västerut i Löberöd som är hårt drabbade vid skyfall. Inom planområdet ökar andelen hårdgjorda ytor i

samband med tillkommande bebyggelse och därmed sker också en ökad avrinning. Kommunledningskontoret bedömer att planförslagets effekter på skyfall är ringa.

NATURLIV OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Den mark som tas i anspråk för butiksändamål är en gräsyta med troligen låga biologiska värden. Kommunen menar därför att naturvärden ej kommer till skada. Uppvuxen vegetation bevaras i så hög grad som möjligt. Befintliga biotoper inom planområdet föreslås fortsatt ingå i kvartersmark och avses bevaras.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Biotopskyddad allé bevaras.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

I utförd geoteknisk undersökning (PQ Geoteknik och Miljö AB, 2021-11-14) anges följande rekommendationer för grundläggning inom planområdet:

Normalt skall all fyllning, mullhaltig och övrig lös eller på annat sätt otjänlig yttjord bortschaktas under grundläggning, cirka 0,3-0,4 meter i borrhål 1-4 men cirka 1 meter i borrhål 5.

Grundläggning kan utföras som planerat, med konventionellt betonggolv på mark med förstärkningar eller separata grundplattor under bärande konstruktioner. All grundläggning och ny fyllning skall utföras från torra, fasta och ostörda schaktbottenar.

Beakta för ouppvärmda konstruktioner att befintlig jord delvis är tjälfarlig.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet har inga kända markföroreningar.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planområdet ligger centralt i Löberöd, nära annan service och kollektivtrafik. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär god hushållning med naturresurser eftersom förslaget innebär en utveckling av handelsverksamheten på orten utan att oexploaterad mark tas i anspråk. Utbyggnaden sker inom den egna tomten på en annars outnyttjad yta bakom butiken.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Den nya tillbyggnaden kommer att uppföras på baksidan av den befintliga butiken med en nockhöjd som inte överstiger den som gällande detaljplan anger på 7,6 meter. Tillbyggnaden kommer till stor del vara skymd av intilliggande byggnader och stadsbilden blir därmed inte märkbart påverkad.

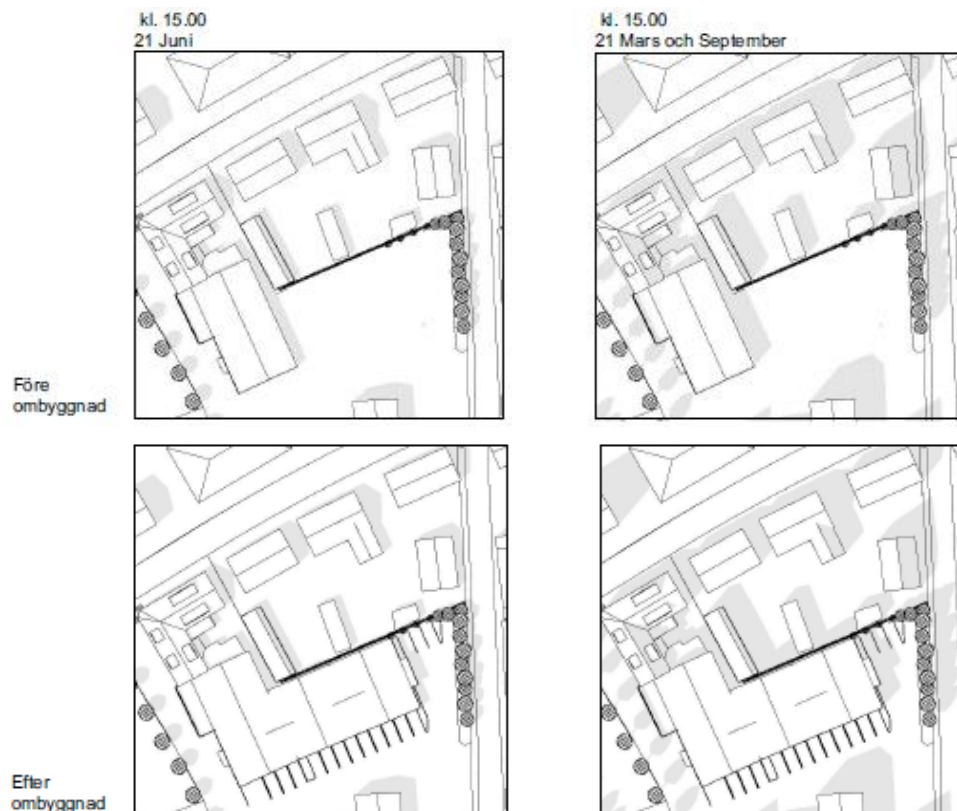
ARKEOLOGI

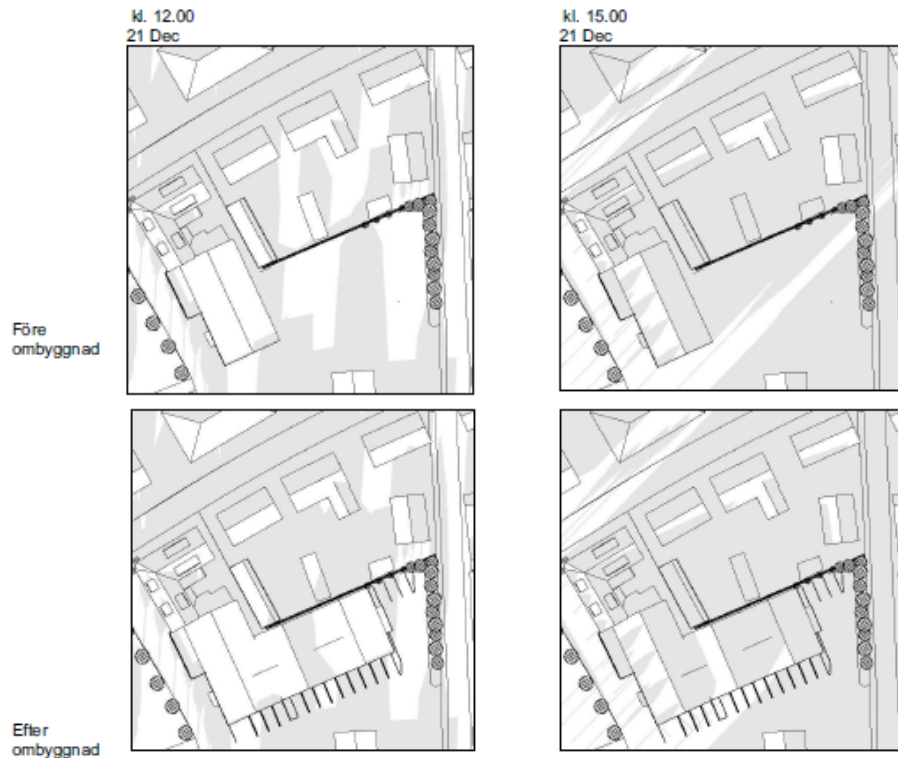
Inga kända fornlämningar finns inom området. I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Även om tillbyggnaden kommer att vara placerad närmare befintlig bebyggelse i norr så är det faktum att tillkommande bebyggelse är i samma byggnadshöjd som befintlig butik och kommer vara placerad bakom den befintliga uppväxta häcken faktorer som gör att den föreslagna bebyggelsens skuggning inte bedöms innebära negativa konsekvenser för omgivningen.

Planerad tillbyggnad föreslås i ett läge som angränsar till befintlig bebyggelse i norr. Visuellt kommer tillbyggnaden till stor del skymmas av och hamna bakom den befintliga uppväxta häcken, men genom den närmre placeringen kommer en viss skuggverkan ske på de angränsande fastigheterna. Detta är dock något som kommer ske endast vintertid och endast för en begränsad del av angränsande trädgårdar.





TRAFIK

ICA bedömer att antalet kunder fortsatt kommer vara likvärdigt efter utbyggnaden. Antalet parkeringsplatser kommer inte att öka i och med utbyggnaden och trafikflödena kommer därmed med stor sannolikhet inte att öka till följd av detaljplanens genomförande.

Genom fastighetsreglering på Gamla torget skapar detaljplanen möjlighet för ICA att genomföra trafiksäkerhetsåtgärder utanför butikens entré. Exploateringsavtalet reglerar hur trafiksäkerhetsåtgärden ska utföras.

Varutransporter ska även efter förslagets genomförande anlända från Storgatan via Lilla Tvärgatan, och lämna butiken via gatan vid Gamla Torget och ut till Storgatan.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur förblir oförändrad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Ljudnivåer påverkas av två vägar, Hörbyvägen och Södergatan. Inga andra bullerkällor bedöms påverka planområdet. Ingen trafikbullerutredning har genomförts eftersom förslaget inte bedöms bidra till ökning av trafik och trafikbuller som kan påverka boende i en större grad än det gör idag.

Verksamhetsbuller

Tillbyggnaden kommer troligen att få frånluftfläkt från inkåpan i blivande delikatessavdelning. Buller från teknisk utrustning som exempelvis fläktar,

kompressorer och värmepumpar får inte överskrida riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Det finns inga luftburna ledningar eller anordningar som kräver skyddsavstånd i närheten av butiken.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

ICA Nära utgör en central mötesplats och utgör den enda matvarubutiken på orten. Butiken möjliggör för ortsborna att tillgodose sitt behov av dagligvaror utan att behöva transportera sig till en större ort. För personer med begränsad möjlighet att förflytta sig längre sträckor så som ungdomar och äldre är det värdefullt att det finns en närbutik. Det bidrar bland annat till att äldre kan bo kvar en längre tid.

En ytterligare positiv aspekt med planförslaget är att en utbyggnad av butikens lokaler möjliggör till en förbättrad arbetsmiljö för de anställda på ICA. Idag upplevs butiken som trång och svårframkomlig, framför allt vid varupåfyllning i hyllorna.

Tillgång till rekreativ miljö

Planförslaget är närbeläget Braheskogen som erbjuder en rekreativ närmiljö.

Befolkning och service

Planens syfte medger utveckling av en servicefunktion som bidrar till att Löberöd är en livskraftig by. Detta kan få till följd att fler människor på sikt söker sig till Löberöd för boende.

Barnkonventionen

Eftersom planförslaget inte syftar till att barn ska vistas på platsen i annat än i vuxens närvaro bedömer Kommunledningskontoret att en barnkonsekvensanalys inte behöver genomföras i ärendet. Barnens livsmiljö bedöms inte heller förändras eller försämrats av ett utförande av planen. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnadsprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Butiken bidrar till liv och rörelse under dess öppettider vilket kan bidra till en ökad upplevd trygghet i närområdet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för fastigheten Ölycke 1:228 med flera får laga kraft upphävs idag gällande plan för det område som detaljplanen avser.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas första kvartalet 2023.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Fastighetsägaren bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas i samband med denna detaljplan. De huvudsakliga punkterna som exploateringsavtalet kommer att reglera är förlängt säkerhetsstaket vid butikens entré och dagvattenmagasinets volym. Detaljplanens genomförande föranleder inga kostnader för kommunen.

Fastighetsbildningsåtgärder

Många fastighetsgränser är osäkra i centrala Löberöd och en fastighetsbestämning har genomförts för att fastställa den västra gränsen mellan fastigheterna Ölycke 1:228 och Ölycke 1:140, se akt 1285-2018/8. Ytterligare gränser berörande Ölycke 1:228 har bestämts år 2022, se akt 1285-2021/64.

Efter planens antagande kommer del av fastigheten Ölycke 1:140 kunna införlivas i Ölycke 1:228.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen föreslår inga gemensamhetsanläggningar. Om gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Konsekvenser för angränsande fastigheter

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt på fastigheten Ölycke 1:228. Byggrätten är placerad 1,5 meter från fastighetsgräns mot fastigheterna Ölycke 1:75 och Ölycke 1:76.

Detaljplanen innebär även att fastigheten Ölycke 1:165 blir kvartersmark med centrum- och bostadsändamål som medgiven användning. Fastigheten blir genom detaljplanen möjlig för ICA att använda för kommande behov i framtiden, såsom parkering eller kompletterande mindre bebyggelse för exempelvis återvinning.

Ledningsåtgärder

VA SYD kommer att ansluta fastighetens dagvatten till en renodlad dagvattenledning i samband med ombyggnationen.

Det åligger fastighetsägaren att göra en serviceanmälan till VA SYD i samband med bygglov.

Servitut

Det finns inga servitut knutna till fastigheten. Eftersom fastigheterna Ölycke 1:228 och Ölycke 1:165 har samma ägare behöver inte ett servitut upprättas för servisledning tillhörande Ölycke 1:165.

Planhandlingar upprättade av:

Malin Nilsson och Emelie Edström, Planeringsarkitekter Radar Arkitektur och planering AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand

Sofia Svensson

Malin Nilsson &
Emelie Edström

Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Planarkitekt
Radar arkitektur AB