



Detaljplanen för del av Eslöv 53:4 – Skogsglantan i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer: KS.2019.0562

Upprättad: 2020-08-25

Handlingar som tillhör detaljplanen:

Plankarta

Planbeskrivning

Bilaga 1: Trafikbullerutredning

Bilaga 2: Geo- och markmiljöutredning



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis 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.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Syftet med projektet är att i en detaljplan pröva lämpligheten att uppföra ny förskola samt reglera allmän platsmark på fastigheten del av Eslöv 53:4 samt område för transformatorstation. Förslaget är att bygga en förskola för 8 avdelningar (ca 140 barn) i två våningar. Den nya förskolan ska ersätta förskolan Skogsglantan i närheten av planerat område. Skogsglantan har 3 avdelningar. Detaljplanens förfarande är utökat förfarande.

Information och statistik del av Eslöv 53:4 (förskola Skogsglantan) och Eslövs kommun

- Avstånd till livsmedelsbutik från planområdet – cirka 500 meter
- Avstånd till grundskola från planområdet – cirka 350 meter
- Avstånd till grönyta från planområdet – Eslövs Allmänning inom ca 100 meter.
- Avstånd till förskola från planområdet - 3 förskolor finns inom ca 500 meter.
- Avstånd till lekplats från planområdet – Två lekplatser inom ca 500 meter.
- Befolkningsstruktur, Eslövs kommun. - 24 % är 0 – 18 år, 57 % är i arbetsför ålder, 19 – 64 år. 15 % är 65–80 år och 4 % är 81 år eller äldre.
- Utbildningsnivå, Eslövs kommun – av befolkningen över 20 år har 20% låg utbildningsnivå, 48% medelnivå och 32% är högutbildade.
- Disponibel medianinkomst år 2018, Eslövs kommun – åldersspannet 20 - 64 år, män 285 544 kr och kvinnor 241 735 kr. Över 65 år, män 191 910 kr och kvinnor 155 481kr.
- Hushållsstorlek andel, Eslövs kommun – 1 rum 36%, 2 rum 30%, 3 rum 13 %, 4 rum 14%, 5 rum eller större 7%.
- Barn per hushåll, Eslövs kommun –
 - 10 428 hushåll har 0 barn i åldern 6 - 18 år, 12 701 hushåll har 0 barn i åldern 0 – 5 år.
 - 1 563 hushåll har 1 barn i åldern 6 - 18 år. 1 271 hushåll har 1 barn i åldern 0 – 5 år.
 - 1816 hushåll har 2 barn i åldern 6 – 18 år och 526 hushåll har 2 barn i åldern 0 – 5 år.
 - 551 hushåll har 3 barn i åldern 6 – 18 år och 55 hushåll har 3 barn i åldern 0 - 5 år.
 - 142 hushåll har 4 barn i åldern 6 – 18 år och 5 hushåll har 4 barn i åldern 0 – 5 år
 - 59 hushåll har 5 eller fler barn i åldern 6 – 18 år och 1 hushåll har 5 eller fler barn i åldern 0 – 5 år
- Bilinnehav per hushåll, Eslövs kommun. – 41% av hushållen har ej bil, 47% av hushållen har 1 bil, 10% av hushållen har 2 bilar, 2% av hushållen har 3 eller fler bilar.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA	6
Plansituation och angränsande fastigheter	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
TRAFIK	9
Kollektivtrafik.....	9
Biltrafik.....	10
Biotopskyddad mark	10
Topografi.....	10
Markföroreningar och radon	10
Luftföroreningar.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
PLANFÖRSLAG	11
PLANSÖKANDE	11
PLANENS SYFTE	11
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	11
TRAFIK	11
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	12
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING <i>Energiförsörjning</i>	13
<i>Tele</i>	13
<i>Vatten och avlopp</i>	13
<i>Avfall</i>	13
SOCIALA ASPEKTER	14
Trygghet, jämställdhet och mångfald.....	15
Barnkonventionen	15
MILJÖKONSEKVENSER	15
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken	15
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	15
Recipient och miljö kvalitetsnorm för vatten.....	15

DAGVATTEN	15
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	15
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	16
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE	16
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	16
MARKRADON	16
MARKFÖRORENINGAR	16
ARKEOLOGI	17
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	17
TRAFIK	17
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
Buller	17
SOCIALA KONSEKVENSER.....	18
Befolkning och service	18
Barnkonventionen	18
Tillgänglighet.....	18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
Huvudmannaskap.....	19
Tillståndsprövning och dispenser.....	19
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	19
Planekonomi	19
Fastighetsbildningsåtgärder	19
Ledningsåtgärder.....	19
Ansökan om fastighetsbildning.....	19

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

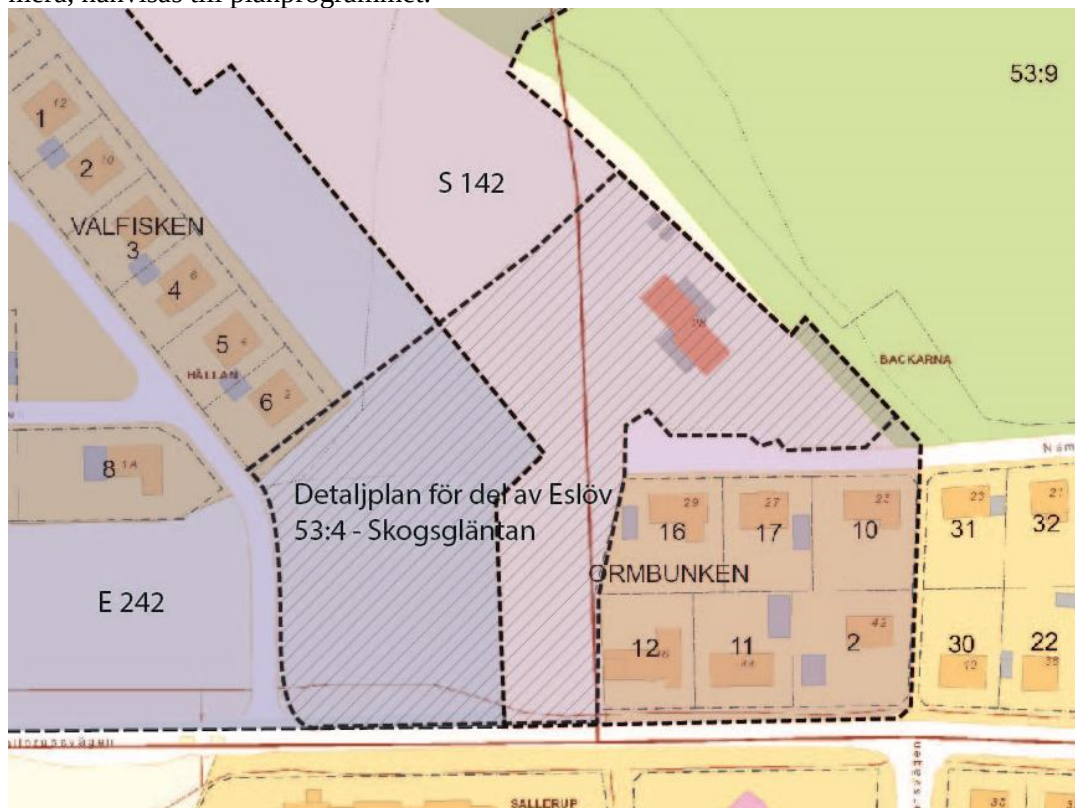
Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är cirka 14 500 m² stort och omfattar fastigheterna del av Eslöv 53:4 som ägs av Eslövs kommun.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet gäller två detaljplaner; Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 635 Törnet m fl i Eslöv S142, antagen 1967 och Detaljplan för Kv. Herkulus m fl E242, antagen 1995.

Föreslagen detaljplan är en avgränsad del av stads- och omvandlingsprojektet för stadsdelen Sallerup med omgivning. Hela omvandlingsprojektets omfattning redovisas i ett planprogram: *Med sikte på Sallerup 2.0- Planprogram för Sallerup; del av Eslöv 53:4, Vapendragaren 1-3, Drottningen 1-5, Abboten 1, Nunnan 1 m fl.* För en fullständig redogörelse för områdets utveckling, pågående projekt med mera, hänvisas till planprogrammet.



Figur 2. Gällande detaljplaner i förhållande till föreslagen detaljplan.

- Avstånd till närmsta förskola och skola
Skogsglantan's förskola ligger inom planområdet. Närmsta grundskola är Sallerupskolan, cirka 350 meter från planområdet.
- Avstånd till närmsta grönyta
Allmänningen (Hundramannaskogen) ligger i direkt anslutning till planområdet.
- Avstånd till närmsta lekplats
- Det finns en lekplats inom planområdet för förskolans verksamhet

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger mellan Nämndemansvägens västra del och korsningen Sallerupsvägen/Djupadalsvägen. Marken består av förskolan Skogsgläntan med tillhörande friyta för verksamheten i planområdets nordöstra del samt en sluttande gräsyta, en s k bruksgräsmatta, med planteringar bestående av buskar och träd som sluttar ner mot korsningen Djupadalsvägen/Sallerupsvägen. Se figur 1. I anslutning till planområdet ligger stadsdelen Sallerup med blandad bostadsbebyggelse och servicefunktioner, bostadsområdet Backarna och bostadsområdet Hällan med villabebyggelse. Se vidare beskrivning av omgivande område i ovan nämnda planprogram.



Vy mot planområdets nordöstra del. I bakgrunden av bilden syns Skogsgläntans förskola. Foto: Thomas Oskarsson.



Vy mot planområdets sydvästra del ner mot Sallerupsvägen och bostadsområdet Sallerup. Foto: Thomas Oskarsson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan Eslöv 2035 – se figur 3. Föreslagen detaljplan skiljer sig från vad översiktsplanen vad gäller planområdet. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande.

- Planprogram *Med sikte på Sallerup 2.0- Planprogram för Sallerup; del av Eslöv 53:4, Vapendragaren 1-3, Drottningen 1-5, Abboten 1, Nunnan 1 m fl.*

Planprogrammet tar sikte på en framtidsvision för Sallerupsområdet med omgivningar där planområdet ingår.

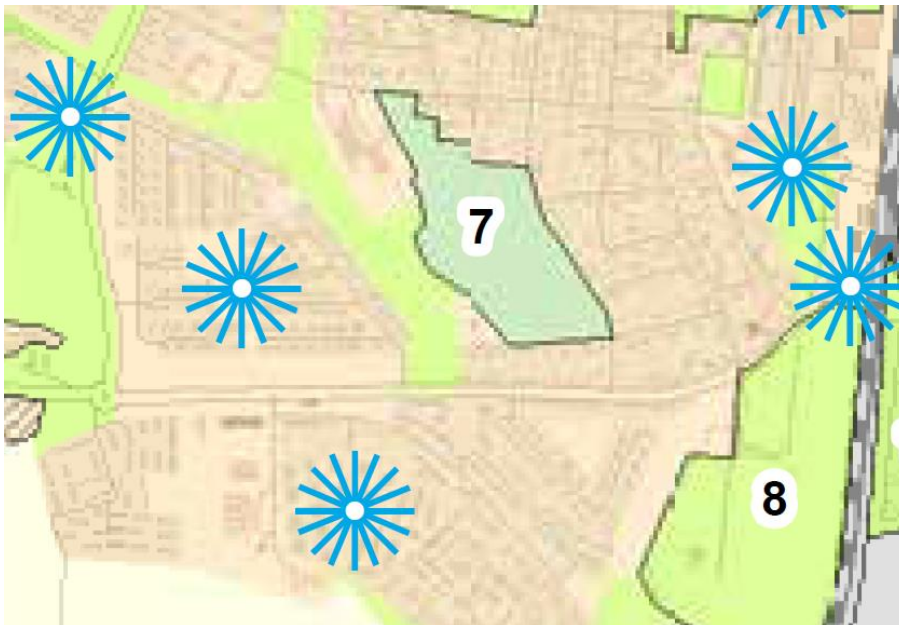
- Gällande detaljplan

Stadsplan S142, antagen 1967. Planen reglerar allmänt ändamål, bostäder, park och transformatorstation.

Detaljplan för Kv. Herkulus m fl E242, antagen 1995. Planen reglerar bostäder och natur.

- Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2019-02-03 att ge positivt planbesked och planuppdrag §162 till detaljplanen.



Figur 3. Utsnitt från gällande översiktsplan Eslöv 2035. Enligt gällande översiktsplan är planområdet utlagt som "grönområde". Då detaljplanen skiljer sig från översiktsplanen handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är väl kopplat till det befintliga gång- och cykelnätet. Längs med Sallerupsvägen finns separerade gång- och cykelvägar på den norra sidan av vägen i direkt anslutning till planområdet. Gång- och cykeltrafik på omgivande gator, Djupadalsvägen och Nämndemansvägen, sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet ligger en busshållplats på den södra sidan av Sallerupsvägen. Från hållplatsen avgår stadsbuss 2, vid 3 tillfälle per timme vid vardag och lördag.

Biltrafik

Sallerupsvägen är en genomfartsgata och del av Eslövs huvudgatunät. Vägen försörjer ett stort antal bostäder och funktioner innan den mynnar ut i Västra Sallerups kyrkby, väster om planområdet. Vägen trafikeras av ca 4800 fordon/dag enligt mätning utförd 2020. *Nämndemansvägen och Djupadalsvägen* har en betydligt lägre frekvens av trafik. Nämndemansvägen trafikeras av ca 120 fordon/dag och Djupadalsvägen trafikeras av 325 fordon/dag enligt mätningar 2020. Se fullständig redogörelse i bilaga 1.

Parkering

Till förskolans fastighet finns idag bilparkering på Nämndemansvägen, cirka 10 platser. I anslutning finns också möjlighet att parkera cyklar. Parkering är även möjlig längs med Nämndemansvägen.

NATUR

Natur, park och rekreation

Planområdet utgör idag södra delen av ett större parkområde som sträcker sig från Sallerupsvägen norrut mot Solvägen intill Tåbelunds vårdcentral. Inom parkområdet och i anslutning till aktuellt planområde, ingår även Eslövs allmänning som av Eslövs kommun är ett utpekad *Naturreseptat*.

Inom planområdet finns det cirka 20 fullvuxna träd av bland annat lind, björk. En del av träden utgör en mindre silverpilsallé längs med Sallerupsvägen. Det finns också några enskilda värdefulla träd inom planområdet, vilka skyddas med planbestämmelsen ”n₁”. Träden är värdefulla i ett lokalt perspektiv.

Biotopskyddad mark

En silverpilsallé inom planområdet omfattas av ett biotopskydd. Allén utgörs av 5 träd som löper längs med Sallerupsvägen i södra planområdet. En ansökan om dispens för biotopskyddet samt återplantering av ek i en allé-rad ska lämnas till Länsstyrelsen under planprocessen.

Topografi

Planområdet sluttar ner mot sydväst. Högsta punkten är cirka 64 meter över

nollplanet och den lägsta punkten är cirka 58 meter över nollplanet i planområdets sydvästra kant mot Sallerupsvägen. Planområdet sluttar således cirka 6 meter från nordost till sydväst.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har inte tagits fram. Grundförutsättningarna bedöms initialt som goda.

Markföroreningar och radon

Enligt upprättad utredning geo- och markmiljörapport (bilaga 3) i juli 2020 så finns det inga markföroreningar inom planområdet. Utredningen visar att analyserade jordprover har halter klart under Naturvårdsverkets generella riktvärden för områdets markanvändning - känslig markanvändning (KM).

Utredningen visar vidare att radonhalterna inom planområdet ligger inom normal-riskintervallet och ska därmed klassas som normalriskmark. Radonskyddad konstruktion krävs således för tillkommande byggnader inom planområdet.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöavdelningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Eslövs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Allmänna va-ledningar (dagvatten, spillvatten och dricksvatten) och strömförsörjningsledningar finns inom planområdet. Stråken är på plankartan utmärkta med *u – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är Serviceförvaltningen på Eslövs kommun.

PLANENS SYFTE

Syftet med projektet är att i en detaljplan pröva lämpligheten att uppföra ny förskola samt reglera allmän platsmark på del av fastigheten Eslöv 53:4.

PLANFÖRSLAG

Förslaget är att bygga en förskola för 8 avdelningar (ca 140 barn) i två våningar med maximal nockhöjd på 12 meter. Den nya förskolan ska ersätta förskolan Skogsglantan i närheten av planerat område. Skogsglantan har 3 avdelningar.

Planen reglerar även ett område för transformatorstation. Kommunledningskontoret har fört en dialog med Krafteringen om behovet av ytan för framtida energianvändning under planprocessen. Ytan motsvarar cirka 20 % av E-området i stadsplan 142.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBYLD

Den nya förskolans föreslagna placering är sydväst om den befintliga förskolan. Anledningen till den nya placeringen är framför allt att den nya förskolan är större och kräver mer plats än den befintliga. I detta läge bedömer Eslövs kommun att Sallerupsvägens kapacitet bättre kan nyttjas då enbart Nämndemansvägen initialt bedöms vara underdimensionerad för en förskola med 8 avdelningar.

Närheten till Eslövs Allmänning (Hundramannaskogen) bedöms vara fortsatt god för verksamheten även vid föreslagen placering av förskola.

TRAFIK

Den föreslagna lokaliseringen av förskolan möjliggör framtida angöring från flera olika håll. I första hand ska Sallerupsvägen fungera som angöring till planområdet från söder. En bilparkering bör anordnas i planområdets södra del. Befintlig parkering för bil, gång- och cykel i anslutning till Nämndemansvägen bör dock kvarstå som ett alternativt sätt att angöra planområdet. Det kommer också vara möjligt att angöra planområdet från Djupadalsvägen. Framtida projektering av planområdet får bli styrande för hur angöring till förskolan kommer att ske.



Figur 4. Placering av en ny förskola enligt planförslaget innebär att befintlig infrastruktur i närområdet bättre kan utnyttjas, inte minst vad gäller gång- och cykeltrafik från omgivande bostadsområden.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Riktvärdena uppsatta av Naturvårdsverket föreskriver en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet och en maximalnivå på 70 dBA. För övriga vistelseytor gäller 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå.

En bullerutredning har genomförts under 2020 av WSP konsulter på uppdrag av sökande. Enligt utredningen så är planområdet utsatt för buller enligt uppsatta riktvärden av Naturvårdsverket. Plankartan förses med administrativ planbestämmelse a₁ som säkerställer att startbesked för byggnation inte får ges innan erforderliga bullerskyddsåtgärder inom planområdet är vidtagna. Se vidare i bilaga 1.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Det nya förskoleområdet utformas med höga målsättningar att tillföra ekosystemtjänster och försöka kompensera för de som vid ett genomförande av detaljplanen går förlorade. Genomförande av tjänsterna regleras dels i plankartan (Användning PARK och egenskapsbestämmelse n₁) och dels genom överenskommelse mellan berörda förvaltningar inom Eslövs kommun.

I samband med upprättande av detaljplanen har Boverkets ekosystemverktyg ESTER använts. Resultatet visar att det finns goda möjligheter att tillföra planområdet nya och kompensera för ekosystemtjänster som tas bort. Det handlar främst om kompensation av träd som fälls på grund av byggnation. Men planen innebär också att ny mark planläggs som PARK vilket gynnar ekosystemtjänster. Mark som idag tillhör nuvarande förskolan Skogsgläntan kommer att planläggas som PARK (allmän platsmark) likt gällande stadsplan 147 och kommer på nytt att bli tillgänglig för allmänheten.

Rekreationsmiljöer

Allmänt tillgängliga ytor för rekreation minskar eftersom parkmark som idag används för rekreation försvinner när marken omvandlas till yta för förskola. Det är dock kommunens ambition att förskolans gård ska kunna hålla öppet för allmänheten under vardagskvällar och under helger när verksamheten inte är igång. Den yta som tidigare utgjort Skogsgläntans förskola omvandlas dessutom till parkmark. Genom planläggning av två gröna korridorer som allmän platsmark tillgodoses fortsatt passagemöjlighet mellan Sallerupsvägen respektive Djupadalsvägen upp till Eslövs allmänning.

Gräsytor och vegetation i allmänhet

En del gräsytor och vegetation försvinner i och med exploateringen. Dels försvinner det på grund av ny bebyggelse och dels försvinner det på grund av att marken förses med hårdgjorda ytor, exempelvis parkering.

Bebyggelse och mark inom planområdet bör i möjligaste mån förses med ytor som verkar fördröjande för dagvatten. Endast i undantagsfall och om det så bedöms för verksamhetens bästa, ska ytor utföras i hårdgjort material. Det kan exempelvis gälla ytor som på grund av tillgänglighetskrav måste hårdgöras. Plankartan förses

därav med administrativ bestämmelse om att endast 50 % av yta för användningsområde skola får användas för hårdgjord mark.

Träd inom planområdet

Inom planområdet finns 18 st träd. Se figur 4 för en noggrann inventering. Vid en översiktlig och initial bedömning så bedömer Eslövs kommun att maximalt 10 träd måste fällas vid detaljplanens genomförande. Träd ska dock sparas i möjligaste mån. De träd som måste fällas kommer att ersättas inom planområdet enligt överenskommelse mellan berörda förvaltningar inom Eslövs kommun.



Figur 5. Trädinventering inom planområdet.

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.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsförordningen. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller

En bullerutredning har tagits fram, se bilaga 1. Enligt utredningen så överskrids bullerriktvärdena inom planområdet. Detta innebär att plankartan förses med en villkorad administrativ planbestämmelse: *a1 – Startbesked får inte ges föränn bullerskyddsåtgärder är åtgärdade*. Förslag enligt utredningen är ett bullerplank alternativt så att förskolan placeras på ett sätt så att själva byggnaden i större utsträckning absorberar buller och skyddar friytan.

Ytterligare bullerutredningar kommer vara nödvändiga att genomföra för att säkerställa så att bullerriktvärdena kan uppnås.

Geo- och markmiljö och radon

En geo- och markmiljö utredning har genomförts för att avgöra om det finns markföroreningar inom planområdet. Utredningen konstaterar att det inte finns några markföroreningar inom planområdet. Utredningen redovisar även att radonhalten ligger inom normalriskintervall och att byggnader inom planområdet bör utföras radonskyddade. Se bilaga 2.

SOCIALA ASPEKTER

En förskola strategiskt placerad i nära anslutning till ett gång- och cykelstråk bedöms stärka den sociala hållbarheten. Kommunens ambition med förskoleområdet är även att delar av skolgården ska kunna hålla öppet för lek när verksamheten inte är igång.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Planområdet består idag av en gräsplan och en förskola. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med en större förskola då antalet människor som rör sig genom området ökar. I närheten av planområdet finns många gröna ytor och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter inom närområdet och mellan stadsdelarna.

Barnkonventionen

Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek. Inom planområdet eller inom närområdet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

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.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik. Förskolans föreslagna placering bedöms kunna gynna gång- och cykeltrafik.

Recipient och miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Kävlingeån är via Bråån, recipient för dagvatten från planområdet. Enligt beslutad miljökvalitetsnorm är målet att både Bråån och Kävlingeån ska ha en god ekologisk status år 2027. Bland annat på grund av jordbruk som ger upphov till utsläpp av näringsämnen som leder till övergödning uppnår åarna idag inte tillfredställande status varken ur ekologisk eller kemisk synpunkt.

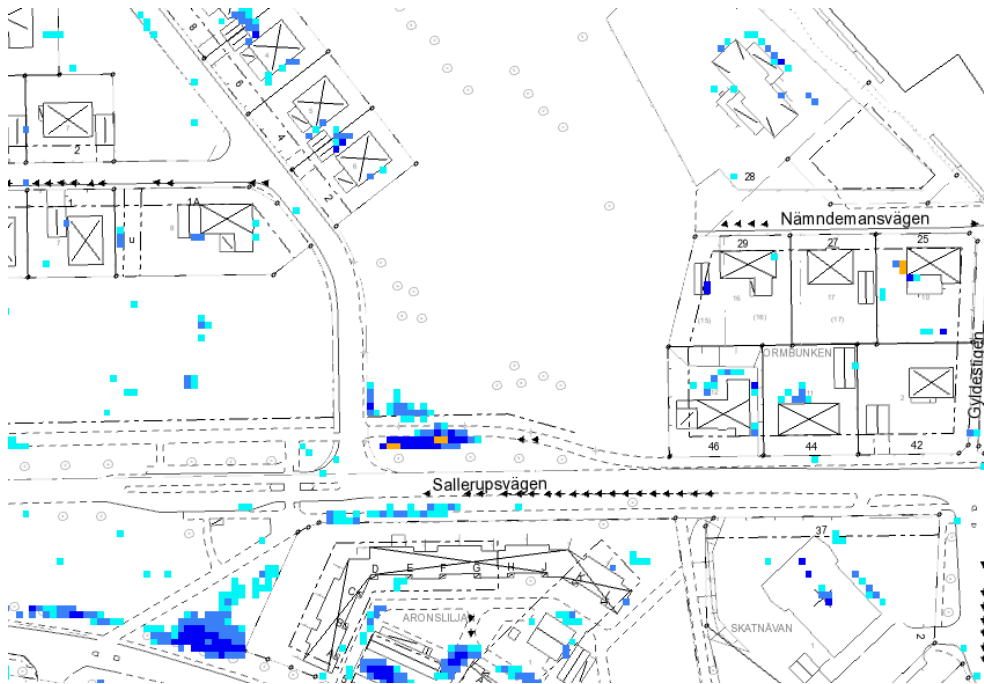
Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär någon försämring för recipienterna. Andelen hårdgjorda ytor som tillkommer innebär inte en signifikativ ökning jämfört med befintlig situation. Den befintliga förskolan med hårdgjorda ytor kommer dessutom på sikt omvandlas till park-mark. Planbestämmelse b₁, reglerar att endast 50 % av kvartersmarken får hårdgöras. Planbestämmelse n₁ reglerar att endast träd som är sjuka eller utgör säkerhetsrisk får fällas.

DAGVATTEN

Dagvatten ska ledas till kommunala ledningar i gatan.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Framtagen skyfallsmodell för Eslövs tätort med 100-års regn visar att planområdet inte är utsatt för skyfall i större utsträckning. Däremot gränsar området till ett instängt skyfalls-område väster respektive söderut om planområdet. Det föranleder att vatten ska fördröjas inom planområdet så långt det är möjligt så att situationen nedströms inte förvärras. Planbestämmelse införs på plankartan för att reducera andelen hårdgjord yta samt bevara träd inom planområdet. Se stycke ovan.



Figur 6. Skyfallssituation vid planområdet.

NATURLIVSMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Den mark som tas i anspråk för ny förskola består av en bruksgräsmatta med trädvegetation. Området ligger strax intill genomfartsväg och har inte markerats som värdefull natur i Grönstruktur och naturvårdsprogrammet. Kommunen menar därför att naturvärden ej kommer till skada på ett påtagligt sätt. Uppvuxen vegetation och stråk som binder ihop gröna miljöer bevaras i så hög grad som möjligt. Planerad parkmiljö kommer att utgöra livsmiljöer för djur och växter.

Befintliga biotoper inom planområdet föreslås ingå i kvartersmark och avses bevaras och förstärkas som en del av förskolebarnens pedagogiska utemiljö.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Det finns en biotopskyddad allé inom planområdet. Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen under planprocessen eller efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark- och grundläggningsförhållande bedöms som normala inom planområdet. Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovsprövning.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

En miljöteknisk utredning har tagits fram inför samrådet. Enligt utredningen så finns det inga kända markföroreningar inom planområdet. Se bilaga 2.

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

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära negativa konsekvenser för omgivningen. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av barns utemiljöer.

TRAFIK

Då förskolan föreslås öka från 3 avdelningar till 8 avdelningar är det oundvikligt att trafiken ökar i omfattning. Samtidigt medger förskolans placering i hörnet mellan Djupadalsvägen/Sallerupsvägen goda möjligheter att angöra området med gång och cykel. Biltrafik möjliggörs primärt genom tillfarter från Sallerupsvägen och Djupadalsvägen. Tillfart, ingång och cykelparkering från Nämndemansvägen bör vara fortsatt möjligt. Trafiksituationen bedöms som fortsatt rimlig inom området i och med genomförande av planförslaget.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur kan fortsätta att nyttjas inom planområdet. Planområdet förses med u-område för skydd av allmänna underjordiska ledningar.

HÄLSA OCH SÄKERHET**Buller**

En bullerutredning har tagits fram inför samrådsskedet. Bullerutredningen är beräknad på trafikmätningar som har genomförts under mars 2020. Trafikmätningarna har genomförts på Sallerupsvägen, Djupadalsvägen och Nämndemansvägen. De trafikflöden som använts vid beräkning av buller inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040. Gällande riktvärden för trafikbuller vid skolbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359.

Enligt utredningen så uppfylls inte ekvivalent eller maximal ljudnivå för hela eller delar av friytorna. Fortsatta bullerskyddsutredningar är därför nödvändiga under bygglovsprocessen. Dessutom bör ytterligare utredning utföras där fasadvärden beräknas för att säkerställa att gällande riktvärden för ljudnivå i undervisningslokaler kan hållas. Plankartan förses med planbestämmelse om villkor för startbesked: "Startbesked får inte ges förrän bullerskyddsåtgärder är åtgärdade".

SOCIALA KONSEKVENSER

Tillgång till rekreativ miljö

Planförslaget är närbeläget Eslövs allmänning som förskoleverksamheten nyttjar idag och kommer fortsätta att nyttja.

Befolkning och service

Planens syfte medger uppförande av en servicefunktion inom ett annars slutet område. Detta kan få till följd att fler människor befolkar platsen och använder övrig närbelägen service.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. I samband med planarbetet har Eslövs kommun därför enligt rutiner upprättat en barnchecklista enligt barnkonventionen. Enligt checklistan ska barnets rättigheter beaktas vid kommunala beslut. Enligt slutsatsen i checklistan:

Barn och unga bedöms beröras i positiv omfattning av det aktuella planförslaget. Erforderlig friyta har tillskapats inom planområdet och planförslaget innebär att befintlig gång- och cykelstruktur i större utsträckning kan användas för hållbara transporter till och från skolan. Detaljplanen ger också kommunen byggrätt att upprätta en ny modern förskola som bättre gynnar verksamheten och en pedagogisk inriktning.

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 byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner 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).

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tillståndsprövning och dispenser

Detaljplanens genomförande kräver dispens för fällning av ett antal biotopskyddade träd. Träden omfattas av biotopskydd avseende allé och ligger inom planområdet. De träd som fälls ska ersättas. Ansökan om dispens har inlämnats till Länsstyrelsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planeekonomi

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

Fastighetsbildningsåtgärder

Planen förutsätter att kvartersmark för skoländamål avstyckas och bildar en egen fastighet. Kvartersmark för transformatorstation kan också avstyckas. Avstyckning prövas vid lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ledningsåtgärder

Rätt att framdra och bibehålla allmänna underjordiska ledningar inom planområdet betecknat med "u" kan säkerställas med upplåtelse av ledningsrätt. Lantmäteriet prövar lämpligheten i enlighet med ledningsrättslagen (1973:1144).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Det ankommer på berörda fastighetsägare och ledningsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning och upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt ev skyldighet att utge ersättning för upplåtelse av utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning efter officialvärdering om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda fastighetsägare. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommit.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA
Tillväxtavdelningen