



PLANBESKRIVNING

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

Samrådshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv.

Diarienummer: KS.2018.0111

Upprättad: 2020-04-02

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utredning. *Undersökningsrapport - Provtagning av metaller, bekämpningsmedel och petroleum i mark.*
- Bilaga A. *Planskiss villabebyggelse*
- Bilaga B. *Dagvattenhantering*
- Bilaga C. *Bullerhantering*



**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.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att uppföra bostäder inom fastigheten Sallerup 50:18. Det föreslagna planområdet är cirka 7800 kvm stort och fastighetsägaren, även kallad sökande vill på sikt stycka av fastigheten till sju mindre villafastigheter. Planförslaget tillåter friliggande bebyggelse.

Tidigare stod en handelsträdgård på platsen men som idag är riven. Inom planområdet finns endast fåtal byggnader kvar, bland annat ett bostadshus och en ekonomibyggnad. Bostadshuset och ekonomibyggnaden är tänkt att vara kvar.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG

PLANDATA	5
Areal och markägoförhållanden	5
Plansituation	5
Demografisk information	5
PLANSÖKANDE	5
PLANENS SYFTE	5
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	6
MARKANVÄNDNING OCH STADS BILD	6
Planområdets disposition och gestaltning	6
Bebyggelse	6
TRAFIK	7
Angöring och biltrafik	7
Gång- och cykeltrafik	7
Kollektivtrafik	7
Parkering	7
NATUR	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
Energiförsörjning	7
Telefoni	7
Spill- och dricksvatten	7
Brandposter	7
Avfall	8

FÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Översiktsplan Eslöv 2035	9
Gällande detaljplan	9
Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken	9
Planuppdrag	9
Bostadsförsörjningsprogram	9
BEFINTLIG STADS BILD OCH MARKANVÄNDNING	10
KULTURMILJÖ	10
Kulturhistoriska byggnader och miljöer	10
Arkeologi/Fornlämningar	11
TRAFIK	11
Biltrafik	11
Gång- och cykeltrafik	11
Kollektivtrafik	11
SERVICE	11
NATUR	12
Natur, park och rekreation	12
Topografi	12
Geotekniska förhållanden och markradon	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
El och fjärrvärme	12
Dagvatten	12
Spill- och dricksvatten	12
Brandposter	12

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER	13
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken	13
Påverkan på riksintresse	13
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	13
Luftkvalité	13
Vattenkvalité	13
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	13
DAGVATTEN	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Spill- och dricksvatten	15
NATURLJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	15
EKOSYSTEMTJÄNSTER	15
MARKFÖRORENINGAR	16
STADSBILD/LANDSKAPSBILD	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	16
Buller	16
God bebyggd miljö	18
Vattenförekomst	19
SOCIALA KONSEKVENSER	19
Barnkonventionen	19
Tillgänglighet	19
Risk	19

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
Genomförandetid	20
Detaljplanarbete	20
Avtal	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	20
Planekonomi	20
Fastighetsbildningsåtgärder	20
Avstyckning	20
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning	20
Ledningsåtgärder	21
Tekniska genomförandefrågor	21

PLANFÖRSLAG

PLANDATA

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 7800 kvm stort och omfattar fastigheten Sallerup 50:18.

Fastigheten är privatägd.

Plansituation

Planområdet är inte detaljplanlagd sedan tidigare.

Demografisk information

- Närmsta skola och förskola ligger cirka 1km, från planområdet.
- Närmsta grönyta/naturområde ligger cirka 1,5km, i närheten av Eslövs vattentorn.
- Närmsta lekplatserna ligger cirka 1km bort, den ena i bostadsområdet Hällan och den andra i Bäckdala.

Befolkningen är förhållandevis ung i relation till resten av Eslövs kommun. Endast 11% är över 64 års ålder. Utbildningsnivån är väsentligt högre, då nästan hälften anses ha hög utbildningsnivå – gymnasial eller eftergymnasial utbildning. Männen i arbetsför ålder tjänar betydligt mer än kvinnorna i området. Det finns inga barn i området under 6 år, samt få ensamhushåll. Det förekommer enbart äganderätter i området.



Figur 2. Demografiskt avgränsat område.

PLANSÖKANDE

Sökande skickade den 20 februari 2018 in en begäran om planbesked.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder inom fastigheten Sallerup 50:18 i Västra Sallerup. Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen (2010:900).

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Följande utredning har beställt under framtagandet av planförslaget:

- Undersökningsrapport - Provtagning av metaller, bekämpningsmedel och petroleum i mark. Utförd 2017-12-13 av Henrik Ask på företaget Miljöassistans.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planområdets disposition och gestaltning

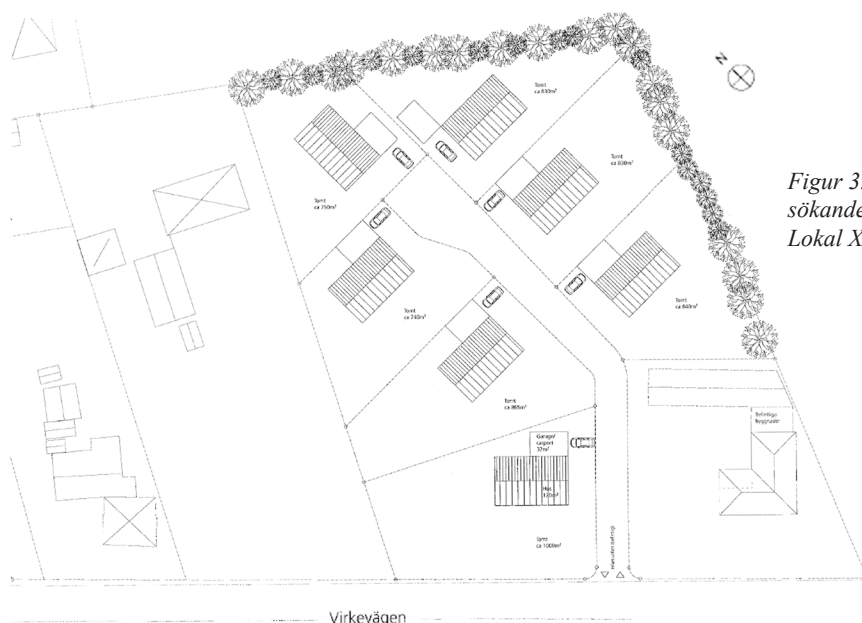
Grundtanken med förslaget är att omvandla ett område som det tidigare har bedrivits handelsträdgårdsverksamhet till bostadsbebyggelse, genom att planlägga fastigheten Sallerup 50:18 för bostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör en relativt flexibel utformning av planområdet.

Bebbyggelse

Byggnaderna inom planområdet är tänkta utformas som enbostadshus i form av villor. Nockhöjden är på 8 meter, vilket möjliggör uppförandet av bostäder i två våningar. Önskvärt taktäckningsmaterial är taktegel eller falsad plåt för att knyta an till omgivningen, eller sedumtak för att främja dagvattenhanteringen.

Byggnader måste placeras minst fyra meter från fastighetsgränsen. Byggrätten är även begränsad med bestämmelsen *marken får endast förses med komplementbyggnad*, innanför den prickade marken längs med Virkevägen.



Figur 3. Planskiss från sökandes arkitekt Lokal XXX Arkitekter AB.

Planförslaget tillåter 700 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek. Största bruttosarean är 200 kvm per fastighet och endast 50% av fastigheten får hårdgöras, med undantag för matargatan som kommer anläggas med genomsläpplig beläggning.

TRAFIK**Angöring och biltrafik**

Angöring till planområdet sker från Virkevägen. För att nå samtliga bostäder inom planområdet planeras en angöringsgata/matargata med en vändplats på kvartersmark. Angöringsgatan ska dimensioneras så att fordon för sophantering och mindre lastbilar ska kunna vända.

Gång- och cykeltrafik

Inga gång-eller cykelvägar planeras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Parkering

Planförslaget möjliggör bostadshus med intentionerna att de ska utformas som enbostadshus. Parkering sker på den enskilda fastigheten, i anslutning till bostadshuset.

NATUR

Planförslaget möjliggör sju stycken villafastigheter. Villafastigheterna varierar i storlek mellan 700-1000 kvm och endast 50% av fastigheten får hårdgöras. Byggnaderna på fastigheterna inkluderas i hårdgöringsgraden. Resterande procentsats är ämnad för vegetation och kan därigenom ge möjlighet till lek och rekreation för de boende.

**TEKNISK
FÖRSÖRJNING****Energiförsörjning**

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Telefoni

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Spill- och dricksvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. VA SYD kommer att upprätta en förbindelsepunkt fram till fastighetsgränsen vid Virkevägen. Från förbindelsepunkten kommer senare servisledningarna för spill- och dricksvatten byggas ut i den nya angöringsgatan/matargatan. De framtida villafastigheterna kommer senare att behöva ansluta sig till servisen i matargatan.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området kommer därför inte att anslutas till kommunens ledningsnät för dagvatten. Dagvatten måste därför hanteras lokalt och inom varje fastighet. Exempelvis kan vatten inom varje fastighet ledas till ett dagvattenmagasin där det infiltreras naturligt i marken. Takvatten bör också ledas till dagvattenmagasinet.

Brandposter

Det finns inga brandposter i närheten av planområdet och inga nya brandposter är tilltänkta vid planområdet.

I dialog med VA SYD och Räddningstjänsten framkom att VA-ledningarna i närheten av planområdet inte är dimensionerad för att kunna klara de vattenmängder som krävs för brandposter. Skulle en eldsvåda uppstå kommer Räddningstjänsten istället att transportera vatten till platsen via en tankbil.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Sopkärl ska anpassas och placeras inom varje fastighet, samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan anges planområdet som landsbygd, vilket innebär att utvecklingen i byarna främst ska ske genom en förtätning. Detta för att värna om natur- och jordbruksvärden. Detaljplaneförslaget är förenlig med gällande översiktsplan.

Riksstressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs av riksstress för kulturmiljövård Ellinge-Västra Sallerup (M63). I motiveringen till riksstresset för kulturmiljövård står följande: *Dalgångsbygd och slottslandskap kring Bråån och Ellinge slott där godsförvaltningen sedan medeltiden satt sin prägel på såväl landskapets som bebyggelsens gestaltning samt de till slottet hörande underlydande gårdarna.*

Riksstressets uttryck lyder: *Betade strandängar utmed Bråån samt vidsträckta fält och rikt allésystem kring Ellinge tidigare befästa slott. Slottet är av medeltida ursprung men omgestaltades under 1700- och 1800-talen - främst i enlighet med renässansens stilideal. Vallgravar och park, välbevarad ekonomi- och arbetarbyggelse av såväl tegel som korsvirke, förvaltarbostad, skola och smedja. Kristinebergs herrgårdsanläggning från 1815.*

I riksstresset ingår även: *Västra Sallerups medeltida kyrka med förnämliga kalkmålningar, kyrkby med karaktäristiska bebyggelseinslag som väl belyser 1800-talets bystruktur kring kyrkan, prästgård från 1860-talet.*

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-05-29 (§ 66) att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta planavtal med sökande samt ge positivt planbesked och planuppdrag.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Eslövs kommuns bostadsförsörjningsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2016-12-20, finns det en efterfrågan på småhus främst i och i anslutning till Eslövs tätort. Större delen av köparna kommer från kommunen men även från Lund och Malmö. 85 procent av den förväntade befolkningstillväxten i kommunen fram till 2020, förväntas ske i Eslövs tätort.

**BEFINTLIG
STADSBILD
OCH MARKAN-
VÄNDNING**

Planområdet är beläget cirka 350 meter väster om Västra Sallerups kyrkby och innefattar fastigheten Sallerup 50:18. Inom planområdet har det tidigare bedrivits en handelsträdgård, men växthuset är idag rivna och området består mestadels av gräs- och grusytor samt enskilda träd. I det sydvästra hörnet av planområdet står ett enfamiljshus med en tillhörande ekonomibyggnad.

Området omgärdas huvudsakligen av åkermark. Väster om planområdet, längs med Virkevägen ligger fler bostadshus samt enskilda gårdar.



Figur 4. Vy över planområdet från Virkevägen.



Figur 5. Vy över del av befintlig gårdsbebyggelse och fundament från växthuset som tidigare låg på fastigheten.

KULTURMILJÖ**Kulturhistoriska byggnader och miljöer**

I Eslövs historiska kartor från 1860 går det att urskilja bebyggelse i det sydöstra hörnet av planområdet. Dåtidens bebyggelse är riven och ersatt med ett enfamiljshus som är uppförd på 1980-talet. Inom fastigheten har det bedrivits en handelsträdgård från tidigt 1950-tal tills för drygt 10 år sedan. Handelsträdgårdens verksamhetsbyggnader har rivits.

Arkeologi/Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet finns det inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.



Figur 6. Eslövs historiska ortofoton som visar planområdets utveckling från 1860 till 2018.

TRAFIK

Biltrafik

Planområdet nås med biltrafik från Virkevägen (väg 1261). Vägen är samfärdig och Trafikverket är väghållare.

Gång- och cykelvägar

Virkevägen saknar separata cykelbanor. Cykling sker i blandtrafik fram till Västra Sallerups kyrkby, en sträcka på cirka 600 meter. Från Västra Sallerups kyrkby finns anslutande cykelvägar in till centrala Eslöv.

Kollektivtrafik

Cirka 1 kilometer från planområdet, i stadsdelen Sallerup, finns närmaste busshållplats. Stadsbuss 2 försörjer stadsdelen med kollektivtrafik.

SERVICE

I dagsläget är serviceutbudet begränsat i och i närheten av planområdet. Cirka en kilometer från planförslaget ligger stadsdelen Sallerup och Eslövs centrum, där utbudet på offentlig service är god. I Sallerup ligger fyra förskolor, två grundskolor och en vårdcentral, samt en sporthall.

NATUR**Natur, park och rekreation**

Planområdet omgärdas nästan uteslutande av åkermark, klass 8. Inom planområdet finns inget identifierat värdefullt naturområde. Området ligger i ett låglänt odlingslandskap som karaktäriseras av flackt, relativt storskalig jordbruksmark samt av närheten till Eslövs tätort. Närmsta grönområde ligger vid Eslövs vattentorn, mellan bostadsområdena Hällan och Backarna.

Topografi

Planområdet sluttar ner mot nordväst och grannfastigheten Sallerup 50:22. Lägsta punkten är 61,76 meter över nollplanet. Högsta punkten är 65,99 meter över nollplanet längs planområdets sydöstra fastighetsgräns.

Geotekniska förhållanden och markradon

Sallerup 50:18 ingår i det område som har identifierats som lågrisksområde för markradon.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet av moränfinlera. Morän är i regel bra byggbarmark, dock finns det risk för tjäle. Lerområden har lägre bärighet än morän och grundläggning av hus ska noga övervägas. Leran kan vara mycket olika packade och det kan därför vara bra att genomföra en geoteknisk undersökning för bedömning av grundläggningsmetod.

**TEKNISK
FÖRSÖRJNING****El och fjärrvärme**

Fjärrvärmenätet och elnätet är utbyggt i området. Planområdet kan anslutas till befintliga ledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten.

Spill- och dricksvatten

Planområdet ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. I dagsläget är spill- och dricksvatten kapaciteten begränsad och åtgärder krävs för ett genomförande av planförslaget.

Brandposter

Den närmaste brandpost finns i korsningen Västra Sallerups byaväg och Sassels väg.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare ianspråktagen för en handelsträdgård och bostadsbebyggelse.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Påverkan på riksintresse

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård Ellinge-Västra Sallerup (M63). Planområdet bedöms inte beröra några av värdena som riksintresset avser att skydda och bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Vattenkvalitet

Planområdet ingår i det område som har identifierats i *Översiktsplan Eslöv 2035* att innehålla en status som ”God kemisk och kvantitativ status”. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Höje å, Kävlingeån, Saxån, Råan och Vege å.

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttagas. Enligt *Årsrapport för Eslövs kommun 2018 - Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne*, är luftföroreningarna i Eslöv koncentrerade främst längs med järnvägen och större vägar. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m³ i Eslövs tätort och 5–8 µg/m³ på landsbygden.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka sju enbostadshus. Planförslaget innebär en minimal ökning i trafikmängden. Den ökade trafikmängden bedöms vara cirka 30 fordonsrörelser per dygn. Eslövs kommun bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt skyfallskarteringen över Eslövs tätort och Västra Sallerup ligger inte planområdet i en lågpunkt eller innehar någon känd vattenproblematik. Flödespilarna i skyfallsdatan visar att vattnet rinner i en nordvästlig riktning, bort från planområdet. Vid stora skyfall (så kallade 100 årsregn) blir inte heller vatten stillastående eller instängda på platsen. Norr om planområdet i närheten av Västerdala, finns en lågpunkt på 0,5 – 1,0 meter som vatten ansamlas i vid större skyfall. Dock bedöms inte ett genomförande av planförslaget påverka vattenvägarna negativt vid ett större skyfall.



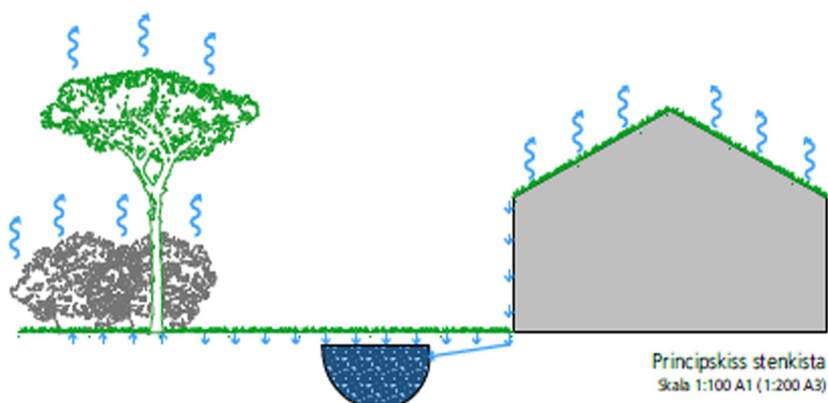
Figur 7. Utsnitt från Eslövs kommun skyfallskartering.

DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen ska ske inom varje fastighet och metoderna är många. De nya huskropparna som tillkommer medför att mindre vatten kan infiltreras direkt i marken. Sökandes arkitekt föreslår fler lämpliga lösningar på hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Vattnet ska omhändertas inom varje villafastighet. Detta kan ske dels genom att använda sig av gröna tak, för att fördröja vattnet innan det går vidare till en stenkista eller annat dagvattenmagasin. Dagvattnet kan även fördröjas genom öppet fördröjningsmagasin i form av damm. Kapacitet och storlek beräknas vid detaljprojektering. Övrigt regnvatten filtreras och infiltreras i markvegetationen.

Dagvattnet kommer även att behöva hanteras på matargatan. Gatan kommer utformas med dränerande beläggning på öppen överbyggnad, på så vis fördröjs och renas dagvattnet så fort det når marken. Denna variant av beläggningar kan utgöras av dränerande asfalt, marksten, natursten eller grus. Beroende på typ av dränerande beläggning finns ett antal naturliga processer för vattenrening; filtrering, adsorption och biodegradering. Genom att ha genomsläppliga material i hela överbyggnaden skapas förutsättningar för dagvattnet att infiltrera ned till ett öppet förstärkningslager för ytterligare fördröjning och rening.

Figur 8. Sektion som visar förslag på dagvattenhantering inom fastigheten.
Lokal XXX Arkitekter AB.



Planområdet består mestadels av gräs och grus. Inom den sydvästra delen av planområdet finns ett befintligt enfamiljshus. Detaljplanens genomförande kommer därför innebära en högre hårdgöringsgrad jämfört med dagsläget vilket innebär att avrinningen från planområdet kommer att öka.

Planområdet ligger höjdmässigt bra till och få lågpunkter finns inom området, vilket minskar risken för översvämning.

En kantzon som ramar in matargatan med öppen överbyggnad för uppsamling och fördröjning, kan komplettera dagvattenhanteringen. Kantzonen kan vara ett täckt dike med olika fraktioner av makadam.

Läs mer om dagvattenlösningar för Detaljplanen för Sallerup 50:18 i Bilaga B. *Dagvattenhantering.*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Kapacitetshöjande åtgärder för spill- och dricksvatten kommer att krävas för ett genomförande av detaljplanen. Nya VA-ledningar kommer att dras i Virkevägen fram till fastighetsgränsen Sallerup 50:18. Därefter kommer det upprättas en förbindelspunkt som kopplar samman det kommunala vattensystemet med det som kommer upprättas i angöringsvägen. Exploatören ansvarar för projektering och kostnaden för de nya VA-ledningar som dras i angöringsvägen. Slutligen kommer de framtida villafastigheterna få ansluta sig till VA-servisen i angöringsvägen.

Vid genomförande av detaljplanen kan markarbeten bli nödvändiga för att jämna ut det höjdskillnader som råder inom planområdet. Detta för att vattentrycket i VA-ledningar ska fungera.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Den mark som tas i anspråk för bostäder har tidigare använts för växthusodling. Växthus är idag rivna och området står idag obebyggt. Planområdet omgärdas av åkermark med troligen låga biologiska värden. Området består idag huvudsakligen av gräs och kompakterat grus, samt enstaka träd och buskar. Den biologiska mångfalden bedöms förhållandevis låg även inom planområdet. Exploatören vill plantera två nya trädrader, längs med norra och nordöstra fastighetsgränserna. Träden bör vara av varierande art för att gynna den biologiska mångfalden samt bidra till att området blir mindre vindutsatt.

EKOSYSTEM- TJÄNSTER

Planförslaget har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Planförslaget kommer tillför en del nya ekosystemtjänster till området, främst stödjande och reglerande ekosystemtjänster. Den biologiska mångfalden kommer att gynnas av att miljön omvandlas från åkermark till villafastigheter. De nya villafastigheterna kommer att förse hela området med mer och varierande vegetation vilket kommer gynna den biologiska mångfalden.

Planförslaget har även positiva effekter på de reglerande ekosystemtjänsterna så som förbättrad luftkvalité, bullernivåer, lokalklimatet, etc.

Kartläggningen visar dock att planförslaget har negativa effekter på de kulturella ekosystemtjänsterna. Det finns få gemensamma ytor för lek, motion och rekreation i och i anslutning till planområdet.

På sikt bör planområdet kopplas samman med Västra Sallerups kyrkby och Eslövs tätort, företrädesvis medhjälp av en gång- och cykelväg.

MARK- FÖRORNINGAR

Miljöavdelningen utförde under hösten 2014, en MIFO 1- inventering (Metodik för inventering av förorenad mark), avseende eventuellt förorenade områden inom plantskolor och handelsträdgårdar. Inom Sallerup 50:18, Eslöv, gjordes bedömningen att om grävarbeten, rivning av växthus/byggnader eller vid nybyggnation kunde en kompletterande markundersökning erfordras.

Kompletterande markundersökningen utfördes den 15 november 2017, av företaget Miljöassistans. Inom planområdet grävdes 30 provgropar och tre samlingsprover lämnades till analys. Prover togs både innanför och utanför området där växthusen tidigare hade stått. Detta eftersom sannolikheten för att marken kan vara förorenad är stor i närheten till växthus.

Med anledning av att det planeras för bostäder inom området analyserades provresultaten utifrån naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Resultatet från analysen visade att bekämpningsmedel, metaller och olja är långt under naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Inga åtgärder är därför nödvändiga att genomföra för att göra marken lämplig för uppförandet av bostäder.

Miljöavdelningen på Eslövs kommun fick rapporten den 14 december 2017 med bifogade analyser. Efter granskning av rapporten har Miljöavdelningen bedömt att några ytterligare åtgärder inte krävs. Inga spår av bekämpningsmedel, förhöjda halter av metaller eller olja har konstaterats i provtagningen. Risken att en förorening i mark eller grundvatten som härrör från hantering av bekämpningsmedel eller olja skall finnas på fastigheten är mycket låg.

Kommunledningskontoret bedömer att *Undersökningsrapport - Provtagning av metaller, bekämpningsmedel och petroleum i mark*, som utfördes av Henrik Ask på företaget Miljöassistans är tillräcklig i frågan om mark och grundläggning.

STADSBILD OCH LANDSKAPSBILD

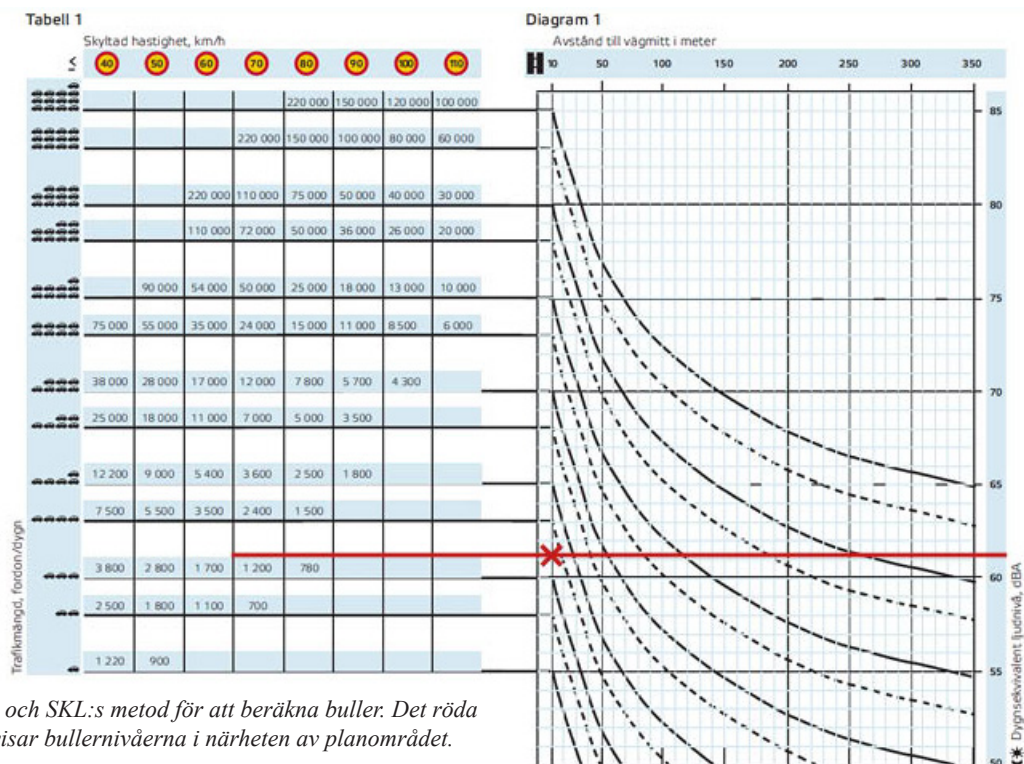
Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden delvis kommer att förändras. Planområdets föreslagna struktur ska anpassas till de höjdkurvor som finns naturligt i landskapet. Utåt utgör bebyggelsen en lågmäld skala så att mötet med landskapet och övrig bebyggelse blir mjukt.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

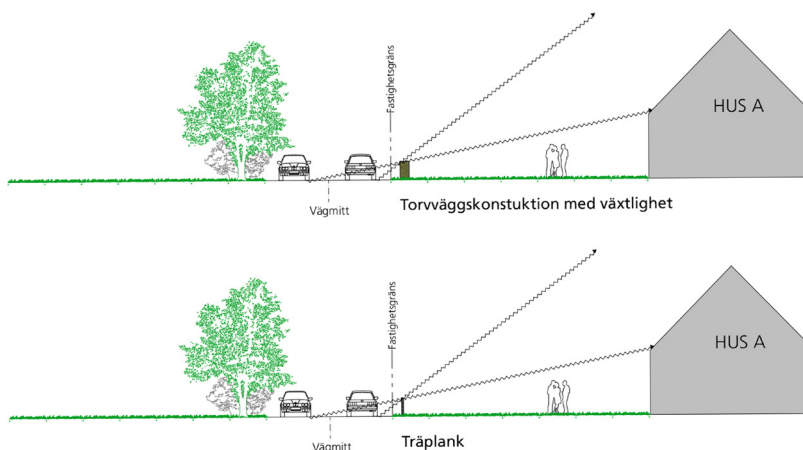
Väg 1261, även kallad Virkevägen ligger utanför Trafikverkets funktionellt prioriterad vägnät och inte identifierad som transportled för farligt gods. Hastigheten är 70km/h och enligt Trafikverkets vägtrafiksflödeskarta genomfördes senaste trafikmätningen år 2008. I mätningen framkom att årsmedeldygnstrafiken för samtliga fordon $1420 \pm 10\%$.

I Boverkets och Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) dokument *Hur mycket bullrar vägen?* redovisas en metod för att bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder. Metoden beräknar bullernivån utifrån om trafikmängd, skyltad hastighet (km/h) och avstånd mellan väg och mottagare (meter). Avståndet från mittpunkten på väg 1261 inklusive den prickade marken är 10 meter. Hastigheten i relation till avståndet genererar en dygnsekvivalent ljudnivå på 61 dBA. Resultatet går att se i grafen nedan.



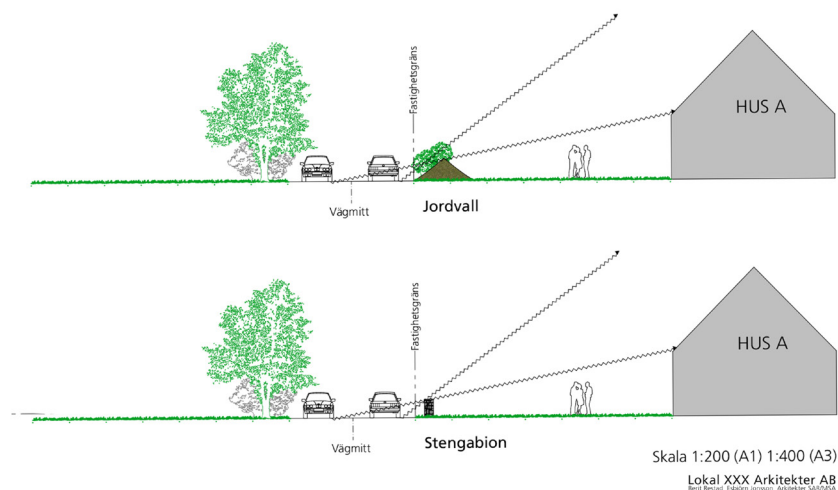
Figur 9. Boverket och SKL:s metod för att beräkna buller. Det röda strecket i grafen visar bullernivåerna i närheten av planområdet.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § får inte trafikbuller vid bostadsbyggnader, större än 35 kvm överstiga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna för planområdet och villafastigheten närmst Virkevägen uppgår enligt grafen till 61 dBA. I dialog med sökande och sökandes arkitekt, föreslås flera lösningar som redovisas i sektioner nedan samt i Bilaga C. *Bullerhantering*. Kommunledningskontoret bedömer att åtgärderna som sökande föreslår, kommer vara tillräckliga för att inte överskrida riktvärdet.



Figur 10. Sektioner med förslag på möjliga bulleråtgärder från sökandes arkitekt. Lokal XXX Arkitekter AB.

Figur 11. Sektioner med förslagsmögliga bullerlösningar från sdes arkitekt, Lokal XXX Arkitekter AB.



Figur 12. Situationsplan över planområdet, placering av Hus A och bulleråtgärd.



God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012. Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden, etc. Planförslaget tar fasta på flera av dessa preciseringar, dock är tillgången på kollektivtrafiken begränsad. Planområdet ligger inte i närheten av något identifierat park- eller naturområde, men omgärdas av öppen jordbruksmark. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget trots brist på kollektiva kommunikationer och närliggande parkområden tillgodoser miljömålet – *God bebyggd miljö*.

Vattenförekomst

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Kävlingeån uppnår otillfredsställande ekologisk status gällande näringsämnen och försurning. Kävlingeån uppnår inte god kemisk status gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna är för höga beror på internationella luftnedfall. Polybromerade difenyletrar används som flamskyddsmedel i bland annat textil, möbler och plastprodukter och tros ha orsakat föroreningar i vattenmassor genom bland annat läckage och utsläpp. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att försämra vattenkvaliteten i Kävlingeån.

SOCIALA KONSEKVENSER

Barnkonventionen

Planförslaget kan komma att beröra barn i den mån att en eller flera familjer med barn kan flytta till området. Intentionerna är att bostäderna ska uppföras i form av enbostadshus och att planområdet ska delas i flera fastigheter. Inom varje fastighet finns förutsättningar för att till skapa utrymme för lek och rekreation för barn som i framtiden kommer att bo inom planområdet.

I planområdets närhet saknas det tillgång till grönområden i form av parker eller naturområden, samt gång- och cykelvägar vilket kan ha en negativ effekt för barns möjligheter att röra sig fritt i sitt närområde.

I framtiden skulle en gång- och cykel väg kunna förbättra tillgängligheten för barn men även vuxna.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Risk

Planområdet ligger inte i närheten av några riskkällor.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot fastighetsägarens bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Detaljplanearbete

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av exploatören. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Tillväxtavdelningen och fastighetsägaren. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Fastighetsägaren bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan Tillväxtavdelningen och sökande. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark. Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättningar som bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

Fastighetsbildningsåtgärder

Inom fastigheten Sallerup 50:18 avses flera villor uppföras utmed en gemensam angöringsgata. Fastigheten avses därför delas upp i flera fastigheter. Detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek på 700 m². Det möjliggör att fastigheten kan delas upp i maximalt åtta antal fastigheter.

Avstyckning

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättningar som bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Exploatören har för avsikt att ombilda fastigheten till sju mindre villafastigheterna, som på sikt kommer att säljas separat.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggningar

Villafastigheter som nyttjar infartsvägen kommer att behöva bilda en gemensamhetsanläggning, för att säkerställa driften och underhållet på angöringsgatan/infartsvägen. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsåtgärder

Exploatören ansöker och bekostar servisledningarna för spill- och dricksvatten infartsvägen. Servisansökan måste göras till VA SYD innan anslutning får ske i förbindelsepunkten. Allmänna spill- och dricksvattenledningar kommer behöva dras i Virkevägen, i samråd med Trafikverket. Detta för att de nya fastigheterna ska kunna ansluta till det allmänna VA-nätet. En del av Virkesvägen kommer i samband med ledningsåtgärden att behöva grävas upp. VA SYD kommer att ansöka om tillstånd om ledningsflytt hos Trafikverket.

En gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas för de gemensamma VA-ledningarna i infartsvägen. Ansökan om gemensamhetsanläggningen för VA-ledningarna kan skickas in till Lantmäteriet i samband med ansökan om gemensamhetsanläggning för vägen.

Tekniska genomförandefrågor

Genomförandet av detaljplanen förutsätter en anslutning till Virkevägen där väghållare är Trafikverket. Tillstånd måste sökas hos Trafikverket för att få anslutningen godkänd.

Exploatören står för kostnader som uppkommer i samband med anordnandet av anslutningen till allmän väg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen