



PLANBESKRIVNING

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

Granskningshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv.

Diarienummer: KS.2018.0111

Upprättad: 2022-08-19

Boverkets föreskrifter: (BFS 2020:5)

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta, daterad 2022-08-18
- Fastighetsförteckning, daterad 2022-08-11
- Undersökningsrapport - *Provtagning av metaller, bekämpningsmedel och petroleum i mark*, daterad 2017-12-13
- Dag- och skyfallsutredning, daterad 2022-05-11
- Trafikbullerutredning, daterad 2022-02-17
- Geotekniskt utlåtande Sallerup 50:18, daterad 2022-07-11 av Tyréns AB.
- Bilaga A. *Skuggstudie*, daterad 2022-02-24

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 är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

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

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att bygga bostäder anpassade till befintlig bebyggelse och att hantera buller- och vattenfrågor kopplat till bebyggelsen. Syftet är också att i detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder på landsbygden i anslutning till Eslövs tätort. Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen (2010:900).

SAMMANFATTNING

Genom detaljplanen prövar kommunen lämpligheten att uppföra bostäder inom fastigheten Sallerup 50:18. Det föreslagna planområdet är cirka 8000 kvadratmeter stort och fastighetsägaren, senare kallad sökande, vill på sikt stycka av fastigheten till åtta mindre fastigheter. Eslövs kommun reglerar tillkommande bebyggelse inom planområdet till småhusbebyggelse.

Tidigare stod en handelsträdgård på platsen som idag är riven. Inom planområdet finns endast fåtal byggnader kvar, bland annat ett bostadshus, en ekonomibyggnad och ett uthus. Exploatören avser att bevara bostadshuset och ekonomibyggnaden.

Under samrådstiden framkom i Lantmäteriets yttrande att gränspunkten i det nordöstra hörnet av planområdet är osäker. Efter samrådstiden genomfördes en fastighetsbestämning för att fastställa gränspunktens position.

Planområdet ligger utanför VA SYD:s verksamhetsområde för dagvattenhantering. Efter samrådet genomfördes en dag- och skyfallsutredning som redovisar hur vattnet kan hanteras inom planområdet. I utredningen föreslås att dagvattenkassetter med en volym på 223 kubikmeter, placeras i tillfartsvägen. Kassetterna fördröjer vattnet innan det leds vidare via ett rör till ett dike i nordvästra delen av planområdet. Dag- och skyfallsåtgärden samt tillfartsvägen kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning. Eslövs kommun säkrar dag- och skyfallsåtgärden i planförslaget genom att framtida villaägare måste avleda dag- och skyfallsvatten till tillfartsvägen och gemensamhetsanläggningen för att få startbesked för bostadsbyggnation. Efter samrådet genomfördes även en bullerutredning. Eslövs kommun har beaktat resultatet från bullerutredningen och skyddar framtida bostadsbyggnation med bestämmelserna *Mark får inte förses med byggnadsverk*, Plan- och bygglagen 4 kap 16 § (prickmark) och *Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt*, PBL 3 kap 2 § (korsmark).

Efter granskningen har exploatören beställt ett utlåtande om de geotekniska förhållandena inom planområdet. Resultatet visar att de geotekniska förhållandena är goda inom planområdet och att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploatören. Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	7
PLANSÖKANDE	7
PLANENS SYFTE	7
PLANDATA	7
Areal och markägförhållanden	7
Plansituation	7
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	7
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	7
Ny bebyggelse	7
Befintliga byggnader	8
TRAFIK	8
Angöring och biltrafik	8
Gång- och cykeltrafik	9
Kollektivtrafik	9
Parkering	9
NATUR	9
Grönytor	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Energiförsörjning	10
Spill- och dricksvatten	10
Dag- och skyfallsvatten	10
Brandposter	12
Avfall	12
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	12
NATUR	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ekosystemtjänster	9
SOCIALA ASPEKTER	13
Tillgänglighet	13
Trygghet	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	14
Historik	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	16
Översiktsplan Eslöv 2035	16
Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken	16

Bostadsförsörjningsprogram	16
Planuppdrag	16
Samråd	16
SERVICE.....	17
TRAFIK	17
Biltrafik.....	17
Gång- och cykelvägar	17
Kollektivtrafik.....	17
NATUR.....	17
Natur, park och rekreation	17
Topografi.....	17
Geotekniska förhållanden och markradon	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Fiber- och elförsörjningsnät.....	19
Dagvatten	19
Spill- och dricksvatten	19
Brandposter	19
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	19
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	20
Tillgänglighet.....	20
KONSEKVENSER.....	21
MILJÖKONSEKVENSER	21
Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken	21
Påverkan på riksintresse.....	21
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	21
Luftkvalité.....	22
Vattenkvalité	22
DAGVATTEN OCH SKYFALL.....	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Spill- och dricksvatten	23
MARKFÖRORENINGAR	24
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	24
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	25
ARKEOLOGI	26
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	26
TRAFIK	27
Buller	27
Risk	27
Vattenförekomst.....	28

SOCIALA KONSEKVENSER.....	28
God bebyggd miljö	28
Barnrättslagen	28
GENOMFÖRANDE	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
Genomförandetiden.....	29
Detaljplanearbete	29
Planavtal.....	29
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	29
Planekonomi	29
Avstyckning	29
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning	29
Ledningsåtgärder.....	30
Tekniska genomförandefrågor	31

PLANFÖRSLAG

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att bygga bostäder anpassade till befintlig bebyggelse och att hantera buller- och vattenfrågor kopplat till bebyggelsen. Syftet är också att i detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder på landsbygden i anslutning till Eslövs tätort.

PLANDATA

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 8000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Sallerup 50:18. Fastigheten är privatägd.

Plansituation

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Följande utredning har beställts under framtagandet av detaljplanen:

- *Undersökningsrapport - Provtagning av metaller, bekämpningsmedel och petroleum i mark.* Utförd 2017-12-13 av Miljöassistans.
- *Trafikbullerutredning - DP Sallerup 50:18.* Utförd 2022-02-17 av Sweco Environment AB.
- *Dag- och skyfallsutredning Sallerup 50:18.* Utförd 2022-05-11 av Tyréns AB.
- *Geotekniskt utlåtande Sallerup 50:18.* Utförd 2022-07-11 av Tyréns AB.

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploitören.

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Ny bebyggelse

Eslövs kommun reglerar i planförslaget att planområdet ska innefattas av småhusbebyggelse. Nockhöjden är 8 meter, vilket möjliggör bostäder i ett plan med inredd vind. Planförslaget tillåter komplementbyggnader med en nockhöjd på 4,5 meter. Både bostadshus och komplementbyggnader, exempelvis garage ska utformas med en takvinkel på 30-40 graders lutning. Eslövs kommun avser med planförslaget att skapa ett område som kompletterar befintlig bebyggelse gällande volym och utformning. Detta säkrar kommunen genom bestämmelser gällande utformning och exploateringsgrad.

Byggrätten begränsas av bestämmelsen *Mark får inte förädlas med byggnadsverk*, Plan- och bygglagen 4 kap 16 § (prickmark) längs väg 1261. Detta för att säkra ett byggnadsfritt avstånd till statlig väg. Byggrätten är även begränsad med bestämmelsen *Marken får endast förädlas med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt*, PBL 3 kap 2 § (korsmark). Nya bostadshus närmst väg 1261, får inte placeras närmre än cirka 14 meter från väg 1261. Detta för att säkerställa att

kommande bostadsbebyggelse uppfyller riktvärdet för buller.



Figur 2. Planskiss som visar hur planområdet kan utformas. Illustration av Lokal XXX Arkitekter AB.

Eslövs kommun reglerar att endast småhus får uppföras inom planområdet. Planförslaget tillåter 700 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek och 1600 kvadratmeter som största. Eslövs kommun reglerar så att största byggnadsarea är 200 kvadratmeter per fastighet. Detta för att säkra så att detaljplanen blir ett komplement till befintlig byggnader och bebyggelsestruktur.

Befintliga byggnader

Exploatören har för avsikt att behålla bostadshuset och tillhörande komplementbyggnad inom planområdet. För att det befintliga bostadshuset inte ska bli planstridigt, har Eslövs kommun justerat bestämmelsen *Marken får bara försees med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt (korsmark)*.

TRAFIK

Angöring och biltrafik

För att nå alla bostäder inom planområdet kommer exploatören bygga en tillfartsväg med vändplats. Tillfartsvägen ska dimensioneras så att fordon för sophantering och mindre lastbilar ska kunna vända. Eslövs kommun säkrar tillfartsvägens bredd med bestämmelsen *Mark får inte försees med byggnadsverk*. Inga nya in- och utfartsvägar kommer upprättas till planområdet. Angöring till planområdet sker från väg 1261, i den södra delen av området. Anslutningar till statliga vägar ska utformas enligt Trafikverkets regelverk om Vägars och gators utformning (VGU) och exploatören ansöker hos Trafikverket om anslutning till väg

1261.

Gång- och cykeltrafik

Inga gång- eller cykelvägar planeras inom eller utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmarken och den enskilda fastigheten, i anslutning till bostadshuset.

NATUR**Grönytor**

Endast 35 % av fastigheten får hårdgöras och resterande procentsats ska vara genomsläpplig och ämnad för trädgårdsmark. Framtida fastighetsägare har förutsättningar att skapa mycket utrymme för vegetation och grönska. Eslövs kommun definierar genomsläpplig markbeläggning som en beläggning som kan infiltrera dagvatten.

Eslövs kommun har även lagt in en fem meter bred remsa med prickad mark längs den norra och östra fastighetsgränsen. Detta för att säkra möjligheten för en vegetationsgräns mot det öppna jordbrukslandskapet.

Ekosystemtjänster

Eslövs kommun har utvärderat planförslaget med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Ester är ett verktyg framtaget av boverket som 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. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Ett genomförande av planförslaget kan innebära att nya ekosystemtjänster tillkommer till området, främst stödjande och reglerande ekosystemtjänster. Den biologiska mångfalden kan gynnas av att miljön omvandlas från obebyggd mark med gräs och kompakterad grus, till trädgårdsmark och mark för bebyggelse. Detta eftersom trädgårdsmark kan vara artrika och på så vis skapa pollineringsmöjligheter.

Enligt kartläggningen kan planområdet även ha positiva effekter på reglerande ekosystemtjänsterna, så som förbättrad luftkvalité, bullernivåer, dagvattenhantering och lokalklimatet. Kartläggningen visar dock att planförslaget har negativa effekter på de kulturella ekosystemtjänsterna, eftersom det finns få gemensamma ytor för lek, motion och rekreation i och i anslutning till planområdet.

För att stärka de kulturella ekosystemtjänsterna bör planområdet på sikt kopplas samman med en gång- och cykelväg till Västra Sallerups kyrkby och Eslövs tätort.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt fiber- och elförsörjningsnät. Exploatören ansöker och bekostar framdragning av el och fiber i tillfartsvägen, därefter ansluter varje fastighetsägare sig till fiber- och elförsörjningsnät i tillfartsvägen.

Spill- och dricksvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. VA SYD kommer att upprätta en förbindelsepunkt vid planområdets södra gräns. Servisledningar för spill- och dricksvatten kommer att dras i den nya tillfartsvägen från förbindelsepunkten vid fastighetsgränsen. Framtida fastigheter inom planområdet, kommer senare att behöva ansluta sig till spill- och dricksvatten i tillfartsvägen.

Dag- och skyfallsvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten och området kommer inte att anslutas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Dagvatten kommer därför att hanteras lokalt, inom planområdet. Efter samrådet har Tyréns genomfört en dagvatten- och skyfallsutredning, 2022-05-23, i sammanfattningen står följande:

Planområdet ska bebyggas med bostäder samtidigt som nuvarande bebyggelse bevaras. Dagvatten föreslås avledas till ett dike i planområdets nordvästra hörn, tillhörande Eslövs kommun. Dagvattenfördröjningen ska dimensioneras för ett klimatjusterat 10-årsregn enligt riktlinjer för gles bostadsbebyggelse i P110. Tillåtet utflöde innebär krav på en relativt omfattande fördröjning av planområdets dagvatten.

Ett dagvattensystem med trög avledning på fastigheterna och fördröjning i ett underjordiskt magasin föreslås för att fördröja och rena planområdets dagvatten. Magasinet rekommenderas placeras under lokalgatan, förslagsvis i form av ett kassetmagasin, och ägas som en gemensamhetsanläggning. Eftersom grundvattennivån i området bedöms ligga högt bör magasinet utformas som ett tätt magasin. Inför den fortsatta planeringen av området bör höjdsättningen utformas så att dagvattnet på varje fastighet kan ledas till en dagvattenbrunn och sedan i ledning till magasinet under lokalgatan. Från magasinet föreslås dagvattnet ledas i kulvert genom fastighet A (se Figur 3) till ett utlopp i det befintliga diket.

Vid skyfall sker ingen avrinning in till planområdet. Avrinning vidare från planområdet sker till diket i områdets nordvästra hörn, till grannfastigheten Sallerup 50:22 och till väg 1261. Inga betydande översvämningar uppstår inom planområdet, varken före eller efter exploatering. Marklutningen inom planområdet medför att djup på rinnande vatten inte bedöms utgöra någon risk. Exploatering av området innebär att genererad avrinning inom planområdet vid skyfall ökar till följd av ökad hårdgöringsgrad. Planerat dagvattenmagasin, vilket har kapacitet för att omhänderta ökningen av skyfallsavrinning, medför dock att

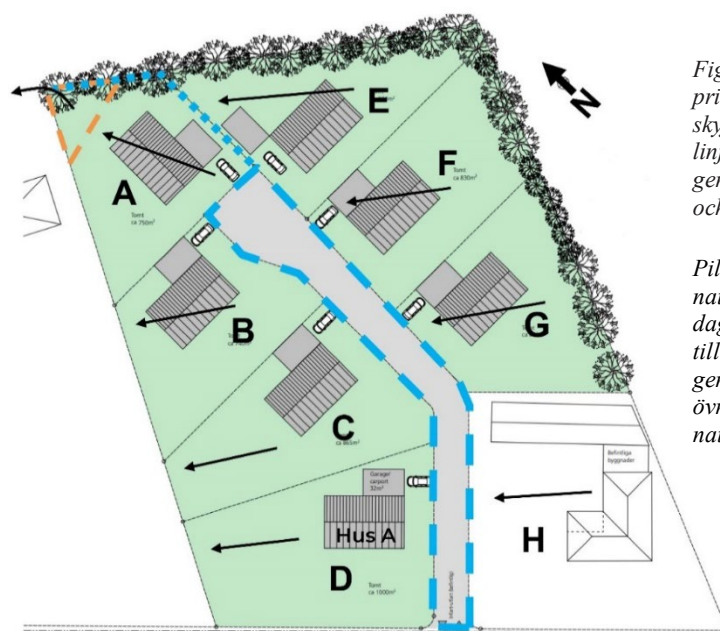
det inte sker någon nedströms försämring.

Illustrationen nedan visar principlösningen för dagvatten- och skyfallshanteringen inom planområdet. Dag- och skyfallsvatten kommer att ledas från kassetterna i tillfartsvägen till ett dike i norr, vidare till en naturlig lågpunkt i nordväst. Slutligen rinner vattnet ut i ett kommunalt dike i det nordvästra hörnet av planområdet. Det maximala utflödet från planområdet till diket i det nordvästra hörnet av fastigheten Sallerup 50:18 bör inte vara mer än 0,6 l/s.

Eslövs kommun säkrar dag- och skyfallsåtgärden med användningsbestämmelsen *Teknisk anläggning – Dagvattenanläggning* och två egenskapsbestämmelser om att ett dagvatten- och skyfallsmagasin för fördröjning ska uppföras samt att fördröjningsmagasinet ska rymma minst 223 m³ kubikmeter. Eslövs kommun reglerar även att ytan ska utgöra ett markreservat för gemensamhetsanläggningar och en bestämmelse om att *Startbesked inte får ges för bostadsbyggnation förrän fastigheten är ansluten till utförd gemensamhetsanläggning för tillfartsväg, vatten- och avloppsledningar samt för fördröjning och lokal hantering av dag- och skyfallsvatten.*

Nuvarande fastighetsägare eller framtida deltagande fastigheter i den blivande gemensamhetsanläggningen, ansvarar och bekostar utbyggnaden av dagvatten- och skyfallslösningen i tillfartsvägen.

Eslövs kommun reglerar även att endast 35 % av fastigheten får hårdgöras, med undantag för tillfartsvägen, och resterande procentsats ska vara genomsläpplig. Samtliga byggnader som upprättas inom respektive fastighet ingår i hårdgöringsgraden. Genom att begränsa hårdgörandegraden i detaljplanen, skapas infiltrationsytor som kan bidra till att omhänderta dag- och skyfallsvatten.



Figur 3. Illustration som visar principlösningen för dag- och skyfallshanteringen. Streckad orange och blå linje visar vilka ytor som kommer ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvatten- och skyfallshanteringen.

Pilarna anger flödesriktning och den naturliga avrinningen för ytvattnet i dagsläget. Ytvatten från hårdgjorda ytor leds till fördröjningsmagasinet i gemensamhetsanläggningen. Vatten på övriga ytor infiltreras på plats eller har sin naturliga rinnväg västerut.

Brandposter

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

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

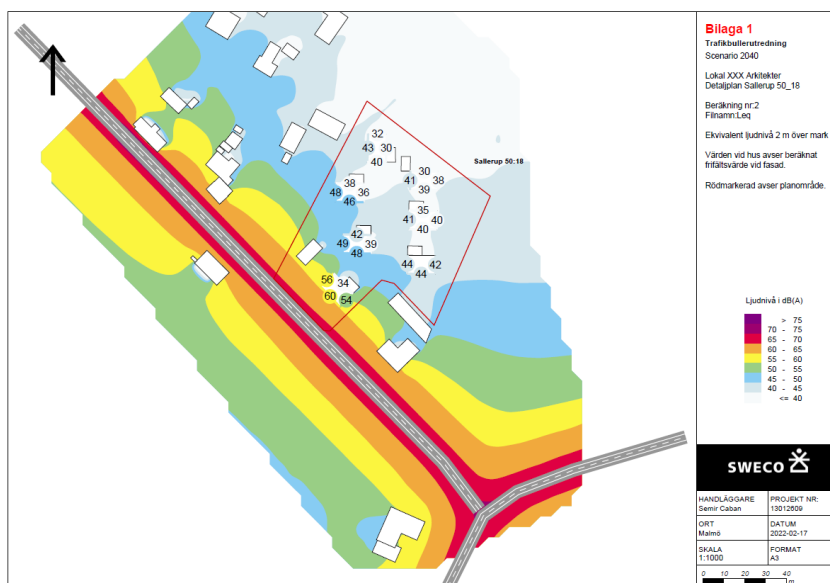
Avfall

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. I detaljplanen reglerar kommunen så att en sopbil ska kunna vända på vändplatsen inom planområdet. Detta reglerar kommunen med bestämmelsen *Mark får inte förses med byggnadsverk* (prickmark).

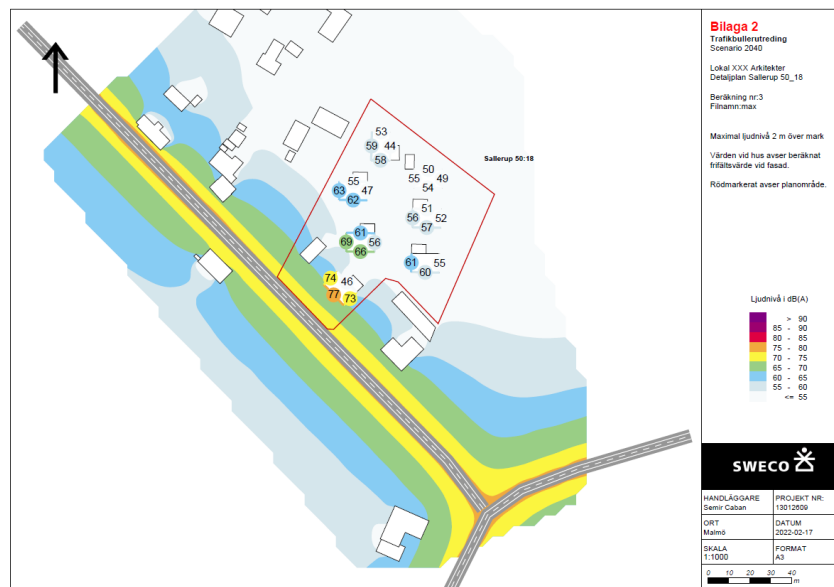
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Efter samrådet har Sweco Environment AB genomfört en bullerutredning för planförslaget. I trafikbullerutredningen (2022-02-17) står följande i slutsatsen:

- *Riktvärdet 60 dBA EQ ljudnivå vid fasad innehålls för all bebyggelse på planområde. Samtliga bostadsbyggnader kan innehålla riktvärde för uteplats där man har blåa ytor på ljudspridningskartan i Bilaga 1 och gröna (och blåa) ytor i Bilaga 2.*
- *Samtliga huskroppar har möjlighet att anordna uteplats på minst en av fasadsidorna.*



Figur 4. Utsnitt från trafikbullerutredningen som visar den ekvivalenta ljudnivån för planområdet år 2040.



Figur 5. Utsnitt från trafikbullerutredningen som visar den maximala ljudnivån för planområdet år 2040.

Som utredningen visar så uppfyller samtliga bostäder riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid husfasad. Utifrån trafikbullerutredningen (2022-02-17) uppfyller bostadshuset i söder riktlinjerna men det förutsätter att bostadshuset placeras på den specifika platsen. Riktvärdet för uteplats är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Det södra bostadshuset uppfyller enbart riktlinjerna vid den nordvästliga fasaden. För att säkerställa att framtida bostadshus uppfyller riktvärdet har Eslövs kommun valt att begränsa byggrätten med bestämmelsen *Marken får bara försees med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt (korsmark)*.

SOCIALA ASPEKTER

Tillgänglighet

Vid utarbetande av detaljplanen har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. 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.

Trygghet

Eslövs kommun har utvärderat detaljplanen med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en tidigare obebyggd yta omvandlas till bostadsområde. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Tillfartsvägen som är centrerad till mitten av planområdet kommer att vara överblickbar för samtliga bostäder i området. Gatans centrala läge inom planområdet bidrar till att stärka trygghetskänslan i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i området Västra Sallerup, cirka 300 meter väster om Västra Sallerups kyrkby och innefattar fastigheten Sallerup 50:18. Området består mestadels av gräs- och grusytor samt enstaka träd och buskar. I det sydöstra hörnet av planområdet står ett bostadshus och en ekonomibyggnad. Väster om bostadshuset finns ett uthus.

Området omgärdas huvudsakligen av åkermark. Väster om planområdet, längs med väg 1261 ligger fler några bostadshus och gårdar.



Figur 6. Vy över planområdet från väg 1261.

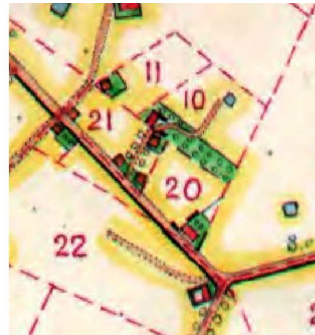
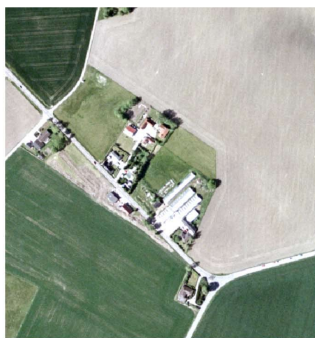
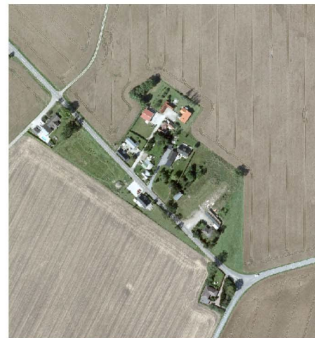


Figur 7. Vy över del av befintlig gårdsbebyggelse och fundament från växthus som tidigare låg på fastigheten.

Historik

I Eslövs historiska kartor från 1860 går det att urskilja bebyggelse i det sydöstra hörnet av planområdet. Dåtidens bebyggelse är riven och ersatt under 1980-talet

med ett enfamiljshus. Från tidigt 1950-tal till 2010-talet huserade en handelsträdgård på fastigheten. Idag är handelsträdgårdens verksamhetsbyggnader rivna.

**1860****1910-1915****1973-1975****1957****2004****2020**

Figur 8. Eslövs historiska ortofoton som visar planområdets utveckling mellan åren 1860 till 2020.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

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

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Ellinge-Västra Sallerup [M63]. I motiveringen till riksintresset 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.

Riksintressets 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 riksintresset 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.*

Bostadsförsörjningsprogram

I Eslövs kommuns *Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen. Planförslaget strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen 1. *Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år och 2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendalternativ.*

Planuppdrag

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

Samråd

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-04-28, § 56 att sända *Detaljplan för Sallerup 50:18, i Eslöv, Eslövs kommun* på samråd. Samrådstiden varade från 19 maj 2020 till 16 juni 2020.

SERVICE

I dagsläget är serviceutbudet begränsat i närheten av planområdet.

Cirka en till två kilometer från planområdet ligger stadsdelen Sallerup och Eslövs centrum, där utbudet för kommersiell och offentlig service är god. I Sallerup ligger fyra förskolor, två grundskolor och en vårdcentral samt en sporthall.

TRAFIK

Biltrafik

Planområdet nås med biltrafik från väg 1261. Vägen är samfärd och Trafikverket är väghållare.

Under 2020 beräknade Trafikverket det genomsnittliga trafikflödet, årsdygnstrafik (ÅDT) per dygn. Beräkningen visade att den totala årsmedeldygnstrafiken på väg 1261 är 1347 fordon under ett dygn. Antalet inkluderar samtliga fordon, både lastbilar och personbilar.

Gång- och cykelvägar

Väg 1261 saknar separata gång- och cykelbanor. Cykling sker i blandtrafik fram till Västra Sallerups kyrkby, en sträcka på cirka 600 meter. Från Västra Sallerups kyrkby finns anslutande cykelvägar till centrala Eslöv.

Kollektivtrafik

Mindre än en kilometer från planområdet, i stadsdelen Sallerup, finns närmaste busshållplats. Stadsbuss 2 passerar cirka tre gånger i timmen och stannar vid Eslövs järnvägsstation.

NATUR

Natur, park och rekreation

Planområdet omgärdas nästan uteslutande av åkermark, klass 8. Området ligger i ett låglänt odlingslandskap som karaktäriseras av flackt, relativt storskaligt jordbruksmark i närheten av Eslövs tätort. Närmsta grönområde ligger vid Eslövs vattentorn, mellan bostadsområdena Hällan och Backarna.

Topografi

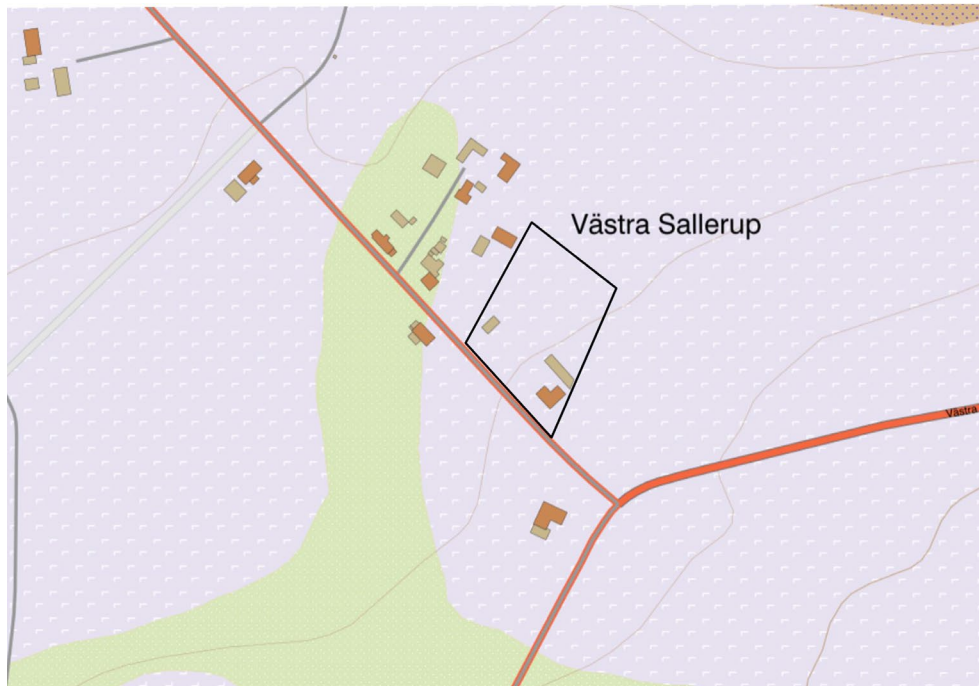
Planområdet sluttar mot nordväst och grannfastigheten Sallerup 50:22. Lägsta punkten är i det nordvästra hörnet av fastigheten och är 61,76 meter över nollplanet. Den högsta punkten är vid planområdets sydöstra fastighetsgräns, 65,99 meter över nollplanet.

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 lermorän. Morän är i regel bra byggbarmark, dock finns det risk för tjäle. Lerområden har lägre bärighet än morän och grundläggningsmetod av hus ska övervägas.

I samband med markundersökningen, som genomfördes år 2017 av företaget Miljöassistans, konstaterades att marken bestod av en bearbetad sandig matjord till cirka 0,4–0,5 meters djup, följt av djupare naturliga jordlager.



Figur 9. Utsnitt från SGU som visar jordarter i området. Lermorän (ljuslila färg) dominerar i området.

Efter granskningen har Tyréns AB tagit fram ett geotekniskt utlåtande som klarlägger de geotekniska förhållandena för byggnation inom planområdet, se slutsatsen nedan.

Utifrån ovan beskrivna observationer bedöms grundläggningsförhållandena som goda för byggnation av bostadshus. Tidigare och nuvarande byggnationer inom området visar också på goda grundläggningsförhållande då inga tydliga skador kunde observeras på nuvarande hus vid en kontroll.

Inga sonderingar har utförts för utvärdering av hållfasthetsparameterar eller dimensioneringsvärden för området. Vanligtvis har lermorän goda geotekniska egenskaper.

Inga undersökningar har utförts för att kontrollera grundvattennivåerna. Därför kan inga slutsatser dras ifall detta kan medföra problem vid byggnation. Ingen utvärdering av jordlagernas genomsläpplighet har utförts men generellt anses lermorän ha låg genomsläpplighet.

Följande går att läsa, under rubriken Fortsatta rekommendationer:

Vid fortsatt projektering samt när exakt placering av nya konstruktioner inom området är bestämd skall en fullständig geoteknisk utredning utföras för att ta fram

dimensioneringsförutsättningarna för grundläggning samt installation av grundvattenrör för att kontrollera grundvattennivåer inför byggnation.

Eslövs kommun bedömer utifrån utlåtandet att de geotekniska förhållandena är goda inom planområdet och att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fiber- och elförsörjningsnät

Fiber- och elförsörjningsnätet är utbyggt i området och planområdet kan anslutas till befintligt fiber- och elförsörjningsnät.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. VA SYD har inga planer på att utöka verksamhetsområdet. Dagvattnet måste därför hanteras inom planområdet.

Spill- och dricksvatten

Planområdet ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. I dagsläget är spill- och dricksvattenkapaciteten begränsad och VA SYD måste genomföra VA-åtgärder för att planområdet ska kunna anslutas.

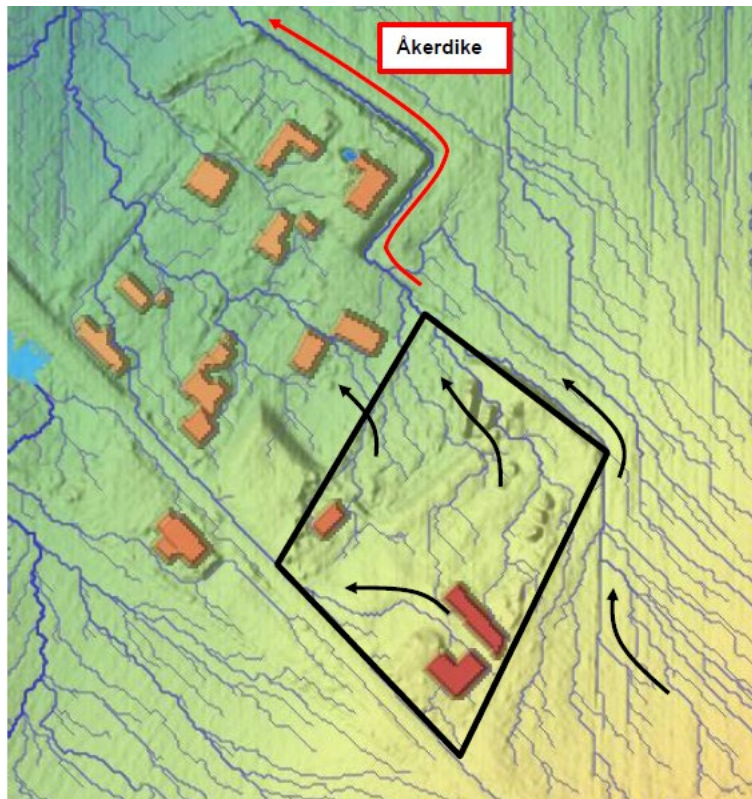
Brandposter

Den närmaste brandpost finns i korsningen Västra Sallerups byaväg och Sassels väg, en halv kilometer från planområdet.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt skyfallskarteringen över Eslövs tätort och Västra Sallerup ligger inte planområdet i en lågpunkt.

Fastigheten Sallerup 50:18 sluttar mot nordväst och avrinningen inom planområdet sker huvudsakligen i den riktningen. Halva planområdet avrinner till ett åkerdike via fastighetens nordvästra hörn, medan resterande mark inom planområdet avrinner till grannfastigheten Sallerup 50:22 i nordväst eller väg 1261 i sydväst. Marken längs med den östra och norra fastighetsgränsen ligger något högre än marken inom fastigheten, vilket medför att tillrinning från omgivande åkermark förhindras. Eslövs kommun äger åkerdiket och planförslaget får inte öka belastningen på åkerdiket eller förvärra situationen för grannfastigheten Sallerup 50:22.



Figur 10. Utsnitt från Scalgo som visar ytavrinning inom och från fastigheten, utifrån dagens situation. Fastighetsgräns illustreras med svart linje. Åkerdike som tillhör Eslövs kommun visas med röd pil.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

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. Den marginella terrängskillnad som finns idag kan komma att ändras i samband med utbyggnad av 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.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning 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]. Bebyggelsen i planområdets direkta närhet och i Västra Sallerups kyrkby har växt fram under olika tidsperioder. Bebyggelsen inom planområdet kommer att vara koncentrerad längs en tillfartsväg, likt bebyggelsen väster om planområdet och byggnaderna längs Sassels väg i Västra Sallerups kyrkby. Planförslaget reglerar minsta och största fastighetstorlek, vilket ger möjlighet till varierade tomtstorlekar motsvarande den befintliga strukturen i Västra Sallerup.

Eslövs kommun föreslår i planförslaget att högsta nockhöjd på bostadshusen är 8 meter och en takvinkel på 30-40 grader. Detta innebär att bostadshusen antingen är enplanshus eller 1 ½ planshus, vilket är i enlighet med den existerande karaktären i närområdet.

Eslövs kommun anser att planområdet är av begränsad omfattning och ses som en mindre komplettering till befintlig bebyggelse. Planförslaget förhåller sig till den organiska struktur, utformning och bykaraktär som kännetecknar bebyggelsen i Västra Sallerup. Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på riksintresset och att förslaget är anpassat utifrån befintliga bebyggelsestrukturer.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Vattenkvalité

Planområdet ligger i Kävlingeåns avrinningsområde med avrinning via flera dikningsföretag till Bråån. Både Bråån och Kävlingeån har i Översiktsplan Eslövs kommun 2035 identifierats som områden som enligt gällande miljökvalitetsnormer ska uppnå god ekologisk och kemisk status. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsterna i Bråån

och Kävlingeån. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Luftkvalité

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. 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 maximalt tio stycken fastigheter och som minst fem stycken fastigheter. Planförslaget kommer innebära cirka 20-40 fordonsrörelser per dygn, vilket är en minimal trafikökning. Eslövs kommun bedömer och att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

I framtagen dagvatten- och skyfallsutredning, utförd 2022-05-23, står följande under avsnittet *Efter exploatering*:

Enligt dagvattenutredningen rekommenderas anläggning av ett underjordiskt magasin för att omhänderta dagvatten. Med föreslaget alternativ för dagvattenlösning anläggs en volym på 223 m³ under lokalgatan. Kapaciteten hos föreslaget magasin, vilket är dimensionerat för ett 10-årsregn med 24 timmars varaktighet, motsvarar alltså med god marginal den extra skyfallsvolym som genereras till följd av exploatering. Föreslaget magasin bedöms vidare under ett 60 min extremregn ha kapacitet att via brunnar och ledningar omhänderta den extra skyfallsvolym som genereras till följd av exploatering.

Höjddata i Scalgo Live har justerats efter illustrationsplan genom att planerade byggnader har höjts upp och byggnad som planeras rivas tagits bort. Vidare har ett fåtal kullar i den norra delen av planområdet planats ut eftersom dessa förväntas tas bort i samband med exploatering. Eftersom projekterade markhöjder inte funnits tillgängliga i utredningsskedet har höjddata i Scalgo Live inte justerats efter planerade markhöjder. Den höjdsättning av det nordvästra hörnet av planområdet som rekommenderas i dagvattenutredning bedöms inte påverka skyfallssituationen för planområdet.

Simulering visar att inga instängda områden där vatten kan ansamlas skapas till följd av exploatering enligt plan. Marklutning medför att djup på rinnande vatten bedöms som litet och inte utgör risk för skador på byggnader. Se Figur 8 för översvämningar och avrinningsstråk vid ett 100-årsregn enligt analys.

Det maximala utflödet från planområdet till diket i det nordvästra hörnet av fastigheten Salleruo 50:18 bör inte vara mer än 0,6 l/s. Vattenmängder som riskerar att leda till vattenflöden som är större än 0,6 l/s, men understiger klimatjusterat 10-årsregn, bör utjämnas inom planområdet.

Eslövs kommun bedömer utifrån informationen ovan, att planförslaget inte försämrar situationen för omkringliggande fastigheter och att vattensituationen blir mer kontrollerad inom och utanför planområdet än vad den är i dagsläget.



Figur 11. Utsnitt som från dagvatten- och skyfallsutredningen som visar översvämningar och avrinningsstråk vid ett 100-årsregn efter exploateringen av planområdet (Scalco, 2021).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Nya spill- och drickvattenledningar kommer att dras i väg 1261 och fram till den södra fastighetsgränsen vid Sallerup 50:18. VA SYD ansöker om tillstånd för ledningsförläggning av nya spill- och dricksvattenledningar i väg 1261, Trafikverkets väg. En del av den befintliga spillvattenledningen kommer att förstöras upp i samband med utbyggnaden.



Figur 12. Illustration som visar principlösningen för dragningen av befintliga och framtida vattenledningar.

VA SYD kommer upprätta en förbindelsepunkt som kopplar samman det kommunala spill- och dricksvattensystemet med VA-ledningarna i tillfartsvägen. Exploatören ansvarar och bekostar projektering och utbyggnad av nya VA-ledningar i tillfartsvägen, detta ska ske i samråd med VA SYD. Slutligen kommer framtida fastigheter inom planområdet ansluta till VA-servisen i tillfartsvägen.

MARKFÖRORENINGAR

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, 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. Skulle det vid markarbetet påträffas färgskiftningar, material eller lukt som indikerar på en förorening, ska Eslövs kommun underrättas omgående.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

I början av 1900-talet brukades delar av fastigheten som jordbruksmark. Under andra halvan av 1900-talet bedrevs det växthusproduktion på fastigheten och sedan 2017-2018 är växthusen rivna. Kvar står enbart ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnad och ett uthus, i övrigt är fastigheten obebyggd. Eslövs kommun bedömer att området är för litet för att kunna användas som

jordbruksmark och att marken inte är brukningsvärd eftersom marken inte har brukats på över 50-60 år samt består främst av kompakterat grus, enstaka träd och buskar.

Genomförandet av detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom detaljplanen möjliggör för byggnation av cirka sju nya hushåll. Planområdet kommer att vara ett komplement i området och Eslövs kommun bedömer att lokaliseringen är lämplig eftersom syftet med detaljplanen bland annat är att erbjuda ett attraktivt boende på landsbygden i en befintlig by, i anslutning till Eslövs tätort.

Lokaliseringen kan inte lösas tillfredsställande på annan plats eftersom syftet är att erbjuda ett attraktivt boende på landsbygden i närheten av Västra Sallerups kyrkby och Eslövs tätort. Lokaliseringsförutsättningarna kan sammanfattas i följande punkter:

- Planområdet har gång- och cykelavstånd till Västra Sallerups kyrkby och Eslövs tätort. Cyklister och gående transporterar sig i blandtrafik cirka 300 meter till Västra Sallerup kyrkby, därefter finns separerade gång- och cykelvägar i Eslövs tätort. Planområdet ligger mindre än tre kilometer från Eslövs järnvägsstation som har ett fördelaktigt pendlarläge med kommunikationer till stora delar av hela Skåne.
- Planförslaget ligger i en historisk miljö och ingår i riksintresse för kulturmiljövård Ellinge-Västra Sallerup [M63]. Planområdet har en lantlig karaktär och omgärdas av vidsträckta fält samt flertalet gårdar. Västra Sallerups kyrkby har karaktäristiska bebyggelseinslag som visar 1800-talets bystruktur kring kyrkan.
- I Eslövs översiktsplan anges planområdet som landsbygd, vilket innebär att exploatering främst ska ske genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen. Eslövs kommun anser att planområdet är av begränsad omfattning och är en mindre komplettering till befintlig bebyggelse.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Bebyggelsen ligger i Västra Sallerup, cirka en halv kilometer från Västra Sallerups kyrkby, omgärdad av jordbruksmark. Den befintliga bebyggelsen består uteslutande av villor med tillhörande komplementbyggnader, främst koncentrerad längs väg 1261. I planförslaget reglerar Eslövs kommun tillkommande bebyggelse till småhus. Detta så att planområdet ska samspela med den rådande bebyggelsestrukturen. I väster ansluter planområdet till befintlig bebyggelse och i söder samt nordost möter planförslaget öppet jordbrukslandskap. I planförslaget reglerar Eslövs kommun högsta tillåtna nockhöjd. Begränsningen innebär att bostadshusen antingen kan utformas som enplanshus eller 1 ½ planshus, vilket är i enlighet med den existerande karaktären i närområdet.

I detaljplanen har kommunen reglerat så att bebyggelse, som vetter mot jordbrukslandskapet, är indragen och mötet med landskapet sker med trädgårdsmark.

Detta avspeglar relationen bebyggelse traditionellt har i slättlandskapet. Eslövs kommun bedömer att planförslaget kommer bli ett komplement till redan befintlig bebyggelse och att förslaget har positiva effekter på bykaraktären i området.



Figur 13. Karta med illustration som visar hur planförslaget kan utformas och kompletterar befintlig bebyggelse.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet. Om fornlämningar finnes i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploatören ska kontakta länsstyrelsen. Detta i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Tillgång på dagsljus är viktigt för människors hälsa och välmående. Krav på ljus i byggnader ställs i BBR. Kravet är kopplat till de grundläggande tekniska egenskapskraven i plan- och bygglagen, PBL, som anger att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt säkerhet vid användning. Kravet på dagsljus gäller rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila omfattas. Hygienutrymmen, garage och förrådsutrymmen är exempel på utrymmen där man inte vistas mer än tillfälligt, och dagsljuskraven gäller alltså inte för sådana utrymmen. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av utemiljöer.

Eslövs kommun har genomfört en skuggstudie. Skuggstudien redovisar skuggpåverkan för fyra dagar på året, vid tre tidpunkter - klockan 09.00, 12.00 och

16.00. Följande dagar redovisas i skuggstudien:

- Vårdagjämning 20 mars
- Sommarsolstånd 21 juni
- Höstdagjämning 22 september
- Vintersolstånd 21 dec

Resultatet från skuggstudien visar att planförslaget inte har negativa effekter på sin omgivning och att samtliga bostäder inom planområdet kan ha tillgång till solljus och skuggning under större delen av dygnet. Planförslaget reglerar inte byggnadernas placering, men utifrån exploatörens planskiss har alla bostadshus god tillgång på dagsljus. Eslövs kommun redovisar skuggstudien i sin helhet i Bilaga A. Skuggstudie.

TRAFIK

Planförslaget möjliggör cirka fem till tio nya hushåll. Om varje hushåll kör 4 rutter per dygn, har årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) ökat med cirka 20-40 fordon per dygn. Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen kommer att skapa en så liten trafikökning att det inte innebär någon märkbar påverkan på trafiken på anslutande vägar.

Detaljplanen anger inga utfartsförbud. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas från planområdet till väg 1261, utöver den som används idag för att nå det befintliga bostadshuset. Anslutningar till statliga vägar ska utformas enligt Trafikverket regelverk om Vägars och gators utformning (VGU) och exploatören ansöker hos Trafikverket om anslutning till väg 1261.

Kollektivtrafiken och pendlingsmöjligheterna är förhållandevis goda. För att resa hållbart finns möjlighet att nyttja kollektivtrafiken i Sallerup. Planförslaget kan på sikt medföra en ökad efterfrågan och förbättrad turtäthet med utökade bussförbindelser. Planområdet ligger mindre än tre kilometer från Eslövs järnvägsstation som har ett fördelaktigt pendlarläge med kommunikationer till stora delar av hela Skåne.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Byggrätten begränsas av bestämmelserna *Mark får inte förses med byggnadsverk* och *Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt*, längs väg 1261. Detta för att säkra ett byggnadsfritt avstånd till statlig väg och för att garantera att kommande bostadsbebyggelse uppfyller riktvärden för buller. Nya bostadshus närmst väg 1261, får inte placeras närmre än cirka 14 meter från väg 1261.

Risk

Planområdet ligger inte i närheten av några riskkällor.

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. Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte bidrar till att försämrat vattenkvaliteten i Kävlingeån, eftersom ovannämnda ämnen inte kommer att tillföras.

SOCIALA KONSEKVENSER**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 preciseringsåtgärder som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringsåtgärderna 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 preciseringsåtgärder, dock är tillgången på kollektivtrafik begränsad. Planområdet ligger inte i närheten av något identifierat park- eller naturområde, men omgärdas av öppen jordsbruksmark. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget trots brist på kollektiva kommunikationer och närliggande parkområden tillgodoser miljömålet – *God bebyggd miljö*.

Barnrättslagen

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen gäller som utgångspunkt för beslut som kan röra barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planförslaget kan beröra barn i den mån att en eller flera familjer med barn kan flytta till området, om planförslaget genomförs.

Eslövs kommun föreslår småhus i planförslaget och att planområdet kan komma att delas in i flera tomter. Inom varje tomt finns förutsättningar och utrymme för lek och utevistelse. 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 närområdet.

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum detaljplanen 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.

Planavtal

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan Tillväxtavdelningen och sökande. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Avstyckning

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättningar som bekostas av exploatören. Exploatören har för avsikt att ombilda fastigheten till åtta villafastigheter, som på sikt kommer att säljas separat. Detaljplanen reglerar fastighetsstorlekarna till 700 – 1600 kvadratmeter. Utifrån detaljplanens bestämmelser, kan planområdet maximalt delas upp i tio stycken fastigheter och som minst fem stycken fastigheter.

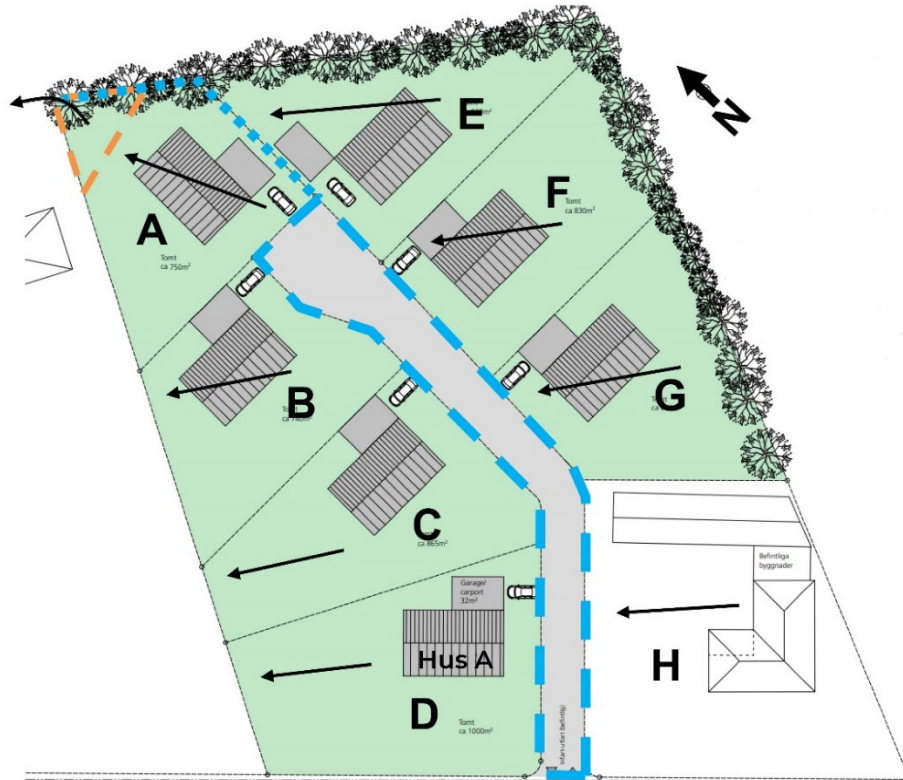
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsägaren ansöka om fastighetsbildning för kvartersmarken. I samband med det ska exploatören ansöka om att gemensamhetsanläggning bildas för följande ändamål:

- Infartsväg
- Vatten och avloppsledningar
- Dagvatten- och skyfallshantering

Gemensamhetsanläggningen ska innefatta fördröjningsmagasin om minst 223 m³ med ett utlopp med maximalt flöde om 0,6 liter per sekund. Ny bostadsbebyggelse är villkorad med att startbesked inte får ges för bostadsbyggnation förrän fastigheten är ansluten till utförd gemensamhetsanläggning.

Samtliga fastigheter som bildas kommer bli delägare i gemensamhetsanläggningen och få andelstal för anläggningens utförande och drift. Andelstalen reglerar varje fastighets ansvar och skyldigheter för anläggande och drift. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningsslagen (1973:1149).



Figur 14. Illustration som visar principlösningen för dag- och skyfallshantering. Streckad orange och blå linje visar vilka ytor som kommer ingå i gemensamhetsanläggningen för dagvatten- och skyfallshantering. Pilarna anger flödesriktning och den naturliga avrinningen för ytvattnet i dagsläget. Ytvatten från hårdgjorda ytor leds till fördröjningsmagasinet i

Ledningsåtgärder

Nya spill- och dricksvattenledningar kommer att dras i väg 1261 och fram till den södra fastighetsgränsen vid Sallerup 50:18. VA SYD ansöker om tillstånd för ledningsförläggning av nya spill- och dricksvattenledningar i väg 1261, Trafikverkets väg. En del av den befintliga spillvattenledningen kommer att förstöras upp i samband med utbyggnaden. Ledningsförläggningen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras.

Exploatören ansöker och bekostar servisledningarna för spill- och dricksvatten i tillfartsvägen. Exploatören ansöker om servisanslutning hos VA SYD innan anslutning till förbindelsepunkten.

Tekniska genomförandefrågor

Genomförandet av detaljplanen förutsätter en anslutning till väg 1261 där väghållare är Trafikverket. Exploatören ansöker och bekostar anslutningar till statlig väg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen