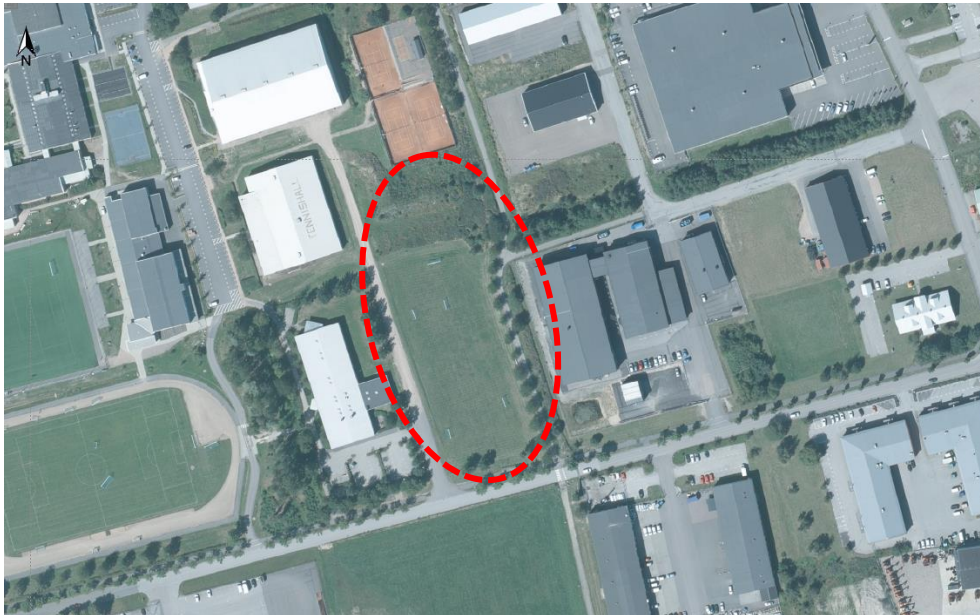




PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Skatan 10, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer: KS 2020.0186

Upprättad: 2021-06-08

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geo- och miljöteknisk undersökning, PQAB, 2021-03-10
- Dagvatten- och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18
- PM Biotopskydd, Calluna, 2021-01-12
- PM Trafikutredning, Afry, 2021-02-02

Utökat förfarande:



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 bebyggelsens 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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva industri på nuvarande fotbollsplan och grönområde, som idag är planlagt som skolområde. Planen ska möjliggöra en expansion av intilliggande industri med en ändamålsenlig tomt. Planen ska säkerställa att den allmänna gång- och cykelvägen genom området fortsatt är tillgänglig. Planen ska också säkerställa hantering av dagvatten och skyfall i området.



SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i östra Eslöv, i sydöstra delen av Berga skolområde. I planområdet finns idag en fotbollsplan, ett grönområde och en allmän gång- och cykelväg. Planarbetet har initierats av BioGaia Production AB, som idag driver en verksamhet på grannfastigheten Gröngölingen 1 och har behov av att bygga ut.

Planförslaget innebär att en ny industribyggnad byggs på fotbollsplanen på Skatan 10. Byggnaden kommer att ha en maximal höjd på 11 meter. Den nya byggnaden kommer att kopplas ihop med den befintliga byggnaden i öster. Det görs genom en förbindelsegång som går över kommunens befintliga gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar och fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Den nya industribyggnaden kommer att dela infart med Källebergsskolan och i södra delen av fastigheten kommer det vara en hårdgjord yta för inlastning och vändning för transporter.

Området norr om fotbollsplanen kommer att omvandlas till park och fortsätta vara grönt. Det kommer att grävas ur och omformas för att kunna omhänderta skyfall och ambitionen är att gestalta området så att det också kan fungera som vistelseyta för skolorna och allmänheten.

Planförslaget strider mot översiktsplanen som pekar ut området som grönområde, därför görs detaljplanen med utökat förfarande.

Alla utredningar som har gjorts av andra än kommunen, där konsultnamn redovisas, har bekostats och upphandlats av exploatören.

*Illustrationsplan***Innehåll**

.....	1
INLEDNING.....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR PLANDATA	5
BEFINTLIG STADSILD OCH MARKANVÄNDNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
MILJÖBALKEN.....	7
Inom planområdet finns två trädrader, en i västra kanten av gång- och cykelvägen och en norr om Per Håkanssons väg. Båda trädraderna omfattas av generellt biotopskydd för allé.	7
KULTURMILJÖ.....	7
TRAFIK	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
PLANFÖRSLAG	11
PLANSÖKANDE.....	11
MARKANVÄNDNING OCH STADSILD	11
TRAFIK	13
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	14
NATUR.....	14
EKOSYSTEMTJÄNSTER	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
PLANBESTÄMMELSER	16
KONSEKVENSER.....	17
MILJÖKONSEKVENSER	17

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	17
DAGVATTEN, ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	17
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	18
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE	18
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	19
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	19
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	19
ARKEOLOGI	20
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	20
TRAFIK	20
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	20
SOCIALA KONSEKVENSER.....	20
GENOMFÖRANDE	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
TEKNISKA FRÅGOR	24
EKONOMISKA FRÅGOR	24
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	26

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i östra Eslöv norr om Per Håkanssons väg, i sydöstra delen av Berga skolorråde.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är totalt knappt 1,2 ha stort och omfattar del av fastigheten Skatan 10 och del av gatufastigheten Eslöv 54:2 som båda ägs av Eslövs kommun.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 1999.

Planområdet gränsar till Skatan 4 och Skatan 9, som ägs av Eslövs kommun och Gröngölingen 1 som ägs av BioGaia Production AB.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet består till största del av en fotbollsplan/gräsmatta. Ytan fungerar som del av skolgård för Källebergsskolan samt idrottsyta för skolidrott och används av flera skolor (Källebergsskolan, Nya Östra och Carl Engströms gymnasium). På kvällstid används den som fotbollsplan för fotbollsföreningar. I norra delen av

planområdet ligger en kulle som troligtvis har uppkommit genom att schaktmassor har placerats där. I östra delen av planområdet går en gång- och cykelväg med två trädrader och buskar.



Fotbollsplanen och planområdet från sydväst

Väster om planområdet ligger Berga skolområde, med Källebergsskolans byggnad och parkeringsplatser närmast. Själva skolgården och entrén är vänd mot väster, bort från planområdet. Mot norr ligger två idrottshallar för bl.a. tennis och rakt norrut finns utetennisbanor. I öst och nordöst ligger ett industriområde med storskaliga hallbyggnader av olika slag. Även i söder på andra sidan Per Håkanssons väg ligger ett industriområde. Tomten precis söder om planområdet har inte bebyggts utan är en stor gräsyta.



Planområdet med fotbollsplan från nordost.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan (maj 2018) är fastigheten Skatan 10 föreslagen som grönområde inom skolområde. Marken är även utpekad som lämplig att samutnyttja för vattenhantering. Området är en del av ett utpekad stadsomvandlingsområde i östra Eslöv planerat för 1600 nya bostäder fram till

2035. Översiktsplanen lyfter generellt fram behovet av grönstruktur samt ytor för hantering av vatten inom omvandlingsområdet.

Fördjupad översiktsplan

I fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv (Remissversion 20-09-18) är fastigheten Skatan 10 inte en del av skolområdet. Yta för dagvatten och skyfall finns utpekad norr om fotbollsplanen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan E 256 - *Detaljplan för skola och verksamheter m.m. inom Bergaområdet söder om Ringsjövägen i Eslöv*. Den antogs 1999 och tillåter skolverksamhet inom planområdet med en maximal byggnadshöjd av 8 meter. Den möjliggör också för icke störande industri i angränsande kvarter. Detaljplanen har i stort genomförts.



Gällande detaljplan för Skatan 10, detaljplan E256

Söder om Per Håkanssonsväg gäller detaljplan S189 från 1979. Den anger användning industri på marken med bygghandshöjd på maximalt 13 meter. Detaljplanen har i stort genomförts, men inte i området precis söder om planområdet.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2020-06-09 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Skatan 10.

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Inom planområdet finns två trädrader, en i västra kanten av gång- och cykelvägen och en norr om Per Håkanssonsväg. Båda trädraderna omfattas av generellt biotopskydd för allé.

KULTURMILJÖ

Arkeologi/Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

Planområdet ligger på gränsen mellan ett skolområde med tre skolor och idrottshallar och ett industriområde, där det ligger många verksamheter och

arbetsplatser. På Ringsjövägen cirka 400 meter norrut finns livsmedelsbutik, apotek, med mera.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är väl kopplat till det befintliga gång- och cykelnätet. Längs med Per Håkanssons väg finns gång- och cykelväg på norra sidan av vägen. I östra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg som är del av ett övergripande nord-sydligt cykelstråk genom hela östra Eslöv.

Kollektivtrafik

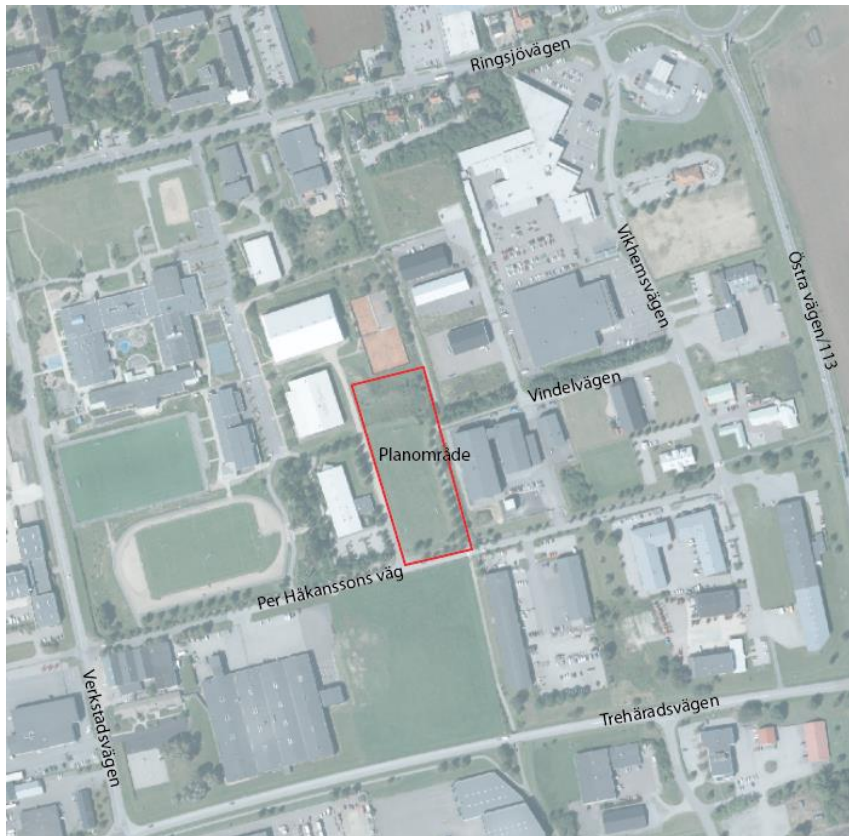
Planområdet ligger drygt en kilometer från Eslövs tågstation. Busshållplatser för både stadsbuss och regionbuss finns på Ringsjövägen, Verkstadsvägen och Trehäradsvägen, alla cirka 600 meter från planområdet. Busshållplatserna trafikeras av linje 1 (stadsbuss från Solkullen till Flygstaden via stationen), 157 (regionbuss till Flyinge), 436 (regionbuss till Löberöd) och 474 (regionbuss till Hörby).

Biltrafik

Per Håkanssons väg ligger direkt söder om planområdet och leder västerut, mot järnvägen. Österut har den ingen anslutning till Östra vägen, utan det sker antingen norrut via Ringsjövägen eller söderut via Trehäradsvägen. Ringsjövägen är hårt belastad och kommunen strävar efter att fler ska välja Trehäradsvägen. I framtiden planeras en cirkulationsplats vid Trehäradsvägen/väg 113 för att underlätta för trafiken.

Väster om fotbollsplanen finns en infart till Källebergsskolans parkering. Vägen ligger på kommunen/skolans fastighet. Infartsvägen är även längre norrut en

serviceväg till anläggningar för tennis och fotboll. Dessa nås vanligtvis av besökare via en annan väg från Ringsjövägen i norr.



Översikt över vägar i anslutning till planområdet

Parkering

Precis väster om planområdet ligger en parkeringsplats som tillhör Källebergsskolan. Parkeringsplatsen används av skolans personal, men även av vårdnadshavare som lämnar och hämtar elever. En del av parkeringen används av elever som kör moped till skolan (cirka 10 per dag). Infarten till parkeringen används även för leveranser till skolan.

NATUR

Natur, park och rekreation

Hela planområdet är utpekad som grönområde i översiktsplanen.

Största delen av planområdet är idag en fotbollsplan med gräs och är en del av skolområdet. Ytan fungerar som skolgård för Källebergsskolan samt idrottsyta för skolidrott och används av flera skolor (Källebergsskolan, Nya Östra och Carl Engströms gymnasium). På kvällstid används den som fotbollsplan för fotbollsföreningar. Inom skolområdet finns två andra gräs- och fotbollsplaner.

I norra delen av planområdet finns ett område med en kulle, som troligtvis består av schaktmassor. Kullen är otillgänglig och där växer buskar och sly. Längs gång- och cykelvägen i öster och Per Håkanssonsväg i söder finns det trädtrader. Öster om gång- och cykelvägen finns en stenmur som är inbäddad i grönska.

Topografi

Planområdet lutar från öst till väst och även något från norr till söder.

Höjdskillnaden är knappt 3 meter och tas upp med slänter som går parallellt med fotbollsplanen. Gång- och cykelvägen har i en punkt i nordost en höjd på 76,5 meter över nollplanet. Lägsta punkten inom planområdet är 73,7 meter över nollplanet och ligger i skolans infartsgata i sydvästra delen av planområdet.

Luftföroreningar

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA och dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och VA Syd är huvudman. Planområdet kan anslutas till dagvattennätet. VA Syd har ledningar längs Per Håkanssons väg, längs infartsvägen väster om planområdet och väster om gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet.

Skyfall

Kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019) visar de lågpunkter och ytlig avrinning som uppkommer vid större regntillfällen, över 10-årsregn, då ledningsnätets dimensionerande förutsättningar överskrids. Idag används fotbollsplanen som ett viktigt område för att ta hand om stora nederbörds mängder vid skyfall.

Fjärrvärme och el

Krafttringen ansvarar för fjärrvärmeledningar och el i närområdet.

Fjärrvärmeledningar finns längs Per Håkanssons väg och parallellt öster om gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet. Elledningar finns längs Per Håkanssons väg och längs infartsvägen väster om planområdet.

Fiber och tele

Skanova har ledningar längs Per Håkanssons väg och längs infartsvägen väster om planområdet.

Övriga ledningar

Weum gas har ledningar i Per Håkanssons väg.

Eslövs kommun har ledningar för belysning längs Per Håkanssons väg, parallellt öster om gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet och längs infartsvägen väster om planområdet.

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är BioGaia Production AB, som ansökte om planbesked den 3 april 2020. BioGaia tillverkar olika kosttillskott och har sedan 2011 funnits på grannfastigheten Gröngölingen 1, öster om Skatan 10. Där arbetar cirka 45 personer med produktion, administration och forskning. Företaget har de senaste åren haft en betydande tillväxt och behöver därför bygga ut.

BioGaia har tillsammans med konsulter tagit fram bebyggelseförslaget.



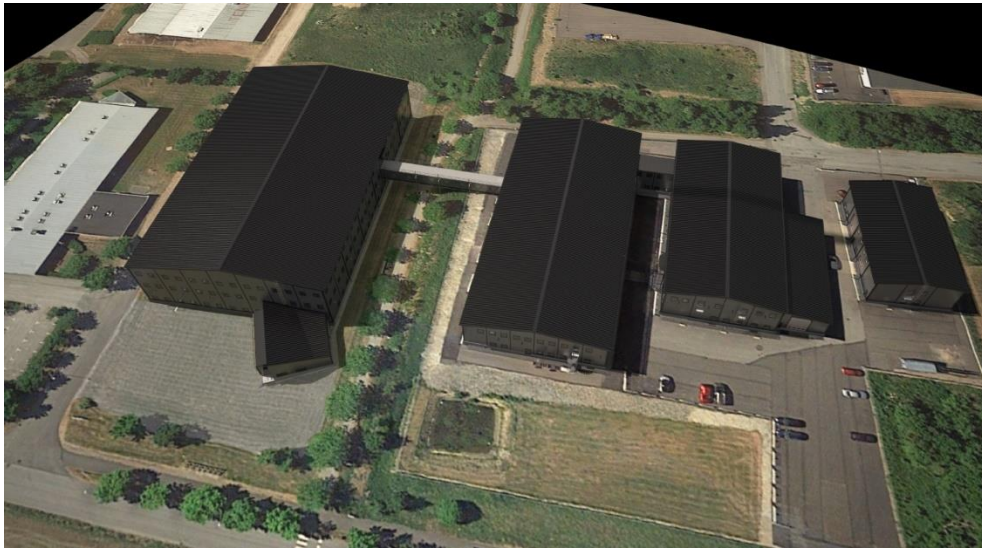
Illustrationsplan

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att en ny industribyggnad byggs på fotbollsplanen. Byggnaden kommer ha en maximal höjd på 11 meter. I sydöstra hörnet av det nya huset planeras för en inlastningskaj i vinkel mot huset, den får maximalt vara 4 meter hög.

Det finns storskaliga byggnader i industriområdet österut och idrottshallar inom skolområdet. Den nya byggnaden ligger indraget från Per Håkanssons väg i samma linje som de befintliga byggnaderna. Den nya industribyggnaden kommer dock vara högre än de befintliga byggnaderna.



Visualisering av området från söder, ny byggnad till vänster. Bild: BioGaia

Den befintliga produktionsanläggningen är byggd utifrån ett produktionsflöde som är indelat i olika hygienzoner. Den tänkta utbyggnaden kommer att kopplas ihop med den befintliga byggnaden i öster för att klara flödet och hygienkraven. Det görs genom en förbindelsegång som går över kommunens befintliga gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar och fortsatt vara tillgänglig för allmänheten.

Förbindelsegången kommer enligt planförslaget att byggas minst 2,7 meter över gång- och cykelbanans marknivå. Utrymmet behövs för framkomlighet för kommunens servicefordon och regleras i plankartan. Kommunens höjdscanning visar att markhöjden på gång- och cykelvägen under förbindelsegången är +76,2 meter. Till granskningsskedet behöver höjdförhållandena mellan gång- och cykelvägen och förbindelsegången med konstruktions- och funktionsmått studeras i detalj för att säkerställa genomförbarheten. Det kan bli aktuellt att gång- och cykelvägen behöver sänkas för att säkra frihöjden.

Förbindelsegångens storlek regleras i plankartan, den får byggas max 4,4 meter bred och 4,0 meter hög. Även utformning regleras genom planbestämmelse, förbindelsegången ska uppföras med delvis glasade väggar. Syftet är att säkerställa att den allmänna gång- och cykelvägen upplevs som tillgänglig och trygg. Förbindelsegången kommer att behöva ha pelare som står på kommunens mark. Läget för pelarna behöver anpassas så de inte sammanfaller med ledningar som finns i marken.

Söder om den nya byggnaden kommer det att bli en hårdgjord yta för transporter, inlastning och vändplats. Hela tomten med den nya industribyggnaden kommer i huvudsak att vara hårdgjord och inhägnad.

Park

Området norr om den nya byggnaden kommer att omvandlas till allmän plats park och fortsätta vara grönt. Det kommer att grävas ur och omformas för att kunna

omhändertata skyfall. Parken ska gestaltas så att den fungerar som vistelsezoner för skolorna och allmänheten.

TRAFIK

Gång och cykel

Den allmänna gång- och cykelvägen som går genom planområdet kommer att finnas kvar och kommer att ha en fri höjd under förbindelsegången om minst 2,7 meter. Det säkerställs med bestämmelse i plankartan.



Visualisering av förbindelsegången från söder. Bild: BioGaia

Infart

Idag sker all angöring, både leveranser till och från anläggningen, via Vindelvägen till befintlig fastighet Gröngölingen 1. Efter utbyggnad kommer leveranser till anläggningen köra via Vindelvägen och leveranser från anläggningen hämta på Skatan 10 via Per Håkanssons väg. Den tunga trafiken på Per Håkanssons väg kommer därför inte öka jämfört med idag.

BioGaia kommer att samnyttja den befintliga infarten från Per Håkanssons väg med skolan och vända inne på sin egen fastighet och trafikerar av cirka 1-10 lastbilar per dag. Infarten behöver byggas om för att klara tung trafik och kommer fortsätta ligga på kommunens mark.

Parkering

Eslövs kommuns parkeringsnorm 2020 (2021-04-06) ska följas. En beräkning av planförslagets framtida cykel- och bilparkeringsbehov enligt parkeringsnormen har gjorts och den visar att befintlig och tillkommande byggnad har ett sammanlagt parkeringsbehov av 266 cykelplatser, 14 platser för lådcyklar och 107 bilplatser. Parkeringsnormen medger en minskning av parkeringstalen på upp till 20-30% om fastighetsägaren genomför mobilitetsåtgärder. En minskning av bilplatser med 30% blir 75 bilplatser.

Idag arbetar 45 personer på BioGaia i Eslöv, i framtiden beräknar man att det kan bli uppåt 150 personer. Med tanke på det centrala läget och närhet till

kollektivtrafik finns det stora möjligheter till olika mobilitetsåtgärder för att minska det framtida parkeringsbehovet för bilar. Idag rymmer 55 parkeringsplatser för bil på befintlig fastighet Gröngölingen 1. Ambitionen är att alla nödvändiga parkeringsplatser även i framtiden ska rymmas på Gröngölingen 1 och personalentréer kommer även i fortsättningen att finnas där. Om inte befintliga parkeringsplatser räcker finns det möjlighet att hyra parkeringsplatser på närliggande fastigheter.

En detaljerad lösning av parkering kommer att tas fram till bygglovet, då även avtal för eventuellt hyrd parkering behöver finnas.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Den nya tillåtna användningen inom planområdet är icke störande verksamheter vilket innebär att de inte får ha någon påverkan på bullervärdena i området eller behov av störningsskydd.

NATUR

Genomförandet av planförslaget innebär att fotbollsplanen, en stor grönyta, försvinner. I norr formas naturområdet om till en park som vid översvämning också ska kunna ta hand om skyfallsmassor. Den ska utformas så att den går att nyttja av skolan och allmänheten. Det regleras som allmän plats park i plankartan och kommer att ägas av kommunen.

EKOSystemTJÄNSTER

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är framtaget av Boverket och kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i: stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster.

Resultatet visar i stora drag att det framför allt är ekosystemtjänster i kategorin stödjande och kulturella som påverkas negativt. Grönska och sammanhängande grönområden försvinner när marken bli bebyggd och hårdgjord och rekreativsmöjligheter försvinner när fotbollsplanen bebyggs. Detta kan till viss del kompenseras med att naturområdet i norr utvecklas och görs tillgängligt och att intilliggande områden utvecklas inom motsvarande områden. Det innebär dock att trycket ökar på resterande ytor som kommer att nyttjas mer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten och skyfall

En damm för fördröjning av skyfall föreslås i norra delen av planområdet. Dammen kommer att ligga på mark som kommer att vara park och ägas av kommunen.

Den nya industrifastigheten ska fördröja dagvatten från den egna fastigheten på sin egen mark. Det säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

Uppvärmning

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät. En ny nätstation behövs i närheten av planområdet. Krafteringen har dialog med kommunen om vilken plats som är mest lämplig. Det kommer att redovisas till granskningsskedet.

Renhållning

Upphämtning av avfall sker på fastigheten.

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Lokalgata
	Park
	Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Industri
	Industri, förbindelsegång ovan mark
	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

träd _i	trädrad ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
gång/cykel _i	gång och cykelväg ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
brostöd _i	brostöd får anordnas på mark, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

damm _i	Damm för omhändertagande av skyfall ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-------------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	---



Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Förbindelsegång får max ha bredd om 4,4 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Förbindelsegång får max ha en höjd av 4 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Förbindelsegång ska utföras med delvis glasade väggar, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Byggnadskropp får uppföras som lägst 2,7 meter ovan mark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b _i	Dagvattenanläggning som rymmer minst 60 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	--

Stängsel och utfart

	Utfartsförbud, 4 kap. 9 §
--	---------------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

u _i	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
----------------	--

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

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

Påverkan på riksintresse

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Recipienten för dagvattnet i området är Bråån. Bråån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

DAGVATTEN, ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Skyfall

Området finns med som översvämningsyta i kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019). Enligt den fördröjer planområdet idag en vattenvolym av maximalt drygt 1000 m³ när ledningsnätets kapacitet överskrids. Enligt VA SYD är fördröjningsvolymen 1000 - 1500 m³. I och med exploateringen försvinner översvämningsytan.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (VA-Gruppen 2021-01-18). Utredningen har tittat på avrinningsområden i ett större sammanhang även utanför planområdet, både det ledningsburna avrinningsområdet och den ytliga avrinningen som uppkommer då ledningsnätet är fullt.

I utredningen föreslås en stor damm/utjämningsmagasin för skyfall i norra delen av planområdet. Utredningens slutsats är att anläggandet av en damm i norr gynnar dagvattenhanteringen i området och förbättrar dagvattensituationen nedströms. Utredningen föreslår att dammen rymmer maximalt 2730 m³. Den föreslås ha dammkrön med en höjd på +76,5 och maximal vattennivå på +76,1. Vattendjupet blir som mest 1,4 m. Översiktlig utbredning och utformning av dammen finns i illustrationsplanen. VA SYD beräknar behovet av fördröjning av skyfall till minst 2000 m³, så den föreslagna dammen räcker gott och väl.

Dammen kommer att ligga på mark som blir park och kommer att ägas av kommunen.

Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår att dammen kopplas till VA SYDs dagvattenledningar. VA SYD vill att skyfallsvattnet ska gå separat längs rinnvägar västerut genom skolans område. Denna fråga och hur dammen kopplas kommer att utredas till granskningsskedet.

Dagvatten

Eftersom fastigheten Skatan 10 idag är obebyggd belastar dagvattnet från fastigheten det mottagande ledningsnätet relativt lite (cirka 30 l/s). När fastigheten bebyggs kommer avrinningen från fastigheten att öka till cirka 130 l/s. I planförslaget fördröjs dagvattnet från den egna tomten i ett magasin om cirka 60 m³ på södra delen av fastigheten. Ett sådant magasin kan med fördel utgöras av ett underjordiskt magasin beläget under en p-plats eller dylikt. Dagvattenhanteringen regleras med planbestämmelse i plankartan. Fördröjning av dagvatten på egen tomt, Skatan 10, bidrar till en förbättrad situation längs Per Håkanssons väg.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Planområdet är grönt idag, men naturvärdena bedöms som relativt låga. Grönska och sammanhängande grönområden försvinner när marken bli bebyggd och hårdgjord och rekreationsmöjligheter försvinner när fotbollsplanen bebyggs. Detta kan till viss del kompenseras med att naturområdet i norr utvecklas och görs tillgängligt och att intilliggande områden utvecklas inom motsvarande områden. Det innebär dock att trycket ökar på resterande ytor som kommer att nyttjas mer.

Alla träd inom planområdet kommer att bevaras utom ett. Det som måste tas ner kommer att ersättas i samma rad längre norrut, se mer under rubriken biotopskyddsområde nedan. Grönområdet i norr, som idag består av kullar av förmodligen fyllnadsmassor, där det växer sly, kommer att omvandlas till park. Parken kan bidra till en grön miljö med ökad biologisk mångfald om val av växter och gestaltning utgår från ett ekologiskt perspektiv.

Öster om gång- och cykelvägen finns en stenmur omgiven av grönska. Stenmuren ligger i huvudsak utanför planområdet och kommer att finnas kvar, men en liten del kommer att påverkas av att förbindelsegången byggs.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Inom planområdet finns två trädrader som omfattas av biotopskydd avseende allé: längs gång- och cykelvägen i öster och längs Per Håkanssons väg i söder. En inventering har gjorts av trädraden längs gång- och cykelvägen (PM Biotopskydd, Calluna, 2021-01-12). Den består av 14 individer av sötkörsbär (*Prunus avium*) där träden har en uppskattad medeldiameter på omkring 25 cm i brösthöjd. Träden är beväxna av olika lavar, men inga av dem är rödlistade eller juridiskt skyddade. När gångbron mellan husen byggs behöver ett av träden tas ner. Biotopinventeringen föreslår som kompensation att trädet ersätts med ett nytt av samma art i trädradens norra ände. En rimlig storlekskvalitet för återplantering föreslås vara högstam 5x co/kl, 35-40. Återplantering och etableringsskötsel bör göras i enlighet med AMA Anläggning 17.

I planförslaget säkerställs trädraden genom planbestämmelsen träd₁– Trädrad ska finnas mot gång- och cykelväg, 4 kap. 10 §.

Kommunen kommer att ansöka hos Länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för att ta ner trädet. Dispens från biotopskyddet behöver bli godkänd innan planen vinner laga kraft.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts i planområdet (Geo- och miljöteknisk undersökning, PQAB, 2021-03-10). Den visar att de geotekniska förhållandena är generellt goda och grundläggning kan utföras på konventionellt vis.

Stabiliserade grundvattenytor har inmätts på cirka 0,8-2,1 m djup under markytan, motsvarande nivåer cirka +73,9 i nordost och +72,3 i sydväst.

Markradon

Markradonhalten i området ligger inom lågriskintervallet och marken kan klassas som lågriskmark. För lågriskmark behöver normalt inga åtgärder utföras.

Markföroreningar

En miljöteknisk utredning har gjorts (Geo- och miljöteknisk undersökning, PQAB, 2021-03-10). Utredningens slutsats är att sannolikheten för högre koncentrationer inom området bedöms som liten och fastigheten kan användas fritt utan restriktioner, vare sig i nuläget eller vid framtida utveckling.

Resultat från utförd markundersökning visar att samtliga analyserade jordprover har halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning och helt klart under krav för aktuell markanvändning, mindre känslig markanvändning. Enbart i ett prov påvisas halter över riktvärdet för mindre än ringa risk och är relevant när massor ska borttransporteras från fastigheten.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Genom att utveckla industri på redan i anspråkstagen mark i Eslövs tätort kan en god markhushållning uppnås då natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas. Utbyggnaden innebär att Berga skolområde får mindre ytor som de behöver använda mer effektivt. Läs mer om skolornas ytor under rubriken Barnkonventionen längre fram.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras genom att fotbollsplanen ersätts av en storskalig industribyggnad. Samtidigt finns det i området, både i det intilliggande industriområdet och inom Berga skolområde, hallbyggnader som i utbredning och höjd påminner om den nya byggnaden. Den nya byggnaden blir dock högre än de befintliga. Byggnaden ligger indragen på tomten likt de andra byggnaderna längs Per Håkanssons väg.

Gång- och cykelvägen kommer att förändras eftersom det kommer att byggas en förbindelsegång över. Det är viktigt att gång- och cykelvägen upplevs som trygg och tillgänglig. Därför begränsas förbindelsegången i höjd (max 4,0 meter hög) och bredd (max 4,4 meter bred). Minimal frihöjd under gången säkerställs till minst 2,7

meter över marknivå. Gångbron ska också utföras med väggar med fönster, det säkerställs med planbestämmelse.

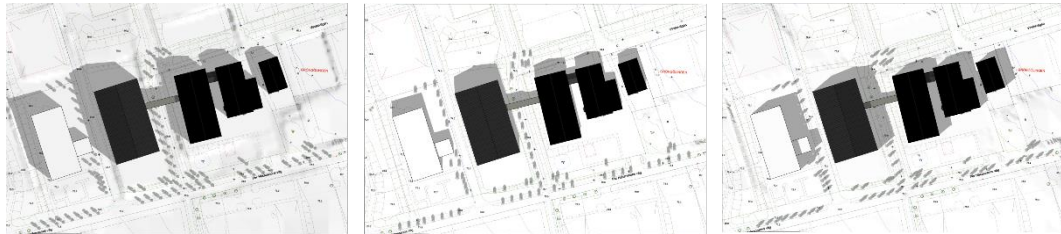
I norra delen av planområdet förändras det befintliga naturområdet till en park som ska kunna omhänderta skyfallsmassor. I denna del av området omvandlas en otillgänglig grönyta till tillgänglig och användbar för både skolan och allmänheten.

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

En skuggstudie har gjorts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar skolan och skolgården. Skolan och skolgården vänder sig västerut och vistelseytorna ligger framför allt i väster och norr och den nya bebyggelsen bedöms inte påverka skolan negativt.



Skuggstudie av ny bebyggelse vid vårdagjämning 21 mars, kl 9, 12 och 15.

TRAFIK

Trafikökningen efter utbyggnaden bedöms vara marginell. Leveranserna kommer förmodligen inte öka, bara delvis ta en annan väg, då anläggningen hanterar in- och utleveranser redan idag. Efter utbyggnaden kommer en del av leveranserna fortsätta komma via Vindelvägen, och en del leveranser kommer angöra via Per Håkansson's väg.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga ledningar inom planområdet kommer att kunna ligga kvar. Ledningarna som ligger i släntfoten mot fotbollsplanen säkerställs med u-område inom kvartersmark i plankartan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Den nya tillåtna användningen inom planområdet är icke störande verksamheter. Det finns inga bostäder i närheten av planområdet.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att ett grönområde delvis bebyggs och blir hårdgjort. Som kompensation omvandlas grönområdet i norr till park med vistelseytor.

Tillgång till rekreativ miljö

Grönska/park

Behovet av rekreativ grönska kommer att öka i östra Eslöv samtidigt som det redan idag finns en brist. Många studier visar att tillgång till parker påverkar

boendemiljöers attraktivitet i stor grad. Bristen på rekreativa parker kan bara åtgärdas genom att skapa nya parker. I översiktsplanen anges Skatan 10 som ett grönområde på skoltomt. Kommunledningskontoret bedömer att en hektar bör avsättas för parkmark i Berga skolområde istället för det grönområde på skoltomt som försvinner i och med planens genomförande. Parken kan samutnyttjas av skolan och bidra till både en attraktiv skol- och boendemiljö. Frågan om eventuell parkmark inom Berga skolområde avgörs inte i denna detaljplan, men nämns eftersom det är ett markanspråk som provas i den fördjupade översiktsplanen.

Idrottsytor

Det finns idag tre ytor som används som fotbollsplaner inom Berga skolområde. Industrietableringen innebär att en av dem försvinner, vilket kommer att drabba föreningar. Föreningarnas behov av fotbollsplaner bedömer kommunledningskontoret är en fråga som ska hanteras utifrån en översyn av fotbollsplaner i hela tätorten.

Befolkning och service

Planförslaget möjliggör för en befintlig industri att utvecklas och växa. Det ger nya arbetstillfällen i Eslövs tätort.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Skola

I plan- och bygglagen ställs krav på att det vid anordnande av tomter för skolor ska finnas tillgång till tillräcklig friyta lämplig för lek och utevistelse. Exakt hur stor friyta som bedöms som tillräcklig är inte fastlagd av lagstiftaren. Boverket för fram att 30 kvm per barn i grundskolan är lämpligt enligt forskning och att skolgården ska vara minst 3000 kvm.

Genomförandet av planförslaget gör att ytorna på Berga skolområde minskar. Det kommer förmodligen också att påverkas av annan förtätning som planeras i Östra Eslöv, t.ex. nya bostäder. Kommunledningskontoret har gjort en genomgång av de ytor som finns inom Berga skolområde. Den visar att friytornas storlek är väl tilltagen även om elevantalet ökar till 900 och ytor avsätts för industri (1,3 ha), nya bostäder (2 ha), park (1ha) och Carl Engströms gymnasiums idrott (1 ha). De kvarvarande ytorna motsvarar en friyta på 49 kvm per barn. Om en park på 1 hektar samutnyttjas så blir ytan 60 kvm per barn. Enligt Statistiska Centralbyrån var friytorna för grundskolorna i genomsnitt 42,13 kvm per elev i Eslövs kommun 2016-17.

Kommunledningskontoret bedömer att det finns plats för att skapa en väl fungerande utemiljö inom Berga skolområde för nuvarande och planerad skolverksamhet. Den bedömningen gäller även om ytor avsätts för industri, park och bostäder. Det innebär dock att en översyn av ytorna behöver göras för att ordna så att det finns tillräckligt många ytor som är lämpliga för idrott och att Källebergsskolan får en skolgård. Översynen innebär att det kommer att bli mindre ytor och att de behöver användas mer effektivt, men Berga skolområdet kommer fortsatt ha mer yta per elev än genomsnittet för Eslöv.

Trafiksäkerhet

I planförslaget delar BioGaia infart mot Per Håkanssons väg med Källebergsskolan. En trafikutredning (PM Trafikutredning, Afry, 2021-02-02) har gjorts för att säkerställa en så trygg trafikmiljö som möjligt i närheten av skolan.

Infartsvägen leder idag till Källebergsskolans parkering som nyttjas av både personal och elever som blir hämtade och lämnade, samt cykel- och mopedparkering. Det huvudsakliga flödet av elever och personal som färdas till fots eller på cykel kommer västerifrån via bland annat Verkstadsvägen. Få elever bedöms ansluta till Per Håkanssons väg från andra håll, då majoriteten av bostadsområden i Eslöv finns västerut. Öster och söder om området kring Skatan 10 domineras av industriverksamheter.

Oskyddade trafikanter är i rörelse längs och i närheten av infartsvägen. Utifrån trafiksäkerhet är det inte lämpligt att backa med stora och tunga fordon i en miljö där barn och ungdomar rör sig till och från skolan. Backande, svepande manövrar riskerar även att blockera och komma i konflikt med skolans leveranser, skoltaxi och personal och elever som kommer till skolan i bil, cykel och moped. Med hänsyn till detta har planförslaget utformats så att det finns utrymme att göra all backning och vändning på egen fastighet.

Trafikutredningen bedömer att det är viktigt att säkerställa sikt och belysning vid korsningspunkterna mellan Per Håkanssons väg och gång- och cykelstråk för att bibehålla god trafiksäkerhet.

Andra alternativ till infart har undersökts, bland annat egen infart direkt från Per Håkanssons väg. Men det blir inte trafiksäkert med tanke på att infarten då korsar en gång- och cykelväg och kommer nära en överfart för gång och cykel. Dessutom omfattas trädraden längs Per Håkanssons väg av generellt biotopskydd.

Enligt kommunens skolplanerare finns det planer på att ändra skolbussflödet inom området. Skolbussen kommer antingen att släppa barnen på Verkstadsvägen, där det idag finns en busshållplats, eller på Per Håkanssons väg, där det funnits en tidigare. Det finns ännu inget beslut i den frågan. Om det ska anläggas en ny hållplats på Per Håkanssons väg bör det, ur trafiksäkerhetssynpunkt, inte ske i anslutning till infarten till den planerade industrin.

Tillgänglighet

Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Trygghet, säkerhet och jämställdhet

Planförslaget ger möjlighet och förutsättningar för den befintliga verksamheten att växa och ge fler arbetstillfällen av olika typer i Eslövs tätort. Detaljplanens genomförande innebär att fler människor kommer att vistas inom området under en större del av dygnet, vilket är positivt för den upplevda tryggheten och den faktiska säkerheten.

Lokaliseringen av industrin innebär att det finns förutsättningar för de som kommer att arbeta där att ta sig till arbete med kollektivtrafik. Möjligheten att resa kollektivt är positivt ur jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor reser mer kollektivt än män.

Detaljplanen innebär att en gångbro får byggas mellan industribyggnaderna, över gång- och cykelvägen. Det är viktigt att utformningen av gångbron görs så att gång- och cykelstråket uppfattas som tryggt. Det görs dels genom att gångbron måste byggas på en höjd av 2,7 meter över marken för att det ska finnas gott om utrymme att röra sig under. Den begränsas också i bredd och höjd.

Planförslaget säkerställer det allmänna gång- och cykelstråket som är del av ett nord-sydligt cykelstråk genom hela östra Eslöv.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med utökat förfarande.

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

För att bygga gångbron mellan det nya huset och befintligt hus på grannfastigheten behöver ett träd längs gång- och cykelvägen tas bort. Trädraden omfattas av generellt biotopskydd avseende allé. Kommunen (planeringsavdelningen) kommer att ansöka om dispens för fällning till granskningen av detaljplanen. Dispensen behöver vara godkänd innan planen antas.

Tidplan

Detaljplanen är beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige under det första kvartalet 2022.

Ansvarsfördelning

Eslövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Allmän plats som behöver anläggas eller byggas om som en förutsättning för exploatering av kvartersmark i planen bekostas av exploatören. Utbyggnad inom kvartersmark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandvattenförsörjning och tillträde för räddningstjänstens fordon utreds under planens granskningsskede.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören (BioGaia). I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherren bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig

fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader som kan uppkomma: utbyggnad skyfallshantering, ersättning träd, ombyggnad infartsväg, eventuella rinnvägar för skyfallsvatten genom skolgården, åtgärder vid infartsvägen såsom belysning.

Andra avtal

Avtal behöver tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för den gemensamma infarten och för förbindelsegången över gång- och cykelvägen.

Exploatering

Följande kostnader kan helt eller delvis komma att belasta kommunen:

- Utbyggnad av fördröjning av skyfall
- Drift av allmän plats park inklusive skyfallsdamm
- Eventuellt framtida hastighetsdämpande åtgärder på Per Håkanssons väg

Fördelning av kostnaderna för utbyggnad av skyfallsdamm kommer fastställas i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmark ska avstyckas eller justeras genom fastighetsreglering till lämpliga fastigheter. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).



*Fastighetsregleringar
inom Skatan 10*

Skatan 10 kommer att delas i tre delar, se karta ovan. Infartsvägen (1) regleras förmodligen till Skatan 4. Markområden som läggs ut som allmän plats park (2) fastighetsregleras till Eslöv 54:2. Kvartersmarken för industri (3) avstyckas eller regleras till Gröngölingen 1.

Förbindelsegången som går mellan Skatan 10 och Gröngölingen 1 kan göras som ett 3D-utrymme, men den kan också säkras genom servitut.

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas och utgöra egna fastigheter.

Fastighetsreglering

Fastighetsregleringar, marköverföringar, som ska utföras för ett genomförande av detaljplanen redovisas i karta ovan.

Detaljplanen medger att 3D-utrymme eller servitut bildas för att säkra förbindelsegången mellan kvartersmarken inom planområdet och Gröngölingen 1. Del av Eslöv 54:2 kan avskiljas som ett 3D-utrymme och regleras till styckningslott inom kvartersmarken. Alternativt kan ett servitut bildas till förmån för styckningslott inom kvartersmark. Servitutet kommer att belasta Eslöv 54:2. I samband med fastighetsbildning avseende förbindelsegången bör även pelare, tillhörande förbindelsegången, beläggas på Eslöv 54:2 säkras genom exempelvis servitut.

Ledningsåtgärder

Vid behov ansöker berörda ledningsägare om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Inga ledningar behöver flyttas. U-område för ledning kommer att finnas på kvartersmark.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Det kan ankomma på ledningshavare att ansöka om ledningsrätt.

Servitut

Servitutsavtal gällande utbyggnad, nyttjande och drift av infartsvägen kan tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren, men det kan också lösas via lantmäteriet utan avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Gärda Sjöholm
Planarkitekt
Radar Arkitektur &
Planering AB