



**ESLÖVS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stehag 5:118, i Stehag, Eslövs kommun

Samrådshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Stehag

Diarienummer: KS.2019.0324

Upprättad: 2021-10-12

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning inför detaljplan Stehag 5:1, Sweco 2021-03-10
- Riskutredning Dp Stehag 5:1, Sweco 2021-03-10
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Stehag 5:118, Sweco 2020-11-20
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2020-11-13
- Översiktligt projekterings PM Geoteknik, Sweco 2020-11-13
- PM trafik inför detaljplan för fastigheten Stehag 5:118, Sweco 2021-03-10
- Dagvatten - och skyfallsutredning Stehag, Eslöv, Sweco 2021-07-06

Standardförfarande:**VAD ÄR EN DETALJPLAN?**

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

PLANPROCESSEN

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

INLEDNING

SYFTE

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra bostäder på fastigheten Stehag 5:118 för att komplettera orten Stehag med bebyggelse nära tågstationen. Vidare är syftet att området ska uppnå en god boendemiljö genom väl fungerande gröna miljöer, dagvatten- och skyfallshantering samt hantering av buller- och riskproblematik.

SAMMANFATTNING

Planområdet omfattar cirka 6 ha och är beläget i centrala Stehag, cirka 500 meter från Stehag station och i direkt anslutning till Skytteskogen. Planen innebär att cirka 170 bostäder kan byggas i form av flerbostadshus, radhus, småhus eller kedjehus. Genom planområdet anläggs ett grönstråk som både innefattar en öppen dagvattenhantering och en gång- och cykelbana vilket skapar goda kopplingar till stationen och till Ringsjön. Centralt i bostadsområdet placeras ett parkområde med lekplats.

Planområdet är planerat att ansluta till bebyggelsestrukturen i Stehag genom att bostäder i två våningar för radhus, kedjehus och småhus och tre våningar för flerbostadshus vilket regleras i plankartan med en högsta tillåtna nockhöjd. I planförslaget finns en bestämmelse om att en vall ska uppföras som risk- och bullerskydd mot järnvägen. I planområdet ska dag- och skyfallsvatten hanteras genom framförallt öppen dagvattenhantering. Bland annat ska dagvattendammar anläggas vid infarten till planområdet vilket skapar en bra fördröjning och rening av dagvatten och en trevlig entré till området.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
KULTURMILJÖ.....	9
SERVICE.....	9
TRAFIK	9
NATUR.....	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
RISK OCH SÄKERHET	13
PLANFÖRSLAG	15
PLANSÖKANDE	15
PLANENS SYFTE	15
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	15
TRAFIK	18
NATUR.....	20
EKOSYSTEMTJÄNSTER	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
SÄKERHET OCH HÄLSA	23
SOCIALA ASPEKTER.....	25
KONSEKVENSER.....	26
MILJÖKONSEKVENSER	26
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	26
DAGVATTEN OCH SKYFALL.....	26
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	28
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE	28
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	28
MARKRADON	28
MARKFÖRORENINGAR	29
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	29
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	29

ARKEOLOGI	29
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	29
TRAFIK	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
HÄLSA OCH SÄKERHET	30
SOCIALA KONSEKVENSER.....	31
GENOMFÖRANDE	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	32

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 6 ha stort och omfattar fastigheten Stehag 5:118 som ägs av Stehag fastighets AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

Större delen av det aktuella planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. För området mellan planområdesgränsen längs järnvägen i norr och cirka 50 meter söderut från den gäller en byggnadsplan för Stehag upprättad 1953, se markering på flygbild. Den delen av planområdet är planlagd för industri och park.

Angränsande fastigheter är Stehag 5:1, Stehag 9:133, Stehag 5:17, Stehag 36:1 och Värlinge 11:26.



BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i centrala Stehag som karaktäriseras av en tät bymiljö med smala gator och närhet till naturen. Planområdet är en del av den åkermark som omgärdar samhället och ligger i direkt anslutning till ett villaområde och Skytteskogen som är ett rekreativt skogsområde. I fonden, söder om planområdet på en höjd, ligger Stehagsgården som är en åtminstone hundraårig gårdsmiljö.

Norr om planområdet går Södra stambanan och delar upp Stehag i en södra och en norra del. Längs järnvägen finns en gångväg som kopplar ihop Stehags centrum med den gång- och cykelväg som leder till Ringsjön. Grönskan inom planområdet är sparsam med ett fåtal träd i planområdets norra del och en allé vid väg 1314.



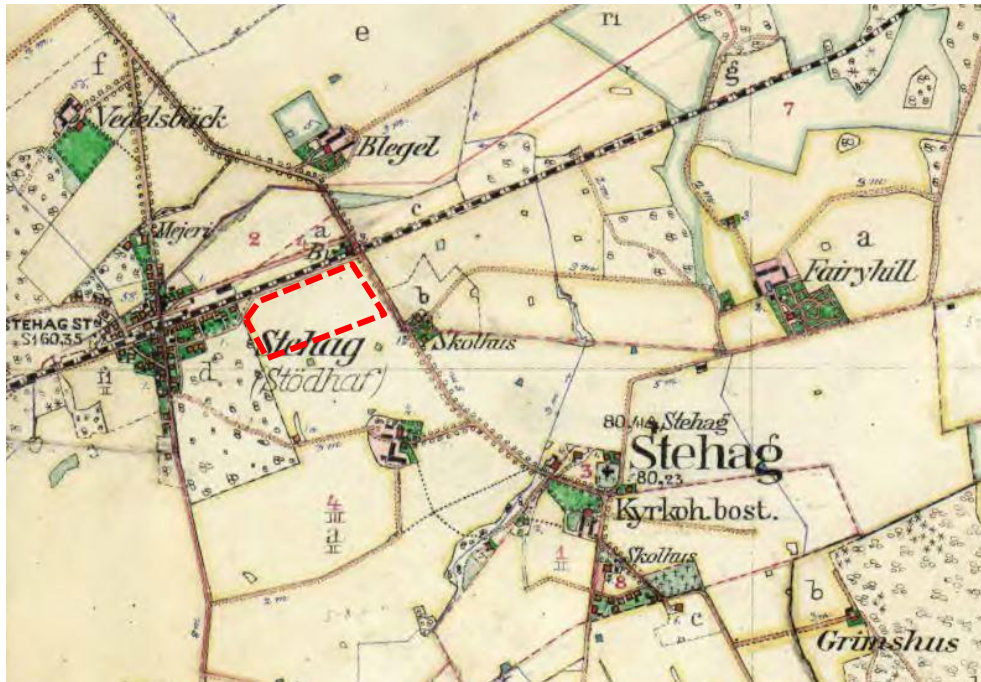
Foto på del av planområdet mot öst och väg 1314



Foto på gångväg längs järnvägen

Historik

Stehag är ett stationssamhälle som växte fram i samband med att järnvägen anlades 1858–59. Sedan 1975 har samhället en stark befolkningstillväxt och på senare år har en stor andel barnfamiljer bosatt sig här.



Urklipp ur häradsekonomska kartan från 1910-1915 med ungefärligt planområde markerat med streckad linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035, antagen maj 2018, anger ändrad markanvändning från jordbruksmark till stadsbygd. Översiktsplanen anger att marken inom planområdet är lämplig för tät bostadsbebyggelse i bymiljö. Hänsyn ska tas till risk, buller och riksintresse för kommunikation. Stråket mellan Stehag centrum och Ringsjön ska säkerställas. Översiktsplanen anger även att området har en grön koppling till närliggande skogsområde och att dagvatten ska hanteras inom området.

Byggnadsplan för Stehag stationssamhälle gäller för den norra delen av området. För detta område gäller markanvändning industri och park.

Bostadsförsörjningsprogrammet, antaget december 2016 anger att: ”Stehag har haft en kraftig befolkningstillväxt sedan 1975. Under de senaste åren har en stor inflyttning skett av barnfamiljer. Åldersstrukturen är ung i förhållande till kommunen som helhet. Byn består till stor del av ägda småhus, fler hustomer och upplåtelseformer behövs för att bostadsbeståndet ska bli mer varierat.”

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer gäller för Södra stambanan som ligger direkt norr om planområdet. Södra stambanan är av internationell betydelse och sträcker sig från Malmö till Stockholm och är viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

KULTURMILJÖ

Arkeologi/Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller arkeologiska fynd inom planområdet. I Skytteskogen finns ett gravfält med olikastensättningar, en domarring, en skeppssättning och resta stenar.

SERVICE

I Stehag finns en mataffär, en pizzeria och en bykrog. Det finns även en butik med trädgårdsartiklar och en med byggnadsmaterial samt en frisör.

Stehagskolan med årkurs F – 6 ligger 700 meter från planområdet. Det finns även två förskolor, Hasslebo och Torsholken förskola på andra sidan järnvägen samt en planerad förskola längre söderut sett från planområdet.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

I gränsen av den norra delen av planområdet går en gångväg, Gruvbacken, som kopplar till gång- och cykelbanan som leder österut mot Ringsjön. Gångvägen är placerad delvis på privat mark delvis på Trafikverkets mark och tycks vara ett välanvänt stråk. Mot stationen finns det, längs större delen av sträckan genom Stehags samhälle, ingen cykelbana men en dubbelsidig gångbana.

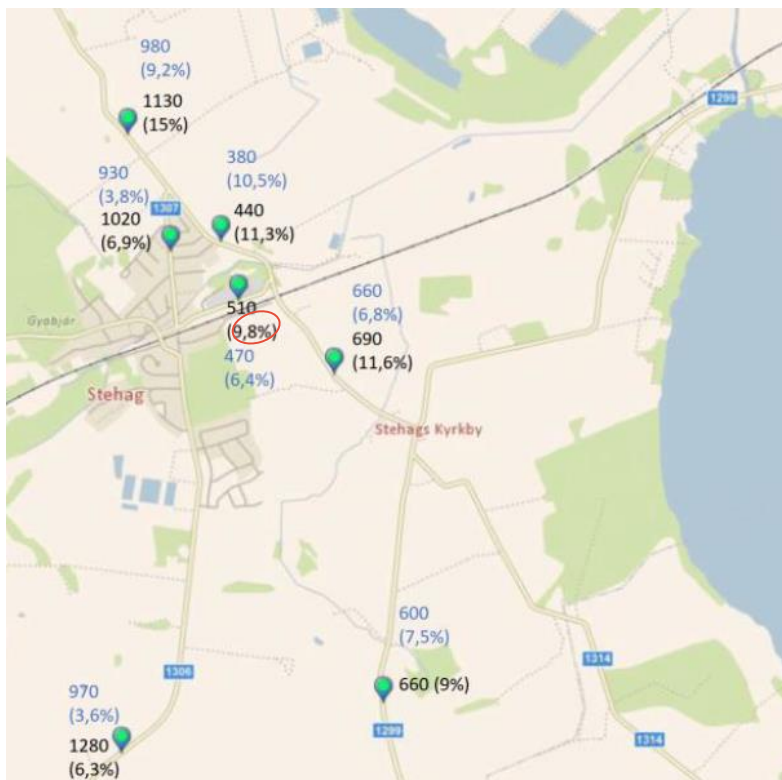
Kollektivtrafik

Stehag station ligger cirka 400 meter från planområdet. Stationen trafikeras av buss 518 mot Klippan och Pågatåg mot Lund, Simrishamn och Kristianstad. Turtätheten för Pågatågen är god med en avgång var 20:e minut i vardera riktning.

Biltrafik

Sweco har utfört en trafikutredning (2021-03-10). Trafikflödena i Stehag varierar från 440 till 1280 fordon per årsmedeldygn (värden uppmätta 2016). Öster om planområdet går väg 1314 som vid planområdet har ett trafikflöde på 690 fordon per årsmedeldygn. (uppmätt 2016). Trafikhållare för väg 1314 samt Stationsvägen norr om planområdet är Trafikverket. Övriga vägar ingår i en gemensamhetsanläggning Hassle ga:3 som förvaltas av Stehags vägförening.

Planområdet ansluter i norra delen till gatan Gruvbacken som, förutom att tjäna som en gång- och cykelkoppling, trafikförsörjer bostäderna längs gatan.



Fördelning av trafik i Stehag. Planområde markerat med röd ring.

Parkering

Det finns inga parkeringsmöjligheter inom planområdet idag.

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

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

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

NATUR

Natur, park och rekreation

Stehag med omgivande kulturlandskap är upptaget i gällande Naturmiljöprogram (2020). Det kuperade odlingslandskapet är en värdeskapande naturmiljö som delas upp av stengärdesgårdar och trädridåer. Det småskaliga landskapet domineras av mindre åkrar och betesmarker med inslag av skogsmark. Bosarps jär, Kastberga skog och Gyabjär är tre skogsområden som är särskilt intressanta inom Stehags tätort.

Inom planområdet finns jordbruksmark och sparsamt med annan grönska. Längs väg 1314 finns en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Väster om planområdet ligger Skytteskogen som ett uppskattat grönområde i Stehag med natur- och rekreationsvärden. Skytteskogen beskrivs i kommunens naturvårdsprogram som ett ”*promenadvänligt, lövskogsbevuxet och kuperat skogsområde*”. I närheten finns även Gyaskogen och Ringsjön. Gyaskogen har höga naturvärden och används flitigt som ett rekreationsområde med motionsspår. Vid Ringsjön går det att både bada och gå promenader längs sjön.

Jordbruksmark

Planområdet består av jordbruksmark.

Biotopskyddad mark

Planområdet berörs av biotopskydd avseende allé längs väg 1314.

Topografi

Planområdet är flackt och med få variationer i höjd. Medelnivån är på +63 meter över havet. I den södra delen av planområdet sluttar marken upp mot en ås.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Sweco (2020-11-13). De ytliga jordlagren utgörs huvudsakligen av sand ner till cirka 0,3–1,6 meter under markytan, motsvarande nivåer cirka +60,1 till +62,8. De översta 0,3 metrarna utgörs huvudsakligen av humushaltig sand med lös till medelfast lagringstäthet och resterande, underliggande, jordlager av sand med medelfast lagringstäthet. Under de första lagren finns en lermorän med mycket hög relativ fasthet ned till det undersökta djupet (cirka 4,8 meter under markytan). I en undersökningspunkt påträffades även ett skikt av sand, ställvis siltig, ovan lermoränen. Mäktigheten uppgår som mest cirka 0,3 meter. Sanden har huvudsakligen medelfast lagringstäthet.

Inga sättningsproblem eller liknande har uppmärksamrats i utredningen av Sweco.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Sweco (2020-11-13). Undersökningen visade att alla prover underskrider riktvärdena för känslig markanvändning. Enstaka metallhalter påträffades i grundvattnet men bedöms inte innebära en betydande påverkan på grundvattnet eller innebära en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Markradon

Uppmätta radonhalter i markluft ligger mellan 21 och 41 kBq/m³. För de aktuella jordlagren som domineras av lermorän och sand motsvarar det att uppmätta värden ligger inom gränsen för lågradon-normalradonmark. I enlighet med Rapport 59:1982 ifrån Statens Planverk rekommenderas radonskyddat byggande.

Luftföroreningar

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

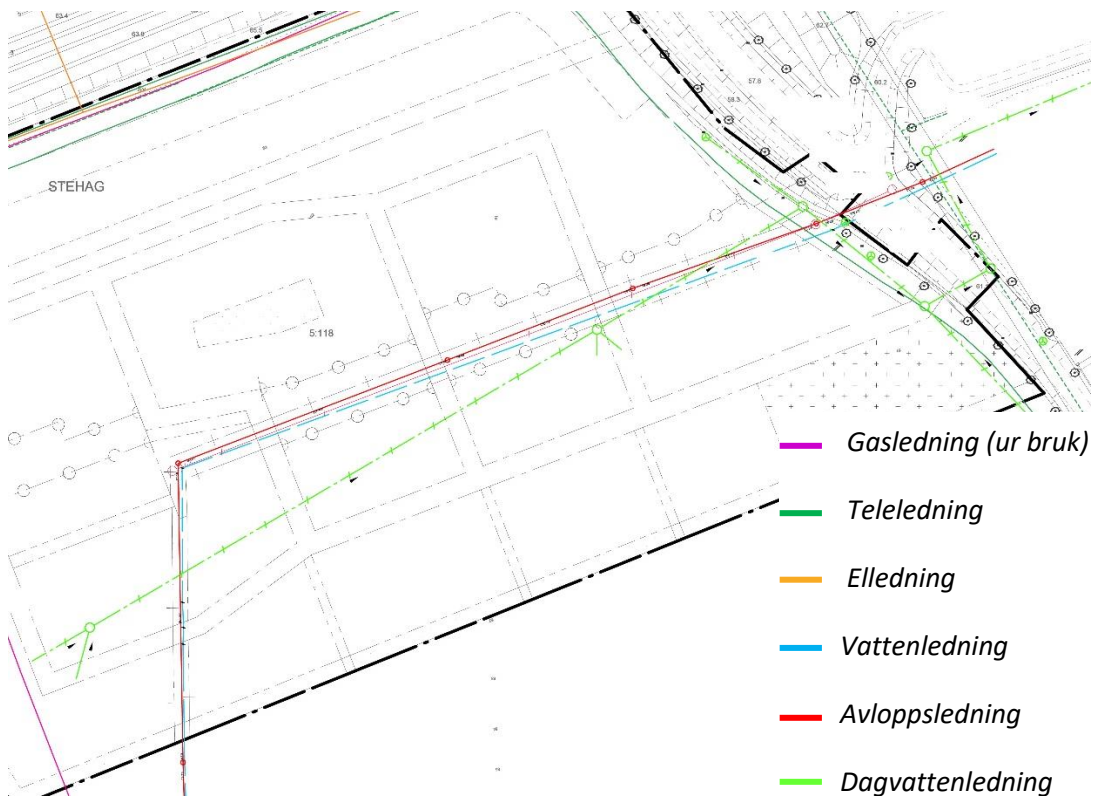
Kommunala ledningar för vatten och spillvatten går genom planområdet och kopplar mot väg 1314.

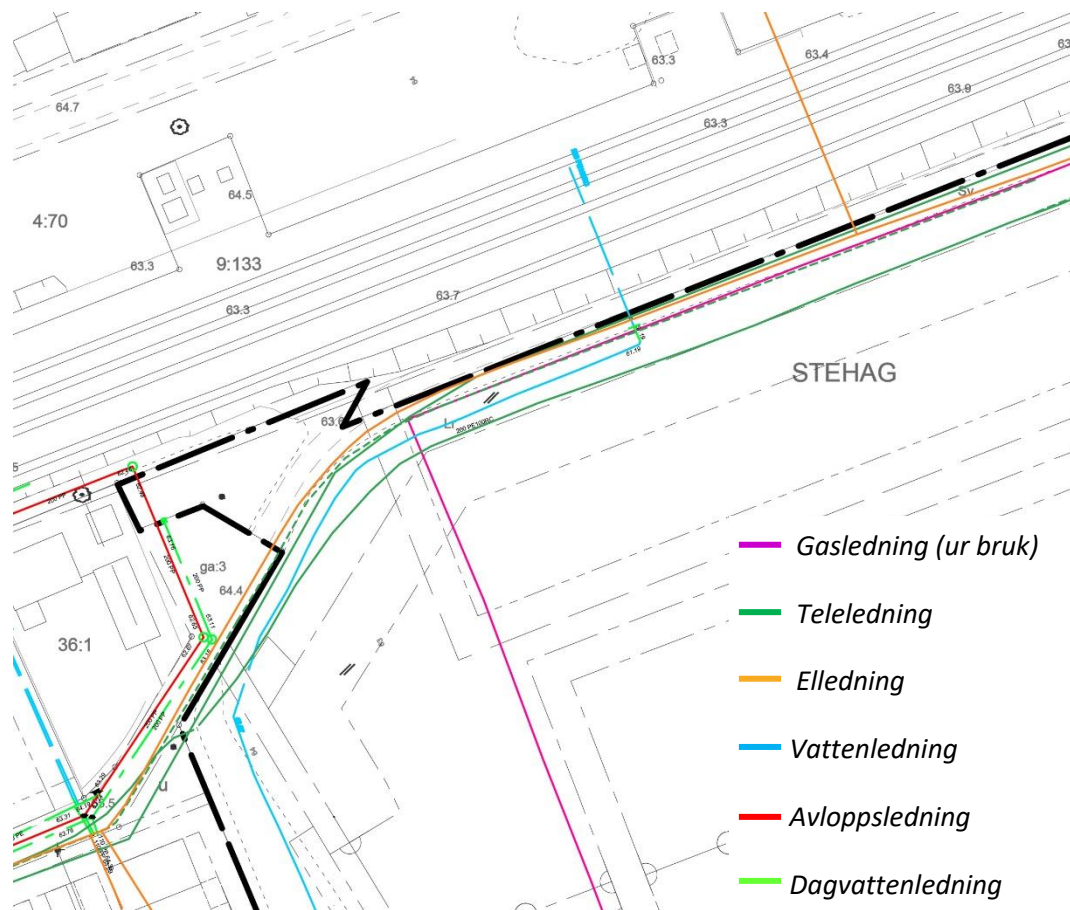
Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning av tagits fram av Sweco (2021-07-06). VA SYD har dagvattenledningar i Gruvbacken i planområdets nordvästra gräns. Det går även en dagvattenledning längs väg 1314 som avvattnar planområdet idag. Ledningen går genom en serie brunnar under väg 1314 och över till nästa fastighet, Stehag 12:9, och sedan under järnvägen, där den mynnar ut i en bäck. Bäckens mynnar ut i Rönne å som ansluter till Västra Ringsjön. Ledningen ägs genom ett dikningsföretag.

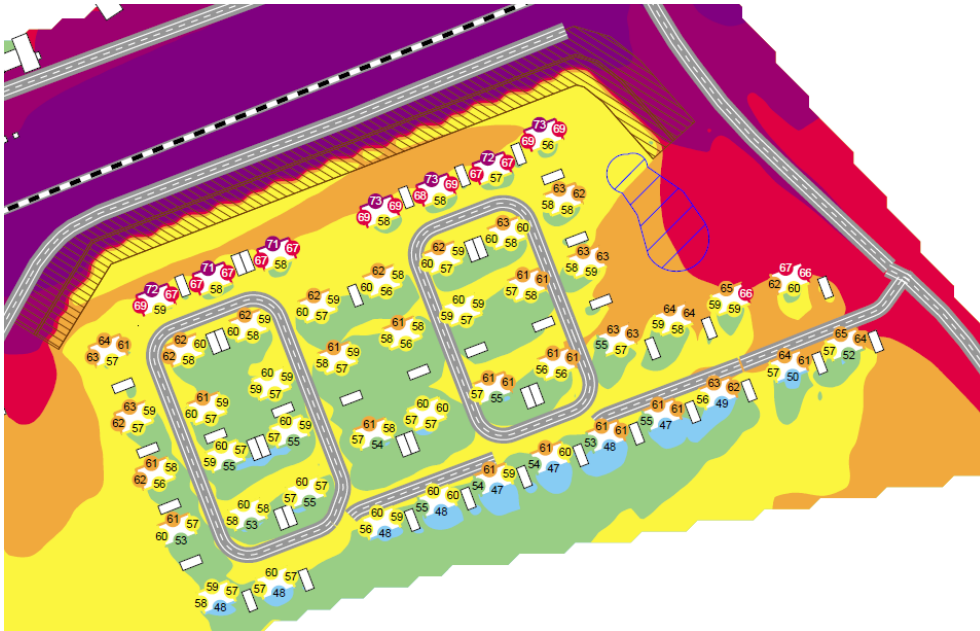
Fiber, tele och el samt övriga ledningar

Tele- och fiberledningar finns i norra delen av planområdet. I västra delen av planområdet går en gasledning. Gasledningen är inte i bruk.





Sweco har genomfört en bullerutredning (2021-03-10). Utredningen visar att riktvärdena för buller överskrids i delar av planområdet. De bostäder som är mest utsatta för buller i nuläget är de närmast järnvägen och närmast väg 1314, vid den nya infarten till planområdet. I dessa områden ligger värden på mellan 58 och 73 dBA ekvivalent ljudnivå vilket överskrider riktvärdena i bullerförordningen. I majoriteten av planområdet ligger ekvivalent nivå på i genomsnitt mellan 53 till 63 dBA.



Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivå 2020 (nuläge)

Risk

En riskutredning har tagits fram Sweco (2021-03-10). Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra stambanan vilket ger upphov till risker kopplade till farligt gods som exempelvis gasutsläpp, explosion eller brand. Risker bedöms utifrån om de ligger inom eller överstiger så klassad ALARP. Förkortningen står för As Low As Reasonably Practicable och ALARP-området utgör den gråzon i risknivåer där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som den är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt. ALARP är alltså en acceptanskriterie som väger in sannolikhet och konsekvens av en olycka. Risker som överstiger ALARP-området innebär att åtgärder måste vidtas. Risker inom ALARP-området ska reduceras så långt det är ekonomisk möjligt och praktiskt försvarbart. Vid riskbedömning görs även en bedömning av samhällsrisk och individrisk.

Södra stambanan ger individrisknivåer som är inom ALARP-området. Samhällsrisk tangerar den lägre ALARP-gränsen. Individrisknivåerna innebär att åtgärder därför behöver vidtas för att bostadsbebyggelse ska kunna uppföras. Riskerna som har identifierats är på längre avstånd från spåret främst giftiga gaser och på kortare avstånd från spåret brandfarliga vätskor.

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är Skånska hem / Stehag fastighets AB. På kommunens uppdrag har Radar tagit fram planhandlingar och planförslag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra bostäder på fastigheten Stehag 5:118 för att komplettera orten Stehag med bebyggelse nära tågstationen. Vidare är syftet att området ska uppnå en god boendemiljö genom väl fungerande gröna miljöer, dagvatten- och skyfallshantering samt hantering av buller- och riskproblematik.

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Större delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Markanvändningen ändras från jordbruksmark till bostäder, parkmark samt gator och gång- och cykelväg.

Förslaget innebär att cirka 126 radhus och cirka 44 lägenheter kan byggas inom planområdet. Detaljplanen möjliggör att kedjehus, småhus, radhus eller flerbostadshus kan uppföras. Byggnaderna får uppföras till ennockhöjd om 8,5 meter för kedjehus, småhus eller radhus. Flerbostadshus får uppföras till ennockhöjd om 11,5 meter. Avsikten med höjderna är att det ska vara möjligt att uppföra 2 våningar för alla hustyper förutom flerbostadshus som får uppföras till 3 våningar. Alla byggnader har möjlighet att uppföra komplementbyggnader.

Parkering kan ske på egen mark eller på gemensamma platser. Alla radhus, småhus och kedjehus kan ha egen trädgård/tomt. Detaljplanen reglerar att det ska finnas bebyggelsefria släpp inom planområdet vilket förhindrar att bebyggelsen blir för tät. I släppen kan även dagvatten hanteras.

Centralt i planområdet placeras ett parkområde och ett grönstråk. I parken ska det uppföras en lekplats och i grönstråket ska det finnas en öppen dagvattenhantering som kopplar bort mot dagvattendammen som anläggs i infarten till planområdet. I grönstråket finns även ett gång- och cykelstråk som kopplar mot befintlig gång- och cykelväg mot Ringsjön samt mot tågstationen. Detta förbättrar möjligheten att ta sig utan bil till både stationen och till Ringsjön.

I norra delen av planområdet, mot järnvägen, ska en vall uppföras för att uppfylla en god boendemiljö utifrån risk- och bullerproblematik.



Utkast på illustrationsplan. Notera att svart streckad linje inte motsvarar planområdesgräns (Radar arkitektur)

Karaktären i planområdet knyter an mot befintlig bebyggelsestruktur i Stehag, men kompletterar orten med fler bostadstyper och en variation av gestaltning av byggnaderna. Bebyggelsestrukturen ger möjlighet till både egna trädgårdar och gemensamma grönområden och lekplatser, vilket ger möjlighet för barn och vuxna att möta andra i området vilket främjar social hållbarhet.

Planbestämmelser

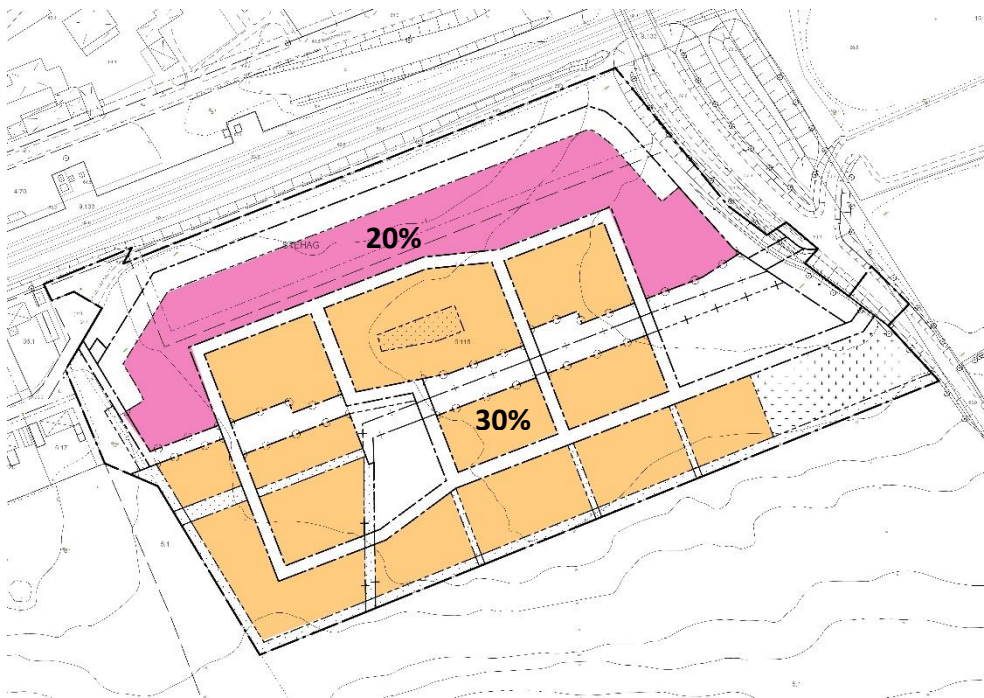
Nya bostäder är kedjehus, småhus, radhus eller flerbostadshus. Högsta nockhöjd tillåts vara 8,5 meter för alla byggnadstyper förutom flerbostadshus som får uppföras till 11,5 meter. För komplementbyggnader gäller högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Höjderna förhåller sig till de rådande höjderna i Stehag med framförallt villabebyggelse i två våningar.

Exploateringen begränsas med största byggnadsarea i procent av tomt. Byggnadsarea är den area som en byggnad upptar på marken. Med tomt avses definitionen som återfinns i plan- och bygglagen: "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål", vilket här tolkas som tomtmarken som hör till en enskild fastighet, exempelvis trädgård. Syftet med regleringen är att det ska vara möjligt att bygga ut området i etapper med etappvis avstyckning av fastigheten utan att riskera att maximalt tillåten byggnadsarea redan är utnyttjad. Största byggnadsarea är 20 respektive 30% av tomtarea. Det två olika exploateringsgraderna säkerställer att antal bostäder i området kan bli totalt cirka 170 stycken och inte fler då detta påverkar bland annat beräkning av risk och

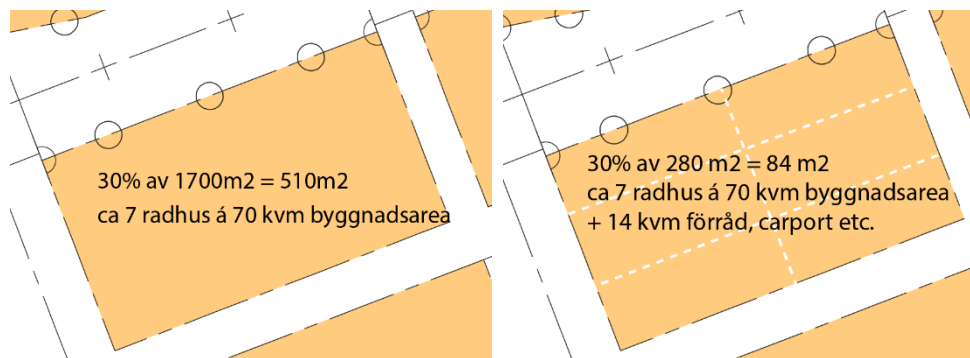
tillkommande trafik. Det ger också plats för gröna ytor så som trädgårdar, gröna innergårdar och gröna släpp mellan husen.

För att uppfylla kraven för hälsa och säkerhet anger detaljplanen att det ska finnas möjlighet att utrymma bostaden i riktning från järnvägen samt att luftintag ska placeras på fasad som vetter från järnväg och så långt från järnvägen som möjligt. För att uppfylla risk- och bullerkrav ska även en vall uppföras. Denna ska uppföras till en högsta total höjd om 7 meter och vara uppförd innan startbesked kan ges.

- e₁ - Största byggnadsarea är 30 % per tomtarea
- e₂ - Största byggnadsarea är 20 % per tomtarea
- (generell) - Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter
- (8,5) - Högsta nockhöjd i meter för kedjehus, småhus eller radhus
- (11,5) - Högsta nockhöjd i meter för flerbostadshus
- m₁ - Vall med bullerskydd ska uppföras till en total höjd av minst 7 meter från befintlig marknivå
- (generell) - Utrymningsvägar ska finnas i riktning från järnväg
- (generell) - Luftintag ska placeras på fasad som vetter bort från järnväg samt så långt från järnväg som möjligt
- (generell) - Startbesked får inte ges för bostäder förrän vall enligt bestämmelse m₁ har kommit till stånd



Uppdelning av olika exploateringsgrad i området. Rosa markering största byggnadsarea 20% av per tomtarea. Orange markering största byggnadsarea 30% av per tomtarea.



Exempel på hur 30% byggnadsarea kan fördelas inom ett stort område (1700 m²) eller uppdelat på sex stycken 280 m² tomter. Om byggnaden byggs i två våningar ger det en bruttoarea (=våningsplanen sammanlagt) på 140 kvadratmeter.

För gemensamma ytor regleras marken till allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Detta för att natur- och parkmark ska vara tillgängliga för andra än boende i området så att det skapas ett gång- och cykelstråk genom planområdet. Parkmarken genom innefattar en gångväg och en öppen dagvattenhantering. Den större parkytan i mitten av området ska ha en lekplats som skapar en naturlig mötesplats i området.

- PARK – Park
- NATUR – Naturområde
- lek₁ – lekplats
- gång₁ – gångväg

Dagvatten- och skyfall i planområdet hanteras genom reglering av att det ska finnas dagvattendiken, ett dagvattenstråk och dagvattendammar. Den större dammen ska ha en minsta fördröjningsvolym på 1800 kubikmeter. Planområdet ska även höjdsättas så att ytvatten kan ledas till dagvattenstråket.

- (generell) - Området ska höjdsättas så att avrinning av ytvatten kan ske till dagvattenstråk
- dike₁ - Dagvattendike,
- fördröjning₁- Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 1800 kubikmeter
- Infiltr₁ - Dagvattenstråk med öppet dike för omhändertagning av dagvatten och skyfall
- b₁ – Dagvattenstråk

TRAFIK

Planområdet kopplas till väg 1314 med en ny infart. Sweco har tagit fram en trafikutredning (2021-03-10) där ny infart utförs som en trevägskorsning utan refug och vänstersvängkörfält. Utifrån utredningen bedömer kommunen att den utformningen är bäst lämpad utifrån beräknade trafikflöden, vilka den klarar med god marginal.

Inom planområdet planeras för lokalgator med en bredd på 7 meter. Svängradier har inte studerats i samrådshandlingen av plankartan men kommer att revideras till granskningen för att säkerställa att räddningsfordon och sopbilar har god tillgänglighet.

Norr om planområdet löper en gång- och cykelväg som kopplar vidare längs väg 1314 och vidare bort mot Ringsjön. Denna koppling finns kvar efter exploatering och ett genare stråk förläggs inom planområdet. Det genare stråket skapar en tryggare och säkrare koppling och sammankopplar bostadsområdet med resten av Stehag.



Föreslagen utformning av ny infart (Sweco, 2021-03-10)

Parkering

Gällande parkeringsnorm för bil utanför tätorten är 8 parkeringsplatser per 1000 BTA för flerbostadshus och parkering på egen fastighet för småhus. För cykel gäller 20 cykelplatser + 2 lastcykelplatser per 1000 BTA för flerbostadshus samt cykelplats på egen fastighet för småhus. Tillkommande parkeringsbehov för bil är minst 126 parkeringsplatser för exempelvis radhus och cirka 35 parkeringsplatser för flerbostadshus. I tillhörande illustrationsplan har dessa illustrerats som 128 gemensamma parkeringar och 20 stycken på egen tomt men placeringen styrs inte i plankartan och kan därför placeras samlat i strategiska punkter eller på egen tomtmark. Antal cykelplatser som behövs för flerbostadshus är minst 88 st samt 8 platser för lastcyklar. Både cykelparkering för flerbostadshus och radhus kan anordnas på egen tomt.

NATUR

Natur, park och rekreation

Genom planområdet placeras ett grönstråk som både innefattar gång- och cykelbana och dagvattenhantering. Stråkets detaljutformning styrs inte i plankartan, men får en något slingrande form för att skapa en intressant förbindelse genom området. Dagvattnet ska hanteras genom öppen hantering som leder vattnet till dagvattendammen vid infarten till planområdet. En öppen hantering av dagvatten bidrar med många ekosystemtjänster och bidrar till biologisk mångfald. Det skapar en trevlig miljö som uppskattas av både människor, djur och växter.

Centralt i planområdet placeras ett parkområde med en lekplats. Lekplatsen har placerats i mitten av planområdet för att skapa en målpunkt i området som kan nå enkelt av områdets barn och unga. Den ligger också vid det planerade gång- och cykelstråket vilket skapar en naturlig mötesplats och ger möjlighet för passerande att stanna till.

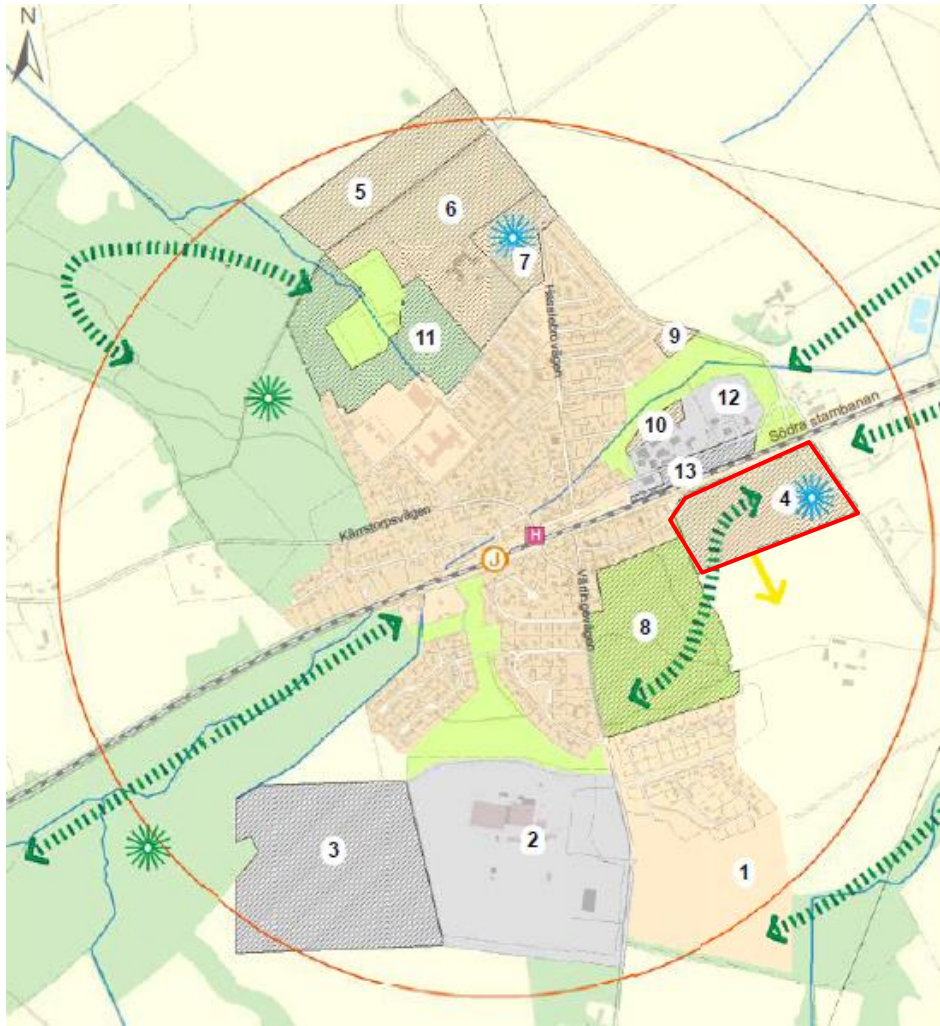


Exempel på öppen dagvattenhantering. Tv: Vallastaden, Linköping. Th: Jaktgatan, Norra Djurgårdsstaden. Bilder: Radar

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I gällande översiktsplan Eslöv 2035 finns sex områden i Stehag som pekas ut för framtida bostadsområden, där aktuellt planområde är ett av dessa.

I gällande översiktsplan beskrivs utvecklingen av Eslövs landsbygd: ”Eslöv har en stadsnära och attraktiv landsbygd och här bor en förhållandevis stor del av kommunens befolkning. Det är viktigt att ge landsbygden utvecklingsmöjligheter och se dessa livsmiljöer som ett ytterligare attraktivt val – på landet men nära städernas arbetsmarknader, service och kollektivtrafik”. I översiktsplanen står även att det är viktigt att utvecklingen av landsbygden sker i en hållbar takt och att nya



Utdrag från gällande översiktsplan, karta över markanvändning och utvecklingsstrategier i Stehag. Aktuellt planområde markerat i rött.

bostadsområden är samlade till de orter som kan erbjuda möjlighet till hållbart resande.

De områden som pekas ut i Stehag för framtida bostadsområden innefattar alla jordbruksmark. Planområdet är det område av de sex som ligger närmast Stehag station vilket främjar hållbara resor och möjliggör för den utveckling som beskrivs i översiktsplanen.

Enligt gällande bostadsförsörjningsprogram finns ett stort behov av nya bostäder i Stehag då orten har haft hög inflyttning. Det finns enligt bostadsförsörjningsprogrammet inga outnyttjade byggrätter i Stehag som skulle täcka behovet av nya bostäder.

Översiktsplanen uppger att Stehag ska utvecklas med 180 bostäder. Föreslagen bebyggelse innefattar cirka 170 bostäder, vilket innebär att en stor del av planerad utbyggnad i Stehag kan ske genom genomförande av planförslaget. Föreslagen bebyggelse möjliggör även varierande bostadstyper, vilket är en positiv utveckling för Stehag då bostäder i orten framför allt utgörs av småhus.

Genomförande av planförslaget innebär att 6 ha jordbruksmark tas i anspråk. Resterande jordbruksmark i anslutning till planområdet kan fortfarande brukas då ytan som kvarstår är stor nog att nyttjas till ett rationellt jordbruk.

Samspelet mellan utveckling av landsbygden och bevarande av jordbruksmark är viktigt för att balansera utveckling av bostäder med säkrandet av framtida matförsörjning samt andra ekosystemtjänster jordbruksmark tillhandahåller. Planerad bebyggelse bedöms vara inom ramen för detta samspel.

Biotopsskyddad mark

Biotopsskyddad allé längs väg 1314 påverkas inte av planförslaget. För att ta ned träd behöver tillstånd sökas för fällning av träd från Länsstyrelsen.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

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

- Stödjande ekosystemtjänster
 - Förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes och jordmånsbildning
- Försörjande ekosystemtjänster
 - Tillhandahållande av råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- Reglerande ekosystemtjänster
 - Exempelvis luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.
- Kulturella ekosystemtjänster
 - Tillhandahållande av naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation och pedagogik.

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

Den nya bebyggelsen i planområdet innebär att området ändrar karaktär från jordbruksmark till bostadsområde. Detta innebär negativa konsekvenser på framförallt stödjande ekosystemtjänster och positiva konsekvenser på framförallt kulturella ekosystemtjänster.

Rörande stödjande ekosystemtjänster så kommer ett genomförande av planförslaget innebära att marken inom planområdet kommer att bebyggas, hårdgöras eller nyttjas som grönytor för trädgård, lekplats eller park. Det ger en påverkan på markens möjlighet till så kallad jordmånsbildning. Jordmånsbildning innebär att ekosystemets organismer bryter ned material på och i marken och frigör näringsämnen. Ekosystemtjänsten i sig påverkas i helhet inte påtagligt negativt då det fortfarande finns områden utanför planområdet där denna tjänst kan fortgå. Ekosystemtjänster går därmed inte helt förlorad genom byggnation av området.

Rörande kulturella ekosystemtjänster innebär genomförande av planen att området blir tillgängligt för boende i närområdet och i Stehag och det kommer finnas en tryggare och säkrare gång- och cykelkoppling mot Ringsjön. Planområdet kommer även innefatta parkmark och lekplats vilket aktiverar området på ett sätt som inte sker idag vilket främjar sociala hållbarhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nya ledningar för vatten, avlopp med mera behöver anläggas. Nya ledningar bör placeras i ny lokalgata med serviser in till respektive fastighet/byggnad.

Avfallshantering ska ske inom egen fastighet vilket innebär att varje planerat hus/fastighet inom planområdet ska ha egen avfallshantering alternativt samlad avfallshantering i separata sophus. Kraven på tillgänglighet ska efterföljas. Cirka 700 meter gångavstånd från planområdet finns en återvinningsstation.

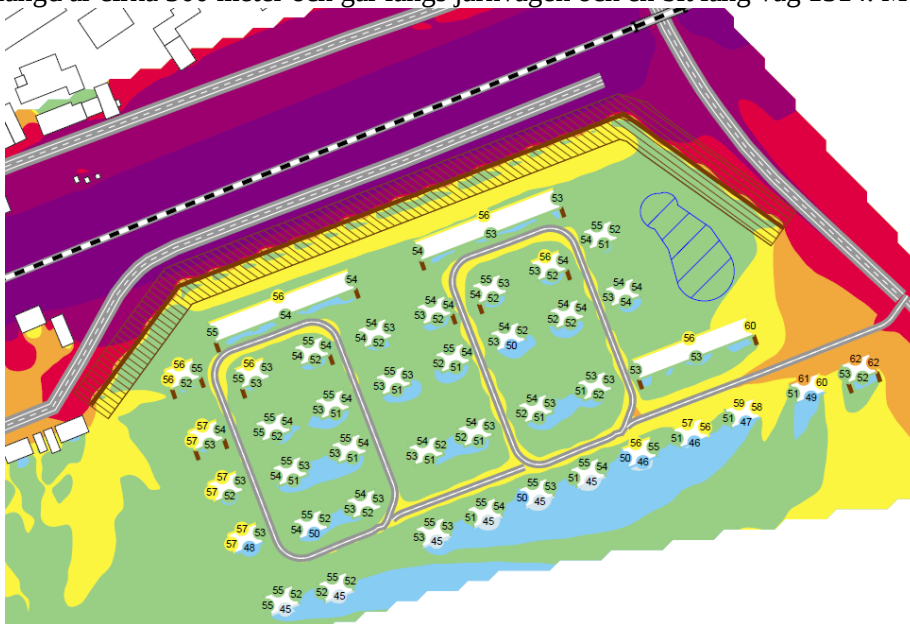
En ny nätstation behöver anläggas för att klara tillkommande bebyggelse kapacitetsbelastning. Den nya stationen förläggs i nordöstra hörnet av planområdet i anslutning till befintliga elledningar.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller

För att uppnå riktvärde för buller ska kunna uppnås för de bostäderna som är närmast placerade järnväg ska ett bullerskydd uppföras mellan de nya bostäderna och järnvägen. Detta säkerställs genom planbestämmelse m₁ på plankartan samt med ett villkor för startbesked som anger att bostäder inte får uppföras förrän vallen har uppförts. Inga bostäder kan uppföras i de områden närmast väg 1314 där bullerriktvärden överskrids.

Bullerskyddet innebär en 5 meter hög vall kompletterat med ett bullerplank på 2 meter på sagda vall vilket ger ett skydd som är totalt 7 meter högt. Vallen lutning antogs i utredningen till 1:2 vilket ger en vall som är 20 meter bred. Vallens totala längd är cirka 300 meter och går längs järnvägen och en bit läng väg 1314. Med



Bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivå 2040 med bullervall

bullerskyddet uppnås riktvärde för buller inom planområdet för bostäder samt uteplatser vilket innebär att goda boendemiljöer utifrån buller kan uppnås.

Risk

Södra stambanan ger upphov till risker som kräver att åtgärder behöver genomföras för att kunna bebygga planområdet med bostäder. Åtgärderna kan eliminera eller begränsa effekterna av de identifierade scenarion som innefattar utsläpp av giftiga gaser och brandfarliga vätskor. Åtgärderna som krävs för att uppnå en säker boendemiljö är:

- Entréer eller utrymningsvägar får vara riktade mot järnvägen, men det ska finnas utrymningsvägar i motsatt riktning så att det finns möjlighet till utrymning.
- Friskluftsintag ska vara placerade på den fasad som vetter bort från järnvägen och på så långt avstånd från riskkällan som möjligt.
- En bullervall ska uppföras mellan järnvägen och planerad bebyggelse som ett skydd mot buller. Vallen bedöms även kunna fungera som en barriär mellan riskkällan och planområdet vilket ger ett skydd mot brandfarliga vätskor samt urspårning.

Åtgärderna säkerställs med planbestämmelser i plankartan, generella för utrymningsvägar och friskluftsintag och med bestämmelse m₁ för vall vilket även kopplas till villkor för startbesked a₁, startbesked får inte ges för bostäder förrän vallen är uppförd. Bestämmelse a1 gäller inom område närmast järnvägen, zon 1 och zon 2 enligt riskutredning.



Indelning av riskzoner från järnvägen

SOCIALA ASPEKTER

Planområdet ligger i centrala Stehag och innebär ett tillskott av cirka 170 bostäder i varierande bostadstyper vilket är ett positivt tillskott i Stehag som har behov av ett bredare utbud av bostadstyper då framförallt finns villor i Stehag idag.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg kommer att anläggas inom planområdet i ett grönstråk så att det är möjligt att enkelt gå eller cykla hela vägen till både Ringsjön och till stationen. Gång- och cykelvägen är placerad så att den går genom bostadsområdena vilket ökar den upplevda tryggheten.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra olika typer av bostäder. Då Stehag har en stor inflyttning ger ett bredare utbud av bostadstyper möjlighet till för en bredare grupp att bosätta sig i Stehag. Det möjliggör även för flyttkedjor när exempelvis äldre kan flytta till från en större villa till en mindre lägenhet inom Stehag.

Barnkonventionen

Inom planområdet skapas en gemensam yta för lek och rekreation som är enkel att nå. Från planområdet är det även nära till skogslek och med cykel tar det cirka 10 minuter till Ringsjön.

Det finns god tillgång till förskolor och skolor inom gångavstånd från planområdet. Till skolorna finns det även gång- och cykelförbindelser.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen i Eslövs kommun 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.

Genomförande av planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk vilket är ett värde som går förlorat. Förslaget är dock i linje med gällande översiktsplan både rörande placering och omfattning av antal bostäder. Genomförande av planen innebär att jordbruk kan fortsätta bedrivas i närområdet vilket innebär att värdet inte försvinner helt.

Påverkan på riksintresse

Riksintresse för kommunikationer gäller för Södra stambanan som ligger direkt norr om planområdet. Södra stambanan är av internationell betydelse och sträcker sig från Malmö till Stockholm och är viktigt för både person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

Planförslaget har anpassats gällande buller och risk från järnvägen genom att en buller- och skyddsvall anläggs mot järnvägen. Vallen inkräktar inte på Trafikverkets fastighet eller spårområde och planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påverkan på riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms av kommunen inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft då det i och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Planen innebär inte ett så pass stort tillskott av trafik att luftkvaliteten skulle påverkas.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Recipienten är Västra Ringsjön vars ekologiska status är ”otillfredställande” och kemiska status ”ej god” enligt den senaste statusklassningen i VISS (vatteninformation system Sverige). Dagvatten inom planområdet ska fördröjas och renas innan det släpps ut i ledningsnätet, läs mer under ”Dagvatten och skyfall”. Detaljplanen bedöms av kommunen därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

En dagvatten- och skyfallsutredning av tagits fram av Sweco (2021-07-06). Utredningen visar att det finns lågpunkter i planområdets östra delar. Avvattnings sker idag naturligt på marken och genom infiltration och leds också till ledning längs väg 1314.

Ny bebyggelse innebär att flödet av dagvatten kommer att öka efter exploatering. För att inte påverka ledningar och diken ska dagvatten både fördröjas och renas. Detta sker genom diken, öppen dagvattenhantering i grönstråk och i dagvattendamm.

Dagvattendamm förläggs i befintliga lågpunkt vid infarten till planområdet. Det ger naturliga avledningssvågar till dammen samtidigt som det skapar en tydlig entré till planområdet. Dagvattendammar har flera olika funktioner. De fördröjer dagvatten, minskar flödestoppar, förhindrar erosion och tillåter partiklar och upplöst material att sedimentera på dammens botten och möjliggör för en naturlig rening av dagvatten. Den större dammen ska dimensioneras med en minsta kapacitet på 1800 kubikmeter. Det finns även möjlighet att uppföra en till damm som inte har krav på en minsta kapacitet. Utflödet från damm ska vara samma som i nuläget, 1,5 l/s, och utflödet ska släppas till de ledningar som idag tar emot dagvattnet från planområdet. Det innebär att dagvattensituationen är samma efter exploatering som innan, men med en bättre renande funktion då dagvatten kommer att fördröjas och renas innan det släpps ut i ledningsnätet. Kvaliteten på dagvattenledningarna som idag tar emot vatten från området är osäker. Det kan därför komma att krävas åtgärder på dem för säkerställa vattenhanteringen, läs mer under ”Teknisk försörjning”.

I mitten av planområdet förläggs ett grönstråk med gång- och cykelbana där dagvattenhantering ska ske öppet och ledas till dammen. Grönstråket regleras i plankartan som PARK med enskilt huvudmannaskap med en egenskap om att ett dagvattenstråk med öppen dagvattenhantering ska anläggas. Öppen dagvattenhantering är positivt ur många aspekter. Förutom de estetiska kvalitéerna som uppskattas av människor är en öppen hantering även bra för djur och växter.

Föreslagen hantering av dagvattnet bedöms innebära en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för både kvalitet och kvantitet. Det innebär att vattenkvaliteten i recipienten inte kommer att påverkas negativt.



Del av grönstråk och dagvattendammar.

Översvämning och skyfall

I utredningen bedöms även risken för översvämning och påverkan av skyfall på planerad bebyggelse. Förutom den identifierade lågpunkten vid infarten till

området, som bildar ett så kallat instängt område, har rinnvägar i området identifierats. Utanför planområdet har även ett instängt område identifierats i den passage som löper under järnvägen.

För att minska flödet som rinner genom planområdet vid höga flöden anläggs två avskärande diken i södra och västra gränsen av planområdet. Syftet med de avskärande diken är att undvika att uppströms områden belastar planområdet vid skyfall, vilket innebär att planområdet endast behöver omhänderta den avrinning som genereras i området. I utredningen föreslås att de avskärande diken leds mot väg 1314 och släpps i dike där vilket är vad som sker i dagsläget. Flödet som släpps till diken ska också vara samma som i dagsläget, 1,5 l/s.

För att omhänderta det vatten som genereras i planområdet behöver området höjdsättas så att vattnet leds till planerat grönstråk samt att vatten leds bort från byggnader till dagvattenssystemet. Detta säkerställs med en generell planbestämmelse om höjdsättning, *”Området ska höjdsättas så att avrinning av ytvatten kan ske till dagvattenstråk.”* Detaljerad höjdsättning utförs i samband med bygglov.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Värdena som beskrivs i Naturmiljöprogrammet finns inte inom planområdet och påverkar därmed inte dessa. Föreslagen utveckling av planområdet skulle innebära att bland annat en dagvattendamm och dagvattendiken anläggs som kan hysa hög biologisk mångfald, beroende på hur de utformas och sköts. Föreslagen utveckling innebär även att privata trädgårdar kan anläggas.

Marken som tas i anspråk för bostadsbebyggelse är idag jordbruksmark. Jordbruksmark innehar visst biologiskt värde och ekosystemtjänster vilka påverkas av exploateringen. Kommunen bedömer att ianspråktagandet av jordbruksmark är motiverad, läs med under ”Jordbruksmark”.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Biotopsskyddad allé längs väg 1314 påverkas inte av planförslaget.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Sweco (2020-11-13). Gällande grundläggning råder det generellt goda möjligheter till konventionell ytlig grundläggning (platta på mark) inom planområdet. Organisk- och uppmjukad- eller lös yttjord ska avlägsnas inför terrassering och grundläggning.

Schakt för byggnader och ledningar inom förekommande naturliga jordlager kan normalt ske med slänt i jordlagren under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten.

En detaljprojektering ska tas fram i senare byggnationsskede där vald grundläggning etcetera. redovisas.

MARKRADON

Uppmätta radonhalter i markluft ligger mellan 21 och 41 kBq/m³. För de aktuella jordlagren som domineras av lermorän och sand motsvarar det att uppmätta värden ligger inom gränsen för lågradon-normalradonmark. I enlighet med Rapport 9:1982

ifrån Statens planverk rekommenderas radonskyddat byggande. Detta säkerställs med planbestämmelse om radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Sweco (2020-11-13). Undersökningen visade att alla prover underskrider riktvärdena för känslig markanvändning vilket är det som krävs för att kunna uppföra bostäder utan krav på sanering av marken. Enstaka metallhalter påträffades i grundvattnet men bedöms av Sweco inte innebära en betydande påverkan på grundvattnet eller innebära en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planområdet omfattar cirka 6 ha jordbruksmark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planen innebär därmed negativa konsekvenser för hushållningen med jordbruksmark men är förenlig med översiktsplanens intentioner gällande utveckling av landsbygden och Stehag. Planområdet ligger nära Stehag station och bebyggelsen är tät för att inte ta i anspråk mer mark än nödvändigt för syftet med planen. Den kvarvarande jordbruksmarken i närområdet bedöms fortfarande kunna nyttjas till rationellt jordbruk.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden i Stehag kommer att förändras genom att obebyggd mark bebyggs. Föreslagen bebyggelse knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen i området och möjliggör för en variation av bostadstyper.

ARKEOLOGI

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

SOLFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsens skuggning innebär inte negativa konsekvenser för omgivningen. Bebyggelse kan uppföras till 8,5 respektive 10 meter vilket ger förutsättningar att uppföra byggnader i två till tre våningar. Inga byggnader eller trädgårdar i närliggande områden kommer att skuggas och det finns goda möjligheter för soliga trädgårdar, uteplatser och balkonger och gemensamma grönytor inom planområdet. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av barns utemiljöer.

TRAFIK

Sweco har tagit fram en trafikutredning (2021-03-10). Planområdet bedöms ha goda möjligheter till hållbart resande i och med närheten till Stehag station. För att bedöma trafikalstringen från planområdet har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts samt en utvärdering av resultatet med hjälp av en resvaneundersökning som Region Skåne genomförde 2018. I resvaneundersökningen framkom det att det sker 1,9 resor per person /dag i Eslövs kommun och av dessa resor sker 67% med bil.

Den tillkommande bebyggelsen har uppskattats till cirka 126 radhus och 44 lägenheter. Utifrån den uppskattningen har Sweco bedömt att antal resor med bil uppgår till 601 fordon/årsmedeldygn. Inräknat nyttotrafik (sophämtning, post m.m.) blir det totala trafikflödet 615 fordon/årsmedeldygn.

Majoriteten av tillkommande trafik bedöms i utredningen ha Eslöv som målpunkt, 10% bedöms ha centrala Stehag som målpunkt. Tillkommande trafik utanför centrala Stehag bedöms inte påverka vägnätet, men kan påverka framkomligheten i centrala delar av Stehag. För att komma under järnvägen finns endast två passager, vid planområdet eller vid Stehags station. Passagen vid Stehags station är utformad så att endast en bil i en riktning kan framföras vilket kan innebära att det finns risk för ökad köbildning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planförslaget innebär att ledningar inom planområdet i huvudsak kan ligga kvar på samma plats som i nuläget. Den gasledning som ligger inom planområdet, som inte längre är i bruk, kan behöva tas bort.

En ny nätstation behöver anläggas vilken placeras i planområdets nordvästra del vilket regleras i plankarta med om ”E – Transformatorstation”.

Då planområdet ligger inom VASyds verksamhetsområde ska vatten,- avlopp-, och dagvattenledningar efter utbyggnad övertas av VASyd.

Kvalitén på dagvattenledningen är inte känd och kan behöva åtgärdas innan VASyd övertar ledningen. Dagvattenledningen ägs via ett dikningsföretag. Läs mer om dikningsföretag under ”Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser”.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

För att uppnå riktvärde för buller ska ett bullerskydd mellan planerade bostäder och järnvägen uppföras. Bullerskyddet innebär en 5 meter hög vall med ett bullerplank på 2 meter på sagda vall vilket ger ett skydd som är totalt 7 meter högt.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Norr om planområdet löper Södra stambanan. I Boverkets skrift ”Magnetfält och hälsorisker” anges att vid järnvägsspår är magnetfälten som starkast under högspänningsledningen men minskar snabbt med avståndet från denna. På 20 meters avstånd är fälten 0,1 μT när tåget är långt bort. När tåget passerar ökar fälten under någon minut till 0,3 – 1,2 μT . Referensvärdet för magnetfält med frekvensen 50 Hz är 100 μT .

Det bebyggelsefria avståndet mellan järnväg och byggnad är cirka 30 meter. I detaljplan säkerställs det bebyggelsefria avståndet genom placering av vall och reglering av markanvändning med NATUR.

Risk

Södra stambanan ger upphov till risker. För att kunna bebygga planområdet med bostäder behöver åtgärder vidtas. Åtgärderna säkerställs med planbestämmelser i plankartan. Två generella som reglerar utrymningsvägar och friskluftsintag och

bestämmelse m₁ för vall vilket även kopplas till villkor för startbesked a₁, startbesked får inte ges för bostäder förrän vallen är uppförd.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att Stehag kompletteras med cirka 170 bostäder vilket är i enlighet med gällande översiktsplan. Bebyggelsen varierar mellan flerbostadshus och småhus, kedjehus eller radhus i två till tre våningar. Möjligheten till variation av bebyggelsen är positiv för Stehag då det finns en brist på olika typer av bostäder i orten. Planområdet har bra koppling mot Stehags station och centrum och det finns tillgång till både förskolor och skolor i närområdet.

Tillgång till rekreativ miljö

Planområdet har god tillgång till rekreativa miljöer eftersom det ligger i direkt anslutning till Skytteskogen.

Inom planområdet finns ett gröonstråk och parkområden. I det mittersta parkområdet ska det finnas en lekplats som skapar en naturlig målpunkt. Lekplatsen ligger även nära gröonstråket med gång- och cykel som skapar möjligheter för förbipasserade att stanna till och nyttja parken. I de andra parkområdena finns öppen dagvattenhantering som skapar en god grönbå miljö. Gång- och cykelstråket genom planområdet kopplar bland annat mot Ringsjön så det finns goda möjligheter till rekreation. Det är även mycket nära till Skytteskogen vilket är positivt.

Befolkning och service

Genomförande av planen ger ett bra underlag till servicen i orten som får större möjlighet att utvecklas. Stehag är en pendlarort där det finns goda kopplingar till Eslöv och Lund samt Hässleholm och Kristianstad.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Föreslagen bebyggelse tar hänsyn till barn och ungas plats i samhälle genom planering av grönområden med lekplatser, plats för privata trädgårdar/gårdar där det finns plats för lek och vila samt bra gång- och cykelvägar från planområdet till målpunkter i Stehag och utanför.

Kommunen bedömer att en barnkonsekvensanalys inte behövs.

Tillgänglighet

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Huvudmannaskap

I Stehag ingår de flesta gatorna i en gemensamhetsanläggning, Hassle ga:3, som förvaltas av en samfällighetsförening, Stehags vägförening. Allmänna platser inom planområdet avses förvaltas på samma sätt. Läs mer under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar”.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar ska ske enligt antagen taxa. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Godkännande av exploateringsavtalet är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etc. som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildningsåtgärder

Hela Stehag 5:118 omfattas av detaljplanen. Inom planområdet planeras både för allmän plats och kvartersmark. Den del av planområdet som består av kvartersmark kommer att avstyckas till lämpliga fastigheter. De delar av fastigheten som planeras för allmän plats överförs lämpligen till kommunens fastighet Värlinge 11:26. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplaner i Stehag har av tradition inte kommunalt huvudmannaskap. Större delen av gatunätet och grönområden planlagda som allmän plats i byn ingår i en gemensamhetsanläggning, Hassle ga:3.

Allmän plats inom planområdet ska ingå i en gemensamhetsanläggning. En omprövning av Hassle ga:3 kommer att behövas med anledning av att Stehag 5:118 planläggs för bostäder och allmän plats. Omprövningen bör omfatta gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning, så att den även omfattar allmän plats inom planområdet. Delägarkretsen bör utökas och andelstalen ändras. I samband med omprövning av gemensamhetsanläggning kan lantmäteriet komma att besluta om ersättning. (Ersättning till föreningen för nya delägars inträde i föreningen och ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggningen kan bli aktuellt om inte annat avtalats.)

Inom kvartersmark kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma ändamål såsom sophus och parkeringar. Delägare i dessa gemensamhetsanläggningar blir de fastigheter som har nytta av anläggningen.

Omprövning och bildande av gemensamhetsanläggningar prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

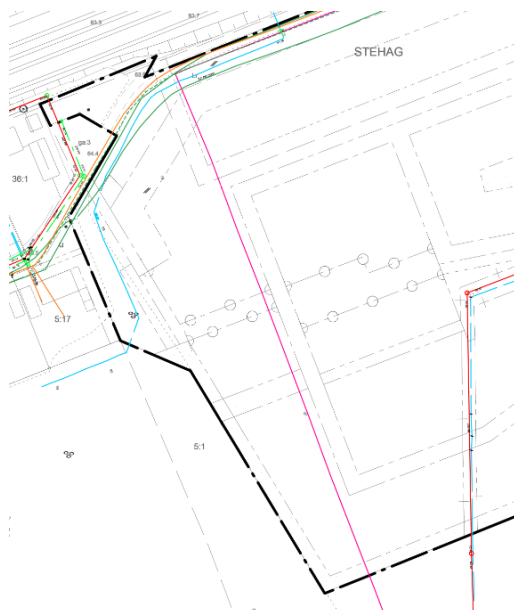
Ledningsåtgärder

Inom planområdet finns flertalet ledningar. Majoriteten av ledningarna kan ligga kvar. Ledning för gas (ej i bruk) och kan dock behöva tas bort. Flytt av ledningar och eventuell omprövning av ledningsrätt bekostas av exploatör.

Ägande av gasledning inte fastställd. Kontakt har tagits med både E.On och Weum gas där E.On har framfört att ledningen ägs av Weum gas. Weum gas menar att ledningen tillhör E.On. Båda har dock framfört att ledningen är ur bruk.

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter. Ledningsrätten genom planområdet för avlopp och vatten kan behöva omprövas. Övriga befintliga ledningsrätter berörs inte av planläggningen. Läget av ledningar med ledningsrätt befästs genom u-område i planen där ledningar korsar kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap. För nya ledningar behöver ledningsrätt bildas.

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



Gasledning som kan beröras av borttagning markerad i rosa.

Dikningsföretag

Dagvattenledningen som tar emot vattnet från planområdet idag ägs genom ett dikningsföretag. Ett dikningsföretag är en typ av markavvattningsföretag. Ägarna i dikningsföretaget är inte utrett. En utredning av dikningsföretaget kan behövas innan planen antas.

Dagvattenledningens kvalitet och eventuella behov av åtgärder kan bli nödvändigt att utreda för att säkerställa att det är en långsiktigt robust lösning. Kostnader för eventuella åtgärder kan tillfalla exploitören.

Ansökan om fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar för att hos Lantmäteriet ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning, omprövning/bildande av gemensamhetsanläggning, och eventuellt upphävande/ändring av ledningsrätt.

Planhandlingarna har upprättats av Josefin Franzén, planeringsarkitekt FPR/MSA för Radar arkitektur och planering AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen