

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Stehag 37:6 och del av Hassle 4:70 i Stehag, Eslövs kommun

Samrådshandling, upprättad 2018-05-02

Handlingar

Nedanstående handlingar hör till detaljplan för del av Stehag 37:6 och del av Hassle 4:70. Övriga handlingar finns tillgängliga på Kommunledningskontoret i Stadshuset, Eslöv.

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk markundersökning, detaljplan för Stehags stationsområde, Grontmij AB, 2014-06-25
- Bullerutredning, detaljplan för Stehags stationsområde, Grontmij AB, 2014-06-26
- Riskbedömning avseende olyckor med farligt gods, detaljplan för Stehag 37:6 m.fl., Grontmij AB, 2014-06-26
- Kompletterande markprovtagning, fastighet Stehag 37:6, MST SYD, 2014-09-29

Planförfarande

Processen för detaljplanen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010-11-23 (§ 97) om planuppdrag för hela stationsområdet i Stehag. Syftet var att göra pågående markanvändningar planenliga samt möjliggöra för kompletterande funktioner.

Fastighetsägaren till Stehag 37:6 inkom i februari 2013 med en ansökan om planändring för att möjliggöra permanent förskoleverksamhet inom fastigheten. Eftersom området redan, geografiskt sett, ingick i planuppdraget för stationsområdet i Stehag slogs projekten samman till en gemensam detaljplan.

Den gemensamma detaljplanen, kallad detaljplan Stationsområdet i Stehag, var på samråd juni-juli 2014. Efter ett möte med Länsstyrelsen i februari 2015 bestämde Eslövs kommun att området för förskolan ska hanteras i en separat detaljplan för att förenkla planläggningen av förskolans behov. Länsstyrelsen rekommenderade då att ta om samrådet för nu aktuellt område.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera användningen till skoländamål så att nuvarande förskola kan fortsätta sin verksamhet. Planen syftar även till att övrig nuvarande användning av ska tillåtas samt att möjliggöra för en utveckling av området för både skola och aktivitetspark.

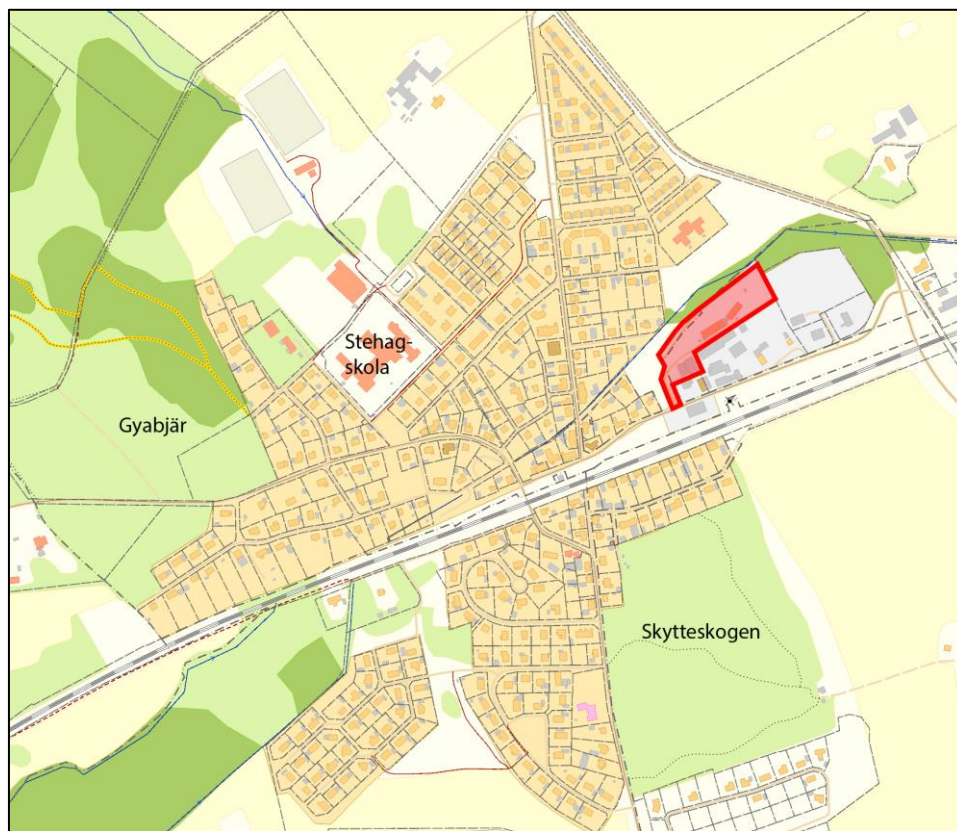
Huvuddrag

Detaljplanen tillåter användning för skola och besöksanläggning, aktivitetspark samt till viss del verksamheter, endast lager. Infarten till området som går genom befintlig park planläggs som gata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Exploateringen begränsas med största byggnadsarea på totalt 1900 m² och höjden på byggnader begränsas med högsta nockhöjd 10 meter.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i östra delen av Stehag, nordost om stationen och norr om järnvägen (Södra stambanan), i Eslövs kommun. Planområdet omges dels av park/natur och dels av handel- och industriverksamheter.



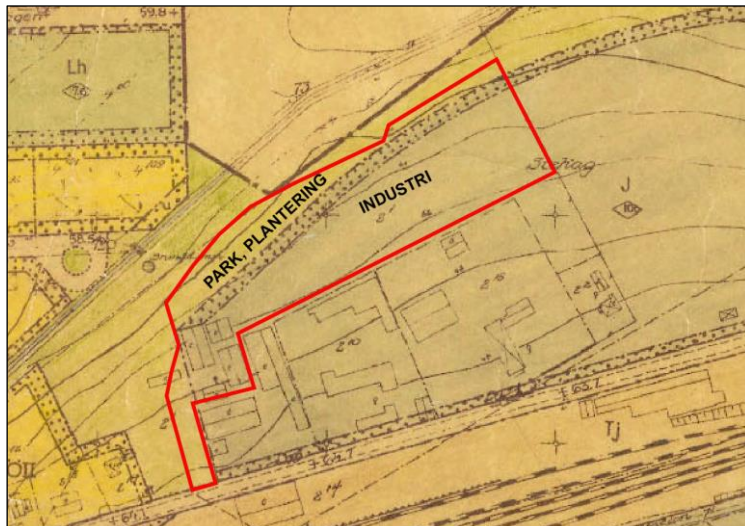
Planområdet markerat med rött.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är drygt ett hektar stort och omfattar del av fastigheten Stehag 37:6 som är privatägd och del av Hassle 4:70 som ägs av Eslövs kommun.

Plansituation

För planområdet gäller detaljplan S 1 "Förslag till byggnadsplan för Stehags stationssamhälle" fastställd 1957. Den anger dels industri med tillåten byggnadshöjd på högst 10 meter och dels allmän plats park, plantering för planområdet. Prickad mark får inte bebyggas.



Utsnitt från
gällande
detaljplan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Eslövs kommuns gällande översiktsplan från 2001 står det att ”den tätortsstruktur som kommunen arbetar efter sedan kommunsammanslagningen på 70-talet är en stark centralort samt att de fyra kommundelscentrumen Marieholm, Stehag, Löberöd och Flyinge har en fortsatt grundläggande service” (s.30). Om Stehag står det även att ”den lilla ortens närhet mellan människor, service och natur bildar utgångspunkt för samhällets fortsatta utveckling” (s. 63). Föreslagen detaljplan ses därför som förenlig med översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2010 -11-23 (§ 97) att ge planuppdrag för stationsområdet i Stehag.

Bygglov

Tillbyggnaden av förskolan har ett tidsbegränsat bygglov till och med 2018-09-18 och den ursprungliga byggnaden har ett tidsbegränsat bygglov som gick ut 2013-12-10. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer permanent bygglov att sökas på nytt.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Förskola m.m.

FK (friskportklubben) TOR driver sedan 1994 förskolan Torsholken med plats för ca 40 barn i del av byggnadslängan inom planområdet. En inhägnad friyta på ca 2000 m² finns i direkt anslutning till förskolan. På friytan finns bl.a. rutschkana, gungställning, vindskydd och ett skogsparti. Utemiljön är varierad och det finns platser för både sol och skugga.



Del av förskolans utemiljö.

I Boverkets vägledning för planering, utformning och förvaltning av förskolans utemiljö står det att ett rimligt mått på friytan utifrån antal barn på en förskola kan vara 40 m² per barn. Förskolan Torsholken har utifrån det riktvärdet gott om friyta för barnen i dagsläget.

Förutom förskola finns det även fritidsgård, föreningslokal och gym i byggnadslängan.

Skatepark

År 2008 byggde FK TOR en skateboardramp i betong i västra delen av planområdet som sedan har byggts ut i flera omgångar. Idag är det en ca 500 m² stor skatepark. Det finns planer på att utöka skateparken ytterligare med en ca 150 m² stor nybörjardel som beräknas stå färdig till sommaren 2018. Skateparken lockar många besökare och är en mycket viktig mötesplats i Stehag för framförallt barn och unga.



Skateparken.

En av byggnaderna i sydvästra delen av planområdet innehåller också en inomhusskatebana.

Verksamheter inom industriområdet

Söder om planområdet finns ett industriområde med flertalet verksamheter. Enligt gällande detaljplan får området endast användas för ”industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. De verksamheter som finns i dagsläget är mekanisk verkstad, plåtslageri, åkeri, byggvaruhandel och trädgårdshandel. Byggnaderna i sydvästra hörnet inom planområdet används

i dagsläget till, förutom inomhusskatebana, förråd/lager för två av verksamheterna inom industriområdet.

Grönska och rekreation

Park och natur

Inom och utanför norra och östra delen av planområdet finns det naturmark med en uppvuxen ung skog, där går en promenadstig som ansluter till den allmänna gång- och cykelvägen i parken. Strax utanför planområdet längs med den norra gränsen rinner Blegelsbäcken. Längs bäcken är grönskan av naturkaraktär medan parkmark med gräsytor finns väster om planområdet.



Promenadstigen vid planområdet.

Området har en lummig karaktär med gott om träd och grönska. Träden utgör en naturlig plats för skugga och svalka, vilket har stor betydelse under sommarhalvåret för framförallt barnen som vistas inom området. Träden har även en viktig funktion vid skyfall då de fångar upp och fördröjer vattenflödena.

Kulturmiljö

Kulturmiljöstråk

Planområdet ligger inom kulturmiljöstråket för Södra stambanan som är utpekad av Länsstyrelsen. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka bevarandet av kulturmiljöstråket.

Riksintressen

Järnväg

Planområdet ligger ca 100 meter från Södra stambanan som är ett utpekad riksintresse för befintlig järnväg. Södra stambanan sträcker sig mellan

Stockholm och Malmö och är av internationell betydelse. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset.

Trafik

Biltrafik

Från Stationsvägen finns en grusväg genom parken som används som infart till området. Vägen har inte stöd i gällande detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till området från övriga delar av Stehag sker i huvudsak i blandtrafik.

Parkering

Utrymme för bil- och cykelparkering finns inom planområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 600 m från Stehags station där det går både regionbuss mot Klippan och tåg mot Malmö och Kristianstad.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvattenhanteringen varierar inom planområdet. Vissa byggnader har stuprör som går ner i marken till dagvattenledningar och vissa byggnader har stuprör som ligger ovan mark eller inga stuprör alls. Det dagvatten som når dagvattenledningarna, via stuprör eller dagvattenbrunn, leds under mark till Blegelsbäcken som ligger strax norr om planområdet. Blegelsbäcken mynnar i sin tur ut i Rönne å.

Planområdet består till stor del av genomsläpplig mark, dvs. ej hårdgjorda ytor. Ur ett klimatperspektiv är det viktigt att området även fortsättningsvis har en stor andel genomsläpplig mark för att Blegelsbäcken inte ska bli för hårt belastad av dagvatten på lång sikt.

Dikningsföretag

Blegelsbäcken ingår i dikningsföretaget Stehag Dagvattenavledningsföretag som bildades 1980. Båtnadsområdet för dikningsföretaget är ospecificerat.

Avrinningsområde

Rönne å är huvudavrinningsområde för Stehag.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Nästan hela planområdet ligger inom ett område som är misstänkt förorenat. En miljöteknisk markundersökning genomfördes inom aktuellt planområde i

juni 2014. Syftet var att klarlägga om det förekommer markföroreningar som innebär oacceptabel miljö och/eller hälsorisk för planerad markanvändning skola. Resultatet av markundersökningen visade att det inte föreligger akuttoxiska hälsorisker men att långsiktiga hälsorisker inte kunde uteslutas.

I september 2014 gjordes en kompletterande markprovtagning för att skapa en tydligare bedömning av föroreningarna i marken i förhållande till den tidigare provtagningen som utförts. Värdena i analysrapporten för den kompletterande markprovtagningen uppfyller kravet för känslig markanvändning, KM, vilket måste uppfyllas vid planläggning för skola. Inga vidare provtagningar eller saneringsåtgärder bedöms därför vara nödvändiga. Provtagning måste dock ske på fyllnadsmassor vid schaktning för att se hur dessa ska hanteras.

Radon

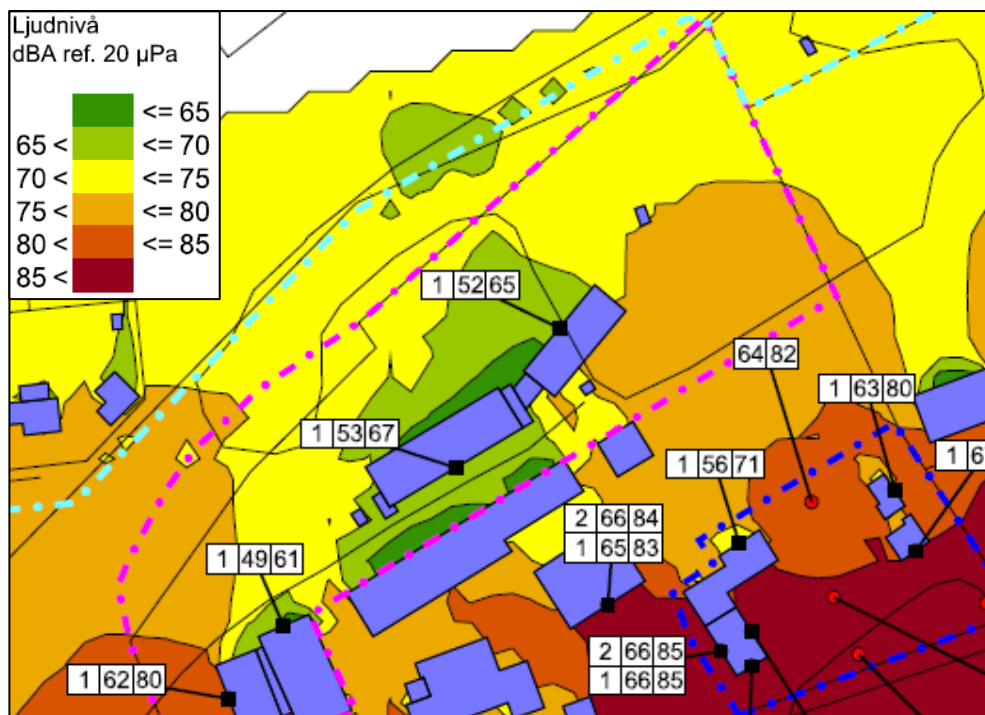
Planområdet ligger inom ett normal-/lågriskområde avseende radonförekomst.

Buller

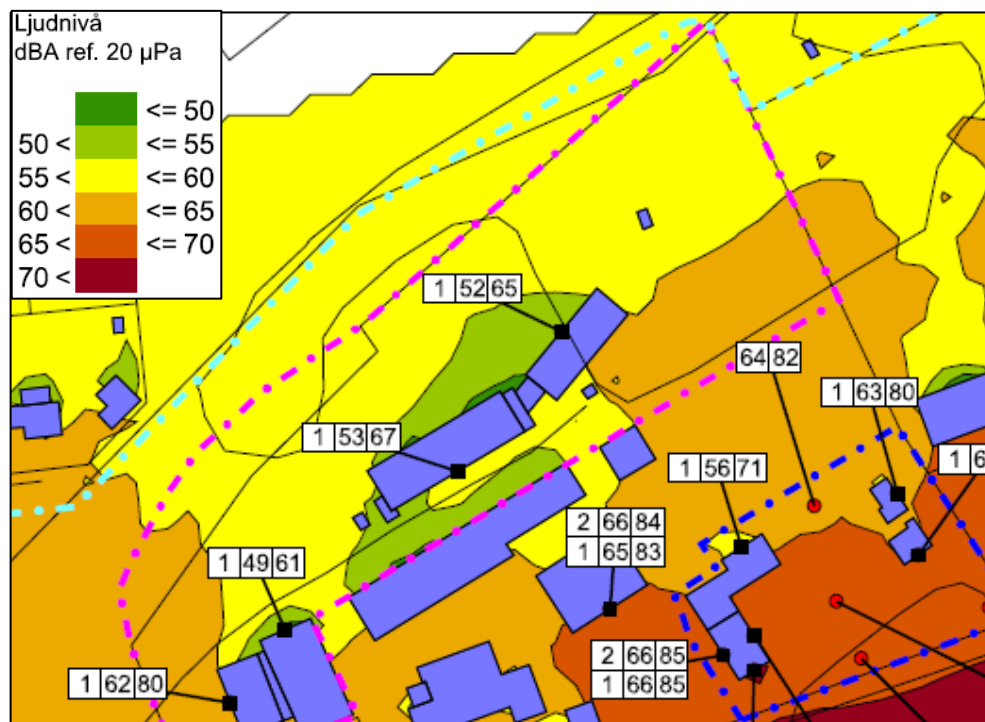
I samband med detaljplanen för stationsområdet i Stehag gjordes en bullerutredning i juni 2014. Bullerutredningen omfattar både vägbuller från Stationsvägen samt tågbuller från Södra stambanan.

Resultatet av bullerutredning avseende vägbuller från Stationsvägen för 2014 visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån är 50 dBA eller lägre och de maximala ljudnivåerna är 65 dBA eller lägre inom området med föreslagen användning för skola. Enligt Trafikverkets nationella vägdatas var den totala årsmedelsdygnstrafiken 511 fordon år 2016, vilket är något lägre än vad bullerutredningen har utgått ifrån. Den skyltade hastigheten har också ändrats sen bullerutredningen gjordes från 50 till 40 km/h. Bullersituationen för planområdet bedöms därför vara ungefär densamma i dagsläget som för 2014 avseende vägbuller.

Resultatet av bullerutredning avseende spårbuller från Södra stambanan för 2014 visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån varierar från 50 till 65 dBA och de maximala ljudnivåerna från 65 till 85 dBA inom området med föreslagen användning för skola, se nästföljande bilder.



Dygnsekvivalent ljudnivå 2 m över mark för år 2014.



Maximala ljudnivåer 2 m över mark för år 2014.

Enligt Trafikverkets tågplan för 2018 är det 217 tåg i genomsnitt per dygn som planeras passera/göra uppehåll i Stehag. Det innebär en minskning med ca 50 tåg sedan bullerutredningen gjordes 2014 och det är främst godstågen som har minskat. Enligt tågplanen är det 133 tåg i genomsnitt som planeras

passera/göra uppehåll i Stehag mellan kl. 06.00-18.00. Det innebär att endast ca 60 % av tågtrafiken sker under den tid då skolor kan anses vara verksamma. De ekvivalenta ljudnivåerna bedöms därför vara lägre i dagsläget mellan kl. 06.00-18.00 än vad som redovisas i bullerutredningen för 2014.

Sammantaget bedömer kommunen att marken är lämplig för skoländamål utan att några åtgärder för buller vidtas. Även besöksanläggning, aktivitetspark bedöms vara en lämplig användning med hänsyn till att användningen av området som aktivitetspark innebär en tillfällig vistelse inom området.

Farligt gods

Järnvägstransporter av farligt gods sker på Södra stambanan som ligger söder om planområdet. Eftersom den tidigare detaljplanen för hela stationsområdet, som nuvarande planområde ingick i, låg inom 150 meter från Södra stambanan gjordes en riskbedömning avseende olyckor med farligt gods. Resultatet av riskbedömningen visar att skyddsavståndet till mark för skoländamål ska vara minst 110 meter från Södra stambanan.

Närliggande verksamheter industriområdet

Alla verksamheter i det intilliggande industriområdet söder om planområdet är så kallade U-anläggningar. Det innebär att de varken är anmälnings- eller tillståndspliktiga, men tillsynsmyndigheten (miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) kan när som helst kräva åtgärder eller utredningar om det behövs av miljö- eller hälsoskäl. Med hänsyn till vilka verksamheter som bedrivs i dagsläget samt vad gällande detaljplan tillåter bedömer kommunen att industriområdet inte utgör en risk för hälsa och säkerhet och att marken i föreslagen detaljplan är lämplig för skola samt besöksanläggning, aktivitetspark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom VA SYDs verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Vatten och avlopp är gemensamt för hela fastigheten Stehag 37:6. Två vattenserviser förser fastigheten med dricksvatten och för spillvatten finns en anslutningspunkt för hela fastigheten.

El

Planområdet är anslutet till elnätet som ligger inom E.ON:s verksamhetsområde för eldistribution.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt MERABs (Mellanskånes Renhållning AB) renhållningsordning.

Fiber

Planområdet är anslutet till fiber.

Planförslag**Bebyggelse****Skola**

Planförslaget anger användning för skola. I användningen skola ingår alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Även det som hör till skolverksamheten ingår, t.ex. idrottshall, matsal och skolgård. Syftet med ändamålet skola i planförslaget är att möjliggöra för nuvarande förskola att fortsätta sin verksamhet samt att möjliggöra för en utveckling av skolverksamhet inom området.

Det finns goda möjligheter enligt föreslagen detaljplan att utöka förskolans inhägnade friyta vid behov.

Besöksanläggning, aktivitetspark

Detaljplanen anger även användning för besöksanläggning, aktivitetspark. Med besöksanläggning menas all besöksintensiv verksamhet. Detaljplanen begränsar vilken typ av besöksanläggning som får etableras till enbart aktivitetspark. Med aktivitetspark menas här främst utomhusaktiviteter som inte kräver så stora ytor, t.ex. skatebana, volleybollplan, boulebana, hinderbana och utegym. Även föreningslokal och gym som finns inom området bedöms ingå i ändamålet.

Tanken med användningen aktivitetspark är att möjliggöra för en utveckling av området som en mötesplats där olika aktiviteter utgör kärnan för möten. Idén bygger vidare på nuvarande skatepark som redan är en populär mötesplats i Stehag och den utgör en bra förutsättning för fortsatt utveckling av området med inriktning aktivitetspark. En aktivitetspark bedöms utgöra ett lämpligt komplement till skoländamålet. Föreslagen detaljplan ger endast möjlighet för aktivitetspark och hur området faktiskt kommer utvecklas och användas är upp till fastighetsägaren.

Användningen aktivitetspark ger även planstöd för befintlig inomhusskatebana och möjliggör för en utökning av den. Detta är anledningen till att byggnaden som innehåller inomhusskatebanan och den intilliggande byggnaden ingår i planområdet.

Verksamhetsområde, endast lager

Planförslaget anger användning för verksamhetsområde, endast lager, för en liten del av planområdet i dess sydvästra hörn. Med verksamhetsområde menas service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter med likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget begränsar dock användningen till att endast omfatta lager.

Syftet med användningen verksamheter, endast lager, är att nuvarande verksamheter inom industriområdet även fortsättningsvis ska kunna använda byggnaderna till lager.

Bebyggandets omfattning

Exploateringsgraden begränsas med största byggnadsarea i m². Befintliga byggnader inom planområdet upptar totalt ca 1520 m² byggnadsarea, varav ca 570 m² inom området med beteckning ZR₁ och ca 950 m² inom området med beteckning SR₁. Det innebär att föreslagna exploateringsgrader med största byggnadsarea 700 m² respektive 1200 m² ger möjlighet att uppföra byggnader på ytterligare ca 130 m² inom området med beteckning ZR₁ och ca 250 m² inom området med beteckning SR₁. Höjden på byggnader begränsas med högsta tillåtna nockhöjd, vilket föreslås vara 10 meter i detaljplanen.

Klimatanpassning**Grönstruktur och dagvatten**

I detaljplanen utökas lovplikten avseende marklov. Vanligtvis krävs endast marklov för schaktning och fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge inom områden med detaljplan, men i planförslaget införs en bestämmelse om att marklov även krävs för fällning av träd med stamomfång 50 cm eller mer på stamhöjden 1,3 meter. Tanken är att i största möjliga mån bevara den funktionen som de större träden har i området. Dels handlar det om att plats för skugga och svalka är viktig för området med tanke på hur området används och kan komma att användas utifrån detaljplanens bestämmelser. Det handlar även om att träden fyller en viktig funktion för dagvattenhantering vid framförallt skyfall. Bestämmelse om att endast 50 % av markytan får hårdgöras regleras för att, i första hand, Blegelsbäcken inte ska bli för hårt belastad av dagvatten på lång sikt.

Planbestämmelserna som berör grönstruktur och dagvatten handlar om att tillvarata viktiga värden som redan finns inom området och säkerställa att hänsyn tas till dessa vid framtida förändring av området.

Gator och trafik

Gata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Befintlig grusväg genom parken som används som infart till området planläggs som gata, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vägen planläggs som allmän plats eftersom vägen även utgör en del av befintlig gång- och cykelväg genom parken, det vill säga det finns även ett allmänt ändamål med vägen. Eftersom det i övriga delar av Stehag är enskilt huvudmannaskap på allmän plats planläggs även vägen inom detta planområde med enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmarken inom planområdet och gällande parkeringsnorm för Eslövs kommun ska följas.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Enligt gjord riskbedömning bör skoländamål inte planläggas på mark som ligger inom ett avstånd på 110 meter från järnvägen. Den del av planen som planläggs för verksamhetsområde, endast lager samt besöksanläggning, aktivitetspark ligger inom 110 meter från järnvägen och därför tillåter detaljplanen inte skoländamål inom det området. En liten del av ytan som planläggs för skoländamål ligger inom 110 meter från järnvägen. Detta bedöms vara acceptabelt med hänsyn till att ytan redan är ianspråktagen för skateparken och infarten till området.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Arbetet med detaljplanen har påbörjats före 1 januari 2018 vilket innebär att det gamla 6 kapitlet i miljöbalken tillämpas vad avser miljöbedömningen.

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 4 kap. 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Inget riksintresse bedöms bli påverkat negativt.
- Naturresevat, strandskydd eller liknande påverkas inte.

- Detaljplanen har ingen negativ inverkan på miljön.
- Detaljplanen påverkar inte hushållningen med mark, vatten och andra resurser negativt.
- Platsen och föreslagen markanvändningen för skola påverkas av skyddsavstånd från södra stambanan vad avser risken för olyckor med farligt gods, men en riskbedömning har tagits fram och planförslaget har tagit hänsyn till denna.
- Markanvändningen ändras i huvudsak från industri till skola och besöksanläggning, aktivitetspark.
- Exploateringsgraden begränsas, vilket gällande detaljplan inte reglerar.
- Planen medverkar inte till att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas eller att avsteg görs från riktvärden.
- Planens genomförande bedöms inte medverka till störningar i form av ljud, ljus eller vibrationer.

Miljökonsekvenser

Hälsa och säkerhet

Utifrån att markens användning ändras från industri till skola och besöksanläggning, aktivitetspark innebär planförslaget att fler människor inom planområdet kommer att vistas i en bullerutsatt miljö med hänsyn till områdets närhet till Södra stambanan. Planförslaget innebär att specifikt barn, som är en särskilt känslig grupp, utsätts för buller. Bullernivåerna bedöms dock vara acceptabla med hänsyn till genomförd bullerutredning och Trafikverkets tågplan för 2018.

Planförslaget innebär även att fler människor utsätts för risk för olycka med farligt gods på Södra stambanan, men även detta bedöms vara på en acceptabel nivå utifrån genomförd riskbedömning.

Ljud från barn och aktiviteter inom planområdet kan upplevas som störande för närboende, men detta bedöms vara på en acceptabel nivå.

Dagvatten

Ytterligare belastningen på Blegelsbäcken vad avser dagvatten kan komma att öka till viss del beroende på hur mycket yta som blir hårdgjord. Dock begränsar planen hur mycket mark som får hårdgöras och belastningen på Blegelsbäcken för dagvatten kommer därför bli begränsad vad avser flöden av dagvatten från planområdet.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Detaljplanen gör det möjligt för den befintligt förskolan att fortsätta sin verksamhet. Närheten till järnvägen och intilliggande industriområde bidrar till att det inte är den bästa platsen för barn att vistas på, men platsen bedöms fortfarande vara lämplig för föreslagna ändamål.

Planen ger även möjlighet att utveckla området som en mötesplats för bl.a. barn, där skateparken redan idag är en viktig mötesplats för barn och unga. Området bidrar till möten mellan olika åldrar vilket ses som positivt.

Fastighetskonsekvenser

Hassle 4:70

Fastigheten Hassle 4:70 avstår ca 1100 m² mark till fastigheten Stehag 37:6 och erhåller ca 1100 m² mark från Stehag 37:6, se bild s.18. Marken som Hassle 4:70 avstår till Stehag 37:6 är i dagsläget planlagd som allmän plats park, plantering och enligt föreslagen detaljplan planläggs marken istället som kvartersmark för skola samt besöksanläggning, aktivitetspark. Marken är i dagsläget redan ianspråktagen för bl.a. skateparken. Marken som Hassle 4:70 erhåller från Stehag 37:6 är planlagd för allmän plats park, plantering.

Del av Hassle 4:70 planläggs som allmän plats, gata enligt föreslagen detaljplan. Det innebär att marken får ändrad användning från park till gata och att området även fortsättningsvis är allmän plats.

Stehag 37:6

Fastigheten Stehag 37:6 avstår ca 1100 m² mark till fastigheten Hassle 4:70 och erhåller ca 1100 m² från Hassle 4:70, se fastighetskonsekvenser för Hassle 4:70 ovan för beskrivning av markområdena.

Del av fastigheten Stehag 37:6 planläggs som kvartersmark för skola, besöksanläggning, aktivitetspark samt verksamhetsområde, endast lager. Det innebär att detta område inte längre får användas för industriändamål, som var den tidigare huvudsakliga användningen enligt gällande detaljplan. Nuvarande byggnader inom fastigheten inom planområdet upptar totalt ca 1520 m² och föreslagen detaljplan tillåter att ytterligare ca 380 m² byggnader uppförs inom planområdet, fördelat på två områden. Föreslagen detaljplan reglerar hur mycket mark som får bebyggas inom området vilket inte gällande detaljplan gör. Det innebär att byggrättan minskar inom området.

Gällande detaljplan begränsar höjden på byggnader genom högsta tillåtna byggnadshöjd 10 meter. Föreslagen detaljplan reglerar höjden på byggnader

genom högsta tillåtna nockhöjd 10 meter. Det innebär att tillåten höjd på byggnader kommer att bli lägre.

Planläggningen av skoländamål kan innebära begränsningar i vilka verksamheter som kan etablera sig i industriområdet inom fastigheten. Detaljplanen bedöms dock inte påverka nuvarande industriverksamheter och hur dessa bedrivs i dagsläget.

Gemensamhetsanläggning

De allmänna platserna i Stehag med enskilt huvudmannaskap ingår vanligtvis i gemensamhetsanläggningen Hassle GA:3. Avsikten är att även gatan, som är allmän plats, i föreslagen detaljplan ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Stehag vägförening förvaltar gemensamhetsanläggningen och kommer då bli ansvariga för drift och skötsel av vägen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

- Ägaren till Stehag 37:6 ansvarar för och bekostar utförandet av gatan.
- Ägaren till Stehag 37:6 ansvarar för ansökan om fastighetsreglering enligt överenskommelse med Eslövs kommun.
- Kommunen ansvarar för ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen Hassle GA:3.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats i detaljplanen. Eftersom det i övriga delar av Stehag är enskilt huvudmannaskap på allmän plats planläggs även vägen inom detta planområde med enskilt huvudmannaskap.

Överenskommelser

- Stehags vägförening, Eslövs kommun och ägaren till Stehag 37:6 ska teckna en överenskommelse om omprövning av Hassle GA:3. I överenskommelsen anges bland annat hur utförande av gatan ska ske

och att anläggningsbeslut och tillträde ska ske först när anläggningen är utförd.

- Eslövs kommun och ägaren till Stehag 37:6 ska teckna en överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering angående den mark som Hassle 4:70 avstår till Stehag 37:6 respektive erhåller från Stehag 37:6.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering som krävs för ett genomförande av planen

Den mark som tillhör Hassle 4:70 som planläggs för kvartersmark ska överföras från Hassle 4:70 till Stehag 37:6 vid ett genomförande av detaljplanen, se bild nedan.

Fastighetsreglering som inte krävs för ett genomförande av detaljplanen

I samband med genomförandet av detaljplanen är avsikten att även göra en fastighetsreglering där marken som ligger utanför planområdet i nordöstra hörnet som tillhör Stehag 37:6 överförs till Hassle 4:70. Marken är i dagsläget planlagd som allmän plats park, plantering.



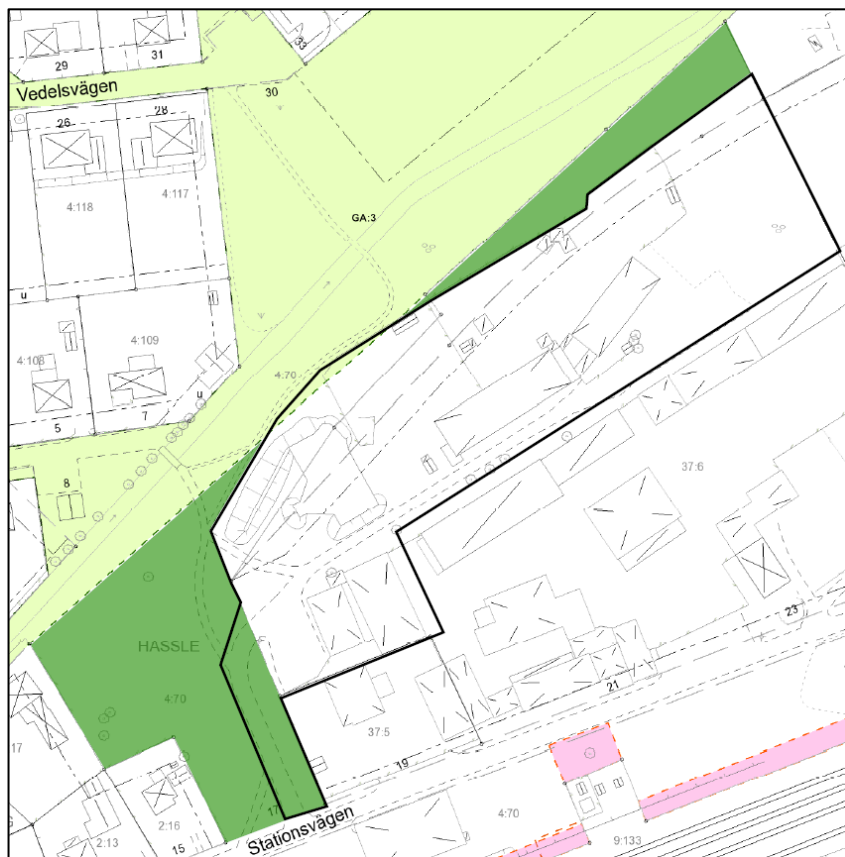
Den gröna ytan är mark som ska överföras från Hassle 4:70 till Stehag 37:6 och den blåa ytan är mark som ska överföras från Stehag 37:6 till Hassle 4:70.

Fastighetsägarens avsikt är att göra en fastighetsreglering så att kvartersmarken i föreslagen detaljplan bildar en egen fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Vid ett genomförande av detaljplanen är avsikten att ompröva befintlig gemensamhetsanläggning Hassle GA:3 för att justera vilken mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Mark som gemensamhetsanläggningen omfattar som planläggs för kvartersmark ska tas bort från gemensamhetsanläggningen och marken som planläggs för gata ska läggas till i gemensamhetsanläggningen.

I samband med omprövningen av Hassle GA:3 är avsikten att även göra justeringar för vilken mark som ska ingå i gemensamhetsanläggningen som inte berör detaljplanen. Det gäller dels parken som ligger väster om planområdet och dels den mark som ska överföras från Stehag 37:6 till Hassle 4:70. Avsikten har varit att parken ska ingå i gemensamhetsanläggningen men det har aldrig blivit genomfört tidigare. Marken som ska överföras från Stehag 37:6 till Hassle 4:70 är planlagd för allmän plats och bör därför också ingå i gemensamhetsanläggningen.



Omprövning av GA:3. Avsikten är att mörkgröna ytor ska läggas till i gemensamhetsanläggningen och den ljusgröna ytan inom planområdet ska utgå från gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av kommunen. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsreglering avseende den mark som Hassle 4:70 avstår till Stehag 37:6 och den mark som Stehag 37:6 avstår till Hassle 4:70 bekostas gemensamt av fastighetsägarna. Övrig fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren till Stehag 37:6.

Kostnaden för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Hassle GA:3 bekostas gemensamt av fastighetsägarna.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av tillväxtavdelningen på kommunledningskontoret. Under arbetet med att ta fram planhandlingarna har även tjänstemän från miljö- och samhällsbyggnad deltagit.

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Sofia Svensson
Planarkitekt