

2022-08-19
Matilda Suneson
+4641362018
Matilda.Suneson@eslov.se

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

Samrådsredogörelse

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-04-28, § 56, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2020-05-19– 2020-06-16. Totalt 13 yttranden har inkommit, varav 7 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

Yttranden

Dessa skrivelser med erinran (m.e.) redovisas till fullo nedan. Skrivelser med ingen erinran (i.e.) redovisas enbart i tabell. Inkomna yttranden utan erinran

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen	m.e
1.2 Lantmäteriet	m.e
1.3 Regionala utvecklingsnämnden	m.e
1.4 Trafikverket	m.e

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1. Servicenämnden	i.e
2.2. Barn- och familjenämnden	i.e
2.3. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	i.e
2.4. VA SYD	m.e
2.5. Kultur- och fritidsnämnden	m.e
2.6. Vård- och omsorgsnämnden	i.e

2.7. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden **m.e**

3. Medborgare, privata företag och övriga

3.1. E.ON i.e

3.2. Merab i.e

3.3. Krafringen Nät AB i.e

3.4. Medborgare 1 **m.e**

3.5. Medborgare 2 **m.e**

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen m.e

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga hur de har kommit fram till ställningstagandet att planområdet inte bedöms beröra några av värdena som riksintresset avser att skydda.

Riksintresset motiveras av ”*dalgångsbygd och slottslandskap kring Bråån och Ellinge slott där godsförvaltningen sedan medeltiden satt sin prägel på såväl landskapets som bebyggelsens gestaltning samt de till slottet hörande underlydande gårdarna*”. Landskapet i den norra delen av riksintresset har historiskt präglats av godset Ellinge. Godset hade från 1700-talet till början av 1900-talet patronatsrätt över Västra Sallerups kyrka. Den närliggande gården Orneberga var också underliggande sätesgården Ellinge.

Detaljplanen innebär en ändrad bebyggelsestruktur i området. Även om det i planbeskrivningen framgår att intentionen är att behålla nuvarande bebyggelse säkerställs inte detta i detaljplanen. Fullt utnyttjad skulle därför detaljplan kunna innebära 11 nya villor på fastigheten med en täthet likande Västerdala i Eslöv. Planen säkerställer inte heller någon vegetationsgräns vilket gör att den nya bebyggelsen kan bli ett påtagligt inslag i landskapet. Vilken inverkan detta får på landskapet bör förtydligas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten men inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Enligt planhandlingarna behöver dagvatten från planområdet fördröjas innan det når recipienten Kävlingeån. Marken inom planområdet utgörs av moränfinlera och utifrån observationer i den miljötekniska markundersökningen har det påträffats grundvatten vid 0,7 meter. Det här kan eventuellt tyda på att markförhållandena inte är optimala för att infiltrera dagvatten. Kommunen föreslår ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenmagasin ska anläggas på kvartersmark och dagvatten kan även komma att fördröjas i form av en damm inom planområdet. Kommunen har fört in en bestämmelse på plankartan som reglerar att endast 50% av marken får hårdgöras för att möjliggöra markinfiltration.

Länsstyrelsen anser att dagvattensituationen inte är tillräckligt klargjord och i fråga om fördröjning inte löst. Länsstyrelsen menar att kommunen måste ta fram en dagvattenutredning. Kommunen behöver beräkna behovet av fördröjning, dvs. den mängd dagvatten som kan komma att genereras inom planområdet. Kommunen behöver också undersöka markens kapacitet att infiltrera och grundvattennivån för området. Kommunen behöver också klargöra vilka anläggningar som kommer att krävas för att fördröja dagvattnet.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att kommunen har ett ansvar för att marken som ska tas i anspråk blir lämplig för den användning detaljplanen medger. Om hanteringen av dagvatten inom kvarteret är en förutsättning för planen måste kommunen skaffa sig rådighet över hanteringen. Detta kan ske om området ligger inom kommunens verksamhetsområde samt med t.ex. avtal. Om aktuellt bebyggelseområde fortsatt ligger utanför verksamhetsområde måste annars bygglovet villkoras i enlighet med 4 kap. 14§ PBL.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att utanför verksamhetsområde för dagvatten hamnar ansvaret för att ta hand om dagvattnet på de enskilda fastighetsägarna. Kommunen bör ange vilka anläggningar som ska vara gemensamma, vilka fastigheter som ska ingå i

gemensamhetsanläggningen och vilka utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har utfört en översiktlig bullerberäkning som redovisar att ljudnivån vid HUS A uppgår till 61 dBA. Kommunen har inte redovisat bullervärden vid resterande förslagen bebyggelse eller uteplats. Kommunens beräkning visar på att bullernivåerna överstiger riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå och kommunen har infört en bestämmelse i plankartan att startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän bullskyddsåtgärd är utförd.

Länsstyrelsen anser att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Länsstyrelsen menar även att kommunen måste även förtydliga vilken typ av bullerskyddande åtgärd som avses samt dess utformning. Slutsatser och resonemang om åtgärden bör tydligare framgå av planhandlingarna.

Länsstyrelsens rådgivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Fornlämningar

Planerad byggnation berör inga fornlämningar beskyddat enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen bedömer potentialen för under markytan dolda fornlämningar som liten och anser därför inga arkeologiska utredningar för nödvändiga.

I övrigt påminner kulturmiljöenheten om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härदार, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse för kulturmiljövård, miljö kvalitetsnormer för vatten och buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Riksintresse för kulturmiljövården

Kommunledningskontoret har motiverat i planbeskrivningen vilken inverkan ett genomförande av detaljplanen har på riksintresset för kulturmiljövård. Kommunledningskontoret har även lagt in en fem meter bred remsa med prickad mark längs den norra och östra fastighetsgränsen. Detta för att säkra möjligheten att skapa en vegetationsgräns mot det öppna jordbrukslandskapet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen noterar att Länsstyrelsen yttrande handlar om dagvatten- och skyfallssituationen och inte miljö kvalitetsnormer för vatten, varför vi här svarar på dagvatten- och skyfallsfrågorna.

Efter samrådet har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram för att undersöka vattensituationen samt lämpliga lösningar för området. Kommunledningskontoret har ändrat egenskapsbestämmelsen om att endast 50 procent av varje fastighet får hårdgöras, till att minst 65 procent av fastigheten ska vara genomsläpplig. Dagvatten- och skyfallshanteringen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Hälsa och säkerhet

En bullerutredning är utförd efter samrådet. Kommunledningskontoret redovisar resultatet och bulleråtgärder i planbeskrivningen och plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Fornlämningar

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och kompletterat planbeskrivningen med information om att markarbetet ska avbrytas om fornlämningar påträffas.

1.2 Lantmäteriet

m.e

Plankarta

Administrativ bestämmelse, villkor för startbesked, verkar inte avgränsas av en polygon utan endast av en linje, den administrativa bestämmelsen ska väl gälla inom hela planområdet. För tydlighets skull kan lokaliseringen av bullerskyddet möjligen tydliggöras i plankartan.

Under planbestämmelse framgår ibland den information som går att läsa i plankartan och ibland inte. Ex. står 200 m² största bruttoarea men inte högsta nockhöjd. Detta skulle för enhetlighetens skull kunna skrivas med samma metodik.

Genomförande

Planförfattaren kan överväga att styra positioneringen av infartsvägen med ett g-område. Detta reserverar marken för det syftet och hindrar kommunens möjlighet att ge bygglov för annat. Det finns dock inget uppenbart hinder till att inrätta gemensamhetsanläggning enligt planillustrationerna med nuvarande planförslag.

Fastighetsgränser

Sallerup 50:18 som tidigare hette Sallerup 7:6 tillkom vid hemmansklyvning 1903. Gränserna har vid en snabb utredning inte varit föremål för bestämning eller ändring efter detta. Kvalitén på gränserna anges som 0,11 m enligt registerkartan (se utklipp nedan). LM vill uppmärksamma på att denna kvalitetsangivelse inte alltid stämmer med verkligheten.

Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är

osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Kommentar:

Plankarta

Kommunledningskontoret har lagt in en bestämmelse om att bostadshus inte får placeras närmre än cirka 14 meter från väg 126. Detta för att säkra så att samtliga bostadshus inom planområdet uppnår riktvärdet för buller.

Kommunledningskontoret har justerat planbestämmelserna i plankartan så att alla bestämmelser följer samma metodik.

Genomförande

Kommunledningskontoret har lagt till ett markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-område) i plankartan och förtydligat i planbeskrivningen vilka ytor som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsgränser

Efter samrådet genomfördes en gränspunktsutredning. Grundkartan och plankartan är uppdaterad utifrån de nya gränspunkterna.

1.3 Regionala utvecklingsnämnden m.e

I Eslövs översiktsplan anges planområdet som landsbygd, vilket innebär att utvecklingen i byarna främst ska ske genom en förtätning. Planområdet är lokaliserat 350 meter väster om Västra Sallerups kyrkby. Planförslaget innebär omvandling av redan ianspråktagen mark, men planförslaget kan på sikt påverka den jordbruksmark som omger planområdet.

I den regionala utvecklingsstrategin för Skåne, *Det öppna Skåne 2030*, framhävs markanvändningskonflikter mellan exploatering och bevarande, särskilt avseende jordbruksmark, som en stor miljöutmaning för Skåne. Skåne har mycket högvärdig jordbruksmark som är viktig för livsmedelsförsörjningen och som skapar Skånes karaktäristiska landskap. Det kan vara motiverat att bebygga jordbruksmark om det till exempel sker med hög exploatering eller i samband med utveckling av kollektivtrafik-

lägen. Med utgångspunkt från ovanstående anser Region Skåne att Eslövs kommun tydligare behöver motivera exploateringens täthet.

Planförslaget redovisar inga befintliga eller planerade cykelvägar till området vilket kan ha en negativ effekt för barns möjligheter att röra sig fritt i sitt närområde. Region Skåne vill även framhålla att det långa avståndet till närmsta busshållplats innebär att kollektivtrafiken inte är ett attraktivt alternativ för resor till/från planområdet.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2019-12-05 § 9.

Kommentar:

Kommunledningskontoret har motiverat exploateringens täthet och hur en exploatering av planområdet kan inverka på området i stort.

Kommunledningskontoret har kompletterat planhandlingarna med information om hållbara transporter. Närmsta busshållplats ligger mindre än en kilometer från planområdet och kommunledningskontoret gör bedömningen att detaljplanen är ett komplement till befintlig bebyggelse. Kommunledningskontoret anser att det hade varit önskvärt att anlägga en gång- och cykelväg som kopplar samman planområdet med Västra Sallerups Kyrkby och Eslövs tätort. Detta är dock inte aktuellt i dagsläget.

1.4 Trafikverket

m.e

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 1261/Virkevägen, ÅDT ligger på ca 1400. Trafikverket vill påminna om att planområdet inte får innehålla någon del av vägområdet ingår. Vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt. Därtill får inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras inom det byggnadsfria området för väg 1261/Virkevägen. Trafikverket anser att plankartan ska innehålla prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning, oavsett befintlig bebyggelse.

Anslutning

Planbeskrivningen anger att angöring till planområdet kommer ske från väg 1261/Virkevägen samt att angöringsgatan ska dimensioneras så att fordon för sophantering och mindre lastbilar ska kunna vända. Trafikverket kan av plankartan inte utläsa var anslutningen är placerad och efterfrågar förtydligande om exakt utformning på anslutning till statlig väg?

I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri, bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt med gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, se Trafikverkets hemsida(www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats. Det måste också framgå av planhandlingarna för den nu aktuella detaljplanen att ansökan om anslutning måste ske inför genomförandeskedet för anslutningen. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören. Därtill, plankartan ska förses med utfartsförbud mot väg 1261/Virkevägen. Trafikverket godkänner inte ytterligare anslutningar till väg 1261/Virkevägen.

Järnväg

Trafikverket vill påminna om att Eslövs kommun berörs av utredningsområde för Nya stambanor, sträckan Lund-Hässleholm. Trafikverk rekommenderar att ni håller er uppdaterad om kommande samråd och lokaliseringsalternativ. Se vår hemsida: <https://www.trafikverket.se/nara-dig/skane/vi-bygger-och-forbattar/hassleholm-lund-ende-av-nya-stambanor/>

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Planbeskrivningen anger att man utgått från Boverkets och Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) dokument *Hur mycket bullrar vägen?*. Metoden beräknar bullernivån utifrån trafikmängd, skyltad hastighet (km/h) och avstånd mellan väg och mottagare (meter). Avståndet från mittpunkten på väg 1261 inklusive den prickade marken är 10 meter. Hastigheten i relation till avståndet genererar en dygnsekvivalent ljudnivå på 61 dBA. Enligt 33 a § PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid både bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planbeskrivningen innehåller dock bara en översiktlig beräkning som redovisar att ljudnivån inom byggrätt A uppgår till 61 dBA. Därmed överskrids de riktvärden som framgår av förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, både avseende fasad och uteplats, vilka ska tillämpas vid bedömning om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap 6 a § PBL. Enligt 8 § i förordningen ska beräkning av bullervärden ta hänsyn till framtida trafik vilket det inte framgår om man gjort eller inte.

Av planbeskrivningen och bilaga C framgår att någon åtgärd (lägre vägnära skärm) behöver genomföras för att uppfylla riktvärden avseende buller. Dock saknas redovisning av hur hög skärm som avses. Planbeskrivningen saknar även resultat av beräkningar för effekten av föreslagen åtgärd varför Trafikverket inte kan bedöma om åtgärden är tillräcklig. Trafikverket bedömer att förutsättningarna för skyddsåtgärderna är osäkra vilket även innebär att planbestämmelsen a1 osäker. Se mer på Boverkets hemsida: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/buller-vid-detaljplanering/reglering-i-detaljplan/>

Vidare kan Trafikverket inte utläsa var eventuellt bullerskyddande åtgärder ska placeras. Trafikverket förutsätter att bullerskyddande åtgärder inte uppförs inom vägområde och säkerhetszon för väg 1261/Virkevägen.

Avsaknad av gång- och cykelväg samt kollektivtrafik

Planbeskrivningen anger att planområdet inte har tillgång till gång- och cykelvägar eller kollektivtrafik, men att planområdet på sikt bör kopplas

samman med Västra Sallerups kyrkby och Eslövs tätort genom en gång- och cykelväg.

Trafikverket vill påminna om att transporternas klimatpåverkan står för cirka 30 procent av Sveriges växthusgasutsläpp. Det krävs åtgärder och styrmedel för att minska klimatpåverkan, de kan beslutas nationellt av regering och riksdag eller internationellt men även lokalt. Det kan handla om krav på till exempel fordon, samordnade godsflöden, introduktion av mobilitetstjänster, samhällsplanering och förutsättningar för högre andel hållbara transporter.

Kommentar:

Vägar

Plankartan har försetts med egenskapsbestämmelsen Mark får inte förSES med byggnadsverk, för att säkra ett byggnadsfritt avstånd till statlig väg.

Anslutning

Kommunledningskontoret har kompletterat planbeskrivningen med information om att inga nya in- och utfarter får uppföras till planområdet. Kommunledningskontoret har även lagt in ett g-område i plankartan som reserverar en tillfartsväg.

Kommunledningskontoret har kompletterat planbeskrivningen med information om att anslutningsvägen ska utformas enligt gällande VGU samt att exploatören ska ansöka om anslutning hos Trafikverket.

Järnväg

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Buller

En bullerutredning är utförd efter samrådet. Kommunledningskontoret har beaktat utredningen i det fortsatta planarbetet och justerat planhandlingarna utifrån resultatet.

Avsaknad av gång- och cykelväg samt kollektivtrafik

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och anser att det hade varit önskvärt att anlägga en gång- och cykelväg som kopplar samman

planområdet med Västra Sallerups Kyrkby och Eslövs tätort. I dagsläget är det inte aktuellt att bygga en gång- och cykelväg till Västra Sallerups kyrkby.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.4 VA SYD

m.e

Plankartan

I Strategin för dagvattenhantering (bilaga B) har förutsättningen varit att ca 27 % av ytan hårdgörs. På plankartan anges att maximalt 50 % får hårdgöras. Hur har man kommit fram till att 50 % är accepterat?

Planbeskrivningen

Översvämning och Skyfall: figur 7, sidan 14. Större utsnitt behövs för att kunna se området i norr som påverkas i skyfallskarteringen. Planområdet påverkar ju det lägre liggande området i norr, som redan idag är drabbat vid skyfall. En större del hårdgjord yta påverkar området nedströms negativt.

Teknisk försörjning, sidan 15: Sista stycket bör ändras till. ”Vid genomförandet av detaljplanen kan det bli nödvändigt att höja upp marken för att spillvattenledningarna ska kunna ansluta med självfall, till servispunkten i Virkevägen.”

Ledningsåtgärder, sidan 21: VA SYD kommer att ansöka om tillstånd för ledningsförläggning av nya spill- och dricksvattenledningar i Virkevägen, Trafikverkets väg. Observera att VA SYD anser att det ska ske samråd med Trafikverket under planarbetet, utöver Trafikverkets möjlighet att yttra sig på planen.

På bilaga A visas åtta villafastigheter och i planbeskrivningen står att området ska styckas av i sju villafastigheter. Vilket ska det vara?

På bilaga B ”Strategi för dagvattenhantering” anges att de föreslagna åtgärderna räcker när marken är hårdgjord med ca 27 %. Emedan det på

plankartan anges att max 50 % av marken får hårdgöras. Detta är motstridigt.

Kommentar:

Plankartan

Kommunledningskontoret har diskuterat hårdgörandegraden med bygglovhandläggare på Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen och kommit fram till en lämplig procentsats. Efter samrådet har Kommunledningskontoret reviderat bestämmelsen från 50 procent till att 35 procent. Anledningen till ändringen är att varje fastighet inom området ska ha större infiltrationsytor för dagvatten.

Planbeskrivningen

Kommunledningskontoret har justerat utsnittet i avsnittet Översvämning och Skyfall.

Kommunledningskontoret har ändrat sista stycket i avsnittet Teknisk försörjning samt texten under avsnittet Ledningsåtgärder.

Exploatören har för avsikt att stycka av planområdet i åtta fastigheter. Det befintliga bostadshuset som står där idag, är tänkt att vara kvar inom området. Utifrån detaljplanens bestämmelser, kan planområdet maximalt delas upp i tio stycken fastigheter och som minst fem stycken fastigheter.

Kommunledningskontoret har justerat handlingarna.

2.5 Kultur- och fritidsförvaltningen m.e

I dokumentet Planbeskrivning Sallerup 50:18 skriver man att det inte kommer finnas några gång- och cykelvägar vid de nya husen, men att det finns tankar på att koppla ihop nybyggnationen med området Sallerup ca 600m bort. Kultur- och fritid anser att planeringen med att utveckla cykelmöjligheterna bör inledas så snabbt som möjligt och ses som en viktig del av planen.

Kommentar:

Kommunledningskontoret anser att det hade varit önskvärt att anlägga en gång- och cykelväg som kopplar samman planområdet med Västra Sallerups Kyrkby och Eslövs tätort. I dagsläget är det inte aktuellt att bygga en gång- och cykelväg till Västra Sallerup, men ett genomförande av detaljplanen ökar incitamentet till en utbyggnad.

2.7 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.e

Plankartan

Förvaltningen undrar om vägnamnet Virkevägen är ett beslutat namn enligt namnberedningsgruppen på förvaltningen Kultur och Fritid.

Grundkartebeteckningarna på plankartan blir mycket otydliga vid utskrift.

Vissa höjder är dolda av gränslinjerna. Det är viktigt att markhöjderna är läsbara vid projektering och granskning.

Befintlig bebyggelse kommer att bli planstridig då delar av den ligger på mark som inte får förses med byggnad. Detta kommer att begränsa möjligheterna till ändring och tillbyggnad av dessa byggnader.

Antal utfarter till Virkesvägen eller placering av dessa är inte begränsade i planförslaget genom till exempel utfartsförbud. Utfarter kommer att avgöras av Trafikverket vid ansökan om tillstånd för anslutning till väg 1261.

Bestämmelsen för takvinkeln kommer att tillsammans med bestämmelsen om högsta nockhöjd innebära en begränsning till 1 ½-planshus, möjligen med förhöjt väggliv på ovanvåningen. Att nockhöjden 8 meter (m) möjliggör bostäder i två våningar, som det står i planbeskrivningen på sidan 6, är i nuläget svårt att bedöma. Antalet våningar är dock inte begränsat på plankartan.

Största bruttoarea är begränsad till 200 kvadratmeter (m²). Överväg om det verkligen är bruttoarean som ska begränsas. På bilaga A redovisas en typ av bostadshus med arean 120 m² och garage/carport på 32 m². Med en ovanvåning motsvarande halva bottenvåningens area kommer bruttoarean enligt illustrationen i bilaga A att strida mot planens bestämmelse om största

bruttoarea. En begränsning av byggnadsarean bedöms av förvaltningen som mer relevant.

Garage/carport är i bilaga A ritade i fastighetsgräns vilket strider mot planbestämmelsen p1 att byggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns.

Enligt bestämmelsen b1 får endast 50 % av markytan hårdgöras. Överväg om denna bestämmelse ska ändras till 50 % av fastigheten, så som det står i planbeskrivningen på sidan 6. Annars kan de som bygger först hårdgöra större andel av sin fastighet. Bestämmelser för matargatan bör finnas med på plankartan, alternativt kan den bli en egen fastighet med 50 % genomsläpplighet.

Bullerdämpande åtgärder är inte möjliga på korspickad mark då denna yta endast är till för komplementbyggnader.

Villkoret a1 för startbesked innebär att byggnation på fastigheterna i norra delen inte kan påbörjas förrän bullerskyddsåtgärder är utförda längs Virkesvägen. Överväg om mark för bullerskydd kan tillhöra samfälligheten för vägen.

Det vore önskvärt att bestämmelse om dagvattenhantering infördes på plankartan samt att informationen om att ingen planavgift ska tas ut också den fanns på plankartan.

Planbeskrivningen

Generellt

Kartbilderna i beskrivningen är suddiga.

Innehållsförteckningen är till stor nytta vid sökning i beskrivningen.

Planförslag

Markanvändning och stadsbild

Bebyggelse sida 6

Kommunen får med stöd av 4 kapitlet 16 § 1 p plan- och bygglagen (2010:900) reglera utformningen av byggnader. Vill man reglera utformningen av tak så bör det göras med en skarp bestämmelse. Vad som är önskvärt taktäckningsmaterial avgörs av sökanden i bygglovsskedet.

Längst ner på denna sida står det talat om största tillåtna bruttoarea.
Överväg om denna bestämmelse istället ska gälla byggnadsarea.

Trafik

Angöring och biltrafik sida 7

Räddningstjänsten bör höras vid dimensioneringen av angöringsgatan.

Teknisk försörjning

Dagvatten sida 7

Så som det beskrivs i planbeskrivningen så måste dagvattnet omhändertas inom fastigheten.

Exploatering av fastigheten ska genomföras så att dagvatten fördröjs och omhändertas lokalt. Markytor bör i så stor utsträckning som möjligt utföras i genomsläppliga material. Vegetationstak kan med fördel anläggas för att fördröja dagvattnet. Enligt plankartan får endast 50 % av markytan hårdgöras. Det framgår inte om detta avser hela fastigheten eller varje enskild tomt. Detta behöver förtydligas och det bör då även framgå hur detta ska kunna säkerställas. Det går inte att bedöma om dagvattenåtgärderna är tillräckliga i nuläget.

Det bör även förtydligas hur man kommer förebygga risken för översvämningar på andra fastigheter. Om man avser att koppla på sig på nedströms liggande åkerdräneringar behöver nedströms liggande markägare och dikningsföretag kontaktas.

Avfall sida 8

Utrymmen för avfallshantering ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära och möjliggöra återvinning i största mån. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och med utrymme för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Om olika sorters verksamheter och bostäder finns i samma byggnad kan separata utrymmen för avfallshanteringen behövas, för att undvika blandning av avfallskategorier.

Förutsättningar

Kulturmiljö

Figur 6 sida 11

Det är positivt att historiska ortofoton används i planbeskrivningen för att visa planområdets utveckling.

Trafik

Biltrafik sida 11

Delägare i samfälligheten bör om möjligt höras.

Natur

Geotekniska förhållanden och markradon sida 12

En geoteknisk undersökning bör göras innan detaljplanen antas för att fastställa att detta är bra byggbar mark.

Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vattenkvalitet sida 13

Stycket om vattenkvalitet behöver ändras.

Förslag på ny skrivning:

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

Dagvatten sida 14

De vaga beskrivningarna om hur dagvattenhanteringen ska gå till gör att det inte i detta skede går att bedöma om åtgärderna är tillräckliga.

Erfarenheten från bostadsområdet Bäckdala är infiltration fungerar dåligt på denna typ av mark. Benämningen ”gröna tak” bör ersättas med vegetationstak eller någon annan term som beskriver tak med vegetation på. Det bör tydligt framgå av både plankarta och planbeskrivning att matargatan ska utformas med dränerande beläggning.

Teknisk försörjning

Spill- och dricksvatten sida 15

I andra stycket står att markarbeten kan bli nödvändiga för att jämna ut höjdskillnader inom planområdet. Det är relativt stora nivåskillnader inom planområdet och dessa bör redovisas tydligare. Se även synpunkter under rubriken Stadsbild och landskapsbild sida 19 och tillgängligheten under rubriken Sociala konsekvenser sida 19 i planbeskrivningen.

Markföreningar sida 16

Det har gjorts en miljöteknisk markundersökning på fastigheten.

Miljöavdelningen på Eslövs kommun fick rapporten den 14 december 2017 med bifogade analyser. Efter granskning av rapporten har miljöavdelningen bedömt att några ytterligare

åtgärder inte krävs. Det är dock viktigt att miljöavdelningen underrättas omgående om det vid schaktning påträffas färgskiftningar, material eller lukt som indikerar på en förorening.

Enligt miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet (oavsett om området tidigare ansetts förorenat) genast underrätta miljöavdelningen, Eslövs kommun, om det upptäcks en förorening och/eller en överhängande fara för en allvarlig miljöskada på fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller sida 16-18

Följande ska villkoras i detaljplanen och måste uppfyllas innan startbesked får ges: ”Sökande ska säkerställa att trafikbuller inte föranleder olägenheter för människors hälsa inom byggnader och uteplatser som berörs av bygglovet.”

Bullerberäkningen i planbeskrivningen visar en beräknad ljudnivå på 61 dB. Gränsvärdet enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I planen framgår inte tydligt om beräkningen är gjord till tomtgräns eller mitt på tomten närmast vägen. Bullerberäkningen är baserad på en trafikmätning gjord år 2008 och med tanke på en förmodad ökad trafikmängd sedan dess

kan det vara relevant med en ny mätning. Det är viktigt att planera enligt försiktighetsprincipen och en ökad trafik och därmed ökad bullernivå.

Stadsbild och landskapsbild sida 19

Här står att planområdets föreslagna struktur ska anpassas till de höjdkurvor som finns naturligt i landskapet. Hur detta ska samordnas med den utjämning av höjdskillnader som står omnämnd på sida 15 bör förklaras.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet sida 19

Här står att det inte finns några betydande höjdskillnader inom planområdet. Det stämmer inte när det gäller förutsättningarna för att kunna klara tillgängligheten i bygglovsskedet. För en nivåskillnad på 0,5 m inom en tomt krävs en 6 m lång ramp plus ett vilplan. Inom planområdet finns en betydande höjdskillnad på flera meter och detta borde redovisas på något sätt, till exempel med en sektion genom bebyggelsen på Bilaga A.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor sida 20

Bildandet av samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och eventuella ledningsrätter bör ske i samband med avstyckningen av bostadsfastigheterna.

Beslut

- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antar förvaltningens förslag till yttrande som sitt.

Kommentar:

Kommunledningskontoret har korrigerat planhandlingarna, så att det står väg 1261 istället för Virkevägen.

Grundkartan är reviderad och ska vara tydliga vid utskrift.

Kommunledningskontoret har även justerat plankartan så att höjderna är synliga.

Kommunledningskontoret har korrigerat så att den befintliga bebyggelsen inte är planstridig.

Kommunledningskontoret har kompletterat planbeskrivningen med information om att inga nya in- och utfarter får uppföras till planområdet samt lagt in ett g-område i plankartan som reserverar marken som infartsväg. Slutligen kommer exploitören ansöka hos Trafikverket om ny anslutning till väg 1261.

I planförslaget reglerar kommunen nockhöjden till högst 8 meter med en takvinkel på mellan 30-40 grader. Detta möjliggör 1 ½ planshus och inte tvåvåningshus.

Kommunledningskontoret har ändrat egenskapsbestämmelsen som reglerar byggnadens storlek från bruttoarea till byggnadsarea. planbestämmelsen p1 att byggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns är borttagen.

Egenskapsbestämmelsen b1 har ändrats från att endast 50 procent till att minst 65 procent av varje fastighet ska vara genomsläpplig. Angöringsvägen har försetts med ett g-område.

Efter samrådet har genomfördes en bullerutredning. Kommunledningskontoret har beaktat resultatet från bullerutredningen och skyddar framtida bostadsbyggnation med bestämmelserna Mark får inte förses med byggnadsverk, Plan- och bygglagen 4 kap 16 § (prickmark) och Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt, PBL 3 kap 2 § (korsmark).

Kommunledningskontoret säkrar dagvatten- och skyfallshanteringen genom bestämmelserna Teknisk anläggning – Dagvattenanläggning och att Dagvatten- och skyfallsanläggning ska ha ett fördröjningsmagasin som rymmer minst 223 m³ kubikmeter samt att dagvatten- och skyfallsanläggning för fördröjning av dagvatten och skyfall ska uppföras. I gemensamhetsanläggningen ingår dagvatten- och skyfallsanläggning. Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän fastigheten är ansluten till dagvatten- och skyfallsanläggning.

Planhandlingarna är kompletterade med att ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Planbeskrivningen

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Planförslag

Bestämmelsen gällande takvinkeln är reglerad i plankartan och önskvärt taktäckningsmaterial är borttaget från handlingarna.

Kommunledningskontoret ändrat egenskapsbestämmelsen som reglerar byggnadens storlek från bruttoarea till byggnadsarea.

Trafik

Räddningstjänsten har haft möjlighet att yttra sig under samrådtiden och Kommunledningskontoret har tagit del av deras information.

Planbeskrivningen har förtydligats med information om att angöringsvägen måste dimensioneras så att räddningsfordon kan nå samtliga fastigheter inom planområdet.

Teknisk försörjning

Efter samrådet genomfördes en dagvatten- och skyfallsutredning.

Kommunledningskontoret har beaktat resultatet från utredningen.

Angöringsvägen och dagvatten- och skyfallsanläggningen kommer att ingå i en samfällighet eller gemensamhetsanläggning, likaså skötsel eller driftskostnaden för angöringsvägen. Kommunledningskontoret säkrar dagvatten- och skyfallsåtgärden genom att startbesked inte får ges för bostadsbyggnation förrän fastigheten är ansluten till dagvatten- och skyfallsanläggning. Endast 35 % av fastigheten får hårdgöras och resterande procentsats ska vara genomsläpplig och ämnad för trädgårdsmark. Kommunledningskontoret definierar att genomsläpplig markbeläggning är en beläggning som kan infiltrerar dagvatten.

Avfall

Kommunledningskontoret har tagit del av information gällande avfallshantering.

Förutsättningar

Kulturmiljö

Kommunledningskontoret har tagit del av information gällande kulturmiljö.

Trafik

Delägare inom samfälligheten kommer inte bli hörda eftersom samfälligheten än så länge inte existerar.

Natur

Geotekniska förhållanden och markradon

Inför granskning genomfördes en geoteknisk undersökning som fastställer att marken är byggbar.

Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer (MKN) Vattenkvalitet

Kommunledningskontoret har ändrat stycket om miljö kvalitetsnormer för vatten till föreslagen skrivning.

Dagvatten

En dagvattenutredning är utförd och resultatet redovisas i planhandlingarna.

Teknisk försörjning

Spill- och dricksvatten

Kommunledningskontoret upplyser fastighetsägare att markarbeten kan komma att bli aktuella i samband med utbyggnad av spill- och dricksvatten. Kommunledningskontoret redovisar i plankartan höjdskillnaderna inom planområdet.

Markföroreningar

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och kompletterat planbeskrivningen om att miljöavdelningen ska underrättas omgående om det vid schaktning påträffas färgskiftningar, material eller lukt som indikerar på en förorening.

Hälsa och säkerhet

Buller

Utifrån utförd bullerutredning berörs endast bostadshuset närmast väg 1261. All bebyggelse uppfyller riktvärdet 60 EQ dBA vid fasad.

Kommunledningskontoret säkrar att framtida bostadsbyggnation uppfyller riktvärdet med bestämmelserna Mark får inte förses med byggnadsverk,

Plan- och bygglagen 4 kap 16 § (prickmark) och Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt, PBL 3 kap 2 § (korsmark).

Stadsbild och landskapsbild

Kommunledningskontoret har reviderat texten under rubriken Stadsbild och landskapsbild.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

De stora höjdskillnaderna är i planområdets nordvästra och sydöstra hörn. Inom planområdet är höjdskillnaderna begränsade. Exploatören avser att sälja tomterna separat och hur tillgänglighetsfrågan ska beaktas hanteras i bygglovsprocessen.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

3. Medborgare, privata företag och övriga

3.4 Medborgare 1

Trafiksäkerheten

I området är det planerat 7 st nya fastigheter med infart ganska direkt efter kurvan och infarten mot Virkevägen från Västra Sallerups Byaväg och västerut. Det är viktigt att det säkerställs en säker in och utfart till Sallerup 50:18. Hastigheten bör sänkas med förslagsvis en mindre rondell i nuvarande trevägskorsning och sänkt hastighet genom hela bebyggelsen till minst förbi Sallerup 5014. Detta för att minimera risken för trafikolyckor i samband med in- och utfart till de planerade fastigheterna. Idag är hastigheten begränsad till 70 km/h och det förekommer ofta att man kör om direkt efter infarten mot Virkevägen.

Gång - cykelbana

Det kan vara lämpligt att anlägga gång/cykelbana från området till Sallerups Kyrka då behovet kan finnas med tanke på utbyggnaden av Sallerup 50:18, även här ett säkrare sätt att ta sig vidare till närmaste busshållplats.

Dagvattenhantering

Utbyggnaden av fastigheten Sallerup 50:18 är en större förändring, vilket innebär att man bör säkerställa att hanteringen av eget dagvatten omhändertas på ett effektivt sätt och inte påverkar omkringliggande fastigheter/tomter med ökad belastning av inträngande vatten. Detta eftersom det finns ett naturligt geografiskt fall söderifrån mot Bäckdalaområdet.

Kommentar:

Trafiksäkerheten

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen. Vägen utanför planområdet ägs av Trafikverket. Det går att ansöka om sänkt hastighetsbegränsning hos Länsstyrelsen.

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/samhalle/trafik-och-infrastruktur/foreskrifter-i-trafiken.html>

Gång - cykelbana

Kommunledningskontoret anser att det hade varit önskvärt att anlägga en gång- och cykelväg som kopplar samman planområdet med Västra

Sallerups Kyrkby och Eslövs tätort. I dagsläget är det inte aktuellt att bygga en gång- och cykelväg till Västra Sallerups kyrkby.

Dagvattenhantering

Efter samrådet genomfördes en dagvatten- och skyfallsutredning. Kommunledningskontoret har beaktat resultatet från utredningen och säkrar hanteringen genom en gemensamhetsanläggning där vattnet ansamlas i kassetter. För att få startbesked för bostadsbyggnation måste varje fastighetsägare koppla sitt dagvatten till gemensamhetsanläggningen. Utifrån framtagen dagvatten- och skyfallsutredning kommer ett genomförande av detaljplanen inte försämra vattensituationen i området.

3.5 Medborgare 2

Med anledning av samråd om Sallerup 50:18, Eslövs kommun Inledningsvis vill vi påpeka att vi välkomnar villotomter på Sallerup 50:18 och ser *positivt* på nybyggnationen. Med detta sagt har vi ett par synpunkter och önskemål, där den tyngsta synpunkten på ett par olika sätt berör trafiken.

Trafiken på Virkevägen

Virkevägen är förhållandevis tungt trafikerad och det är väldigt vanligt med omkörningar redan de första 200 meterna efter korsningen med Sallerups byaväg. Detta inkluderar vägen förbi den tilltänkta infarten till Sallerup 50:18. För att säkerställa säkerheten för boende på Sallerup 50:18 skulle vi därför vilja se att åtgärd utförs för att effektivt förhindra omkörningar den första biten på Virkevägen, och möjligen även en sänkning av hastigheten. Det finns redan i dagsläget en fara för bilar som svänger in till och ut från sina fastigheter i området. Ytterligare sju hushåll med bilar skulle inte bara utgöra en fara för sig själva utan även äventyra säkerheten för resterande hushåll i området, när andra trafikanter passar på att köra om när de boende svänger in på matargatan.

Förslag på möjliga åtgärder:

- Heldragen linje, gärna de 360 meterna till korsningen vid Västra Sallerup 5 men åtminstone de första 220 meterna till infarten till fastigheterna norr om Virkevägen.

- I Rondell istället för T-korsning mellan Virkevägen och Sallerups byaväg som på ett effektivt sätt tvingar även motorcyklister att sänka farten innan de kommer in på Virkevägen.
- Hastighetsbegränsning till 50 km/h.

Om en sänkning av hastigheten inte är aktuell skulle heldragen linje åtminstone få bukt med de många omkörningarna.

Däremot är det inte ett alternativ med fartgupp eller chikan eftersom den stora mängden lastbilar på väg till sockerbruket som passerar under betkampanjen skulle försämra närmiljön när de tvingas sakta ner för att omedelbart öka farten igen.

Trafiken på Västra Sallerups Byaväg

Som fotgängare är promenaden in till kyrkbyn inte alltid så angenäm. Det är förvisso bara några hundra meter innan gång—och cykelvägar tar vid, men om planen på Sallerup 50:18 är sju stycken villatomter kan man förutsätta att flera av dessa eventuellt kan tänkas husera barnfamiljer. Vi noterar att man i planbeskrivning-sollerup-50_18-1.pdf tar upp just detta, under ”Sociala konsekvenser” på sidan 19. Vi skulle därför gärna se att det anlades cykel- gångväg in till kyrkbyn.

Kommentar:

Trafiken på Virkevägen

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen. Vägen utanför planområdet ägs av Trafikverket. Det går att ansöka om sänkt hastighetsbegränsning eller andra hastighetsbegränsande åtgärder hos Länsstyrelsen. <https://www.lansstyrelsen.se/skane/samhalle/trafik-och-infrastruktur/foreskrifter-i-trafiken.html>

Trafiken på Västra Sallerups Byaväg

Kommunledningskontoret anser att det hade varit önskvärt att anlägga en gång- och cykelväg som kopplar samman planområdet med Västra Sallerups Kyrkby och Eslövs tätort. I dagsläget är det inte aktuellt att bygga en gång- och cykelväg till Västra Sallerups kyrkby.