

2021-12-20

Mikael Vallberg
+46413-62423
Mikael.vallberg@eslov.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Skatan 10, i Eslöv, Eslövs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-06-08, § 79, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2021-06-18– 2021-09-01. Totalt 15 yttranden har inkommit, varav 10 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör framför allt påverkan på dagvattenssystemet, skyfallshantering, trafiksäkerheten vid Källbergskolan och planförslagets förenlighet med översiktsplanen.

Efter samrådet har föreslagen markanvändning justerats från Industri till Icke störande industri, vilket innebär att verksamheten inte får generera negativ omgivningspåverkan.

Kommunledningskontoret menar att framförda synpunkter till stor del har beaktats genom de bearbetningar av planförslaget som har gjorts. Bearbetningarna av planförslaget och planhandlingarna baseras på synpunkter från samrådet och på ny information från diverse utredningar. Dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats med skyfall och miljökvalitetsnorm vatten, trafikutredning har reviderats och miljöteknisk markundersökning har tagits fram.

Kommunledningskontoret gör bedömningen att detaljplanen för Skatan 10 kan föras till granskning. Bedömningen baseras på att det har gjorts en bearbetning av planförslaget utifrån vad som framkommit vid samrådet samt information från kompletterade utredningar.

YTTRANDEN

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

1.	Statliga och regionala myndigheter och instanser	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Trafikverket	m.e
1.4	Region Skåne	m.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.2	Barn- och familjenämnden	m.e
2.3	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	m.e
2.4	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.5	Servicenämnden	m.e
2.6	Vård- och omsorgsnämnden	i.e
2.7	VA SYD	m.e
2.8	Räddningstjänsten Syd	i.e
3.	Övriga	
3.1	Skanova	i.e
3.2	Post Nord	i.e
3.3	Boende	m.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen Skåne m.e

Yttrande över samråd om detaljplan för Skatan 10 i Eslöv, Eslövs kommun
KS.2020.0186

Redogörelse för ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva industri på nuvarande fotbollsplan och grönområde, som idag är planlagt för skoländamål. Planen ska möjliggöra en expansion av intilliggande industri samt säkerställa att den allmänna gång- och cykeltvägen genom området fortsatt är tillgänglig. Planen ska också säkerställa hantering av dagvatten och skyfall i området.

För planområdet gäller *Detaljplan för skola och verksamheter m.m. inom Bergaområdet söder om Ringsjövägen i Eslöv* (E 256). Den antogs 1999 och tillåter skolverksamhet inom planområdet med en maximal byggnadshöjd av

8 meter. Den möjliggör också för icke störande industri i angränsande kvarter.

För området gäller *Översiktsplan Eslöv 2035* (antagen 2018). Enligt översiktsplanen är området utpekad som grönområde inom skolområde. Marken är även utpekad som lämplig att samutnyttja för vattenhantering. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen. I pågående *fördjupning av översiktsplan för östra Eslöv*, som är på granskning under perioden 19 juli - 19 oktober 2021, är planområdet utpekad som område för verksamheter och industri samt som transportintensiv verksamhet.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning/MILJÖKVALITETSNORM vatten

Utifrån planhandlingarna framgår det att det finns utmaningar inom och i anslutning till planområdet på grund av lågpunkter och ytlig avrinning vid större regnmängder. Kommunen behöver förtydliga hur dagvattenhanteringen ska ske för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten/vatten/spill och vill i och med detta påminna om att det är VA-huvudmannen som är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop 2005/06:78 s 43). Hanteringen av dagvatten ska i första hand ske inom allmän platsmark och planförslaget får inte förhindra eventuella åtgärder som kan krävas. Länsstyrelsen ser därför inte användning av tvingande bestämmelser i detaljplan som lämpligt inom verksamhetsområde för dagvatten, eftersom dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör istället ske frivilligt. Länsstyrelsen vill också påminna om möjligheten att införa bestämmelse om utförande på plankartan, som anger andelen mark som får hårdgöras, och som kompletterar bestämmelsen om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL.

Av dagvatten- och skyfallsutredningen framgår det att det kan krävas åtgärder för att hantera skyfall och översvämningsrisk. Länsstyrelsen kan inte utläsa dessa åtgärder i planhandlingen avseende till exempel

höjdsättning och förutsätter att kommunen har utrett frågan samt övriga frågor gällande dagvatten och skyfall ytterligare inför granskningen.

Hälsa och säkerhet

Risk från verksamhet

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen ej bedömt markens lämplighet utifrån verksamhetens påverkan på skoländmål, både avseende intilliggande befintlig skolverksamhet och skoländamål föreslaget inom planområdet. Frågor om hälsa och säkerhet behöver vara tillräckligt utredda i samband med planläggningen eftersom detaljplanen ger grundläggande byggrätt för den markanvändning som föreslås. Då planförslaget möjliggör störande industri i direkt anslutning till känslig markanvändning (skoländamål för barn i alla åldrar) samt gemensam infart och inga åtgärder föreslås, kan Länsstyrelsen inte bedöma markanvändningens lämplighet.

Länsstyrelsen efterfrågar förtydliganden avseende den föreslagna markanvändningens omgivningspåverkan i området och om det finns behov av åtgärder för att hantera dessa, särskilt avseende relationen mellan verksamhets- och skoländamål samt hur en säker skolväg kan säkerställas.

Förorenad mark

Av den geotekniska utredningen framgår att undersökningen enbart hanterar föreslagen industritomt och i och med detta utrett markens lämplighet utifrån mindre känslig markanvändning. Länsstyrelsen vill påminna om att det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Eftersom planförslaget även föreslår park, som räknas till känslig markanvändning, behöver planhandlingarna även hantera eventuella risker för detta ändamål.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna bör kompletteras med en sammanfattning av kommunens genomförda undersökning av betydande miljöpåverkan för att tydligt argumentera för sin samlade bedömning i frågan.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning och hälsa och säkerhet, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus.
Planhandläggare Linnea Björk har varit föredragande.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas av föroreningar som kan komma från tung trafik som angör vid lastkajen. Inga parkeringsytor planeras inom planområdet. Maximalt beräknas cirka 10 lastbilar att angöra fastigheten under ett vardagsdygn, det vill säga maximalt 50 lastbilar/vecka. Med tanke på att lastnings- och lossningstiderna är relativt korta anses risken för föroreningar som kan ledas till dagvattnet vara låga eller måttliga. För att minimera risken för att eventuella föroreningar transporteras vidare till recipienten, genom kommunens dagvattenledningar, kommer ett underjordiskt fördröjnings- och infiltrationsmagasin att installeras. I magasinet kommer cirka 80 m² infiltrationsyta att finnas. Magasinet kommer troligtvis aldrig att släppa ut mer än 30 liter per sekund till kommunens dagvattennät.

En bestämmelse om andel av mark som får hårdgöras har lagts in i kartan.

I samband med dagvattenutredningen har förslag på höjdsättning tagits fram.

Den gemensamma infarten till skola och industri kommer att trafikeras av tung trafik till industrin maximalt 10 gånger per dygn. Planförslaget bygger vidare på att tung trafik ska vända inom den egna fastigheten och inte ska behöva backa på infarten. Kommunledningskontoret bedömer därför att påverkan från de tunga transporterna blir så begränsad att de inte riskerar att utgöra en betydande negativ påverkan på skolverksamheten.

Verksamheten som företaget Bio Gaia bedriver har ingen betydande omgivningspåverkan. Kommunledningskontoret har till granskningsskedet därför reviderat verksamhetsområdets användning till "Icke störande industri". Störande industri kommer därmed inte att vara möjligt att bedriva inom fastigheten.

Exploatören har låtit genomföra en markmiljöundersökning av marken som föreslås som parkmark. Förorenad jord hanteras enligt regelverket i samband med schaktarbeten.

Markmiljöundersökningen har bilagts planhandlingarna och en sammanfattning av undersökningen har förts in i planbeskrivningen.

Plankartan är kompletterad med en egenskapsbestämmelse som anger att marklov inte kan beviljas förrän föroreningar är avhjälpda.

Kommunledningskontoret har kompletterat planbeskrivningen med en sammanfattning av undersökningen om betydande miljöpåverkan.

1.2 Lantmäteriet m.e

Delar av planen som bör förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver är kompletterad.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen är kompletterad med en tydligare redovisning av exploateringsavtalets innehåll och vem som bekostar fastighetsbildningen.

1.3 Trafikverket m.e

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att förlägga industriverksamhet på aktuell fastighet.

Vägar

Planförslaget ligger cirka 400 meter från väg 113 som Trafikverket är väghållare för. Kommunen beskriver att det planeras en cirkulationsplats vid korsningen Trehäradsvägen och väg 113. Trafikverket är väghållare för väg 113 och har i skrivande stund inga planer på att bygga en cirkulationsplats på den aktuella platsen. Väg 113 ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och har därför relativt höga framkomlighetskrav för dess funktion i det regionala vägnätet. Trafikverket anser att kommunen bör revidera skrivelsen i planbeskrivningen så det tydligt framgår att detta är kommunens intention men att Trafikverket är väghållare för väg 113.

Planförslaget uppger att den planerade verksamheten inte kommer medföra någon nämnvärd ökning av transporter till och från planområdet. Trafikverket bedömer därför att en trafik- och kapacitetsutredning därför inte är nödvändig.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Texten om korsningen vid Trehäradsvägen och väg 113 är omformulerad enligt synpunkt i planbeskrivningen.

1.4 Region Skåne m.e

Region Skåne ser positivt på att Eslövs kommun planerar för en god markhushållning genom att utveckla industri på redan ianspråktagen mark. Att utveckla området genom förtätning i befintliga strukturer är i linje med samrådsförslag till *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

Planförslaget innebär samtidigt att ett rekreationsområde ianspråkats för bebyggelse, vilket delvis kompenseras inom planområdet genom tillskapandet av en kvalitativ park i anslutning till den ianspråktaga fotbollsplanen. Region Skåne anser att det planarbetet tydligare hade kunnat kopplas till det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv, där det finns möjlighet att belysa effekterna av förtätningen ur ett större sammanhang.

I *Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050* och i *Mobilitetsplan för Skåne* beskrivs bland annat hur färdmedelsfördelningen i Skåne behöver förändras för att lyckas uppfylla regionala, nationella och internationella mål för klimatet och för en hållbar utveckling. Region Skåne är därav positiva till att kommunen i planförslaget presenterar att antalet bilparkeringar eftersträvas att hållas nere med tanke på den goda tillgången på kollektivtrafik samt att den befintliga gång- och cykelvägen genom området bevaras.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Regionfastigheter samt Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av

regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2019-12-05, § 9.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommentarerna noteras och planbeskrivningen är kompletterad med en beskrivning av detaljplanens koppling till den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.e

Miljöavdelningen

Generella synpunkter

I arbetet med fördjupad översiktsplan för östra Eslöv har ambitionen om att blanda upp hela området med fler bostäder, mer grönska, fler sociala ytor och mer ekosystemtjänster gjorts tydlig. Hållbarhet har hela tiden varit ett starkt ledord.

Detaljplaneförslaget för Skatan 10 strider inte bara mot översiktsplanen, miljöavdelningen anser också att det strider mot intentionen i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv anger en förändrad markanvändning för fastigheten Skatan, från oexploaterad grönyta planlagd för skoländamål till verksamheter och industri.

Hållbarhet

Fastigheten ingår i området som kommer att omfattas av den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv där hållbarhetsfrågorna hittills har genomsyrat tankesättet. I detta fall är Eslövs kommun fastighetsägare och kommunen uttrycker i ett av sina inriktningsmål att Eslöv ska vara en hållbar kommun som tar ansvar för miljö och klimat. Här finns goda möjligheter att visa på att det ansvaret tas. Framförandet av en ny industribyggnad på kommunens fastighet bör genomgående hålla en tydlig och hög miljöprofil, till exempel genom att ställa krav på exploateringen och den tänkta byggnaden vid markavtal med mera.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Synpunkten noteras.

Ekosystemtjänster och biologisk mångfald

Planen innebär att en stor genomsläpplig grönyta hårdgörs och exploateras. Det innebär i sin tur förlust av ett flertal reglerande och kulturella

ekosystemtjänster, såsom exempelvis vattenhållande förmåga och rekreation. Hela området Östra Eslöv lider redan i dag brist på grönytor, därför är det extra viktigt att kvarvarande ytor stärks med fokus på biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Förlorade ekosystemtjänster bör kompenseras på annan plats.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Gräsytan består av lerjord som har en mycket begränsad genomsläpplighet. Ytan har också en liten vattenhållande funktion och utgör framför allt en översilningsyta där en något trögare avrinning uppnås.

I det fortsatta planarbetet för hela östra Eslöv är det viktigt att se över utveckling av grönytor.

Dagvatten

Recipient för dagvatten är inte Braån utan Bråån.

De åtgärder som föreslås för att fördröja dagvatten från den yta som blir hårdgjord verkar räcka till om dagvattendammen utformas så att den kan tömmas under perioder med ingen nederbörd. Utformningen av dammens avtappning är helt avgörande för om det ska kunna gå att genomföra planen. Det går inte att utläsa av handlingarna om det finns höjdmässiga förutsättningar för att anlägga en damm på det sättet som beskrivs. Inte heller framgår på vilken nivå grundvattnet ligger och därmed om grundvattnet kommer att tränga in i dammen.

Det räcker inte att fördröja vatten från den tillkommande hårdgjorda ytan utan även det dagvatten som fördröjs på fotbollsplanen idag måste fördröjas inom planområdet, annars försämras situationen för nedströms liggande fastigheter, vilket inte är tillåtet enligt kommunens Dagvatten- och översvämningsplan.

Den befintliga fotbollsplanen utgör ett mycket lämpligt område för anläggande av ett fördröjningsmagasin för dag- och skyfallsvatten. Om ytan bebyggs enligt planförslaget kommer det att innebära att andra ytor kommer att behöva användas för fördröjning av dag- och skyfallsvatten i ett förändrat klimat med förväntad högre frekvens av intensiva regn.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Angiven recipient har ändrats i planbeskrivningen från Braån till Bråån. Förslaget om dagvattenhantering inom planområdet utgår ifrån att dammen töms. Dagvattenutredningen föreslår en höjdsättning av marken vilken visas i illustrationen. Grundvattnet ligger 1 meter under marknivån när dammen är anlagd.

Grönytan fördröjer inte dagvatten i någon större utsträckning. Ytan har dålig vattenhållande funktion och utgör snarare en slags översilningsyta

där en något trögare avrinning uppnås. De föreslagna åtgärderna minskar flödet i dagvattennätet samt risken för översvämning nedströms planområdet.

Dagvatten och skyfall ska lösas inom planområdet.

Störning från verksamheten

Det framkommer i planförslaget att det på fastigheten endast kommer att tillåtas icke störande verksamhet och det beskrivs att det innebär att verksamheten på fastigheten inte får ha någon påverkan på bullervärdena i området. Det är viktigt att utreda även andra risker för olägenhet för människors hälsa, såsom exempelvis lukt och luftföroreningar, samt risker för olyckor, med anledning av närheten till skolan. Det bör framgå av planbestämmelserna att verksamhet inom planområdet ska vara industri med icke störande verksamhet. Annars behöver en bullerutredning genomföras.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Plankartan är reviderad och användningen är ändrad till Icke störande industri.

Okända schaktmassor

Det framgår i planbeskrivningen att det i området finns en kulle som troligtvis består av schaktmassor. Det behöver utredas vad det är för typ av massor och varifrån de har kommit.

Kommunledningskontorets kommentarer:

En markmiljöundersökning har genomförts av marken i norr som föreslås som parkmark. Markmiljöundersökningen har bilagts planhandlingarna och en sammanfattning av undersökningen har förts in i planbeskrivningen.

Kart- och bygglovsavdelningen

Plankarta

Planbestämmelsen gång/cykel₁ är viktig för omgivningen och på grund av det samt att det kan bli trångt om utrymme behöver bredden anges på kartan med mått eller med tydlig text och minsta mått i planbeskrivning. Minsta breddmått på räddningsväg är 3 meter enligt räddningstjänstens föreskrifter. f₂ Förbindelse får max ha en höjd av 4 meter. Höjden kan behöva ändras om fri höjd under förbindelsen, f₄, ändras. Räddningsvägar ska projekteras enligt räddningstjänstens föreskrifter.

Gatunamnet Vindelvägen, som nämns i planbeskrivningen, bör finnas med på plankartan.

Grundkartans linjer syns inte under den nya planen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Enligt dialog med Räddningstjänsten används inte gång- och cykelbanan som räddningsväg.

Gatunamnet Vindelvägen förs in i plankartan.

Plankartan är justerad så att grundkartans linjer framstår tydligare.

Planbeskrivning

Syfte sidan 3

Planförslaget strider mot översiktsplan.

Är det lämpligt att nuvarande fotbollsplan och område som idag är planlagt som ett skolområde med tre skolor, idrottshallar, mm ändras till ett blivande industriområde? Är det inte mer lämpligt att ett industri område planeras för sig självt? För tillfället tar man ej hänsyn till trafiktillgänglighet, renare stadsdel och man försöker därmed ändra en redan fungerande och etablerad detaljplan.

Är det inte bättre att staden utvecklas på så sätt att t.ex. skolor, idrottsplatser, bostäder, mm separeras ifrån ett industriområde så gott det går. Stadens invånare ökar konstant, förtätning i tätorterna är mer än tydliga. Att etablera en industri på fastigheten Skatan 10 är därför inte lämpligt. Inte heller utifrån PM – Trafikutredning Skatan 10. Det är inte lämpligt att backa med stora och tunga fordon i en miljö där barn och ungdomar rör sig till och från skolan.

Till och med enligt underrättelse handlingar om samråd strider planförslaget mot översiktsplan. Alltså visar detta förslag mer krångel och problem än lämplighet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Att planera Skatan 10 för industri innebär att BioGaia får möjlighet att expandera i Eslöv. Biogaia uttrycker att tillgången till marken är av yttersta vikt för företagets framtida utveckling och att det kan skapa uppemot ett hundratal nya arbetstillfällen. Kommunledningskontoret bedömer att en planläggning av marken är viktig för kommunens näringsliv och bidrar till att stärka kommunen som företagarkommun.

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

Trafikens påverkan på Källbergsskolan har undersökts i planarbetet och trafikutredningen visar att fordonsrörelser kan ske på ett trafiksäkert sätt då tung trafik kan vända inom Skatan 10.

Planförslag

Markanvändning och stadsbild sidan 11

Under rubriken "Ny bebyggelse" andra meningen, ska orden "det nya huset" ersättas med "den nya byggnaden" ... alltså skulle meningen låta så här: "I sydöstra hörnet av den nya byggnaden planeras för en inlastningskaj i vinkel mot byggnaden, den får maximalt vara 4 meter hög."

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkt.*

Park sidan 12-13

Trafik

Gång och cykel sidan 13

Utrymmet för servicetrafik på 2,7 meter under förbindelsebron behöver studeras närmare. Utstickande byggnadsdelar med underkant på 3,5 meter i stadsrummet i Eslöv har blivit påkörda trots att dessa ligger ovan trottoar.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Servicetrafik som överstiger 2,7 meter bör kunna använda alternativa stråk i närområdet.*

Parkering sidan 13-14

Parkeringsnormen innehåller möjligheter till avsteg med parkering på annan fastighet. Detta kan ställa till problem då bygglov beviljas med avsteg och fastigheten där parkeringsplatser hyrs sedan bebyggs/planläggs utan hänsyn till dessa avtal.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Parkeringsfrågan utreds vidare i bygglovsskedet.*

Konsekvenser

Dagvatten, översvämning och skyfall sidan 17

Möjlighet för infiltration på södra delen av fastigheten bör utredas vidare med avseende på jord och grundvattennivå. Ytvatten måste ledas förbi den nya byggnaden och rinnvägar för vattnet behöver säkerställas. Om gång/cykelvägen utförs nedsänkt riskerar den att fungera som dike.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Dagvattenutredningen visar att ytvatten når planområdet från nordöst där det föreslås en munkbrunn som leder vattnet vidare till ett underjordiskt dagvattenmagasin. Marknivåerna vid gång- och cykelvägen innebär att dagvatten inte kommer att samlas under gångpassagen vid en eventuell nedsänkning av marken.

Naturmiljö och biologisk mångfald sidan 18

Förutsättningarna för befintliga träd kommer att påverkas mycket av den nya höga byggnaden längs allén.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Skuggpåverkan på omgivningen har studerats översiktligt av exploatörens konsult i detaljplanen. Träden kommer att skuggas under eftermiddag. Om träden påvisar negativa symptom till följd av exploateringen ska skadade träd ersättas med annan lämplig art.

Sociala konsekvenser

Rekreativ miljö sidan 20-21

Det är osäkert om grönområdet i norr verkligen att vara tillgängligt för skolverksamheten/allmänheten på sikt. Området utgörs till stor del av ett område avsett för en damm för skyfall. Det är tveksamt om en damm avskärmad av en vall kan användas som grönområde för skolan ur säkerhetssynpunkt.

Parkytan kompenserar inte den användning som bedrivs idag på gräsytan. En utredning om behovet av grönytor och fotbollsplaner för bland annat föreningsverksamheten bör ske innan granskningsskedet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

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

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser sidan 25-26

Bygglov kan inte beviljas förrän en nybyggnadskarta som visar fastighetens gränser efter fastighetsreglering har lämnats in.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Informationen har vidarebefordrats till exploatören.

Avdelningen Gata Trafik Park

Plankarta

Många bestämmelser på samma ställe, lite svårt att hänga med...

Träd som står i områdets södra gräns behöver skyddas vid byggnation, styrs detta i plankartan?

Kommunledningskontorets kommentarer:

Byggnation i närhet av träd ska följa gällande regelverk och rekommendationer ur "Standard för byggnation vid träd". Träden kommer fortsatt att tillhöra kommunens fastighet för Per Håkanssons väg och ingå i den allmänna platsmarken.

Planförslag

Sammanfattning s 3

Här bör även läggas till att området innehåller idag trädrader som innehar biotopskydd.

Eftersom planförslaget går emot översiktsplanen som pekar ut ytan som grönområde bör den del av planområdet som planeras till park också tillgängliggöras från t.ex. den gc-väg som går igenom området. Lite extra krut bör också läggas på ytan, inte bara en gräsgrop... Dessutom påverkas ekosystemtjänster negativt i samband med byggnationen, och då kan det till viss del kompenseras för med ett väl utfört grönområde i norra delen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen är kompletterad med information om trädraden i sammanfattningen. Gata Trafik Park ansvarar för gestaltningen av parken.

Markanvändning och stadsbild s 11

Förbindelsegången mellan fastigheterna behöver utredas ytterligare, Det behövs MINST 2,7 meter frihöjd över gc-vägen, men man bör titta på konstruktionen av gången, om det går att få till ytterligare frihöjd bör detta göras. Att sänka gc-vägen är ingen optimal lösning, det riskerar också att närliggande träd skadas eller far illa av marksänkningen. Gata Trafik och Parks föreskrifter säger egentligen att över GC-vägar ska det hållas fritt från vegetation upp till 3,5 m, så 2,7 m kommer nog att kännas lite i minsta laget... Viktigt också att avståndet fungerar för kommunens servicefordon, bra att detta studeras i detalj så att det blir genomförbart. Om gång- och cykelvägen behöver sänkas, sker detta inom projektet/exploateringen? Eller vem ska bekosta detta? Kommun eller företag? Pelarna som ska bära förbindelsegången behöver, förutom gentemot ledningar i mark, planeras så att de inte sammanfaller med befintlig gång- och cykelväg. Ett visst avstånd från gång- och cykelvägen är också önskvärt för att undvika eventuella

krockrisker. Pelarna bör markeras med reflexer så att cyklister uppmärksammas.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Pelarnas placering ses över i bygglovet. Plankartan anger att brostöd ska placeras utanför gång- och cykelvägen.

Gång och cykel sid. 12

Illustrationsbild visar en förbindelsegång som inte innehåller speciellt mycket glaspartier. På sidan 11 skrivs det att den i huvudsak ska uppföras med glasade väggar. Kan bilden uppdateras?

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen och planbestämmelsen i plankartan anger att förbindelsegång ska utföras med delvis glasade väggar.

Infart sid. 12

Ombyggnad av befintlig in- och utfart – vem ska bekosta? Kommun eller projektet/företaget? Den befintliga gång- och cykelvägen längs Per Håkansson's väg kan behöva säkras på något vis vid in- och utfarten så att den tunga trafiken uppmärksammas på att de passerar ett gc-stråk (varningsskyltar, annan typ av beläggning, sikt, belysning etc.).

Kommunledningskontorets kommentarer:

Exploatören bekostar ombyggnation av befintlig infart vilket regleras i exploateringsavtalet.

Parkering s. 12

Ny parkeringsnorm gäller från 2020. Den från 2014 gäller inte längre. En höjning har skett, vilket kan komma att påverka behovet av parkeringsplatser för bil och cykel.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Bedömningen av parkeringsbehovet är gjord utifrån den nya parkeringsnormen.

Biotopskyddsområde s 17

Är det kommunen som ska söka dispensen? Vem på kommunen ska göra detta?

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommunen (Planenheten) har sökt dispens från biotopskyddet.

Hushållning med naturresurser s 18

Detta innebär väl också att inte bebygga mark som pekats ut som viktig del i

grönstråk? Man måste sluta se gröna ytor som plats som är ”obebyggd” och alltså kan tas i anspråk för byggnader. Det kan också vara så att man utvecklar en ”tråkig” grön yta till en mer stimulerande grön miljö.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Synpunkten noteras.*

Trafiksäkerhet s 21

Går det verkligen att sköta alla backande rörelser inne på egen fastighet?
Finns det någon koll med körspår?

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Trafikutredningen fastslår att backande rörelser kan skötas inom Skatan 10.
Planbeskrivningen är kompletterad med illustrationer med körspår.*

Exploateringsavtal s. 24

Kostnader som kan uppkomma: Eventuell sänkning av befintlig gc-väg pga. förbindelsegång bör också stå med.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Det fria måttet under förbindelsegången är 2,7 meter och en sänkning av GC-vägen är därför inte nödvändig.*

2.2 Barn- och familjenämnden m.e

Nya förutsättningar för skolan

Källebergsskolans lokaler, i direkt anslutning till Skatan 10, fungerar som ersättningslokaler vid ombyggnation av andra skollokaler inom kommunen. Det betyder att lokalerna är planerade att användas för elever inom olika årskurser över tid. För tillfället använder högstadieskolan Källeberg lokalerna men redan nästa år planeras lokalerna användas av låg- och mellanstadieelever. I samband med det anpassas även utemiljön. Även gymnasie- och vuxenutbildning samt förskola skulle kunna använda lokalerna vid behov. Det innebär att skollokaler med tillhörande utemiljö i direkt anslutning till Skatan 10 har stora krav på sig att kunna användas flexibelt över tid.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Kommentaren noteras.*

Byggnadshöjd

Den föreslagna detaljplanen tillåter en byggnadshöjd om 11 m. Det är ett stort avsteg från skolans byggnader i ett plan på grannfastighet. Solförhållandena och det rekreativa värdet av elevernas utemiljö kommer försämrats med denna byggnadshöjd på fabriken. Skolans utemiljö när den används som låg- och mellanstadieskola kommer finnas öster, norr och

väster om skolan. Skolan skulle gynnas av att fabriken byggnadshöjd låg mer i linje med övriga byggnader i området. Skolan skulle också gynnas av om fabriken placerades längre bort från skolbyggnaden inom fastigheten skatan 10.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Den föreslagna byggnadens skuggpåverkan på skolan har studerats. Kommunledningskontoret konstaterar att skolgården påverkas i liten grad av skuggning under förmiddagar. Huvuddelen av skuggan under förmiddagen faller på infarten. Bilder från skuggstudien är infogade i planbeskrivningen.

Trafik

Trafikutredningen från Afry anger en ökning med 6-10 leveranser med tungtrafik per dag. Mer tung trafik i skolans närområde försämrar trygghet och säkerheten för eleverna. Det är också en komplicerande faktor att den tunga trafiken ska backa. En delad infart till skolan och fabriken ställer högre krav på trafikvana hos trafikanterna.

Många unga har inte den vanan och risken är att färre elever kommer tillåtas cykla till skolan. Det leder i sin tur till att fler lämnas och hämtas med bil vilket ger mer trafik i skolans närområde. Det är nödvändigt för elevernas säkerhet att den tunga trafiken inte har möjlighet att passera skolan på väg till Skatan 10. Det kan exempelvis genomföras genom en avstängning på Per Håkansson väg för tung trafik i höjd med skolan.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Trafikutredningen visar att lastbilar kan vända inom verksamhetsområdet och därför inte kommer att backa på den gemensamma infarten. Synpunkten risk noteras och skickas vidare till Gata, trafik & park som är ansvariga för lokala trafikförordningar.

Parkmark

Den förlorade gräsytan kompenseras till viss del av den allaktivitetsyta som presenteras öster om tennishallen, den yta som planeras bli allmän mark och park. Denna yta kommer kunna fungera som både gräsyta för exempelvis bollek tillika ta hand om vatten vid större skyfall. Den föreslagna parkytan är för liten för att kunna användas på ett funktionellt sätt för undervisning i idrott och hälsa. Skolans verksamhet skulle gynna som parkmiljön kunde ta större yta i anspråk. För att säkerställa dess storlek skulle tennisplanerna kunna omlokaliseras.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommunledningskontoret har haft en dialog med tennisklubben. I den har det framkommit att det inte är möjligt att omlokalisera tennisbanorna för att vinna mer ytor, bland annat för att tennisbanor ska placeras i ett visst väderstreck. Gata, trafik & park ska tillsammans med exploatören ta fram

ett förslag på gestaltning av parkytan som kan göra den tillgänglig för elever och andra besökare.

2.3 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden m.e

Nya förutsättningar för skolan

Källebergsskolans lokaler, i direkt anslutning till Skatan 10, fungerar som ersättningslokaler vid ombyggnation av andra skollokaler inom kommunen. Det betyder att lokalerna är planerade att användas för elever inom olika årskurser över tid. För tillfället använder högstadieskolan Källeberg lokalerna men redan nästa år planeras lokalerna användas av låg- och mellanstadieelever. I samband med det anpassas även utemiljön. Även gymnasie- och vuxenutbildning samt förskola skulle kunna använda lokalerna vid behov. Det innebär att det är stora krav på att skollokaler med tillhörande utemiljö, i direkt anslutning till Skatan 10, kan användas flexibelt över tid.

Byggnadshöjd

Den föreslagna detaljplanen tillåter en byggnadshöjd om 11 m. Det är ett stort avsteg från skolans byggnader i ett plan på grannfastigheten. Solförhållandena och det rekreativa värdet av elevernas utemiljö kommer försämrats med denna byggnadshöjd på fabriken. Skolans utemiljö när den används som låg- och mellanstadieskola kommer finnas öster, norr och väster om skolan. Skolan skulle gynnas av att fabriken byggnadshöjd låg mer i linje med övriga byggnader i området. Skolan skulle också gynnas av om fabriken placerades längre bort från skolbyggnaden inom fastigheten skatan 10.

Trafik

Trafikutredningen från Afry anger en ökning av tung trafik med 6-10 leveranser per dag. Mer tung trafik i skolans närområde försämrar tryggheten och säkerheten för eleverna. Det är också en komplicerande faktor att den tunga trafiken ska backa. En delad infart till skolan och fabriken ställer högre krav på trafikvana hos trafikanterna. Många unga har inte den vanan och risken är att färre elever kommer tillåtas cykla till skolan. Det leder i sin tur till att fler lämnas och hämtas med bil, vilket ger mer trafik i skolans närområde. Det är nödvändigt för elevernas säkerhet att den tunga trafiken inte har möjlighet att passera skolan på väg till Skatan 10. Det kan exempelvis genomföras genom en avstängning på Per Håkansson väg för tung trafik i höjd med skolan.

Parkmark

Den förlorade gräsytan kompenseras till viss del av den allaktivitetsyta som presenteras öster om tennishallen, den yta som planeras bli allmän mark och park. Denna yta kommer kunna fungera som både gräsyta för exempelvis

bollek tillika ta hand om vatten vid större skyfall. Den föreslagna parkytan är för liten för att kunna användas på ett funktionellt sätt för undervisning i idrott och hälsa. Skolans verksamhet skulle gynnas om parkmiljön kunde ta en större yta i anspråk. För att säkerställa dess storlek skulle tennisplanerna kunna omlokaliseras.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Yttrandet är samma som från Barn- och familjenämnden. Se svar ovan.

2.4 Kultur- och fritidsnämnden m.e

Kultur- och fritidsnämnden har tagit del av underlaget.

Förvaltningen anser att det finns tillräckligt med grönytor för fotboll i området, även om berörd grönyta försvinner. Bedömningen är att det inte skulle ha någon negativ påverkan på de föreningar eller allmänhet som är aktiva på platsen. Om den ”aktivitetsbana” som finns i området kommer att försvinna kan det vara aktuellt att undersöka behovet av ersättning av utomhusträningsredskap.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommentaren noteras.

2.5 Servicenämnden m.e

Miljöavdelningen på Miljö och Samhällsbyggnad har väl formulerat de viktigaste aspekterna för detta samråd i sitt yttrande. Bland annat att denna planbeskrivning inte sammanfaller med fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv utifrån en uttalad ambition att blanda upp området med fler bostäder, mer grönska, fler sociala ytor och ökad hållbarhet.

Kart- och bygglovsavdelningen på Miljö och Samhällsbyggnad uttrycker brister och negativ påverkan för både hantering av planförslag och översiktsplan, samt andra negativa konsekvenser för bland annat trafik och dagvatten, översvämning och skyfall. Serviceförvaltningen hänvisar till och bifaller synpunkterna från avdelningarna på Miljö och Samhällsbyggnad samt yttrandet från Serviceförvaltningen. Behovet av grönytor, hanteringen av dagvatten, översvämningens risker och skyfall bör fortsatt vara prioriterat i området då andra ytor är svåra att tillgå och större förändringar i området som påverkar dessa faktorer kommer sannolikt att medföra till större investeringar. Behov finns därför att utreda detaljplanen ytterligare.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Synpunkterna noteras. Se även svar till yttrande 2.1 ovan.

2.7 VA SYD m.e

VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har följande att erinra. Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen. Planområdet är utpekad som ”yta att hantera vatten” i Översiktsplan Eslöv 2035. VA SYD anser att

det ur ett skyfallsperspektiv är lämpligast att behålla fotbollsplanen som en ”yta att hantera vatten” och utveckla den enligt översiktsplanens intensioner.

Om beslut ändå tas om exploatering är det mycket viktigt att det sker en grundlig och omfattande skyfallsanalys, och dagvattenutredning, för att säkra området inklusive omgivningen från en ökad risk för översvämningar. Fastigheten är idag en viktig lågpunkt för skyfall. Detta innebär att det vid ett skyfall, via rinnvägar, som bestäms av markens och omgivningens höjdsättning, rinner hit vatten ytledes på marken. För att veta vad konsekvenserna blir om detta inte längre är möjligt behöver modellering göras. Den översiktliga skyfallskarteringen som redan är gjord i kommunen är inte tillräcklig för att bedöma det.

Kommunledningskontorets kommentarer:

I dagvattenutredningen föreslås att ett nytt dagvatten- och skyfallsmagasin byggs på parkmark i det nya planförslaget. Före magasinet byggs en ”munkbrunn” där flödet från punkt B regleras till cirka 550 liter per sekund, det vill säga flödet ner mot punkt A minskar med nästan 1000 liter per sekund vilket kraftigt förbättrar förhållandena för ledningsnätet nedströms punkt A. Detta vatten leds istället in i magasinet.

Det föreslagna dagvatten- och skyfallsmagasinet omhändertar samtliga regn upp till ett 100-årsregn, vilket framgår av beräkningarna i utredningen. Här innefattas även skyfallsregn över 50 millimeter på en timme (cirka 140 liter per sekund/hektar). I beräkningarna har även klimatfaktorn 1,3 använts. På detta sätt minimeras risken för att ytligt rinnande vatten kan rinna in på skolområdet från planområdet.

Planförslaget är inte heller förenligt med Dagvatten- och översvämningsplan för Eslövs kommun (2020-10-06). I Dagvatten och översvämningsplanen har det beslutats att ny bebyggelse ska säkras mot ett 100-års regn med klimatfaktor. Vidare anger dagvatten- och översvämningsplanen att planläggning av ny bebyggelse inte heller ska försämra eller skapa översvämningsproblematik för omgivningen. En förbättrad skyfallshantering ska eftersträvas. I planförslaget tas istället en översvämningssyta bort. Med tanke på att skolområdet nedströms (väster/nordväst om) planområdet drabbades av översvämningar vid skyfall 2006, borde istället fler skyfallsytor och rinnvägar avsättas. Termerna skyfall och dagvatten måste separeras och användas korrekt för att undvika förvirring. VA SYD har ansvar för dagvattnet och detta går i ledningssystemet. Ytor som används för skyfallshantering ska benämnas skyfall- eller översvämningssyta, skyfalls- eller översvämningssmagasin alternativt damm. Om en damm eller ett magasin är en del av ett dagvattensystem och ansluts till dagvattenledningar är det ett dagvattenmagasin eller en dagvattendamm.

Kommunledningskontorets kommentarer:

De föreslagna åtgärderna minskar flödet i dagvattennätet nedströms planområdet. Den föreslagna dammen minskar översvämningsrisken från skyfall nedströms planområdet. Åtgärderna hanterar samtliga regn upp till 100 års återkomsttid. Den föreslagna bebyggelsen kan genomföras utan försämrad påverkan på ledningsnätet för dagvatten och bebyggelsen väster om fastigheten.

Planhandlingarna är justerade så att termerna dagvatten och skyfall separeras samt att det blir tydligt vilka ytor som avses för dagvatten respektive skyfall.

Dagvatten och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18

VA SYD anser att den Dagvatten- och skyfallsutredning Kv Skatan 10, Eslövs kommun, som är gjord inte är tillräcklig för att bemöta den komplexitet som det medför att frångå översiktsplanen.

Framförallt är skyfallsutredningen bristande. Ett omtag behöver göras med en modellering för ett 100-års regn med klimatfaktor. En modellering där även nya hårdgjorda ytor, bebyggelse, rinnvägar och skyfallsytor ingår. Vi saknar en redovisning för skyfallssituationen efter utbyggnad av den nya fastigheten. Planerad bebyggelse och höjdsättning finns inte med, vilket gör att den angivna skyfallssituationen är missvisande. Eftersom närliggande områden har drabbats av översvämnning och en yta som idag bidrar till hanteringen av skyfall tas i anspråk, måste planen tydligt visa hur situationen kommer att se ut vid utbyggd detaljplan. Detta för att säkerställa att exploateringen inte medför en ökad risk för omkringliggande bebyggelse och infrastruktur.

Det är även svårt att följa beräkningarna i utredningen. Till exempel: Vilka ytor, med vilken avrinningskoefficient, har använts för att beräkna behov av dagvattenfördröjning inne på fastigheten Skatan 10? Hur har volymen på 60 m³ beräknats? Bättre redovisning av beräkningar krävs.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Dagvatten från ett ca 10,6 ha område norr om fastigheten avleds idag ner till punkt B vid fastighetens nordöstra gräns där det leds in i en D-800 ner till pkt A i Per Håkanssons väg. Vid dämning upp till marknivå har denna ledning en kapacitet om minst 1500 liter per sekund. Ledningsnätet nedströms punkt A har inte kapacitet för att hantera detta flöde tillsammans med flöde från punkt D i Per Håkanssons väg och tillkommande påkopplingar på ledningen mellan punkt A och punkt E.

Den skyfallskartering som Eslövs kommun tidigare har utfört är tillräcklig för att få en god uppfattning om de flöden och rinnvägar som kommer att ske när ledningsnätets kapacitet överskrids i området uppströms punkt B. Ytan som benämns "fotbollsplanen" anges utgöra en viktig fördröjning av regn som överskrider de för ledningsnätet dimensionerande förutsättningarna. Idag har ytan mycket begränsade förutsättningar att

fördröja dessa regn. Ytan utgör snarare en slags översilningsyta där en något trögare avrinning uppnås. Nivåförhållandena gör att vattnet efter översilning rinner ner på lågpunkter inom skolområdet och vidare mot den västra fotbollsplanen. Någon fördröjande effekt på vatten som rinner längs Per Håkanssons väg har "fotbollsplanen" inte.

Om ytan skall kunna utgöra översvämningsyta måste den byggas om och nivå-anpassas. Skall dessutom ytvatten från Per Håkanssons väg ledas in i denna yta måste delar av Per Håkanssons väg byggas om.

I dagvattenutredningen föreslås att ett nytt dagvatten- och skyfallsmagasin byggs på parkmark i det nya planförslaget. Före magasinet byggs en "munkbrunn" där flödet från pkt B regleras till ca 550 l/s, dvs flödet ner mot pkt A minskar med nästan 1000 l/s vilket kraftigt förbättrar förhållandena för ledningsnätet nedströms pkt A. Detta vatten leds istället in i magasinet.

Det föreslagna dagvatten- och skyfallsmagasinet omhändertar samtliga regn upp till ett 100-årsregn, vilket framgår av beräkningarna i utredningen. Här innefattas även sk skyfallsregn över 50 mm på en timme (ca 140 l/s,ha). I beräkningarna har även klimatfaktorn 1,3 använts. På detta sätt minimeras risken för att ytligt rinnande vatten kan rinna in på skolområdet från planområdet.

Föreslagna höjder framgår av dagvattenutredningen (Dagvatten- och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18, (reventuella 2021-12-08)).

Ytorna framgår av kartbilagorna i utredningen och koefficienten är 0,6. (Dagvatten- och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18, (reventuella 2021-12-08)).

Planbeskrivningen:

MILJÖKVALITETSNORM sidan 17:

Recipienten för dagvattnet är Bråån, men innan vattnet når Bråån passerar det Abullahagen, som är ett Natura 2000-område.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen är kompletterad med information om Abullahagen.

Skyfall:

Ställningstagande om de volymer från Tyréns skyfallskartering och VA SYD som nämns i planbeskrivningen bör analyseras i en utredning, och inte göras slutsatser om i planbeskrivningen. Som tidigare nämnts, saknas en detaljerad skyfallsutredning för att kunna fastställa volymer. Ur skyfallskarteringen kan endast en ungefärlig volym fås. Det gäller även de överslagsberäkningar som VA SYD gjort. Ett förtydligande till texten: Skyfallsvattnets naturliga väg är genom planområdet och vidare västerut

genom skolans område. Det är inget som "VA SYD vill", utan det är den naturliga vägen på grund av höjder i landskapet. Detta går inte att styra om, utan att göra omfattande åtgärder. Anledningen till att VA SYD anser att magasinet ska vara en skyfallsdamm är att den ersätter en skyfallsyta som idag finns på fotbollsplanen. VA SYD har idag ingen uppfattning om hur stor "vinst" ett dagvattenmagasin skulle vara på denna plats. För att ta reda på det behöver VA SYD göra en modellering och väga kostnad mot nytta, både i utförande och framtida drift. VA SYD anser att skyfallsytan/dammen bör bekostas och skötas av Eslövs kommun och att den inte kopplas till dagvattensystemet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Se svar ovan, rubrik Dagvatten och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18.

Dagvatten:

Det är positivt att dagvatten ska hanteras inom fastigheten innan det släpps till det allmänna dagvattennätet. Att hantera dagvatten lokalt och vid källan är ett viktigt bidrag till en mer hållbar dagvattenhantering. Däremot innebär planförslaget en rejält ökat hårdgörande av marken vilket, trots åtgärder, kommer öka dagvattenflödet från fastigheten.

Kommunledningskontorets kommentarer:

De föreslagna åtgärderna minskar flödet i dagvattennätet nedströms planområdet.

VA-ledningar och serviser:

I grusvägen längs östra gränsen av fastigheten Skatan 10 ligger VA-ledningar (spill, dag och vatten) som endast försörjer kommunens fastigheter. Dessa ledningar ska inte vara VA SYDs utan är att betrakta som privata. I samband med att avstyckning sker ska ledningarna överföras till fastigheten som ledningarna i huvudsak ligger på. Detta ska framgå i genomförandedelen, vid fastighetsreglering.

Den nya fastigheten kan få VA-serviser i Per Håkanssons väg. I samband med detta kommer servisen till fotbollsplanen tas bort.

Plankartan:

"Damm" bör bytas ut mot "skyfallsyta".

Kommunledningskontorets kommentarer:

Informationen om va-ledningar och serviser har förts in i planbeskrivningen och exploatören har informerats.

Plankartan justeras och "Damm" byts ut till "Fördröjning".

3. Övriga

3.3 Boenden m.e

Hej

Vi är föräldrar till två idrottande barn. De spelar tennis och har spelat fotboll tidigare, så idrottsområdet används flitigt av oss. Fotbollsplanen som nu ska bebyggas används av tennisspelarna vid uppvärmning och för lekar.

Vi tycker att fotbollsplanen ska bevaras. Den behövs nu och kommer att behövas ännu mer när Östra Eslöv ska bebyggas med 2550 nya bostäder. Det kommer ju att innebära många fler barn, sådär en 2550 barn till. Vart ska alla de barnen idrotta och leka. Det känns inte alls logiskt att minska ytan på idrottsparken Den borde ju ÖKAS istället!

Dessutom kommer ju skolan också att behöva mer utrymme när befolkningen växer. Ännu en anledning att behålla fotbollsplanen. Fotbollsplanen är också en mycket bra barriär mellan skola och industrin. Planen föreslår att Källebergskolan och den nya industribyggnaden använder samma infartsväg. Det känns inte tryggt att lastbilar ska samsas med skolungdomar. Infarten för leveranser bör inte placeras granne med skolan.

PS. dessutom går sonen i skolan på Berga

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kultur- och fritidsförvaltningen anser att det finns tillräckligt med grönytor för fotboll i området, även om berörd grönyta försvinner. Bedömningen är att det inte skulle ha någon negativ påverkan på de föreningar eller allmänhet som är aktiva på platsen.

Den gemensamma infarten kommer att trafikerats av tung trafik maximalt 10 gånger per dygn vilket kommunledningskontoret anser vara ett så begränsat antal transporter att det rimligtvis inte bör påverka skolverksamheten. Planförslaget utgår ifrån att tung trafik kan vända inom den egna fastigheten och tung trafik ska inte behöva backa på infarten.

Ändringar efter samråd

De huvudsakliga ändringarna efter samrådet är:

- Bestämmelse J specificeras till J₁ Icke störande industri.
- Parkmarken har reglerats med utökat villkor för lov som innebär att eventuella markföreningar ska saneras innan startbesked kan ges.
- Andel hårdgjord mark har lagts till för kvartersmarken.
- Utredningar och studier sammanställda eller reviderade efter samråd:
 - Markmiljökontroll, LLAB & PQAB, 2021-03-12
 - Dagvatten- och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18, (eventuella 2021-12-08)

Utöver detta har förtydliganden i planbeskrivningen, mindre bearbetningar av planförslaget samt redaktionella justeringar av planhandlingar i enlighet med inkomna yttranden gjorts.

Emelie Edström
Planarkitekt

Hilda Hallén
Planarkitekt

Mikael Vallberg
Planchef