

PLANBESKRIVNING

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

Granskningshandling II



Kartbild som visar planområdets placering i Stehag

Diarienummer: KS.2019.0324

Upprättad: 2025-09-03

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning inför detaljplan Stehag 5:1, Sweco 2022-05-06
- Bilaga till bullerutredning - Tabell A1, Sweco 2023-01-12
- Översiktligt projekterings PM Geoteknik, Sweco 2020-11-13
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2020-11-13
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Stehag 5:118, Sweco 2020-11-20
- Riskutredning DP Stehag 5:1, Sweco 2021-03-10
- PM trafik inför detaljplan för fastigheten Stehag 5:118, Sweco 2022-07-07
- Dagvatten - och skyfallsutredning Stehag, Eslöv, Sweco 2023-08-07

Utökat förfarande:

**VAD ÄR EN DETALJPLAN?**

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

PLANPROCESSEN

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

Under granskningen inkom synpunkter på huvudmannaskap och ansvarsfördelning av dagvatten och skyfall som innebär att detaljplanen ställs ut på en ytterligare granskning. Den största ändringen sedan tidigare granskningshandling är en uppdelning av huvudmannaskapet.

INLEDNING

SYFTE

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

SAMMANFATTNING

Planområdet omfattar cirka sex hektar och är beläget i centrala Stehag – cirka 400 meter från Stehags station och i direkt anslutning till Skytteskogen. Detaljplanen gör det möjligt att bygga cirka 150 bostäder i form av flerbostadshus, radhus, småhus eller kedjehus. Kommunen planerar ett grönstråk genom området som innefattar en öppen dagvattenhantering och en gång- och cykelbana som kommer att bidra till fler kopplingar till stationen och till Ringsjön. I grönstråket kommer det även att finnas ett parkområde med plats för lekplats.

Bebyggelsen i planområdet är begränsad till bostäder i två våningar för radhus, kedjehus och småhus samt till tre våningar för flerbostadshus för att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med resten av Stehag. Det regleras i plankartan med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd. I planförslaget finns en bestämmelse om att en vall ska uppföras som risk- och bullerskydd mot järnvägen. I planområdet ska dag- och skyfallsvatten hanteras genom framför allt öppen dagvattenhantering. Bland annat ska dagvattendamm anläggas vid infarten till planområdet vilket skapar både fördröjning, rening av dagvatten och en trevlig entré till området.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
KULTURMILJÖ.....	12
SERVICE.....	12
TRAFIK.....	12
NATUR.....	14
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
RISK OCH SÄKERHET	17
PLANFÖRSLAG	19
PLANSÖKANDE	19
PLANENS SYFTE	19
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	19
TRAFIK	25
NATUR.....	26
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
SÄKERHET OCH HÄLSA	30
SOCIALA ASPEKTER.....	34
KONSEKVENSER.....	36
MILJÖKONSEKVENSER	36
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	36
DAGVATTEN OCH SKYFALL.....	37
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	39
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	39
MARKRADON	39
MARKFÖRORENINGAR	39
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	39
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	40
ARKEOLOGI	40
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	40

TRAFIK	40
TEKNISK FÖRSÖRJNING	41
HÄLSA OCH SÄKERHET	41
SOCIALA KONSEKVENSER.....	42
GENOMFÖRANDE	43
ORGANISATORISKA FRÅGOR	43
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	44

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och markägförhållanden

Planområdet är totalt cirka sex hektar och omfattar fastigheten Stehag 5:118 som ägs av en privatperson. Köpeavtal avseende Stehag 5:118 är upprättat med SkånskaHem Invest AB. Köpet är villkorat av att detaljplanen får laga kraft.

Plansituation och angränsande fastigheter

Större delen av det aktuella planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. För en del i planområdets norra del, se markering i flygbild nedan, gäller en byggnadsplan för Stehag upprättad 1953. Den delen av planområdet är planlagd för industri och park. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Angränsande fastigheter är Stehag 9:133, Stehag 5:17, Stehag 36:1 och Värlinge 11:26. Stehag 5:118 gränsar även till Stehag 5:1 i söder och i öster.



BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

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

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



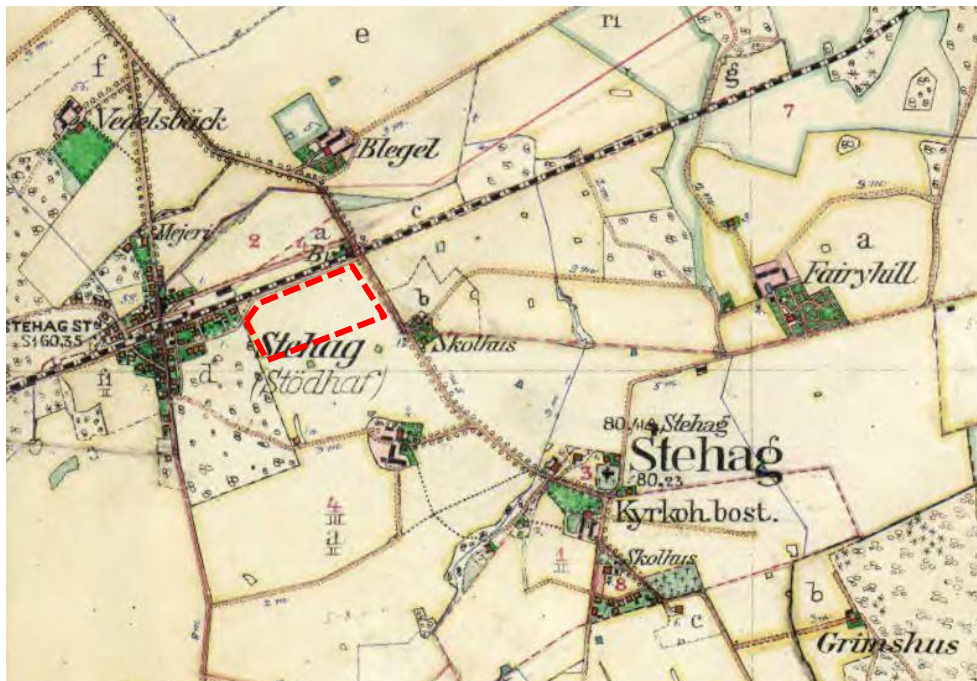
Foto på del av planområdet mot öst och väg 1314. Bild: Radar.



*Foto på gångväg längs järnvägen.
Bild: Radar*

Historik

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



Urklipp ur häradsekonomiska kartan från 1910–1915 med ungefärligt planområde markerat med streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

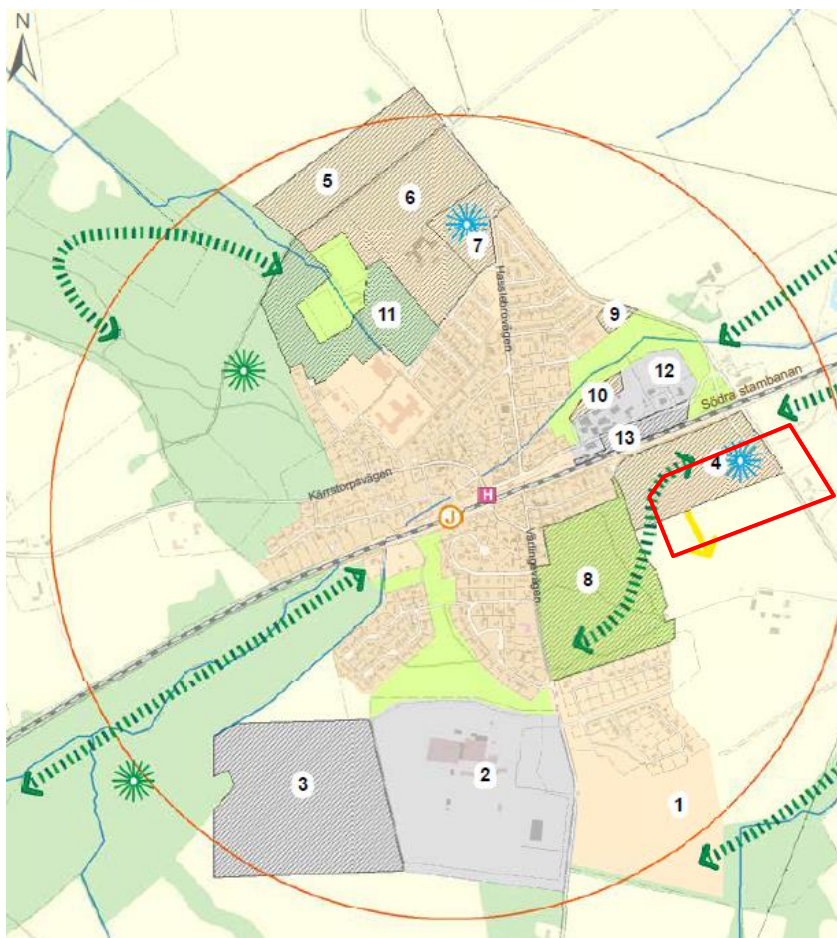
I översiktsplanen finns sex utvecklingsstrategier för Stehag varav fem är aktuella för planområdet:

- *I Stehag är naturen en självklar del av byn. Stehagsborna har tillgänglig och varierad natur med höga biologiska och rekreativa värden.*
- *Stehags kulturmiljö berikar byn med karaktär och tidsdjup, den är en kompakt och småskalig by framvuxen vid järnvägen. Värdefulla spår i bebyggelse, grönstruktur och stråk bevaras och utvecklas.*
- *Stehag är en by för alla åldrar med förskola, skola, service samt kompletterande bostadstyper och ett rikt kultur- och föreningsliv.*
- *Bykärnan är gång- och cykelvänlig och stationsområdet är en trygg och attraktiv vardagsplats i byn. Stationen och busshållplatsen är en mötesplats, bytespunkt och entré till byn.*
- *Tillgängliga cykelstråk för vardagspendling och rekreation finns till Eslöv och norrut via Billinge och Stockamöllan till Röstånga.*

I översiktsplanen sammanställs antal bostäder och andel jordbruksmark som tas i anspråk i Stehag om orten byggs ut enligt översiktsplanen. Totalt planeras för 180 bostäder i Stehag till 2035.

I översiktsplanen finns fyra områden i Stehag som pekas ut för framtida bostadsområden, där aktuellt planområde är ett av dessa.

- 1. Jordbruksmark bebyggs. Planlagd för bostäder, gles bebyggelse.
- 4. Jordbruksmark bebyggs. Planläggs för tät bostadsbebyggelse i bymiljö. Hänsyn tas till befintliga förutsättningar, särskilt vattenhantering, risk, buller, riksintresse för kommunikationer. Stråk mellan befintlig bymiljö och cykelstråk mot Ringsjön säkerställs.
- 5. Jordbruksmark bebyggs. Planläggs för tät bostadsbebyggelse i bymiljö. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar, särskilt vattenhantering, närhet till vattendrag, bebyggelsens möte med landskapet, skogen och den gamla vägen.
- 6. Jordbruksmark bebyggs. Planläggs för tät bostadsbebyggelse i bymiljö. Lämplig för skolverksamhet. Behöver samplaneras med mark österut för hantering av vatten. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar, särskilt vattenhantering, kulturmiljö, naturvärden, bebyggelsens möte med landskap, skog och vägar.



Utdrag från översiktsplanen, karta över planerade utbyggnadsområden i Stehag. Planområdet markerat i rött.

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

Bostadsförsörjningsstrategi för Eslövs kommun, antaget oktober 2021 anger att Eslövs befolkning har växt kraftigt under 2000-talet och utifrån den stora befolkningsförändringen är prognosen att tillväxten kommer att fortsätta fram till 2036 med ytterligare 15 %, 340 personer. Majoriteten av bostäderna i Stehag är småhus (främst villor) och för att nå målet om varierande bostäder krävs ett tillskott av flera hustyper och upplåtelseformer. Det finns två outnyttjade byggrätter i Stehag som ägs av privata fastighetsägare och dessa täcker inte upp behovet av fler bostäder.

Riksintressen

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

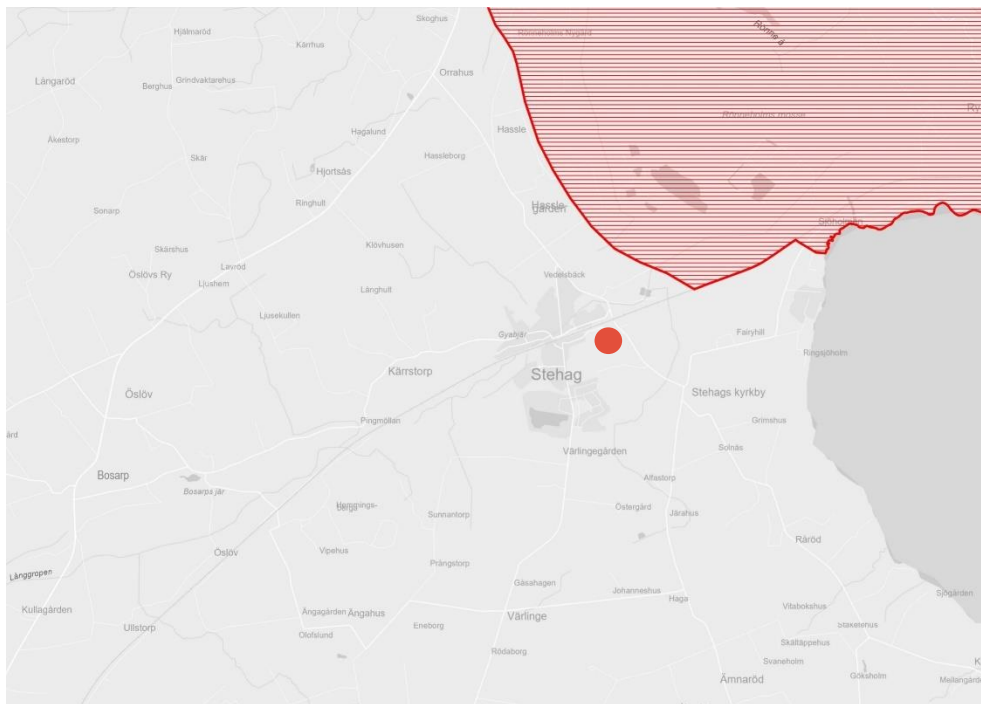
Cirka en kilometer sydväst om planområdet ligger Hemmingsberga som är riksintresse för naturvård. Cirka två kilometer åt öster ligger Rönne ås dalgång, Ageröds mosse som är riksintresse för naturvård. Hemmingsbergas uttryck för riksintresset är att det är ett representativt odlingslandskap i mellanbygd med små gårdar och ängs- och hagmarker. Området ingår bland annat i nationell bevarandeplan för odlingslandskapet. Rönne ås dalgång, Ageröds mosses uttryck för riksintressen ligger också i det representativa odlingslandskapet men i slätt- och skogsbygd. Rönne å innehar limnologiska värden, det vill säga naturvärden relaterade till vattensystemet, exempelvis förekomst av havsöring och lax.

Cirka en kilometer åt öster ligger riksintresse för friluftsliv, Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta. Området är utpekad som riksintresse då det innehar särskilt goda förutsättningar för friluftsliv både på land och på vatten.

Norr om planområdet, cirka en kilometer, ligger riksintresse för kulturmiljövården, Bosjökloster – Stockamöllan. Riksintresset uttrycks genom bland annat odlingslandskapet som präglats av Rönneholms slott, ekonomi- och arbetarbebyggelse, kvarnar och bebyggelseinslag från brukssamhället.



Riksintresse för naturvård är markerat med grön yta, riksintresse för riksintresse för friluftsliv med gul yta. Planområdet är markerat med röd prick. (Karta från Boverket).



Riksintresse för kulturmiljövården är markerad med röd streckad yta. Planområdet är markerat med röd prick. (Karta från Boverket).

Planområdet ligger också nära riksintresse för vattenförsörjning, västra Ringsjön och Ringsjöverket med tillhörande infrastruktur.

KULTURMILJÖ

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

Norr om planområdet, cirka en kilometer, ligger riksintresse för kulturmiljövården, Bosjökloster – Stockamöllan. Läs mer under ”Riksintressen” ovan.

SERVICE

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

Stehagskolan med årkurs F–6 ligger 700 meter från planområdet. Det finns även tre förskolor, Hasslebo, Blåsippan och Torsholken förskola, på andra sidan järnvägen.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

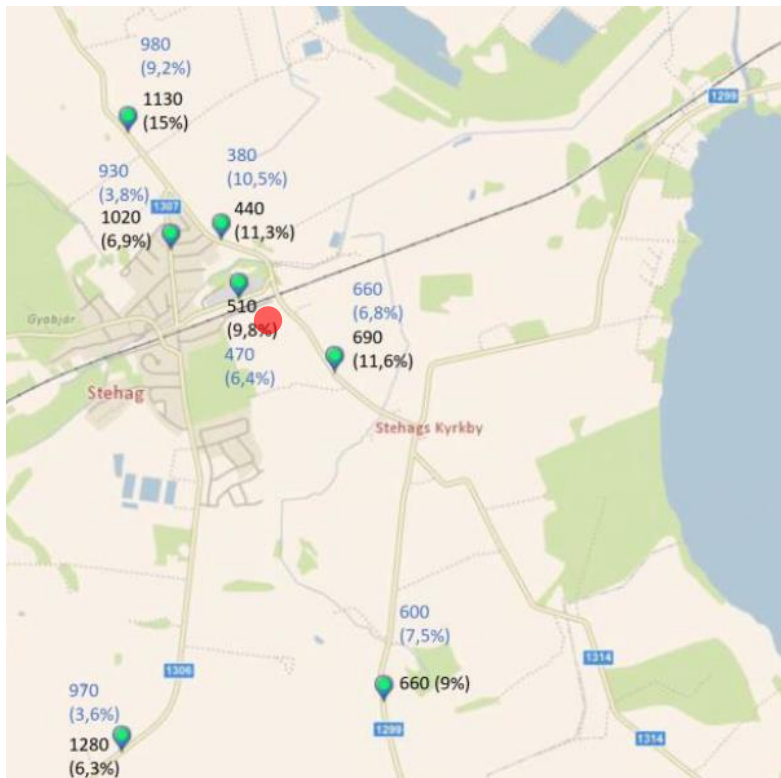
I den norra gränsen av planområdet går en gångväg, Gruvbacken, som kopplar till gång- och cykelbanan som leder österut mot Ringsjön. Gångvägen är placerad delvis på privat mark, delvis på Trafikverkets mark och är vara ett välanvänt stråk. Mot stationen finns dubbelsidig gångbana längs väg 1306 (Värlingevägen/Smedbacken). Cykling sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Stehag station ligger cirka 400 meter från planområdet. Stationen är trafikerad av buss 518 mot Klippan och pågatåg mot Malmö, Lund, Hässleholm och Kristianstad. Turtätheten för pågatågen är god med i regel två avgångar i timmen i vardera riktningen.

Biltrafik

Sweco har utfört en trafikutredning (2021-03-10). Trafikflödena i Stehag varierar från 440 till 1130 fordon per årsmedeldygn (värden beräknade 2016). Den högsta uppmätta trafiksiffran är norr om Stehag längs med väg 1314 vid infart till orten medan den lägre siffran är inom orten. Öster om planområdet går väg 1314 som vid planområdet har ett trafikflöde på 690 fordon per årsmedeldygn (beräknat 2016). Trafikverket är väghållare för väg 1314, Hasslebrovägen, Kärrstorpsvägen och Smedbacken. Övriga vägar ingår i en gemensamhetsanläggning Hassle ga:3 som förvaltas av Stehags vägförening. Planområdet ansluter i nordvästra delen till gatan Gruvbacken som, förutom att tjäna som en gång- och cykelkoppling, utgör angöring för bostäderna längs gatan.



Fördelning av trafik i Stehag. Planområde markerat med röd prick.
Bild: Sweco

Parkering

Det finns inga parkeringsmöjligheter inom planområdet idag.

I Eslövs kommuns gäller parkeringsnorm 2020, antagen i april 2021.

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

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

NATUR

Natur, park och rekreation

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

I enlighet med Naturplan för Eslöv (2024) verkar kommunen för att den kommunalägda marken i och i anslutning till Gyaskogen och Skytteskogen utses till naturreservat med fokus på att bevara biologisk mångfald och tätortsnära rekreation.

Det har rapporterats in ett fynd av piggtistel till artdatabanken längs väg 1314 söder om planområdet. Det har även inrapporterats att det finns en skogsalm inom planområdet, men vid platsbesök har ingen skogsalm observerats. I samråd med kommunekolog har förekomsten av skyddsvärda arter inom planområdet diskuterats. Eftersom planområdet till största delen består av aktiv jordbruksmark är det osannolikt att det finns andra skyddsvärda arter inom planområdet.

Jordbruksmark

Planområdet består av jordbruksmark.

Biotopskyddad mark

I planområdets östra del finns en allé längd väg 1314. För att en allé ska klassas som biotopsskyddad ska den bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad och utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås). (*Naturvårdverket, Beskrivning och vägledning för biotopen Allé i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.*)

Träden som berörs av planläggningen planterades i samband med ombyggnation av järnvägsunderfarten som skedde 1996-1997 och är därmed inte 30 år gamla. Stamdiametern är mindre än 20 cm vilket innebär att allén inte omfattas av biotopskydd.



Allén i planområdets östra del mot väg 1314. Bild från Google maps.

Topografi

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

Inga sättningsproblem eller liknande har uppmärksammats i utredningen av Sweco.

Markföroreningar

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

Markradon

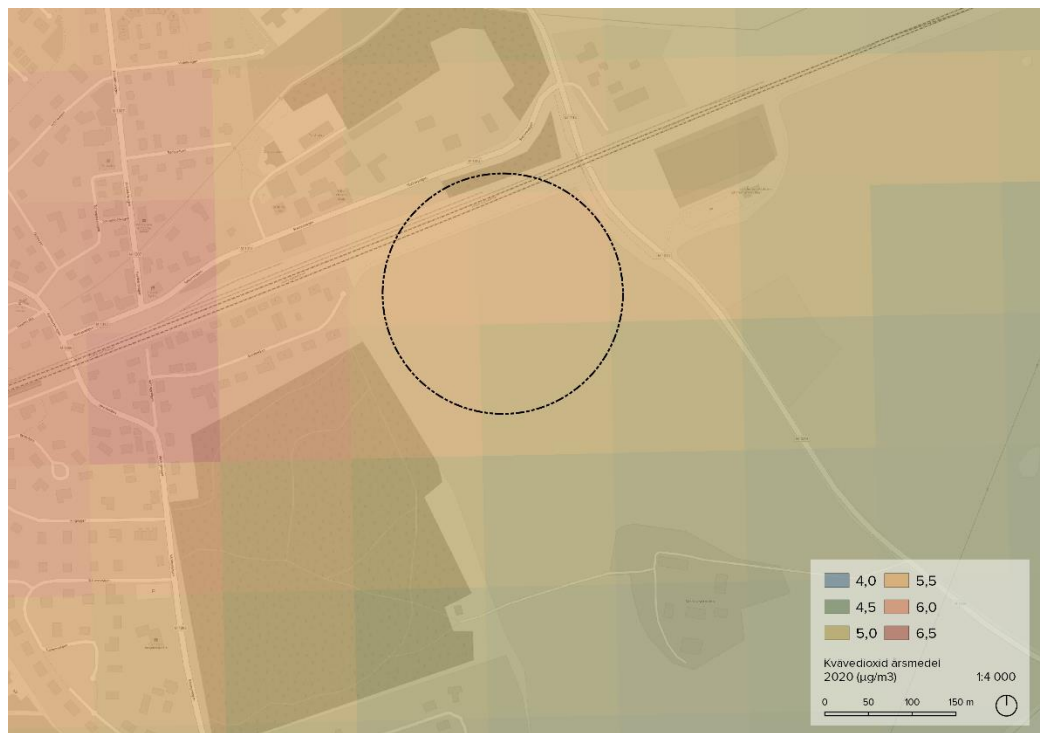
Uppmätta radonhalter i markluft ligger mellan 21 och 41 kBq/m³. För de aktuella jordlagren som domineras av lermorän och sand motsvarar det att uppmätta värden

ligger inom gränsen för lågradon-normalradonmark. I enlighet med Rapport 59:1982 ifrån Statens Planverk rekommenderas radonskyddat byggande.

Luftföroreningar

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

Enligt mätningar från Skånes luftvårdsförbund ligger luftföroreningarna inom planområdet på 4,5 till 5,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (årsmedel). MKN för kväveoxid är 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket innebär att planområdet ligger långt under gränsvärdena.



Karta som visar årsmedelvärde av kväveoxid. Inom och i anslutning till planområdet ligger värdena på 4,5 till 5,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vibrationer

Trafikverket har tagit fram riktvärden för vibrationer i riktlinje Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg, TDOK 2014:1021. I riktlinjen mäts vägd RMS, "root-mean-square", som på svenska heter "kvadratisk medelvärde". Dessa variationer syns tydligt i bland annat sinusvågor vilket är den typ av vågor som vibrationer genererar. Enligt riktlinjen skall vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av infrastruktur inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per trafikårsmedelnatt.

En översyn av liknande detaljplaner vid Södra stambanan har gjorts av kommunen. I Lunds kommun, i samhället Stångby, planeras för ett bostadsområde vid Södra stambanan, detaljplan för Vallkärratorn 8:8. Det planområdet har liknande förutsättningar som aktuellt planområdet i Stehag. Inom planområdet i Stångby utgörs marken av moränfinlera och i inom planområdet i Stehag utgörs marken av lerig morän och moränfinlera.

I detaljplanen för Vallkärratorn 8:8 genomförde Ramböll, på uppdrag av Lunds kommun, en vibrationsutredning. I utredningen gjordes en vibrationsmätning. Under mättillfället passerade 12 tåg fördelat på 10 persontåg och 2 godståg. Uppmätta vibrationer varierade från 0,0016 RMS mm/s till 0,0028 RMS mm/s (RMS 1–80 Hz mm/s). De uppmätta vibrationerna är långt under riktvärden angivna av Trafikverket. Utifrån den utredningen bedömer kommunen att riktvärdena vid aktuellt planområde inte överskrids. De uppmätta värdena i Stångby ligger långt under riktvärdena vilket gör det osannolikt att de skulle överskridas inom aktuellt planområde.

Sweco har gjort en bedömning av planområdet utifrån ovanstående information om Stångby och planområdets belägenhet av risken för vibrationer inom planområdet (2022-08-07). Sweco bedömer att det inte är nödvändigt att göra en mätning av vibrationer inom planområdet då risken för störningar är låg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten går genom planområdet och kopplar mot väg 1314. Det finns risk för kapacitetsbrist på dricksvattenförsörjning som innebär att en ny ledning kan komma att behöva anläggas.

Sydvatten planerar att anlägga en ny dricksvattenledning för att framtidssäkra dricksvattenförsörjningen för samhället i stort. Ledningens läge är inte fastställt men den kommer troligen hamna inom en del av planområdet. Planförslaget är utformat så att det inte hindrar en dragning genom området.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning av tagits fram av Sweco (2023-08-07).

VA SYD har dagvattenledningar i Gruvbacken i planområdets nordvästra gräns som inte kan användas för detta planområde då det området ligger högre. Förutom dessa dagvattenledningar finns det åkerdränering inom planområdet som kopplas mot öster.

Marken inom planområdet lutar österut vilket gör att dagvattnet rinner mot lågpunkter i områdets östra del. Avvattning sker idag genom infiltration och befintligt dräneringssystem av åkermarken. Dräneringssystemet är kopplat genom en serie brunnar och ledningen går under väg 1314 och vidare över fastigheten Stehag 12:9, och sedan under järnvägen, där ledningen ansluter till dikningsföretaget Stehag Dagvattenavledningsföretag (1980) och mynnar ut i en bäck. Bäckens i sin tur mynnar ut i Rönne å som ansluter till Västra Ringsjön.

Fiber, tele och el samt övriga ledningar

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

RISK OCH SÄKERHET

Buller

Gällande bullerförordning (2015:215) om trafikbuller anger att 60 dBA ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå) utomhus vid fasad ska uppnås vid planering av bostäder.

Om riktvärdet inte uppnås bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. För bostäder under 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska den uppnå 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

Befintliga bullerkällor

I dagsläget förekommer buller från både järnväg och väg 1314 som båda ligger i anslutning till planområdet. På den norra sidan utsätts planområdet av buller från spårtrafik och på den östra sidan går väg 1314 med årsmedeldygnstrafik på cirka 690 fordon (mätårsperiod 2016).

Risk

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

Södra stambanan ger individrisknivåer som är inom ALARP-området.

Samhällsrisken tangerar den lägre ALARP-gränsen. Individrisknivåerna innebär att åtgärder därför behöver vidtas för att bostadsbebyggelse ska kunna uppföras.

Riskerna som har identifierats av Sweco är på längre avstånd från spåret främst giftiga gaser och på kortare avstånd från spåret brandfarliga vätskor.

Stehags reningsverk

Cirka 400 meter nordost om planområdet ligger Stehags reningsverk. Enligt VA Syds årsrapport 2018 avseende anmälningspliktiga avloppsreningsverk har Stehags avloppsreningsverk ett upptagningsområde som omfattar Stehag tätort och Sjöholmen. Verket är dimensionerat för 1 000 personekvivalenter och behandlar avloppsvatten genom mekanisk och biologisk rening.

Reningsverket behöver upprustas/byggas om innan fler hushåll kan anslutas. Det finns beslut på att börja arbetet under 2025 med ett slutförande under preliminärt 2028.

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är en privatperson. Köpeavtal avseende Stehag 5:118 är upprättat med SkånskaHem Invest AB. Köpet är villkorat av att detaljplanen får laga kraft.

På kommunens uppdrag har Radar tagit fram planhandlingar och planförslag.

PLANENS SYFTE

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

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

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

Förslaget innebär att cirka 150 bostäder kan byggas inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör att kedjehus, villor, parhus, radhus och flerbostadshus kan uppföras. Byggnaderna får uppföras till en nockhöjd om 8,5 meter för villor, parhus, radhus eller kedjehus där inredd vind får utföras. Flerbostadshus får uppföras till en nockhöjd om 11,5 meter. Avsikten med höjderna är att det ska vara möjligt att uppföra 2 våningar för alla hustyper förutom flerbostadshus som får uppföras till 3 våningar. Höjderna förhåller sig till de rådande höjderna i Stehag som har framför allt villabebyggelse i två våningar. För kedjehus, villor, parhus och radhus tillåts att vinden kan inredas. För komplementbyggnader gäller högsta byggnadshöjd 4 meter.

Parkering kan ske på egen mark eller på gemensamma platser. På illustrationskartan redovisas en möjlig lösning med samlade och enskilda parkeringar. Alla radhus, villor, parhus och kedjehus kan ha egen trädgård. Detaljplanen reglerar att det ska finnas bebyggelsefria släpp inom planområdet vilket förhindrar att bebyggelsen blir för tät. I släppen kan även dagvatten hanteras.

Centralt i planområdet ska ett parkområde och ett grönstråk anläggas. I parken ska det uppföras en lekplats och i grönstråket ska det finnas en öppen skyfallshantering i enlighet med dagvattenutredningen som leder till fördröjningsdammen för skyfall och dagvatten som anläggs vid infarten till planområdet. I grönstråket ska det finnas ett gång- och cykelstråk som kopplar mot befintlig gång- och cykelväg mot Ringsjön samt mot tågstationen. Detta förbättrar möjligheten att ta sig utan bil till både stationen och till Ringsjön.

I norra delen av planområdet, mot järnvägen, ska en vall/plank/ mur uppföras för att uppfylla en god boendemiljö utifrån risk- och bullerproblematik. Planområdets planerade karaktär ansluter till den befintliga bebyggelsen i Stehag, men ska komplettera orten med fler bostadstyper och kan komplettera med en variation av gestaltning av byggnaderna. Bebyggelsestrukturen ger möjlighet till både egna

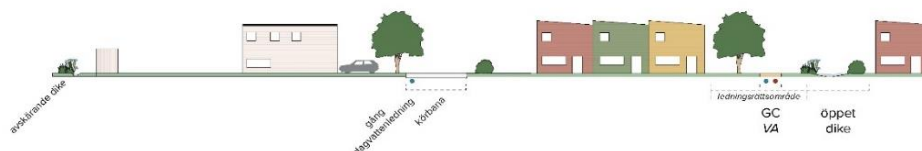
trädgårdar och gemensamma grönområden och lekplatser, det ger möjlighet för barn och vuxna att möta andra i området vilket främjar social hållbarhet.

Exploateringen begränsas med största byggnadsarea i procent av fastighet. Begränsningen är 25 och 30 % beroende på område, komplementbyggnader tillåts utöver angivna byggnadsareor. Då bestämmelsen är per fastighet behöver lantmäteriförrättning vara färdig och en nybyggnadskarta vara upprättad vid bygglovsansökan.

Förutom angiven byggnadsarea gäller för en- eller tvåbostadshus även bygglovsbefriade åtgärder. Bygglovsbefriade åtgärder får göras till en- och tvåbostadshus oberoende av om de är friliggande eller sammanbyggda. Det innebär att sådana åtgärder även får göras för kedjehus, villor, parhus eller radhus. Bygglovsbefriade åtgärder är bland annat skärmtak, friggebod och attefallshus. Flerbostadshus har möjlighet att uppföra attefallslägenhet, även det under förutsättning att kraven för detta uppfylls. Alla byggnader, alltså både småhus (villor, parhus, radhus och kedjehus) och flerbostadshus, har möjlighet att uppföra komplementbyggnader.



Illustrationsplan (Radar arkitektur)






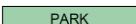
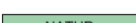


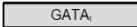
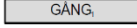
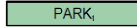
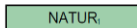
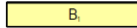
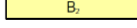
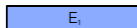

Principsektion inom området, söder till norr (Radar arkitektur)

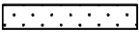
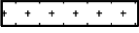
För att uppfylla kraven för hälsa och säkerhet anger detaljplanen att det ska finnas möjlighet att utrymma bostaden i riktning från järnvägen samt att luftintag ska placeras på fasad som vetter från järnväg och så långt från järnvägen som möjligt. För att uppfylla risk- och bullerkrav ska även en vall, plank eller mur uppföras. Denna ska uppföras till en lägsta totalhöjd om 4 meter räknat från +63 meter över kommunens nollplan och vara uppförd innan startbesked kan ges.

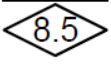
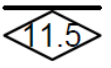
Dagvatten hanteras till större delen i ledningar under gatumark. Dagvatten- och skyfall i planområdet hanteras även genom diken och fördröjningsytor. Dessa leder till en samlad fördröjningsdamm för skyfall och dagvatten. Fördröjningsdammen ska kunna ta hand om dagvatten med en volym av minst 1500 m³ och ska utformas för att kunna ta hand om både dagvatten och skyfallsvatten med en volym om minst 2800 m³. Planområdet ska även höjdsättas så att ytvatten leds till diken. Vid höjdsättning av området är det troligt att marklov kommer att behöva sökas av exploatören.

Planbestämmelser

GRÄNSBETECKNINGAR		
Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
	Planområdesgräns	Avgränsning av planområde.
	Användningsgräns	Avgränsning av markanvändning.
	Egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser.
	Administrativ gräns	Avgränsning av administrativa bestämmelser
	Administrativ och egenskapsgräns	Avgränsning av egenskaps- och administrativa bestämmelser
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
<i>Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap</i>		
	Park	Syftet med parkmarken är att skapa ett grönt stråk genom planområdet. I stråket finns möjlighet till en öppen skyfallshantering.
	Naturområde	I den västra delen mot Skytteskogen och i den södra delen av planområdet anläggs ett skyfallsdike. Området är planlagt som natur som innebär att området ska skötas enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

<i>Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap</i>		
	Lokalgata	Gatorna inom området planläggs som Lokalgata.
	Gång- och cykelväg	För att stärka gång- och cykelnätet i Stehag och skapa en koppling till både stationen och bort mot Ringsjön är en gång- och cykelväg placerad genom planområdet.
	Park	Syftet med parkmarken är att skapa ett grönt stråk genom planområdet. I stråket finns gångväg och befintlig ledningsrätt.
	Naturområde	Närmast järnvägen och delar av väg 1314 ska marken inte bebyggas med annat än en vall, plank eller mur för buller- och riskskydd. Området är därför planlagt som natur som innebär att området behöver skötas enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.
<i>Kvartersmark</i>		
	Bostäder (endast småhus, vilket inkluderar radhus, kedjehus, parhus och villor)	För att uppfylla syftet med planen och skapa en variation av bostäder är marken reglerad med två olika användningar som specificerar hustyperna.
	Bostäder (endast kedjehus, radhus och flerbostadshus)	
	Transformatorstation	För att tillgodose tillräcklig kapacitet till de planerade bostäderna ska en transformatorstation anläggas i nordvästra hörnet av planområdet
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS		
<i>Stängsel och utfart</i>		
	Utfartsförbud	För att förhindra olämpliga utfarten mot väg 1314 läggs utfartsförbud längs delar av sträckan
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP		
<i>Utformning av allmän plats</i>		
dike ₁	Skyfallsdike ska finnas	För att avleda skyfall är dike reglerat i plankartan.
födröjning ₁	Teknisk anläggning för fördröjning av dagvatten med en volym av minst 1500 m ³ ska finnas. Fördröjning ska utformas för att kunna ta hand om 2800 m ³ dagvatten och skyfallsvatten	Planområdet behöver hantera fördröjning av skyfallsvatten. Vid infarten till området möjliggörs en damm som har en kapacitet på 2 800 kubikmeter.
infiltr ₁	Stråk för omhändertagande av skyfall	I parkstråket genom planområdet ska företrädesvis skyfall fördröjas genom ett öppet dike.

EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP		
Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
<i>Utförning av allmän plats</i>		
lek ₁	Lekplats	I mitten av planområdet finns ett parkområde som syftar till att skapa en mötesplats i området som många passerar. En lekplats är därför placerad här för att främja barn och ungas lek och rekreation.
gång ₁	Gångväg	För att stärka gång- och cykelnätet i Stehag och skapa en koppling till både stationen och bort mot Ringsjön är en gång- och cykelväg placerad genom planområdet i grönstråket.
vall ₁	Vall, plank eller mur för risk- och bullerskydd ska uppföras till en total höjd av minst 4 meter över +63 meter. Bullervall får inte ha en brantare lutning än 1:2	För att det ska gå att bebygga området med bostäder måste vall, plank eller mur uppföras som syftar till var till skydd både för buller och risk. Bestämmelsen är kopplad till villkor om startbesked, a ₂ .
4. EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR KVARTERSMARK		
Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
<i>Bebyggandets omfattning</i>		
e ₁	Största byggnadsarea är 30 % per fastighet	Syftet med regleringen är att reglera att cirka 150 bostäder kan uppföras i området och inte fler då detta påverkar bland annat beräkning av risk och tillkommande trafik. Det ger också plats för gröna ytor så som trädgårdar, gröna innergårdar och gröna släpp mellan husen. Då bestämmelsen är per fastighet behöver lantmäteriförrättning vara färdig och en nybyggnadskarta upprättas vid bygglovsansökan.
e ₂	Största byggnadsarea är 25 % per fastighet	
(generell)	Komplementbyggnader tillåts utöver angivna byggnadsareor	Syftet med att komplementbyggnader tillåts utöver angivna byggnadsareor är för att skapa en flexiblere detaljplan för olika upplåtelseformer.
	Marken får inte förses med byggnad	För att skapa plats mellan husen och att ge utrymme åt exempelvis gröna gårdar är marken reglerad med prickmark.
	Endast komplementbyggnad får placeras	På bullervallen tillåts att plank eller mur placeras. Inom n ₁ får exempelvis pergola uppföras.
<i>Placering</i>		
(generell)	Byggnad och garage ska placeras minst 2,5 respektive 6 meter från GATA ₁	För att säkerställa att byggnader inte hamnar för nära gatan vilket kan exempelvis innebära problem för trafiksäkerheten i området är byggnaders placering närmast gatan reglerade till att uppföras minst 2,5 meter från gatan.

<i>Utformning</i>		
(generell)	Takvinkeln får vara mellan 14 och 35 grader	För att skapa en enhetlighet inom planområdet regleras taken med en takvinkel. Det innebär också begränsningar i att få in extra våningsplan som skulle gå mot syftet med regleringen av nockhöjd.
(generell)	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter	En högsta nockhöjd på 4 meter ger plats för att kunna uppföra ändamålsenliga komplementbyggnader. Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd.
	Högsta nockhöjd i meter för kedjehus, småhus och radhus	Syftet med reglering är att kedjehus, småhus och radhus kan uppföras i maximalt två våningar. Inredd vind får utföras.
	Högsta nockhöjd i meter för flerbostadshus	Syftet med reglering är att flerbostadshus kan uppföras i maximalt tre våningar.
<i>Utförande</i>		
(generell)	Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras	För att underlätta infiltration av dagvatten och till viss del skyfall får inte all mark inom respektive fastighet hårdgöras utan endast 50 % av respektive fastighetsarea får uppföras som hårdgjorda ytor. Detta innefattar ytor som inte har någon infiltrationsförmåga så som asfalt.
(generell)	Grundläggning ska utföras radonskyddad	För att bostäderna ska uppfylla krav på radon ska grundläggningen utföras radonskyddad
(generell)	Området ska höjdsättas så att avrinning av ytvatten sker till skyfallsstråk	För att leda ytvatten (dagvatten och skyfall) till de ytor och områden avsatta för diken, ledningar och damm ska området i projektering höjdsättas så att avrinningen sker till dessa.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n ₁	Marken får inte användas för parkering	För att säkerställa att tillräcklig friyta tillskapas inom kvarteret får inte marken användas som parkering. Gemensam uteplats för bostäder där ritvärde för buller vid uteplatsöverskrids ska anordnas inom ytan.
<i>Skydd mot störningar</i>		
m ₁	Enskilda bostäder större än 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida	För att uppnå gällande bullerförordning (2015:215) om trafikbuller måste bostäder >35 kvadratmeter som ligger i området som är identifierade som utsatta för buller ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida är den sida av huset där bullernivåerna är mellan 45–50 dBA.
(generell)	Utrymningsvägar från bostad ska finnas i riktning från järnväg	För att bostäderna ska uppfylla krav på riskhantering ska skyddsåtgärder vidtas i bostäderna närmast järnvägen.
(generell)	Luftintag ska placeras på fasad som vetter bort från järnväg samt så långt	

	från järnväg som möjligt och förses med nödstopp	
5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER		
Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
<i>Genomförandetid</i>		
(generell)	Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft	Genomförandetiden anger den tidsrymd som detaljplanen är tänkt att genomföras.
<i>Ändrad lovplikt</i>		
a ₁	Marklov krävs även för ändring av markens höjd	Bullervallens höjd får inte ändras utan tillsyn av kommunen.
a ₄	Rivningslov krävs även för plank och mur	För att säkerställa att plank och mur på bullervall ska finnas krävs rivningslov.
(generell)	Marklov krävs även för hårdgörande av mark	Marken får inte hårdgöras mer än 50% av fastighetsarean. För att säkerställa att bestämmelsen efterföljs behövs ändrad lovplikt för marklov.
<i>Villkor för startbesked</i>		
a ₂	Startbesked får inte ges för bostäder förrän skydd enligt bestämmelsen vall ₁ har kommit till stånd	För att bostäderna ska uppfylla krav för både buller och risk ska en vall uppföras i samband med byggnation.
a ₃	Startbesked får inte ges för bostäder förrän gemensam uteplats inom n ₁ har kommit till stånd	Gemensam uteplats som uppfyller riktvärde för buller ska finnas för de bostäder där bullervärden vid enskild uteplats ej uppnås.
<i>Markreservat</i>		
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Områden för ledningsrätt.

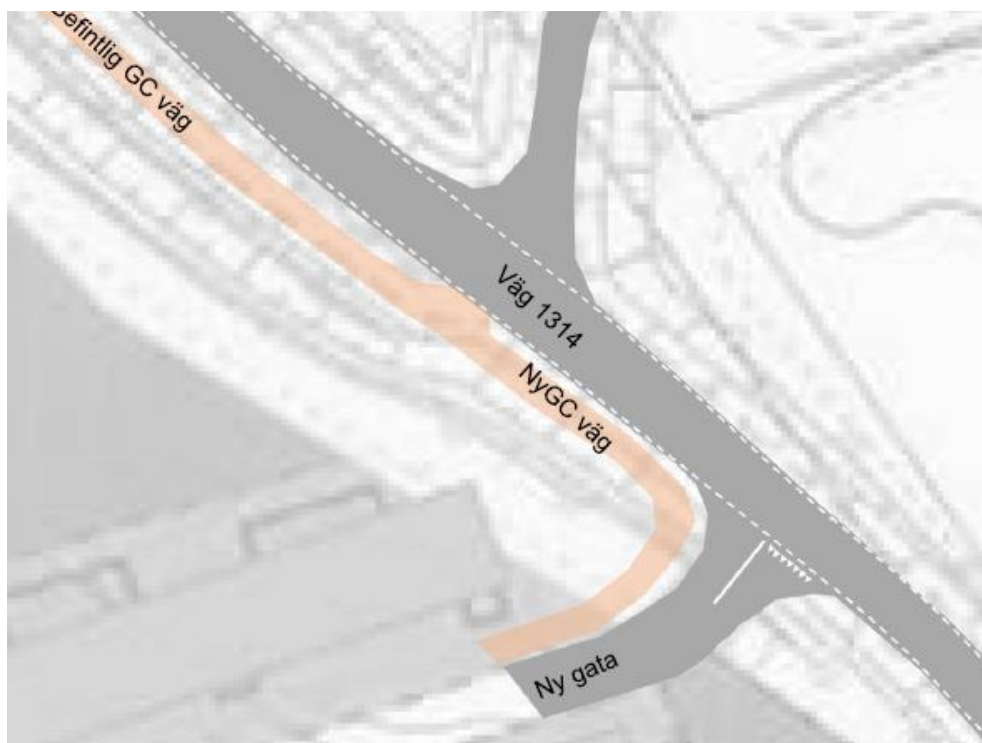
TRAFIK

Planområdet kopplas till väg 1314 med en ny infart. Sweco har tagit fram en trafikutredning (2021-03-10) där ny infart utförs som en trevägskorsning utan refug och vänstersvängkörfält. Sweco har prövat olika utformningsförslag och har kommit fram till slutsatsen att den utformningen är bäst lämpad utifrån beräknade trafikflöden, vilka den klarar med god marginal. Anslutningen lokaliseras i planområdets östra spets.

Inom planområdet planeras för lokalgator med en bredd på totalt 7 meter vilket inkluderar en gångbana på 1,5 meter och en körbana på 5,5 meter. Norr om planområdet löper en gång- och cykelväg som kopplar vidare längs väg 1314 och vidare bort mot Ringsjön. Denna koppling finns kvar efter exploatering och ett genare stråk förläggs inom planområdet. Det genare stråket skapar en tryggare och säkrare koppling och sammankopplar bostadsområdet med resten av Stehag.

Parkering

Gällande parkeringsnorm för bil utanför staden Eslöv är 8 parkeringsplatser per 1 000 BTA för flerbostadshus och parkering på egen fastighet för småhus. För cykel gäller 20 cykelplatser + 2 lastcykelplatser per 1 000 BTA för flerbostadshus samt cykelplats på egen fastighet för småhus. Tillkommande parkeringsbehov för bil är minst cirka 110 parkeringsplatser för exempelvis radhus och cirka 32 parkeringsplatser för flerbostadshus. I tillhörande illustrationsplan har dessa illustrerats som både gemensamma parkeringar och parkering på egen tomt. Antal cykelplatser som behövs för flerbostadshus är minst 88 stycken samt 8 platser för lastcyklar. Cykelparkering kan anordnas på egen tomt oavsett hustyp.



Föreslagen utformning av ny infart från trafikutredningen (Sweco, 2021-03-10). Sedan utredningen togs fram har anslutningen dock flyttats söder ut för att rymma dagvattendammen inom planområdet.

NATUR

Natur, park och rekreation

Genom planområdet går ett grönstråk som både innefattar gång-och cykelbana och skyfallshantering. Grönstråket som löper genom ska delvis utformas som ett öppet dike som ska gestaltas med omsorg. Stråket ska koppla samman området med Skytteskogen. Diket kan variera i bredd innan vattnet når fördröjningsdammen. Genom att skapa bredare ytor som kan få en vattenspegel vid regn kan området få en spännande utformning som varierar med mängden stående vatten (se inspirationsbild nedanför), samt skapa lokala fördröjningsytor. Den del av fördröjningsdammen som är avsedd för skyfallshantering kan gestaltas för flera funktioner för exempelvis lek och vistelse. Hänsyn till skötsel av in- och utlopp ska tas, så att man enkelt kan sköta dammen.



Förslag på utformning av dike

Lekplatsen ska vara kopplad till grönstråket, och vara en central mötesplats i området. Den kan vara gestaltad med en natur- och vatteninspirerad tematik och utformad för att stimulera sinnen, skapa möjlighet till olika slags lek och ge utrymme för kreativitet. Lekplatsen ska innehålla tillgänglighetsanpassade inslag. I anslutning till lekplatsen kan det med fördel finnas sittplatser med både bänkar och bord.

Vid växtval bör i stor mån inhemska arter användas och gärna en variation av blommande träd, buskar och örter. Kommunen föreslår att vällen i norra delen av området sås med en ängsblandning och planteras med skötselintensivt buskage. Buskar/buskträd kan planteras i mindre grupper på vällen.

Det finns inga kända skyddsvärda arter inom planområdet. De förekomster av skyddsvärda arter som noterats i närheten finns bland annat i vägkanten till väg 1314 som inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Allén i planområdets östra del bedöms inte påverkas av föreslagen infart till området och det går att anlägga gång- och cykelväg på ett sätt som inte påverkar befintliga träd.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt Miljöbalken 3 kap §4 får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar ”endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.” Att bevara jordbruksmark är viktigt för säkrandet av framtida matförsörjning samt andra ekosystemtjänster som jordbruksmark tillhandahåller. Men detta behöver också ställas i relation kring samhällsutveckling med tillskott av bostäder inom orten. I kartan nedan redovisas jordbruksmark i Stehag med omnejd. Kartan visar även en radie på 500 meter från brukningscentrum, att exploatera inom en sådant avstånd från brukningscentrum anses påverka möjligheterna till att fortsatt bedriva jordbruk negativt.

Planområdet omfattar cirka 6 hektar brukningsvärd jordbruksmark av klass 8.

Planområdet är en del av ett större område med jordbruksmark. Bedömningen är att även om jordbruksmark minskar till följd av exploateringen så kan övrig jordbruksmark nyttjas för jordbruk.



Jordbruksmark i Stehag med omnejd. Karta framtagen av Radar arkitektur.

Kommunen bedömer inte att den föreslagna etableringen kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Lokaliseringen har bedömts lämplig eftersom den uppfyller ett antal förutsättningar. Dessa förutsättningar bör vara uppfyllda för annan mark för att det ska anses att den är mer lämpad. Förutsättningarna är:

- Lokaliseringen är medtagen i en gällande översiktsplan och Länsstyrelsens invänder inte emot den i sitt granskningsyttrande
- Bostäder är ett väsentligt samhällsintresse och lokaliseringen rymmer cirka 150 bostäder.
- Lokaliseringen innebär ett alternativ till stadsbebyggelse och erbjuder ett attraktivt boende i anslutning till en historisk by
 - Lokaliseringen angränsar till rekreativ skogsmiljö och har tillgång till badstrand inom cykelavstånd
 - Lokaliseringen har goda pendlingsförutsättningar med tåg till städerna Malmö, Lund och Kristianstad. Kollektivtransport till Lund tar max 25 minuter och kollektivtransport till Kristianstad tar max 1 timme.
- Lokaliseringen är i anslutning till en by med både kommersiell och kommunal service. Lokaliseringen kan både dra nytta av servicen och kommer att utgöra ett viktigt underlag. Mataffär (Matboden) ligger inom 1000 meter från planområdet. Tre förskolor ligger inom 1000 meter från planområdet. Förslaget ger ett tillskott på cirka 150 bostäder vilket ger ett betydande tillskott av underlag till att utveckla ortens service samt underlag till fritidsaktiviteter, föreningar och annan ”bygemenskap”.

EKOSystemTJÄNSTER

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

- Stödjande ekosystemtjänster

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

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

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

Rörande stödjande ekosystemtjänster så kommer ett genomförande av planförslaget innebära att marken inom planområdet kommer att bebyggas, hårdgöras eller nyttjas som grönytor för trädgård, lekplats eller park. Det ger en påverkan på markens möjlighet till så kallad jordmånsbildning. Jordmånsbildning innebär att ekosystemets organismer bryter ned material på och i marken och frigör näringsämnen. Denna tjänst kommer att gå förlorad vid genomförande av detaljplanen.

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

Planförslaget innebär anläggning av öppen dagvattenhantering. Öppen dagvattenhantering kan inneha många ekosystemtjänster, beroende på hur det är utformat. Bland annat kan val av växter ge en ökad biologisk mångfald, agera som värmereglering och ge en estetisk tilltalande miljö jämfört med traditionell dagvattenhantering i icke-synliga magasin och ledningar.

För att öka mängden ekosystemtjänster inom planområdet kan även gräsytor lämnas oklippta, inhemska växter kan användas i planteringar och växtvalen ha en variation av arter där blomning sker från vår till höst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nya ledningar för vatten, avlopp med mera behöver anläggas. Nya ledningar placeras i ny lokalgata. Huvudman för vatten och avlopp är VA SYD som även bygger ut VA-anläggningen i lokalgator samt fördröjningsdammen för dagvatten.

Dagvatten och skyfall ska fördröjas i en samlad fördröjningsdamm. Den volym som är avsedd för dagvatten har beräknats till ca 1500 m³ och för att även kunna hantera skyfall krävs en total volym på 2800 m³. Syftet med dammen är främst en teknisk anläggning, som ska ta hand om och fördröja dagvatten för att uppfylla det flödeskrav i recipienten nedströms.

Stehags reningsverk har i dagsläget inte kapacitet för att hantera tillkommande spillvatten från hela området men kommer att byggas ut så att det finns kapacitet för hela området 2028. Kommunen och VA SYD gått igenom tidplanerna för utbyggnaden av området och reningsverket. Tidplanen för reningsverket medger att det med god marginal kommer att kunna hantera de ökade mängderna spillvatten från utbyggnaden.

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

En ny nätstation behöver anläggas för att klara kapacitetsbelastningen från tillkommande bebyggelse. I plankartan är den nya stationen förlagd i det nordvästra hörnet av planområdet i anslutning till befintliga elledningar.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller

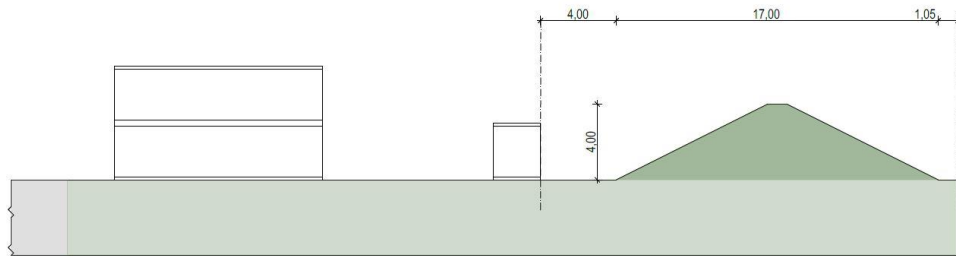
Sweco har utfört en bullerutredning (2022-05-06) som visar att riktvärden för buller överskrids inom delar av planområdet. Planförslaget har justerats sedan bullerutredningen genomfördes. Byggrätternas placering i gällande planförslag har studerats utifrån bullerutredningens spridningsfält för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids. Bullerutredningen har även förtydligats i en separat skrivning som är bilagd bullerutredningen.

Fasadvärdena är de som är högst uppmätta på fasaden och mätningen har utförts så att alla våningsplan är inkluderade. Tre av delområdena i bullerutredningen klarar samtliga riktvärden. Två av delområdena överskrider riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids kan riktvärden klaras genom att planera planlösningen så att minst hälften av bostadsrummen i respektive bostad är vända mot dämpad sida (≤ 55 dBA), vilket säkerställs med planbestämmelse m_1 - Enskilda bostäder större än 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida.

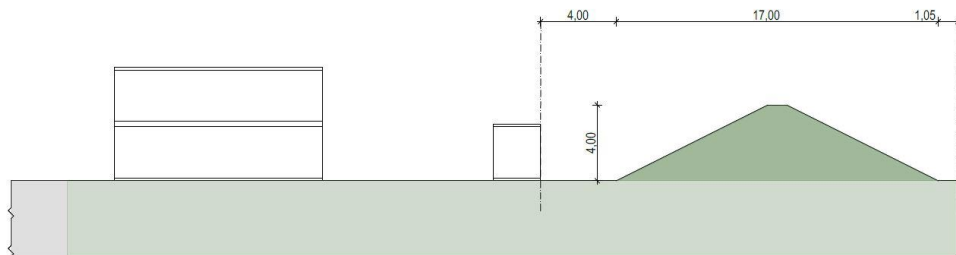
Vid 16 radhus i planförslaget uppnås inte riktvärden vid uteplats. För bostäder där riktvärden inte uppfylls behöver en gemensam uteplats anordnas vilket säkerställs med ett villkor för startbesked: a_3 - Startbesked får inte ges för bostäder förrän gemensam uteplats inom n_1 har kommit till stånd. Den anvisade platsen för gemensam uteplats är placerad centralt i området där riktvärdena för uteplats underskrids.

I plankartan är marken reglerad så att inga bostäder kan uppföras i de områden närmast väg 1314 där bullerriktvärden överskrids. För att riktvärde för buller ska uppnås för de bostäderna som är närmast järnväg ska ett bullerskydd uppföras

mellan de nya bostäderna och järnvägen. Detta säkerställs genom planbestämmelse vall₁ på plankartan samt med ett villkor för startbesked som anger att bostäder inte får uppföras förrän bullerskyddsåtgärden, enligt vall₁, har uppförts. Bullerskyddet utgörs enligt planförslaget av en 4 meter hög vall, men skyddet kan även uppföras som mur eller plank eller en kombination av dessa. Vallens lutning är antagen i utredningen till 1:2 i stora delar och lutningen får inte vara brantare än så i enlighet med planbestämmelse vilket gör att vallens bredd är 16 meter. I plankartan har 17 meter avsatts för vällen för att även kunna ta hand om avrinning av dagvatten från vällen.



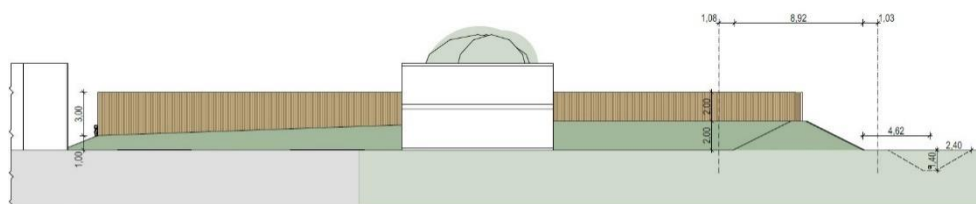
Sektion D-D, ALT1
1:100



Sektion D-D, ALT2
1:100

Sektion D-D visar bullerskyddsåtgärden med 4 meter hög vall.

I nordvästra delen av planområdet är området där bullerskyddsåtgärden kan uppföras smalare beroende på att det finns en befintlig ledning som inte är möjlig att flytta. I närheten av det området krävs det att mur uppförs i stället, alternativt i kombination med vall. Skyddet hamnar cirka 4 meter från ledningen, vilket gör det möjligt att utföra arbeten vid ledningen utan påverka bullerskyddet. Exakt utformning av bullerskyddet bestäms i bygglovsskedet. Ändrad lovplikt för rivningslov gäller för plank och mur för att säkerställa att plank och mur ska finnas. Bestämmelsen säkerställer kommunens möjlighet att utföra tillsyn och långsiktigt säkerställande av att bullerskyddet hålls intakt över tid. Bullerskyddets totala längd



Sektion A-A, ALT1
1:100

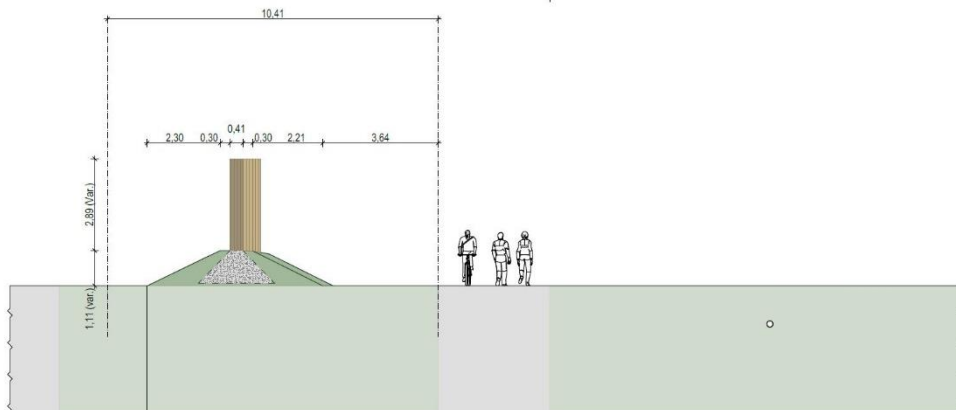
Sektion A-A med förslag på vall och mur i nordväst.

är cirka 300 meter och går längs järnvägen och en bit längs väg 1314. Vallen har även en funktion ur risksynpunkt, se under ”Risk”.

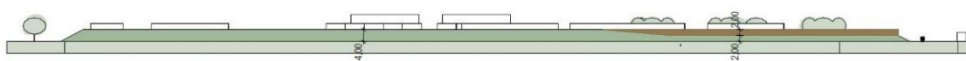
Bullervallen är förlagd på kvartersmark och dess funktion säkerställs genom planbestämmelse för skydd mot störningar, ändrad lovplikt för ändring av markens höjd och rivningslov för plank och mur i anslutning till bullervallen.

MAX nivåer på 70 dBA överskrids enligt bullerutredningen på flertalet fastigheter. Detta överskridande kommer emellertid ske färre än 5 gånger per timme och kommer inte ske med mer än 10 dB för tiden 06.00 och 22.00. Där ett överskridande sker med mer än 10 dB har en huskropp flyttats åt nordväst så att närmaste fasad är 7 m från lokalgatans väggkant jämfört med tidigare 4 meter sedan granskning 1. Huskroppens placering säkerställs genom planbestämmelse p₂-byggnad ska placeras minst 7 meter från gata.

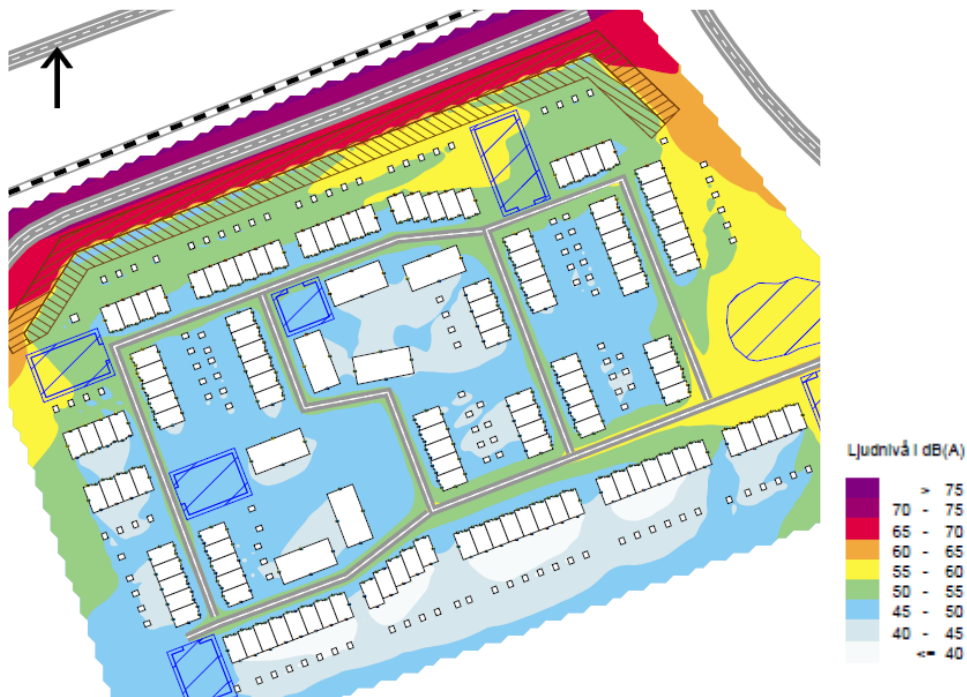
Med bullerskydd längs järnvägen, gemensam uteplats och åtgärder med orientering av hälften av bostadsrummen åt tyst sida uppnås riktvärde för buller vilket innebär att goda boendemiljöer utifrån bulleraspekten kan uppnås.



Sektion C-C med förslag på bullerskyddande mur och plank i nordväst.



Sektion B-B visar bullerskyddsåtgärden med vall, plank och mur längs hela planområdet



Kartutdrag från bullerutredning som illustrerar bullerkarta ekvivalent ljudnivå 2040 med bullervall.

Risk

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

- Entréer eller utrymningsvägar får vara riktade mot järnvägen, men det ska finnas utrymningsvägar i motsatt riktning så att det finns möjlighet till utrymning.
- Friskluftsintag ska vara placerade på den fasad som vetter bort från järnvägen och på så långt avstånd från riskkällan som möjligt. Likaså ska ventilationssystemet förses med nödstopp för att minska risken att giftiga gaser tar sig in i byggnaderna.
- En vall ska uppföras mellan järnvägen och planerad bebyggelse som ett skydd mot buller. Vallen bedöms kunna fungera som en barriär mellan riskkällan och planområdet vilket ger ett skydd mot brandfarliga vätskor samt urspärning.

Åtgärderna säkerställs med planbestämmelser i plankartan, generella för utrymningsvägar och friskluftsintag och med bestämmelse m_1 för vall vilket även kopplas till villkor för startbesked a_2 , startbesked får inte ges för bostäder förrän skyddet är uppfört. Bestämmelse a_2 gäller inom område närmast järnvägen, zon 1 och zon 2 enligt riskutredning.



Indelning av riskzoner från järnvägen

Stehag reningsverk

Det finns inga fastställda skyddsavstånd mellan bostäder och reningsverk. För vägledning hänvisas till de allmänna råden från Boverket "Bättre plats för arbete" från 1995. I denna anges riktvärden skyddsavstånd för olika typer av avloppsreningsverk. För ett avloppsreningsverk dimensionerat för fler än 5 000 personekvivalenter rekommenderas ett avstånd på 300 meter. Eftersom Stehags reningsverk är dimensionerat för 1 000 personekvivalenter samt ligger cirka 400 meter från planområdet så följer det rekommendationen för skyddsavstånd.

Störningar från reningsverk är framför allt lukt och till viss del även sjukdomsframkallande bakterier, virus och liknande. Vid 200 meter från reningsverket så är dock antalet bakterier och liknande obetydliga jämfört med normala förhållanden enligt de allmänna råden så detta berör inte planområdet. Gällande lukt har reningsverket inte fått några klagomål under 2016, 2017, 2018 och 2021 enligt VASyds årsrapport. Sammantaget bedömer kommunen att Stehags reningsverk inte ger upphov till några risker som påverkar genomförandet av detaljplanen.

SOCIALA ASPEKTER

Planområdet ligger i centrala Stehag och innebär ett tillskott av cirka 150 bostäder i varierande bostadstyper vilket är ett positivt tillskott för Stehag som har behov av ett bredare utbud av bostadstyper. Idag finns det framför allt villor i Stehag.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

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

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

Barnkonventionen

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

Det finns god tillgång till förskolor och skolor inom gångavstånd från planområdet.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen i Eslövs kommun bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap. 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. I enlighet med Länsstyrelsen yttrande i samrådsskedet delar de kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Påverkan på riksintresse

Riksintresse för kommunikationer gäller för Södra stambanan som ligger direkt norr om planområdet. Södra stambanan är av internationell betydelse och sträcker sig från Malmö till Stockholm och är viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet. Planförslaget har anpassats gällande buller och risk från järnvägen genom att en buller- och skyddsvall anläggs mot järnvägen. Vallen inkräktar inte på Trafikverkets fastighet eller spårområde och planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påverkan på riksintresset.

Riksintressena för friluftsliv (Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta) respektive naturvård (Hemmingsberga) är belägna cirka en kilometer från planområdet och är väl avskilda från föreslagen ny bebyggelse. Riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas negativt då föreslagen bebyggelse inte påverkar strandområdena eller sticker upp så att de visuellt stör landskapsbilden. Dagvatten- och skyfallsvatten från planområdet ska tas om hand genom fördröjning och rening så att vattenkvaliteten inte påverkas. Detaljplanen föreslår en förbättring av gång- och cykelkopplingarna från Stehag till Ringsjön vilket är positivt för tillgängligheten till området. Riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte påverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft då det i och omkring planområdet inte finns områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Planen innebär inte ett så pass stort tillskott av trafik att luftkvaliteten skulle påverkas.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Recipienten är Västra Ringsjön vars ekologiska status är ”otillfredsställande” och kemiska status ”ej god” enligt den senaste statusklassningen i VISS (vatteninformation system Sverige). Dagvatten inom planområdet ska fördröjas och renas innan det släpps ut i ledningsnätet, läs mer under ”Dagvatten och skyfall”. Genom dagvattenåtgärderna som säkerställs i detaljplanen belastas ledningsnätet med samma flöde som i

nuläget, vilket är 10,3 l/s. Kommunen bedömer därför att detaljplanen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

En dagvatten- och skyfallsutredning av tagits fram av Sweco (2023-08-07).

Dagvatten

Ny bebyggelse innebär att flödet av dagvatten kommer att öka efter exploatering. För att inte påverka ledningar och diken ska dagvatten både fördröjas och renas. Detta sker genom diken, öppen dagvattenhantering i grönstråk och i dagvattendamm. En samlad fördröjningsdamm som ska hantera dagvatten och skyfall ska anläggas inom planområdet i öster. Den volym som är avsedd för dagvatten har beräknats till ca 1500 m³ och för att även kunna hantera skyfall krävs en total volym på 2800 m³. Att hantera dagvattnet från de hårdgjorda ytorna inom området med hjälp av öppna dagvattenlösningar bedöms vara mest fördelaktigt, både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. En öppen dagvattenhantering medför en trög avledning och fördröjning som avlastar recipienten. Det har dessutom positiva effekter såsom en ökad biologisk mångfald och ökade estetiska värden.

Vattnet till dammen ska ledas genom ledningar och öppna diken samt genom att markhöjder inom planområdet ska anpassas så att avrinning sker mot de öppna diken. För att inte hamna i konflikt med befintliga ledningar är placering av diken reglerade i plankartan och befintliga ledningar är reglerade. Inom föreslaget u-område finns en ledningsrätt för ett redan befintligt ledningsstråk. Vissa befintliga ledningar inom planområdet är säkrade med ledningsrätt. Inom u-område kan ledningsrätt bildas för ledningar som inte redan är säkrade med ledningsrätt genom en förrättning. Förrättningen handläggs av Lantmäteriet som gör en prövning enligt ledningsrättslagen. Vatten från dammen ska släppas till ledningsnätet med samma flöde som i nuläget vilket är 10,3 l/s. På grund av befintlig situation rörande ledningsnätet vid väg 1314 och ledningen öster om väg 1314 föreslås att en ny ledningssträcka för dagvatten från planområdet läggs från planområdets fördröjningsdamm över Stehag 12:9(5) tills vattnet släpps ut norr om järnvägen där dikningsföretaget Stehag Dagvattenavledningsföretag (1980) tar över ansvaret. Föreslagen hantering av dagvattnet innebär en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för både kvalitet och kvantitet. Det innebär att vattenkvaliteten i recipienten inte påverkas negativt.

En dagvattenanläggning som betjänar en detaljplan är anmälningspliktig enligt miljöbalken. För hantering (drift och skötsel) av dagvattenanläggningen ansvarar VASyd. Ett skötselavtal för dammen kommer att tecknas tillsammans med kommunen. Eftersom dammen hanterar både dagvatten och skyfall.



Exempel på öppen dagvattenhantering i form av dagvattendamm. Bilder: Radar



Skiss över ny ledningssträcka för avledning av dagvatten från planområdet. Bild: Sweco.

Skyfall

Föreslagna åtgärder möjliggör fördröjning av ett 100-årsregn som genereras inom planområdet inklusive klimatfaktor 1,25. Vid skyfall kan närliggande viadukt i vissa fall översvämmas. Att helt omhänderta allt vatten som orsakar denna översvämning är inte möjligt, men föreslagna åtgärder förbättrar situationen avsevärt. De öppna diken är avskärande diken i planområdets södra och västra kant samt i parkstråket för att ta hand om skyfallsvattnet. Den planerade exploateringen kommer att leda till att betydande delar av befintlig mark hårdgörs. För att kunna fördröja skyfall som uppkommer vid ett 100-årsregn från planerad bebyggelsearea inom planområdet har beräkningar visat att det krävs en fördröjningsvolym på ca 2 800 m³. Ansvaret för omhändertagande av skyfall ligger på kommunen.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

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

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

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

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

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

MARKRADON

Uppmätta radonhalter i markluft ligger mellan 21 och 41 kBq/m³. För de aktuella jordlagren som domineras av lermorän och sand motsvarar det att uppmätta värden ligger inom gränsen för lågradon-normalradonmark. I enlighet med Rapport 9:1982 ifrån Statens planverk rekommenderas radonskyddat byggande. Detta är säkerställt med en planbestämmelse om radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

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

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planområdet omfattar cirka sex hektar jordbruksmark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planen innebär därmed negativa konsekvenser för hushållningen med jordbruksmark. En motivering av ianspråktagandet av jordbruksmark har genomförts av kommunen i samband med detaljplanarbetet, läs mer under ”Jordbruksmark”.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden i Stehag kommer att förändras genom att obebyggd mark bebyggs. Föreslagen bebyggelse knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen i området och möjliggör för en variation av bostadstyper. Bullerskyddet har en påverkan på stads- och landskapsbild. Bedömningen är dock att den påverkan som vallen, plank och mur för med sig inte har en stor negativ effekt på stads- och landskapsbilden.

ARKEOLOGI

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

SOLFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsens skuggning innebär inte negativa konsekvenser för omgivningen. Bebyggelse kan uppföras till 8,5 respektive 11,5 meter vilket ger förutsättningar att uppföra byggnader i två till tre våningar. Inga byggnader eller trädgårdar i närliggande områden kommer att skuggas och det finns goda möjligheter för soliga trädgårdar, uteplatser och balkonger och gemensamma grönytor inom planområdet. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av barns utemiljöer.

TRAFIK

Sweco har tagit fram en trafikutredning (2022-07-07). Planområdet har goda möjligheter till hållbart resande i och med närheten till Stehag station. För att bedöma trafikalstringen från planområdet har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts samt en utvärdering av resultatet med hjälp av en resvaneundersökning som Region Skåne genomförde 2018. I resvaneundersökningen framkom det att det sker 1,9 resor per person och dag i Eslövs kommun och av dessa resor sker 67 % med bil.

Den tillkommande bebyggelsen är uppskattad till cirka 105 radhus och 44 lägenheter (totalt 150 bostäder). Utifrån en tidigare uppskattning då förslaget innehöll totalt 170 bostäder har Sweco bedömt att antal resor med bil uppgår till 601 fordon/årsmedeldygn. Inräknat nyttotrafik (sophämtning, post med mera) blir det totala trafikflödet 615 fordon/årsmedeldygn. Efter att utredningen blev färdigställd har mängden tillkommande bebyggelse minskat vilket innebär att tillkommande fordon sannolikt är färre än det antal som legat till grund för beräkningarna.

Majoriteten av tillkommande trafik bedöms i utredningen ha Eslöv som målpunkt, 10 % bedöms ha centrala Stehag som målpunkt. Planen kommer att innebära ett ökat trafikflöde på vägnätet i och omkring Stehag på mellan 300 och 500 fordon per årsmedeldygn. På Stationsvägen bedöms det bli cirka 300 fler fordon per dygn, vilket motsvarar ett fordon varannan minut för den mest belastade timmen. Det övergripande vägnätet i och omkring planområdet har den kapaciteten och utformningen som klarar av att hantera konsekvenserna med det ökade trafikflödet och föranleder inget behov av vidare ombyggnader av gatunätet förutom kopplingen till väg 1314.

Den största påverkan på vägnätet blir precis där området ansluter till befintligt vägnät. Totalt beräknas ett flöde på cirka 600 fordon/dygn från området. Eftersom det är ett bostadsområde kan man förutse stor andel trafik vid rusningstid och en stor skevhet, det vill säga att de flesta kör ut på förmiddagen, och in på eftermiddagen. Med antagande om 20 % trafik i maxtimmen och att 90 % av dessa kör i den dominerande riktningen skulle detta innebära cirka två fordon i minuten som kör in till och ut ur området.

En ny anslutning till väg 1314 från planområdet behöver anläggas för infart och utfart. Sweco har undersökt olika korsningstyper och bedömer att anslutningen utförs lämpligast som en 3-väggkorsning. Denna typ av korsning utan refug och vänstersvängkörfält kommer att vara tillräcklig och klarar sig med god marginal kapacitetsmässigt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planförslaget innebär att nya ledningar företrädesvis kommer att förläggas inom gatumark. En del befintliga ledningar kommer att ligga kvar inom området. Befintliga dräneringsledningar inom planområdet ersätts med föreslaget nytt dagvattensystem.

Gasledningen inom planområdet som inte längre är i bruk kan behöva tas bort.

En ny nätstation behöver anläggas vilken placeras i planområdets nordvästra del vilket är reglerat i plankartan med "E₁ – Transformatorstation".

Planområdet ligger inte inom VA SYDs verksamhetsområde. När området ska byggas ut kommer VA SYD att bygga ut vatten- dag- och spillvattenledningar i området.

Vid exploatering behöver brandvattenförsörjning byggas ut. Brandposter placeras på området om det finns tillgängligt vattentryck. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter, vilket innebär att avståndet mellan brandposter inte kan överstiga 150 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entréer). Utbyggnad av brandvattenförsörjning ombesörjs av VA SYD.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

För att uppnå riktvärde för buller ska ett bullerskydd mellan planerade bostäder och järnvägen uppföras. Bullerskyddet behöver vara minst 4 meter högt och består av kombinationer av vall, plank och mur. Vilka varianter som föreslås var beskrivs mer utförligt under rubriken "Buller". För att uppnå riktvärden för uteplatser ska även gemensam uteplats anordnas där riktvärden för buller kan uppnås. Anläggning av vällen ska också ske utifrån riskhänsyn, läs mer under "Risk".

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Norr om planområdet löper Södra stambanan. I Boverkets skrift "Magnetfält och hälsorisker" anges att vid järnvägsspår är magnetfälten som starkast under

högspänningsledningen men minskar snabbt med avståndet från denna. På 20 meters avstånd är fälten 0,1 μT när tåget är långt bort. När tåget passerar ökar fälten under någon minut till 0,3–1,2 μT . Referensvärdet för magnetfält med frekvensen 50 Hz är 100 μT .

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

Risk

Södra stambanan ger upphov till risker. För att kunna bebygga planområdet med bostäder behöver åtgärder vidtas. Åtgärderna är säkerställda med planbestämmelser i plankartan. Planbestämmelserna innefattar två generella bestämmelser som reglerar utrymningsvägar och friskluftsintag och bestämmelse m_1 för vall vilket även kopplas till villkor för startbesked a_2 - Startbesked får inte ges för bostäder förrän skydd enligt bestämmelsen $vall_1$ har kommit till stånd.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att Stehag kompletteras med cirka 150 bostäder vilket är i enlighet med gällande översiktsplan. Bebyggelsen varierar mellan flerbostadshus och småhus, kedjehus eller radhus i två till tre våningar. Möjligheten till variation av bebyggelsen är positiv för Stehag då det finns en brist på olika typer av bostäder i orten. Planområdet har bra koppling mot Stehags station och centrum och det finns tillgång till både förskolor och skolor i närområdet.

Tillgång till rekreativ miljö

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

Inom planområdet finns ett grönstråk och parkområden. I det mittersta parkområdet ska det finnas en lekplats som skapar en naturlig målpunkt. Lekplatsen ligger även nära grönstråket med gång- och cykel som skapar möjligheter för förbipasserade att stanna till och nyttja parken. I de andra parkområdena finns öppen dagvattenhantering som skapar en god grönblå miljö.

Befolkning och service

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

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Föreslagen bebyggelse tar hänsyn till barn och ungas plats i samhälle genom planering av grönområden med lekplatser, plats för privata trädgårdar/gårdar där det finns plats för lek och vila samt bra gång- och cykelvägar från planområdet till målpunkter i Stehag och utanför. Det är möjligt att anlägga stigar från planområdet in till Skytteskogen som är en bra rekreativ miljö för unga. Utveckling av gång- och cykelnätet är önskvärt för att skapa ytterligare tryggare vägar från planområdet till närliggande skolor,

förskolor och kollektivtrafik. Kommunen bedömer att en barnkonsekvensanalys inte behövs.

Tillgänglighet

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år som startar från det datum detaljplanen får laga kraft.

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

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

Huvudmannaskap

Alla detaljplaner i Stehag har enskilt huvudmannaskap. För att kunna hantera dagvatten och skyfall enligt Lagen om vattentjänster (LAV) behöver dock denna detaljplan ha delat huvudmannaskap.

Inom områden med beteckning NATUR och PARK är huvudmannaskapet kommunalt och ansvaret för dagvatten ligger på VASyd och för hantering av skyfall på kommunen. Inom områden med beteckning GATA₁, GÅNG₁, PARK₁ och NATUR₁ är huvudmannaskapet enskilt. I Stehag ingår de flesta gatorna och grönområden i en gemensamhetsanläggning, Hassle ga:3, som förvaltas av en samfällighetsförening, Stehags vägförening. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom planområdet avses förvaltas på samma sätt. Läs även mer under rubriken ”*Gemensamhetsanläggningar*”.



Områden med enskilt huvudmannaskap är markerade i blått. Områden med kommunalt huvudmannaskap är markerade i lila.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar som krävs för planens genomförande. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar ska ske enligt antagen taxa. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Godkännande av exploateringsavtalet är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer också att reglera att fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning och att den allmänna platsen upplåts till denna.

Fastighetsbildningsåtgärder

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

Fastigheterna behöver vara bildade före skapande av nybyggnadskarta. Fastighetsbildning behöver ske i god tid före ansökan om bygglov då största möjliga byggnadsarea är reglerad till fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Större delen av gatunätet och grönområden är planlagda som allmän plats i Stehag och ingår i en gemensamhetsanläggning som sköts av en vägförening. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom planområdet ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Genom att den allmänna platsen kommer ingå i en gemensamhetsanläggning som kommer skötas av vägföreningen eller annan samfällighet för de nya bostäderna så upplåts rättighet till marken enligt anläggningslagen när gemensamhetsanläggningen bildas. Vid enskilt huvudmannaskap är det den som ska vara huvudman för platsen (normalt fastighetsägarna inom planområdet) som är skyldig att förvärva eller skaffa rätt till marken.

Från fördröjningsdammen (som hanterar både dagvatten och skyfall från planområdet) samt dagvatten från Skytteskogen och området söder om Skytteskogen, avleds ett flöde som fördröjts till reglerat krav till ledning öster om utbyggnadsområdet. Eftersom det finns flera intressenter i denna ledning kan det bildas en GA för att kunna underhålla ledningen framöver.

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

Inom kvartersmark kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma ändamål såsom sophus och parkeringar. Även bullerskyddet kommer att omfattas av gemensamhetsanläggning. Delägare i dessa gemensamhetsanläggningar blir de fastigheter som har nytta av anläggningen. Omprövning och bildande av gemensamhetsanläggningar prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Inom planområdet finns även gemensamhetsanläggningen Hassle ga:6 med ändamålet fiber. Om den kommer i konflikt med tillkommande vall kommer ledningen att behöva läggas om. Detta bekostas av exploatören efter samråd med ledningsägaren. En flytt av ledningen kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen Hassle ga:6. Om ledningen behöver flyttas ansöker och bekostar exploatören/fastighetsägaren anläggningsförrättningen.

Ledningsåtgärder

Inom planområdet finns flertalet ledningar. Flertalet av ledningarna behöver läggas om i samband med exploateringen. Befintlig vattenledning i nordväst påverkas inte av exploateringen, läs mer under ”Buller”, däremot behöver ledningsrätten omprövas utifrån det faktiska läget på ledningen. För att möjliggöra för Sydvattens

kommande vattenledning i sydöst är området utlagt som u-område i plankartan. Ledning för gas (ej i bruk) kan behöva tas bort. Flytt av ledningar och eventuell omprövning av ledningsrätt bekostas av exploatör. För flytt av ledningar ägda av Skanova ska kontakt ske senast 6 månader före eventuell kabelomläggning ska vara utförd.

Kontakt har tagits med både Eon och Weum gas angående ägandeskap av gasledning. Eon har framfört att ledningen ägs av Weum gas. Weum gas menar att ledningen tillhör Eon. Båda har dock framfört att ledningen är ur bruk och därför kan tas bort.

Ny ledning för avledning av dagvatten från fördröjningsdammen kan komma att kräva att rättighet bildas inom privata angränsande fastigheter Stehag 12:9 och Stehag 15:3.

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter. Ledningsrätten genom planområdet för avlopp och vatten kan behöva omprövas. Övriga befintliga ledningsrätter berörs inte av planläggningen. Läget av ledningar med ledningsrätt befästs genom u-område i planen.

För nya ledningar behöver ledningsrätt bildas. Berörda ledningsägare ansöker om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Ansökan om fastighetsbildning

Berörd fastighetsägare ansvarar för att hos Lantmäteriet ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning, omprövning/bildande av gemensamhetsanläggning, och eventuellt upphävande/ändring av ledningsrätt. Fastigbildning behöver ske i god tid före ansökan om bygglov då största möjliga byggnadsarea är reglerad till fastighet.

Anläggning av anslutande väg

Planområdet ansluter till väg 1314 som ägs av Trafikverket. Föreslagen anslutning har samrått med Trafikverket som har godkänt placering och val av korsningstyp (trevägs korsning). Anslutningen är lokaliserad i planområdets östra spets. Innan genomförande ska kontakt tas med Trafikverket då dessa ska godkänna detaljutformningen för anslutningen enligt § 43 i väglagen. Ansökan sker via Trafikverkets hemsida. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av exploatören.

Planhandlingarna har upprättats av Malin Nilsson, Olof Halvarsson, Emelie Edström och Josefin Brodén, planeringsarkitekter FPR/MSA för Radar arkitektur och planering AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Anita Wallin
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen