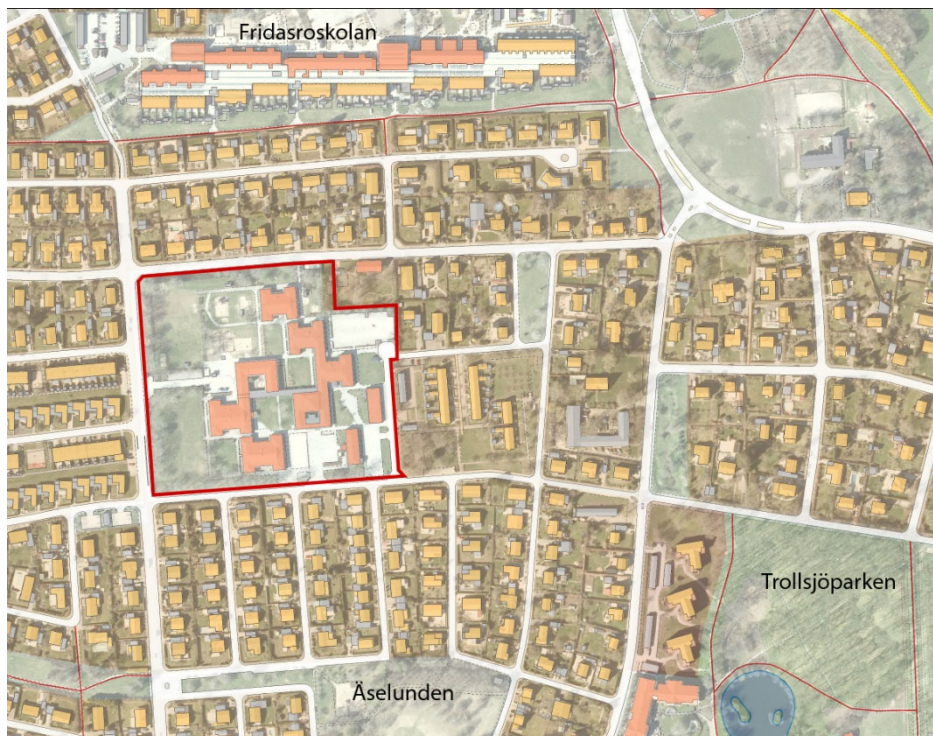


Detaljplan för Dannemannen 33 m.fl., i Eslöv, Eslövs kommun

Antagandehandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer : KS 2018/67

Upprättad : 2026-03-17

Standardförfarande:



*Antagen av kommunfullmäktige 2026-04-27, § 16
Fått laga kraft 2026-05-28*

Planhandlingar:

- Plankarta med tillhörande grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag som tillhör detaljplanen:

- Dannemannen skyfallsanalys, 2019-10-10, Tyréns AB
- Dannemannen skyfallsanalys (tilläggsutredning), 2022-12-02, Tyréns AB
- Trafikbullerutredning, 2019-11-18, Tyréns AB
- Trafikutredning, 2019-11-20, Tyréns AB
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2023-01-20, Tyréns AB
- MUR (markteknisk undersökningsrapport) /geoteknik och miljöteknik, 2023-01-20, Tyréns AB
- PM Planeringsunderlag/geoteknik, 2023-01-20, Tyréns AB
- Trädvärdering, 2023-02-22, Markkompaniet Syd AB
- Trafikbullerutredning, 2025-09-30, Tyréns AB
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2025-09-29, Tyréns AB
- MUR (markteknisk undersökningsrapport) /geoteknik och miljöteknik, 2025-09-29, Tyréns AB
- Utlåtande byggnader, 2025-10-10, Tyréns AB

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 är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

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.

INLEDNING

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att förtäta området med framför allt bostäder men även till viss del med skol- och vårdverksamhet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fortsatt vård- och skolverksamhet i befintlig bebyggelse och att marken långsiktigt även kan användas till bostäder. Syftet är också att säkerställa del av den befintliga grönstrukturen genom allmän plats samt säkerställa hantering av regnvatten vid extrema regn.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen omfattar drygt 38 100 kvadratmeter yta och möjliggör en förtätning av framför allt bostäder i området, men även att området fortsatt kan användas för vård- och skolverksamhet. Brinova har tagit fram ett utformningsförslag som innehåller 76 bostäder, men antalet bostäder kan både bli fler och färre. Gatan mellan Bondevägen och Odengatan planläggs som allmän plats och kommer därmed att bli en kommunalägd gata. Ett 10 meter brett område längs med Kronovägen och längs med västra delen av Odengatan planläggs för park, allmän plats. En cirka 1740 kvadratmeter stor yta i det sydvästra hörnet är avsatt för hantering av vatten i samband med extrema regn (skyfall). Ytan ska utformas för att kunna fördröja minst 900 kubikmeter vatten. Detaljplanen reglerar att ytan inte får förses med byggnader eller exempelvis parkering samt att träd ska planteras och integreras i skyfallsytan. Det ger förutsättningar för att kunna skapa en grön kvalitativ friyta för befintlig och ny bebyggelse.

I planförslaget regleras nockhöjden för huvudbyggnader till olika höjder för bostäder respektive för vård- och skolverksamhet. Anledningen är att verksamheterna kräver en högre höjd med hänsyn till utrymme för tekniska anläggningar som till exempel ventilation. Utifrån bestämmelse om nockhöjd är det möjligt att uppföra byggnader i maximalt två våningar både för bostäder samt vård- och skolbyggnader. För att det ska vara tydligt vilket antal våningar som får uppföras reglerar detaljplanen att huvudbyggnader får utformas med högst två våningar.

Prickad mark (marken får inte förses med byggnad) reglerar ett minsta avstånd mellan ny bebyggelse och grannfastigheter samt mot allmän plats i planförslaget. Bostadsbebyggelse i närområdet har relativt flacka tak och därför reglerar detaljplanen att huvudbyggnader ska ha en takvinkel mellan 12 och 27 grader.

Detaljplanen reglerar även en minsta tillåten sockelhöjd (färdig golvhöjd) på huvudbyggnader som skydd mot översvämning. Detaljplanen innebär att grönytor kommer att exploateras, därför ställer detaljplanen krav på markens genomsläpplighet för att minska detaljplanens påverkan på dagvatten.

I mitten av planområdet planläggs ett stråk mellan Bondevägen och Kronovägen som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x₁).

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringar i detaljplanen efter granskning

Kommunledningskontoret har gjort ändringar i detaljplanen efter granskningen, inför att detaljplanen ska antas. Nedan listas de ändringar som är gjorda i planhandlingarna inför antagandet.

Plankarta

- Lydelsen av planbestämmelsen om villkor för startbesked kopplat till markföreningar (a_1) har formulerats om och det har gjorts en snävare avgränsning av vilka områden som omfattas av bestämmelsen (begränsas av sekundär egenskapsgräns i plankartan).
- Planbestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnader förrän åtgärd för hantering av skyfall har anlagts (a_4) har lagts till på ytan som ligger precis norr om ytan som ska hantera skyfall.
- Planbestämmelse om att huvudbyggnader får uppföras med högst 2 våningar ha lagts till för all kvartersmark.
- För planbestämmelse a_3 och a_4 har begreppet ”skyddsåtgärd” lagts till för att tydliggöra att bestämmelserna villkorar skyddsåtgärder.
- x-området (x_1 - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik) har justerats och utökats till 4,5 meter. Följaktligen har även en utformningsbestämmelse för gc-väg lagts till på allmän plats, park i anslutning till x-området. Även en justering av användningsgränsen mellan DSB-området och B-området respektive BD-området har gjorts i samband med justeringen av x-området.
- Planbestämmelse om att marklov även krävs för schaktning eller fyllning som ändrar markens höjd med mindre än 0,5 m (a_5) har lagts till i de två norra ytorna som reglerar användning för B respektive BD.

Planbeskrivning

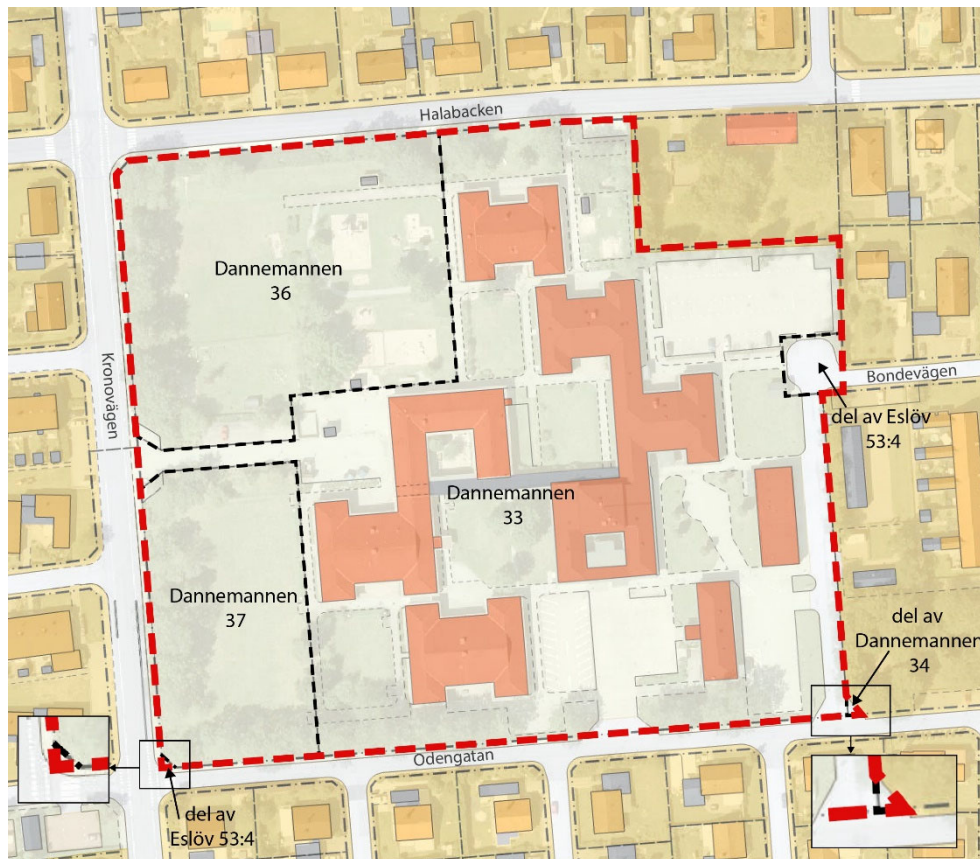
- Följande utredningar har lagts till i listan för ”Utredningar och underlag som tillhör detaljplanen” på sidan 2:
 - Trafikbullerutredning, 2025-09-30, Tyréns AB
 - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2025-09-29, Tyréns AB
 - MUR (markteknisk undersökningsrapport) /geoteknik och miljöteknik, 2025-09-29, Tyréns AB
 - Utlåtande byggnader, 2025-10-10, Tyréns AB
- Rubriken ”Markföreningar” har ändrats till ”Föreningar i mark och byggnader” och har flyttats till avsnittet ”Hälsa och säkerhet”.
- Text som handlar om inventering och sanering av byggnader har uppdaterats med vilka halter av PCB som fanns vid inventeringen av fogmassor och kommunens bedömning av hur föreningarna kan hanteras har lagts till under planförslagets konsekvenser.
- Avsnittet som handlar om föreningar i mark och byggnader har uppdaterats utifrån den kompletterande markundersökningen samt utifrån utlåtandet om byggnader. Rubriker och text har även lagts till för att förtydliga kommunens ställningstagande och hantering av föreningar i mark respektive byggnader.

- Planbeskrivningen har uppdaterats med den nya framtagna trafikbullerutredningen, vilken ersätter trafikbullerutredningen framtagen år 2019.
- Avsnittet om tillkommande trafik har reviderats. I granskningsförslaget användes Trafikverkets alstringsverktyg för att uppskatta hur mycket biltrafiken skulle öka med föreslagen detaljplan. I antagandehandlingen har den uppskattade biltrafikökningen utifrån Trafikverkets alstringsverktyg bytts ut mot en redovisning av beräknat trafikflöde för prognosår 2045 som finns med i den nya framtagna trafikbullerutredningen.
- Numrering av figurer har uppdaterats.
- Textstycket ”Gata, allmän plats” under ”TRAFIK” har uppdaterats med information om att den planlagda gatan blir en förlängning av Bondevägen. Tillhörande beskrivning av gatans utrymme samt sektionen har uppdaterats.
- Beskrivning av vilka utrymnen som ingår i x-område har lagts till och texten har kompletterats med en sektion.
- Beskrivningen av planförslagets avfallshantering har skrivits.

Även minder justeringar har gjorts i planbeskrivningen utifrån de ändringar som är gjorda i plankartan.

Plansökande, areal och markägförhållanden

Plansökande är Brinova Fastigheter AB. Planområdet är drygt 38 100 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37 samt del av fastigheten Dannemannen 34 och del av fastigheten Eslöv 53:4. Dannemannen 33, 36 och 37 ägs av Brinova Dannemannen 33 AB, Brinova Dannemannen 36 AB respektive Brinova Dannemannen 37 AB. Fastigheten Dannemannen 34 ägs av Eslövs Bostads AB och fastigheten Eslöv 53:4 ägs av Eslövs kommun.



Figur 2. Bild som visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Svart streckad linje inom planområdet illustrerar befintliga fastighetsgränser.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	3
Detaljplanens syfte.....	3
Sammanfattning av planförslaget.....	3
Ändringar i detaljplanen efter granskning	4
Plansökande, areal och markägoförhållanden.....	6
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	9
Befintlig karaktär	9
Planförslag	11
Planförslagets konsekvenser på stadsbilden	11
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN	12
Användning av allmän plats.....	12
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	12
Användning av kvartersmark.....	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Genomförandetid	16
BEBYGGELSE.....	17
Befintlig bebyggelse	17
Ny bebyggelse enligt planförslaget.....	20
Planförslagets konsekvenser på bebyggelse	23
TRAFIK.....	23
Befintlig trafiksituation.....	23
Tillkommande trafik	25
Planförslag	27
Planförslagets konsekvenser för trafiken	29
GRÖNSTRUKTUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	29
Befintligt	29
Planförslag	36
Planförslagets konsekvenser för grönstrukturen och biologisk mångfald	37
DAGVATTEN.....	38
Befintlig dagvattenhantering.....	38
Planförslag	38
Planförslagets konsekvenser för dagvatten	38
HÄLSA OCH SÄKERHET	39
Trafikbuller	39
Risk för översvämning.....	43

Magnetfält och säkerhetsavstånd	48
Föroreningar i mark och byggnader	49
MARKENS EGENSKAPER	58
Topografi.....	58
Geotekniska förhållanden	58
SOCIALA ASPEKTER.....	60
Barnperspektivet	60
Befolkning och service	60
Tillgänglighet.....	61
Säkerhet och trygghet	61
TEKNISK FÖRSÖRJNING	61
Befintligt	61
Planförslag	62
Planförslagens konsekvenser för den tekniska försörjningen	63
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	63
Luftkvalitet.....	63
Vattenkvalitet.....	64
MILJÖPÅVERKAN	64
RIKSINTRESSEN	65
KOMMUNALA PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG... 65	
Översiktsplan Eslöv 2035	65
Detaljplan.....	65
Planbesked och planuppdrag.....	66
Beslut om samråd och granskning	66
Övriga dokument och beslut	67
GENOMFÖRANDE	69
Organisatoriska frågor	69
Allmän plats.....	69
Vatten och avlopp	70
Fastighetsrättsliga frågor.....	70
Tekniska frågor	74
Ekonomiska övriga frågor.....	74

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig karaktär

Planområdet angränsar i huvudsak till de omgivande gatorna Halabacken, Kronovägen och Odengatan. Mot gaturummen avgränsas området både av träd och buskar, vilket ramar in området mot gatorna. Området omges av bostadskvarter med småhusbebyggelse med framför allt friliggande villor. Inom planområdet finns bebyggelse som används för förskole- och vårdverksamhet med tillhörande utemiljöer och parkeringsytor. Planområdet karaktäriseras av låg bebyggelse och stora öppna ytor, både parkeringsytor och grönytor. Grönytorna är koncentrerade till den västra delen av området. Området karaktäriseras även av mycket grönska i form av träd. Planområdet är som helhet flackt med små variationer i höjd. Längs med västra delen av planområdet finns det en sluttning mot angränsande gata (Kronovägen) som ligger cirka 2 meter högre än planområdet. I nordvästra hörnet finns en lokal höjd som ligger cirka 3,5 meter högre än intilliggande mark inom planområdet.



Figur 3. Foto över det sydvästra hörnet av planområdet med slänten mot Kronovägen, sett från Odengatan.



Figur 4. Det nordvästra hörnet av planområdet där den lokala höjdskillnaden finns. I bakgrunden till höger syns hustaken på bostäderna längs med Halabacken.

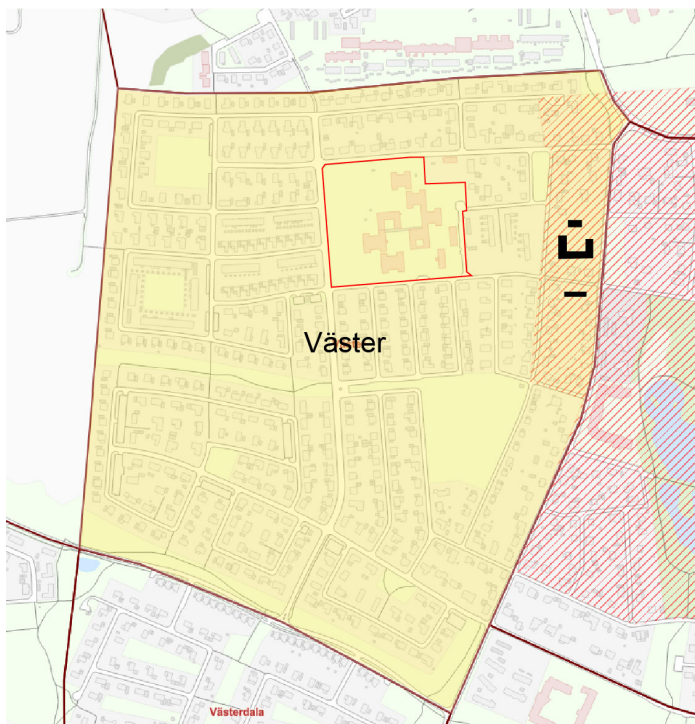
Historik och kulturmiljö

Under hösten 2022 gjordes en kulturmiljöinventering för stadsdelen Väster där planområdet ligger. Stadsdelen utgjorde tidigare jordbruksmark som tillhörde flera av gårdarna i Eslövs by, och även den västra delen av bebyggelsen i själva byn. Den enda bevarade agrara bebyggelsen inom området är Västra Bostället och Västra Sallerups fattigstuga, som idag används som scoutstuga.

Det var under 1800-talet och början av 1900-talet som området sakta omvandlades från att vara den agrara bynmiljöns centrum till att bli en del av den framväxande stadens utkant i samband med att Eslövs köping och Västra Sallerups municipalsamhälle växte fram.

Under 1950-talets slut och 1960-talets början planläggs i princip hela området för bostadsbebyggelse samt för en vårdinrättning centralt i området.

Området präglas i sin helhet av den bostadsbebyggelse som växte fram under 1950-, 60- och 70-talet med tidstypiskt planerad och gestaltad bebyggelse i form av enbostadshus och radhus i 1-2 våningar. Det vanligast förekommande fasadmaterialet är tegel.



Figur 5. Stadsdelen väster som avgränsas mot norr av 1980-tals bebyggelsen i Fridasro, mot väster av den öppna jordbruksmarken, i söder av Lantmannavägen och i öster av Remmarlövsvägen. Planområdet är markerat i rött och de svarta byggnaderna är de bevarade byggnaderna Västra Bostället och Västra Sallerups fattigstuga.

Planförslag

Detaljplanen medger användning för bostäder, vård, skola, transformatorstation samt allmän plats i form av park och gata. Mellan Bondevägen och Kronovägen ska det finnas ett stråk för gång- och cykeltrafik som allmänheten har tillgång till. Det allmänna gång- och cykelstråket delar in området i två delar, den norra sidan där byggnader för bostäder och till viss del vård kan uppföras samt den södra sidan där byggnader för vård, skola eller bostäder kan uppföras.

Befintliga trädplanteringar längs med Kronovägen och längs med Odengatan ska bevaras och omfattas även av det generella biotopskyddet. Trädplanteringarna planläggs till stor del som allmän plats. Träd mot Halabacken ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den gröna karaktären mot gatorna kommer därmed att bevaras.

Detaljplanen reglerar att takvinkeln på huvudbyggnader ska vara mellan 12 och 27 grader vilket innebär att nya huvudbyggnader kommer att ha liknande karaktär på taken som befintlig bebyggelse som finns både inom planområdet och i närområdet.

Planförslagets konsekvenser på stadsbilden

Detaljplanen innebär att stadsbilden i området kommer att förändras då den tillåter att byggnader uppförs på ytor som idag utgör grönytor. Områdets karaktär med stora öppna ytor kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen innebär även att nya byggnader kan uppföras i en högre höjd än befintlig bebyggelse, vilket också kommer påverka områdets karaktär och stadsbilden.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan är en genomgång av alla planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Planbestämmelser utan beteckning gäller för all allmän plats eller för all kvartersmark. Lagstöd anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motivet redovisas utifrån.

Användning av allmän plats

GATA Gata

Motiv: Säkerställa att befintlig infrastrukturkoppling kvarstår som en komplettering av det allmänna gatunätet. Genom att planlägga för allmän plats säkras även befintlig infart till fastigheten Dannemannen 34.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

PARK Park

Motiv: Säkerställa befintlig grönstruktur i enlighet med detaljplanens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

gång₁ Gångbana

Motiv: Öka tillgängligheten till planområdet och komplettera befintligt gångvägnät.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

gc-väg₁ Gång- och cykelväg

Motiv: För att planerad gc-väg (inom x₁-området) ska kunna anslutas till gång- och cykelbanan längs med Kronovägen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Användning av kvartersmark

B Bostäder

Motiv: Möjliggör för bostäder i enlighet med detaljplanens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL, främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

D Vård

Motiv: Möjliggör för vård i enlighet med detaljplanens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

S Skola

Motiv: Möjliggör för skola i enlighet med detaljplanens syfte.

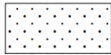
Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

E₁ Transformatorstation

Motiv: En exploatering av planområdet kräver ett ökat behov av energiförsörjning. Planbestämmelsen säkerställer att en lämplig placering uppnås och att tillräckligt stor yta avsätts för behovet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan

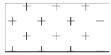
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Säkerställer ett minsta avstånd från byggnader till befintlig grönstruktur och grannfastigheter. För u-områden säkerställer bestämmelsen att område för allmännyttiga ledningar hålls fria från byggnader.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Motiv: Säkerställer tillsammans med prickad mark ett minsta avstånd för huvudbyggnader till omgivningen.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

ö₁ Marken får inte förses med byggnadsverk

Motiv: Området ska fördröja regnvatten vid skyfall, varför det är olämpligt att uppföra byggnadsverk på marken.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.

h₁ 9,0 och h₂ 11,5 - Högsta tillåtna nockhöjd på byggnader

Motiv: Höjderna är anpassade för att kunna tillåta att byggnader både för bostäder, skola och vård kan uppföras i två plan.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL, en långsiktigt god hushållning med mark. 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,0 meter

Motiv: Höjden på komplementbyggnader regleras för att de ska ha en enhetlig höjd inom området. Höjden 4,0 meter bedöms vara tillräckligt högt för att komplementbyggnaderna ska kunna fylla sin funktion.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Möjliggöra för att kunna bilda rättighet för ledningar inom aktuella sträckningar.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

x₁ Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Motiv: Möjliggöra för att kunna bilda rättighet för gång- och cykeltrafik genom området.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

o₁ 12,0 Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 12,0 grader.**o₂ 27,0 Största takvinkel för huvudbyggnad är 27,0 grader**

Motiv: Minsta och största takvinkel regleras för att ny bebyggelse ska ha relativt flacka tak som befintlig bebyggelse i närområdet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

e₁ Största bruttoarea är 5200 m², varav högst 3000 m² bruttoarea får uppföras för skoländamål

Motiv: Bruttoarea har reglerats utifrån att befintlig bebyggelse ska vara planenlig och att det ska finnas en viss möjlighet att utöka området med bebyggelse. Byggrätten för skoländamål är mindre för att begränsa mängden trafik som den typen av verksamhet skulle kunna innebära. Reglering av bruttoarea har valts för att det ska vara möjligt att bevara befintlig bebyggelse, samtidigt som detaljplanen ska tillåta en nockhöjd som rymmer två våningar, utan att nuvarande omfattning av bebyggelsen ska kunna fördubblas.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

e₂ 600,0 Största byggnadsarea är 600,0 m²**e₃ 30,0 Största byggnadsarea är 30,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Motiv: Byggnadsarea har reglerats utifrån att det ska finnas förutsättningar för att skapa en bra relation mellan byggnader, ytor för utevistelse samt ytor för parkering och angöring. Reglering av byggnadsarea har valts för att påverka bebyggelsens avtryck på marken.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

- m₁ Mur ska anläggas som skydd mot översvämning**
- m₂ Marken ska utformas för att kunna hantera en fördröjning av minst 900 m³ regnvatten vid skyfall**
- Motiv: Säkerställa att ny bebyggelse skyddas mot översvämning.
- Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.
- a₁ Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningarna har avhjälppts (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)**
- Motiv: Krävs för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder, skola eller vård med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.
- Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.
- a₂ Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet**
- Motiv: Krävs för att planbestämmelsen om markens genomsläpplighet (b₂, b₃, b₄) ska kunna följas upp av kommunen.
- Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.
- a₃ Startbesked får inte ges för byggnader förrän en mur har anlagts som skyddsåtgärd mot översvämningar (m₁)**
- a₄ Startbesked får inte ges för byggnader förrän skyddsåtgärd för hantering av skyfall (m₂) har anlagts**
- Motiv: Krävs för att säkerställa att aktuella åtgärder vidtas för att marken ska vara lämpad för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning.
- Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.
- a₅ Marklov krävs även för schaktning eller fyllning som ändrar markens höjd med mindre än 0,5 m**
- Motiv: Säkerställa att höjdförhållandena inte förändras på ett sådant sätt som innebär en ökad markavrinning till grannfastigheter.
- Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.
- b₁ Minsta tillåtna sockelhöjd på huvudbyggnader är 0,3 meter**
- Motiv: Säkerställa att ny bebyggelse skyddas mot översvämning
- Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.

b₂ Minst 50 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig

b₃ Minst 50 % av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig

b₄ Minst 50 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig

b₅ Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Detaljplanen ianspråktar delvis mark som i dagsläget infiltrerar dagvatten. För att minska mängden hårdgjorda ytor som planförslaget medför regleras markens genomsläpplighet. Därmed minskar mängden dagvatten som behöver hanteras, vilket främjar en god hushållning med mark och vatten.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

n₁ Marken får inte användas för parkering

Motiv: Området ska fördröja regnvatten vid skyfall och den beräknade vattenmängden som ska kunna hanteras gör att marken inte är lämplig för parkering.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.

n₂ Träd ska planteras och integreras i skyfallsytan

Motiv: Bevara en grön karaktär för ytan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Huvudbyggnader får uppföras med högst 2 våningar

Motiv: Säkerställa att ny bebyggelse inte utformas i mer än två våningar.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL, en långsiktigt god hushållning med mark. 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

Motiv: Längden på genomförandetiden är motiverad utifrån att området kan bebyggas/omvandlas etappvis under en längre period.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Befintliga huvudbyggnader inom planområdet är uppförda i ett plan med gula tegelfasader och valmat tak med rött taktegel eller svart papptak. Ovanför fönsterbanden finns putsade partier i mörk eller ljus kulör. Det finns även ett antal komplementbyggnader som är uppförda i trä i olika kulörer. Bebyggelsen inom området har ingen tydlig relation till omgivande kvarter, gator eller bebyggelse.



Figur 6. Foto på en av de befintliga byggnaderna med svart takpapp.



Figur 7. Foto på en av de befintliga byggnaderna med rött taktegel.

Befintlig bostadsbebyggelse intill planområdet är uppförda i ett till två plan och består uteslutande av småhusbebyggelse med framför allt friliggande villor, men även radhus och kedjehus. Bostadshusen är i huvudsak uppförda i gult eller rött tegel med inslag av träpanel.



Figur 8. Foto på bostadsbebyggelse vid Halabacken.



Figur 9. Foto på bostadsbebyggelse vid Kronovägen.



Figur 10. Foto på bostadsbebyggelse vid Odengatan.

Kulturmiljö

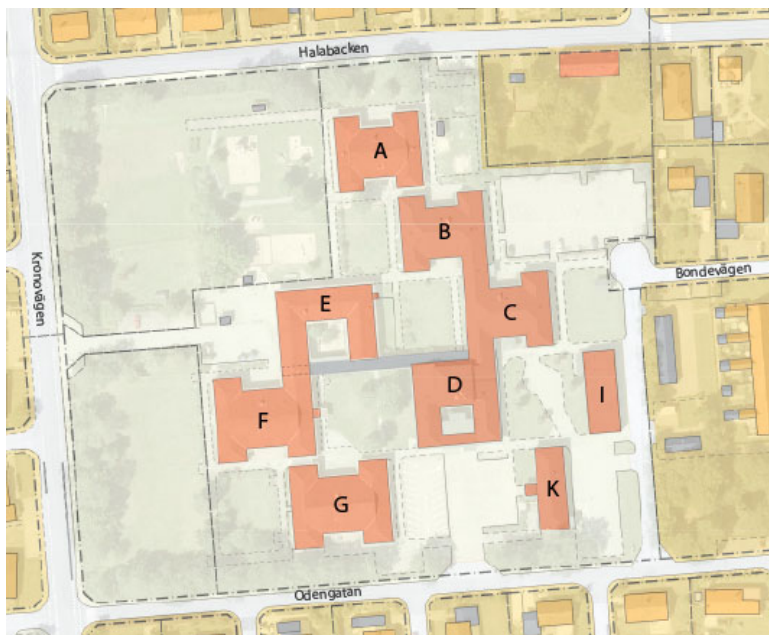
Intill planområdet vid Halabacken ligger byggnaden ”Klausastället” som kommunen äger och bedriver daglig verksamhet i. ”Klausastället” har varit del av en tidigare gårdsmiljö som finns redovisad på bland annat Häradsekonomska kartan (cirka 1910-1915).



Figur 11. Foto på byggnaden som kallas för ”Klausastället”.

Service

Byggnaderna inom planområdet används till förskolor, som Eslövs kommun bedriver, och till vårdverksamhet där Capio bedriver en specialistmottagning och till Region Skåne som bedriver en röntgenmottagning samt en barn- och ungdomspsykiatrimottagning.



Figur 12. Befintliga byggnader inom planområdet. Byggnad D och E används till förskolor, byggnad C och K till vård (Region Skåne) och byggnad F och G till vård (Capio). Byggnad A, B och I används inte.

Den närmst belägna grundskolan är Fridasroskolan med årskurs F-6 som ligger drygt 150 meter norrut. Fridasroskolan ska dock avvecklas på sikt och det innebär att den närmst belägna grundskolan med årskurs F-6 är Västra skolan som ligger cirka 650 meter sydöst om planområdet. Den närmst belägna grundskolan med

högstadium är Ekenässkolan som ligger strax intill Västra skolan. Övrig service i form av mataffär och restauranger finns i centrala Eslöv cirka 1,5 kilometer österut.

Ny bebyggelse enligt planförslaget

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse för bostäder, vård och skola. Brinova avser i första hand att uppföra ny bebyggelse inom området som tillåter bostäder (B) samt inom området som tillåter bostäder och vård (BD). Befintlig bebyggelse inom området som tillåter vård, skola och bostäder (DSB) som används av verksamheter idag avser Brinova att behålla.

Detaljplanens regleringar för ny bebyggelse

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av bostäder som får uppföras vilket innebär att det är tillåtet att bygga både småhus (villor/parhus/radhus/kedjehus) och flerfamiljshus. Detaljplanen begränsar inte heller vilken typ av vårdverksamhet eller skolverksamhet som marken får användas till, vilket innebär att till exempel både förskola och skola är tillåtet.

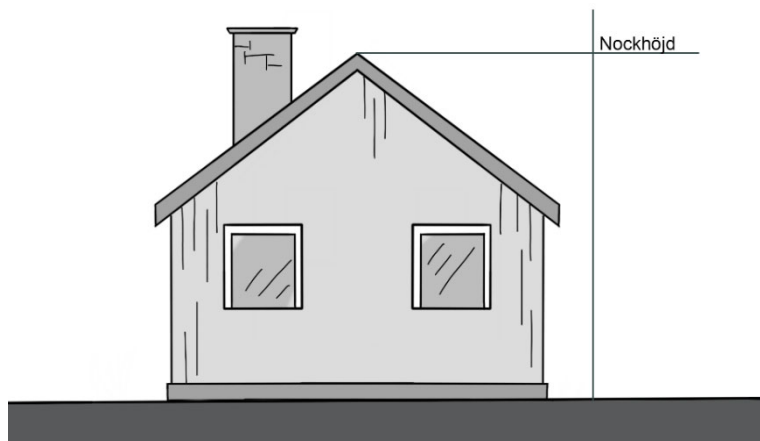
Begränsning av markens utnyttjande (prickad mark och plusprickad mark)

Prickad mark reglerar var byggnader inte får placeras och plusprickad mark reglerar var huvudbyggnader inte får placeras. Närmast mot fastigheten Dannemannen 35 och mot Halabacken (inom B-området) reglerar detaljplanen först 2 meter prickad mark och därefter 4 meter plusprickad mark. Mot Halabacken inom BD-området reglerar detaljplanen först 2 meter prickad mark och därefter 6 meter plusprickad mark. Kommunen bedömer att det är lämpligt med ett längre avstånd inom BD-området eftersom byggnader tillåts vara högre här samt för att skapa utrymme för befintliga träd att vara kvar. Huvudbyggnader kan därmed inte placeras närmare Halabacken än 6 meter inom den västra delen och inte närmare Halabacken än 8 meter i den östra delen. Mot mark som planläggs för park, allmän plats, kan byggnader inte uppföras inom de närmsta 2 metrarna.

Ytor som har planlagts för markreservat för allmännyttiga ändamål har också försetts med prickad mark.

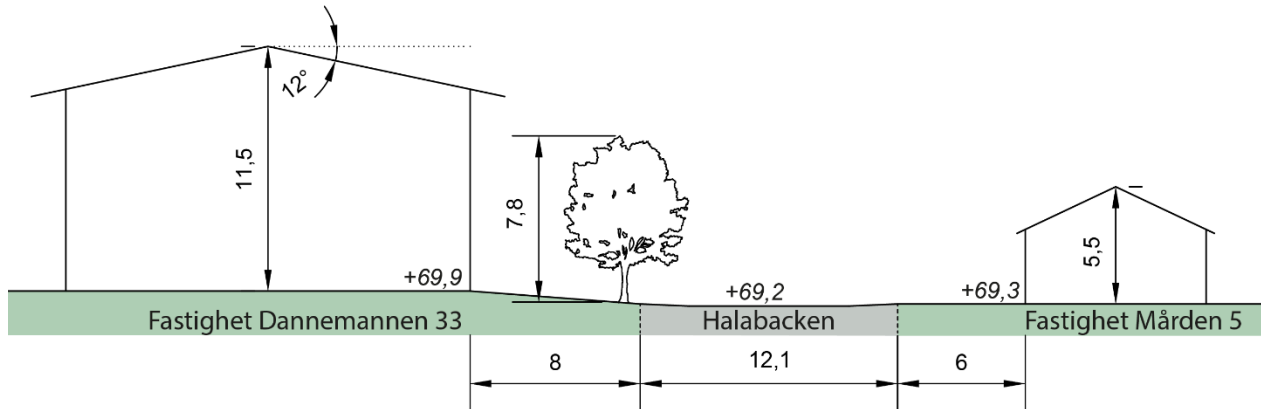
Höjd på byggnadsverk och takvinkel

Högsta tillåtna höjd på byggnader regleras genom nockhöjd. Med nockhöjd avses yttertakets högsta punkt.



Figur 13. Illustration som visar princip för beräkning av nockhöjd (boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/).

För bostäder tillåter planförslaget en högsta nockhöjd på 9,0 meter. Inom den höjden ryms maximalt två våningar. För byggnader för vård eller skola tillåts en högsta nockhöjd på 11,5 meter. Kommunen tillåter en högre nockhöjd på dessa byggnader för att de ska kunna uppföras i två våningar. Den typen av verksamheter kräver mer utrymme för tekniska anläggningar som till exempel ventilation. För att det ska vara tydligt vilket antal våningar som får uppföras reglerar detaljplanen att huvudbyggnader får utformas med högst två våningar.



Figur 14. Sektion som visar förhållande mellan ny och befintlig bebyggelse vid Halabacken om byggrätten i detaljplanen utnyttjas maximalt, angivna mått är i meter. Måtten med plus framför anger markens ungefärliga höjd idag.

Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 4,0 meter.

Detaljplanen reglerar att minsta tillåtna takvinkel är 12,0 grader (α_1) och att största tillåtna takvinkel är 27,0 grader (α_2). Takvinkeln regleras utifrån att ny bebyggelse ska ha relativt flacka tak som bebyggelsen i närområdet.

Utnyttjandegrad

Detaljplanen reglerar utnyttjandegrad både utifrån byggnadsarea och bruttoarea. Förenklat beskrivet är byggnadsarea den area som en byggnad upptar på marken och bruttoarea den sammanlagda ytan av alla våningsplan. I byggnadsarea ingår öppnarea, exempelvis skärmtak, medan den typen av area inte ingår i bruttoarea.

Området som planläggs för bostäder (B) är 7666 kvadratmeter stort och området som planläggs för bostäder, vård (BD) är 6953 kvadratmeter stort. Inom dessa områden reglerar detaljplanen att största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Det innebär att detaljplanen tillåter att som högst 2300 kvadratmeter byggnadsarea kan uppföras inom B-området och 2086 kvadratmeter byggnadsarea inom BD-området.

Området som planläggs för vård, skola, bostäder (DSB) är uppdelat i två områden som kan bebyggas. Inom den östra delen som innehåller befintliga byggnader regleras byggrätten genom största bruttoarea (e_1 - största bruttoarea är 5200 m², varav högst 3000 m² bruttoarea får uppföras för skoländamål). Befintliga byggnader upptar cirka 5000 kvadratmeter bruttoarea. Byggrätten för skoländamål är mindre för att begränsa mängden trafik som den typen av verksamhet skulle kunna innebära. Inom den västra delen regleras byggrätten genom största

byggnadsarea (e₂600 - största byggnadsarea är 600,0 m²). Det motsvarar att det kan uppföras byggnader på cirka 38 % av den byggbara ytan.

Inom de områden där Brinova avser att uppföra ny bebyggelse regleras bygggrätten med byggnadsarea för att begränsa mängden yta som byggnader upptar på marken.

Inom DSB-området är det möjligt att uppföra byggnader i två våningar utifrån den nockhöjd som detaljplanen reglerar. För att det ska vara tydligt vilket antal våningar som får uppföras reglerar detaljplanen att huvudbyggnader får utformas med högst två våningar. Utgångspunkten är att befintliga byggnader ska rymmas inom bygggrätten som regleras för att de inte ska bli planstridiga. Om byggnadsarea skulle regleras inom området skulle det innebära att mängden bebyggelse skulle kunna fördubblas jämfört med idag, vilket kommunen inte bedömer som lämpligt. Därför har kommunen valt att reglera bygggrätten med bruttoarea i stället.

Utförande

Enligt detaljplanen är minsta tillåtna sockelhöjd 0,3 meter på huvudbyggnader. Med sockelhöjd avses färdig golvhöjd. Regleringen syftar till att skydda bebyggelsen vid ett eventuellt skyfall och utgör ett kompletterande skydd till fördröjningsytan för skyfall i planområdets sydvästra hörn.

Utformningsförslag nya bostäder

Brinova har tagit fram ett utformningsförslag till ny bostadsbebyggelse inom planområdet som ett exempel på hur området skulle kunna exploateras.



Figur 15. Illustration för utformningsförslaget. Svarta byggnader illustrerar ny bebyggelse och vita huskroppar är befintlig bebyggelse.

Utformningsförslaget innehåller sju bostadshus i två plan med totalt 76 lägenheter med tillhörande förråds- och miljöhus.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer får inte överstiga 50 meter. Det finns förutsättningar för att tillgängligheten ska uppfyllas. Säkerställd åtkomlighet redovisas i samband med bygglovsansökan.

Nätstation

Detaljplanen planlägger ett område på 72 kvadratmeter för transformatorstation (E₁). Inom området planerar Krafringen att uppföra en nätstation som krävs till följd av det ökade behovet av energiförsörjning som planförslaget medför.

Detaljplanen reglerar inte hur mycket som får byggas inom E₁-området eller hur bebyggelsen ska se ut, men storleken på området innebär att det är möjligt för Krafringen att uppföra en enkelstation eller en dubbelstation.

Närmast E₁-området har marken försetts med prickad mark eftersom det behöver vara minst 5 meter från byggnaden för transformatorstationen till brännbar byggnadsdel/upplag. Den prickade marken är 3 meter bred åt väster och åt söder. Övriga 2 meter som behövs för att uppnå avståndet 5 meter tillgodoser Krafringen inom E₁-området.

Öster och norr om E₁-området ligger fastigheterna Dannemannen 35 och Dannemannen 28. Avståndet från E₁-området till fastigheten Dannemannen 35 är drygt 7 meter och till fastigheten Dannemannen 28 är avståndet drygt 10 meter. Ytan mellan E₁-området och fastigheterna har försetts med prickad mark.

Planförslagets konsekvenser på bebyggelse

För att genomföra detaljplanen krävs rivning av byggnader med hänsyn till markreservatet för allmännyttiga ändamål avseende gång- och cykeltrafik (X₁).

Detaljplanen ställer krav på sockelhöjd för huvudbyggnader, vilket kräver att åtgärder vidtas för att uppnå krav på tillgänglighet.

Kommunen har bedömt att det inte är motiverat att ta fram någon sol- och skuggstudie för planförslaget. Huvudbyggnader kan uppföras som närmst cirka 11 meter från fastigheten Dannemannen 34 (Ulvåsa Park), där är det framför allt parkering och komplementbyggnader närmst mot planområdet. Mot fastigheten Dannemannen 28 samt mot fastigheterna norr om Halabacken kan huvudbyggnader uppföras som närmst 18 meter från fastigheterna. I övrigt är det ännu längre ifrån som huvudbyggnader kan uppföras mot privata bostadsfastigheter.

TRAFIK

Befintlig trafiksituation

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Längs med Kronovägen finns separerade cykelfält i respektive åkriktning. In mot centrala

Eslöv och järnvägsstationen innebär den närmsta vägen att cykling i huvudsak sker i blandtrafik. Trottoarer finns vid samtliga gator i närområdet med koppling till övriga delar av Eslövs tätort.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats (Eslöv Kärråkra vårdcentral) ligger drygt 500 meter promenadväg från planområdet. På vardagar avgår stadsbussen 2-3 gånger i timmen och på lördagar avgår bussen 1-2 gånger i timmen. Stadsbussarna trafikerar inte på söndagar.

Från planområdet till Eslövs station är det cirka 1,5 kilometer, där finns det möjlighet att åka vidare kollektivt med både tåg och regionbussar.

Biltrafik

Gatunätet kring planområdet utgörs av lokalgator som i sin tur ansluter till Remmarlovsvägen, vilken är en av huvudgatorna i Eslövs tätort. Remmarlovsvägen trafikeras i genomsnitt av drygt 2600 motorfordon per dygn enligt trafikmätningar som är utförda i maj 2024 (mätningen är genomförd på Remmarlovsvägen mellan Halabacken och Malmgatan).

Från Remmarlovsvägen är det förbud mot infart på Odengatan i västlig riktning (mot planområdet), vilket begränsar valmöjligheten för bilister att ta sig till planområdet från huvudgatunätet.

Varutransporter

Varutransporter sker idag till befintliga skol- och vårdverksamheter i området.

Sophämtning

Avfallshantering för befintliga verksamheter finns i dagsläget vid bebyggelsen vid infartsvägen från Kronovägen samt i anslutning till vändplatsen vid Bondevägen.

Angöring och parkering

Inom planområdet finns det i dagsläget drygt 120 parkeringsplatser för bilar, varav fyra parkeringsplatser är för rörelsehindrade. Dessa är placerade i anslutning till entréer till de olika verksamheterna. Majoriteten av parkeringsplatserna nås via Bondevägen eller via Odengatan. Cykelparkering finns i anslutning till vissa av byggnadernas entréer.



Figur 16. Parkeringsytor och antal bilparkeringsplatser inom planområdet.

Tillkommande trafik

Trafikutredning – befintligt trafikflöde

Tyréns tog fram en trafikutredning för detaljplanen inför samrådet som exploatören har beställt och bekostat, *Trafikutredning, detaljplan Dannemannen 33, 36 & 37, 2019-11-20, Tyréns AB.*

Trafikutredningen utgår från ett tidigare förslag till ny bebyggelse med en mer omfattande exploatering än vad föreslagen detaljplan nu tillåter. Resultatet av utredningen är därför inte aktuellt för nuvarande planförslag. Däremot så genomfördes fordonsmätningar i samband med utredningen under en vecka i november 2019 för Halabacken, Kronovägen och Odengatan och dessa trafikmängder bedömer kommunen fortfarande är aktuella för området. De tre gatorna är inte några genomfartsgator och det har inte skett några förändringar i närområdet som påverkar dessa trafikmängder.



Figur 17. Trafikmängder (2019) på omkringliggande gator som presenteras i trafikutredningen. ÅDT (årsdygnstrafik) är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn.

Trafikbulerutredning – trafikflöde prognosår 2045

Tyréns har tagit fram två trafikbulerutredningar för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat, *Trafikbulerutredning, Dannemannen, Eslöv, 2019-11-18, Tyréns AB* samt *Trafikbulerutredning, Dannemannen, Eslöv, 2025-09-30, Tyréns AB*. Den senare utredningen ersätter den tidigare utredningen. I den senaste utredningen redovisas ett beräknat trafikflöde för prognosår 2045.



Figur 18. Redovisade trafikflöden för prognosår 2045 i trafikbullerutredningen. Flödena utgår från utformningsförslaget som Brinova har tagit fram. Flödena anges som ÅDT/andel tung trafik.

Trafiken som finns i och omkring området idag, kopplat till befintliga skol- och vårdverksamheter, är medräknat i de angivna trafikflödena i figur 18.

Planförslag

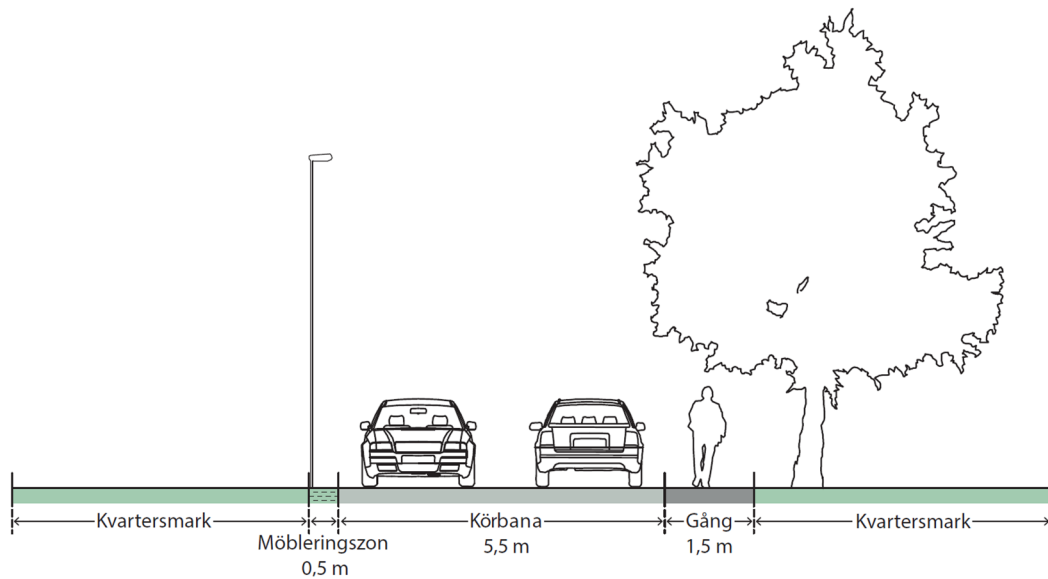
Trafikalstring

Utifrån redovisade befintliga trafikflöden och redovisade trafikflöden för prognosår 2045 innebär detaljplanen att trafikflödena ökar på omkringliggande gator enligt nedan:

- Halabacken: +143 ÅDT
- Kronovägen: +66 ÅDT
- Odengatan: +11 ÅDT
- Bondevägen nord-sydlig riktning: +16 ÅDT
- Bondevägen ost-västlig riktning: +5 ÅDT

Gata, allmän plats

I detaljplanen planläggs gatan mellan Bondevägen och Odengatan för gata, allmän plats. Gatan blir en förlängning av nuvarande Bondevägen och ligger inom Brinovas fastighet i dagsläget, men gatan kommer vid ett genomförande av detaljplanen att övergå till en av kommunens fastigheter. Gatan planläggs som 7,5 meter bred och i det utrymmet ingår en möbleringszon för belysning på 0,5 meter, en körbana på 5,5 meter samt en 1,5 meter bred gångbana som är planerad att ligga på den östra sidan av gatan.



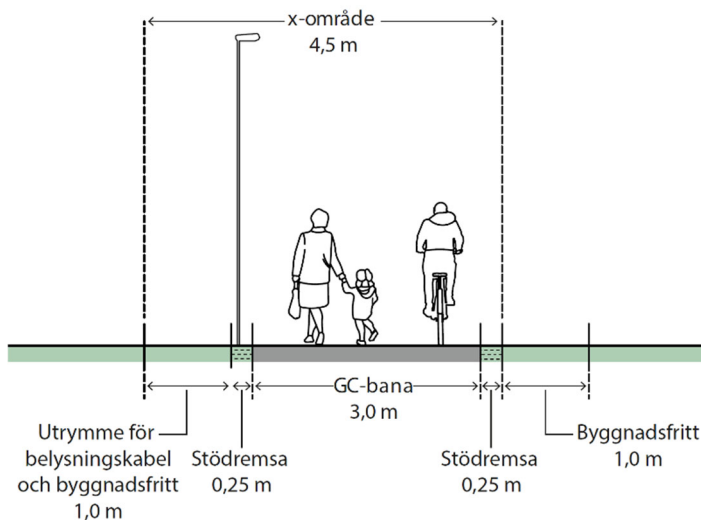
Figur 19. Sektion, sett söderifrån, som visar uppdelningen av funktioner för den allmänna gatan mellan Bondevägen och Odengatan.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen reglerar att den allmänna gatan ska utformas med gångbana (gång₁). Gångbana ansluter till befintligt nät för gångtrafik.

Cykeltrafik sker tillsammans med biltrafik på den nya allmänna gatan, i likhet med hur det sker i bostadsområdena i övrigt i närområdet.

Från Bondevägen och västerut till Kronovägen planläggs en 4,5 meter bred remsa som markreservat för allmännyttiga ändamål, bland annat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x₁). I utrymmet ingår en 3,0 meter bred gång- och cykelbana, stödremor, utrymme för belysning och tillhörande kablar, se sektion i figur 20. Det innebär att allmänheten har rätt att nyttja sträckan för gång- och cykeltrafik. Kommunen kommer att teckna ett servitutsavtal med fastighetsägaren/exploatören för att säkra tillgången till utrymmet.



Figur 20. Sektion, sett västerifrån, som visar uppdelningen av funktioner för markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x₁).

Sophämtning

Detaljplanen möjliggör för placering och utformning av miljöhus så sophämtning kan ske enligt de krav som Mellanskånes Renhållningsaktiebolag (MERAB) har gällande avfallshantering.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm reglerar hur många parkeringsplatser som ska anordnas. För flerbostadshus och verksamheter utanför den centrala zonen i Eslöv, där aktuellt planområdet är lokaliserat gäller följande:

	Bil	Cykel	Lastcykel
Flerbostadshus	8	20	2
Verksamheter	8	20	4

Tabell 1. Antal parkeringsplatser för bil och cykel per 1000 m² bruttoarea (BTA).

Brinovas utformningsförslag, se figur 15, omfattar totalt 5620 kvadratmeter bruttoarea (bostäder och komplementbyggnader). Utformningsförslaget redovisar 59 parkeringsplatser för bilar och 104 parkeringsplatser för cyklar. Enligt kommunens parkeringsnorm skulle en bebyggelse enligt utformningsförslaget kräva 45 parkeringsplatser för bilar och 112 parkeringsplatser för cyklar.

Kommunen bedömer att detaljplanen ger förutsättningar för att parkeringsnormen ska kunna följas vid ett genomförande av detaljplanen. Det slutliga antalet parkeringsplatser som kommer att krävas följer kommunen upp i samband med bygglovsskedet.

Planförslagets konsekvenser för trafiken

Biltrafik

Detaljplanen innebär att biltrafiken i området kommer att öka, men i begränsad omfattning som kommunen bedömer är acceptabel och inte kommer påverka infrastrukturens kapacitet.

Gatan som planläggs för ”GATA” innebär att befintlig gata mellan Bondevägen och Odengatan behöver breddas något västerut.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet kommer att kompletteras i området. Sträckning mellan Bondevägen och Kronovägen möjliggörs som inte har funnits tidigare. Gatan mellan Bondevägen och Odengatan kompletteras med en gångbana.

GRÖNSTRUKTUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Befintligt

Rekreation

Planområdet ligger i närheten av Trollsjöparken och Husarängen som båda är rekreationsområden med möjlighet till olika typer av aktiviteter. Det är även nära till utkanten av västra Eslöv där det finns ett promenadstråk vid bebyggelsens möte med jordbrukslandskapet.

Grönstruktur

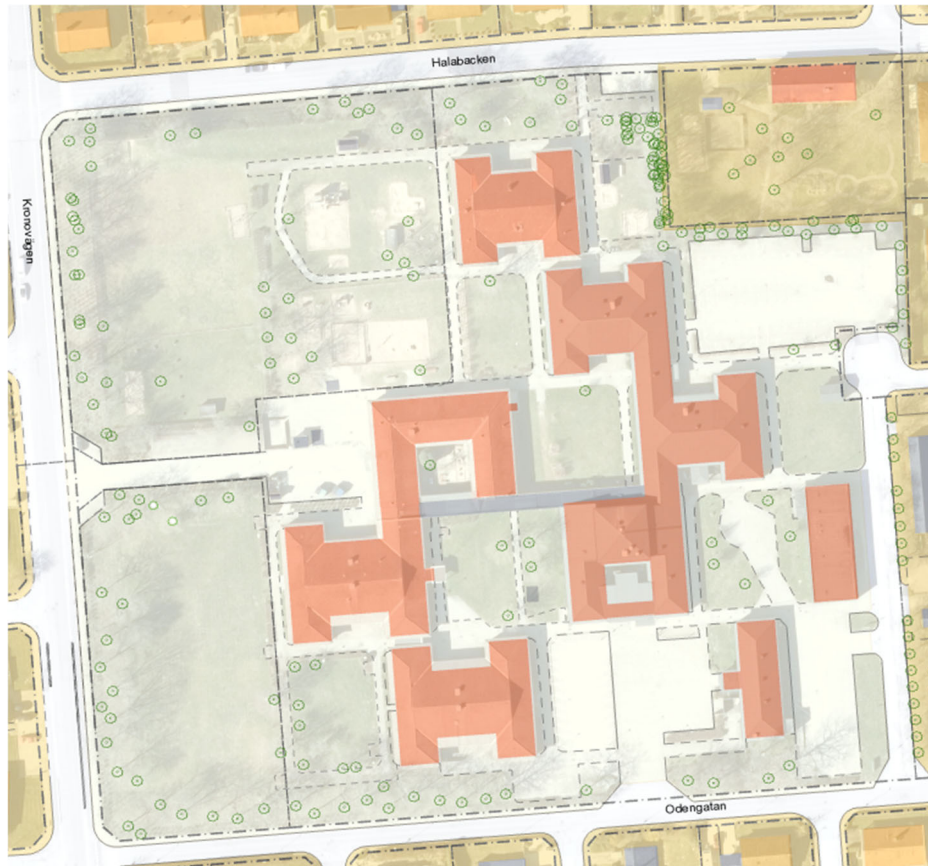
I den västra delen av planområdet finns två sammanhängande grönytor som är cirka 8500 kvadratmeter respektive cirka 5300 kvadratmeter stora. Några mindre grönytor finns mellan bebyggelsen. Grönytorna består till störst del av klippt gräsmatta. Planområdet innehåller flertalet träd som i huvudsak finns i ytterkanten av planområdet, framför allt längs med Kronovägen och Odengatan. Enligt översiktsplanen är ett stråk längs med Kronovägen och del av Odengatan inom planområdet lämpligt för ny grönstruktur för vattenhantering.



Figur 21. Grönytor och träd inom planområdet (ortofoto 2020). Gul linje illustrerar de två större sammanhängande grönytorerna.

Träd

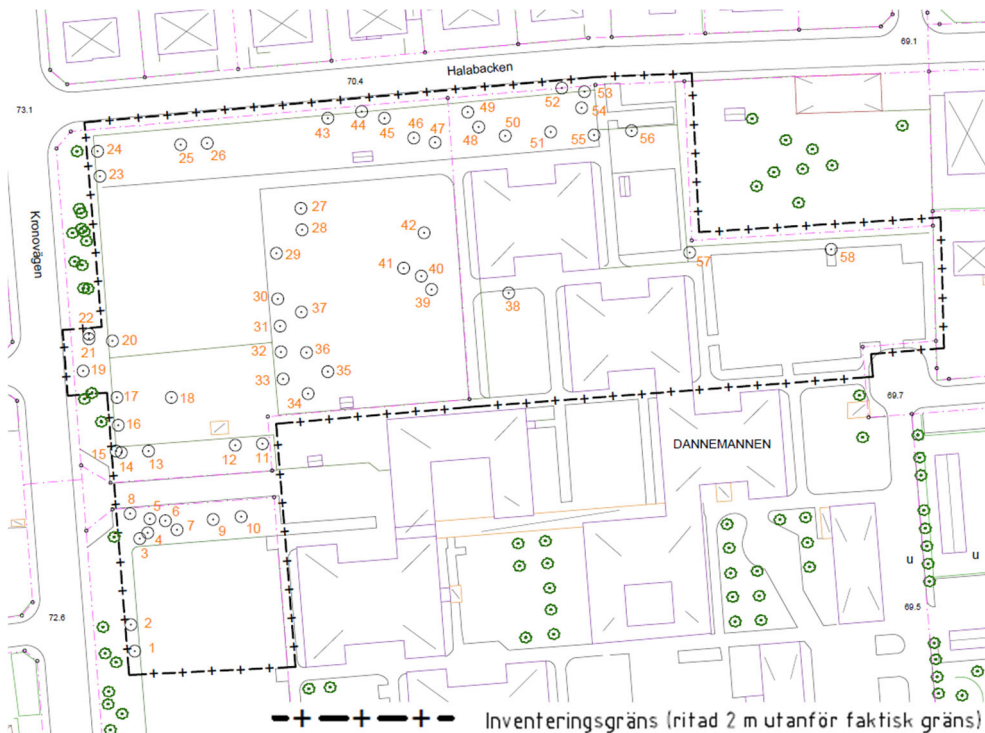
Planområdet innehåller flertalet träd av olika arter och i olika omfattning.



Figur 22. Bild som visar omfattningen av träd (gröna symboler) inom planområdet (2025-01-16).

Markkompaniet Syd AB har utfört en trädvärdering inom en del av planområdet som redovisas i rapporten *Kv Dannemannen Eslöv, Trädvärdering, 2023-02-22* med tillhörande översiktskarta. Inventeringen gjordes okulärt och i den fastslogs trädart, stamomfång på 1,0 meter höjd över marken, trädens vitalitet, kondition på rot-/stambas, stam, krona samt om ståndorten representerar gatuträd eller parkträd. Utifrån resultatet av inventeringen har sedan ett ekonomiskt värde beräknats för respektive träd.

Avgränsningen av inventering utgår huvudsakligen från den mark som planläggs för kvartersmark som exploitören avser att förändra. Områden som planläggs för allmän plats och området som planläggs för vård, skola, bostäder (DSB) med befintliga verksamheter ingår därför inte i inventeringsområdet. En tät ridå av häggar mot kommunens fastighet Dannemannen 35 i nordöstra hörnet av området är undantaget i inventeringen. Merparten av träden i anslutning till parkeringsytan i det nordöstra hörnet är inte heller med i värderingen.



Figur 23. Inventeringsområde med träd (numrerade) som har värderats.

Markkomanpiet har inventerat totalt 58 träd, vilka var i varierande skick och likaså det ekonomiska värdet. Inventeringen visade på 14 olika trädarter; hägg, skogsek, hassel, skogsalm, skogslönn, vårtbjörk, rödek, hästkastanj, kaukasisk vingnöt, ask, klotlönn, skogslind, glanshägg och parklind. Hägg är den trädart som förekommer mest och utgör nästan hälften av trädbeståndet av de träd som inventerats.

Inom inventeringsområdet finns en ask och tre skogsalmar. Ask och alm är två arter som är med på den svenska rödlistan. Rödlistan är en sammanställning av enskilda arters utdöenderisk och ger en överblick över tillståndet för Sveriges arter. Ask är klassad som starkt hotad på grund av att arten är kraftigt drabbad av askskottsjukan. Både unga och gamla askar drabbas vilket medför en risk för en mycket snabb utslagning av större delen av det svenska askbeståndet. Alm är klassad som akut hotad eftersom arten är kraftigt påverkad av almsjukan, idag är större delen av det svenska beståndet drabbat.

Rödek, kaukasisk vingnöt, klotlönn, glanshägg och parklind är exotiska arter och bidrar därför inte till den biologiska mångfalden, men precis som andra träd bidrar de med ekosystemtjänster. När trädvärderingen genomfördes beräknades fyra av träden ha ett ekonomiskt värde som översteg 500 000 kr, där samtliga träd är av exotiska arter. Trädvärderingen har inte utgått ifrån vilket värde träden kan ha för biologisk mångfald eller utifrån vilka ekosystemtjänster de bidrar med.

Biotopskyddsområde - allé

Inom planområdet

Kommunen bedömer att trädalléer längs med Kronovägen och Odengatan uppfyller kriterierna för att omfattas av det generella biotopskyddet för allé. Alléplanteringen består av arten rödek. Träden bidrar med grönska till gaturummen som är en del av områdets karaktär.



Figur 24 och 25. Foto på trädallén längs med Kronovägen, sett norrifrån.

Enstaka träd som står i nederkanten av slänten, se exempelvis ovan i figur 25, bedöms inte ingå i biotopskyddet. I den norra delen av trädallén längs med Kronovägen finns enstaka björkar, dessa bedöms inte heller ingå i biotopskyddet.



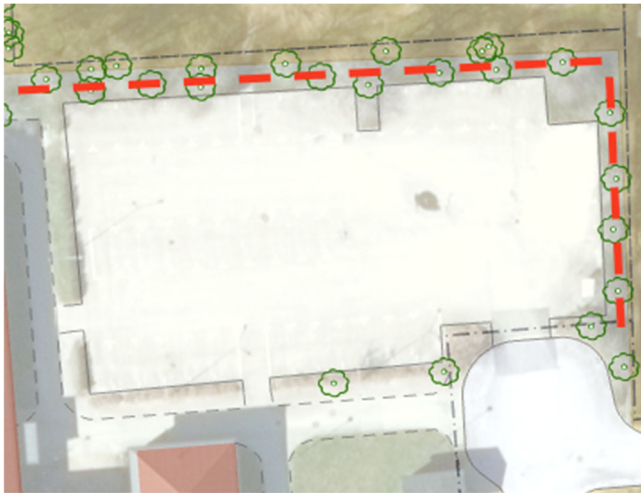
Figur 26. Foto på trädallén längs med Odengatan, sett österifrån.

Kommunen bedömer att träd längs med hela Odengatan omfattas av det generella biotopskyddet, även träden längst i öster där parkeringsyta och infart skapar ett avbrott i allén.



Figur 27. Bild som markerar träden längst i öster av Odengatan som kommunen bedömer också omfattas av det generella biotopskyddet.

I anslutning till parkeringsytan i nordöstra hörnet finns det också trädplanteringar som kommunen bedömer omfattas av det generella biotopskyddet för allé.



Figur 28. Trädplantering vid den nordöstra parkeringsytan.



Figur 29. Foto på trädplantering vid parkeringsytans östra sida.

Utom planområdet

Vid gatan, som ligger mellan Odengatan och Bondevägen, finns en trädallé med 17 träd längs med gatans östra sida. Trädallén finns med på flygfoto från år 1973-75,

vilket innebär att träden är äldre än 30 år och därmed omfattas av det generella biotopskyddet för allé.



Figur 30. Foto på trädallén vid gatan mellan Odengatan och Bondevägen, sett från Odengatan.

Ekosystemtjänster

Eslövs kommun har utvärderat planförslaget med hjälp av Boverkets verktyg ESTER för kartläggning av ekosystemtjänster. Verktöget 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. ESTER utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster.

Genomförd kartläggning visar att grönytor och vegetation inom planområdet bidrar med ekosystemtjänster inom samtliga fyra kategorier, men att reglerande ekosystemtjänster är dominerande (reglering av lokalklimat, skydd mot extremväder, luftrening, reglering av buller, rening och reglering av dagvatten, pollinering, reglering av skadedjur och skadeväxter). De större grönytorerna i västra delen av planområdet och markens genomsläpplighet samt omfattningen av träd med olika arter och hur dessa är strukturerade har en avgörande betydelse för de ekosystemtjänster som har kartlagts inom planområdet.

Förutom infiltrering av dagvatten, bidrar gräsmattor och vegetation till klimatreglering genom upptag av koldioxid och inlagring av kol. Träd och buskars vattenupptag bidrar även till upptag och cirkulation av vatten. Träd och buskar förbättrar lokalklimatet genom att rena luften från föroreningar och släppa ut syre. De ger även skugga, dämpar vind och trafikbuller. Välklippta gräsmattor har oftast ett litet värde för biologisk mångfald medan träd och buskar kan gynna biologisk mångfald genom att erbjuda skydd och boplatser. Gröna stråk genom stadsmiljö kan gynna biologisk mångfald genom att verka som spridningskorridorer mellan områden med högre naturvärden.

Planförslag

Grönytor och träd

Översiktsplanen pekar ut ett stråk längs med Kronovägen och del av Odengatan som ett lämpligt läge för ny grönstruktur för vattenhantering. I detaljplanen planläggs ett 10 meter brett stråk för allmän plats, park, för att säkerställa bevarandet av grönstrukturen. Biotopskyddade alléer ligger till stor del inom grönstråket. På kvartersmarken som gränsar till grönstråket har en 2 meter bred yta med prickad mark (marken får inte förses med byggnad) lagts till, vilket ger ytterligare utrymme för trädkronorna.

Del av den biotopskyddade allén längs med Odengatan ligger på kvartersmark. Detaljplanen reglerar en 14 meter bred yta med prickad mark (marken får inte förses med byggnad) i anslutning till allén, vilket skapar förutsättningar för att träden ska kunna bevaras. Eftersom trädallén är skyddad enligt miljöbalken har träden inte försetts med någon planbestämmelse om att träden inte får fällas.

Merparten av träden inom planområdet står på mark som planläggs för kvartersmark. Kommunen bedömer inte att det finns några specifika träd som måste bevaras som motiverar att de förses med planbestämmelse om att träden inte får fällas, men ju fler träd som kan bevaras desto bättre. Kommunen förespråkar att i första hand sparas stora träd och träd som är av inhemska arter. Exploatören uppmanas att ha en dialog med kommunen i samband med slutlig utformning av området för att diskutera eventuella förbättringar som kan göras som gynnar bevarande av träden. Längs med Halabacken får huvudbyggnader inte placeras närmare gatan än 6 eller 8 meter. Inom den ytan finns träd som bland annat bidrar med grönska till gaturummet. Nya vägar och komplementbyggnader kan enkelt anpassas efter träden som finns. Detaljplanen ger därmed goda förutsättningar att bibehålla ett grönt gaturum.

I exploateringsavtalet, som kommunen ska teckna med exploatören, regleras att för varje träd som fälls inom kvartersmark ska ett nytt träd planteras i området. Om träd fälls inom allmän plats ska två nya träd planteras, vilket är i enlighet med kommunens riktlinjer för trädfällning.

Eventuella träd som exploatören faller som är av inhemska arter kan läggas på en av kommunens tätortsnära faunadepåer. En faunadepå är en hög med död ved, det vill säga stammar och grenar, som lämnas ute i naturen för att gynna den biologiska mångfalden, framför allt vedlevande arter. Kommunen samlar död ved från träd som varit tvungna att fällas och där det fällda trädet inte kan lämnas kvar på plats.

Från kommunens sida så har vi tätortsnära faunadepåer där vi samlar död ved, dvs. stammar och grenar, från träd vi har varit tvungna att fälla och där vi inte kan lämna kvar det fällda trädet på plats

Det sydvästra hörnet av planområdet planläggs för skyfallshantering. Detaljplanen reglerar att ytan inte får förses med byggnadsverk (ö₁), att marken inte får användas för parkering (n₁) och att marken ska vara genomsläpplig (b₅). Regleringarna skapar goda förutsättningar för att ytan fortsatt kommer vara en grönyta. För att förstärka de gröna värdena reglerar detaljplanen att träd ska planteras och

integreras i skyfallsytan (n_2). Eftersom ytan ska fördröja vatten vid extrema regn kommer ytan vanligtvis att stå torr. Det innebär att ytan även kan användas för lek och utevistelse.

Ekosystemtjänster

Genomsläppliga grönytor och vegetation bidrar med många ekosystemtjänster som går förlorade när dessa blir hårdgjorda eller tas bort. Grönyta som tas i anspråk för exploatering bör kompenseras genom att kvalitén på kvarvarande och nya grönytor inom området ökas för att gynna biologisk mångfald och så många ekosystemtjänster som möjligt. Ett sätt att öka och gynna ekosystemtjänster i området är att öka värdet på kvarvarande och ny vegetation för biologisk mångfald. Genom att anlägga blomrik äng på delar av den mark som planläggs för park, allmän plats, skulle det gynna både reglerande tjänster som pollination, vattenrening och klimatreglering och kulturella tjänster som till exempel välmående, hälsa, estetisk upplevelse och ökad kunskap om naturen.

Planförslagets konsekvenser för grönstrukturen och biologisk mångfald

Grönytor och träd

Detaljplanen innebär att grönytor kommer att exploateras vilket framför allt påverkar markens infiltrationsförmåga. Genom att reglera andel mark som ska vara genomsläpplig begränsas påverkan.

Träd kommer att behöva fällas vid ett genomförande av detaljplanen. En utformning i enlighet med Brinovas förslag, se figur 15, skulle innebära att cirka 15 träd måste fällas. Träd inom kvartersmark kan påverkas negativt av omkringliggande markarbeten, vilket innebär att det finns en risk att träd kommer att behöva fällas trots att intentionen är att spara dem.

Detaljplanen innebär en risk att asken och almarna, som är rödlistade arter, kan komma att fällas.

Biotopskyddsområde – allé

Detaljplanen ger förutsättningar för att de biotopskyddade alléerna ska kunna bevaras. Ingen dispens från biotopskyddet krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster kommer att gå förlorade vid ett genomförande av detaljplanen. De kan kompenseras genom att öka kvaliteten på kvarvarande och nya grönytor. Träd som fälls kan kompenseras först på lång sikt eftersom det tar lång tid innan nya träd växer sig stora. Kommunen har möjlighet att utveckla ytor som planläggs som park, allmän plats för att gynna biologisk mångfald och kompensera för förlorade ekosystemtjänster.

DAGVATTEN

Befintlig dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet leds till dagvattenledningen i Bondevägen samt till dagvattenledning i Odengatan.

Jordlagret inom planområdet består generellt av fyllning på sandig morän. Sandig morän har en medelhög genomsläpplighet. Dagvattenhantering sker därmed också lokalt på befintliga grönytor.

Planförslag

Detaljplanen reglerar att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig för områdena som planläggs för bostäder, vård (BD) samt den västra byggbara ytan inom området som planläggs för vård, skola, bostäder (DSB). För området som planläggs för bostäder (B) reglerar detaljplanen att minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig. Det högre kravet på genomsläpplighet motiveras av att området är en grönyta idag som hanterar dagvatten. Även i området som är avsatt för skyfallshantering, i det sydvästra hörnet, reglerar detaljplanen att marken ska vara genomsläpplig.

Vid nybyggnation är höjdsättningen viktig så inga olämpliga lågpunkter skapas eller att byggnationen medför några negativa konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

För att minska detaljplanens påverkan på dagvatten är det positivt om fördröjande åtgärder anläggs inom planområdet. Det kan exempelvis vara infiltrationsytor, växtbäddar med mera.

Planförslagets konsekvenser för dagvatten

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka, vilket i sin tur innebär en ökad mängd dagvatten som leds till ledningsnätet. Detaljplanen begränsar påverkan genom att reglera krav på genomsläpplig mark.

Område i detaljplanen	Andel hårdgjorda ytor idag	Krav på genomsläpplig mark i detaljplanen
Bostäder (B)	8 %	60 %
Bostäder, vård (BD)	65 %	50 %
Transformatorstation (E)	100 %	Inget krav
Vård, skola, bostäder (DSB) – inom den västra byggbara ytan	0 %	50 %
Vård, skola, bostäder (DSB) – inom den östra byggbara ytan	78 %	Inget krav

Tabell 2. Andel hårdgjorda ytor som finns inom kvartersmarken idag och vilket krav på genomsläpplighet som detaljplanen innebär.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Befintliga bullerkällor

Planområdet berörs av trafikbuller från de omkringliggande gatorna Halabacken, Kronovägen, Odengatan samt Bondevägen.

Riktvärden nya bostäder

I *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från vägar. Vid nybyggnation av bostäder gäller följande riktvärden som inte bör överskridas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Riktvärden nya skolgårdar

I Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar* (publicerad i oktober 2023) finns riktvärden för buller som gäller både nya och befintliga skolgårdar. Följande riktvärden anges:

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå för minst 50 procent av skolgårdens yta (de ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila).
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå för övriga vistelseytor inom skolgården.

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor.

Övriga vistelseytor bör klara 55 dBA. Med vistelseyta avses samma område som skolgård, den friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Inom fastigheten för skola eller förskola kan även förekomma ytor som inte är avsedda för vistelse, dessa behöver inte ingå i bedömning av skolgårdens lämplighet. Högre nivåer än 55 dBA bör undvikas, men nivåer upp till 60 dBA kan behöva accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras.

Vägledningen tar även upp att de delar av skolgårdens verksamhet som riskerar orsaka buller till omgivningen bör förläggas så att risk för störning till omgivningen minimeras.

Trafikbullerutredning

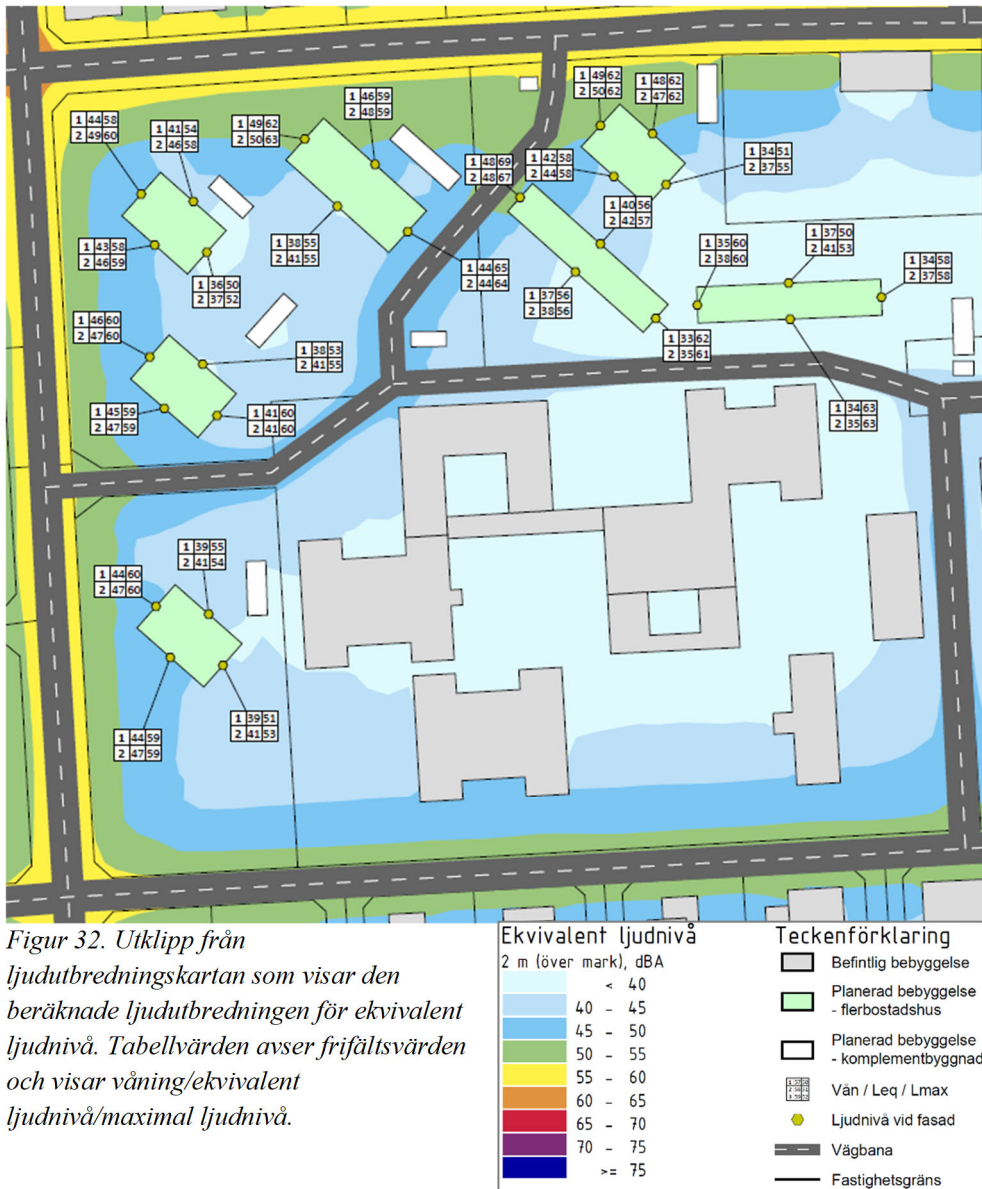
Tyréns har tagit fram två trafikbullerutredningar för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat, *Trafikbullerutredning, Dannemannen, Eslöv, 2019-11-18, Tyréns AB* samt *Trafikbullerutredning, Dannemannen, Eslöv, 2025-09-30, Tyréns AB*. Den senare utredningen ersätter den tidigare utredningen och därför redovisas bara trafikbullerutredningen från 2025.

Trafikbullerutredningen visar en beräknad ljudutbredning för planområdet som baseras på trafikflöden för prognosåret 2045 och utifrån en hastighet på 30 km/h. I trafikflödena är trafik som finns i och omkring området idag, kopplat till befintliga vård- och skolverksamheter, medräknat i angivna flöden.

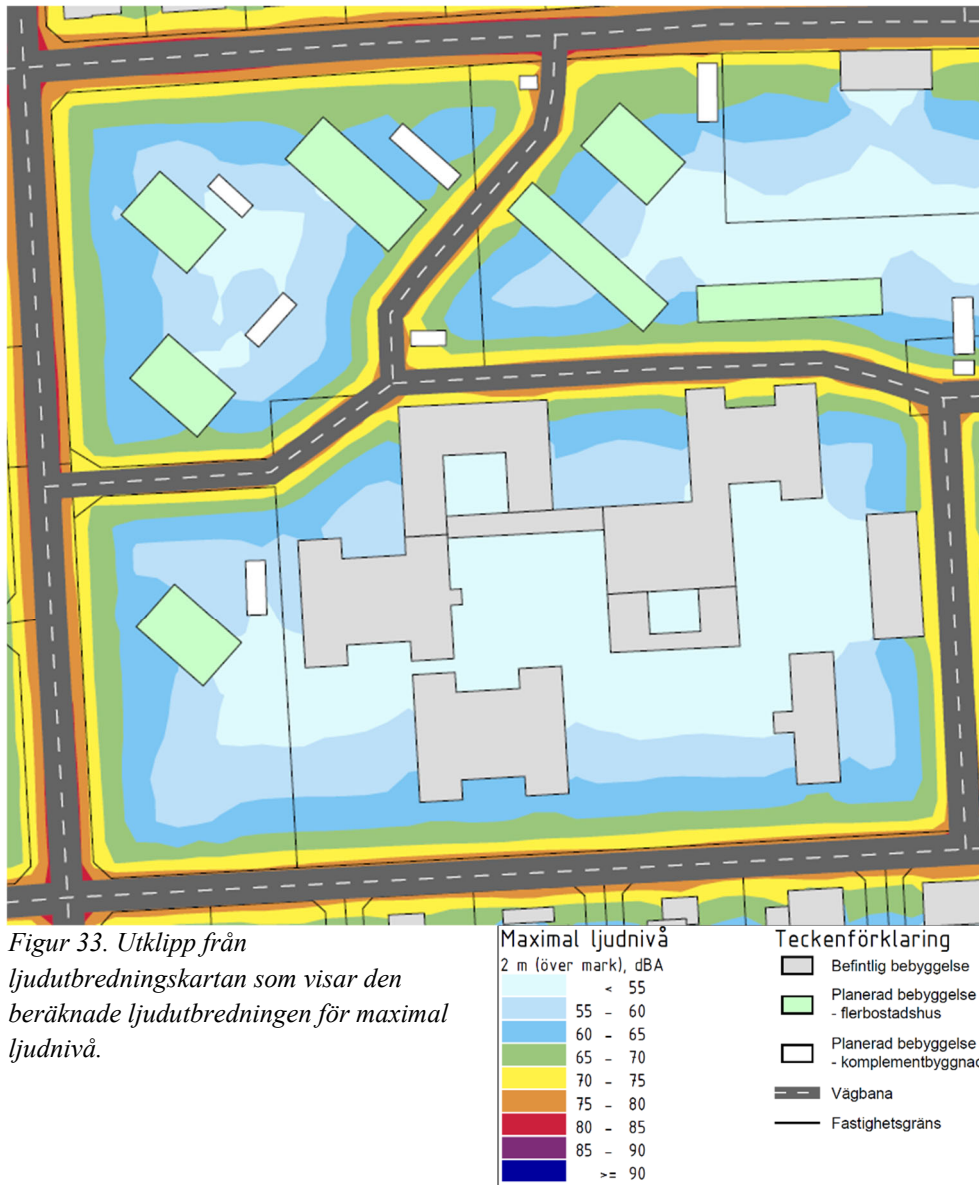


Figur 31. Trafikflöde från utredningen för prognosår 2045, anges som ÅFT/andel tung trafik.

Den beräknade ljudutbredningen för prognosåret 2045 för ekvivalent respektive maximal ljudnivå redovisas i de två följande figurerna.



Figur 32. Utklipp från ljudutbredningskartan som visar den beräknade ljudutbredningen för ekvivalent ljudnivå. Tabellvärden avser frifältsvärden och visar våning/ekvivalent ljudnivå/maximal ljudnivå.



Beräkningarna av trafikbuller visar att riktvärden för bostäder, både vid fasad och uteplats, kan uppnås inom planområdet utan att särskilda anpassningar behöver göras eller åtgärder vidtas. Med rätt konstruktion av fasadväggar, fönster och eventuellt ventiler är det möjligt att uppfylla Boverkets riktvärden för trafikbuller inomhus. Fönster, fasader och övriga byggnadsdelar bör dimensioneras mot buller vid ett senare tillfälle när byggnadernas utformning och planlösning är mer känd.

För skolgårdar uppnås riktvärdet 50 dBA över hela området som planläggs för skola, förutom för ett cirka 4,5 meter brett område längs med Odengatan.

Planförslag

Ny bebyggelse kan planeras fritt utifrån resultatet av trafikbullerutredningen. Det finns förutsättningar att anordna uteplatser för bostäder som uppfyller riktvärdena.

Befintliga förskolegårdar uppfyller riktvärdena för nya skolgårdar. Eventuella nya framtida skolgårdar kan planeras fritt utan att befintliga riktvärden riskerar att överskridas. Utgångspunkten vid planering av nya skolgårdar bör vara att de delar

av skolgårdens verksamhet som riskerar att orsaka buller ska förläggas till ytor som minimerar störningsrisken för omgivande bostadsbebyggelse, både ny och befintlig.

Planförslagets konsekvenser för buller

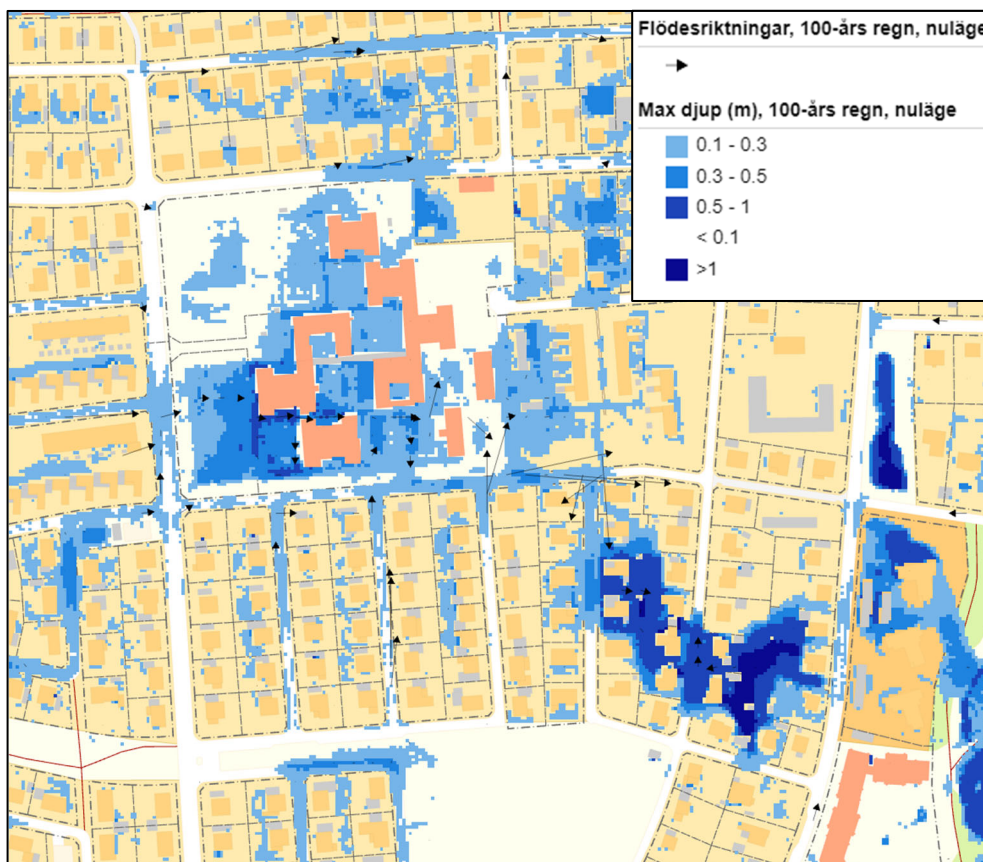
Detaljplanen innebär att ny bebyggelse kommer att uppföras, vilket i sin tur medför en ökad mängd trafik i området. I framtagna trafikbullerutredningen går det även att utläsa beräknad ljudutbredning för ett antal bostadsfastigheter som angränsar till Halabacken, Kronovägen och Odengatan.

De bostadsfastigheter som finns kring planområdet som skulle kunna påverkas av den ökade mängden trafik uppfyller riktvärdena för buller för *nya* bostäder. Ett genomförande av detaljplaner kräver därför inte att några särskilda åtgärder för buller behöver vidtas för angränsande bostadsfastigheter.

Risk för översvämning

Befintlig översvämningsrisk

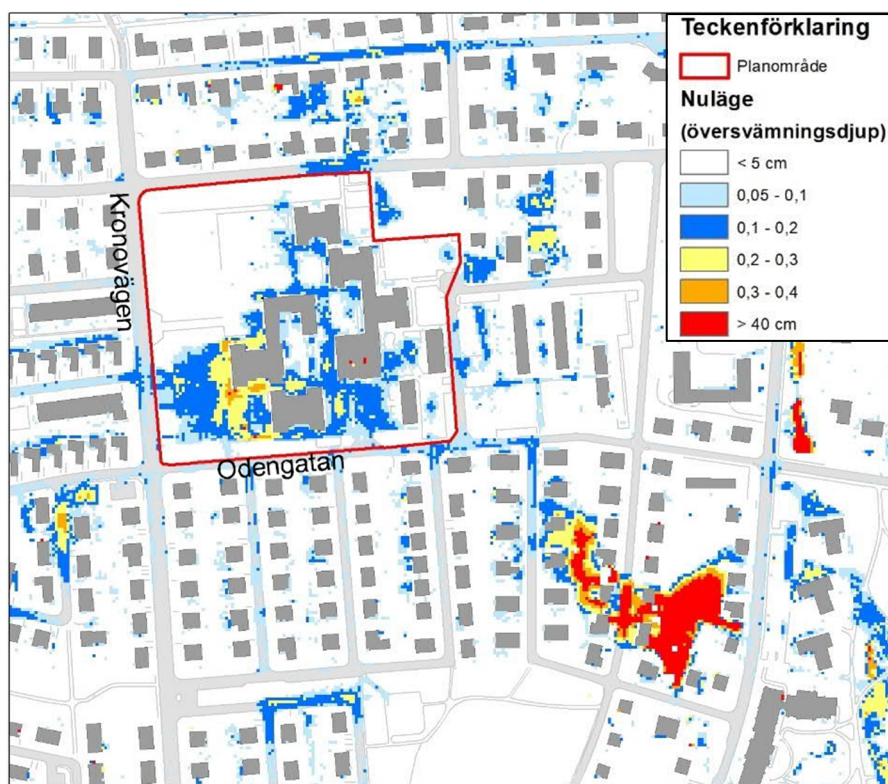
Planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall, se figur 34. Framför allt vattenflöden från området väster om Kronovägen påverkar planområdet. Vid planområdets nordöstra hörn finns det lågpunkter strax utanför planområdet vid Halabacken och inom grannfastigheten Dannemannen 35. Eftersom planområdet ligger något högre är det rimligt att anta att vatten rinner till dessa lågpunkter från planområdet.



Figur 34. Maximala översvämningsdjup vid ett 100 års-regn med klimatkfaktor 1,3. Skyfallskartering för Eslövs tätort, 2023.

Skyfallsanalys

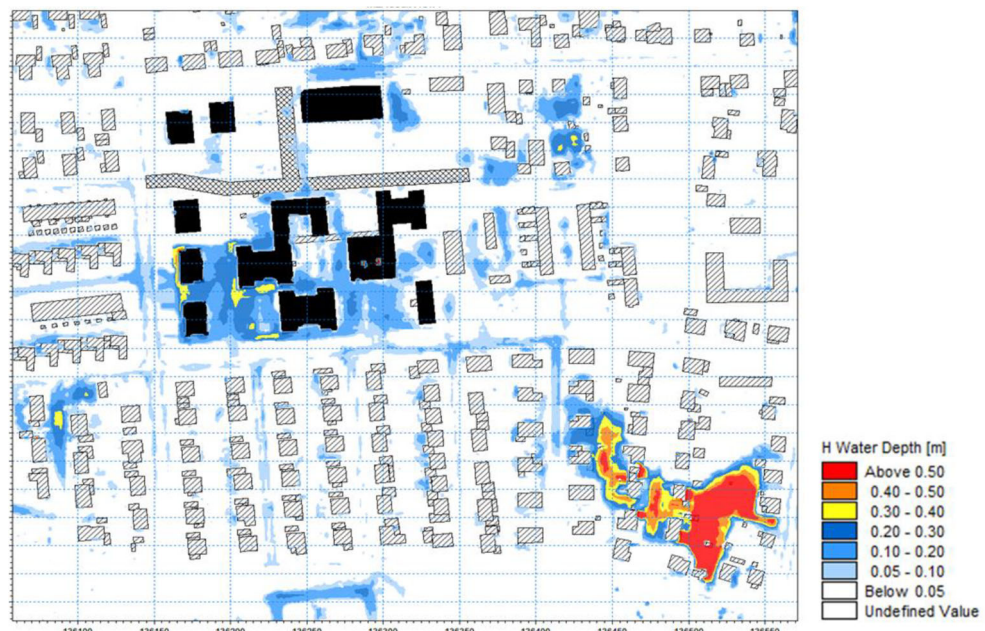
För detaljplanen har det tagits fram två skyfallsanalyser som exploatören har beställt och bekostat. Den första analysen, *Dannemannen skyfallsanalys Brinova Fastigheter AB, 2019-10-10, Tyréns AB*, utgjorde ett underlag till planförslaget i samrådet. Efter samrådet uppmärksammade VA SYD att beräkningarna för skyfallsanalysen hade utgått från att vattenledningen i Odengatan hade kapacitet för ett 10-års regn, men som har kapacitet för ett 2-års regn. Det innebär att storleken på översvämningsytan/volymen som samrådsförslaget baserades på hade underskattats. Inför granskningen togs den andra analysen (tilläggsutredning) fram, *Dannemannen skyfallsanalys, 2022-12-02, Tyréns AB*, som visar förslag till skyfallshantering som i stället ansluts till dagvattenledning i Halabacken.



Figur 35. Beräknat maximalt översvämningsdjup inom planområdet som redovisas i den första skyfallsanalysen (2019-10-10).

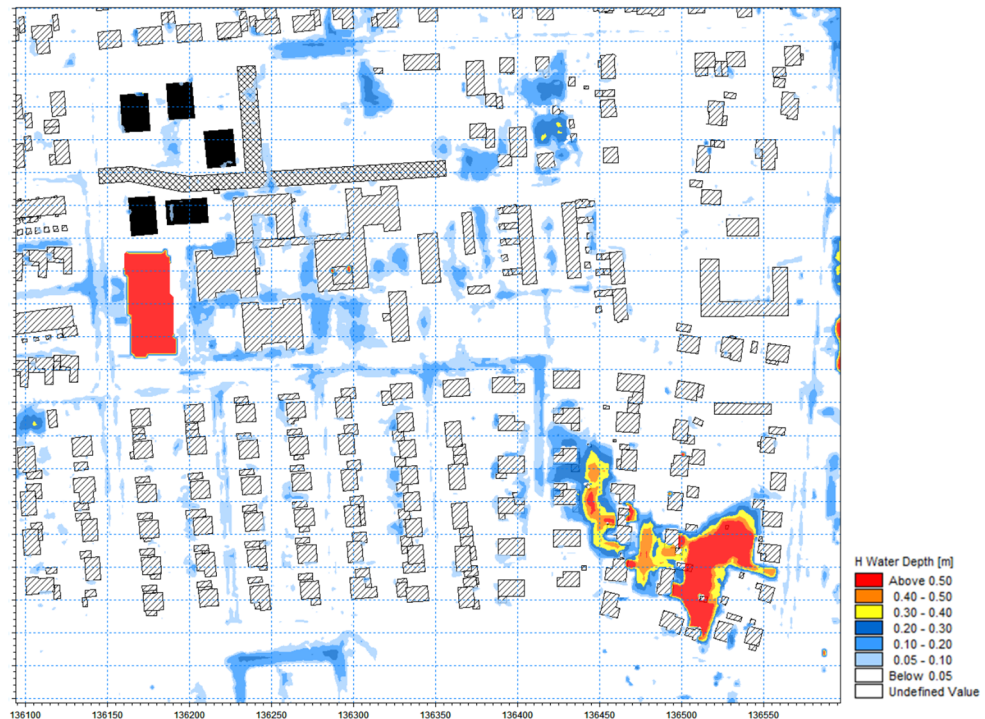
Den andra skyfallsanalysen redovisar tre olika scenarion. Scenario 1 visar på översvämningsdjup om inga åtgärder för skyfall vidtas, scenario 2 och scenario 3 visar på översvämningsdjup om en fördröjningsyta (med olika volymer) anläggs i det sydvästra hörnet av planområdet. Utformningsförslaget i skyfallsanalysen skiljer sig åt från utformningsförslaget i detaljplanen, men resultatet från skyfallsanalysen är fortfarande tillämpligt för detaljplanen.

- Scenario 1 – utan skyfallsåtgärder:



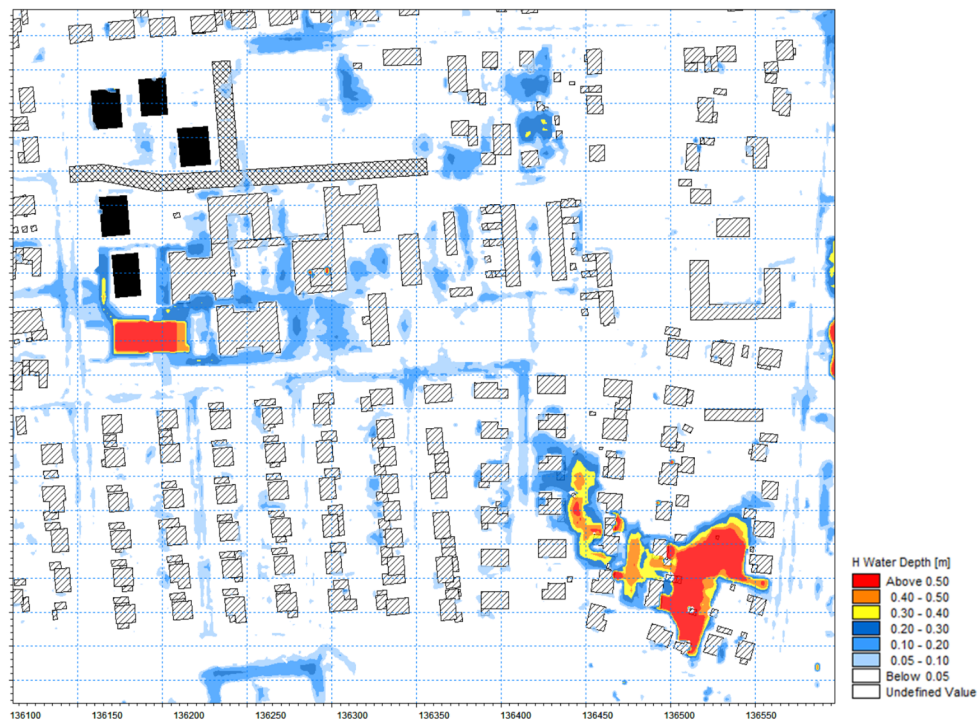
Figur 36. Beräknade maximala vattennivåer i området om inga åtgärder för skyfall vidtas. Svarta byggnader illustrerar ny och befintlig bebyggelse inom planområdet.

- Scenario 2 – med skyfallsåtgärder som rymmer cirka 900 kubikmeter vatten:



Figur 37. Beräknade maximala vattennivåer i området om en fördröjningsyta anläggs i det sydvästra hörnet som kan hantera en volym om cirka 900 kubikmeter vatten. Svarta byggnader illustrerar ny bebyggelse inom planområdet.

- Scenario 3 – med skyfallsåtgärder som rymmer cirka 520 kubikmeter vatten:



Figur 38. Beräknade maximala vattennivåer i området om en fördröjningsyta anläggs i det sydvästra hörnet som kan hantera en volym om cirka 520 kubikmeter vatten. Svarta byggnader illustrerar ny bebyggelse inom planområdet.

I scenario 3 har föreslagen byggnad närmast fördröjningsytan höjdsatts till cirka en meter över befintlig mark för att undvika översvämning från Kronovägen. Ett alternativ till höjdsättning är att anlägga en mur som är cirka en meter hög mellan Kronovägen och byggnaden. Vid ett skyfall kommer vattendjupet på den västra sidan av muren att maximalt nå cirka 0,6 meter.

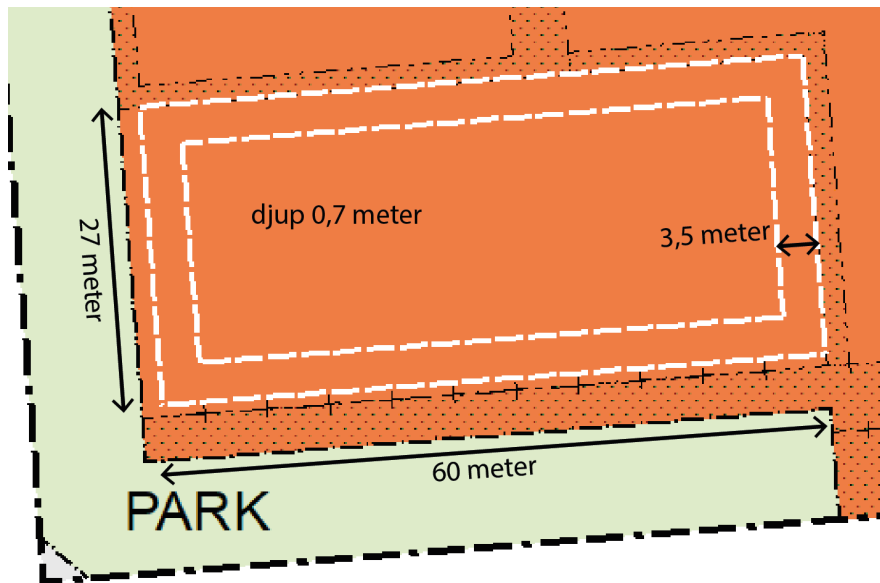


Figur 39. Förslag till placering av mur.

Planförslag

Detaljplanen reglerar att en fördröjningsyta för skyfall ska anläggas inom kvartersmark i det sydvästra hörnet av planområdet. Planförslaget tar utgångspunkt i att skyfallsytan placeras i enlighet med scenario 3, men att den ska hantera 900 kubikmeter vatten i enlighet med scenario 2. Genomförandet av skyfallsytan säkerställs genom att villkora startbesked för byggnader (a₄) inom berörda områden. En yta som exempelvis är 60 meter lång, 27 meter bred med och har ett

djup på 0,7 meter och med en släntlutning på 1:5 skulle rymma drygt 900 kubikmeter vatten.



Figur 40. Exempel på vilka mått skyfallsytan kan utformas med för att kunna hantera minst 900 kubikmeter vatten.

Skyfallsytan ska tömmas via ledning som ansluter till dagvattenledning i Halabacken. Servis för anslutning är redan installerad vid Halabacken i höjd med fastighetsgränsen mellan Dannemannen 33 och Dannemannen 36. För att säkerställa en lämplig placering av ledningen reglerar detaljplanen ett stråk med prickad mark som sträcker sig från skyfallsytan och norrut till Halabacken. Förutsättningar finns för att ledningen kan ha en minsta lutning på 3 promille.

Strax norr om skyfallsytan kan bebyggelse uppföras. Enligt skyfallsanalysen finns det en risk att ytan översvämmas även om en fördröjningsyta anläggs.

Skyfallsanalysen redovisar två alternativa åtgärder för att byggnad inte ska ta skada, höjdsättning av byggnad eller anläggande av en mur. Detaljplanen reglerar att det är en mur som ska anläggas som skydd mot översvämningar (m_1). För att säkerställa att muren anläggs villkoras startbesked för byggnader (a_3).

Skyfallskararteringen för Eslövs tätort från 2023 (se figur 34) visar på något större översvämningsdjup inom planområdet jämfört med beräkningarna för området i skyfallsanalysen från 2019 (se figur 35). För att säkerställa att huvudbyggnader inte tar skada vid ett eventuellt skyfall reglerar detaljplanen även att minsta tillåtna sockelhöjd på huvudbyggnader är 0,3 meter (b_1). Med sockelhöjd avses färdig golvhöjd.

För att detaljplanen inte ska försämra eller skapa översvämningsproblematik för omgivningen är det viktigt att studera markhöjder i samband med projekteringen av ny exploatering. Inga åtgärder får vidtas som innebär ett ökat flöde av skyfallsvatten till grannfastigheter. För att säkerställa att frågan beaktas reglerar detaljplanen att marklov även krävs för schaktning eller fyllning som ändrar markens höjd med mindre än 0,5 m (a_5). Planbestämmelsen gäller inom de två norra ytorna som reglerar användning för B respektive BD. Syftet med

planbestämmelsen är att säkerställa att skyfallssituationen vid Halabacken och intilliggande kvarter inte ska påverkas negativt av en ny exploatering.

Planförslagets konsekvenser för skyfall

En fördröjning av skyfall enligt planförslaget innebär att de maximala vattennivåerna minskar mellan cirka 2–20 centimeter inom planområdets södra hälft. I lågpunkten nedströms vid Byavägen minskar de maximala vattennivåerna mellan cirka 2–10 centimeter.



Figur 41. Skillnad i maximala vattennivåer om inga skyfallsåtgärder vidtas jämfört med om en fördröjningsyta på cirka 900 kubikmeter anläggs.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Underlag och allmänt råd

Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum gav år 2015 ut rapporten *Miljömedicinsk utredning om förväntade magnetfält runt transformatorstationer i centrala Göteborg* som bygger på mätningar från sex olika transformatorstationer. Elektromagnetiska fält finns där elektrisk ström förekommer, det kan vara allt ifrån transformatorstationer, kraftledningar och till elektriska hushållsföremål. I studien visades att mätningarna på de elektromagnetiska fälten minskade drastiskt i relation till transformatorstationens fasad men att det samtidigt varierade mellan stationerna.

Strålsäkerhetsmyndigheten SSM, har gett ut ett allmänt råd som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält som är rekommenderade maxvärden. Referensvärdena bygger på riktlinjer från EU och syftar till att skydda allmänheten mot kända akuta hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. Värdena är satta till en femtiondel av de värden där det finns konstaterade negativa hälsoeffekter. För magnetfält med frekvensen 50 hertz (som transformatorstationer har) är referensvärdet 100 μ T. Av de sex

transformatorstationerna i Göteborg som undersöktes så uppmättes värdet på 2,0 meters avstånd från fasaden som högst till 2,60 μT .

I rapporten är bedömningen att så länge kontor, bostäder eller bord och bänkar utomhus inte placeras närmare än cirka 2 meter från transformatorstationens fasad så kommer inte magnetfälten från transformatorstationen att ge upphov till ökad exponering jämfört med vad som kan förväntas i en normal bostad (vilket i Göteborg är 0,1 mikrottesla (μT), i mindre tätorter är värdet istället ungefär 0,05 μT).

Planförslag

Detaljplanen medger användning för transformatorstation (E_1) i anslutning till ett område där bostäder och/eller vård får uppföras. Detaljplanen reglerar, genom prickad mark, att byggnader för bostäder och/eller vård inte kan uppföras närmare området för transformatorstation än 3,0 meter. Avståndet från E-området till fastigheten Dannemannen 35 är drygt 7 meter och till fastigheten Dannemannen 28 är avståndet drygt 10 meter.

Planförslagets konsekvenser för magnetfält

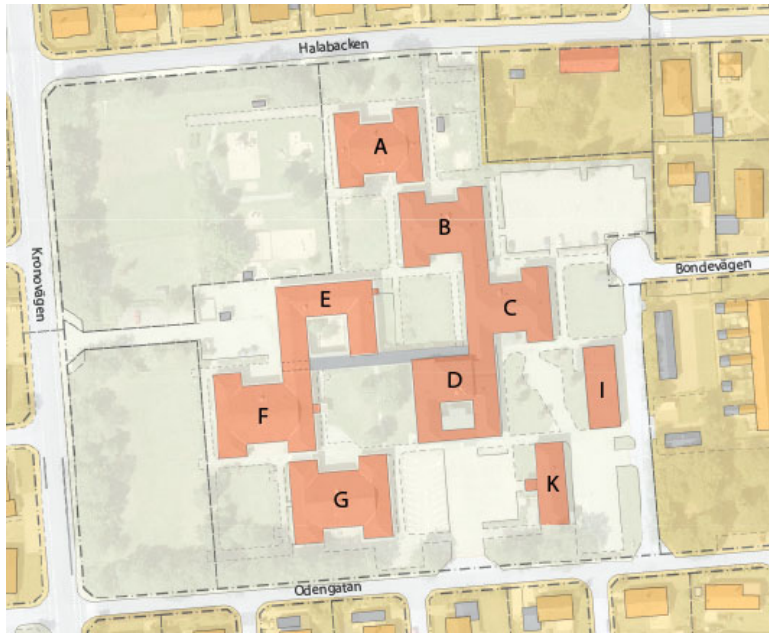
Detaljplanen medger användning för transformatorstation vilket i sin tur alstrar elektromagnetiska fält. Magnetfältsnivåerna från transformatorstationen avtar kraftigt bara på några enstaka meter från anläggningens fasad och uppskattas inte inneha några stora negativa effekter på dess kringliggande omgivning eller människors hälsa och säkerhet. Kommunen bedömer att avståndet mellan transformatorstation och bostads- och/eller vårdbyggnader som detaljplanen reglerar är tillräckligt för att inte påverka människors hälsa och säkerhet negativt vad avser magnetfält.

Fastighetsägaren kan, för att ytterligare minska risken för exponering av magnetfält, anpassa utemiljön i närheten av transformatorstationen så den inte uppmuntrar boende/besökare att vistas på platsen under längre perioder.

Föroreningar i mark och byggnader

Inventering och sanering av byggnader

Under hösten 2016 genomförde Ocab Sanering i Malmö AB en inventering av PCB (polyklorerade bifenyler) i fogmassor utvändigt på samtliga byggnader inom fastigheten Dannemannen 33, se figur 42. Inventeringen visade att det förekom PCB i varierande halter i fogarna på samtliga byggnader. Fogmassorna i byggnad A, B och C innehöll halter som översteg 500 mg/kg och alla tre byggnaderna sanerades under 2018. Inventerade fogar i övriga byggnader innehåller halter av PCB inom intervallet 50-500 mg/kg. Enligt förordning (2007:19) om PCB m.m. ska fogmassa där halten av PCB ligger mellan 50 och 500 mg/kg avlägsnas som senast i samband med ombyggnation, renovering eller rivning.



Figur 42. Byggnaderna som inventerades 2016 avseende PCB i fogmassor.

Tidigare miljötekniska markundersökningar

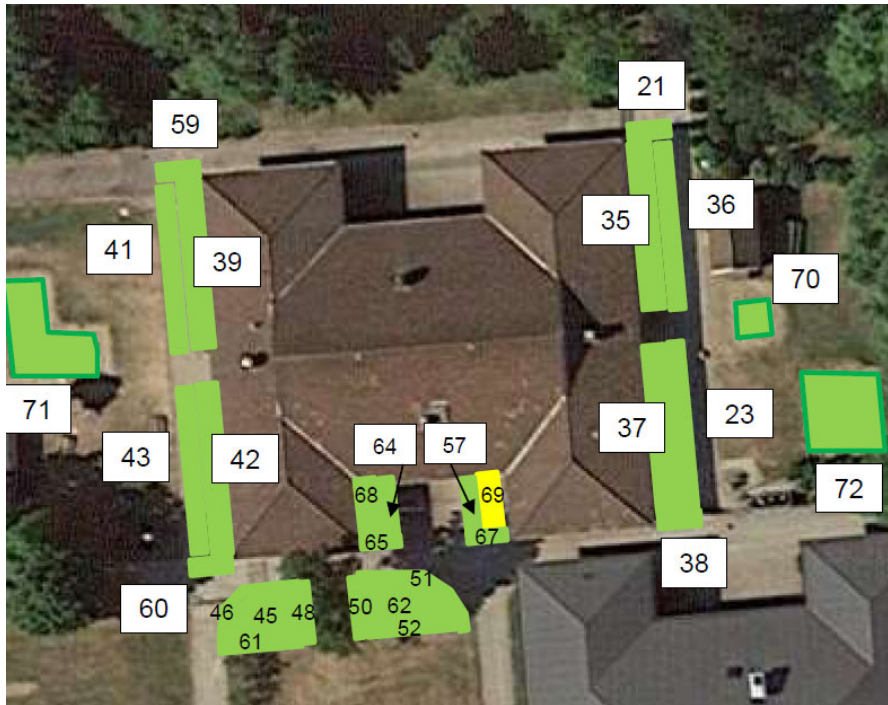
Det har sedan tidigare utförts miljötekniska markundersökningar inom planområdet som inte har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Under 2019 tog Ocab Sanering i Malmö AB markprover i sex undersökningspunkter kring byggnad A på ett djup på 15 centimeter. Samtliga markprover visade på halter av PCB som överskred Naturvårdsverket riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Miljöfirman Konsult Sverige AB utförde sedan en miljöteknisk markundersökning avseende PCB kring byggnad A under våren 2020 i syfte att få en bättre uppfattning kring föroreningssituationen i marken. Resultatet visade att områden närmast byggnadens fasad innehöll halter av PCB som överskred KM.

Genomförd marksanering

Miljöfirman utförde en sanering av marken i anslutning till byggnad A under sommaren 2020, se figur 42 och 43 för aktuell byggnad och analysresultat från provtagning från schakten som grävdes i samband med saneringen. De områden där halter av PCB påträffades i provtagningen som Ocab utförde 2019 och som Miljöfirman utförde 2020 omfattas av den genomförda saneringen.

Inom ett område lämnades en förorening kvar med anledning av att det var svårt att schakta ytterligare på grund av brunnar och ledningar. Föroreningen ligger kvar på 0,9 meter och täcktes med fiberduk innan uppfyllnad. Föroreningen lämnades kvar med godkännande från miljöavdelningen på Eslövs kommun.



Figur 43. Analysresultat från bottenprov och väggprover i schakten som grävdes i samband med saneringen (gröna ytor uppfyller riktvärde för känslig markanvändning, gul yta uppfyller riktvärde för mindre känslig markanvändning).

Miljöteknisk markundersökning

Tyréns AB har utfört en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat. Den miljötekniska markundersökningen presenteras i rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Dannemannen 33 m.fl., 2023-01-20, Tyréns AB*. Tyréns har genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning under 2025. Den tidigare rapporten har därefter reviderats och resultaten, både från tidigare och nu genomförd undersökning, presenteras i *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Dannemannen 33 m.fl., 2025-09-29, Tyréns AB*. Informationen nedan är hämtad från rapporten.

Verksamhetshistorik

De byggnader som står på platsen idag har stått där sedan området bebyggdes, med undantag för två runda byggnader som skulle kunna vara gamla cisterner som är borttagna i samband med att ytan blev asfalterad. Verksamhet för vårdcentral och förskola har bedrivits inom området, vilket också är nuvarande användning.



Figur 44. Flygbild från 1975 i rapporten, blå markering visar ytan med runda byggnader, som idag består av en asfalterad yta.

Riktvärden och klassificering av överskottsmassor

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM). I undersökningen har resultaten jämförts med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och för mindre känslig markanvändning (MKM). Riktvärde för KM har bedömts vara tillämpligt för nuvarande markanvändning med vård- och förskoleverksamhet. Riktvärdet KM har även bedömts vara tillämpligt för den planerade markanvändningen för bostäder, förskola/skola och vård.

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för att underlätta återvinning av avfall i anläggningsarbeten (Naturvårdsverket, 2010). I vägledningen anges nivåer för mindre än ringa risk, (MRR) det vill säga halter av förorenade ämnen som bedöms medföra att risken är mindre än ringa vid återvinning av avfallet.

MRR anger en nivå under vilken jordmassor kan användas fritt (det vill säga utan anmälan till tillsynsmyndighet) inom andra områden, till exempel om de uppstår som överskott i samband med schaktarbeten.

Provtagning

De båda undersökningar som genomförts under 2022 samt under 2025 har sammanlagt omfattat följande:

- Skruvprovtagning i 19 provtagningspunkter.
- Ytlig jordprovtagning inom sex ytor.
- Installation av fem grundvattenrör



Figur 45. Karta över samtliga provtagningspunkter och provtagningsytor från de båda undersökningarna. Tillhörande teckenförklaring till höger.

Teckenförklaring

- Ytlig jordprovtagning, halter >KM
- Ytlig jordprovtagning, halter >MRR

Skruvprovtagning

Grundvattenrörinstallation

Högsta uppmätta föroreningshalt

- <MRR
- > KM men <MKM
- >MRR
- Ingen analys genomförd

Fem av de ytliga jordproverna (SP1-SP2 samt 25TSP1-25TSP3) uttogs med syftet att undersöka förekomst av PCB i anslutning till byggnader där PCB-fog har använts. Jordprov benämnt SP3 gjordes inom kullen i områdets nordvästra hörn och utfördes som komplement till skruvprovtagningen då det inte var möjligt att genomföra skruvprovtagning uppe på kullen.

Inga grundvattenprover kunde tas ut från de installerade grundvattenrören då inget grundvatten påträffades.

Resultat

Analysresultaten har sammanställts och jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009) samt mot Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk, (MRR) för vägledning för återvinning av avfall i anläggningsarbeten (Naturvårdsverket, 2010).

Analysresultaten påvisade följande:

- I de ytliga samlingsproven som har uttagits längs med husfasaderna (SP1, SP2, 25TSP1-25TSP3) har halter av PCB överskridande KM påträffats. De påträffade halterna understiger däremot riktvärdet för MKM.
- I undersökningspunkten 22T01 0,5-1 meter under markytan har halter av alifater >C16-C35 påträffats svagt överskridande KM men väl under MKM-riktvärdet. Föroreningens ursprung är identifierat som motorolja enligt utförd analys.
- I 25T05 0-0,25 påträffas halter av PCB överstigande riktvärdet för KM.

För övriga analyserade parametrar påträffas endast halter under riktvärdena för KM.

Bedömning av föroreningssituationen

Generellt bedöms det endast förekomma låga föroreningshalter av metaller, PAH och oljekolväten inom undersökningsområdet. Den påträffade halten av alifater >C16-C35 i punkt 22T01 bedöms vara lokalt förekommande, föroreningen återfinns under asfalt och halten alifater är strax över riktvärdet för KM. Föroreningen bedöms kunna ha uppkommit till följd av tidigare verksamhet på platsen (tidigare cistern ovan mark) eller ha uppstått på annan plats och transporterats till platsen med fyllnadsmassorna.

I den ytliga jorden, främst längs med husfasaderna, bedöms det förekomma en föroreningsproblematik avseende PCB. De påträffade föroreningarna längs med fasaderna härstammar troligtvis från PCB-haltiga fogar som återfinns eller har funnits på byggnaderna. Den påträffade halten av PCB i provpunkt 25T05 bedöms vara ställvis förekommande och inte representera all matjord inom området. I övriga analyserade prov från provtagningspunkter som är uttagna längre bort från fasaderna påträffas ingen förekomst av PCB över riktvärdet för KM. Om den påträffade föroreningshalten av PCB i punkt 25T05 härstammar från fogar från byggnader inom fastigheten eller från fyllnadsmassorna går inte att svara på.

Föroreningarna har inte avgränsats i plan eller djup, men förorening av PCB längs med husfasader/närmst byggnader som härstammar från PCB-haltiga fogar återfinns oftast i den ytligaste jorden.

Inga grundvattenprover har tagits. Med hänsyn till påträffade föroreningars halter och utbredning bedöms grundvattnet däremot inte vara betydligt påverkat av de föroreningar som påvisats inom området.

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning.

Förenklad riskbedömning

Provtagning av ytlig jord intill husfasaderna på byggnaderna C, D, G, F och K indikerar förekomst av PCB. Halterna överstiger riktvärdet för KM vilket innebär att det kan finnas risk för negativa effekter på människa och miljö med framtida markanvändning (bostäder och/eller förskola).

Den påträffade PCB-föroreningen i punkt 25T05 bedöms vara lokalt förekommande men då detta område utgörs av en utemiljö för förskolan och ställningstagandet endast bygger på en analys är denna bedömning osäker. Konservativt bedömt kan det finnas en risk för negativa effekter på människor speciellt med tanke på dagens markanvändning.

Den påträffade föroreningen av alifater i punkt 22T01 bedöms som lokalt förekommande. Analyser av jord från provtagningspunkter placerade kring 22T01 uppvisar inte samma föroreningshalter, utan endast halter under haltnivåerna för MRR. Således bedöms föroreningens utbredning som liten och eftersom den har påträffats inom en idag asfalterad yta bedöms det inte föreligga några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön.

Inga grundvattenprover har tagits men med hänsyn till påträffade föroreningars halter, utbredning och egenskaper bedöms risken för negativa effekter på människors hälsa eller miljön från eventuella föroreningar i grundvattnet som låg trots att det inte finns några analyser som styrker detta antagande.

Slutsatser och rekommendationer

Fastigheter Dannemannen 33, 36 och 37 bedöms som lämpliga för den dagens markanvändning samt för den planerade markanvändning i föreslagen detaljplan om nedanstående åtgärder utförs inför exploatering.

Det rekommenderas att de påträffade föroreningshalterna av PCB i jord längs med husfasaderna åtgärdas inför exploatering. Även påvisad PCB-förorening i jord i punkt 25T05 bör utredas vidare för att säkerställa att riskerna med befintlig och framtida markanvändning är acceptabel.

För den påträffade föroreningen i punkt 22T01 bedöms det i dagsläget inte föreligga något saneringsbehov. Föroreningen återfinns inom en i dagsläget asfalterad yta och riskerna bedöms, trots att påträffad halt ligger över riktvärdet för KM, inte utgöra någon risk där den återfinns idag. Det bedöms heller inte miljömässigt motiverat att genomföra en efterbehandlingsåtgärd av en så lokalt förekommande förorening.

Kommunens ställningstagande och hantering av föroreningar i mark

PCB har påträffats i riktvärden över KM i samtliga provtagningsytor vid fasader. Utifrån det bedömer kommunen att det är rimligt att anta att PCB även finns i marken vid övriga fasader eftersom PCB har påträffats i fogmassor på samtliga byggnader. Planbestämmelse om villkor för startbesked kopplat till

markföreningar ska därför omfatta markytor vid samtliga fasader, bortsett från markytor vid byggnad A som redan är sanerade. Yta vid byggnad A med kvarlämnad förening ska också omfattas av planbestämmelsen med villkor för startbesked.

Även markytor i anslutning till provtagningspunkterna 22T01 och 25T05 (se figur 45), där markföreningar som överskrider KM har påträffats, ska omfattas av planbestämmelse om villkor för startbesked kopplat till markföreningar. Kommunen delar Tyréns bedömning att den påträffade föreningen av alifater i punkt 22T01 inte utgör några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön när den ligger under en asfalterad yta som idag. Däremot bedömer kommunen att det kan finnas en risk för människors hälsa om den asfalterade ytan tas bort då föreningen är flyktig och kan avdunsta från marken. Därför bedömer kommunen att markyta i anslutning till den påträffade föreningen med alifater ska omfattas av planbestämmelse med villkor för startbesked kopplat till markföreningar. En sanering blir därmed bara aktuellt om markens användning ändras väsentligt.

Eftersom det har påträffats markföreningar som överskrider KM inom område där befintlig förskoleverksamhet har sin utemiljö har tillsynsmyndigheten i Eslövs kommun startat ett ärende gentemot fastighetsägaren. Tillsynsmyndigheten avser att ställa krav på fastighetsägaren att genomföra nödvändiga åtgärder för att marken ska vara lämplig för befintlig förskoleverksamhet.

Kommunens bedömning är att genomförda markundersökningar är tillräckligt omfattande för detaljplanens del, men att ytterligare provtagningar och saneringsåtgärder behövs för att säkerställa markens lämplighet för pågående förskoleverksamhet.

Utlåtande byggnader

Tyréns AB har gjort ett platsbesök och gått igenom byggnaderna invändigt och stämt av ritningar för att se vilka förändringar som har skett i konstruktionerna historiskt. Platsbesöket och genomgången har Tyréns gjort tillsammans med fastighetsägarens förvaltare. Uppdraget har exploitören beställt och bekostat. Syftet med uppdraget var att fastställa om det kan finnas byggnadsmaterial i byggnaderna som kan utgöra en risk för människors hälsa. Tyréns har sammanställt resultatet, slutsatser och bedömning i *Utlåtande byggnader, Dannemannen 33 – Eslöv, 2025-10-10, Tyréns AB*. Informationen nedan är hämtad från utlåtandet.

Platsbesök och genomgång byggnader

Platsbesök med genomgång och en okulär syn av byggnaderna utfördes 2025-09-23. Vid platsbesöket kollades ytskikt, fönster, dörrar, eventuella ombyggnationer och så vidare.

Byggnaderna **A, B, C, D, E, F, G, I** och **K** (se figur 42) antas vara uppförda mellan 1965 och 1967. Byggnadernas originella utseende och gestaltning har under åren förändrats. Fönster har bytts ut till nyare isolerglas, över och under fönster har ersatts av skivmaterial och isolering. Taken har påförts ett sadeltak där takpapp eller takpannor är det nya ytskiktet. När äldre originalritningar jämförs med dagens relationshandlingar går det att utrona att väggar och rum har förändrats över tid. Ombyggnationer under okända årtal har utförts.

Byggnad D och E huserar förskola. Ytskikt är av ny karaktär (ca 2006). Enligt information från förvaltaren totalrenoverades byggnad E år 2006. Samtliga delar som fönster, dörrar och installationer samt ytskikt gjordes då nytt.

Byggnad C, F, G och K består av vårdverksamhet inom Regionen. Ytskikt består av golvmattor, målade väggar och belysning av nyare slag. Vårdlokalerna har antaget renoverats eller fått ett upplyft under 2000-talet.

Slutsats och bedömning

Det finns risk för att PCB-haltig mjukfog kan förekomma inne i byggnaderna runt exempelvis äldre dörrar och bakom dörrlistor. I äldre byggnader är det vanligt att äldre originalmattor ligger kvar underst och ny matta är limmad ovanpå. Ifall PCB-haltig matta eller matta limmad med PCB-haltigt lim förekommer, kan detta ej fastställas förrän förstörande prover har tagits ut och skickats på analys. Detta görs alltid vid en verksamhetsförändring, större ombyggnation eller rivning av byggnad.

Om byggnader inom fastigheten Dannemannen 33 ska verksamhets förändras till exempelvis bostäder, kommer en omfattande inventering att krävas av byggnadsmaterial och ämnen som kan innehålla asbest, PAH samt mjukgörare som PCB, klorerade paraffiner och ftalater. Ibland kan äldre elektriska komponenter som behöver särskilt omhändertagande finnas kvar i fläktrum, undercentraler och vindar.

Gällande Boverket har nya författningar som preciserar plan- och bygglagen, PBL och plan- och byggförordningen PBF trätt i kraft 2025-07-01. I dessa författningar finns regler att ta hänsyn till vid eventuellt framtida förändringar av byggnader och dess verksamheter.

För de verksamheter som idag uppehåller sig i byggnader och lokaler anses risken för eventuell exponering vara liten. Om mjukfogar eller golvmattor innehållandes PCB förekommer inbyggt i konstruktionen anses påverkan ej utgöra en direkt hälsofara för personer som stadigvarande vistas där. Däremot är det av vikt att vid större ingrepp eller åverkan på fasader, fönster, dörrar och golvmattor vara extra uppmärksam ifall mjukfogar eller flera lager med golvmattor påträffas. Dessa mjukfogar och golvmattor ska i så fall provtas innan de bearbetas eller hanteras.

Kommunens ställningstagande och hantering av förororeningar i byggnader
Fogmassor, som enligt inventeringen 2016 innehåller halter mellan 50 och 500 mg/kg, ska hanteras i enlighet med förordning (2007:19) om PCB m.m. Det innebär att fogmassor ska avlägsnas som senast i samband med ombyggnation, renovering eller rivning. Vid sanering av mark intill fasad bör dock PCB-haltiga fogar saneras samtidigt för att undvika återkontaminering av marken.

Kommunen delar Tyréns bedömning att om det finns PCB-haltigt material inbyggt i konstruktionen så utgör påverkan inte en direkt hälsofara för personer som stadigvarande vistas där. Befintliga byggnader bedöms därmed vara lämpliga för de ändamål som de används för idag.

Det är viktigt att PCB-haltiga material inbyggt i konstruktionen beaktas vid renovering eller rivning av byggnaderna eftersom det är då risken är stor att det kan kontaminera annat material och exponera omgivningen.

Planförslag

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats (a₁). Områden som omfattas av bestämmelsen är markytor intill huvudbyggnadernas fasader (inom 2,0 meter från fasad) samt mark i anslutning till provpunkterna 22T01 och 25T05 (där föroreningar har påträffats som överskrider KM).

Planförslagets konsekvenser för föroreningar i mark och byggnader

Detaljplanen säkerställer att marken blir lämplig för föreslagna användningar utifrån kända markföroreningar. Tillsynsmyndighetens krav på fastighetsägaren att genomföra nödvändiga åtgärder för att marken ska vara lämplig för befintlig forskoleverksamhet säkerställer att marken som används till förskolors utemiljöer i dagsläget blir lämplig för pågående forskoleverksamhet, det vill säga att marken uppfyller KM.

MARKENS EGENSKAPER

Topografi

Planområdet är som helhet flackt med små variationer i höjd. Längs med västra delen av planområdet finns det en sluttning mot angränsande gata (Kronovägen) som ligger cirka 2 meter högre än planområdet, se figur 3. Sluttningen sträcker sig längs med Kronovägen och är cirka 10 meter bred. I nordvästra hörnet finns en brantare slänt mot Halabacken, vars högsta punkt är cirka 3,5 meter högre än intilliggande mark inom planområdet, se figur 4.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning

Tyréns AB har utfört en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat. De geotekniska förutsättningarna som framkom av undersökningen presenteras i rapporten *MUR (markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik och miljöteknik, Dannemannen 33 m.fl., 2023-01-20, Tyréns AB*. Tyréns har genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning under 2025. Den tidigare rapporten har därefter reviderats och resultaten, både från tidigare och nu genomförd undersökning, presenteras i *MUR (markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik och miljöteknik, Dannemannen 33 m.fl., 2025-09-29, Tyréns AB*.

Den geotekniska undersökningen genomfördes samtidigt som den första miljötekniska undersökningen, varför provtagningspunkterna är samma. Se figur 45 för aktuella provtagningspunkter.

Jordlager

Enligt utförd undersökning består området generellt av fyllning på sandig morän.

Fyllningen utgörs generellt av sand, grus, humusjord och sandmorän med inslag av lera och kalk.

I undersökningsspunkt 22T01 påträffades även kolfragment i fyllningen. Fyllningen varierar mellan 0,1 till 0,45 meter i samtliga undersökningsspunkter utom i 22T01, 22T02 och 22T08. Punkterna 22T01 och 22T02 ligger på ett område som utgörs av en asfalterad parkeringsyta och där har fyllningen en mäktighet på 1,0 till 1,6 meter. Undersökningsspunkt 22T08 är utförd på en höjd som utgörs av fyllning de första 2,0 meterna.

I undersökningsspunkterna 22T05 och 22T10 påträffades friktionsmaterial under fyllningen med en mäktighet på mellan 1,25 och 1,55 meter. Friktionsmaterialet utgjordes av sand med inslag av silt och lera. Lermorän med inslag av sand har påträffats från mellan 1,65 och 3,0 meter under markytan ned till avslutad skruvprovtagning på mellan 3,1 och 4,0 meter under markytan i undersökningsspunkterna 22T03, 22T05 och 22T08.

PM Planeringsunderlag / Geoteknik

De hydrogeologiska förhållandena, rekommendationer för grundläggning samt klassning av marken avseende markradon finns sammanställt i rapporten *PM Planeringsunderlag/Geoteknik, Dannemannen 33 m.fl., 2023-01-20, Tyréns AB.*

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattennivåer installerades i provtagningspunkterna 22T01, 22T05 och 22T06 (se figur 45) och undersöktes vid två tillfällen i december 2022. Ingen grundvattenyta påträffades och därför kunde nivån på grundvattenytan inte mätas, men det innebär att grundvattenytan ligger djupare än mellan 1,7 och 2,8 meter under markytan som motsvarar nivåer mellan +67,5 och +67,9.

Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan därför återfinnas på andra nivåer än de som anges ovan.

Tyréns hämtade information om grundvattennivåer från SGU (Sveriges geologiska undersökning) 2023-01-09. Enligt den informationen låg uppmätta grundvattennivåer på normala grundvattennivåer i små och stora grundvattenmagasin vid tidpunkten av undersökningen.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena för planerad byggnation (flerbostadshus på två våningar utan källare) bedöms som goda och byggnader bedöms kunna plattgrundläggas.

Markradon

Mätningar av markradon gjordes i samband med att Tyréns utförde den översiktliga geotekniska och miljötekniska undersökningen.

Markradon mättes i två undersökningsspunkter, en i planområdets nordöstra hörn och en i det sydvästra hörnet. Halten av markradon uppmättes till mellan 14,8 och 19,2 kBq/m³ vilket är inom normalriskintervallet.

Vid nybyggnation är rekommendationen att grundläggning utförs radonskyddat. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rör genomföringar i byggnadernas bottenplatta tätas.

Planförslag och konsekvenser för geotekniska förhållanden

Resultatet av den geotekniska utredningen föranleder inga särskilda regleringar i detaljplanen, vilket innebär att detaljplanen inte heller innebär några konsekvenser vad gäller de geotekniska förhållandena.

SOCIALA ASPEKTER

Barnperspektivet

Barnkonsekvensanalys

Detaljplanen påverkar barn eftersom den innebär en exploatering av en förskolas utemiljö. Ny utemiljö kan anläggas öster om bebyggelsen, men de gröna kvaliteterna på befintligt område går förlorade.



Figur 46. Skrafferad yta visar var det är möjligt att anordna ny friyta.

Allmänheten har tillgång till förskolornas utemiljöer när förskoleverksamheterna har stängt. I övrigt finns närmsta kommunala lekplatsen i Äselunden, drygt 200 meter söderut. När ny bostadsbebyggelse tillkommer i området finns det goda möjligheter att skapa gröna gårdar med både sol och skugga.

Till de närmsta skolorna finns det gångbanor medan cykling i huvudsak sker i blandtrafik, vilket begränsar rörelsefriheten för barn.

Befolkning och service

En utbyggnad av bostäder i planområdet innebär att området även aktiveras då befintliga verksamheter har stängt. Det allmänt tillgängliga gång- och cykelstråket från Kronovägen till Bondevägen skapar möjlighet till rörelse genom området, något som inte är möjligt i nuläget. Detaljplanen ger förutsättningar för att det

fortsatt ska finnas kvar service i området i form av vård och förskola. Det finns även möjligheter att utveckla den typen av service vid behov.

Tillgänglighet

Höjdskillnad förekommer mot omgivande gaturum i västra delen av planområdet, vilket kan påverka tillgängligheten till området. Detaljplanen ställer krav på sockelhöjd (färdigt golvhöjd) på huvudbyggnader vilket kräver anpassning av entréer så de blir tillgängliga. Planförslaget innebär även begränsningar av ytor som kan bli hårdgjorda, vilket därmed kan påverka framkomligheten. Det finns förutsättningar för att ett genomförande av detaljplanen kan uppfylla de krav som finns för tillgänglighet i plan- och bygglagen. Mark som planläggs för park, allmän plats längs med gata innehåller buskageplantering. Genom att ta bort buskage kan tillgängligheten till den allmänna platsen öka.

Säkerhet och trygghet

Detaljplanen möjliggör att området bättre integreras med omgivningen och befintlig infrastruktur, vilket underlättar tillgängligheten till området. Genom att detaljplanen tillåter flera funktioner finns det förutsättningar för att planförslaget bidrar till ett ökat användande av platsen, som även kan stärka trygghetskänslan inom och utanför planområdet. Vid en blandning av olika funktioner är det viktigt att entréerna är uppdelade efter funktioner för boende och övriga.

Det allmänt tillgängliga gång- och cykelstråket genom planområdet kan bidra till en ökad närvaro i området under stora delar av dygnet.

Social kontroll är en avgörande faktor för om en plats upplevs trygg. Detaljplanen reglerar inte specifikt var miljöhus ska placeras, men genom att tydligt märka ut platsen och placera dem vid huvudstråk och centrala målpunkter är det möjligt att bidra till trygghet på platsen. Likaså att placera parkering vid överblickbara platser med bra social kontroll, med uppsikt från intilliggande fastigheter.

Inom planområdet kan flera olika områden med flera olika byggnader och funktioner uppföras. Det ställer höga krav på utformningen och gestaltningen så att det ska vara enkelt att orientera sig i området så att det snabbt går att hitta till centrala målpunkter och mötesplatser. Att skapa en tydlighet på platsen bidrar till en ökad trygghetskänsla.

Som ett stöd i bedömningen kring trygghet har kommunen använt en checklista som är baserad på BoTryggt2035.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintligt

Dag-, spill-, och dricksvatten

Planområdet ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Befintliga ledningar finns i omkringliggande gatunät.

Under år 2024 har VA SYD färdigställt en separering av en kombinerad spill- och dagvattenledning i Halabacken. Även separering av ledningen i Bondevägen har ingått i det projektet.

Befintlig bebyggelse inom planområdet har en servis för dricksvatten mot Odengatan, en servis mot Halabacken för spillvatten, en kombinerad servis för spill- och dagvatten både till Bondevägen och till Odengatan.

El, fjärrvärme, tele och fiber

Kraftringen Nät AB är nätägare i Eslövs tätort och försörjer orten med el. Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till Kraftringens fibernät och värms upp med fjärrvärme.

Inom planområdet finns en allmännyttig fjärrvärmeledning längs med Odengatan som ligger cirka 10 meter in från gatan. Den västra delen av ledningen omfattas av ledningsrätt.

Skanova har kabelanläggningar inom planområdet som utgörs av serviskablar.

Brandpost

Flera brandposter finns i det omkringliggande gatunätet.

Avfallshantering

I Eslövs kommun har Mellanskånes Renhållningsaktiebolag (MERAB) ansvaret för sophämtning av kommunalt avfall.

Planförslag

Dag-, spill-, och dricksvatten

Områdena som planläggs för bostäder (B) samt för bostäder, vård (BD) ska anslutas till dag-, spill, och dricksvattenledning i Halabacken. Området som planläggs för vård, skola, bostäder (DSB) ska anslutas till dag- och spillvattenledning i Bondevägen. Området (DSB) bör kunna behålla befintlig anslutning till dricksvattenledning i Odengatan.

El, fjärrvärme, tele och fiber

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för el och fiber, men planförslaget medför ett ökat behov av energiförsörjning som innebär att Kraftringen behöver uppföra en ny nätstation. Detaljplanen möjliggör därför för en ny nätstation (E₁) i den nordöstra delen av planområdet.

Ny bebyggelse kommer att försörjas med el från den nya nätstationen. Eftersom fastighetsförhållandena kan komma att se ut på olika sätt har ett u-område i östvästlig riktning lagts till i plankartan för att säkerställa elförsörjningen till ny bebyggelse i den västra delen av planområdet.

Ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet, vilket Brinova avser att göra.

Befintlig fjärrvärmeledning längs med Odengatan förses med ett 6 meter brett u-område för att säkerställa tillgängligheten till ledningen. I anslutning till marken som planläggs för park, allmän plats är u-området något smalare eftersom markreservatet enbart behövs på kvartersmark.

Brandpost

Vad gäller brandvattenförsörjning finns det förutsättningar för att räddningstjänstens tillgänglighet ska kunna tillgodoses (max 75 meter mellan uppställningsplats och brandpost). Säkerställd åtkomlighet redovisas i samband med bygglovsansökan.

Avfallshantering

Gällande lagstiftning, kommunens lokala föreskrifter om avfallshantering och Avfall Sveriges handbok ”Handbok för avfallsutrymmen” (Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation) ska följas. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk.

Detaljplanen ger goda förutsättningar för att kunna anordna avfallsutrymmen i eller i anslutning till byggnader genom att placeringen av byggnader är flexibel. Planområdet är relativt flackt vilket ger förutsättningar för att skapa tillgängliga avfallsutrymmen. I detaljplanen planläggs en befintlig gata som allmän plats, gata. Den tilltänkta utformningen av gatan innebär att körbanan blir 5,5 meter bred, vilket uppfyller riktlinjen om minsta bredd på transportväg (5,5 meter) för hämtningsfordon när körning förekommer i båda riktningarna.

Brinovas utformningsförslag innebär att avståndet mellan bostads entré och avfallsutrymme överstiger det rekommenderade avstånden på 50 meter. Däremot innebär placeringen god framkomlighet för hämtningsfordon, att hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt och att dragvägen mellan avfallsutrymme och uppställningsplats understiger 10 meter. Planområdet kan komma att bebyggas på ett annat sätt än utformningsförslaget, vilket innebär att en lämplig placering och utformning av avfallsutrymmen behöver studeras vidare i samband med bygglovsprövningen. Närhet till bostäder, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som behöver beaktas.

Planförslagets konsekvenser för den tekniska försörjningen

Detaljplanen innebär att en ny nätstation behöver uppföras i området och att nya serviser för dag-, spill, och dricksvatten behöver anläggas. U-områden som detaljplanen reglerar säkerställer utrymmen för nya och befintliga allmännyttiga ledningar.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)**Luftkvalitet****Befintliga värden och miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kapitlet miljöbalken gäller för utvalda luftburna ämnen och partiklar. Enligt den senaste årsrapporten för Eslöv (2023) ligger samtliga årsmedelvärden för luftföroreningar under värdena för MKN.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

En viss ökning av trafiken kommer att ske vid detaljplanens genomförande, då det tillkommer ett flertal bostäder och parkeringsplatser. Kommunen bedömer att

detaljplanens markanvändning och omfattning gör att påverkan på den lokala luftkvaliteten i Eslöv är obetydlig i sammanhanget och innebär inte att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet riskerar att överskridas.

Vattenkvalitet

Befintlig status och miljökvalitetsnormer

Saxån är recipient för dagvatten från planområdet. Saxån bedöms ha en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Påverkanskällor bedöms vara urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Från urban markanvändning är det främst påverkan i form av övergödning på grund av belastning av näringsämnen.

Saxån ska uppnå god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

Enligt VISS är urban markanvändning en av flera påverkanskällor som bedöms innebära en risk för att god ekologisk status för ytvatten inte uppnås. Detaljplanen ställer krav på genomsläpplig mark, men ett genomförande av detaljplanen innebär att det ändå sammantaget blir mer hårdgjorda ytor i form av byggnader och infrastruktur (parkering, gator och gångvägar) jämfört med idag. Detta eftersom ny exploatering till viss del blir möjlig på befintliga grönytor.

Utifrån vad som finns på platsen idag, de verksamheter som bedrivs och den biltrafik som redan förekommer bedömer kommunen att detaljplanen inte medför ett betydande tillskott av näringsämnen andelsmässigt utifrån avrinningsområdets totala yta.

Kommunen bedömer att detaljplanen sammantaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för ytvatten.

MILJÖPÅVERKAN

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För planförslaget till samrådet tog kommunen ställning till att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inför granskningen har kommunen tydliggjort ställningstagandena kring vad bedömning grundar sig på enligt nedan.

Kommunen har identifierat att detaljplanen kan antas medföra en negativ påverkan på följande aspekter:

- *Antalet träd inom området minskar.*
- *Grönytor exploateras.*
- *Ökning av trafik i närområdet.*

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen grundar sin bedömning på följande ställningstaganden:

- *Användningen av marken kommer inte att förändras väsentligt jämfört med vad gällande detaljplan medger.*
- *Det föreligger ingen risk för människors hälsa.*
- *Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.*
- *Påverkan på träd, grönytor och trafik är av begränsad omfattning.*

RIKSINTRESSEN

Detaljplanen berör inte några aktuella riksintressen.

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

Översiktsplan Eslöv 2035

Eslövs översiktsplan, antagen maj 2018, anger markanvändning stadsbygd och grönområde med vattenhantering för planområdet. Enligt översiktsplanen ska den västra sidan om järnvägen förtätas med 600 bostäder. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och hjälper till att särskilt stärka följande utvecklingsstrategier:

- Ny bebyggelse tillkommer i första hand genom förtätning och i potentiellt goda kollektivtrafiklägen, vi värnar jordbruksmark och mark med höga naturvärden.
- Eslövs kommun eftersträvar en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar samt en blandning av verksamheter och bostäder.
- Vi bebygger inte grönområden och/eller mark som är lämplig för dagvatten- och översvämningshantering och/eller har betydelse för människors hälsa.
- Eslövs kommun planerar för att mark som är lämplig för vattenhantering används till detta och inte till bebyggelse. Vi skyddar eller flyttar samhällsviktig verksamhet så att risker minimeras.

Detaljplan

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller tre olika detaljplaner:

- **E236** – *Detaljplan för bostäder på del av Kv. Dannemannen* som antogs 1993. Inom aktuellt planområde är E236 framför allt planlagd för allmänt ändamål, kvartersmark, som inte får bebyggas och som ska vara tillgänglig för in- och utfart för intilliggande fastigheter samt i viss del tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Vid befintlig vändplats vid Bondevägen är detaljplanen planlagd för lokalgata, allmän plats.
- **S113** – *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren 748 Dannemannen och 753 Fålen* som antogs 1963. Detaljplanen anger användning för allmänt ändamål, kvartersmark, inom aktuellt planområde och byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter.

Övriga dokument och beslut

Bostadsförsörjningsstrategi

Eslövs kommun har en bostadsförsörjningsstrategi från 2021. Folkmängden i kommunen har stadigt ökat varje år under 2000-talet (undantaget 2012 då ökningen endast var marginell). Under 2014 passerade Eslövs kommun 32 000 invånare.

Eslöv ingår i samarbetsprojektet MalmöLundregionen. En av målbilderna i samarbetet är att MalmöLundregionen 2035 är motorn mitt i Europa och är en hållbar sammankopplad storstadsregion samt har Sveriges bästa livsmiljö. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafiknära lägen genom förtätning. Utbudet av bostäder ska vara varierat och tillräckligt många bostäder ska finnas för dagens och morgondagens invånare. I Eslövs kommuns bostadsförsörjningsstrategi presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen. Planförslaget kan stärka särskilt följande mål:

- Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år,
- Befolkningen ska öka med 1 procent årligen

Eslövs kommun håller på att ta fram en ny bostadsförsörjningsstrategi som är beräknad att antas under hösten 2025.

Riktlinjer för trädfällning

Eslövs kommun har riktlinjer för trädfällning som gäller från och med 1 augusti 2020. Riktlinjerna gäller inom detaljplanerat område för kommunal förvaltning och kommunala bolag. Detaljplanen innebär att kommunen kommer att förvärva mark där det står träd.

Miljöstrategi med tillhörande planer

Kommunfullmäktige antog *Miljöstrategi för Eslöv* den 26 februari 2024.

Miljöstrategin visar riktningen för miljöarbetet och den miljöförändring som Eslövs kommunorganisation vill se framåt och gäller för kommunens förvaltningar och de kommunala bolagen (Ebo och Merab). Strategin samlar och presenterar den politiska viljan med kommunorganisationens miljöarbete och utgör ramen för det arbete som bedrivs. I miljöstrategin finns tre mål som kommunen ska arbeta efter: 1. Rik natur i Eslöv, 2. Ren miljö i Eslöv samt 3. Begränsad miljöpåverkan i Eslöv. Till miljöstrategin finns det planer som innehåller åtgärder som bidrar till att målen i miljöstrategin nås. Planerna som omfattas är: *Naturplan för Eslöv*, *Miljöplan för Eslöv*, *Energi- och klimatplan för Eslöv*. Kommunen har även tagit fram en grönplan som också är direkt kopplad till miljöstrategin. För planområdet är det framför allt naturplanen som är aktuell med åtgärden *Biologisk mångfald i detaljplaneringen*. Åtgärden innebär att den fysiska planeringen ska bidra till att skydda, bevara och utveckla den biologiska mångfalden genom att följande aspekter ska beaktas i arbetet med detaljplaner:

- Vid detaljpaneläggning ska bevarande och långsiktig utveckling av natur och naturvärden säkras genom planläggning av park och natur. Naturområden eller områden med höga naturvärden ska i första hand planläggas som natur och inte som park.

- I arbetet med detaljplaner ska planområdets ekosystemtjänster innan exploatering beskrivas. Till det används verktyget ESTER. Ambitionen ska vara att ekosystemtjänster stärks och/eller tillskapas i samband med exploatering.
- Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras. Hänvisning till: *Dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun.*
- Träd skyddas i detaljplanering med befintliga verktyg såsom exempelvis krav på marklov för fällande av värdefulla träd. Se Eslövs kommuns *Riktlinjer för trädfällning, Allmänna intressen.*

Dagvatten- och översvämningssplan

Kommunfullmäktige antog *Dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun* den 26 oktober 2020. I planen finns ett antal strategier, med tillhörande genomförandepunkter, för att tydliggöra hur frågor om dagvatten och skyfall ska tas om hand. För detaljplanen är följande som lyfts i dagvatten- och översvämningssplanen relevant för detaljplanen:

- Kartlägg hur dagvatten respektive skyfall hanteras inom området genom skyfallskarteringar och status i dagvattensystemet.
- Redovisa hur dagvattnet ska hanteras för att inte försämra dagvattensituationen för befintlig bebyggelse och markanvändning i närområdet.
- Ställ krav under planprocessen på att fastighetsägare ska ordna fördröjning av dagvatten på sin egen fastighet.
- Planläggning av ny bebyggelse ska inte försämra eller skapa översvämningssproblematik för omgivningen. En förbättrad skyfallshantering ska eftersträvas.
- Ny bebyggelse på tidigare exploaterad mark (förtätning) ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor.
- I detaljplaner och bygglov, se över val av byggmaterial för att förhindra att föroreningar uppstår. Exempel på material som inte ska användas är bly och koppar.
- För att öka möjligheten till infiltration och fördröjning ska andelen hårdgjord yta begränsas. Detta kan ske genom att till exempel använda naturbaserade lösningar eller genomsläppliga material.
- Skyfallsåtgärder ska i första hand utformas på ett sätt som möjliggör en mångfunktionell användning av ytan.
- Se över om den tänkta förändringen kan bidra till en bättre hantering både ur dagvatten och ur skyfallsperspektiv i det aktuella samt närliggande områden.
- Se över om det är möjligt att skapa mångfunktionella ytor

Trafikplan 2035

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antog *Eslövs trafikplan 2035* den 28 september 2022. Trafikplanen är en handlingsplan som omfattar nulägesbeskrivning, målbild och delmål för gång och cykel, kollektivtrafik (buss och tåg), bil och parkering samt tunga transporter och gods (väg och järnväg) Trafikplanen omfattar även strategier, föreslagna åtgärder samt en övergripande

konsekvensbeskrivning. Planområdet är berört av framför allt två åtgärdsförslag vad gäller gång- och cykeltrafik. Det ena åtgärdsförslaget är att utreda cykelbana alternativt cykelfält längs Remmarlovsvägen, vilket har prioritet 1. Det andra är att uppgradera gångbana Odengatan (mellan Remmarlovsvägen och Västerlånggatan) och även utreda ny cykelbana samma sträcka, vilket har prioritet 2.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år för hela planområdet som börjar att gälla från och med det datum som detaljplanen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, 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).

Exploateringsavtal

Kommunen ska teckna ett exploateringsavtal med exploatören, vilket är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Exploateringsavtalet reglerar bland annat att exploatören ska överlåta allmän plats till kommunen utan ersättning. Kommunen ansöker om fastighetsbildning som krävs för marköverlåtelse till och från kommunens fastigheter och exploatören bekostar den. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övrig erforderlig fastighetsbildning. Exploatören ansvarar även för att ansöka om och bekosta förändringar eller eventuellt upphävande av gemensamhetsanläggningen Dannemannen GA:1. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar och ansvarar för förrätningskostnaderna vid omprovning/upphävning av en ledningsrätt.

I exploateringsavtalet regleras att ett servitut ska bildas för marken som är planlagd som markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Servitutet innebär att marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik och exploatören ansvarar för att iordningställa marken för detta ändamål.

Exploatören får endast avverka träd som måste tas bort med anledning av genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ska ersätta varje nedtaget träd inom allmän plats med två nya träd, vilket är i enlighet med kommunens riktlinjer för trädfällning. Varje nedtaget träd inom kvartersmark ska ersättas med ett nytt träd.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för samtlig allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad

Det är exploatören som kommer att vara ansvarig för att anlägga gatan som är allmän plats. Kommunen är ansvarig för att iordningsställa parkmarken som är allmän plats.

Drift och underhåll

Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet.

Kostnader för gator och annan allmän plats

Exploatören står för de kostnader som uppkommer för anläggning och iordningställande av allmän plats, både gata och parkmark.

Inlösen av allmän plats

Enligt plan- och bygglagen (2010:9000) 6 kapitlet 13 § får kommunen lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan att det finns någon överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Marken som planläggs för allmän plats i detaljplanen kommer att överlåtas till kommunen utan ersättning till exploatören.

Vatten och avlopp**Utbyggnad**

VA SYD är ansvariga för utbyggnaden av vatten och avlopp inom allmän plats.

Drift och underhåll

VA SYD ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats.

Anslutningsavgifter

Avgift för anslutning till VA SYDs vatten- och avloppsledningar kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter förändringar i fastighetsindelningen. Den fastighetsbildning som krävs för marköverlåtelse till och från kommunens fastigheter ansöker kommunen om och exploatören bekostar den. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övrig erforderlig fastighetsbildning vid ett genomförande av detaljplanen. En prövning av fastighetsbildning sker i en lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988)

Fastighetsreglering – allmän plats

Mark som planläggs som allmän plats (gata och park) ska överföras till kommunalägd intilliggande fastighet, se tabell 3 på nästa sida.

	Area av fastigheten som planläggs för "GATA"	Area av fastigheten som planläggs för "PARK"	Total area som ska överföras till kommunalägd fastighet
Dannemannen 33	759	269	1028
Dannemannen 34	12	-	12
Dannemannen 36	-	873	873
Dannemannen 37	-	1272	1272

Tabell 3. Antal kvadratmeter som ska överföras från privata fastigheter till kommunalägd fastighet.

Fastighetsreglering – kvartersmark

Del av den kommunalägda fastigheten Eslöv 53:4 planläggs för kvartersmark (del av vändplatsen vid Bondevägen) och ska överföras till intilliggande fastighet som exploatören äger. Totalt handlar det om 211 kvadratmeter.

Fastighetsregleringen för kvartersmarken kan genomföras på olika sätt beroende på hur exploatören avser att bebygga de olika områdena. Inom kvartersmarken kan respektive yta (B, BSD, BD) utgöra egna fastigheter i sin helhet eller så kan respektive yta utgöra flera mindre fastigheter. En uppdelning av en fastighet i flera mindre fastigheter genomförs av Lantmäteriet genom åtgärden avstyckning.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Dannemannen GA:1.

Deltagande fastigheter är Dannemannen 33, Dannemannen 36 och Dannemannen 37. Gemensamhetsanläggningen består av en väg och det upplåtta utrymmet ligger på fastigheten Dannemannen 33.



Figur 48. Gemensamhetsanläggningen GA:1 omfattar den gröna ytan i bilden.

Ett genomförande av detaljplanen kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen eftersom en del av marken som omfattas av gemensamhetsanläggningen planläggs för allmän plats, park där en gång- och cykelväg planeras. Omprövning sker i en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) och lantmäteriet beslutar om eventuell ersättning till deltagande fastigheter.

Detaljplanen innebär att det även kan bli aktuellt att upphäva gemensamhetsanläggningen. Vid en upphävning av gemensamhetsanläggningen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av anläggningen betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen om det uppstår en skada. Krav på ersättning regleras i anläggningslagen.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns det två ledningsrätter:

- 1285-1467.1, STARKSTRÖM
- 1285-1467.2 FJÄRRVÄRME



Figur 49. Sträckorna för aktuella ledningsrätter markerade i gult. Ledningsrätt för starkström i norr och för fjärrvärme i söder.

Ledningsrätten för starkström belastar fastigheten Dannemannen 33. Ledningsrätten sträcker sig till en byggnad som kommer att rivas i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med rivningen av byggnaden kommer

ledningsrätten för starkström att avvecklas, varför detaljplanen inte omfattas av u-område för aktuell sträcka.

Ledningsrätten för fjärrvärme belastar fastigheten Dannemannen 33 och Dannemannen 37. Den befintliga fjärrvärmeledningen sträcker sig genom hela planområdet parallellt med Odengatan. För hela ledningens sträckning finns ett avtalsservitut (12-IM5-88/9675.1) tecknat som ger Krafringen rättighet att bibehålla fjärrvärmeledningen och få tillträde till fastigheten för tillsyn, underhåll och reparation av ledningen. Avtalsservitutet får ligga till grund för beslut om ledningsrätt.

Detaljplanen har försetts med ett u-område längs med Odengatan med hänsyn till befintlig fjärrvärmeledning.

För nya ledningar som anläggs i u-områden behöver rättigheter bildas för att säkra tillgången till utrymmet.

Kommunen kommer att teckna ett servitutsavtal med fastighetsägaren/exploatören för att säkra tillgången till utrymmet för markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Tecknandet av avtal kommer att säkerställas i exploateringsavtalet.

Rätt till inlösen

I detaljplanen kombineras användning för enskilt byggande (bostäder) med användning för annat än enskild byggande (vård, skola). Plan- och bygglagen reglerar att kommunen har både skyldighet (14 kap. 14 §) och rättighet (6 kap. 13 §) att lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande.

Kommunen har sedan tidigare beviljat bygglov för allmänt ändamål inom områdena som planläggs med kombinerade användningar. Kommunens skyldighet och rättighet att lösa in mark för annat än enskilt byggande gäller därmed inte.

Planförslagets konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär att infart till fastigheten Dannemannen 34, som idag sker via gata inom fastigheten Dannemannen 33, säkras eftersom gatan planläggs som allmän plats.

Planförslaget reglerar markreservat för allmännyttiga ändamål, vilket säkerställer utrymme för ändamålen. För att säkra tillgången till markreservaten behöver rättigheter bildas/servitutsavtal tecknas mellan berörda parter.

Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas vid ett genomförande av detaljplanen. Det kan även bli aktuellt att upphäva gemensamhetsanläggningen.

Omkringliggande fastigheter kommer att påverkas av ökad trafik i området med anledning av detaljplanen.

Ansökan om fastighetsbildning och ersättning

Det ankommer på berörda fastighetsägare och ledningsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning och upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för

markförvärv och/eller upplåtelse av utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda parter. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommit.

Tekniska frågor

Ledningsflytt

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar, eller andra åtgärder, som krävs för att säkerställa funktionen för befintliga ledningar/kabelanläggningar.

Ekonomiska övriga frågor

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Planavgift

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen genom planavtal som har tecknats med kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Sofia Svensson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen