



Detaljplanen för Sibbarp 4:6 med flera, Yllefabriken,
i Marieholm, Eslövs kommun
Samrådshandling



Figur 1. Yllefabrikens kontor, fabrik och disponentvilla.

Diarienummer : KS 2018.0408

Upprättad : 2023-06-07

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- *Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Yllefabriken i Marieholm, Eslöv, Tyréns*, utförd 2022-03-03, reviderad 2022-04-11, samt 2022-09-09
- *Miljöteknisk undersökning*, PQ Geoteknik & Miljö AB, utförd 2022-03-14, reviderad 2022-04-21
- *Fladdermusinventering, Marieholm, E. Jensen Natur och kultur*, utförd 2022-07-08 – 2022-07-09
- *Naturvärdesinventering (NVI) Vid Yllan i Marieholm, Eslövs kommun 2022*, Calluna AB, Utförd 2022-04-21

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. En detaljplan har ingen rättsverkan innan den fått laga kraft.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen 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.

Denna detaljplan tas fram genom standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

Standardförfarande:



Detaljplanen befinner sig nu i samrådsskedet och det är först när en detaljplan fått laga kraft den blir gällande och får rättsverkan.

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Planens huvudsyfte är att ge den uttjänta industribebyggelsen en ny användning. Den syftar till att ändra fabriksområdet, från *Industriändamål* till en bredare användning *Bostäder, Centrum och ej störande Verksamheter* samt att ge en byggrätt för ny bebyggelse.

Planen syftar också till att knyta samman Sundelius park, norr om ån med parkmark och bebyggelse, söder om ån.

Vidare syftar planen till att värna de befintlig bebyggelsen med anledning av dess kulturvärden. Kommunen ser en ny användning av industribebyggelsen som central för kulturmiljöns fortlevnad.

SAMMANFATTNING AV PLANEN

Detaljplanen är flexibelt utformad och rymmer flera alternativa användningar. Detaljplanen ska fungera för en etappvis utbyggnad och utveckling och samtidigt säkerställa att det gamla fabrikskontoret tas om hand innan nya byggrätter byggs ut. Därför ställer detaljplanen villkor om att delar av fabriksområdet ska omvandlas till bostäder innan nya byggnader inom området får uppföras. Befintliga värden såsom natur- och kulturmiljövärden säkerställs genom skydd, varsamhet samt rivningsförbud. Ny bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till omgivande äldre industribebyggelse. Den ska hålla god kvalitet och samtidigt kunna kontrastera mot den äldre industribebyggelsen. Planen rymmer maximalt utnyttjad cirka 100 bostäder varav hälften i nya markboenden.

Fasadmateriel för tillkommande bebyggelse regleras för att säkerställa en god kvalitet och uppnå kontrastverkan till befintlig äldre bebyggelse vilket ger den byggda strukturen inom fabriksområdet tydliga årsringar. Ytan mellan Saxån och den befintliga gamla disponentvillan planläggs som allmänplatsmark *Natur* för att säkra naturvärden samt kantzonen längs Saxån som allmänt tillgänglig.

Allmänheten ska även ha möjlighet att röra sig fritt genom fabriksområdet vilket säkerställs med markreservat. En ny gångbro över Saxån möjliggörs som kopplar samman planområdet med Sundelius park. Den del av Saxån som ingår i planområdet utgörs av *Vattenområde*. Strandskyddet som återinträder inom 100 meter från Saxån upphävs inom kvartersmarken för att möjliggöra för tillkommande bebyggelse. Inom kvartersmarken reserveras yta för fördröjning av dagvatten- och skyfall, markens genomsläpplighet regleras också för att underlätta infiltration inom kvartersmarken.

En bedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med detaljplanen. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Planförslaget innebär ett komplement av bostäder samt en möjlighet till utveckling och bevarande av de starkt identitetsskapande fabriksmiljöerna i Marieholm, vilket är i linje med gällande översiktsplan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
PLANPROCESSEN	3
PLANFÖRSLAG	7
PLANSÖKANDE	7
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	8
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	8
VATTENOMRÅDE	16
TRAFIK	17
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	17
NATUR.....	17
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
SÄKERHET OCH HÄLSA	20
SOCIALA ASPEKTER	21
PLANBESTÄMMELSER	22
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	25
PLANDATA.....	25
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	26
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	27
KULTURMILJÖ.....	29
SERVICE.....	30
TRAFIK	31
NATUR.....	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
KONSEKVENSER.....	37
MILJÖKONSEKVENSER	37
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	38
DAGVATTEN.....	38
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	38
NATURLIG MILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	38
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE.....	39
STRANDSKYDD.....	39

MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	39
MARKRADON	39
MARKFÖRORENINGAR	39
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	39
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	40
ARKEOLOGI	40
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	40
TRAFIK	40
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	40
HÄLSA OCH SÄKERHET	40
SOCIALA KONSEKVENSER.....	41
GENOMFÖRANDE	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR	42
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	43

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Fastighetsägaren till Sibbarp 4:6, 4:111 och 4:36 har inkommit med begäran om planbesked för fastigheterna. Planrätt önskas till en mer blandad bebyggelse inkluderande småverksamheter, bostäder, handel, service och boende kombinerat med mindre verksamhet. En mindre gångbro över Saxån till Sandelius park och mot järnvägsstationen föreslås förbinda parkområden på södra sidan ån med parken norr om ån och vidare till stationen.

Positivt planbesked gavs 2019-03-05 och planuppdrag för detaljplan för fastigheterna Sibbarp 4:6, 4:111 och 4:36 gavs 2020-05-25.

PLANENS SYFTE

Planens huvudsyfte är att ge den uttjänta industribebyggelsen en ny användning. Den syftar till att ändra fabriksområdet, från *Industriändamål* till en bredare användning *Bostäder, Centrum och ej störande Verksamheter* samt att ge en byggrätt för ny bebyggelse.

Planen syftar också till att knyta samman Sundelius park, norr om ån med parkmark och bebyggelse, söder om ån.

Vidare syftar planen till att värna de befintlig bebyggelsen med anledning av dess kulturvärden. Kommunen ser en ny användning av industribebyggelsen som central för kulturmiljöns fortlevnad.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Fyra utredningar har beställts under framtagandet av planförslaget. Utredningarna listas nedan:

- *Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Yllefabriken i Marieholm*, Eslöv, Tyréns, utförd 2022-03-03, reviderad 2022-04-11, samt 2022-09-09

- *Fladdermusinventering, Marieholm*, E. Jensen Natur och kultur, utförd 2022-07-8 – 2022-07-09

- *Miljöteknisk undersökning*, PQ Geoteknik & Miljö AB, utförd 2022-03-14, reviderad 2022-04-21

- *Naturvärdesinventering (NVI) Vid Yllan i Marieholm*, Eslövs kommun 2022, Calluna AB, Utförd 2022-04-21

Sökande är beställare och har upphandlat och bekostat ovan nämnda utredningar. Planförslaget har reviderats efter utredningarnas färdigställande varför det kan bli aktuellt att uppdatera utredningar inför planens granskningsskede i enlighet med reviderat bebyggelseförslag. Kommunens kulturmiljöinventering har varit ett viktigt, ytterligare underlag.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planområdet är centralt beläget i Marieholm, precis söder om Saxån. Området har härbärgerat Marieholms yllefabrik, men har sedan nedläggningen för ca 20 år sedan, först stått tom, och under senare tid fått ett relativt stort innehåll av blandade verksamheter. Bebyggelsen är delvis utpekad som värdefull eller särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöinventering.



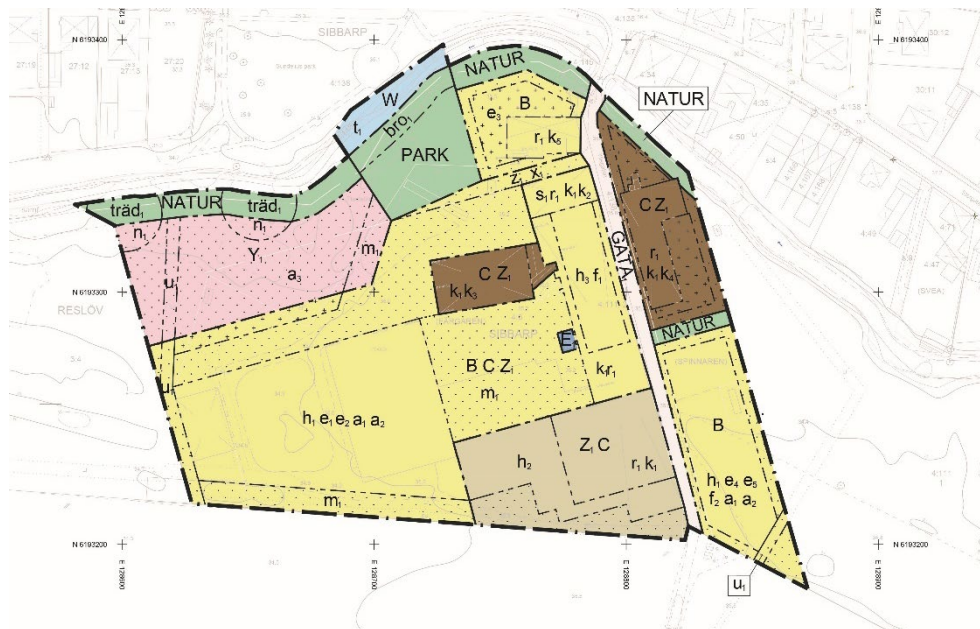
Figur 2. Kontorsbyggnaden i förgrunden och fabriken i den lägre byggnadsdelen, disponentvillan skymtas i nedra höger hörn.

Detaljplanen medger för kvartersmarken *B – Bostäder* och *C – Centrumändamål* samt *Z₁ – Ej störande verksamheter* vilket möjliggör för en varierad blandning av olika verksamheter samt bostäder. Planen medger även tekniska anläggning *E₁ – Transformatorstation* samt *Y₁ – Skog*, där marklov krävs för trädfällning (*a₃*).

Planen rymmer maximalt utnyttjad cirka 100 bostäder varav hälften i nya markboenden. Samtlig tillkommande bebyggelse inom planområdet ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till omgivande äldre industribebyggelse. Den ska hålla god kvalitet, vara samtida och samtidigt kunna kontrastera mot den äldre industribebyggelsen.

För allmän plats medger detaljplanen *Gata*, *Natur* och *Park*.

Den del av Saxån som ingår i planområdet utgörs av *W – Vattenområde*.



Figur 3. Plankartan med bestämmelser.

norr ska bibehållas (k_2) samt att byggnadens volym, industriella karaktär, sågtandstak samt äldre dörr- och fönstersnickerier och fasadmateriel ska hanteras varsamt (k_1).



Figur 6. Kontoret med fabriksnamnet på fasaden. Bakom Kontoret syns Fabriken och i förgrunden syns Disponentvillans östra fasad. Bild från Eslövs kommuns kulturmiljöinventering.

Fabriken

I Fabriken medger detaljplanen *B – bostäder*, *Z₁ - ej störande verksamheter* och *C – centrum*, detta möjliggör för exploatörens vision om bostäder av varierad karaktär till exempel traditionella lägenheter och kollektivboende, kontorslokaler och ateljéer. Detaljplanen medger även en indragen takvåning över norra delen av taket närmast Kontoret. Påbyggd takvåning ska utföras i hög arkitektonisk kvalitet (f_1) och tillåts ha en högsta höjd om 16,5 meter (h_3). I plankartan villkoras att bygglov inte får ges för ny bebyggelse inom planområdet förrän fabrikskontoret har inretts med bostäder på våning 2–4.



Figur 7. Yllegatan med Panncentralen till vänster och Fabriken till höger i bild.

Panncentralen

I Panncentralen där ångcentral och vattenverk låg, medges användningen *C - centrum* och *Z₁ - ej störande verksamheter* vilket möjliggör för fastighetsägarens vision om verksamheter såsom till exempel café med uteservering i söder mot Saxån, kontorshotell samt ateljéer för konst och hantverk. Hela byggnadskroppen är belagd med rivningsförbud (r_1). Skorsten som är belägen på byggnadens nordgavel ska bibehållas (k_4) och byggnadens volym, industriella karaktär, sågtandstak samt äldre dörr- och fönstersnickerier och fasadmateriäl ska hanteras varsamt (k_1). Marken runt Panncentralen är belagd med kors-prickad mark vilket innebär att komplementbyggnad får uppföras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.



Figur 8. Panncentralens skorsten som ska bevaras.

Väveriet och Spinneriet

Väveriet består av två byggnader, en i väster och en i öster, se figur 4. Mitt emellan de två byggnaderna är Spinneriet placerat. Detaljplanen medger för denna del i planen användningen *C - centrum* och *Z₁ - ej störande verksamheter*, detta möjliggör för exploitörens vision om verksamheter. Spinneriet och den östra av väveribyggnaderna har till följd av höga kulturmiljövärden belagts med rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_1) - byggnadens volym, industriella karaktär, sågtandstak samt äldre dörr- och fönstersnickerier och fasadmateriäl ska hanteras varsamt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tidstypiska element i byggnadernas karaktär bevaras. För del av byggnadsvolymen gäller höjdbestämmelse (h_2) som anger att högsta nockhöjd är 5,5 meter.



Figur 9. Väveriet i öster med sågtandstak

Färgeriet

I Färgeriet medger detaljplanen *C - centrum* och *Z₁ - ej störande verksamheter*, detta möjliggör olika verksamheter som till exempel handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter. Tympanon med murade listverk ska bevaras genom bestämmelse (k_3).



Figur 10. Fotot högst upp till vänster visar den äldre byggnadsdelen av Färgeriet med äldre fönstersnickerier, murade listverk och Tympanon. Fotot högst upp till höger visar mötet mellan den ursprungliga byggnaden och den senare tillkomna byggnadsdelen. Bilden längst ner visar Färgeriets västra fasad.



Figur 11. Vy åt sydväst över fabriksområdet med Färgeriet i förgrunden, Väveriet till vänster och Magasinet längst bort till höger.

Magasinet

I Magasinet medger detaljplanen *B – bostäder*, *C - centrum* och *Z₁ - ej störande verksamheter*, detta möjliggör för exploatörens vision om bostäder inom befintlig byggnadsstruktur. Med lägenheter som kan organiseras runt ett öppet atrium vid ombyggnation av befintlig byggnad. Befintliga taklanterniner ger möjligheter till

karaktärsfullt ljusinsläpp. Inom området för Magasinet samt direkt väster om Magasinet möjliggörs även för nya byggrätter.

Ny bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till omgivande äldre industribebyggelse. Den ska hålla god kvalitet och samtidigt kunna kontrastera mot den äldre industribebyggelsen. Syftet med utformningsbestämmelserna är att säkerställa en god kvalitet och uppnå kontrastverkan till befintlig äldre bebyggelse vilket ger den byggda strukturen inom fabriksområdet tydliga årsringar. Området får bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea på 2400 kvadratmeter (e_1) och en största sammanlagd bruttoarea på 6400 kvadratmeter (e_2) samt en högsta nockhöjd om 11,5 meter (h_1), vilket motsvarar ca tre våningar.



Figur 12. Möjlig placering och utformning nya bostäder i den västra delen av planområdet. Parkering ska ske på kvartersmark.

För att få bygga ut bostäder i detta område krävs att man först bygger ut bostäder i det gamla fabrikskontoret (a_2), att dagvatten- och skyfallsyta anläggs (a_1) samt att utredning kan visa att föroreningsnivåer understiger gränsvärden för avsedd användning, detta säkerställs i plankartan genom villkor för startbesked.

Gårdsrum

Centralt i området föreslår detaljplanen ett gårdsrum som möjliggör exploitörens vision om en social och välkomnande gård för boende och besökare. För att möjliggöra ett stort öppet gårdsrum tillåts rivning av en befintlig lagerbyggnad. Att ytan inte bebyggs säkerställs i detaljplanen med prickmark. En sänkning av marknivån föreslås inom gårdsrummet för fördröjning av dagvatten och skyfall (m_1).

Tillkommande byggrätter öster om Yllegatan

I den östra delen av planområdet medger detaljplanen B – bostäder vilket möjliggör för exploitörens vision om att tillföra nya byggnader för bostäder inom

fabriksområdet samt för att möjliggöra en ekonomiskt hållbar kalkyl för projektets genomförande.

Ny bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till omgivande äldre industribebyggelse. Den ska hålla god kvalitet, vara samtida och samtidigt kunna kontrastera mot den äldre industribebyggelsen. Fasadmaterial för tillkommande bebyggelse öster om Yllegatan regleras. Här ska fasad ska mot norr, söder och väster uppföras med fasadmaterial i svart, brunt, mörkt rött eller mörkt grått tegel, (f₂). Syftet med utformningsbestämmelserna är att säkerställa en god kvalitet och uppnå kontrastverkan till befintlig äldre bebyggelse vilket ger den byggda strukturen inom fabriksområdet tydliga årsringar. Området får bebyggas med en största sammanlagd byggnadsarea på 900 kvadratmeter (e₄) och en största sammanlagd bruttoarea på 2700 kvadratmeter (e₅) samt en högsta nockhöjd om 11,5 meter (h₁), vilket motsvarar ca tre våningar.

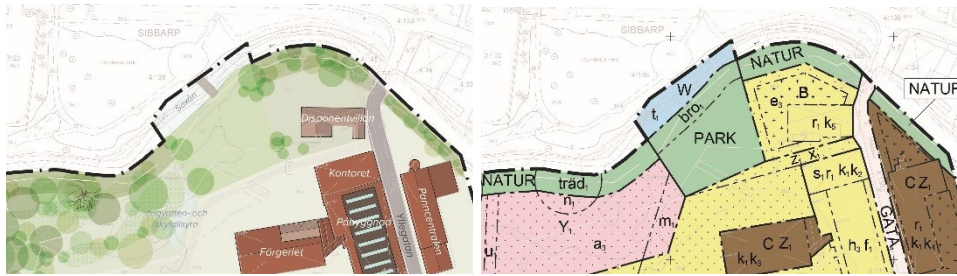
För att få bygga ut bostäder i detta område krävs att man först bygger ut bostäder i det gamla fabrikskontoret (a₂), att dagvatten- och skyfallsyta anläggs (a₁) samt att utredning kan visa att föroreningsnivåer understiger gränsvärden för avsedd användning, detta säkerställs i plankartan genom villkor för startbesked.



Figur 13. Möjlig placering och utformning nya bostäder i den östra delen av planområdet. Parkering ska ske på kvartersmark.

VATTENOMRÅDE

En liten del av Saxån ingår i planområdet och planläggs som *W – Vattenområde* med egenskap *t₁* – som möjliggör bro för gång- och cykeländamål. Bron kopplar samman planområdet med Sundelius park och bidrar till att skapa ett sammanhängande gångstråk mellan fabriksområdet och järnvägsstationen.



Figur 14. Parken inom fabriksområdet kopplas samman med Sundelius park genom en allmän gång- och cykelbro.

TRAFIK

Området kommer även fortsättningsvis angöras från norr och söder via Yllegatan som korsar planområdet i nord-sydlig riktning. Befintlig bilväg säkerställs i detaljplanen som allmän plats - *Gata*.

Bilvägar i de inre delarna av planområdet som ligger på kvartersmark, säkerställs genom prickmark som reglerar att marken inte får bebyggas med tanke på att planens användning medger många bilar. Tillgängligheten till området och parken säkras för allmänheten genom markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (X₁).

Parkering för bil och cykel ska lösas inom kvartersmarken.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Denna detaljplan reglerar inga buller- eller störningsskydd. Tillkommande trafik antas inte generera buller utöver godtagbara nivåer, se utvecklat resonemang under rubriken Konsekvenser. Någon bullerberäkning har inte tagits fram under samrådsskedet då kommunledningskontoret bedömer att de planerade bostäderna ligger på ett sådant avstånd från Storgatan att det inte finns någon risk för att riktvärdena för buller överskrids. Dock kan utredning komma att krävas med hänsyn till ökad trafik på Storgatan från planområdet.

NATUR

Grönområden längs med Saxån är i gällande detaljplan från år 1948 reglerat som Natur. Naturmark som regleras i denna detaljplan utgörs av en remsa vid disponentvillan för att säkerställa allmänhetens tillgång till Saxån.

Inom naturområdet finns två särskilt skyddsvärda träd. Träden säkras i plankartan genom bestämmelse *träd₁* och *n₁*– *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utför en säkerhetsrisk.*

EKOSYSTEMTJÄNSTER

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

- Stödjande ekosystemtjänster

Förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes och jordmänsbildning

- Försörjande ekosystemtjänster

Tillhandahållande av råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.

- Reglerande ekosystemtjänster

Exempelvis luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.

- Kulturella ekosystemtjänster

Tillhandahållande av naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation och pedagogik.

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

Dagvattendamm och naturmark kan bidra till flera positiva ekosystemtjänster, bland annat rening av dagvatten och biologisk mångfald.

Planförslaget bidrar framför allt till positiv påverkan på de kulturella ekosystemtjänsterna. En ny gångbro över Saxån binder samman planområdet med Sundelius park och bidrar till att skapa ett sammanhängande gångstråk till järnvägsstationen. Yllefabriken bidrar till Marieholms kulturarv genom att många boende i Marieholm har en koppling till fabriken. Det är positivt för orten att fabriksområdet utvecklas och kan leva vidare i ny form och planförslaget värnar därmed det kulturella arvet i Marieholm.

Rekreativmiljöer

En remsa Naturmark och park längs med Saxån ingår i detaljplanen. En ny brokoppling över Saxån till Sandelius park regleras som åtgärd i detaljplanen.

Biotoper och boplatser

En fladdermusinventering har genomförts (E. Jensen Natur och kultur, 2022-07-08-2022-07-09) som konstaterar att planförslaget kan genomföras utan åtgärder för att skydda fladdermöss. Det är utredarens bedömning att ändringar av markanvändandet/ombyggnation/rivning kan utföras utan risk för störning av fladdermuspopulationen i området. Sammantaget visar inventeringen att föreslagen plan med flerbostadshus/verksamhet i före detta industribyggnader är lämplig.

Utredningen ger förslag på följande åtgärder som skulle gynna fladdermössen men som är valfria att genomföra:

1. Påbörja eventuell rivning, ombyggnation eller andra potentiellt störande ändringar utanför kolonitid dvs. mellan september och april. Inga andra begränsningar eller ytterligare undersökningar krävs.

2. Se till att Saxån även i fortsättningen får vara obelyst och kantad av vegetation.

3. Behåll befintliga gläntor / öppna upp dessa, i den obelysta skogen/skapa öppningar i vegetationen.

4. *Bevara hålträd, döda träd och stora träd i så stor omfattning som möjligt.*
5. *För att gynna fladdermöss skulle man även kunna anlägga en obelyst stig/gångväg längs med ån. Obelysta stigar blir fina platser där fladdermössen kan jaga skyddat och där insekter ofta samlas och är lätta att lokalisera för fladdermössen.*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Tyréns (reviderad 2022-09-09). Efter utredningens färdigställande har planförslaget ändrats, dagvatten- och skyfallshanteringen bör därför fördjupas innan planens granskningskede.

Utdrag från dagvatten- och skyfallsutredning som är vägledande:

”Med planerad exploatering beräknas flödet från planområdet öka med ca 200 liter per sekund. Hårdgörningsgraden ökar endast marginellt, men beräkningar tar i enlighet med gällande riktlinjer höjd för en framtida ökad nederbörd, varför dagvattenflödet ökar. För att utsläpp av dagvatten till Saxån inte ska öka krävs en dagvattenfördröjning på 140 kubikmeter.”

och vidare:

”Föroreningsbelastningen på recipienten, framför allt belastning av metaller från trafik, ökar marginellt till följd av exploatering. Dagvatten kan renas i föreslagen yttlig avledning och öppen dagvattenfördröjning, och för att minska föroreningsbelastningen ytterligare kan regnbäddar anläggas i anslutning till gator och parkeringar.”

I planförslaget redovisas preliminärt tre ytor som vardera rymmer och fördröjer minst 100 kubikmeter dag och skyfallsvatten.

Dagvattenhantering regleras genom bestämmelse.

m₁ - Dagvatten- och skyfallsyta om minst 200 kvadratmeter med genomsläpplig markbeläggning och med ett djup på 0,5 meter ska anläggas inom egenskapsområdet.

Spill- och dricksvatten

VA SYD har en anslutningspunkt för spill- och dricksvatten vid fastigheten Åkarp 5:1 som ligger väster om planområdet.

Nya ledningar för dricks- och spillvatten behöver anläggas till ny bebyggelse. Ledningarna kopplas på från fabriksområdet. Nya ledningar placeras i gator med en gemensam servis till ny bebyggelse. På kvarteretsmarken reserveras utrymme för ledningar i planområdets västra del (u₁).

Renhållning

Avfallshandling ska ske inom egen fastighet vilket innebär att varje planerat hus/fastighet inom planområdet ska ha egen avfallshandling alternativt samlad avfallshandling i separata sophus. Kraven på tillgänglighet ska efterföljas. Cirka 380 meter gångavstånd från planområdet finns en återvinningsstation.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Markföroreningar

Känslig markanvändning (KM) och Mindre känslig markanvändning (MKM) behöver uppnås för bostäder och verksamheter. Ytterligare undersökningar ska genomföras innan startbesked kan ges för bostäder. Läs utvecklat resonemang

under rubriken Konsekvenser. Startbesked får inte ges för bostäder respektive centrum förrän utredning visar på föroreningsnivåer som understiger gränserna för känslig markanvändning (KM) respektive mindre känslig markanvändning (MKN) i det delområde i vilket avses användas för respektive byggrätt med tillhörande utemiljö redovisat i bygglov.

SOCIALA ASPEKTER

Detaljplanen medger ett tillskott av 20–30 radhus samt ett flertal lägenheter i fabriksbyggnaderna vilket är ett positivt tillskott för Marieholm som har behov av ett bredare utbud av bostadstyper. Idag finns det framför allt villor i Marieholm.

Yllefabriken är en mötesplats i södra Marieholm där flera verksamheter lockar besökare. Exploatörens vision är att utveckla fabriksområdet som en kreativ mötesplats för kultur och små verksamheter.

Detaljplanen ämnar stärka den sociala hållbarheten i Marieholm genom att tillåta en omvandling av befintliga fabrikslokaler till bostäder, centrum och kontorsfunktioner.

PLANBESTÄMMELSER




Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

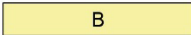
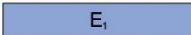
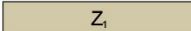
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Lokalgata.
	Natur.
	Park.

Kvartersmark

	Bostäder.
	Centrum.
	Transformatorstation.
	Skog.
	Verksamheter. Ej störande.

Vattenområde

	Vattenområde.
---	---------------

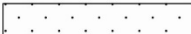
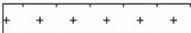
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

bro,	Bro för gång- och cykeländamål får anläggas inom egenskapsområdet
träd,	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Byggnaders användning

s ₁	Centrum och verksamheter endast i bottenvåning
----------------	--

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 11.5 meter
h ₂	Högsta nockhöjd är 5.5 meter
h ₃	Högsta nockhöjd är 16.5 meter
Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter	

Markens anordnande och vegetation

n_1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x_1 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

z_1 Markreservat för allmännyttig körtrafik.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas

Skydd mot störningar

m_1 Dagvatten- och skyfallsyta om minst 200 kvadratmeter med genomsläpplig markbeläggning och med ett djup på 0,5 meter ska anläggas inom egenskapsområdet

Utformning

f_1 Påbyggd takvåning ska utföras i hög arkitektonisk kvalitet

f_2 Fasad ska mot norr, söder och väster ska uppföras med fasadmateriäl i svart, brunt, mörkt rött eller mörkt grått tegel

Ny bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till omgivande äldre industribebyggelse. Ny bebyggelse ska hålla god kvalité och samtidigt kunna kontrastera tydligt mot den äldre industribebyggelsen.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 2400 m²

e_2 Största bruttoarea är 6400 m²

e_3 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter

e_4 Största byggnadsarea är 900 m²

e_5 Största bruttoarea är 2700 m²

Varsamhet

k_1 Byggnadens volym, industriella karaktär, sågtandstak samt äldre dörr- och fönstersnickerier ska hanteras varsamt

k_2 Glasat entréparti i öster samt texten "MARIEHOLMS YLLEFABRIK A-B" på fasad i norr ska bibehållas

k_3 Tympanon med murade listverk ska bibehållas

k_4 Murad skorsten ska bibehållas

k_5 Byggnadens volym, takform samt ursprunglig dörr- och fönstersättning ska hanteras varsamt

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för bostäder förrän dagvatten- och skyfallsytor är anlagda.

a_2 Startbesked får inte ges för bostäder förrän våning 2-4 i det gamla fabrikskontoret inom Yllefabriken fått den ändrade användning som anges i planen.

Startbesked får inte ges för bostäder respektive centrum förrän utredning visar på föroreningsnivåer som understiger gränserna för känslig markanvändning (KM) respektive mindre känslig markanvändning (MKN) i det delområde i vilket avses användas för respektive byggrätt med tillhörande utemiljö redovisat i bygglov.

Ändrad lovplikt

a₃ Marklov krävs även för fällning av träd.
Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark.

Utförande

Minst 50% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Markreservat för allmännyttiga ändamål

t₁ Bro för gång- och cykeländamål får anläggas

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. 202X-XX-XX

FÖRUTSÄTTNINGAR

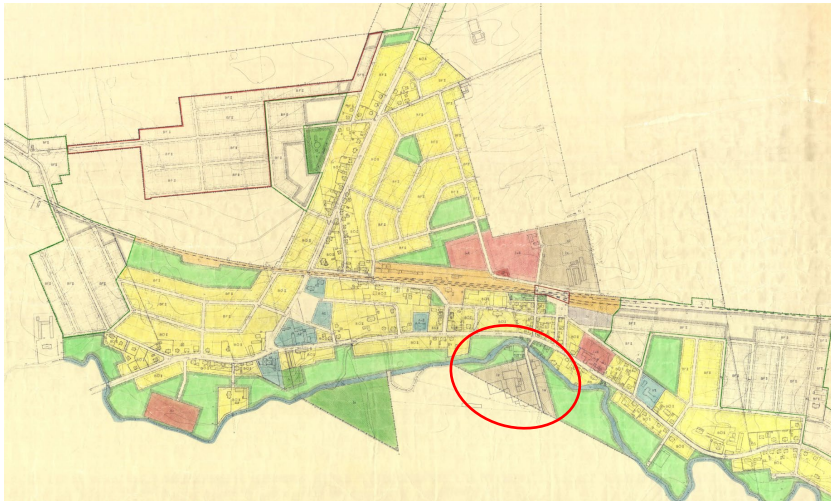
PLANDATA

Areal och Markägförhållanden

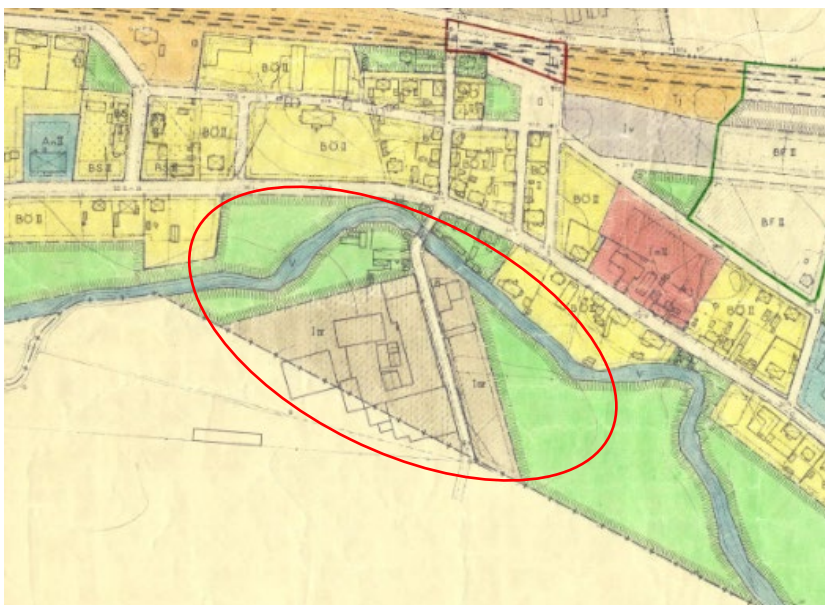
Planområdet är totalt cirka 40 500 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Sibbarp 4:6, 4:36, 4:138, 4:111 och 4:145. Fastigheterna Sibbarp 4:6, 4:36 och 4:111 ägs av privata fastighetsägare. Fastigheterna Sibbarp 4:138 och 4:145 ägs av Eslövs kommun.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet gäller detaljplan M1- Stadsplan för del av Marieholms municipalsamhälle, Malmöhus län, 1948. Marken är planlagd för *industriändamål* och *allmän plats Park och plantering, gata, torg* samt *Vattenområde* i gällande plan.



Figur 15. Detaljplan M1- Stadsplan för del av Marieholms municipalsamhälle.



Figur 16. Förstorad bild av planområdet i gällande detaljplan.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Infarten till planområdet är via Yllegatan en bropassage över Saxån som utgörs av ett lummigt å-rum med tät och uppvuxen vegetation. Planområdet präglas till stor del av de många fabriksbyggnaderna som har byggts ut i omgångar under 1900-talet.



Figur 17. Infarten till planområdet som går över Saxån.

Disponentvillan som syns till höger i bild och dess tillhörande trädgård är tydligt avskärmd med ett staket och komplementbyggnader.

Björk & Frihet, tidigare Emmaus, har ett centrallager i Magasinet och verksamheten har flera lastbilar som kör till och från planområdet. Hela fabriksområdet är befolkat av personer kopplade till verksamheterna som är knutna till platsen och gårdsytan används som parkering.

Den östra delen av planområdet utgörs av en skogsdunge samt åkermark.

Söder om fabriksområdet öppnar sig landskapet och ger vidsträckta vyer över odlingslandskapet och omkringliggande gårdar.

Historik

Utdrag från Eslövs kommuns kulturmiljökarta (Utdrag gjort 2022-11-25):
 ”Vid 1800-talets slut etablerades två betydelsefulla industrier på orten, Mariefors tegelbruk (1889) och Mariefors Yllefabriks AB (1898). Yllefabriken kom att få ett särskilt stort inflytande och var helt avgörande för Mariefors expansion under 1800- och 1900-talen. Yllefabriken skapade många arbetstillfällen för Marieforsborna (under 1940-talet var det ortens största arbetsgivare) och uppförde arbetarbostäder samt samlingshus med bland annat biograf, bibliotek och bankkontor. Yllefabriken VD hade även kommunala uppdrag och bidrog

exempelvis till att samhället elektrifierades. Fabriksbyggnaderna och dess skorstenar invid Saxån kom med tiden att bli en karaktäristisk Marieholmsilhuet.



Figur 18. Historisk bild som visar sammanhanget mellan disponentvillan och fabriken med kontorsdelen i bild.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Eslövs översiktsplan, 2035, pekar ut ett grönstråk längs Saxåns hela södra sida som önskvärd att tillgängliggöra, liksom två passager över ån. Vidare föreslås i översiktsplan en ändrad markanvändning i detaljplan för Yllefabriken, syftande till en mer funktionsblandad bebyggelse i området och för att bevara och utveckla områdets kvaliteter. Översiktsplanen pekar ut 250 nya bostäder i Marieholm som mål fram till 2035. Vidare är ansökan förenlig med översiktsplanens strategier för social hållbarhet som betonar vikten av att stads- och bymiljöerna är inkluderande och tillgängliga. Översiktsplanen betonar också vikten av medskapande processer och samverkan med näringsliv och stödjer tillåtande och inkluderande mötesplatser. Nya målpunkter lokaliseras strategiskt för att främja rörelse mellan stad och byar samt också att främja tillgång till grönområden.

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Planområdet berörs inte av några biotopskydd.

Artskyddsförordningen

Fladdermöss

Enligt genomförd fladdermusinventering (2022-07-08- 2022-07-09) har följande fynd påträffats:

”De arter som hittades var nordfladdermus (rödlistad NT) dvärgpipistrell och vattenfladdermus. Störst aktivitet var det vid den lilla bro som korsar ån på väg in till industriområdet och längs med Saxån. Även i gläntor i tät vegetation nära ån var aktiviteten hög. Inne på industriområdet var aktiviteten låg till obefintlig.

Fabriksområdet

Det är inte troligt att det finns en koloni i byggnaderna då området till stor del är belyst och inga fladdermöss sågs lämna någon byggnad. Det kan dock inte uteslutas att någon del av byggnaderna kan användas som dagviste för fladdermöss och då antagligen i den äldre delen av anläggningen. Pga. anläggningens storlek var det inte möjligt att avsöka byggnaderna effektivt invändigt men sök efter spår och spillning samt eventuella inflygningshål gjordes på utsidan av byggnaden. Inga spår eller annat som indikerar att byggnaderna hyste koloni eller viloplats för fladdermöss hittades och med tanke på läge och belysning är det inte heller troligt att anläggningen är särskilt attraktiv för fladdermöss. Det är däremot troligt att Saxån med angränsande vegetation är viktig för fladdermöss, först och främst som jaktlokal och som förbindelse mellan andra viktiga lokaler i närheten.

Slutsats: Låg / ingen aktivitet.

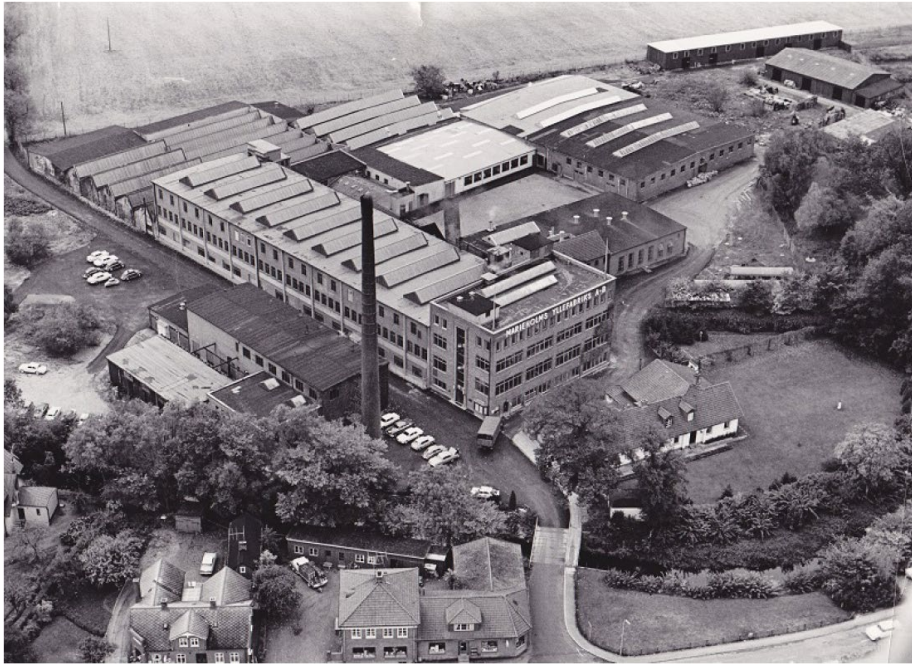
För säkerhets skull bör ändringar i den äldre delen av anläggningen göras mellan september och april och inte under den del av året som fladdermöss vistas på sin koloniplats (maj-augusti). Enligt genomförd fladdermusinventering bedöms inte anläggningen som viktig eller särskilt attraktiv för reproducerande fladdermöss men det kan inte uteslutas att enstaka fladdermöss vistas där sporadiskt.

Skogen

Närmast Saxån var det hög aktivitet. Tre arter har observerats, varav en rödlistad av lägre graden (NT nära hotad), resterande är ej rödlistade. Saxån och angränsande område närmast Saxån, bör även i fortsättningen förbli mörklagd. Flygstråk får gärna anläggas i skogen, även att öppna upp gläntor skulle vara gynnsamt för fladdermusfaunan.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer



Figur 19. Yllefabriken fabriksområde, bild från www.marieholm.net.

Utifrån Eslövs kommuns kulturmiljöinventering (Utdrag gjort 2022-11-25) kan följande utläsas om Yllefabriken:

Disponentvillan från sekelskiftet

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, takform och läge. Ursprunglig dörr- och fönstersättning samt bevarande av skorstenar.



Figur 20. Disponentvillans fasad mot Yllegatan.

Kontoret

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, takform och läge. Fasadmateriäl, glasat entréparti i öster och texten "MARIEHOLMS YLLEFABRIKS A-B" på norra fasaden.

Fabriken från 1933

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, läge och industriella karaktär. Färg-, dörr- och fönstersättning. Fasadmateriäl, sågtandstak, glasade partier och äldre/ursprungliga dörr- och fönstersnickerier. Större rödmålade fönster i bottenplan som har smäckra dimensioner och förefaller vara äldre/ursprungliga.

Panncentralen från 1940-talet

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, läge och industriella karaktär. Avskalade fasader samt färg-, dörr- och fönstersättning. Fasadmateriäl, bevarad skorsten och äldre/ursprungliga dörr- och fönstersnickerier.

Väveriet och Spinneriet från 1904

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, läge och industriella karaktär. Färg-, dörr- och fönstersättning. Fasadmateriäl, sågtandstak, glasade partier och äldre/ursprungliga dörr- och fönstersnickerier (tidigare vitputsad fasad).

Magasinet från efter 1940-tal

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, läge och industriella karaktär. Färg-, dörr- och fönstersättning. Fasadmateriäl, sågtandstak, glasade partier och äldre/ursprungliga dörr- och fönstersnickerier.

Lagret från efter 1940-tal (byggnadsdel på innergård)

Värdebärande element att beakta: Byggnadens volym, läge och industriella karaktär. Färg-, dörr- och fönstersättning. Fasadmateriäl, glasade partier och äldre/ursprungliga dörr- och fönstersnickerier.

Färgeriet från omkring 1920/30-tal

Värdebärande element att beakta: Byggnadens olika volymer, takformer och läge. Fasad- och takmateriäl, ursprunglig fönstersättning samt äldre fönstersnickerier. Tympanon med murande listverk, upphöjt glasparti.

Arkeologi/Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

I Marieholm två flera förskolor, Marieskolan med idag cirka 200 elever fördelade på årskurs F-6 samt fritidshem. I anslutning till skolan finns ett bibliotek. I Marieholm finns livsmedelsaffär, närbutik, restauranger, bensinstation och en loppmarknad i Yllefabrikens gamla lokaler.

Sommaröppna Marieholmsbadet är ett omtyckt friluftsbad med en 25-metersbassäng med hopptorn och en plaskbassäng för de minsta barnen.

Marieholm har många livaktiga föreningar inom till exempel boule, vävning och skytte. PRO har en lokalförening för seniorer och Marieholms Idrottssällskap, har lag för både unga och äldre samt motionsgymnastik.

- TÅGSTATIONEN
- SKOLAN
- MATBUTIKEN
- YLLEFABRIKEN



Figur 21. Yllefabriken har en central placering i Mariefholm med korta avstånd till viktiga målpunkter som exempelvis handel, skola, tågstation och natur.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns i dag inga gång- och cykelvägar. Området är dock promenad- och cykelvänligt då det inte heller finns några större gator med stora flöden av biltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har fördelaktigt läge för kollektivtrafik med cirka 250 meter till Marieholms tågstation. Från tågstationen går Pågatåg till Helsingborg respektive Eslöv-Lund-Malmö.

Biltrafik

Området angörs från norr och söder via Yllegatan som korsar planområdet i nord-sydlig riktning.

Parkering

Inom fabriksområdet sker parkering oregrerat. Bilar parkeras i huvudsak mot byggnadsfasaderna.

NATUR

Calluna AB har 2022 på uppdrag av exploatören utfört en naturvärdesinventering (NVI) av Yllan i Mariefholm. Bakgrunden till inventeringen är att lokalerna ska omvandlas till bostäder. En NVI syftar till att beskriva och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald inom ett avgränsat område. Uppdraget har utförts enligt SIS standard för naturvärdesinventeringar. NVI:n utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad medel, samt med tilläggen naturvärdesklass 4 och värdeelement. Fältinventering utfördes 12 april 2022. Sedan inventeringen genomfördes har planområdet minskats och innehåller delar av naturstråket längs med Saxån.

Naturvärden

Inventeringsområdet består i huvudsak av vattennära triviallövsskogar med inslag av ädellövträd med dominans av skogslönn, björk och bok. Buskskikten är sammansatta huvudsakligen av måbär och fläder med en del yngre skogslönnar. Örtskiktet domineras av nässlor, kirskaål och svalört men fläckvis även gulsippa. Kanten mot Saxån är starkt påverkad av fluktuerande vattennivåer och var vid besöket huvudsakligen utan vegetation.



Figur 22. Saxån med Yllefabriken i bakgrunden.

Vid inventeringen avgränsades totalt två naturvärdesobjekt (totalt 2,2 ha av inventeringsområdets 5 ha). Av dessa objekt var inget med *högsta naturvärde* (naturvärdesklass 1) eller med *högt naturvärde* (naturvärdesklass 2) men två med *påtagligt naturvärde* (naturvärdesklass 3) och inget med *visst naturvärde* (naturvärdesklass 4).

Totalt registrerades sex värdeelement under inventeringen, dessa utgjordes av särskilt skyddsvärda träd.

Vid Callunas inventering noterades två naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald.

Callunas inventering och tidigare fynduppgifter från området visar på förekomst av två skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845), nämligen idegran och röd glada.

Naturvärdesinventering Marieholm



TECKENFÖRKLARING:

Inventeringsområde	Naturvärdesobjekt
Särskilt skyddsvärda träd	Naturvärdesklass
	1 Högsta naturvärde
	2 Högt naturvärde
	3 Påtagligt naturvärde
	4 Visst naturvärde



Figur 23. Kartan visar inventeringsområdet med naturvärdesobjekt och deras naturvärdesklassning samt särskilt skyddsvärda träd enligt Callunas naturvärdesinventering. Området består av mark som innehar "påtagligt naturvärde" eller inget naturvärde. Planområdet har ändrats efter utredningens färdigställande.

De högsta naturvärdena i inventeringsområdet består av triviallövskog med inslag av ädellövträd som bildar en mycket viktig grönstruktur och korridor i det monotona jordbrukslandskapet. Skogsdungarna runt Saxån bör ha avgörande betydelse för flyttande och häckande fåglar. Då dungarna har stått orörda och är opåverkade av skogsbruk har de hög andel död ved och grova lågor och torrakor som är avgörande för hålhäckande fågel och deras födosök. Närheten till Saxån gör det även mycket troligt att inventeringsområdet utgör viktig jaktmark för fladdermöss. De äldre industribyggnaderna utgör även trolig yngelplats och möjligen övervintringsplats för fladdermöss.

Havs- och vattenmyndigheten identifierar Saxån som särskilt värdefullt vattendrag enligt miljö kvalitetsmålet Levande sjöar och vattendrag. Ån är viktig vandringsled för havsöring och här finns grönling, sandkrypare, ål och tjockskalig målarmussla.

Park och rekreation

I anslutning till planområdet, på den andra sidan Saxån, den norra sidan, ligger Sundelius park. Ingen koppling mellan områdena finns i dag.



Figur 24. Gångstråk genom Sundelius park.

Yllefabriken är av stor lokal betydelse för Marieholm och omkringliggande orter i fråga om mötesplats och turistdestination då det förekommer aktiviteter under helger så som loppmarknader, bageri med mera.

Kommunen arbetar för att utöka de gröna ytorna i Marieholm och planerar i detaljplanen för Tegelbruket att anlägga ett grönområde cirka 400 meter norr om planområdet.

Topografi

Markytan inom planområdet faller generellt svagt från norr till söder med nivåer i norr ca +35,7 till ca +34,6 i södra delen av området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordarterna inom undersökningsområdet av svämsediment, bestående av sand, silt och lera. Vid utförda borrhningar utgjordes ytlagren överst av någon/några dm asfalt eller mull. Fyllningens mäktighet varierar inom området mellan ca 0,3 och 0,9 m och består av mullhaltig grusig sand, lera och siltig finsand, ställvis med bitar av tegel och slagg. Undantag gäller för borrhpunkt 106 och 107 med mulljord till ett djup om ca 0,4–0,5 meter. Därunder följer naturlig jord av siltig sand alternativt siltig lera med inslag av gytta/organiska jordar till borrhade djup, som mest 2–5 meter.

Markföroreningar

På uppdrag av exploatören har PQ Geoteknik & Miljö AB utfört en miljöteknisk markundersökning (2022-04-21) inför framtida exploatering och ny detaljplan för bostadsändamål och verksamheter inom området "Yllefabriken", fastigheterna Sibbarp 4:6; Sibbarp 4:36 och Sibbarp 4:111, Marieholm i Eslövs kommun.

Inom befintligt verksamhetsområdet, före detta Yllefabriken, där flerbostadshus och lättare verksamheter planeras, visar undersökningen i huvudsak måttlig förekomst av förorening. Ytligt och lokalt har högre halter även påträffats.

Undersökningen är översiktlig och behöver kompletteras, dels för ren förtätning, dels för riktad provtagning inom områden där verksamheter förekommit eller förorening så indikerat. Då föreliggande undersökning är översiktlig är det troligt att det finns mer jordmassor som kan innehålla ämnen med förhöjda halter som kan överstiga KM/MKM, nuvarande och framtida markanvändning som i denna markundersökning inte påträffats. Kompletterande undersökning och utredning behöver därför göras inför bygglov.



Figur 25. SGU:s jordartskarta. Planområdet har ändrats efter utredningens färdigställande.

Markradon

Radonhalten har inte uppmätts inom området.

Luffföroreningar

Inomhus

Resultat från passiv luftmätning, (inomhusluft) visar halter överstigande jämförbara riktvärdena. Halter av toluen och i vissa prover av bensen och xylen ligger över Naturvårdsverkets riktvärden för RfC och/-eller RISKinh. Även etylbensen, tetraklormetan, tetrakloreten har detekterats i nära samtliga provpunkter, men dessa halter är låga och/eller ligger strax över laboratoriets detektionsgräns.

Under den vecka som provtagningen pågick bedrevs delvis verksamhet från hyresgäster i lokalerna, (enligt uppgift från beställare; finns garage, förvaring av bilar med mera), vilket eventuellt kan avge lättflyktiga ämnen, varför det råder viss osäkerhet om provresultaten och uppmätta halter kommer från Yllefabrikens tidigare verksamhet, är orsakad från nuvarande hyresgäster eller är en kombination av dessa.

Porluftsmätning är effektivt för att snabbt lokalisera VOC (lättflyktiga ämnen) och kan användas för att "screena" förorenade områden och ge underlag för placeringen av provpunkter under betonggolvet. Mätning av porluft och kompletterande inomhusluft föreslås därför att utföras inom fler byggnadsområden

för att bättre få klarhet om uppmätta halter har sitt ursprung från Yllefabrikens tidigare verksamhet, eller nuvarande hyresgäster.

Utomhus

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår delvis i verksamhetsområde för VA. Fabriksområdet är kopplat till det kommunala Va-nätet. Fastigheten Sibbarp 4:111 ingår inte i verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Recipient är Saxån, precis norr om planområdet. I dagsläget finns inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet utan dagvattnet leds direkt till Saxån.

Fiber, tele och el samt övriga ledningar

Tele2/Skanova har en markförlagd fiberkabel och teleledning i Yllegatan. Den finns även en oinmätt teleledning i den västra delen av planområdet.

Weum har gasledningar kopplade till planområdet. I planområdet har Weum gas en i bruk gasledning i plast som försörjer Marieholm. Denna föreslås flyttas till västra kanten av planområdet. Gasledning till Yllefabriken är ur drift.

Nordion energi har elkablar i Yllegatan.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Genomförandet av planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär ett komplement av bostäder samt en möjlighet till utveckling och bevarande av de starkt identitetsskapande fabriksmiljöerna i Marieholm, vilket är i linje med gällande översiktsplan. Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller betydande negativa effekter för hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Genomförandet av planen har påverkan på kulturmiljön. Bedömningen innebär mindre påverkan på kulturmiljön främst interiört då planförslaget innebär en anpassning av fabrikslokalerna till andra användningsområden än vad de var tänkta till från början. Planförslaget innebär även ett säkerställande av bevarandet av fabriksmiljön på lång sikt.

Planens genomförande innebär i stora drag endast positiv påverkan på sociala värden då genomförandet möjliggör att de verksamheter som finns inom Yllefabriken i dag fortsatt kan husera där, samt att fabriksområdet som mötesplats kan stärkas och utvecklas och vara till gagn för hela orten.

Ett genomförande av planen kan innebära risk för människors hälsa då marken och vissa byggnader inom de gamla fabriksmiljöerna påvisar halter över Känslig markanvändning (KM). Startbesked får inte ges för bostäder respektive centrum förrän utredning visar på föroreningsnivåer som understiger gränserna för känslig markanvändning (KM) respektive mindre känslig markanvändning (MKN).

Miljö kvalitetsnorm för kemisk status ytvatten och ekologisk status för Saxån uppnår ej god respektive måttlig status med mål om god ekologisk status år 2033. I dag leds dagvatten från fabriksområdet rakt ut i Saxån, denna detaljplan förbättrar dagvattenhanteringen och säkerställer omhändertagande av dagvatten genom fördröjning och rening innan det når Saxån. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Påverkan på riksintresse

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Miljökvalitetsnorm för kemisk status ytvatten och ekologisk status för Saxån uppnår ej god respektive måttlig status med mål om god ekologisk status år 2033. I dag leds dagvatten från fabriksområdet rakt ut i Saxån, intentionen är att inom planarbetet bättre ta hand om dagvatten genom fördröjning och rening innan det når Saxån. Bedömningen är att planen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

DAGVATTEN

I samband med pågående detaljplanearbete för Marieholms Yllefabrik har en dagvattenutredning och skyfallsanalys för området tagits fram (Tyréns, reviderad 2022-09-09). Utredningen omfattar endast förhållanden vid nuläge samt planerad exploatering. Inga detaljerade åtgärdsförslag har gjorts. Utredningen följer riktlinjer i Svenskt Vattens publikation P110 och tar hänsyn till förväntad ökning i regnintensitet i framtiden.

Med planerad exploatering beräknas flödet från planområdet öka med ca 200 liter per sekund. Dock ökar endast hårdgöringsgraden marginellt, varför den största delen av ökningen kommer från att en klimatfaktor har använts. En liten ökning av föroreningsbelastningen till recipienten ses efter planerad exploatering, framför allt av metaller, medan mängden kväve minskar. För att minska föroreningsbelastningen kan till exempel regnbäddar anläggas i anslutning till gator/parkeringar.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Den planerade exploateringen bedöms inte medföra ökad skyfallsavrinning, då den innebär en marginell ökning av hårdgjorda ytor. Dock visar resultatet från skyfallsanalysen att delar av planområdet riskerar att drabbas av översvämningar. För att i största mån undvika de skador ett skyfall kan medföra bör hänsyn till rinnvägar och lågpunkter tas vid utformningen av exempelvis höjdsättningen i området.

Baserat på resultat från dagvattenutredningen och skyfallsanalysen bedöms inte planerad exploatering i form av bostäder/handel påverka dagvattenhantering eller risker kopplat till skyfall negativt. Inför planens granskning bör dagvattenutredning och skyfallsanalys uppdateras med aktuellt bebyggelseförslag.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Den mark som tas i anspråk är i dag industrimark och en mindre del jordbruksmark planlagd som industri. Området ligger strax intill genomfartsväg och har inte ingått i framtagna Naturvärdesinventering.

Kommunen menar att naturvärden ej kommer till skada på ett påtagligt sätt. Uppvuxen vegetation och stråk som binder ihop gröna miljöer bevaras i så hög grad som möjligt.

Fladdermöss

En fladdermusinventering har genomförts av E. Jensen Natur och kultur (2022-07-08- 2022-07-09). Inventeringen skedde både manuellt och med autoboxar under två dygn. Utredningen konstaterar att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka fladdermössens biotoper negativt eftersom det inte påträffades några fladdermöss i byggnaderna. Saxån är däremot troligtvis en viktig jaktlokal och fladdermössen skulle kunna gynnas av öppna korridorer nära ån så som exempelvis stigar.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Planområdet innehåller inga biotopskyddade områden.

STRANDSKYDD

I dagsläget är strandskyddet upphävt för delar av planområdet. Strandskyddet för Saxån på 100 meter återinträder när denna detaljplan antas och del av gällande detaljplan (M1- Stadsplan för del av Marieholms municipalsamhälle) upphävs. Ett genomförande av planen skulle innebära att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovsprövning.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

För bostäder gäller KM (känslig markanvändning) för verksamheter gäller MKM (mindre känslig markanvändning). Blandas bostäder och verksamhet inom ett delområde/byggnad gäller normalt KM.

Inom före detta fabriksområdet finns prover som överstiger både KM och MKM. Här bör ytterligare undersökningar och utredningar göras.

Sammantaget visar undersökningen att förhållandena bedöms som lämpliga för ny detaljplan med planerad utformning, och flerbostadshus och lättare verksamheter inom före detta fabriksområdet. Exploatören bär ansvar för att utföra kompletterande undersökningar och utredningar samt att hantera rivnings-, skydds- och eventuella avhjälpandeåtgärder inom planområdet. Bygglov och startbesked ska kunna ges för delområden inom planen.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planområdet omfattar ca 3,5 hektar jordbruksmark av klass 5–6. Planförslagets tillskott av lägenheter och bostadshus bidrar till positiv utveckling av Marieholms bostadsmarknad. Marieholm är med sin tågstation en viktig pendlarort i regionen och ett utökad bostadsunderlag möjliggör för fler resor med hållbara transporter

mellan arbete och bostad. Kommunledningskontoret menar att bostadsförsörjningen i Marieholm utgör ett väsentligt samhällsintresse.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget möjliggör ett bevarande av de befintliga fabriksbyggnaderna samt ett möjligt tillägg av en ny årsring med bebyggelse i Marieholms södra gräns.

ARKEOLOGI

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

SOLFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära negativa konsekvenser för omgivningen. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av barns utemiljöer.

TRAFIK

Detaljplanen bedöms medföra viss ökning av biltrafik till följd av en ökad mängd människor i området. Omgivande trafiknät bedöms klara denna ökning.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

I dagsläget finns inga kommunala dagvattenledningar inom planområdet utan dagvattnet leds direkt till Saxån.

Befintlig teknisk infrastruktur kan byggas ut utan större förändringar av befintliga nät om fördröjning av dagvatten sker enligt dagvattenstrategierna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Ingen bullerutredning är framtagen för denna detaljplan. Planområdet är beläget cirka 150–300 meter från Rååbanan, vilket är ett likvärdigt avstånd som vid planområdet för Tegelbruket. För detaljplanen för Tegelbruket har en bullerutredning genomförts som visar att grundriktnivået $L_{eq} \leq 60$ dBA vid fasad innehålls på området och hus kan placeras och utformas fritt. Riktivärde för uteplats $L_{eq} \leq 50$ dBA och $L_{max} \leq 70$ dBA innehålls på området och uteplatser kan placeras fritt.

Avstånd till spår (m)	Höjd på mottagare (m)	Kommentar	Ekvivalent ljudnivå, Leq (dBA)	Maximal ljudnivå passagerartåg (dBA)
140	2	Närmst spåret	50	65
140	5	Närmst spåret	50	65
140	8	Närmst spåret	50	65
140	11	Närmst spåret	50	65
200	2		47	62
300	2		45	58
350	2	Mitt på planområdet	44	56

Tabell 1. Tabell från bullerutredning för pågående detaljplan "Tegelbruket" norr om planområdet.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Söder om planområdet, vid Yllegatan, finns en mobilmast.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Detaljplanen möjliggör för ny användning av fabriksområdet som bidrar till en variation av bostadstyper som idag saknas i Marieholm. Planområdet har god tillgänglighet till Marieholms station och det finns skola och förskola i närområdet.

Befolkning och service

Planens syfte medger uppförande av en servicefunktion inom ett annars slutet område. Detta kan få till följd att fler människor befolkar platsen och använder övrig närbelägen service.

Barnkonventionen

Detaljplanen ska utformas med utgångspunkt i barnkonventionen. Detaljplanen rymmer ett femtiotal nya markboenden, vilket kan tänkas locka barnfamiljer. I planområdets närhet finns förskola, skola och lekplats. En gångbana längs med Storgatan och Kävlingevägen kopplar samman planområdet med bland annat Marieholmsbadet och idrottsplatsen.

Tillgänglighet

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

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med omvandlingen av fabriksområdet då planområdet kommer att vara befolkat under hela dygnet. När fabrikslokalerna omvandlas till lägenheter möjliggörs för en bred målgrupp av framtida boende som kan bidra till en ökad mångfald i området.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för fastigheten Sibbarp 4:6 med flera får laga kraft upphävs idag gällande plan för det område som detaljplanen avser.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 60 månader från det datum den 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)

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tillståndsprövning och dispenser

Strandskyddet föreslås upphävas inom detaljplanens kvartersmark.

Kommunen avser söka tillstånd för anläggande av gång- och cykelbro över Saxån innan planens antagande.

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledning skall ske enligt antagen taxa.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Sökande är beställare och ekonomiskt ansvarig för alla framtagna utredningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Eslövs kommun och aktuella exploatörer, vilket är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningar, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat att exploatören bekostar följande åtgärder på allmän plats:

- Anläggande av gång- och cykelbro över Saxån till Sundelius park
- Upprustning av Yllegatan
- Eventuella förbättringsåtgärder på befintlig bro över Saxån
- Anläggande av park
- Anläggande av natur med gångstråk

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas för att bilda fler fastigheter inom planområdet. Vid avstyckning av kvartersmark kan det bli aktuellt att bilda servitut eller inrätta gemensamhetsanläggning för att säkra den nya fastighetens rätt till utfart med mera. Detaljplanen är generell och fastighetsrättsliga konsekvenser vid avstyckning är ej studerat. Avstyckning prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering och marköverföring kommer ske där mark som tidigare har varit enskild överförs till kommunens fastighet vid ytan för PARK och NATUR. Mark som lagts ut för allmän plats ska överlåtas till kommunen. Överlåtelse av marken kräver fastighetsbildning. Förslagsvis överförs marken till närliggande kommunal fastighet genom fastighetsreglering.

För att säkra allmänhetens rätt att nå områden för park och natur längs Saxån ska servitut avseende gång- och cykeltrafik till förmån för kommunal fastighet bildas inom markreservat, x₁ i plankartan.

Fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ledningsåtgärder

Ledningsägaren ansöker om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet. Ledningsrätt prövas i lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Kraftringen Nät AB har en ledningsrätt för starkström som belastar Sibbarp 4:111 vilken kommer att kvarstå i befintligt läge.

Ansökan om fastighetsbildning

Fastighetsägaren/exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av planen. Ansökan om förrättning görs hos lantmäteriet. Därutöver ska respektive ledningsägare ansöka om ledningsrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Carin Celik Gustrin
Planarkitekt
Radar arkitektur och
planering AB

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Hilda Hallén
Planarkitekt
Radar arkitektur och
planering AB