



# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sibbarp 2:3 och 4:138,  
i Marieholm, Eslövs kommun  
Samrådshandling



*Bild som visar hur det ser ut inom planområdet idag*

Diarienummer: KS 2021.0201

Upprättad: 2023-08-21

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta för *Detaljplan för Sibbarp 2:3 och 4:138, i Marieholm, Eslövs kommun*
- Planbeskrivning (denna handling) *Detaljplan för Sibbarp 2:3 och 4:138, i Marieholm, Eslövs kommun*
- Fastighetsförteckning *Detaljplan för Sibbarp 2:3 och 4:138, i Marieholm, Eslövs kommun*
- Underlag inför detaljplanering Marieholm nordost, Eslövs kommun
- Externbulerutredning Sibbarp 2:3 och 4:138, Marieholm, WSP 2023-01-18
- Trafikutredning för Tegelbruksområdet i Marieholm, Trivector Traffic Rapport 2023:32
- PM, Geoteknik Tegelbruket, Breccia, 2022-12-23
- MUR – Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Tegelbruket, Eslövs kommun, Breccia, 2022-12-23
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning vid f.d. Tegelbruket, Eslövs kommun, Breccia 2022-01-20
- Dagvattenutredning Tegelbruket Eslöv, Sigma Civil 2023-04-17

Standardförfarande:



## 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

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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

# INLEDNING

## SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utveckla Marieholm som bostadsort och tillskapa nya bostäder i form av småhus och flerbostadshus i stationsnära läge. Vidare är syftet att området ska uppnå en god boendemiljö genom väl fungerande gröna miljöer samt dagvatten- och skyfallshantering. Utbyggnad och anläggande av gröna kopplingar och grönområde ska göras i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett bevarande och utvecklande av grönområde samt anläggande av ny dagvattendamm enligt översiktsplanens intentioner.

## SAMMANFATTNING

Planförslaget omfattar cirka 15 hektar och är beläget i centrala Marieholm, cirka 200 meter från Marieholms station. Planförslaget innehåller bostäder i form av småhus (villor, radhus, parhus och kedjehus) samt flerbostadshus. Totalt kan cirka 150 bostäder uppföras. Gatustrukturen är uppbyggd kring en genomgående s-formad gata i nordsydlig riktning samt anslutande gator i östvästlig riktning. Den befintliga gång- och cykelvägen, rönnallén, befintlig mangelgrav samt olika utkikspunkter bevaras.

Planområdet ansluter till bebyggelsestrukturen i Marieholm genom bostäder i form av småhus i två våningar samt flerbostadshus i tre våningar. De önskade volymerna regleras i plankartan med bland annat bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd. För att förstärka bebyggelsestrukturens småskalighet finns en planbestämmelse som anger att bebyggelsen ska ligga nära gatorna inom området.

Inom planområdet ska dag- och skyfallsvatten hanteras genom framför allt öppen dagvattenhantering. Bland annat ska en dagvattendamm anläggas intill befintlig mangelgrav och svackdiken uppföras längs med kvartersgatorna. Ny gång- och cykelväg anordnas som ansluter till det befintliga gatustrukturen.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG .....	6
PLANSÖKANDE .....	6
PLANENS SYFTE .....	6
FRAMTAGNA UTREDNINGAR .....	6
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD .....	6
TRAFIK .....	11
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD .....	13
NATUR .....	14
EKOSYSTEMTJÄNSTER .....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	16
SÄKERHET OCH HÄLSA .....	17
SOCIALA ASPEKTER .....	18
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	19
PLANDATA .....	19
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING .....	20
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	23
MILJÖBALKEN .....	28
KULTURMILJÖ .....	28
SERVICE .....	29
TRAFIK .....	29
BULLER .....	32
NATUR .....	33
GEOTEKNIK OCH MARKFÖRORENINGAR .....	34
LUFT .....	37
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	37
KONSEKVENSER .....	40
MILJÖKONSEKVENSER .....	40
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) Luftkvalitet .....	40
DAGVATTEN OCH SKYFALL .....	41
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD .....	41
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE .....	41
MARK OCH GRUNDLÄGGNING .....	42
MARKFÖRORENINGAR .....	42
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER .....	42

STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	44
ARKEOLOGI .....	44
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	44
TRAFIK .....	44
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	45
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	45
SOCIALA KONSEKVENSER.....	45
GENOMFÖRANDE .....	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	48
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....	48
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....	49

# PLANFÖRSLAG

## PLANSÖKANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 26 maj 2020 att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ansöka om planbesked för ny bebyggelse i Marieholm. Sökande är Eslövs kommun genom tillväxtavdelningen.

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utveckla Marieholm som bostadsort och tillskapa nya bostäder i form av småhus och flerbostadshus i stationsnära läge. Vidare är syftet att området ska uppnå en god boendemiljö genom väl fungerande gröna miljöer samt dagvatten- och skyfallshantering. Utbyggnad och anläggande av gröna kopplingar och grönområde ska göras i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett bevarande och utvecklande av grönområde samt anläggande av ny dagvattendamm enligt översiktsplanens intentioner.

## FRAMTAGNA UTREDNINGAR

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

- *Dagvattenutredning Tegelbruket, Eslöv. Utförd 2023-04-17 av Sigma.*

- *Externbullerutredning Sibbarp 2:3 och 4:138, Marieholm. Utförd 2023-01-18 av WSP.*

- *Trafikutredning för Tegelbruksområdet i Marieholm, Rapport 2023:32, Utförd 2023-04-11 av Trivector traffic.*

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning vid f.d. Tegelbruket, Marieholm. Utförd 2022-01-10 av Breccia.*

*PM, Geoteknik Tegelbruket, Utförd 2022-12-23 av Breccia.*

*MUR – Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Tegelbruket, Eslövs kommun, utförd 2022-12-23 av Breccia.*

Kommunledningskontoret är beställare och ekonomiskt ansvarig för alla framtagna utredningar.

## MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Större delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Markanvändningen föreslås ändras från jordbruksmark till planlagd kvartersmark för bostäder samt allmän plats för natur och gata. Planområdet omfattar cirka 15 ha varav cirka 10 hektar planeras som allmän plats (NATUR och GATA) och 5 hektar som kvartersmark för bostäder.

Inom området möjliggör planförslaget småhus samt flerbostadshus. Med ”småhus” avses villor, radhus, parhus och kedjehus. Planförslaget möjliggör att flerbostadshus kan uppföras i bostadsområdets centrala och östliga delar. Småhus får uppföras till en högsta nockhöjd om 8,5 meter och flerbostadshus får uppföras

till en nockhöjd om 11,5 meter. Avsikten med höjderna är att det ska vara möjligt att uppföra två våningar för småhusen där inredd vind kan uppföras och tre våningar och en inredd vind för flerbostadshuset. För komplementbyggnader gäller högsta byggnadshöjd 4 meter.

Exploateringen begränsas med största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Begränsningen av tillåten byggnadsarea är 25, 30 och 35 % (byggnadsarea avser den yta som en byggnad upptar på marken). Då bestämmelsen är per fastighet behöver lantmäteriförrättning vara färdig. Förutom angiven byggnadsarea gäller för en- eller tvåbostadshus även bygglovsbefriade åtgärder. De bygglovsbefriade åtgärderna får göras till en- och tvåbostadshus oberoende av om de är friliggande eller sammanbyggda. Det innebär att sådana åtgärder även får göras för kedjehus, parhus och radhus. Bygglovsbefriade åtgärder är bland annat skärmtak, friggebod och attefallsåtgärder. Även attefallsåtgärder för flerbostadshus kan uppföras.

Planområdets struktur och planerade karaktär syftar till att ansluta till den befintliga bebyggelsen och strukturen i Marieholm men ska också komplettera orten med möjligheter till fler bostadstyper med en varierad gestaltning av byggnaderna. Bebyggelsestrukturen ger möjlighet till både egna trädgårdar och gemensamma grönområden och lekplats, vilket ger möjlighet för barn och vuxna att möta andra i området vilket främjar social hållbarhet. Gatustrukturen är uppbyggd kring en genomgående s-formad gata i nordsydlig riktning samt anslutande gator i östvästlig riktning. Planförslagets avsikt med fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats natur i området är att det ska finnas bebyggelsefria släpp mellan de olika bostadsdelarna och mellan allmän plats gata och natur för att öka förutsättningarna till rörelse i området. Det förhindrar också att bebyggelsen blir för tät. I släppen avses även dagvattenhantering kunna anordnas. De föreslagna nockhöjderna förhåller sig till de rådande höjderna i Marieholm som har villabebyggelse mellan en och två våningar och flerbostadshus i två till tre våningar.

Dagvatten och skyfall i planområdet hanteras genom reglering av att det ska finnas dagvattendiken, ett skyfallsdike (Torrdamm) och dagvattendammar.

Planförslaget omfattar även delar av två detaljplaner som gäller för industriområdet söder om aktuellt planområde. De delar som omfattas utgör mark där berörda detaljplaner inte har blivit genomförda och utvecklade till industrimark utan kvarstår som naturmark. Delar av berörd mark är utpekade som grönområde i Eslövs kommuns översiktsplan, läs vidare under *Förutsättningar* och *Tidigare ställningstagande*.

Den illustrationsplan som ligger till grund för detaljplanen redovisar en fördelning av småhusen mellan radhus, parhus, kedjehus och småhus. Förslaget innebär att cirka 150 bostäder kan byggas inom planområdet. Parkering kan ske på egen mark eller på gemensamma platser vilka är redovisade på illustrationsplanen. Alla radhus, småhus och kedjehus kan ha egen trädgård.



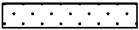
Figur 1. Illustrationsplan. Planområdet sträcker sig öster om kartbilden ovan. (Radar arkitektur)

## Planbestämmelser

1. GRÄNSBETECKNINGAR		
Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
— — — — —	Planområdesgräns	Avgränsning av planområde
- - - - -	Användningsgräns	Avgränsning av markanvändning
— · — · — · —	Egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser



<b>2. ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b>		
<b>Bestämmelse</b>	<b>Bestämmelseformulering</b>	<b>Syfte</b>
<i>Allmän plats</i>		
GATA	Gata <sub>1</sub> och Gata <sub>2</sub>	Huvudgata respektive Gata. Bestämmelsen gata syftar till att möjliggöra för uppförande av nya allmänna gator inom området som även kan innehålla gång- och cykelvägar samt svackdiken för dagvattenhantering. Det finns utöver Gata <sub>1</sub> även bestämmelsen Gata <sub>2</sub> . Bestämmelsen Gata <sub>2</sub> är tillagd endast av plantekniska skäl för att möjliggöra planbestämmelser riktade mot den större lokalgatan som går i nord-sydlig riktning.
NATUR	Natur	Naturmark delar upp bostadsområdena i tre delområden och bidrar med omhändertagande av dagvatten. Bestämmelsen syftar till att omfatta utpekade grönområde med tillhörande dammar i översiktsplanen.
<i>Kvartersmark</i>		
B <sub>1</sub>	Småhus	Syftet är att möjliggöra uppförande av småhus, så som villor, radhus eller parhus.
B <sub>2</sub>	Småhus och flerbostadshus	Syftet är att möjliggöra uppförande av småhus och/eller flerbostadshus.
<b>3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS</b>		
<b>Bestämmelse</b>	<b>Bestämmelseformulering</b>	<b>Syfte</b>
<i>Utformning av allmän plats</i>		
märgelgrav <sub>1</sub>	Märgelgrav	Bestämmelsen syftar till att beskriva och säkerställa den befintliga märgelgraven
torrdamm <sub>1</sub>	Torrdamm	I nordvästra delen av planområdet finns ett grönområde som syftar till att skapa ett avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse som också lämpar sig väl för dagvatten- och skyfallshantering. En torrdamm avser ett område som anpassas så att vattenmängder vid regn kan fördröjas.
plantering <sub>1</sub>	Trädplantering samt genomsläpplig vegetation	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en allé planteras inom ny gata som också ska ha funktion att omhänderta dagvatten.
damm <sub>1</sub>	Damm	Bestämmelsen är för att säkerställa för befintliga dammar inom området samt att möjliggöra för uppförandet av en ny. Den nya dammen ska användas till öppen dagvattenhantering.
dike <sub>1</sub>	Dagvattendike	För att leda dagvatten och hantera nederbörd vid skyfall planeras två diken inom planområdet.
gc-väg <sub>1</sub>	Gång- och cykelväg.	Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig gång- och cykelväg som går i nordsydlig riktning genom området.

<b>4. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</b>		
<b>Bestämmelse</b>	<b>Bestämmelseformulering</b>	<b>Syfte</b>
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
	Marken får inte förses med byggnad	För att skapa plats mellan befintliga hus i sydväst och för att ge utrymme åt exempelvis lekplats och parkering är marken reglerad med prickmark och får därmed inte bebyggas.
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
$h_1$	Högsta nockhöjd är 8,5 meter för småhus	Syftet med reglering är att småhus kan uppföras i maximalt två våningar. Inredd vind får utföras.
$h_2$	Högsta nockhöjd är 11,5 meter för flerbostadshus	Syftet med reglering är att flerbostadshus kan uppföras i maximalt tre våningar. Inredd vind får utföras.
(generell)	Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.	Syftet med reglering är att komplementbyggnader kan uppföras och att höjden begränsas till 4 meter.
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
$n_1$	Lekplats får anordnas.	Marken möjliggör för ett anordnande av en lekplats inom ett tänkt parkområde. och släpp mellan bostäder.
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>		
$u_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet är att ange ett utrymme där underjordiska allmännyttiga ledningar får placeras.
<i>Placering</i>		
$p_1$	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från $GATA_2$	För att säkerställa att huvudbyggnader inte byggs för nära gatan, vilket kan exempelvis innebära problem för trafiksäkerheten i området, är byggnaders placering närmast gatan reglerade till att uppföras minst 4 meter från gatan. Syftet är också att bebyggelsen ska ligga i ett sammanhang med gatan och ge lägen för trädgårdar och uteytor på baksidan.
$p_2$	Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från $GATA_2$	Syftet är att möjliggöra för att bebyggelsen ska ligga i ett sammanhang med gatan och ge lägen för trädgårdar och uteytor på baksidan. Placeras byggnader nära gatan skapas ett tydligt gaturum.
(generell)	Byggnad på fastighet i anslutning till $GATA_1$ ska ha huvudentré riktad mot $GATA_1$ och byggnaden ska placeras minst 2 meter från $GATA_1$ och maximalt 6 meter från $GATA_1$	För att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras för långt ifrån huvudgatan som går genom området. Syftet är att utforma en stadsmässig huvudgata.
<i>Utförande</i>		
(generell)	Endast 40 % av marken får hårdgöras per fastighet	För att underlätta infiltration av dagvatten och till viss del skyfall får inte all mark hårdgöras. Endast 40 % får uppföras som hårdgjorda ytor vilket innefattar ytor som inte har någon infiltrationsförmåga så som asfalt.

(generell)	Grundläggning ska utföras radonskyddad	För att bostäderna ska uppfylla krav på radon ska grundläggningen utföras radonskyddad
(generell)	Området ska höjdsättas så att avrinning sker mot fördröjningslösningar via gator och diken	För att leda dagvatten och skyfall till de ytor och områden avsatta för diken,, svackdiken, ledningar och damm ska området i projektering höjdsättas så att avrinningen sker till dessa.
<i>Utnyttjandegrad</i>		
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 35 % per fastighet	Syftet med regleringen är att reglera att cirka 150 bostäder kan uppföras i området och inte fler, då detta påverkar bland annat beräkning av tillkommande trafik. Högst exploatering föreslås ske i söder mot befintligt industriområde, detta för att bebyggelsen ska verka bulleravskärmande från det industribuller som sker från industrin söder om planområdet. Det ger också plats för gröna ytor så som trädgårdar, gröna innergårdar och gröna släpp mellan husen. Då bestämmelsen är per fastighet behöver lantmäteriförrättning vara färdig vid bygglovsansökan.
e <sub>2</sub>	Största byggnadsarea är 30 % per fastighet	
e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea är 25% per fastighet	
<b>Genomförandetid</b>		
Genomförandetiden är 60 månader från att planen fått laga kraft.		

## TRAFIK

Som underlag till detaljplanen har en trafikutredning, Trivector rapport 2023:32, tagits fram. Utredningen kartlägger trafikmässiga förutsättningar, analyserar planens påverkan på närliggande trafiksystem samt utvärderar trafiklösningar inom gällande planförslag.

### Gator

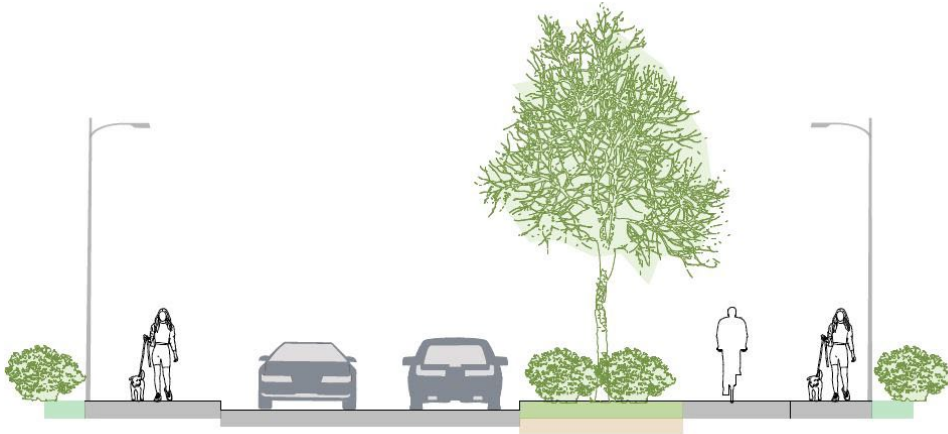
Genom planområdet föreslås en större uppsamlingsgata med en bredd om 14,5 meter. Gatan rymmer en trädrad/planteringszon samt separerad gång- och cykelväg längs ena sidan av gatan. Gatan ansluter till Ringvägen i norr och Bruksgatan i söder.

Den genomgående gatan kompletteras med kvartersgator med en bredd om 7,5 meter. I söder finns en östvästlig anslutning till Tegelvägen, med en bredd om 10,5 meter.

Gatan är utformad med goda förutsättningar för att uppnå god sikt. Samtliga korsningar är utformade så att svängradie för en normalstor lastbil och sopbil kan klaras.

### Gång- och cykelväg

En separerad gång- och cykelväg om 3 meter ryms i gatusektionen för den genomgående gatan i nordsydlig riktning. Gång- och cykelvägen avses placeras längs gatans östra sida och ansluter i söder till Bruksgatan och i norr till Tegelvägen där blandtrafik råder. Befintlig gång- och cykelväg avses behållas och ligger inom allmän plats NATUR.



Figur 2. Möjlig sektion för gatan i nordsydlig riktning. Gång- och cykelbanan till höger i bild. Bild Radar.

### Parkering

Planförslaget medger bostäder i form av småhus och flerbostadshus. Småhusens byggrätter rymmer parkering på den egna tomten.

Enligt Eslövs kommuns parkeringsnorm, antagen 2021-04-06 av Kommunstyrelsen, erfordras 8 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea, vilket motsvarar cirka 0,8 platser per lägenhet. För cykel erfordras 22 cykelplatser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Gatuparkering kan eventuellt bli aktuellt, men generellt gäller att parkeringar för bilar och cyklar ska ordnas på den egna fastigheten, oavsett om det byggs småhus eller flerbostadshus. Parkeringar kan anordnas framför varje hus eller genom att det skapas gemensamma parkeringsytor som förläggs inom kvartersmark för bostäder.

### Framtida trafik

Utbyggnad enligt planförslaget innebär ökade trafikrörelser i området. Resandet till och från planområdet beräknas öka med totalt 1100 resor per dygn, motsvarande 3 resor per person via gång, cykel eller bil.

År 2050 väntas bostadsområdet alstra mellan 235 och 690 bilresor per dygn. Det finns god potential att minimera mängden biltrafik i området genom att förbättra förutsättningarna för hållbart resande i Marieholm.

I beräkningarna uppskattas att andelen resor med bil är 76%, med kollektivtrafik 4%, cykel 5%, gång 13% och annat 2%. I *Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050* (Region Skåne, 2017) anges en målsättning om att andel resor som sker med cykel eller till fots utgör 25%, andel resor som sker med buss 35% och andel bilresor 40 % till år 2050 för Marieholm.

Den framtida ökningen av trafikmängden i Marieholm (2040) bedöms bero på viss ökning av genomfartstrafiken samt tillkommande bostäder och verksamheter i orten.

Mätpunkt	Uppmätt trafik (prognos 2040) (fd/dygn)	Beräknad trafikbelastning (fd/dygn)	Totalt (fd/dygn)
1. Teckomatorpsvägen (väg 108)	1730	30	1760
2. Kävlingevägen (väg 108)	2610	190	2800
3. Kvarngatan norr om Sibbarpsvägen	1680	120	1800
4. Västergatan väster om Kvarngatan	140	30	170
5. Sibbarpsvägen öster om Norregatan	380	250	630
6. Storgatan öster om Skolgatan	1840	120	1960
7. Storgatan öster om Östergatan	1800	90	1890

Figur 3. Beräknade framtida trafikmängder (antal fordon per dygn). Trafiken har räknats upp till år 2040 baserat på flera kommuners genomsnittliga trafikutveckling. Beräkningarna omfattar också den biltrafik som tillkommer efter utbyggnad enligt planförslaget.

Enligt utredningen innebär ett genomförande av planförslaget på lång sikt inga framkomlighetsproblem på anslutande gator eller i orten. Simuleringar visar låg beläggingsgrad i korsningar och korta kölängder inom befintlig utformning av gatorna. Läs även vidare under kapitel Konsekvenser, avsnitt Trafik.

## BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Planområdet ligger intill ett mindre industriområde, med bland annat en återvinningscentral. Återvinningscentralen bedöms vara den huvudsakliga bullerkällan. Återvinningscentralen har korta öppettider och kan komma att flyttas. En bullerutredning har utförts av konsultföretaget WSP 2023-01-18 för att utreda återvinningscentralen samt övriga industriverksamhets påverkan på planområdet. Beräkningarna visar att riktvärden (Zon A för bostäder) för bullernivåer från industri intill bostäder överskrider för bostäderna närmst industriområdet (läs vidare under *Förutsättningar* och underrubriken *Buller*).

I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att åstadkomma en ljudmiljö i enlighet med riktvärdena.

-Begränsa bostadsområdets utbredning mot söder.

- Uppför en bullerbegränsande skärm mellan planområdet och industriområdet.

-Åstadkom en ljuddämpad sida för samtliga bostäder, i de fall Zon B accepteras som riktvärde.

Sedan utredningen togs fram har bebyggelseförslaget ändrats och de bostäder som låg 30–40 meter öster om återvinningscentralen har tagits bort från planförslaget. Den sydligaste husraden, närmst industriområdet, kan utföras helt eller delvis sammanbyggd för att förbättra ljudmiljön för berörda bostäder och för bostäderna strax norr om. En placeringsbestämmelse som anger att byggnader ska placeras minst 6 meter från gatan föreslås för den aktuella husraden. Syftet är att åstadkomma en ljuddämpad sida mot nordväst med förutsättningar för tillräckliga

ytor och en god utomhusmiljö. I det fortsatta planarbetet ska bullerutredningen uppdateras för att undersöka vilken effekt sammanbyggda hus har på ljudmiljön.

Då riktvärdena för Zon B klaras (läs vidare under *Förutsättningar* och underrubriken *Buller*) föreslås i detta skede ingen bestämmelse som gäller att byggnader ska sammanbyggas.

Övriga hus i området klarar riktvärdena och har dessutom tillgång till ljuddämpad sida.

I bullerutredningen föreslås en bullerskärm för att förbättra ljudmiljön mot verksamhetsområdet. Enligt en uppskattning av WSP behöver en sådan skärm vara över 5 meter vilket bedöms utgöra ett negativt inslag i boendemiljön. Skärmens påverkan i boendemiljön får vägas mot förbättringarna den skulle innebära för ljudmiljön. I och med att verksamhetsbullret sannolikt inte är permanent, det är ett begränsat antal bostäder som påverkas, samt att ljuddämpad sida går att anordnas, bedöms det inte motiverat med en permanent bullerskärm av den omfattningen. I övrigt har återvinningscentralen korta öppettider och kan komma att flyttas.

## NATUR

Inom planområdet föreslås 9 hektar som allmän plats NATUR. Det omfattar jordbruksmarken öster om det föreslagna bostadsområdet, mägerlgraven och två befintliga dammar. Även mark som idag är planlagd som industrimark, men som ej utvecklats som sådan, omfattas av planförslaget och föreslås bli allmän plats NATUR. Jordbruksmarken brukas och avsikten är pågående bruk ska fortsätta så att den övergripande karaktären av åkerlandskap kan kvarstå. Mägerlgraven samt de två andra dammarna avses vara kvar i befintlig omfattning.

Vid utveckling av marken är ambitionen att den ska utformas så att de rekreativa värden som finns på platsen förstärks. Detta kan förslagsvis uppnås genom att utveckla det som ett rekreationsområde med inslag av motionslinga. För att skapa en rekreativ naturmiljö skulle det också kunna återanläggas en våtmark inom området. Våtmarken skulle fungera som ett vattenmagasin vid skyfall och skapa grund för olika typer av biotoper. En möjlig åtgärd är även att komplettera området med fler trädgångar för att stärka en god boende- och naturmiljö.

Kommunen är huvudman för allmän plats och kommer ansvara för utbyggnad av natur- och parkmark inom detaljplanen.

## EKOSYSTEMTJÄNSTER

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

- Stödjande ekosystemtjänster
  - Förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes och jordmånsbildning
- Försörjande ekosystemtjänster
  - Tillhandahållande av råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- Reglerande ekosystemtjänster

- Exempelvis luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.
- Kulturella ekosystemtjänster
  - Tillhandahållande av naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation och pedagogik.

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är framtaget av Boverket och är en metod för att kartlägga och värdera vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analysera hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd.

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

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

Reglerande ekosystemtjänster som förebygger och stärker skydd mot extremväder och luftrening gynnas av planförslaget, däremot försämras rening och reglering av vatten något då stora ytor hårdgörs. Men en stor artvariation i det befintliga beståndet ger en god resiliens för att hantera extrema väder så som storm, torka och skyfall. Bevarandet av befintlig vegetation vid märeldammen bidrar även till att skapa, rena och kyla luften.

Rörande kulturella ekosystemtjänster innebär genomförande av planen att området blir mer tillgängligt för boende i närområdet och i Marieholm genom att det kommer finnas fler trygga och säkra gång- och cykelkopplingar.

Tillgängliggörandet av platsen bidrar även med mentalt välbefinnande och social interaktion genom platsbildningar för odling och rekreation i naturmiljö.

Planområdet kommer innefatta bostäder och grönområden samt möjliggör lekplats vilket främjar social hållbarhet.

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

För att öka mängden ekosystemtjänster inom planområdet kan möjliga åtgärder vara att låta gräsytor lämnas oklippta, inplantering av inhemska växter i planteringar som har en variation av arter där blomning sker från vår till höst.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Spill- och dricksvatten

Nya ledningar för vatten och avlopp behöver anläggas. Nya ledningar placeras i nya lokalgator med serviser in till respektive fastighet/byggnad.

### Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning, Sigma 2023-04-17, har tagits fram för att utreda planförslagets påverkan på dagvattensituationen. Utredningen föreslår lämpliga dagvattenåtgärder för att planförslaget ska kunna genomföras och för att miljö kvalitetsnormer inte ska överskridas.

Flödesberäkningar visar att flödet i området uppskattas öka med 50% efter att hela bostadsområdet har byggts ut. Dagvatten får inte släppas till det kommunala ledningsnätet utan att fördröjning av flödet sker vilket medför att stora fördröjningsvolymerna kommer att krävas. Totalt bedöms knappt 1000 m<sup>3</sup> magasinsvolym erfordras för att hantera områdets dagvattenfördröjning.

I dagvattenutredningen föreslås tre olika alternativ för dagvattenhantering och en kombination mellan två av dem bedöms vara det mest effektiva. I ett av alternativen, alternativ B, föreslås att en torrdamm anläggs i planområdets nordvästra hörn som föreslås ta emot vatten från bostadsområdets norra delar. En ny mindre damm föreslås också strax norr om mägerlgraven. Dammerna vid mägerlgraven föreslås fördröja dagvatten från de centrala delarna av bostadsområdet samt de södra. Fördröjningsvolymerna beräknas vara cirka 850 m<sup>3</sup>.

Generellt i området föreslås dagvattenhantering i öppna diken längs gator och i naturmarken. Ledningar avses även anläggas i gata.

Längs gatan i nordsydlig riktning planeras för ett dagvattenstråk om 3 meter i gatusektionen, se gatusektion i figur 2. Stråket avses innehålla plantering i dike och utgöra en öppen dagvattenhantering. Diket syftar till att avleda och rena gatuvatten.

Längs kvartersgatorna föreslås en lösning med kantsten på ena sidan av gatan i samband med trottoarkant och svackdiken på motsatt sida. Syftet är att leda vatten från gatorna till ett dike, i stället för att göra diken på båda sidorna av gatan. Detta möjliggör för smalare gatusektioner.

I grönområdet, från nordväst och mot den nya dammen vid mägerlgraven, föreslås ytterligare ett dike för att avleda dagvatten.

Fördröjningsdammarna samt diken föreslås anläggas inom allmän platsmark NATUR samt GATA.

Diken har funktionen att avleda och rena gatuvatten. Makadam bör användas i underbyggnaden för att skapa bättre förutsättningar för rening av dagvattnet. Dikena utformas som krossdiken, med makadam upp till marknivå, eller som svackdiken med en försänkning.

Den södra delen av bostadsområdet, väster om mägerlgraven inom allmän plats NATUR, är beläget i en större svacka som behöver utjämnas för att ledningar ska kunna anordnas på frostfritt djup. Enligt en bedömning i dagvattenutredningen,



Sigma Civil 2023-04-17 kan området behöva fyllas upp med massor motsvarande 3500 m<sup>3</sup>.

I detta planförslag anges en bestämmelse att markens höjdsättning på kvartersmarken ska ske så att avrinning sker till dagvattenstråken. Med dagvattenstråk menas ledningar i gata eller dike längs gata. Utöver det föreslås bestämmelse om största tillåtna hårdgjorda yta, om 50% inom respektive byggrätt. Diket i naturmarken kommer drifas av kommunen, då dess huvudsakliga funktion är att avdela ytvatten vid skyfall. Dagvattenstråk, vilket avser de diken som ligger längs gatorna kommer drifas av VA SYD som har ansvar för dagvattenhanteringen från kvartersmark. Ansvaret sträcker sig till regnmängder upp till så kallade 20-årsregn.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske inom respektive fastighet vilket innebär att varje bostad inom planområdet ska ha utrymme för avfallshantering, alternativt kan en gemensam hantering anordnas i miljöhus. Kraven på tillgänglighet ska efterföljas. Direkt söder om planområdet finns en återvinningscentral. Från de norra delarna är det knappt 400 meter till återvinningscentralen. Flerbostadshus planeras att ha gemensam avfallshantering inom egen fastighet. Radhus, parhus, kedjehus föreslås ha avfallshantering inom egna fastigheterna, om den inte kan vara gemensam.

### **Fiber, tele, el**

De norra delarna av planområdet kan försörjas genom befintlig transformatorstation i östra delen av Sibbarpsvägen, utanför planområdet.

För de södra delarna, det befintliga industriområdet söder om planområdet samt den nya förskolan vid Tegelbruksvägen anläggs en ny transformatorstation. Preliminärt planeras den i nordvästra hörnet av Sibbarp 24:1, beläget utanför planområdet.

Utrymme för ledningar längs befintlig gång- och cykelväg medges genom u-område. Befintlig fiberledning, signalkabel och matarkabel (ström) ligger inom u-området.

Diagonalt över planområdet finns idag en underjordisk elledning. Denna är inte i bruk och kommer avlägsnas vid uppförande av ny bebyggelse.

### **SÄKERHET OCH HÄLSA**

Kvartersmark/bostäder föreslås i direkt anslutning till en tidigare deponi i planens nordöstra hörn. Enligt den markmiljötekniska utredningen, Breccia 2022-01-10 (läs vidare under Förutsättningar) finns risker vad gäller människors säkerhet och hälsa kopplade till deponin. Riskerna kopplade till deponin utgörs sammanfattningsvis framför allt av föroreningarnas farlighet men även den närliggande miljöns skyddsvärde. Markens genomsläpplighet är låg, dock gör närheten till bostäder och deponins utbredning att den samlade riskbedömningen blir riskklass 3, måttlig risk.

Det har gjorts en första undersökning av deponin (MIFO 1) och en fördjupning (MIFO 2) ska göras inför detaljplanens granskningsskede. Resultatet kan innebära en förändring av plankartan gällande kvartersmarkens avstånd till deponin.



Figur 4. Provtagningsplan inför MIFO 2.

## SOCIALA ASPEKTER

Planområdet ligger i centrala Marieholm och innebär ett tillskott av cirka 150 bostäder i varierande bostadstyper och nya grönområden i stationsnära läge. Det innebär att det kommer bli fler människor och fler mötesplatser i Marieholm, samtidigt som underlaget för service ökar.

### Trygghet, jämställdhet och mångfald

Genom planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som avses vara kvar inom allmän plats NATUR. Längs bostadsområdets centrala gata föreslås ytterligare en separerad gång- och cykelväg på allmän plats GATA i nordsydlig riktning vilket ger bra kopplingar till målpunkter så som tågstationen. Strukturen ansluter väl till ortens övriga gång- och cykelnät med bland annat kopplingar söderut över järnvägen och södra delen av orten samt västerut till kommande förskola väster om planområdet (detaljplan för del av Sibbarp 4:138, antagen 2020).

Bostadsområdet innebär att infrastrukturen i orten kompletteras och kopplar orten närmre lekmiljöer och rekreativstråk öster och sydost om det planerade bostadsområdet.

Planförslaget möjliggör för olika typer av bostäder. Variationen är viktig för en växande ort. Det ger ett bredare utbud av bostadstyper och en möjlighet för en bredare grupp av boenden att bosätta sig i Marieholm.

### Barnkonventionen

Det finns god tillgång till förskolor och skolor inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Planförslaget omfattar allmän plats GATA innehållande gång- och cykelväg som ansluter till Bruksgatan som har koppling söderut över järnvägen. Bruksgatan saknar idag separat gång- och cykelväg. Söder om järnvägen finns separerad gång- och cykelbana som leder vidare till Marieskolan. Sträckan genom

industriområdet är relativt begränsad, cirka 100 meter, och har bra sikt. Trafiksäkerheten bedöms därmed vara god även för barn. Järnvägsöverfarten är försedd med bommar och signaler. Väster om planområdet finns en lagakraftvunnen detaljplan där det finns möjlighet att bygga en ny förskola. Planförslaget ansluter med allmän plats GATA till Tegelvägen och Ringvägen som leder vidare till förskoletomten.

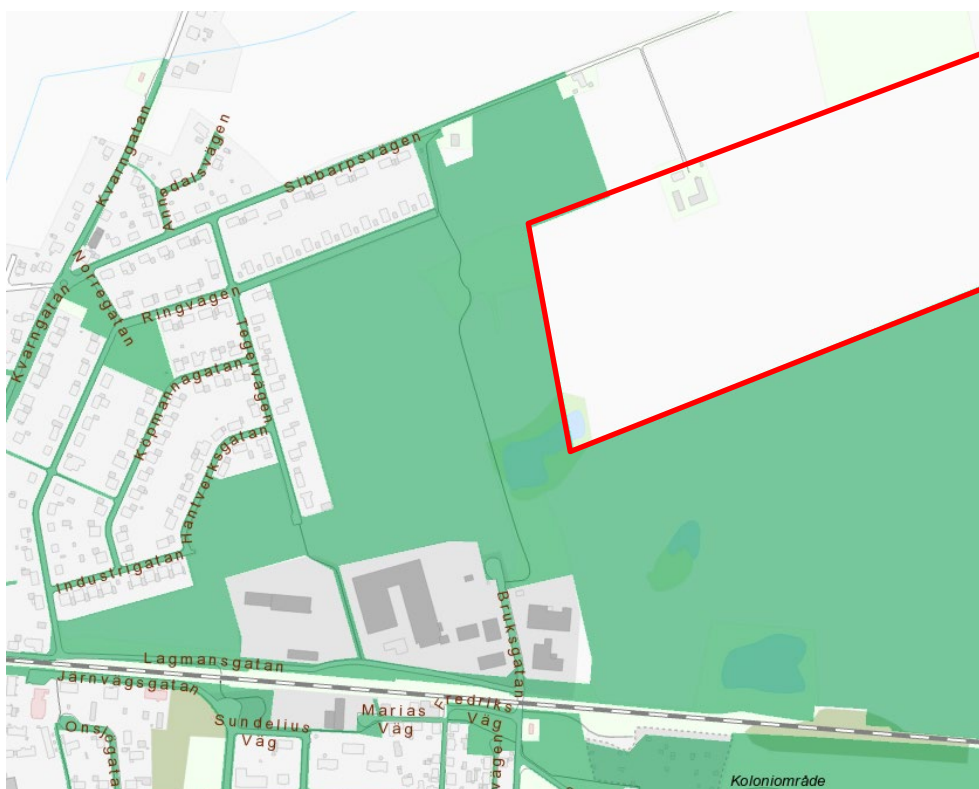
Samtliga byggrätter möjliggör tillräcklig friyta per bostad. En gemensam yta centralt i bostadsområdet avsätts för lek, med egenskapsbestämmelser ”lek-lekplats får anordnas”.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### PLANDATA

#### Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 15 hektar stort. Planområdet omfattar del av fastigheterna Sibbarp 2:3, 2:30, 3:10 och 4:138. Sibbarp 2:30 ägs av Trafikverket och Sibbarp 3:10 är i privat ägo. Övriga fastigheter inom planområdet är i kommunal ägo.



Figur 5 Markägande i nordöstra delen av Marieholm. Gröna ytor är i kommunal ägo, vita ytor utgörs av privatägd mark. Röd markerad fastighet är Sibbarp 3:10 som är i privat ägo.

#### Plansituation och angränsande fastigheter

Planområdet berör tre gällande detaljplaner; antagna 1969, 1976, 1992. Planerna omfattar industri och verksamhetsområde, samt bostäder. Läs vidare under Tidigare ställningstagande.

Angränsande fastigheter är: Sibbarp 2:30, Sibbarp 2:85, Sibbarp 2:92, Sibbarp 3:10, Sibbarp 4:155-4:164, Sibbarp 4:172-4:173, Sibbarp 4:177, Sibbarp 23:4, Sibbarp 24:1.

## **BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING**

Planområdet är beläget mellan järnvägen och Ringvägen i Marieholm, öster om Tegelvägen. Området består idag av ca 15 hektar där drygt 7 hektar jordbruksmark arrenderas ut till en lantbrukare. Genom området går en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning. Marken lutar i varierande grad åt järnvägen i söder.

Området gränsar i väster mot villabebyggelse från 1970-talet och i söder mot industriverksamheter. Industriområdet har varit etablerat sedan 1900-talets början.

Inom planområdet finns mark som i översiktsplanen är utpekad som grönområde. Här finns en biotopskyddad mägergrav samt två dammar som anlagts av Eslövs kommun i början av 2000-talet. Området kring dammen har vissa restriktioner kring skötseln, vilket ingår i det arrendeavtal som finns för intilliggande jordbruksmark.



*Figur 6. Vy över södra delarna av planområdet med åkerlandskapet i förgrunden och industrin, gångstråket, mägergraven i bakgrunden. Bilden är tagen från vändplatsen vid Tegelvägen.*



*Figur 7. Vy över södra delarna som visar åkerlandskapet från söder mot norr med promenadstråket till höger i bild. Bilden är tagen från Bruksgatans vändplats som angränsar till planområdet i söder.*

***Historik***

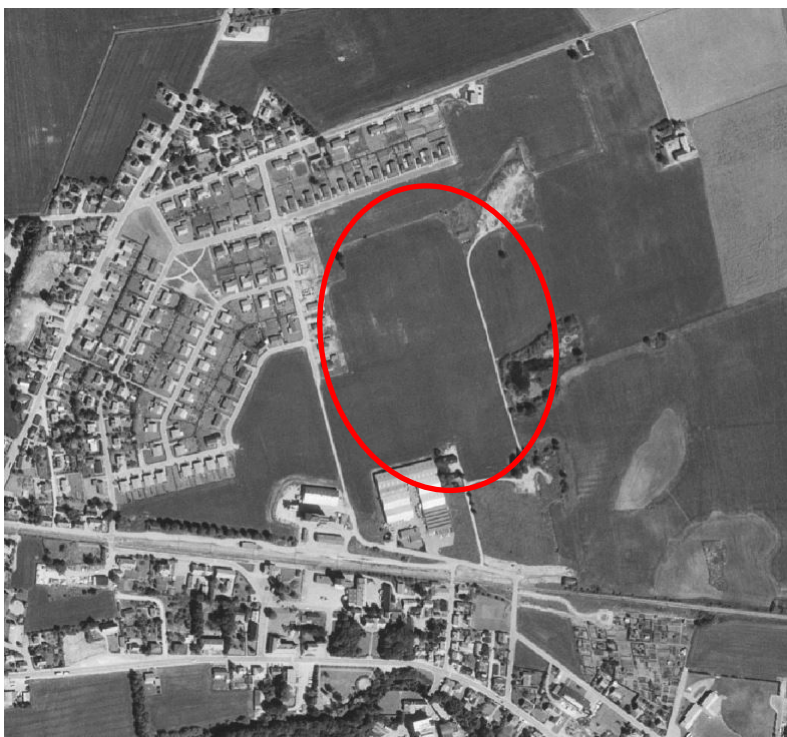
Marieholm har vuxit fram mellan byarna Reslöv, Sibbarp och Åkarp. Byarna låg placerade längs med landsvägarna mot Lund/Markaryd och Landskrona/Höör. Vid korsningen där vägarna möttes anlades ett gästgiveri på 1690-talet och senare även ett tingshus.

Marieholm uppstod när järnvägen anlades 1865 och i slutet av 1800-talet etablerades både Marieholms tegelbruk och Marieholms Yllefabrik. Bruken blev viktiga arbetsplatser och var en anledning att orten expanderade kraftigt under 1900-talet.

Marieholm var som störst under 1940-talet och då fanns allt från biograf, butiker, bank, polisstation och ett bageri. Ett tegelbruk låg inom planområdet fram till 1950-talet, då byggnaderna revs. Den nordöstra delen av planområdet, som under brukets tid nyttjades som lertäkt, användes som deponi efter att bruket lades ned och fram till 1970-talet. På 1970-talet uppfördes det villaområde som idag omger planområdet i norr och väster.



*Figur 8. Flygfoto från cirka 1960. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.*



*Figur 9. Flygfoto från 1975. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan beskrivs hur det är önskvärt att Marieholm kompletteras med 250 nya bostäder, där stora delar föreslås via denna detaljplan. I översiktsplanen anges att området norr om stationen ska utvecklas först för att främja utvecklingen av centrum och skapa fler bostäder och arbetsplatser i kollektivtrafiknära lägen. Detta område föreslås få en blandad täthet. Enligt översiktsplanen behöver risk- och bulleranalyser göras i kommande detaljplaneläggning i Marieholm för att se vilka eventuella åtgärder som behövs för att möjliggöra en god ljudmiljö.

Det befintliga bostadsutbudet ska kompletteras med en variation av bostadstyper och upplåtelseformer som balanserar det befintliga utbudet.

I översiktsplanen finns åtta utvecklingsstrategier för Marieholm varav sex är aktuella för planområdet:

- Marieholm är en by för alla åldrar, med skola, förskola, trygga gång- och cykelstråk och ett varierat bostadsutbud.
- Stationsområdet kompletterar Marieholm med nya bostäder, verksamheter och mötesplatser.
- Marieholms kulturmiljö ger byn karaktär och tidsdjup. Orten är en stationsby som är framvuxen längs järnvägen och mellan tre byar i jordbrukslandskapet. Värdefulla spår i bebyggelse, grönstruktur och stråk bevaras och utvecklas.
- Det finns nya våtmarker som tar hand om översvämning och stärker rekreationsmöjligheterna i byn. Vattnet är en självklar del i och kring byn med grönområden och tillgänglig tätortsnära rekreation bland annat längs Saxån och Ottabäcken.
- Stationsområdet är en attraktiv och trygg mötesplats i vardagen, bytespunkt och entré till Marieholm.
- Det finns tillgängliga gång- och cykelstråk inom byn, till närliggande byar och omland och till Teckomatorp och Eslöv, för vardagspendling och rekreation.



Figur 10. Utdrag från översiktsplan Eslöv 2035.

I Översiktsplan Eslöv 2035 pekats planområdet ut som jordbruksmark som bebyggs. I inriktningen anges att området planläggs för stationsnära blandad bebyggelse med varierande täthet i bymiljö. Vidare ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar, buller, grönstruktur, vattenhantering, kulturmiljö samt riksintresse för kommunikationer, Marieholmsbanan/Rååbanan.

I översiktsplanen pekats också grönområdet öster om jordbruksmarken ut. Trädallén och gång/cykelvägen markeras som en viktig grön koppling. Området öster om gång/cykelvägen pekats också ut som jordbruksmark lämplig för grönområden med vattenhantering.

#### **Planbesked - Underlag inför detaljplanering Marieholm nordost**

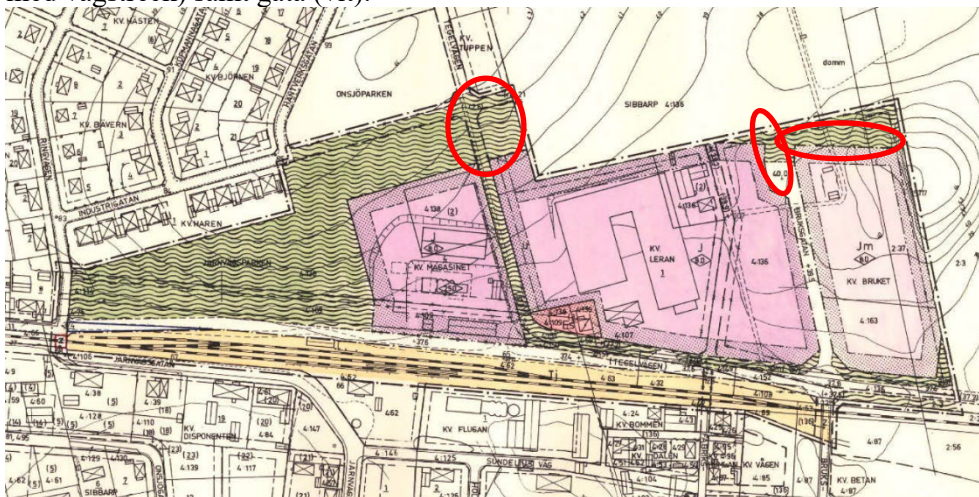
För aktuellt planområde har en vision tagits fram av Eslövs kommun. Visionen är ett tätt men småskaligt bostadsområde med cirka 150 bostäder med blandad upplåtelseform.



## Gällande detaljplan

Planområdet berör tre gällande detaljplaner.

Planförslaget berör delar av detaljplan M19 - *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Magasinet, Leran och Bruket m.m. i Marieholm, Eslövs kommun* som antogs 1976. Detaljplan M19 reglerar i huvudsak område för industri och småindustri kring Tegelvägen, men även spårområdet och en järnvägspark norr om stationen. De delar som omfattas av detta planförslag utgörs av J-industriändamål (rosa) respektive småindustriändamål (grå), allmän plats, park och plantering (grön med vågsträck) samt gata (vit).



Figur 11. Utdrag ur detaljplan M19. Område som berörs av planförslaget markerat med röd ring

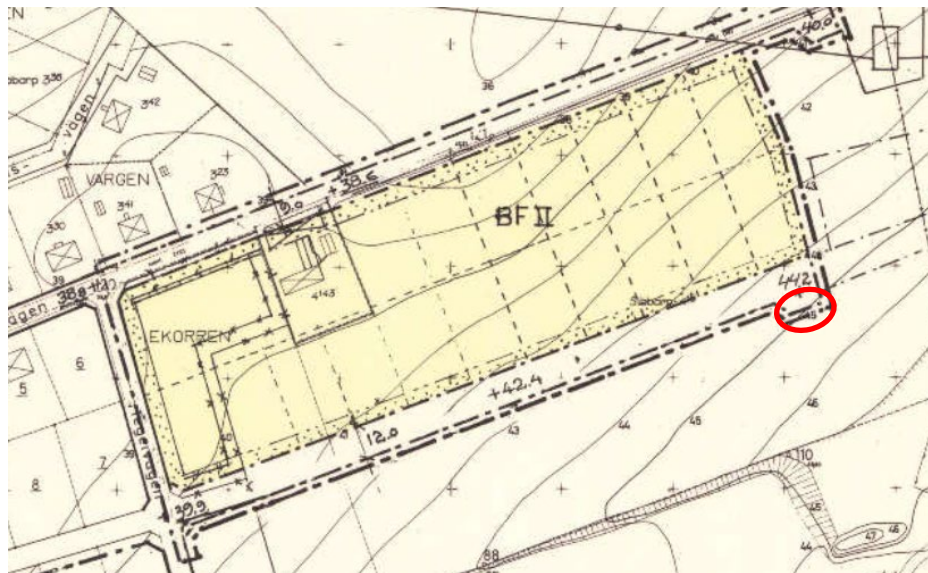
De delar av industrimarken (rosa) som nu omfattas av detta planförslag ligger inom kommunal mark, utanför fastighetsgränserna för intilliggande verksamheter. Verksamheterna påverkas inte av förändringen vad gäller ändrad byggrätt då de inte har rådighet över mark utanför deras fastigheter.

Vidare påverkas detaljplan M26, *Detaljplan för industriområde i Marieholm*, laga kraft 1992-11-30. Detaljplan M26 reglerar i huvudsak område för småindustri och hantverk längst österut på Lagmansgatan. De delar som omfattas av detta planförslag utgörs av J1-Småindustri och hantverk (ljusblå) natur (grön) och Industriegata respektive Huvudgata (vit). Detaljplanen är inte genomförd.



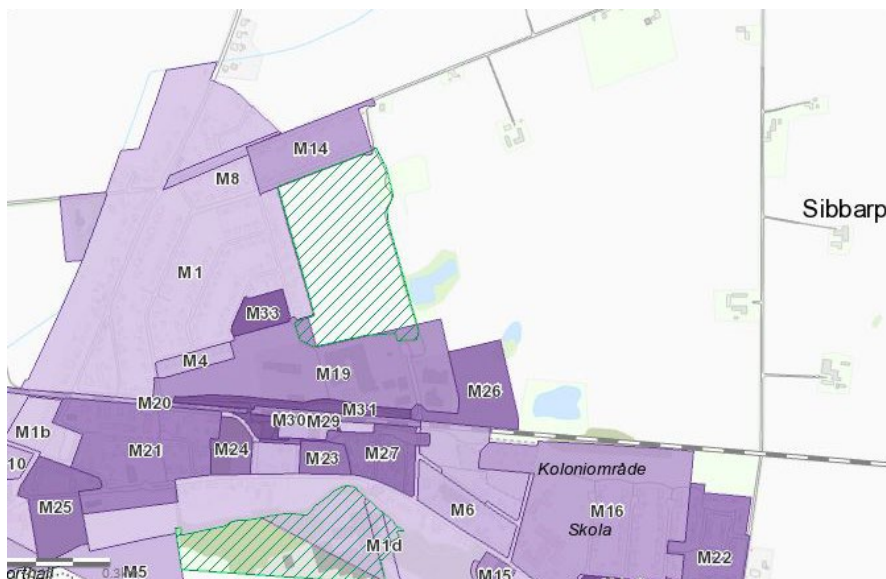
Figur 12. Utdrag ur detaljplan M26. Område som berörs av planförslaget markerat med röd markering.

Detaljplan M14, Detaljplan för utvidgning av stadsplanen för kv. Ekorren i Marieholm, laga kraft 1969-01-15 omfattar bostäder och allmän plats, gata. Planförslaget berör en del av allmän plats, gata. Marken var del av en planerad vändplan som inte har genomförts. Vändplanen saknar syfte då planförslaget möjliggör genomfartstrafik.



Figur 13 Utdrag ur detaljplan M14. Område som berörs av planförslaget markerat med röd ring.

## Angränsande detaljplaner



Figur 14. Bild över Marieholms planmosaik. Lila områden utgörs av olika detaljplaner. Det skrafferade gröna området är mark där bebyggelse föreslås. Planområdet är större till ytan än det skrafferade området.

De närmst angränsande detaljplanerna är genomförda och utbyggda, bortsett från M26, läs vidare under *Gällande detaljplan*. Detaljplan M33 avser en detaljplan för skoländamål. Detaljplanen vann laga kraft 2020-11-04 och det planeras för en förskola för cirka 70 barn. Genom denna detaljplan samt övriga befintliga förskolor bedöms förskolebehovet vara tillräckligt inom orten.

## Bostadsförsörjningsstrategi

Kommunens bostadsförsörjningsstrategi 2021 anger att Eslövs befolkning har växt kraftigt under 2000-talet och utifrån den stora befolkningsförändringen är prognosen att tillväxten kommer att fortsätta fram till 2036 med cirka 250 bostäder fram till år 2035. Marieholm är Eslövs kommuns näst största ort med cirka 1700 invånare.

Marieholm har haft en relativt god tillväxt sedan 1994 men endast en liten tillväxt prognosticeras framöver. Det är framför allt befolkningen över 65 år som kommer att öka, vilket ställer krav på tillgängligheten i bostadsbeståndet. I nuläget är byns åldersstruktur i stort densamma som kommunen i övrigt. Förutom Eslövs stad har Marieholm högst andel lägenheter i flerbostadshus.

Majoriteten av bostäderna i Marieholm är småhus och för att nå målet om varierande bostäder krävs ett tillskott av flera hustyper och upplåtelseformer.

Det fanns vid bostadsförsörjningsstrategins framtagande 90 outnyttjade byggrätter i Marieholm varav 6 är i kommunal ägo.

## Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2020-04-28 § 57 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för del av Sibbarp 2:3 och 4:138.

**Riksintressen**

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Riksintresse för kommunikationer gäller för Marieholmsbanan/Rååbanan som ligger strax söder om planområdet. Rååbanan utgörs av Västkustbanans gamla sträckning från Helsingborgs gamla godsbangård till Teckomatorp, och Godsstråkets gamla sträckning från Teckomatorp till Eslöv.

**MILJÖBALKEN****Biotopskydd**

Inom planområdet och intill föreslagen exploatering finns en mägergrav. Mägergravar har generell biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. De utgör värdefulla lokaler för växter och djur och vattenmiljöer är en typ av miljö som har minskat starkt i landskapet.

Längs gång- och cykelvägen i nord/sydlig riktning över planområdet står en rönnallé. Allén bedöms inte omfattas av biotopskydd eftersom träden ännu inte har en stamdiameter på minst 20 centimeter.

**KULTURMILJÖ**

Marieholm är en stationsby som är framvuxen längs järnvägen och mellan tre byar i jordbrukslandskapet. Det finns värdefulla spår i bebyggelsen, grönstrukturen och stråken som enligt översiktsplanen ska bevaras och utvecklas. Nordost om aktuellt planområde finns en större fornlämning, Reslöv 36:1. Den utgörs av en stenåldersboplats där det påträffats spår av flintavslag. Boplatsens utbredning är oklar på grund av en tidigare lertäkt i området som fyllts med sopor och sedan vuxit igen med gräs.

I nordost finns en fyndplats benämnd som ”övrig kulturhistorisk lämning” där man bland annat funnit en tunnhackig flintyxa.



Figur 15. Bilden visar befintligt fornlämningsområde och den fyndplats som påträffats nordost om planområdet.

## SERVICE

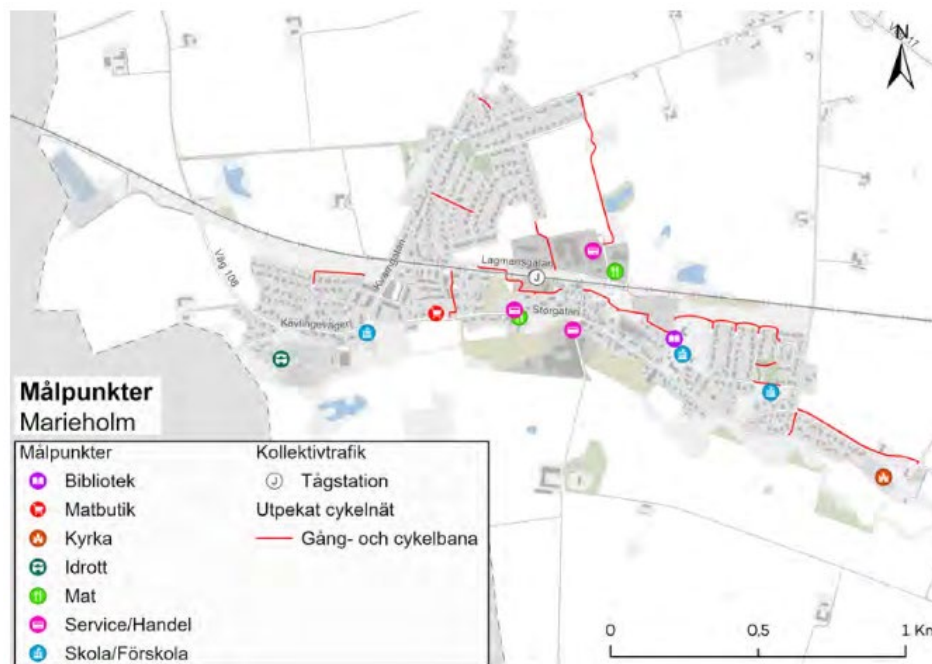
I Marieholm finns tillgång till service som livsmedelsbutik, drivmedelsmack och en variation av olika lokala företag såsom kafé/restaurang, flera loppmarknader, hantverkare, bageri, skönhetsalonger, hunddagis med mera.

Järnvägen löper genom orten, söder om aktuellt planområde och här stannar Pågatågen. Inom orten finns en idrottsanläggning med sporthall och friluftsbad, bibliotek, två förskolor med fyra avdelningar var och en skola med förskoleklass och upp till sjätte klass. Dessutom finns det en lagakraftvunnen plan för en ny förskola.

## TRAFIK

Som underlag till detaljplanen har en trafikutredning, Trivector rapport 2023:32, tagits fram. Utredningen kartlägger trafikmässiga förutsättningar, analyserar planens påverkan på närliggande trafiksystem samt utvärderar trafiklösningar inom gällande planförslag.

## Målpunkter i orten



Figur 16. Målpunkter och gång- och cykelbanor i Mariefholm. Karta Eslövs trafikplan 2035.

Hela Mariefholm nås inom cirka 1 kilometers radie från planområdet vilket innebär en god tillgänglighet till ortens målpunkter.

## Gångvägar

Från planområdet ligger hela Mariefholm inom 15 minuters gångavstånd. I tätorten finns inget utpekad gångvägnät. Gångbanor finns på båda sidor av huvudgatorna samt majoriteten av bostadsgatorna. Dessa kompletteras med några enskilt friliggande gång- och cykelbanor, exempelvis grusvägen som löper från norr till söder genom planområdet.

Gångbanorna är smala och markbeläggningen är generellt av bristande kvalitet. Det finns hastighetsräddade passager i anslutning till stationen, norr om gång- och cykeltunneln, samt vid korsningen mellan Storgatan och Kvarngatan.

## Cykelvägar

Från planområdet kan samtliga delar av Mariefholm nås inom 5 minuter med cykel. Utöver de enstaka friliggande gång- och cykelvägar som finns inom tätorten så hänvisas cyklister till att färdas i blandtrafik.

Mellan Mariefholm och närliggande grannorter finns det inga utpekade cykelvägar. Det går dock att ta sig via landsvägar med skyltad hastighet mellan 70 och 80 km/h. Det tar cirka 40 minuter till Eslöv med cykel.

## Kollektivtrafik

Planerad bebyggelse kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik. Inom 5 minuters gångavstånd (cirka 400 meter) från planområdet kan stationen nås. Den ligger på den södra sidan av järnvägen och nås från området genom Lagmansgatan och gång- och cykeltunneln.

Norr om stationen finns en pendlarparkering för bil. Cykelparkering finns på båda sidor av järnvägsspåret. Från stationen går tåg mot Eslöv, Lund och Malmö cirka en gång i timmen i vardera riktningen, tåg mot Landskrona och Helsingborg med byte vid Ramlösa station går två gånger i timmen.

### Biltrafik

Huvudvägnät i Marieholms tätort består av Kävlingevägen och Storgatan i östvästlig riktning och Kvarngatan i nordsydlig riktning. Väg 108 ansluter i väst och i norr ansluter Kvarngatan till väg 17.

Hastighetsbegränsningen är 40 km/h längs med huvudgatorna och 30 km/h i övriga gatunätet. Längs huvudgatorna förekommer idag höga hastigheter och kopplingen till väg 108 och väg 17 medför en viss mängd genomfartstrafik på huvudvägnätet.

Planområdet ansluter till Ringvägen i norr, Tegelbruksvägen i väster och Bruksgatan i söder.

Under 2021 utfördes trafikmätningar på 5 platser i Marieholm. Nedan framgår mätpunkterna och uppmätt trafikmängd.

Mätpunkt	ÅDT (fd/dygn)	Maxtimme (fd/tim)	Tung trafik
1. Teckomatorpsvägen (väg 108)	1188	119 <sup>1</sup>	6,1 %
2. Kävlingevägen (väg 108)	1795	180 <sup>1</sup>	4,0 %
3. Kvarngatan norr om Sibbarpsvägen	1203	144 (fre 16:00)	4,9 %
4. Västergatan väster om Kvarngatan	115	21 (Lör 15:00)	5,7 %
5. Sibbarpsvägen öster om Norregatan	298	61 (Lör 11:00)	3,5 %
6. Storgatan öster om Skolgatan	1347	176 (Lör 16:00)	5,9 %
7. Storgatan öster om Östergatan	1302	161 (Mån 16:00)	7,2 %

Figur 17. Tabell över trafikmängder i Marieholm, vid mätning 2021. Tabell från trafikutredningen, Trivector.

<sup>1</sup> Antaget att antal fordon i maxtimmen motsvarar 10% av årsdygnstrafiken.

### Parkering

Planområdet är oexploaterat och består främst av åkermark och det finns inga anlagda parkeringar inom området.

Enligt Parkeringsnorm för Eslövs kommun 2020 ska det ordnas 8 platser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus, vilket ungefär motsvarar 0,8 platser per lägenhet. Parkeringsytor för gemensamma parkeringar behöver utformas så att detta ryms annars behövs utrymme finnas inom kvartersmark för att kunna lösa parkering på egen fastighet. Det kan vara aktuellt med gemensamma parkeringsytor för delar med radhus. För kedjehus, parhus och villor gäller att parkering ska kunna uppföras inom egen fastighet. Cykelparkering ordnas inom egen fastighet.

## BULLER

Planområdet ligger intill ett mindre industriområde, med bland annat en återvinningscentral. En bullerutredning har utförts, WSP 2023-01-18, för att utreda industriverksamheternas påverkan på planområdet.

Boverket har tagit fram riktvärden som kan tillämpas vid planering intill industriell verksamhet. I första hand ska riktvärdena enligt Zon A eftersträvas.

Tidsperiod	L <sub>eq</sub> dag (kl. 06–18)	L <sub>eq</sub> kväll (kl. 18–22)	L <sub>eq</sub> natt (kl. 22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar dag + kväll (kl. 06–22)		
<b>Zon A*</b> <i>Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.</i>	50 dBA	45 dBA	45 dBA
<b>Zon B</b> <i>Bostadsbyggnader bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.</i>	60 dBA	55 dBA	50 dBA
<b>Zon C</b> <i>Bostadsbyggnader bör inte medges. Ljuddämpad sida och uteplats</i>	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Figur 18. Utdrag ur bullerutredningen som visar en sammanställning av riktvärden för buller intill industriområden. Tabell WSP.

Bullerberäkningen utgår från flera olika scenarion baserat på framför allt återvinningscentralens öppettider. I det mest bullerutsatta läget, vid tillfälle då verksamheter pågår i industriområdets samtliga lokaler och återvinningscentralen är öppen överskrider riktvärdena för ett tiotal bostäder. Riktvärdena för Zon A för omgivningsbuller från industriell verksamhet klaras därmed för huvuddelen av det planerade bostadsområdet, men inte för den husrad som ligger närmast industriområdet. Flest överskridande av riktvärdena för Zon A bedöms ske kvällstid 18–22 samt dagtid på helger kl. 06–18 då återvinningscentralen är öppen. Alla bostadsbyggnader i bullerutredningens underlag beräknas klara riktvärdena för Zon B.

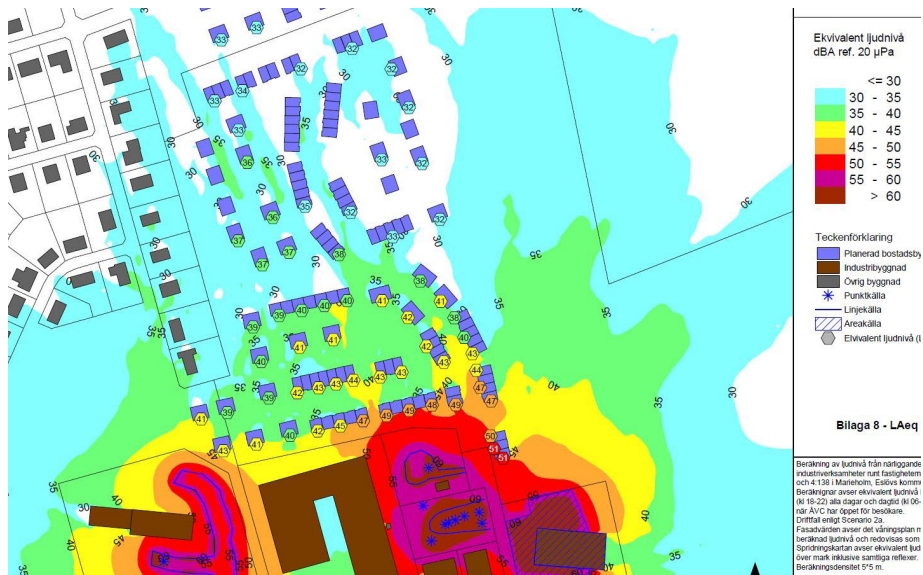
Industriområdets placering i förhållande till planområdet medför att samtliga bostadsbyggnader kommer ha tillgång till ljuddämpad sida, under förutsättning att befintliga verksamheter inte ändras.

I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att åstadkomma en ljudmiljö i enlighet med Zon A.

- Begränsa bostadsområdets utbredning mot söder.
- Uppföra en bullerbegränsande skärm mellan planområdet och industriområdet.
- Åstadkomma ljuddämpad sida för samtliga bostäder, i de fall Zon B accepteras som riktvärde.

Området bedöms inte vara utsatt för buller från väg- eller spårtrafik som överstiger industriverksamheternas nivåer. Någon utredning för trafik har därför inte genomförts.





Figur 19. Utdrag ur bullerutredningen, karta över ljudnivåer i det planerade bostadsområdet. Bostäderna inom rött och orange område klarar inte Zon A. Orange och mörkare kulör motsvarar ljudnivåer över 50 dBA, vilket är över riktvärden för Zon A. Orange och mörkare kulör motsvarar ljudnivåer över 50 dBA, vilket är över riktvärden för Zon A. Gula områden motsvarar 45–50 dBA. Gröna områden motsvarar en ljudnivå om 40-45dBA vilket är under riktvärdet för Zon A. Karta WSP.

## NATUR

### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av odlingslandskap/gräsbeklädd åkermark. En nivåskillnad i norr delar upp området i två delar. Åkermarken delas av en gång- och cykelväg som omges av en rönnallé.

I nordost inom planområdet finns en höjd i landskapet med högt gräs, sly och buskvegetation samt enstaka träd. Höjden är från början en lertäkt som sedan nyttjats som deponi och som med tiden har vuxit igen. Från höjden finns utblickar över jordbrukslandskapet i öster.

Öster om cykelvägen finns en mörkelgrav som omgärdas av lummig brynvegetation som ramar in vattenspegeln. Vid mörkelgraven finns en brygga, ett lusthus och en grillplats och området utgör en viktig plats för bygemenskap och rekreation i Marieholm.

Vidare finns två ytterligare dammar i östra delarna av planområdet. Dessa dammar är enligt avtalet anlagda för att förbättra vattenkvaliteten och berika naturmiljön i och invid vattendragen inom Saxån-Braåns avrinningsområde. De är vattenansamlingar med ett naturligt ursprung i våtmarker som har grävts och dikats ur.

Högt gräs med buskar och enstaka träd skiljer planområdet från befintliga verksamheter i söder.

I sydöstra delen av planområdet, öster om Bruksgatans vändplats finns en mindre lund med stora lövträd.

### Biotopskyddad mark

Inom planområdet och intill föreslagen bostadsbebyggelse finns en mörkelgrav. Mörkelgravar har generell biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. De utgör värdefulla lokaler för växter och djur och vattenmiljöer är en typ av miljö som har minskat starkt i landskapet.

Den befintliga rönnallén bedöms inte omfattas av biotopskydd eftersom träden inte har en stamdiameter på minst 20 centimeter.

### Topografi

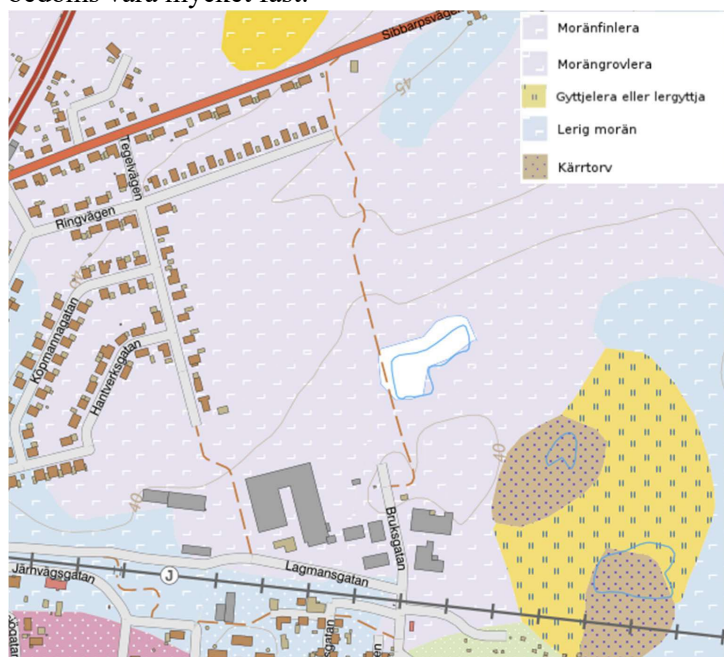
Planområdet sluttar huvudsakligen mot sydöst. Högsta punkten är 47,0 meter över nollplanet i nordost inom planområdet och lägsta punkten är cirka 35 meter över nollplanet intill anlagd dagvattendamm längst i sydost. I mitten av planområdet, intill mörkelgravens, ligger marknivån på cirka + 37 meter över nollplanet.

## GEOTEKNIK OCH MARKFÖRORENINGAR

### Geotekniska och hydrologiska förhållanden

För att utreda de geotekniska förutsättningarna på platsen har en geoteknisk markundersökning utförts, Breccia, 2022-12-23.

Området domineras av moränlera i norr och morängrovlara i söder. Jorddjupet är enligt SGU:s databas mellan 20 och 30 meter. Området sluttar från norr till söder. Generellt består jordlagerföljden av mulljord ned till cirka 0,3 meter, sen fyllningsjord med en mäktighet om cirka 1–1,5 meter och därunder lermorän. Centralt i området underlagras fyllningsjorden av sand, följt av sandmorän. Sand, siltiga sand och siltsikt förekommer i lermoränen. Förekommande sand bedöms som fast lagrad. Lermoränen har en mycket hög odränerad skjuvhållfasthet och bedöms vara mycket fast.



Figur 20. Karta som visar jordarter i området. Utdrag ur geoteknisk markundersökningsrapport. Karta från sgu.se.

Förekommande naturligt avlagrade jordar är fasta och uppvisar goda förutsättningar för grundläggning. Risken för stabilitets- och sättningsproblem

bedöms vara liten. Konventionell grundläggning med platta på mark bedöms kunna utföras. All fyllning och organisk jord ska schaktas ur innan grundläggning.

Grundvattennivån har uppmätts vid ett tillfälle (hösten 2022) och låg då på mellan 1,0 och 4,0 meter under befintlig markyta. Vid undersökningstillfället noterades även fritt vatten (vatten som rör sig genom jordhållrummen i enlighet med gravitationskraften) i punkter 2,7 och 4,3 meter under markytan. Grundvattenytans nivå förväntas variera med nederbördsförhållandena och årstid.

Grundvattenriktningen kan lokalt antas gå mot vattensamlingarna i området och i större perspektiv mot Saxån som närmst löper, i västlig riktning, cirka 200 meter söder om området.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Kågeröd. Vattenskyddsområdet Marieholm ligger cirka 1,5 kilometer sydväst om planområdet.

Vid kommande byggnation rekommenderas grundvattenytan ligga minst 0,5 meter under blivande schaktbotten.

### **Markföroreningar**

Kommunen har låtit beställa en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom området, Breccia 2023-01-10.

Inom planområdet har det fram till 1950-talet legat ett tegelbruk. I utredningen anges enligt en medborgarkälla att marken återfylldes med blandade massor när bruksverksamheten upphörde vilket gav upphov till en deponi i nordöstra delen. Ytan för deponin var tidigare en lertäkt men användes för tippning av hushålls- och industriavfall fram till tidigt 1970-tal. Ytan omfattar 7 800 m<sup>2</sup> och utgörs nu av en liten kulle beväxt med träd, buskar, ogräs och gräs. En gång- och cykelväg går igenom området. Tidigare ska även ett industrispår i nord-sydlig riktning ha gått genom området, PQ Geoteknik och Miljö AB 2021-09-12.

Sweco har gjort en inventering och riskklassning av deponin, rapport 2020-09-24. Deponin klassas med MIFO riskklass 3. Vid platsbesök noterades ett antal döda träd på deponin, men majoriteten av träden var vitala. Inget synligt avfall eller lakvatten noterades och ingen metangas detekterades, vilket också innebär att deponigas kan uteslutas. Jordarten i området, moränlera, har låg genomsläpplighet varför spridningsförutsättningarna till närliggande mark eller grundvatten bedöms som små. Eventuellt lakvatten rör sig sannolikt via ytavrinning till närmsta ytvatten, snarare än infiltrerar ned till grundvattnet på grund av de täta jordarterna. Spridningsförutsättningarna till ytvatten bedöms dock som små då det är cirka 200 meter till närmsta recipient/ytvatten som är en damm. Genomsläppligheten i jordlagren däremellan är låg och det är en lång sträcka för markavrinning till recipienten. Spridningsförutsättningarna i ytvatten bedöms också som små eftersom flödet i det närliggande ytvattnet är mycket låg. Spridningsförutsättningar i sediment bedöms som måttliga eftersom vattnet i dammen var stillastående och något tydligt utlopp inte noterades vid fältbesöket. Vad gäller föroreningssituationen och deponins innehåll (hushållsavfall) så innehåller den typen av avfall, ämnen med hög till mycket hög farlighet. För den specifika deponin bedöms föroreningarnas farlighet till mycket hög avseende mark och

grundvatten, samt ytvatten och sediment. Deponin har pågått under lång tid, men ytan är relativt liten och föroreningsnivån i mark bedöms vara måttlig till stor. Föroreningsnivån i ytvatten och sediment bedöms som liten då det inte finns något ytvatten i direkt närhet till deponin. Tidigare mätningar i vattensamlingarna i sydöst tyder inte på någon stor påverkan från deponin.

Marken kring deponin är klassad som jordbruksmark med högt värde. I kombination med att deponin ligger i ett område som delvis används för rekreation och att det finns bostäder i närheten medför detta att känsligheten och skyddsvärdet för marken bedöms som mycket stor respektive stor. Vidare finns det cirka 15 brunnar inom en radie på 1 km från deponin. 10 av dem är energibrunnar, medan de andra har okänd användning. Det går inte att utesluta att de inte används för dricksvatten eller för bevattning av åkrar vilket leder till bedömningen att känsligheten för grundvatten är stor. Skyddsvärdet avseende grundvatten bedöms som stort då det finns skyddsvärt grundvatten inom området. Känsligheten avseende ytvatten och sediment bedöms som måttlig eftersom det inte är troligt att människor badar i den närliggande dammen men att den ändå ligger nära en gångväg. Skyddsvärdet avseende ytvatten och sediment bedöms som måttligt eftersom dammen ligger omgiven av jordbruksmark.

Riskerna kopplade till deponin utgörs sammanfattningsvis framför allt av föroreningarnas farlighet men även den närliggande miljöns skyddsvärde. Markens genomsläpplighet är låg, dock gör närheten till bostäder och deponins utbredning att den samlade riskbedömningen blir riskklass 3, måttlig risk.

Söder om planområdet finns ett flertal verksamheter med drivmedelshantering och verkstadsindustri (utan lösningsmedelshantering). Verksamheterna är inte riskklassade. Det har även funnits en skjutbana i området och en skjutvall finns kvar.

Provtagningar i området i övrigt visar att det förekommer halter av kadmium, krom och bly över gränsvärdet för den nivå där föroreningsrisken anses mindre än ringa. Inga halter överstigande riktvärdena för den typ av markanvändning (bostäder) som föreslås inom planområdet har påträffats. Föroreningsnivån bedöms vara låg. Risken för exponering för människor bedöms därmed vara låg, likaså risken för negativ påverkan av markmiljö och grundvatten baserat på nuvarande och framtida markanvändning.

I grundvattnet förekommer metaller med spridda halter men övergripande uppmättes högst halter av kalcium, mangan och magnesium. Måttliga halter förekommer av natrium, magnesium, nickel, mangan och arsenik. Låga halter förekommer av medeltunga och tunga PAH:er (polycykliska aromatiska kolväten, det vill säga föreningar som bildas när organiska material hettas upp eller förbränns ofullständigt). Natrium, magnesium, kalcium och mangan är samtliga naturligt förekommande ämnen i berggrunden och uppmätta halter bedöms innebära en låg föroreningsnivå.

De ämnen som påträffats i måttlig halt av arsenik och nickel underskrider Livsmedelsverkets gräns för tjänlighet som dricksvatten. Det är oklart om dessa halter härrör från tidigare verksamheter då inga förhöjda halter av metallerna

påträffats i jorden. Dessa metaller har heller inte påvisats som förorening i jord varför föroreningsnivån i grundvattnet bedöms som låg. Det bedöms inte föreligga någon förhöjd risk ur föroreningssynpunkt.

Föroreningsnivån avseende PAH:er bedöms även den vara låg, mot bakgrund av att halterna underskider gällande bedömningsgrunder (bedömningsgrunder för grundvatten SGU 2013).

Undersökningens resultat och bedömningar medför att det inte föreligger något hinder för planförslaget ur föroreningssynpunkt. Vid schaktning i materialet kan en anmälan enligt miljöbalken till tillsynsmyndigheten ändå bli nödvändig.

### **Markradon**

Radonhalten har uppmätts till mellan 19–25 kBq/m<sup>3</sup>. Halter under denna nivå klassas som normalriskmark enligt Boverkets rekommendationer. Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

## **LUFT**

### **Luftföroreningar**

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

Enligt mätningar från Skånes luftvårdsförbund ligger luftföroreningarna inom planområdet på 5–6 mikrogram/m<sup>3</sup> (årsmedel). MKN för kväveoxid är 40 mikrogram/m<sup>3</sup> vilket innebär att planområdet ligger långt under gränsvärdena.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Större delen av aktuellt planområde ligger inte inom VA SYD:s verksamhetsområde för spill-, dricks- och dagvatten. Verksamhetsområdet behöver utökas för planens genomförande.

Avloppsvatten från området pumpas till Ellingeverket. Kapacitet finns för både avlopp och dricksvatten för föreslagen utbyggnad enligt kommunens översiktsplan.

Vatten och spillvattenledningar är förlagda längs med Ringvägen och Tegelvägen.

Området ligger inom en dricksvattenförekomst av grundvatten, men inte inom skyddsområde för vatten eller i område för vattentäkt. Vattenskyddsområdet ”Marieholm” ligger cirka 1 kilometer sydväst om planområdet.

### **Fiber, tele och el samt övriga ledningar**

Teleledningar från Skanova finns förlagda i Bruksgatan, Tegelvägen och Ringvägen.

Från industriområdet och diagonalt över centrala planområdet upp mot gång- och cykelvägen och till Ringvägen går en elledning som inte är i bruk.

Längs befintlig gång- och cykelväg finns fiberledning, signalkabel och matarkabel (ström).

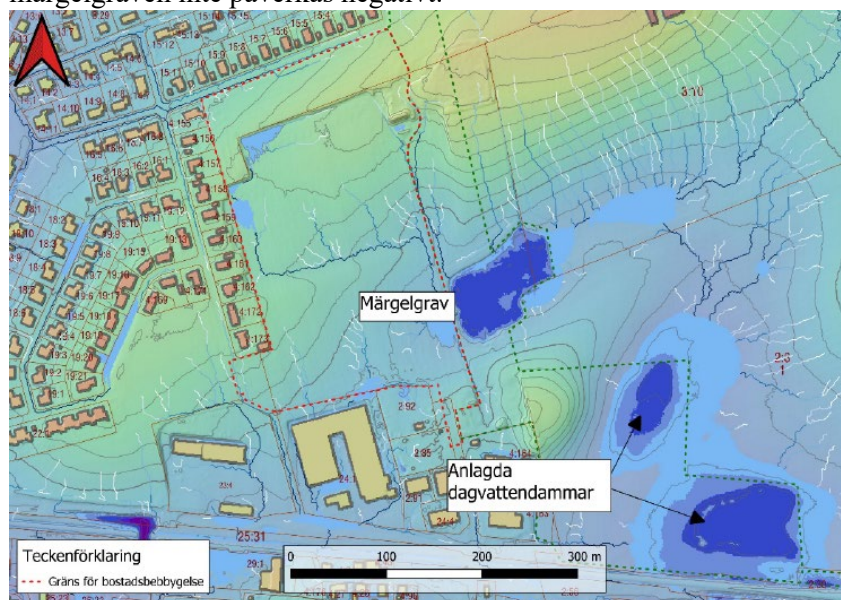
Intill planområdets nordostligaste del finns en befintlig nätstation, vid Sibbarpsvägen.

### Dagvatten

En dagvattenutredning, Sigma 2023-04-17, har tagits fram för att utreda planförslagets påverkan på dagvattensituationen samt föreslå lämpliga dagvattenåtgärder för att planförslagets ska kunna genomföras och för att miljökvalitetsnormer inte ska överskridas.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Det planeras inte för någon utbyggnad av dagvattennätet i Marieholm då recipienten Saxån ingår i ett dikningsföretag där den förväntade avrinnings från jordbruksmarken uppgår till 1,5 l/s/ha. Vid exploatering av området bör avrinningen till Saxån inte öka. Dagvattenledningar är förlagda intill Ringvägen och väster om planområdet, längs med Tegelvägen.

I östra delen av planområdet finns två anlagda dagvattendammar och direkt öster om befintlig cykelväg finns en mörkelgrav, centralt i planområdet. Mörkelgraven ligger i en lågpunkt dit stora delar av befintlig ytavrinning sker. Mörkelgraven omfattas av ett biotopskydd och bör därför inte användas till fördröjningsåtgärder för dagvatten för planområdet. Enligt förslag i dagvattenutredningen tillåts tillkommande dagvattendamm att anslutas till mörkelgraven vid skyfall. Bedömningen är att tillskottet är så pass litet att de värden som finns i mörkelgraven inte påverkas negativt.



Figur 21. Utdrag ur dagvattenutredningen som illustrerar de ytor som översvämmas vid skyfall. Karta från dagvattenutredningen, Sigma Civil

Mot bakgrund av att avrinningen till Saxån inte ska överstiga 1,5 l/s/ha behöver dagvattnet från området fördröjas. Detta gäller även om dagvattnet leds i ledningsnät eller i öppna diken. Stora volymer kommer därmed behöva fördröjas inom området.

Marken inom planområdet lutar åt olika håll. I den norra delen lutar marken åt nordväst och vattnet rinner av mot Ringvägen. Inom den centrala delen av planområdet lutar marken huvudsakligen åt sydost och vatten rinner mot en lågpunkt strax väster om befintlig mörgelgrav. Den sydöstra delen av planområdet leder mot befintlig damm och i den sydvästra delen lutar marken åt intilliggande fastighet i söder, inom industriområdet. Lågpunkterna är till stor del grunda.



Figur 22. Karta över befintlig ytavrinning och lågpunkter inom planområdet. Karta från dagvattenutredningen, Sigma Civil.

Planområdet bedöms inte påverkas av höjda vattennivåer i hav, älvar eller sjöar.

Inom det planerade bostadsområdet finns en yta som omfattas av båtnadsområde (ett geografiskt avgränsat område som avgör vilka fastigheter som anses ha nytta av en gemensamhetsanläggning) i anslutning till mörgelgraven eller dikningsföretag i planområdets mitt. Delar av planområdet, huvudsakligen i de östra delarna, ingår i båtnadsområdet för dikningsföretag samt korsas av dikningsföretag. Hela planområdet omfattas dock av generellt förbud mot markavvattning, vilket råder för större delen av södra och mellersta Sverige. Åtgärder kräver tillstånd eller dispens från länsstyrelsen.

### Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledningar saknas i Marieholm vilket medför att någon form av värmepump behöver installeras i de nya bostäderna. Anläggandet behöver anpassas efter redan befintliga borrhål eller brunnar. Enligt SGU:s brunnarkiv finns inga brunnar inom planområdet. Direkt väster om planområdet finns en brunn som används som energibrunn som gör det möjligt att hämta värme från berggrunden. Vidare finns det cirka 15 brunnar inom en radie på 1 km från planområdet. 10 av dem är energibrunnar, medan de andra har okänd användning. Befintliga brunnar bedöms inte påverka möjlighet att anordna lämpliga värmesystem inom planområdet.

# KONSEKVENSER

## MILJÖKONSEKVENSER

### Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen i Eslövs kommun bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

### Påverkan på riksintresse

Riksintresse för kommunikationer gäller för Rååbanan som ligger strax söder om planområdet. Rååbanan utgörs av Västkustbanans gamla sträckning från Helsingborgs gamla godsbangård till Teckomatorp, och Godsstråket genom Skånes gamla sträckning från Teckomatorp till Eslöv.

I Eslövs kommun passerar Rååbanan genom Eslöv och Marieholm. Den förbinder stambanan med västkustbanan och är del i det utpekade strategiska godsnetet. Marieholms station ingår i riksintresset med funktion av byte för regional och lokal trafik.

Planförslaget ligger norr om Marieholms station och Rååbanan och bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresset.

## MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

### Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms av kommunen inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft då det i och omkring planområdet inte finns områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Planen bedöms inte innebära ett så pass stort tillskott av trafik att luftkvaliteten skulle påverkas.

### Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Recipient för planområdet är Saxån vilken ligger cirka 400 meter söder om planområdet, på andra sidan järnvägen. Kvalitetskravet för ekologisk status är god ekologisk status 2033 och kravet för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus 2033. Rådande statusklassning, 2021, för Saxån är måttlig ekologisk status och ån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Den måttliga statusen beror främst på övergödning men då ån är rätad och rensad är även morfologi och hydrologi påverkat. Vattenförekomsten har även problem med miljöfarliga ämnen som bedöms understiga ekologisk status då ett eller flera förorenande ämnen uppmätts i halter över gränsvärden. Gränsvärdena för bland annat kvicksilver överskrids i Sveriges alla undersökta ytvattenförekomster. Spridningen är storskalig och det saknas tekniska förutsättningar att lösa problemet. De nuvarande halterna får dock inte öka.

Eftersom den befintliga markanvändningen till stor del består av jordbruksmark visar beräkningarna i dagvattenutredningen, Sigma Civil 2023-04-17, relativt höga



koncentrationer av föroreningar som i vissa fall överstiger antagna riktvärden för miljö kvalitetsnormen. Beräkningarna visar även att efter exploateringen sker en ökning av ett flertal ämnen om inga reningsåtgärder vidtas.

Reningsåtgärder som till exempel krossdiken, ska anordnas inom allmän plats för rening av dagvatten från gatemark och kvartermark. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att reningsåtgärderna som föreslås innebär att föroreningsmängden ligger på samma eller lägre nivå efter reningsåtgärder för samtliga ämnen förutom för kvicksilver (Hg) där en liten ökning sker. Enligt utredaren råder det osäkerhet i beräkningarna och för kvicksilver (Hg) är säkerheten endast medel eller låg, vilket leder till bedömningen att ökningen ligger inom felmarginalen. Med de föreslagna åtgärderna bedöms att exploatering kan genomföras utan att påverka miljö kvalitetsnormerna (MKN).

## **DAGVATTEN OCH SKYFALL**

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sigma Civil 2023-04-17. Utredningen visar att planförslaget klarar att hantera dagvatten och skyfall om ett antal åtgärder som planförslaget medger förutsättningar för, genomförs.

Planområdet har låg genomsläpplighet och flödesberäkningar visar att flödet uppskattas öka med omkring 50% efter exploateringen. För dagvattenhantering har olika alternativ tagits fram, där gemensamt för alternativen är att vägar förses med kross/svackdiken för avledning och rening av gatuvatten samt att ledningar anläggs i gata och leder till någon form av samlad fördröjning. Fastigheter ska höjdsättas så att dessa lutar mot diken som har utlopp i en samlad fördröjning.

För skyfall är det viktigt att höjdsätta planområdet på rätt sätt för att säkerställa avrinning mot föreslagna fördröjningslösningar via gator och diken. De föreslagna fördröjningslösningarna klarar av att hantera kraftiga skyfall och kan fördröja ett 100-årsregn med varaktighet på 10 minuter. En skyfallsväg föreslås anläggas inom NATUR-mark. Behov av höjning av marknivåerna i den sydöstra delen av bostadsområdet studeras vidare i fortsatt planarbete.

## **NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD**

Föreslagen utveckling av planområdet skulle innebära att bland annat en dagvattendamm och dagvattendiken anläggs som kan hysa hög biologisk mångfald, beroende på hur de utformas och sköts. Föreslagen utveckling innebär även att privata trädgårdar kan anläggas.

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

## **BIOTOPSKYDD SOMRÅDE**

Den befintliga rönnallén bedöms inte påverkas av planförslaget.

En dagvattendamm planeras anläggas i anslutning till mörgelgraven. Den kommer kunna placeras på en högre höjd än mörgelgraven som ligger i en lågpunkt inom området. Detta innebär att eventuell bräddning från den nya dagvattendammen

kommer leda till mörgelgraven. Detta bedöms inte innebära någon påverkan på mörgelgraven då mängden kommer vara liten.

En tillkommande dagvattendamm bedöms ha en positiv effekt på det växt- och djurliv som mörgelgraven möjliggör. Vattenmiljöer är en typ av miljö som har minskat i landskapet, så en utökning av vattenmiljöer bedöms som ett positivt tillskott.

## **MARK OCH GRUNDLÄGGNING**

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Breccia 2022-12-23.

Där bostadsbebyggelse föreslås bedöms förhållandena för grundläggning vara goda. Byggnation i upp till 3–5 våningar, även med källarvåning, bör kunna uppföras med normala konstruktioner och konventionella byggmetoder (platta på mark).

## **MARKFÖRORENINGAR**

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

För deponin förekommer en risk. Vidare utredning av deponins utbredning och innehåll görs i fortsatt planarbete.

## **HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER**

### **Jordbruksmark**

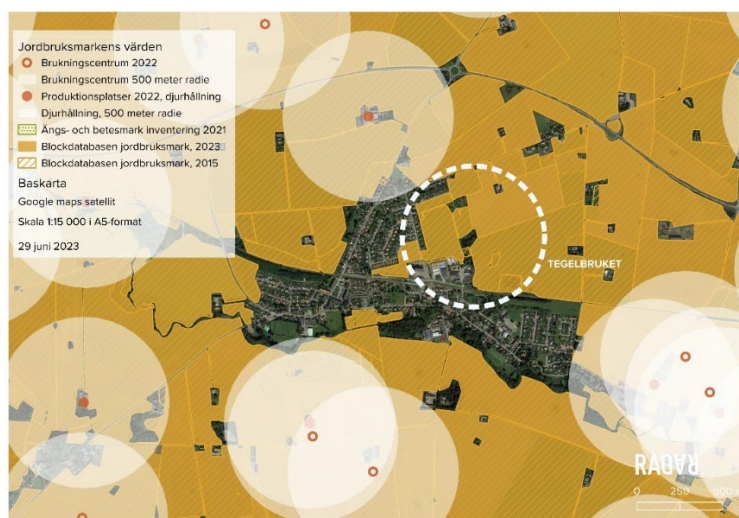
Planförslaget innebär att cirka 7 hektar brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt Miljöbalken 3 kap §4 får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar ”endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.” Att bevara jordbruksmark är viktigt för säkrandet av framtida matförsörjning samt andra ekosystemtjänster som jordbruksmark tillhandahåller. Men detta behöver också ställas i relation till samhällsutveckling med tillskott av bostäder inom orten.

Kommunen anser att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk eftersom planförslaget uppfyller ett antal lokaliseringsförutsättningar som kommunen bedömer är viktiga.

Lokaliseringsförutsättningarna kan sammanfattas i följande punkter:

- Planförslaget innebär ett väsentligt samhällsintresse och omfattar cirka 150 bostäder. Det är ett betydande tillskott av bostäder i varierande form i Eslövs näst största tätort. Tillskottet stärker Marieholm som ort. Planområdet har nära anslutning till Marieholms järnvägsstation.
- Förslaget ligger inom 500 meter från järnvägsstationen som har en turtäthet på cirka ett tåg i timmen mot Helsingborg Malmö via Eslöv och Lund. Till stationen går det att gå och cykla på några minuter. Det befintliga gång- och cykelnätet kompletteras genom planförslaget.
- Planområdet är utpekade i översiktsplanen och förslaget överensstämmer med vad översiktsplanen anger.
- Inom planområdet finns natur och rekreativa värden i form av ett befintligt gång- och cykelstråk med en intilliggande skogsdunge samt en murgelgrav med brygga och ett mindre lusthus. Planförslaget innebär möjligheter att utveckla rekreationsområdet och även en tillökning av dammar för öppen dagvattenhantering.
- Planområdet ligger inom 1 kilometer från service såsom matbutik, förskola, skola, bad och idrottsplats. Det bostadstillskott som ett genomförande av planförslaget möjliggör innebär ett betydande tillskott av underlag till att utveckla ortens service samt underlag till fritidsaktiviteter, föreningar och samhällelig gemenskap.
- Planområdet ligger mer än 500 meter från brukningscentrum, dvs en gård med ekonomibyggnader. Här finns stora sammanhängande områden med jordbruksmark.

Samspelet mellan utveckling av landsbygden och bevarande av jordbruksmark är viktigt för att balansera utveckling av bostäder med säkrandet av framtida matförsörjning samt andra ekosystemtjänster som jordbruksmark tillhandahåller. Med hänvisning till de mål och strategier som Eslövs kommun har tagit fram bedömer kommunen att föreslagen bebyggelse är inom ramen för detta samspel.



Figur 23 Karta över jordbruksmarkens värde kring Marieholm. Planrådets läge markerat med streckad ring.

## **STADSBILD/LANDSKAPSBILD**

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden i Marieholm kommer att förändras genom att obebyggd mark bebyggs. Föreslagen struktur knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen genom sammanlänkande grönstråk och gång- och cykelvägar som bygger vidare på befintliga. Tillkommande bebyggelse är föreslagen i en skala och höjd som är inspirerad av och anpassad till befintlig omgivande bebyggelse. Genom en variation av ett flertal olika byggnadstyper möjliggörs för en variation av bostäder och boendeformer.

## **ARKEOLOGI**

De arkeologiska fyndigheterna som påträffats inom planområdet ligger inom område som i detaljplanen föreslås säkerställas som allmän plats NATUR och bedöms därmed inte påverkas negativt av planens genomförande.

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, det bedöms vara stora möjligheter att lösa detta inom planområdet.

## **TRAFIK**

Trafiken i Marieholm kan förväntas öka i samband med utbyggnad av planområdet. Utbyggnaden kommer ske etappvis vilket innebär en stegvis ökad trafikmängd. Huvudsakligen innebär ett genomförande av planförslaget ökade trafikmängder utmed Tegelvägen, Ringvägen och Bruksgatan. Tegelvägen leder vidare mot Sibbarpsvägen, Ringvägen leder mot Kvarngatan och vidare till Kävlingevägen eller Storgatan, likaså Bruksgatan. Den trafik som alstras av den nya bebyggelsen bedöms enligt trafikutredningen, Trivector rapport 2023:32, inte innebära några framkomlighetsproblem på det befintliga vägnätet i orten, vare sig på kort eller på lång sikt. Simuleringar visar på låg belägningsgrad i korsningar och korta kölängder inom befintlig utformning av gatorna.

I anslutningen till det befintliga vägnätet finns däremot idag utpekade trafiksäkerhetsbrister och begränsat utrymme. För att skapa goda förutsättningar för boende i Marieholm finns därför behov av förbättringar av det befintliga gatunätet avseende trafiksäkerhet och tillgänglighet. Detta gäller särskilt Lagmansgatan, som är en viktig länk till järnvägsstationen, samt Bruksgatan som är en viktig koppling till Marieskolan och övriga målpunkter söder om järnvägen. Vid anslutningen till Tegelvägen i väst behöver befintliga kvaliteter för gång och cykel bevaras och trafiksäkerheten behöver säkerställas – särskilt med hänsyn till den planerade förskolan.

Befintligt gång- och cykelnät samt tillkommande gång- och cykelbana ger goda förutsättningar för säkra skolvägar för barn.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Planförslaget innebär att ledningar inom planområdet i huvudsak kan ligga kvar på samma plats som i nuläget. Den matarkabel (el) som ligger inom planområdet, som inte längre är i bruk, kan behöva tas bort.

En ny nätstation behöver anläggas vilken placeras utanför planområdet.

Större delen av planområdet ligger inte inom VA SYD:s verksamhetsområde för vatten, avlopp, och dagvatten och utbyggnad erfordras av ledningsnätet.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Buller**

Bullerberäkningen utgår från flera olika scenarion baserat på framför allt återvinningscentralens öppettider. I det mest bullrande scenariot, med verksamheter i industriområdets samtliga lokaler och öppen återvinningscentral överskrider riktvärdena för ett tiotal bostäder. Riktvärdena för Zon A för omgivningsbuller från industriell verksamhet klaras därmed för huvuddelen av det planerade bostadsområdet, men inte för den husrad som ligger närmst industriområdet. För de 10 husen där riktvärdena överskrider klaras riktvärdena för Zon B som anger att bostadsbyggnader bör kunna medges under förutsättning att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Tillgång till ljuddämpad sida finns och för dessa hus kan det krävas att planlösning och fasadutformning anpassas för att hälften av bostadsrummen ska ha tillgång till den ljuddämpade sidan. Granskning sker också i bygglovsskedet.

Inför granskningsskedet ska uppdatering av bullerutredningen genomföras till följd av en förändrad disposition av bebyggelsen i planområdet. Bostäderna längst i söder kan utföras sammanbyggda, vilket sannolikt förbättrar ljudmiljön jämfört med ovan beskrivning. Några byggnader har även utgått sedan utredningen genomfördes.

### **Magnetfält och säkerhetsavstånd**

Planområdet ligger som närmst 200 meter från järnvägsområdet. Inga risker kopplade till magnetfält eller säkerhetsavstånd bedöms uppkomma.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

### **Vardagsliv och hållbara transporter**

Planförslaget innebär att cykelförutsättningarna i orten stärks. Gatustrukturen ansluter till befintliga gator vilket kopplar området till övriga delar av orten. Hela Marieholm nås inom 1 kilometer vilket gynnar hållbara resor, särskilt lokalt inom orten. Bostadsområdet ligger som närmst 200 meter och som längst 600 meter från järnvägsstationen med god försörjning vad gäller antal avgångar per timme.

### **God bebyggd miljö**

Planförslaget innebär att Marieholm kompletteras med cirka 150 bostäder vilket är i enlighet med gällande översiktsplan. Bebyggelsen varierar mellan flerbostadshus och småhus, parhus, kedjehus eller radhus i två till tre våningar. Möjligheten till variation av bebyggelsen är positiv för Marieholm. Planområdet har bra koppling mot Marieholms station och centrum och det finns tillgång till både förskolor och skolor i närområdet. Grunden i gestaltningen av strukturen bygger på att området

delas in i bebyggelse delar/grannskap genom korsande allmänna grönstråk. Dessa innehåller även gång- och cykelkopplingar som knyter samman och länkar befintliga bostäder väster om planområdet med natur- och rekreationsområde öster om.

Järnvägen utgör till viss del en barriär i orten, men planområdet ligger i nära anslutning till järnvägsöverfarten och någon negativ barriäreffekt bedöms inte uppkomma.

Gång- och cykelbanorna ligger huvudsakligen längs bebyggda stråk och inga avskilda områden som kan upplevas otrygga skapas. Tillskottet av bostadstyper kan också medföra positiva flyttkedjor inom orten.

### **Tillgång till rekreativ miljö**

Inom och i anslutning till planområdet finns goda rekreativa kvaliteter. Direkt öster om planområdet finns en grill- och festplats och lummiga vistelsemiljöer. Genom planområdet i nordsydlig riktning går ett viktigt och frekvent nyttjat rekreationsstråk. Ett genomförande av planförslaget innebär att ett stort grönområde kommer kunna utvecklas.

Centralt i bostadsområdet, på kvartersmark, föreslås en yta för lekplats i anslutning till gång- och cykelbana samt områdets gröna struktur. En öppen lekplats skapar en naturlig målpunkt och mötesplats i området.

De dagvattenlösningar som föreslås och befintliga dammar skapar en god grönblå miljö.

### **Befolkning och service**

Planförslaget innebär enbart ett tillskott av bostäder, inga andra funktioner föreslås. I orten finns lokaler för verksamheter som står tomma. Tillskottet med bostäder ökar förutsättningarna för en utveckling av det lokala näringslivet och ett bra tillskott av underlag till servicen i orten. Marieholm är en pendlarort där det finns goda kopplingar till Eslöv och Lund samt Helsingborg och Landskrona.

### **Barnkonventionen**

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Till området förväntas en viss andel barnfamiljer flytta vilket innebär att barn och unga till stor del kommer röra sig på gator och i grönstråk. Planområdet ligger även intill andra bostadsområden där en stor andel barn bor.

Trafiksituationen bedöms vara trafiksäker trots att genomfartstrafik möjliggörs från Ringvägen till Bruksvägen. Längs gatan föreslås en gång- och cykelbana och sträckan bedöms ha god sikt. I bostadsområdets mindre enklaver kommer enbart lokal trafik att förekomma, i låg hastighet till följd av de korta delsträckorna. Järnvägsöverfarten är reglerad men innebär ändå en viss risk för barn som rör sig i området.

Säkra skolvägar möjliggörs till exempelvis Marieskolan. Förutom en sträcka på cirka 100 meter är gång- och cykeltrafik separerad från biltrafiken.

Inga platser som barn använder försvinner till följd av planförslagets genomförande.

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

**Tillgänglighet**

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

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år enligt plankartan 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.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### Planekonomi

Eslövs kommun är fastighetsägare, sökande och beställare och ekonomiskt ansvarig för alla framtagna utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Som fastighetsägare är de även skyldiga att ombesörja och bekosta eventuella ledningsomläggningar som krävs för detaljplanens genomförande, om inte annat avtalats. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

### Fastighetsbildningsåtgärder

Genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning. Del av Sibbarp 3:10 och 2:30 (privatägda fastigheter) som läggs ut som allmän plats (GATA och NATUR) ska överföras till kommunalägd intilliggande fastighet. Kvartersmark ska avstyckas till lämpliga fastigheter. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

### Gemensamhetsanläggningar

Inom kvarter, som delats i flera fastigheter, kan gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose gemensamma behov av till exempel parkering eller utfartsväg. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

### Ledningsåtgärder

Berörda ledningshavare ansöker om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet. Flytt av anläggningar och ledningar som krävs för att möjliggöra exploateringen bekostas av exploitören/fastighetsägaren om inte annat avtalas.

### Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på respektive ledningsägare att hos lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Det finns en ledningsrätt för matarkabel (ström) i marken där bostäder föreslås, Lr 1285–1753.1. Ledningen används inte och omprövning av ledningsrätten sker



lämpligen i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder. Det finns även en ledningsrätt längs järnvägen i sydöstra delen av planområdet, inom allmän plats NATUR och längs befintlig gång- och cykelväg. Dessa ledningsrätter påverkas inte av planens genomförande.

*Planhandlingarna har upprättats av Malin Nilsson, Axel Lindqvist och Elin Wiman, planeringsarkitekter FPR/MSA för Radar arkitektur och planering AB.*

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

### **Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen:**

Katarina Borgstrand

Mikael Vallberg

Avdelningschef

Plan- och exploateringschef

Kommunledningskontoret

Tillväxtavdelningen