

2023-08-08  
Mikael Vallberg  
0413-62423  
mikael.vallberg@eslov.se

## **Samrådsredogörelse - Detaljplan för Stehag 5:118, i Stehag, Eslövs kommun**

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-10-12, § 134, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2021-10-29 - 2022-01-03. Totalt 28 yttranden har inkommit, varav 26 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

### **YTTRANDEN**

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

<b>1.</b>	<b>Statliga Myndigheter</b>	
1.1	Länsstyrelsen	<b>m.e</b>
1.2	Trafikverket	<b>m.e</b>
1.3	Lantmäteriet	<b>m.e</b>
1.4	Räddningstjänsten Syd	<b>m.e</b>
1.5	Region Skåne	<b>m.e</b>
1.6	Postnord	<b>m.e</b>
<b>2.</b>	<b>Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder</b>	
2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	<b>m.e</b>
2.2	MERAB	<b>m.e</b>
2.3	Barn- och familjenämnden	<b>m.e</b>
2.4	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	<b>m.e</b>
2.5	Kultur- och fritidsförvaltningen	i.e
2.6	Vård- och omsorgsförvaltningen	i.e
<b>3.</b>	<b>Bolag och övriga</b>	
3.1	VASyd	<b>m.e</b>
3.2	Skanova	<b>m.e</b>
3.3	E.on	<b>m.e</b>
3.4	Sydvatten	<b>m.e</b>

<b>4.</b>	<b>Sakägare</b>	
4.1	Yttrande 1	<b>m.e</b>
4.2	Yttrande 2	<b>m.e</b>
4.3	Yttrande 3	<b>m.e</b>
4.4	Yttrande 4	<b>m.e</b>
4.5	Yttrande 5	<b>m.e</b>
4.6	Yttrande 6	<b>m.e</b>
4.7	Yttrande 7	<b>m.e</b>
4.8	Yttrande 8	<b>m.e</b>
4.9	Yttrande 9	<b>m.e</b>
4.10	Yttrande 10	<b>m.e</b>
4.11	Yttrande 11	<b>m.e</b>
4.12	Stehags intresse- och försköningsförening	<b>m.e</b>

## **1. Statliga myndigheter**

### 1.1 Länsstyrelsen m.e

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

*Riksintresse Friluftsliv samt Riksintresse Naturvård enligt 3 kap. 6 § MB*  
Område öster om planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta [FM 06]. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att även åtgärder utanför eller i utkanten av ett riksintresse kan påverka värdena inom riksintresset. Det är därför inte gränserna utan värdena inom riksintresset som ska beaktas. Riksintressets värdebeskrivning anger att bebyggelseexploatering ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövården och försämring av vattenkvaliteten i sjöar och vattendrag kan skada områdets värden. Vidare ligger planområdet intill riksintresse för naturvård Hemmingsberga [N 54].

Länsstyrelsen menar att kommunen behöver visa om genomförandet av planen kan innebära någon påverkan på riksintresse för friluftsliv eller riksintresse för naturvård genom den markanvändning och de åtgärder som föreslås. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att riksintresse för friluftsliv även har kopplingar till riksintresse för vattenförsörjning och miljökvalitetsnormer för vatten.

#### *Riksintresse Vattenförsörjning 3 kap. 8 § MB*

Planområdet ligger i närhet av riksintresse för vattenförsörjning, västra Ringsjön och Ringsjöverket med tillhörande infrastruktur, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, och ska därmed värnas särskilt. Åtgärder som kan försvåra nyttjandet av anläggningen är att exploatering intill vattenverken kan

förhindra anläggningarnas möjlighet till utveckling. Det behöver finnas möjlighet för anläggningen att kunna utöka kapaciteten i framtiden, antingen till följd av att fler personer behöver försörjas med vatten eller att det krävs mer avancerad rening. Syftet med utpekandet är också att förhindra att kemiska eller mikrobiologiska föroreningar når intagspunkterna vid anläggningen i sådan omfattning att beredningen av dricksvatten vid vattenverket påtagligt försvåras. En bedömning av en verksamhets påverkan behöver göras från fall till fall. Även verksamheter utanför själva området av riksintresse kan innebära påtaglig skada på riksintresset och ska omfattas av bedömningen.

Sydvatten är huvudman för anläggningen och planerar för en kommande större råvattenledning in till Ringsjöverket, där huvudalternativet för ledningsdragningen berör utkanten av aktuellt planområde. Vattenverkets redundans kan även behöva byggas ut framöver, t.ex. genom utbyggnad av infrastruktur för inkommande och utgående vatten eller genom att själva vattenverket byggs ut. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen för en fortsatt dialog med Sydvatten kring utvecklingen av detta, och att planhandlingarna kompletteras med ett ställningstagande om genomförandet av planen kan innebära någon risk för påverkan på riksintresset.

#### *Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten*

Enligt planhandlingarna ska dagvatten och skyfall i planområdet hanteras genom dagvattendiken, ett dagvattenstråk och dagvattendammar. Dessa lösningar är placerade på både kvarters- och allmän platsmark. Om de föreslagna dagvattenlösningarna är en förutsättning för planens genomförande anser Länsstyrelsen att dessa behöver placeras på allmän platsmark. Då Länsstyrelsen inte ser att det finns lagstöd för att kräva tekniska anläggningar inom kvartersmark kan inte heller detta ses som en förutsättning för att hantera dagvattnet. VA-huvudmannen ska kunna ha rådighet över dagvattenhanteringen utifrån deras ansvar att åtgärder för detta ska komma till stånd och fungera.

Länsstyrelsen råder därför även kommunen att införa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet. Då kommunen enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) bär ansvaret för dagvattenhanteringen bör därför också kommunen ha rådighet över marken som anläggningarna förses till.

#### *Hälsa och säkerhet – buller*

Länsstyrelsen kan enligt den för planförslaget framtagna bullerutredningen utläsa att beräkningarna har gjorts vid höjden 1,5 meter över mark. Då planförslaget medger bygggrätt med högsta nockhöjd 11,5 meter, menar Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med beräkning av buller för samtliga våningsplan som planen medger. Värdet för buller ska beräknas till den gräns för bygggrätt som planen medger i full utbyggnad och

inte utifrån illustrationsplan. I planbeskrivningen anges att bullerskydd ska uppföras mellan de nya bostäderna och järnvägen för att riktvärde för buller ska uppnås. Länsstyrelsen kan av bullerutredningen utläsa att ett antal åtgärder anges för att riktvärden för trafikbuller för bostäder ska innehållas, utöver ovan nämnt bullerskydd. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande av vilka åtgärder som krävs för att bullerriktvärdena ska innehållas. Nödvändiga skyddsåtgärder ska säkerställas genom planbestämmelser på plankartan

#### *Hälsa och säkerhet – vibrationer*

Då byggrätter för bostäder är placerade i direkt närhet av järnväg saknar Länsstyrelsen en redogörelse och en bedömning angående påverkan av vibrationer från spårområdet och den planerade bebyggelse.

#### *Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods*

För att uppfylla kraven för hälsa och säkerhet ska det enligt planhandlingarna finnas möjlighet att utrymma bostaden i riktning från järnvägen samt att luftintag ska placeras på fasad som vetter från järnväg och så långt från järnvägen som möjligt. För att uppfylla risk- och bullerkrav ska även en vall uppföras. Länsstyrelsen kan i den bifogade riskutredningen utläsa att de rekommenderade riskreducerande åtgärderna även innefattar att ventilationssystemet ska förses med nödstopp för att minska risken att giftiga gaser tar sig in i byggnaderna. Länsstyrelsen anser att även denna åtgärd behöver säkerställas på plankartan.

I planbeskrivningen anges att en vall ska uppföras både som åtgärd för att hantera risk såväl som att hantera buller från järnvägen. Länsstyrelsen anser att båda dessa syften behöver framgå på plankartan, och inte som nu enbart benämnt som skydd mot buller. Detta för att säkerställa att vallens konstruktion ska kunna uppfylla vallens båda syften.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för hur stort markområde vallen behöver för att uppfylla sin funktion som buller- och riskskydd. Inom område avsett för vall bör det säkerställas att inga byggnader kan uppföras. Vidare menar Länsstyrelsen att vallen behöver förläggas inom ett ändamål som utgör allmän platsmark. Huvudmannen får då rådighet över marken och kan åta sig ansvaret att vallen ska komma till stånd, fungera och underhållas.

#### *Hälsa och säkerhet – risker, transformatorstation*

Enligt planhandlingarna ska en nätstation anläggas inom planområdet. Länsstyrelsen efterfrågar en riskbedömning avseende anläggningens elektromagnetiska fält. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

### *Hälsa och säkerhet – risker, verksamheter*

Länsstyrelsen noterar att det finns ett reningsverk ca 400 m från planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en riskbedömning utifrån människors hälsa säkerhet avseende detta, där typ av verksamhet och gällande miljötillstånd behöver tas i beaktning i förhållande till nu föreslagen markanvändning.

### Länsstyrelsens rådgivning

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

### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

### *Brukningssvärd jordbruksmark*

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningssvärd jordbruksmark 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. I granskningsyttrandet över kommunens översiktsplan anger Länsstyrelsen att det av handlingarna inte kan utläsas om markanspråket på markanvändningskartan motsvarar det bostadsbehov som kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Med bakgrund av detta råder Länsstyrelsen kommunen att på ett tydligare sätt visa på att den nu föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan mark. Exempelvis efterfrågar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av kommunens och ortens faktiska behov av den föreslagna markanvändningen, i vilken utsträckning aktuellt planförslag svarar upp mot detta behov samt en tydligare redovisning av kommunens planberedskap för förslaget ändamål.

### *Information om biotopskydd*

Kommunen bedömer att den biotopskyddade allé längs väg 1314 inte påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen noterar att nya anslutningar till väg 1314 föreslås och upplyser om att det enligt 7 kap. 11 § miljöbalken inom ett biotopskyddsområde inte får bedrivas någon verksamhet eller vidtas någon åtgärd som kan skada naturmiljön. Avseende t.ex. alléer, är det inte enbart träden i allén som omfattas av biotopskyddet. Även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna, omfattas. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Dispens från biotopskyddet kan enbart beviljas om det finns särskilda skäl och saknas lämpliga alternativ. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas

i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden. Skulle dispens behöva sökas vill Länsstyrelsen påminna om att detta bör göras tidigt i detaljplanprocessen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

#### *Information om skyddade arter*

Länsstyrelsen uppger om att det enligt Artportalen finns indikationer om att det kan finnas fridlysta eller rödlistade arter i området. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör göra en bedömning om fridlysta eller rödlistade arter förekommer inom eller i anslutning till planområdet. Om fridlysta arter kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen, behöver kommunen redogöra för vilka skyddsåtgärder som planeras, samt om dispens från artskyddet behövs för att kunna genomföra planen. En eventuell dispens från artskyddet bör sökas i tidigt skede.

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för friluftsliv och naturvård, riksintresse för vattenförsörjning, risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, vibrationer samt risker avseende farligt gods, transformatorstation och verksamheter, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### *Beslutande*

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Tova Troedsson har varit föredragande. Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

#### **Kommunledningskontorets kommentarer:**

Riksintresse Friluftsliv samt Riksintresse Naturvård enligt 3 kap. 6 § MB  
*Riksintresset för friluftsliv kring Frostavallen – Ringsjön - Fulltofta och riksintresse för naturvård Hemmingsberga beskrivs i respektive värdebeskrivning.*

*Motiveringen till riksintresset kring Frostavallen-Ringsjön-Fulltofta är baserat på att området har särskilt goda förutsättningar för friluftsliv, både på land och på vatten. Det finns även stödjande motiveringar så som omväxlande natur, markerade leder, tillgänglighet till området och frånvaro av hinder för områdets användning för friluftssändamål. Förutsättningarna för att bevara området listas i värdebeskrivningen. Dessa är bland annat att naturvärdena inom området vårdas och består, att strandskyddet respekteras, att lederna och anläggningar underhålls och att bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövården. Hindrande bebyggelse och anläggningar i*

*strandområdet och negativt visuell inverkan såsom master och vindkraft kan påtagligt skapa området samt försämring av vattenkvalitén.*

*Riksintresset för naturvård Hemmingsberga uttrycks genom att det är ett representativt odlingslandskap i mellanbygd med små gårdar och ängs- och hagmarker. Området ingår bland annat i nationell bevarandeplan för odlingslandskapet. Områdets värden påverkas negativt av bland annat minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, bebyggelse, nydikning och luft- och vägdragningar.*

*Påverkan på riksintressen har samråtts med kommunekolog. Riksintressena för friluftsliv respektive naturvård är belägna cirka en kilometer från planområdet och är väl avskilda från föreslagen ny bebyggelse.*

*Riksintresset för friluftsliv bedöms av kommunen inte påverkas negativt då föreslagen bebyggelse inte påverkar strandområdena eller sticker upp så att de visuellt skulle störa landskapsbilden. Dagvatten- och skyfallsvatten från planområdet ska tas om hand lokalt genom fördröjning och reningar så att vattenkvalitén inte påverkas. Detaljplanen föreslår en förbättring av gång- och cykelkopplingarna från Stehag till Ringsjön vilket är positivt för tillgängligheten till Ringsjöområdet.*

*Riksintresset för naturvård bedöms av kommunen inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse. Marken som planförslaget innefattar är jordbruksmark och en motivering med tillhörande lokaliseringstudering är utförd. Byggnation av jordbruksmark i Stehag påverkar inte landskapsbilden i Hemmingsberga och innebär inte någon påverkan på riksintresset för naturvård.*

*En tydligare beskrivning av riksintressena är tillagda i planbeskrivningen.*

#### Riksintresse Vattenförsörjning 3 kap. 8 § MB

*I dialog med Sydvatten har planhandlingarna anpassats till Sydvattens behov. Bland annat har område för dagvattendamm ändrats och ett område för ledningsrätt inrättats i plankartan. Utifrån de genomförda ändringarna bedömer kommunen att genomförande av detaljplanen inte har någon negativ påverkan på riksintresse för vattenförsörjningen.*

*En tydligare beskrivning av riksintresset är tillagd i planbeskrivningen.*

#### Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten

*Dagvattendammar, diken och andra dagvattenanläggningar ska anläggas inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. VA-huvudmannen har därmed rådighet över dagvattenhanteringen. Anläggningar så som dammar ska ingå den stora gemensamhetsanläggning som sköts av Vägföreningen.*

### Hälsa och säkerhet – buller

Bullerutredningen är utförd på alla våningsplan och redovisar det högsta uppmätta värdet. Hur utredningen är utförd har förtydligats i utredningen, både i text och på kartor. I plankartan är bestämmelser som reglerar buller tillagda och förtydligade.

### Hälsa och säkerhet – vibrationer

Kommunen har gjort en översyn av liknande planarbete i närhet till Södra stambanan. Detaljplan för Vallkärratorn 8:8 i Stångby, Lunds kommun har liknande förutsättningar som planområdet i Stehag. Uppmätta vibrationer i Stångby är långt under riktvärdena på 0,4 RMS mm/s enligt Trafikverkets riktvärden. Sweco har gjort en bedömning av risken för störande vibrationer i planområdet i Stehag och menar att det är osannolikt att värdena överskrids inom planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av vibrationer.

### Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods

Planbestämmelse angående att ventilationssystem ska förses med nödstopp är införd i plankartan. Bestämmelsen kring vallen har förtydligat så att det framgår att vallen syftar till att både vara ett buller- och ett riskskydd. Markområdet som vallen ska uppföras inom har definierats i plankartan och uppförande säkerställs genom villkor för startbesked för bostäder.

Användningen för vallen har ändrats och ligger inom allmän plats – NATUR, med enskilt huvudmannaskap. All allmän platsmark i Stehag har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att marken kommer att ingå i samfällighetsföreningen Stehags vägförenings gemensamhetsanläggning. I dagsläget sköts grönytor i den gemensamhetsanläggningen av kommunen

### Hälsa och säkerhet – risker, transformatorstation

Skanova och E.ON har yttrat sig under samrådet. E-området kommer utifrån deras synpunkter att ändras till 8x8 meter och minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Utifrån genomförda ändringar bedömer kommunen att det inte finns någon risk för människors hälsa och välbefinnande.

### Hälsa och säkerhet – risker, verksamheter

Påverkan på planområdet från Stehags reningsverk har undersökts av kommunen och en bedömning är tillagd i planbeskrivningen. Kommunen konstaterar att reningsverket ligger längre från planområdet än rekommenderat riskavstånd och att det därför är osannolikt att det utgör en risk för planområdet. Planområdet ligger cirka 400 meter från reningsverket vilket är utom räckhåll för eventuell spridning av bakterier från reningsverket och utanför rekommenderat riskavstånd på 300 meter som anges Boverkets "Bättre plats för arbete" (1995) för reningsverk av



*Stehags reningsverks storlek. Risken för luktstörning är osannolik då inga anmälningar har inkommit på reningsverket under de senaste åren. Planbeskrivning har uppdaterats med information om reningsverket.*

#### *Brukningsvärd jordbruksmark*

*Redovisningen och motiveringen av byggnation på jordbruksmark har utvecklats i planbeskrivningen enligt Länsstyrelsens kommentarer.*

#### *Information om biotopskydd*

*Det finns ett träd i allén vars markområde eventuellt kan ta skada av planförslaget genom anläggande av en gång- och cykelväg. Område för gång- och cykelväg är flyttat något jämfört med samrådshandlingen för att minimera risken för skada på allén. Text om biotopskyddet i planbeskrivningen har utvecklats.*

#### *Information om skyddade arter*

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

## **1.2 Trafikverket m.e**

### *Vägar*

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1314. Kommunen bedömer att den biotopsskyddade allén längs väg 1314 inte påverkas av planförslaget. Trafikverket vill informera om att samråd måste ske med Länsstyrelsen om placering av anslutning för att inte skada träd på en biotopsskyddad vägsträcka med artrik väggkant och alléträd. Utifrån att Stehag har en hög andel kollektivtrafik (både buss och tåg) anser Trafikverket att det är av största vikt att kommunen planerar för ett lågt p-tal samt uppmuntrar och underlättar användandet av kollektivtrafik. Sweco har genomfört en trafikutredning (2021-03). Väg 1314 har ett trafikflöde på 690 fordon per årsmedeldygn (2016). Trafikutredningen föreslår att anslutningen till väg 1314 görs med en trevägskorsning utan vänstersvängkörfält. Utifrån utredningen bedömer kommunen att den utformningen är bäst lämpad utifrån beräknade trafikflöden. Trafikverket har i ett tidigt skede tagit del av trafikutredningen och delar kommunens bedömning.

### *Anslutning*

Detaljplanen innehåller således en anslutning till statlig väg, i detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen enligt

§43 i väglagen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida ([www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer. I normala fall är handläggningstiden ca 6 veckor, i beslutet följer det med utformningsangivelser. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikverket vill påminna om att planområdet inte får sträcka sig ut över vägområde för väg 1314, vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt. Och i övrigt ska utfartsförbud mot väg 1314 gälla. Inom det byggnadsfria avståndet får inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

#### *Dagvattenutredning*

Sweco har genomfört en dagvattenutredning (2021-07). Trafikverket ser en del brister i utredningen och dess resultat. Man skriver att dagvattnet från området går i det ledningsnät som går längs med väg 1314, därefter under väg 1314 och vidare i riktning mot nordnordost. Trafikverket delar inte denna beskrivning, Trafikverket tolkar det som att vatten som går i ledningsnätet är dels dräneringsvatten från åkern och dels vatten från avvattning av järnvägen. Därtill står det att ledningsnätet tillhör fastighetsägaren, det är inte korrekt, ledningen som går längs med och under väg 1314 är Trafikverkets ledning. Delar av ledningsnätet (på den östra sida av väg 1314), har bara en dimension på 225 mm enligt arbetsplanen och vi ifrågasätter om den har kapacitet för att ta emot mer dagvatten? Det är också otydligt i underlaget exakt var och hur man tänker ansluta de två fördröjningsdammarna samt dammen från det avskärande diket. Sammantaget anser Trafikverket att utredningen behöver uppdateras utifrån ovan punkter för att vi ska kunna ta ställning till påverkan på Trafikverkets ledningar.

#### *Järnväg*

Planområdet ligger på den östra sidan av Södra stambanan. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Flertalet av Stehags målpunkter återfinns på den västra sidan av Södra stambanan, det är därför oerhört

viktigt att kommunen säkerställer att spårspång till/från planområdet inte uppstår. Berörd sträcka är försedd med staket för att förhindra spårspång och olyckor, det är viktigt att staketets funktion inte påverkas eller försämras med den planerade bebyggelsen. Trafikverket vill påminna om att stora delar av Eslövs kommun berörs av utredningsområdet för Nya stambanor, Planerad byggstart är 2027-2029.

### *Buller*

Sweco (2021-03) har genomfört bullerutredning, både för nuläge och för år 2040, utredningen visar att riktvärdena för buller överskrids i delar av planområdet. De bostäder som är mest utsatta för buller i nuläget är de närmast Södra stambanan och väg 1314, vid den nya infarten till planområdet. I dessa områden ligger värden på mellan 58 och 73 dBA ekvivalent ljudnivå vilket överskrider riktvärdena i bullerförordningen. I majoriteten av planområdet ligger ekvivalent nivå på i genomsnitt mellan 53 och 63 dBA. Planen föreslår att planområdet ska skyddas från buller genom att ett bullerskydd uppförs mellan de nya bostäderna och järnvägen. Detta säkerställs genom planbestämmelse m<sub>1</sub> samt med ett villkor för startbesked som anger att bostäder inte får uppföras förrän vällen har uppförts. Trafikverket är positiva till villkor om att startbesked först får ges när vällen har uppförts. Dock anser Trafikverket att m<sub>1</sub> är otydlig i och med att B2 anger Bostäder, Trafikverket förordar att planbestämmelse m<sub>1</sub> även förses med prickmark alternativt Natur. Inga bostäder kan uppföras i områden närmast väg 1314 där bullerriktvärden överskrids. Bullerskyddet innebär en 5 meter hög vall kompletterat med ett bullerplank på 2 meter på sagda vall vilket ger ett skydd som är totalt 7 meter högt. Vallens lutning antogs i utredningen till 1:2 vilket ger en vall som är 20 meter bred. Vallens totala längd är cirka 300 meter och går längs järnvägen och en bit läng väg 1314. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Grundläggande för Trafikverket är att bullervällen inte får försvåra vårt tillträde till järnvägsanläggningen. Trafikverket vill även påtala att avrinning från bullervällen inte får påverka Trafikverkets diken.

### *Risk*

Sweco (2021-03) har genomfört riskutredning och Trafikverket har inget att invända mot riskanalysens slutsatser, förutom att vi ser brister och svårigheter med åtgärden nödstoppfunktion för ventilationen. Vi anser att det är omöjligt att veta vem när det är rätt tillfälle att trycka på den, eller ens har vetskap om att funktionen finns.

### *Gång- och cykeltrafik*

Planbeskrivningen anger att det i gränsen av den norra delen av planområdet går en gångväg, Gruvbacken, som kopplar till gång- och cykelbanan som

leder österut mot Ringsjön. Gångvägen är delvis placerad Trafikverkets mark. Då Trafikverket har ett övergripande ansvar för trafikanterna är det olämpligt att det tillskapats en inofficiell gångväg på Trafikverkets fastighet. Trafikverket anser att det är av största vikt att kommunen planerar för en säker gångväg och tar ansvar för gångtrafikanterna.

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

#### Vägar och anslutning

*Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter rörande allé, p-tal och vägranlutning. Utfartsförbud förläggs mot väg 1314 enligt synpunkt. Detaljplanen tar hänsyn till det bebyggelsefria avståndet från vägen.*

#### Dagvattenutredning

*En brunnsinventering i fält har genomförts av Sweco. Resultatet visar att befintliga ledningar inom planområdet med stor sannolikhet är anlagda och att dagvattnet inte avleds till avvattningsystemet till väg 1314, utan istället leds under vägen och vidare österut där det så småningom ansluter till Stehag dagvattenavledningsföretag norr om järnvägen. Bedömningen är således att Trafikverkets ledningar inte påverkas av detaljplanen.*

#### Järnväg

*Staketet bedöms av kommunen inte påverkas av planförslaget. I och med planförslaget föreslås den informella gång- och cykelvägen längs spåren flyttas till ett läge, längre söderut och genom planområdet, vilket ytterligare säkrar spåret från spårspring.*

#### Buller

*Område för vall ändras från B-bostäder till allmän plats NATUR, men med enskilt huvudmannaskap. Vallen ska skötas genom en gemensamhetsanläggning. Mellan vall och järnvägen är det cirka 15 meter vilket kommunen bedömer som tillräckligt avstånd för att inte påverka järnvägens skötsel. Avrinning från vallen bedöms av Sweco som mycket liten och påverkar därför inte Trafikverkets anläggningar.*

#### Risk

*Ventilationen ska förses med nödstopp och det är upp till bygglovshandläggaren att se till att detta sker och upp till fastighetsägaren att vara informerad om hur ventilationssystemet fungerar. Vid en allvarlig olycka informeras boende i närområde genom ett VMA (viktigt meddelande till allmänheten) där rekommendationer, bland annat att stänga fönster, dörrar och ventilation, normalt sett framgår.*

#### Gång- och cykeltrafik

*Planförslaget innebär att den informella gång- och cykelvägen flyttas till att gå genom planområdet i stället. Det är inte bara säkrare utan ger även en bättre och genare väg.*

### 1.3 Lantmäteriet m.e

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-10-12) har följande noterats:

#### *Plankarta med bestämmelser*

I plankartan anges största byggnadsarea i förhållande till tomtarea, vid bestämmelserna e1 och e2. Tomt och fastighet är två skilda begrepp. Fastighet definieras i 1 kap. JB och är ett äganderättsligt begrepp. Tomt finns i PBL och MB och är ett funktionellt begrepp. För avgränsningen av en tomt saknar det i princip betydelse hur fastighetsindelningen ser ut. Om det är något i förhållande till fastighetsarean man avser att reglera med en bestämmelse ska begreppet tomt inte användas.

Det framgår inte av bestämmelsen om utfartsförbud enbart avser fordonstrafik eller alla former av passage.

#### *Planbeskrivning*

Det är något svårt att urskilja befintliga fastighetsgränser i grundkartan. Det ser dock ut som att Stehag 5:1 kan beröras av planområdet som allmän plats Natur1 och Gång1, i den del som ligger vid väg 1314. Stehag 5:1 nämns emellertid endast som ”angränsande fastighet”. Är fastigheten berörd av planen kommer den påverkas åtminstone vid upplåtelse av allmän plats till gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Hassle ga:6 med ändamålet fiber. Denna gemensamhetsanläggning och hur den eventuellt påverkas av planen nämns inte i planbeskrivningen.

Gällande ny nätstation så står det att sådan ska anläggas och förläggas både i det nordöstra hörnet av planområdet (se sidan 23) och i planområdets nordvästra del (se sidan 30). Det bör förtydligas om det är en eller två nätstationer som är planerade.

#### *Genomförandebeskrivning*

I genomförandebeskrivningen nämns att allmän platsmark inom planområdet lämpligen överförs till kommunal fastighet. Lantmäteriet vill påpeka att då det råder enskilt huvudmannaskap gäller inte samma inlösenregler som vid kommunalt huvudmannaskap. Det är inte säkert att den allmänna platsmarken kan överföras till kommunal fastighet. Vid enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen en marksamfällighet för marken under gemensamhetsanläggningen, med ändamålet att just upplåta mark till gemensamhetsanläggning.

Även vid inrättande av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark kan det bli fråga om ersättning för markupplåtelse, om överenskommelse inte träffas. Debitering av förrättningskostnader är också en konsekvens som uppkommer vid anläggningsförrättning där fördelning av kostnadsansvaret sker enligt tillämpliga regler i anläggningslagen (om ingen åtar sig att stå för kostnaderna). På sidan 34 står att fastighetsägaren ansvarar för att hos

Lantmäteriet ansöka om och bekosta förrättningar. Det framgår dock inte vilken fastighetsägare det är som avses. Är ”fastighetsägaren”, ”exploatören” och ”byggherren” samma person?

Både vid omprövning och nybildning av ledningsrätt gäller att ersättning utgår för ny markupplåtelse om ingen överenskommelse träffas. Information om detta samt ansvar för förrättningskostnader kan förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Av planhandlingarna framgår att planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde och att vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar ska övertas av dem efter utbyggnad. Det finns dock ingen tydlig avgränsning rörande dagvattenhanteringen och om den i vissa delar ska ske i enskild regi. Inom kvartersmark för bostäder finns exempelvis bestämmelsen b1 som anger dagvattendike. Något u-område är inte utlagt här. Det bör förtydligas om dagvattenhanteringen är tänkt att ske genom gemensamhetsanläggning som sedan kopplar på det allmänna nätet. På sidan 18-19 står att planområdet kopplas till väg 1314 med en ny infart. Denna utbyggnad och hur den ska ske nämns inte i genomförandebeskrivningen.

Eftersom redovisningen av kommande innehåll i exploateringsavtal är sparsam finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Om redovisningen av innehållet i ett kommande exploateringsavtal är otydligt innebär det förutom vad som nämns ovan att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

#### *Grundkarta*

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör de inte vara äldre än tre månader.

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

##### *Plankarta*

*Kommunen är medveten om skillnaden mellan begreppen tomt och fastighet. Anledningen till att tomt och fastighet blandas är för att inte tidigt låsa kommande fastigheter och därmed låsa vilken typ av bostad som kan uppföras. Syftet med användningen av tomt och fastighet är förtydligat i planbeskrivningen.*

*Utfartsförbud används i regel bara för fordonstrafik då syftet är att säkerställa en god trafiksäkerhet. Utfartsförbudet är därför inte bundet till att särskilt specificera fordonstrafik.*

### Planbeskrivning

*Planområdet omfattar även en liten del av Stehag 5:1, detta är korrigerat i planbeskrivningen. Nätstationen ska placeras i den nordvästra delen. Texten är korrigerad. Genomförandedelen är kompletterad med information om Hassle ga:6.*

### Genomförandebeskrivning

*Det stämmer att kommunens rättighet och skyldighet att lösa in allmän plats endast gäller om kommunen är huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap är det den som ska vara huvudman för platsen (normalt fastighetsägarna inom planområdet) som är skyldig att förvärva eller skaffa rätt till marken. Detta sker ofta genom GA.*

*Genom att den allmänna platsen kommer bli en gemensamhetsanläggning som kommer skötas av Vägföreningen så upplåts rättighet till marken enligt anläggningslagen när gemensamhetsanläggningen bildas.*

*Genomförandebeskrivningen är kompletterad med mer information, bland om vad som kommer att regleras i exploateringsavtal och hur anslutningen till väg 1314 kommer att ske.*

*Gällande ersättning för markupplåtelse är det samma fastighetsägare som äger marken så någon ersättning är inte aktuell.*

*Byggherre och exploatör är samma person. Exploatören har tecknat ett avtal om markköp med fastighetsägare till äger fastigheten Stehag 5:118, som träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Hanteringen av dagvattensystemet har förtydligats.*

*Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med fastighetsägaren som bland annat kommer att reglera marköverlåtelsen till kommunen. Exploateringsavtalet kommer också att reglera att fastighetsägarens ansvarar för att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning och att marken upplåts till denna.*

## **1.4 Räddningstjänsten Syd m.e**

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

### Riskhänsyn

Räddningstjänsten har tagit del av insänd riskutredning (SWECO, 2021-03-10) och noterar att individrisken är hög och därmed avviker från de riskanalyser som Räddningstjänsten Syd brukar ta del av. Räddningstjänsten Syd har påtalat detta för konsulten per mejl. Föreslagen bebyggelse är både småhus och flerbostadshus i flera plan. Enligt RIKTSAM har dessa olika typer av bebyggelse olika kriterier för tolerabel individrisk. För småhus är

det 10-6 och för flerbostadshus 10-7. Räddningstjänstens bedömning är att riskanalysen visar att individrisken inte understiger rekommenderat kriterium för flerbostadshus. Det gäller dock nivån utan riskreducerande åtgärder. Med Räddningstjänsten Syds erfarenhet av riskanalyser längs järnvägen bedöms dock bebyggelsen enligt planförslaget (med de föreslagna riskreducerande åtgärderna) vara möjlig.

#### Brandvattenförsörjning

Det finns i dagsläget ingen brandvattenförsörjning i området vilket innebär att det måste anordnas. Det ska framgå av planbeskrivningen vem som ansvarar för och bekostar brandvattenförsörjningen i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet.

#### Insatstid

Insatstiden understiger 20 min.

#### Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet till området bedöms som god. För den typ av flerbostadshus som planeras kan räddningstjänstens bärbara stegutrustning utgöra alternativ utrymningsväg. Vilka förutsättningar (utformning av mark, närhet till byggnad och höjd på byggnad etc.) som krävs framgår av våra Råd och anvisningar – utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd. Radhus/kedjehus och småhus utryms inte med hjälp av räddningstjänstens, där är det tillräckligt att våra fordon kan ställas upp maximalt 50 m från entréerna. Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Kommunen noterar synpunkten angående riskutredningen. Eftersom Räddningstjänsten godkänner föreslagen riskreducering har inte utredningen justerats*

*Brandvattenförsörjning ska byggas ut. Placering av brandposter kommer att ses över vid projektering.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **1.5 Region Skåne m.e**

Region Skåne ser positivt på att Eslövs kommun möjliggör bostadsutveckling i ett stationsnära läge med god tillgång till rekreativa miljöer. Det ligger i linje med granskningshandling till Regionplan för Skåne 2022–2040 som lyfter fram det som viktigt att prioritera bebyggelse i



kollektivtrafikhållarna lägen och betonar att de kollektivtrafikhållarna lägena behöver tillvaratas och utvecklas så att kollektivtrafiksystemets nytta kan maximeras. Planförslaget innebär samtidigt inanspråktagande av jordbruksmark som är en viktig resurs att hushålla med. I den fortsatta planeringen och i samband med planens genomförande är det viktigt att verka för att planområdet bebyggs med en täthet som tillvaratar det stationsnära läget samt bidrar till ett varierat bostadsutbud inom orten. Det är även viktigt att säkerställa att det finns gena och säkra kopplingar till stationen för gång- och cykeltrafikanter.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Kommunen noterar yttrandet.*

## **1.6 Postnord m.e**

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Kommunen noterar yttrandet.*

## **2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder**

### **2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.e**

#### Plankarta

Parkering styrs inte alls i plankartan vad avdelningen kan se. Måste det inte finnas någon bestämmelse som styr det på kvartersmark? Eller räcker det med det som står skrivet om parkering i planbeskrivningen? GTP ser annars en risk att det kommer bli parkering på gatan och önskar att parkering ska regleras till kvartersmark även i plankartan.

#### Planbeskrivning

##### Biltrafik sidan 9

Ordet "Trafikhållare" bör bytas ut mot "Väghållare". Trafikverket är även väghållare för Hasslebrovägen, Kärrstorpsvägen och Smedbacken. Övriga vägar i orten ingår i Stehags vägförening.

Gruvbacken ansluter i nordöstra hörnet av plankartan, inte norra.

#### Natur sidan 20

GTP ställer sig tveksamma till om det är realistiskt att tro att det kommer stå vatten i det öppna dagvattenstråket, såsom visas i bilderna på s 20.

I arbetet med att avge avdelningens yttrande har Karin Jonsson, landskapsarkitekt, och Kristina Jönsson, utvecklingsstrateg, deltagit.

## Kart- och bygglov

### Plankarta

- Vissa delar av planområdet saknar färg vid utskrift.
- Bestämmelse om avstånd från byggnad till gräns saknas och bör finnas.
- Bestämmelsen om största byggnadsarea gäller per tomtarea, inte per fastighet. Detta är medvetet valt, vilket förklaras i planbeskrivningen, men det krävs då att tomterna visas och tomtarean anges i bygglovsansökan för att byggrätten ska kunna kontrolleras.
- Det finns tre områden inne i kvarteren som inte får förses med byggnad och det vore bra om en motivering fanns till detta.
- Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. Det är snålt tilltaget för bygglovspliktiga komplementbyggnader när man får bygga anmälningspliktiga komplementbyggnader med 4,0 meter i nockhöjd.
- Bestämmelsen med den lägre nockhöjden för bostadshus innebär att flerbostadshus i två våningar inte kan byggas, till exempel tvåvåningshus med lägenheter som nås med loftgång.
- Bestämmelsen om takvinkeln finns inte med på kartbilden.
- Bestämmelsen m<sub>1</sub>: På plankartan anges inte den utformning av buller- och skyddsvallen som beskrivs i planbeskrivningen. En två meter hög vall med ett fem meter högt plank skulle vara planenligt. Höjden sju meter anges från befintlig mark vilket kan innebära att höjden över banvallen, som troligen är förhållandevis plan, kan komma att variera då flera nivåkurvor finns längs vallens sträckning. Detta kan påverka bullernivån.
- Det framgår inte vem som har upprättat grundkartan eller gällande höjdsystem.

### Planbeskrivning

#### *Buller sidan 13-14*

I planbeskrivningen hänvisas till en bullerutredning av Sweco daterad 2021-03-10. Utredningen är en del av beslutsunderlaget men kartorna i denna är inte desamma som visas i planbeskrivningen. I bullerutredningen antas bullervallen vara fyra meter hög. Bullerkartorna i planbeskrivningen vore lättare att förstå om byggnaderna enligt illustrationsplanen var inritade.

#### *Risk sidan 14*

Här finns en bra beskrivning av ALARP (As Low As Reasonably Practicable).

### Planförslag

Komplementbyggnaders höjd: se kommentar under rubriken Plankarta. Här står en förklaring till varför byggrätten utgår från tomtens area. Det är inte

helt säkert att syftet uppnås då det inom en tomt även kan uppföras anmälningspliktiga komplementbostadshus som kan komma att öka antalet bostäder och därmed påverka risk, tillkommande trafik med mera.

#### *Bullerskydd sidan 17*

Beskrivningen av risk- och bullerskyddet behöver samordnas i handlingarna. Att vallen också är ett skydd för risker behöver framgå tydligt. Hur den ska utformas för att uppfylla kraven ska framgå. Bilden överst på sidan 18 är lite förvirrande. Ska sju radhus placeras på sex tomter? Tanken framgår dock.

#### *Trafik - Parkering sidan 19*

Kraven på tillgänglighet ska efterföljas när det gäller avstånd från bostad till tillgänglig bilplats samt angöringsplats.

#### *Säkerhet och hälsa - Buller sidan. 23-24*

Här beskrivs bullerskyddet tydligt och det står att med detta uppnås riktvärde för buller för bostäder samt uteplatser. Enligt den svårtolkade bilden på sidan 23 uppfylls inte kravet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerskyddade uteplatser.

#### *Sociala aspekter - Barnkonventionen sidan 25*

Här kan säkra vägar till förskolor och skolor beskrivas tydligare. Det nya bostadsområdet omgärdas av diken mot skogsområdet. En säker väg dit kan också beskrivas.

#### *Konsekvenser - Mark och grundläggning sidan 28*

Marklov kan krävas för vid terrassering och ändring av marknivåer i området. Detta kan gälla såväl kvartermark som allmänna platser.

#### *Sociala konsekvenser - Tillgång till rekreativ miljö och Barnkonventionen sidan 31*

Det planerade bostadsområdet omges av dagvattendiken och en säker väg till skogsområdet bör beskrivas. En bra och säker gång- och cykelväg till det senast byggda bostadsområdet med förskola i söder bör också beskrivas här.

#### *Genomförande*

*Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.*

*Fastighetsbildningsåtgärder, Gemensamhetsanläggningar,*

*Ledningsåtgärder, Dikningsföretag sidan 32-34.*

För att planområdet ska kunna bebyggas krävs ett antal förrättningsåtgärder gällande fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och dikningsföretag. Utredningar om dagvattenledning och gasledningen kan också komma att behövas. Detta behöver vara klart innan nybyggnadskartor kan tas fram för områdets bebyggelse. Bygglov kan inte handläggas förrän en nybyggnadskarta har lämnats in.

## Miljö

### *Generella synpunkter*

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen men miljöavdelningen vill ändå påpeka det olämpliga med att exploatera jordbruksmark så som i detta fall. För att maximera nyttan med exploateringen bör området byggas med så hög täthet som möjligt. Det är värt att fundera över lämpligheten med att planera/gå vidare med planen när processen med höghastighetståget pågår.

### *Natur*

Planområde ligger nära Skytteskogen som ägs av kommunen och är ett viktigt rekreationsområde. Det behövs en ordentlig buffertzonen mellan bostadsfastigheterna och skogen för att förebygga och minimera framtida konflikter som kan uppstå när bostäder ligger nära natur. Klagomål på att löv, grenar med mera hamnar på tomter och att häckande fåglar stör förekommer exempelvis där bostadsfastigheter gränsar till Gyaskogen, Eslövs allmänning och Trollsjön. Där bostäder gränsar till skog finns också risk för att träd faller in på tomter. Sådana konflikter skulle kunna komma att innebära mer arbete med beskärning och trädfällning för kommunen.

Redovisningen av ekosystemtjänster är bristfällig. De reglerande tjänsterna nämns inte men är tjänster som också kan gynnas av planen om krav ställs på ekologisk kompensation.

Jordbruksmark tas i anspråk och kommer delvis att hårdgöras vilket bör kompenseras på plats genom att värdet av de planerade grönytorerna för biologisk mångfald och generering av ekosystemtjänster i det omgivande landskapet stärks. Krav bör ställas på kompensation genom anläggning av multifunktionella ytor som gynnar biologisk mångfald och genererar så många ekosystemtjänster som möjligt. Exempelvis har blommande ängsytor både högre värden för biologisk mångfald än klippt gräsmatta och genererar fler ekosystemtjänster. Vid växtval bör i möjligaste mån inhemska arter användas och gärna en variation av blommande träd, buskar och örter som säkerställer tillgängliga blomresurser från tidig vår till sen sommar för exempelvis pollinerande insekter.

### *Buller*

I område B överskrider riktvärde för buller. På sida 23 i planbeskrivningen anges: Inga bostäder kan uppföras i de områden närmast väg 1314 där bullerriktvärden överskrider. I plankartan finns dock möjlighet att bebygga området då delar av område B anges som B2. Det behöver antingen framgå i plankartan att det inte kan bebyggas eller finnas med åtgärder i planbestämmelserna enligt förslagen i bullerutredningen.

På sida 24 i planbeskrivningen anges: Med bullerskyddet uppnås riktvärde för buller inom planområdet för bostäder samt uteplatser vilket innebär att goda boendemiljöer utifrån buller kan uppnås. Det stämmer inte enligt bullerutredningen. Det krävs fler åtgärder för att uppnå samtliga riktvärden och detta behöver framgå i planbeskrivning och plankartan.

#### *Luftkvalitet*

Planområdet ligger nära järnvägen och Eslöv ligger över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider från järnvägen. Det kan finnas ett behov av mätning/utredning av luftföroreningar inom planområdet.

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

##### *Gata, trafik och park*

- *Parkering*
  - *Vissa parkeringsytor har ändrats och regleras i plankartan. Det går inte att genom detaljplanen hindra att parkering sker på gata utan detta måste i så fall styras genom en lokal trafikförordning.*
- *Biltrafik*
  - *Trafikhållare är ändrad till väghållare*
  - *Text om Gruvbacken är ändrad*
- *Natur*
  - *Bilden på s.20 är utbytt. Diken och dammar kommer troligtvis inte ha stående vatten hela tiden, men skapar förutsättningar att ta emot både ett 10-årsregn och ett 100-årsregn.*

##### *Kart- och bygglov*

###### *Plankarta*

- *Plankartan är kontrollerad*
- *Bestämmelse om avstånd från byggnad till gräns är tillagd*
- *Informationen om tomtarea i bygglovsansökan är tillagd*
- *Syftet med de ytor som inte får bebyggas är att de dels kan användas som lektytor dels som skyfallsytor vid extremväder*
- *Höjden på komplementbyggnader är ändrad*
- *På de ytor där nockhöjden är reglerad till 8,5 meter ska det inte gå att uppföra flerbostadshus. Detta är justerat i plankartan.*
- *Bestämmelse om takvinkel ska vara generell. Detta är justerat i plankartan*
- *Bestämmelse om utformning av vall är justerad*
- *Information om grundkarta är tillagd*

##### *Planbeskrivning*

- *Buller*
  - *Bullerutredningen kommer inte att uppdateras med ny illustrationsplan. Vid bygglov kommer nya mätningar att krävas för att visa på att byggnaderna uppfyller gällande bullerförordning. Detta gäller även för uteplatser där*

*bullerskyddande skärmar eller liknande måste anläggas för att uppnå bullerförordningen.*

- *Komplementbyggnader*
  - *Det är möjligt för varje bostad att bygga en komplementbostad vilket skulle innebära att, med utgångspunkt från illustrationsplanen, 112 komplementbostäder skulle kunna byggas. Att detta skulle ske är dock mindre troligt varför kommunen bedömer att det inte finns någon risk för påverkan på riskhänsyn, tillkommande trafik med mera.*
- *Bullerskydd:*
  - *Texten om buller- och riskskyddet är justerad så att syftet med vallen med tillhörande plank framgår tydligare.*
- *Barnkonventionen*
  - *Mer text om gång- och cykelvägar är tillagd i planbeskrivningen*
- *Mark- och grundläggning*
  - *Text om marklov är tillagd i planbeskrivningen*
- *Genomförande*
  - *Genomförandebeskrivningen är kompletterad med mer information*

## Miljö

- *Generella synpunkter*
  - *En utvecklad text om motivering av exploatering på jordbruksmark har lagts till i planbeskrivningen. Enligt Lokaliseringutredning Hässleholm - Lund (samråd 3) förslås ny stambana dras norr om Stehag vilket innebär att planområdet inte berörs.*
- *Skytteskogen*
  - *Närmast Skytteskogen är ett dagvattendike förlagt som ger en liten distans och huvudbyggnader ska vara placerade närmast gatan vilket ger ett avstånd på cirka 20 meter från skogsbrynet. Det finns fortfarande risk för konflikter rörande skötsel av skogen, men eftersom skogen är kommunalt ägd har kommunen också rådighet över hur skogen ska skötas. Diskussioner om skötsel etc. av Skytteskogen pågår.*
- *Ekosystemtjänster*
  - *Texten om ekosystemtjänster är utvecklad. Krav på kompensationsåtgärder ska regleras i exploateringsavtal. Vilka åtgärder inte fastställda. Majoriteten av kompensationsåtgärderna sker genom dagvatten- och skyfallshantering.*
- *Buller*
  - *Områden som är bullerstörda kan fortfarande bebyggas så länge kraven i gällande bullerförordning kan uppnås. Vid bygglov kommer nya mätningar att krävas för att visa på att byggnaderna uppfyller gällande bullerförordning.*

- *Luftkvalitet*
  - *En karta över luftkvalitet rörande kväveoxid har lagts till i planbeskrivningen. Inom planområdet ligger värdena på 4,5 till 5,5 ug/m<sup>3</sup> (årsmedel). MKN för kväveoxid är 40 ug/m<sup>3</sup> vilket innebär att planområdet ligger långt under gränsvärdena.*

## **2.2 MERAB m.e**

Eftersom ”avfallshantering ska ske inom egen fastighet innebär det att varje planerat hus/fastighet inom planområdet ska ha egen avfallshantering alternativt samlad avfallshantering i separata sophus” samt att ”kraven på tillgänglighet ska efterföljas.” har MERAB inget att erinra mot förslaget. Vill dock nämna att den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Kommunen noterar yttrandet.*

## **2.3 Barn- och familjenämnden m.e**

Den nya förskola som ska byggas i Stehag ger oss god tillgång till förskoleplatser. Utbyggnad av den storlek som detaljplanen föreslår kräver sannolikt viss kapacitetsökning av skolplatser på orten. Detta behöver utredas vidare vid antagande och behandlas inom lokalförsörjningsplaneringsprocessen.

Fler boende i Stehag innebär också fler transporter inom byn när barn och skolbarn går själva eller lämnas respektive hämtas vid skola eller förskola. Eventuellt kan åtgärder även utanför detaljplanens område behövas för att fortsatt kunna garantera trafiksäkerheten för våra förskolebarn och skolbarn på orten.

Det saknas idag direkt förbindelse mellan det utbyggda bostadsområdet söder om skytteskogen och Stehags kyrkby. Detta leder till att resande från exempelvis Sjöholmen kommer behöva passera under stambanan två gånger för att ta sig till den planerade nya förskola som byggd i området söder om skytteskogen. Denna fråga skulle eventuellt kunna lösas inom detaljplanen.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Planhandlingarna är kompletterade i enlighet med framtagna lokalförsörjningsplan.*

*En förbindelse till bostadsområdet i söder är önskvärd och något som kommunen tar med sig som en framtida möjlighet. Alla lokalgator och allmän platsmark ägs av kommunen, men den förvaltas av en samfällighet.*

## **2.4 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden m.e**

Närmaste gymnasieskola finns i Eslöv, 6 minuter med tåg från Stehag. Många gymnasieelever väljer också skolor orter som Lund och Hässleholm.

Det är viktigt med tillgång till goda förbindelser med kollektivtrafik för målgruppen gymnasieelever och detta tillgodoses enligt oss i den föreslagna detaljplanen.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Kommunen noterar yttrandet.*

## **2.5 Kultur- och fritidsförvaltningen i.e**

Tjänstepersoner på Kultur- och fritidsförvaltningen har gått igenom detaljplanen och har inga synpunkter att lämna på förslaget.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Kommunen noterar yttrandet.*

## **2.6 Vård- och omsorgsförvaltningen i.e**

Efter genomgång av planhandlingarna, gör förvaltningen följande bedömning. Den föreslagna detaljplanen bör inte anses medföra några negativa konsekvenser för Vård- och Omsorgsverksamhet. Förslaget bör därför lämnas utan erinran.

*Kommunledningskontorets kommentarer:  
Kommunen noterar yttrandet.*

## **3. Bolag och övriga**

### **3.1 VASyd m.e**

VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har följande att erinra.

#### *Allmänt*

Pågående förtätning av städer och orter är en utmaning för alla, men samtidigt en möjlighet att bidra till att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Kan vi bygga robust och hållbart, bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt. En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. Planområdet innehåller stora ytliga rinnvägar vid skyfall samt ett instängt område. Det instängda områdets lågpunkt har ett maximalt vattendjup på 40 cm och en volym på ca 460 m<sup>3</sup>. Det konstateras i dagvattenutredningen att lågpunkten fylls till tröskelnivån redan vid 2 mm nederbörd (vilket är mindre än ett 1-årsregn med 10 min varaktighet). Avrinning sker alltså från området idag redan vid små regn. I planen finns förslag på hur det dagvatten som genereras från den planerade bebyggelsen kan lösas. Det råder däremot oklarhet huruvida skyfallssituationen och dess påverkan inom planen har tillräckligt utrymme.



Kommunalt VA-ledningsnät finns väster om planområdet och till viss del i norr på andra sidan järnvägen. Anslutning i väster är inte möjligt på grund av höjdskül och samma gäller för anslutning i norr samt att järnvägen utgör ett hinder. VA SYD ser inte att planen går att ansluta till kommunalt ledningsnät. Den föreslagna anslutningen till en privat ledning, kan inte anses vara tillräckligt utredd. VA SYD anser att både skyfallssituationen och hur dagvattnet kan få en hållbar lösning måste utredas ytterligare.

#### *Geotekniska förhållanden, sid 11*

Enligt den geotekniska utredningen utgörs jordlagren huvudsakligen av ett tunt skikt sand som underlagras av tät lermorän. Möjligheter till infiltration/LOD anses starkt begränsad. Området har en stor tillrinning av ytvatten enligt analysverktyget Scalgo. Enligt illustration planeras området bebyggas tätt med radhus/villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Tomtytorna är i regel ganska små och erfarenhetsmässigt riskerar de ofta bli till stor del hårdgjorda. Det kan därför anses lämpligt att i detta område med hög ytvattenbelastning införa en planbestämmelse som begränsar andel hårdgjord yta alternativt en minsta andel infiltrationsvänlig yta.

#### *Teknisk försörjning, sid 12*

##### *Vatten och avlopp*

Inom planområdet finns det två överföringsledningar, en dricksvatten- och en spillvattenledning, som byggdes för att försörja exploateringsområdet Stehag 5: 21 och som VA SYD övertog drift och ansvar för 2012. Ledningsstråket dimensionerades för den bebyggelse utmed Stehagsvägen som byggdes två etapper mellan 2010-2018. Området har redan idag kapacitetsbrist på dricksvattennätet och det bör undersökas om det klarar den ytterligare belastning som planområdet medför. För att skapa en tryggare vattenförsörjning måste vattenledningsnätet byggas ut och kopplas ihop med ledningsnätet i Gruvbacken. På så sätt kan det finnas möjlighet till ett redundant dricksvattennät. I det fall ledningarna behöver flyttas ska det göras i samråd med VA SYD och på exploitörens bekostnad.

##### *Dagvatten*

Det är viktigt att det klart framgår att ledningen som går längs med väg 1314 och vidare in på angränsande fastighet inte är en dagvattenledning utan en privat ledning som hanterar dränering av jordbruksmark. Enligt uppgift i planbeskrivningen ingår ledningen i ett dikningsföretag. Är dikningsföretaget aktivt?

En privat ledning uppfyller sällan de krav VA-huvudmannen ställer på ett ledningsnät. Inför samrådet har det inte utförts någon undersökning för att ta reda på vilken status och kapacitet den privata ledningen har. Men en okulär undersökning i fält har visat att det finns ett flertal brister på brunnar som identifierats i området. VA SYD har inte för avsikt att ta över eller ingå i markavvattningsföretag som har en okänd status både vad gäller skick och

kapacitet. VA SYD ser heller inte att det finns någon möjlighet att ansluta planområdet till något kommunalt dagvattenledningsnät i närområdet.

#### *Markanvändning och stadsbild, sid 15*

Illustrationen i planbeskrivningen visar att området planeras bebyggas tätt med radhus, kedjehus eller småhus samt några flerfamiljshus. Tomtytorna för denna typ av bebyggelse tenderar i regel att bli ganska små samt riskerar att nästan alltid bli till stor del hårdgjorda. Därför kan det i detta område med hög ytvattenbelastning vara lämpligt med en begränsning i % - andel hårdgjord yta. En planbestämmelse gällande detta läggs till i plankartan.

Centralt i området planeras ett parkområde och grönstråk. Ett öppet dagvattendike föreslås som ska koppla mot två fördröjningsdammar. VA SYD påpekar att det finns en ledningsrätt med u-område för att skydda ledningarna. Området säkerställer att drift- och skötselåtgärder kan utföras. Ledningarna måste ligga på frostfritt djup. Det innebär att det inte går att placera ett dike inom ledningsrättsområdet. Före granskning bör det säkerställas att möjlighet finns att leda och ansluta dagvattnet mot dammarna. Samtidigt även få en förståelse för att platsen för dammarna är tillräcklig.

Den allmänna platsen föreslås ha enskilt huvudmannaskap. VA SYD ser gärna att den allmänna platsen är kommunal.

#### *Planbestämmelser, sid 16*

Inom planområdet begränsas byggnadsarea med procentsatser. Det är positivt men innebär att fastigheten kan hårdgöras med platt- och stenbeläggning till stor del. En ökad hårdgörning innebär en avsevärd skillnad i dagvattenavrinning. För att inte riskera att dagvattenmängderna blir större än de beräkningar som gjorts, bör en komplettering med en % - sats på max andel hårdgjord yta sättas.

Planområdet har inga större höjdskillnader, därför föreslås i både dagvattenutredning och planbeskrivning höjdsättning och öppen avledning av dagvatten. En sådan lösning kräver en intensiv skötsel och har begränsningar, bl.a. avseende dräneringsledningar som kan behöva egna system. En grov projektering behöver utföras för att säkerställa att både dagvatten och dränering kan avledas fram till fördröjningsdammen. Samtidigt kan VA-huvudmannen välja annan lösning utifrån funktion, drift och säkerhet. Det kommer i sådant fall att påverka höjdsättningen av området. En förprojektering för att kunna säkerställa att det finns möjlighet att leda och ansluta dagvatten mot dammen och att den avsatta ytan för damm är tillräcklig ska göras före granskning.

### *Natur, sid 20*

Dagvatten planeras avledas i öppet stråk centralt i området där även de befintliga VA-ledningarna finns. Ledningarna ligger på vissa ställen ganska ytligt och de måste ligga på ett frostfritt djup med en marktäckning på minst 1,5 meter. Det kommer framöver även finnas ett behov av att rensa diket, vilket innebär att åtkomst för maskinutrustning behövs samt att maskiner kan framföras utan risk att köra sönder ledningarna. I planbeskrivningen föreslås ett avskärande dike längs med planområdet, detta kommer att korsa ledningsstråket från planområdet i söder. Det innebär att det sannolikt blir ett problem att korsa ledningsstråket med ett skyfallsdike.

### *Teknisk försörjning, sid 23*

Nya ledningar som behöver förläggas i området kommer endast att läggas i allmän platsmark.

### *Dagvatten, sid 26*

Planområdet kommer att generera mer dagvatten efter exploatering. I planbeskrivningen beskrivs hantering ske via diken och öppna stråk fram till en damm. Dammen förläggs till befintlig lågpunkt och ska ha en kapacitet på 1800 m<sup>3</sup>. Grundvattennivån ligger enligt dagvattenutredningen 1-1,5 meter under befintlig markyta. Den höga grundvattennivån och utsläppskravet 1,5 l/s,ha innebär förmodligen att det kommer finnas en permanent vattenyta i dammen, som i sin tur påverkar hur stor yta som krävs för att kunna fördröja den framräknade volymen. Planen medger ytterligare en damm för fördröjning. En kontroll över att området avsatt för fördröjning är tillräckligt bör göras mot den tänkta bebyggelsen. Det kommer att bli mycket svårt och utmanande att kunna hitta en hållbar lösning för anslutning till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

### *Skyfall*

Planområdet innehåller stora ytliga rinnvägar vid skyfall samt ett instängt område. Befintlig lågpunkt inom planområdet har ett maximalt vattendjup på 40 cm och en volym på ca 460 m<sup>3</sup>. Lågpunkten fylls till tröskelnivån redan vid 2 mm nederbörd (mindre än ett 1-årsregn med 10 min varaktighet). Avrinning sker från området idag redan vid små regn. Skyfallsutredningen bör uppdateras och ett aktuellt förslag på bebyggelse läggs till. Planbeskrivningen redovisar två olika typer av bebyggelse varav det ena innehåller en högre exploatering med annan utformning än vad som beräknats i skyfallsutredningen. Det bör säkerställas att det är möjligt att skapa säkra vattenvägar och får skyfallsvattnet plats på de ytor som även avsatts för dagvattenhantering? Planbeskrivningen redovisar att två avskärande diken anläggs i den södra och västra gränsen av planområdet. Det innebär sannolikt en kollision med de två VA-ledningarna som löper genom planområdet. Genomförbarhet för detta förslag ska utredas.

### *Teknisk försörjning, sid 30*

De befintliga VA-ledningarna inom planområdet skyddas av ledningsrätt. På plankartan finns ett u-område utlagt över kvartersmark. U-området måste ligga på allmän platsmark inom hela planen. U-området som är utlagt verkar vara i minsta laget. VA SYD önskar 6,5 m område för att kunna utföra uppdraget att ta hand om ledningsnätet på ett säkert sätt ut drift- och arbetsmiljösynpunkt. Vid grundläggning av fastigheter ska ledningarnas lägen beaktas. Då planområdet ligger inom VA SYDs verksamhetsområde ska vatten-, avlopp-, och dagvattenledningar efter utbyggnad övertas av VA SYD. Frågan är inte utredd utan kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal. Meningen bör tas bort.

Ledningen som felaktigt kallas dagvattenledning är en privat ledning avsedd att dränera jordbruksmark. Det är inte självklart att VA SYD övertar en sådan ledning.

### *Ledningsåtgärder, sid 33*

Ledningsrätten för vatten- och avloppsledning ska befästas även genom u-område. U-området ska ligga inom allmän platsmark och ha en bredd som gör det möjligt för VA SYD att kunna åtgärda eventuella driftsproblem på ett säkert sätt.

### *Plankartan*

På plankartan finns ett u-område utlagt för de överföringsledningarna som går igenom planområdet. Ledningarna är skyddade av ledningsrätt. U-områdena är dels utlagda på kvartersmark dels i ett parkstråk. VA SYDs ledningsstråk ska ligga i allmän platsmark samt inom det område ledningsrätten medger.

I parkstråket finns ett dike utlagt i u-området. Det är inte möjligt att ha ett dike för dagvatten och skyfall över VA SYDs VA-ledningar.

U-området tillsammans med ledningsrätten säkerställer att VA SYD har möjlighet till drift- och skötselåtgärder på ledningarna. Som nämnts ovan måste ledningarna ligga på frostfritt djup, vilket innebär att det måste finnas en marktäckning på 1,5 meter ovan hjässa. Diket tas bort från u-området och ledningsrättsområdet och placeras på annan plats.

Med de synpunkter som framförts ovan ifrågasätter VA SYD om planen är lämplig, med mindre än att de kompletterande utredningar och ändringar som framförts ovan utförs före granskning och eventuellt antagande.

### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Dagvatten- och skyfallsutredningen har justerats av Sweco.*

### Skyfall

Hanteringen av skyfall är ändrad så att området kan ta hand om både 10-års regn och 100-års regn.

### Dagvatten

Ledningarna från området omnämns som dagvattenledningar även om de primärt är till för åkerdränering. Ledningssituationen har utretts av exploatören där det framkommer hur ledningsnätet ser ut, både placering och skick. Detta är beskrivet i den kompletterade dagvatten- och skyfallsutredningen.

Dagvattenledningen från planområdet har felaktigt antagits ingå i ett dikningsföretag. Detta stämmer inte och är borttaget.

En förprojektering har genomförts där tidiga förslag till markhöjder samt höjder o möjlig placering för ledningar framgår. Denna har också legat till grund för samtalen om VA-lösningar under våren 2023.

### Geotekniska förhållanden

Planbestämmelse om andel hårdgjord yta är tillagd i planhandlingarna.

### Vatten och avlopp

Exploatören har informerats om dricksvattenförsörjningen och att vid kapacitetsbrist så behöver vattenledningen bytas. Det finns plats att förlägga vattenledning till Gruvbacken men detta styrs inte i planhandlingarna.

### Ledningar

Den kompletterade dagvatten- och skyfallsutredningen tar hänsyn till de befintliga ledningarna så att dessa inte skadas på något sätt. U-området i plankartan är breddat för att underlätta skötsel av ledningarna. Ledningarna som är skyddade av ledningsrätt påverkas inte av den aktuella detaljplanen.

### Enskilt eller kommunalt huvudmannaskap

Kommunen föreslår enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen, eftersom övrig allmän platsmark i Stehag har enskilt huvudmannaskap. En kommunal förvaltning av gator och grönytor inom planområdet skulle bli ineffektivt eftersom det ligger långt från övriga ytor som kommunen förvaltar.

## **3.2 Skanova m.e**

Som framgår av planbeskrivningen har Skanova (Telia) markförlagda kabelanläggningar (kopparkablar och optokabel) inom detaljplaneområdet, vars läge framgår av bifogad lägeskarta. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att

undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Då det av planbeskrivningen under "Genomförande" står att "Flytt av ledningar och eventuell omprövning av ledningsrätt bekostas av exploitör" har Skanova inget att erinra om kostnader, men vi yrkar även att följande förs in i planbeskrivningen under "Genomförande": Skanova ska kontaktas senast 6 månader före eventuell kabelomläggning ska vara utförd.

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Informationen är tillagd under "Genomförande" enligt yttrande.*

### **3.3 E.on m.e**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärendet och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON, längst vägen "Gruvbacken" i (västra delen), en markförlagd mellanspänningskabel. Kabelns exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

E.ON noterar E1-området som är utlagt för ny transformatorstation. Vi önskar att området utökas till 8x8 meter, samt att den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör också redovisas i plankartan med planbestämmelser.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. E.ON hemställer därför att det på plankartan avsätts ett prickmarksområde runt transformatorstationen/E1- området, där ovan angivna mått uppfylls samt följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen E1: "minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

E.ON noterar att vall med bullerskydd ska uppföras intill den planerade transformatorstationen. Med hänsyn till de bestämmelser som finns i starkströmsföreskrifterna om betjäningsområden runt en elanläggning måste det finnas en tillräckligt stor fri yta runt nätstationerna. Syftet med bestämmelserna är att betjäningsområden runt en elanläggning ska vara utförda så att snabbutrymning kan ske vid fara och att tillräckligt utrymme finns för säkert drift- och underhållsarbete. Det är viktigt att innan vallens uppförande kontakta ledningsägaren för samråd, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att ledningsrätten inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*E-området har flyttats och har ändrats till 8x8 meter. Närmaste bebyggelse (befintlig) ligger 10 meter från transformatorstationen. Närmaste bebyggelse som kan uppföras ligger på ett avstånd om cirka 30 meter. Då transformatorn omges av mark planerad till NATUR finns det ingen risk att någon byggnad uppförs närmare.*

### **3.4 Sydvatten m.e**

Sydvatten vill informera Eslövs kommun om våra planer på utbyggnad av råvattenledning och slamledning som samför läggs i en sträckning som korsar över förslag till planområde för rubricerad detaljplan. Ledningarna kommer att ha en central funktion för Sydvattens förmåga att leverera dricksvatten till samtliga medlemskommuner. Det är därför av stor betydelse att ett utrymme lämnas fritt för att möjliggöra byggnation av ledningarna.

I bifogad karta enligt yttrandet redovisas förslag till placering av ledningarna som svartstreckad linje över detaljplanens område E<sub>2</sub>. Vid muntlig överläggning med kommunen bedömdes att det är möjligt att reducera planområdet så Sydvattens ledningar kan placeras utanför planområdet och att de dagvattendammar som planeras i område E<sub>2</sub> ändå får bibehållen funktion. Observera att området över ledningen måste lämnas tillgängligt för att Sydvatten ska kunna underhålla ledningarna. Det innebär att det inte är tillåtet att placera byggnad eller anlägga dammar i ett 10 m brett område över ledningarna.

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Efter dialog med Sydvatten har plankartan anpassats till Sydvattens behov.*

## **4. Sakägare**

### **4.1 Yttrande 1**

Tycker det kommer att förstöra byn och kommer leda till högre brott i byn samt varför ni ska bygga ut en fin by som redan är bra med massa skit. Bygg ut harlösa eller löberöd istället.

*Kommentar:*

*Stehag har en hög inflyttning och har ett mycket bra läge i kommunen med närhet till kollektivtrafik, natur och rekreation. Därför har kommunen bedömt att en utbyggnad av Stehag är motiverad.*

#### **4.2 Yttrande 2**

Jag vill absolut inte att man bygger fler hus där.

*Kommentar:*

*Stehag har en hög inflyttning och har ett mycket bra läge i kommunen med närhet till kollektivtrafik, natur och rekreation. Därför har kommunen bedömt att en utbyggnad av Stehag är motiverad.*

#### **4.3 Yttrande 3**

Önskar att gångvägen bredvid tågspåren fortfarande kan brukas som gångstig vid framtida byggnation.

*Kommentar:*

*Den befintliga gångstigen är olämplig då den ligger nära spårområdet och ligger delvis på Trafikverkets mark, vilka också önskar att gångstigen tas bort men detta regleras inte då den ligger utanför planområdet. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer den att ersättas med nytt gång- och cykelstråk genom planområdet.*

#### **4.4 Yttrande 4**

Vad trevlig med expansion! Det hade varit kul att kunna se hur ni löser trafiken i området samtidigt. Kan inte se det på någon ritning men det kanske är i ett senare skede. Stehag behöver en enklare väg för att ta sig "runt" järnvägen. Kommer detta nya området endast ansluta till vägnätet på västra sidan i Stehag eller även ut på Östra sidan? Hade väl kanske inte varit fel att Stehag hade bättre förbindelse med båda sidor av järnvägen. Försök få med trafiken även för cyklister och gående. Rondell strax norr om järnvägsbron i Östra Stehag hade varit bra. Folk kör för fort där och på många andra ställen runt Stehag.

*Kommentar:*

*Anslutning kommer endast ske åt öster mot väg 1314 för bilister, men för gångtrafikanter och cyklister kommer det anläggas en koppling åt väster. Övrig trafiksituation hanteras inte i just detta planarbete.*

#### **4.5 Yttrande 5**

Vi äger fastigheten [REDACTED] som gränsar till tänkta byggnation. Vi vill bara påpeka att inom planlagt område finns stamledningar för täckdikningssystemet på fastigheten [REDACTED]. Vid exploatering av området måste hänsyn tas till detta och delar av täckdikningsystemet i angränsande mark troligen göras om. Kartor över täckdikningsystemet finns.



*Kommentar:*

*Exploatören har informerats om täckdikningsystemet och dialog med markägaren har hållits. Hantering av täckdikningsystemet sker i samband med dagvatten- och skyfallshantering.*

#### **4.6 Yttrande 6**

Jag saknar en konsekvensanalys hur djurlivet och mångfalden i Skytteskogen kommer att påverkas. I dag finner man rådjur, vildsvin, räv och andra djurarter i skogen. Djuren använder idag åkermarken som sin vandringsled till Skytteskogen. Risken är överhängande att det rika djurliv som nu finns i Skytteskogen kommer att påverkas negativt pga att bebyggelsen placeras där vandringsleden går. Det saknas också en konsekvensanalys om hur bebyggelsen kommer att påverka djurlivet i Skytteskogen. Den tidigare nyare bebyggelsen i söder har medfört ökat slitaget på Skytteskogen.

*Kommentar:*

*En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts av kommunen där en bedömning av påverkan på naturvärden, och därmed även påverkan på djurlivet, har gjorts av kommunen inför samråd. Det finns ingen dokumenterad viltstig genom planområdet och efter genomförd byggnation kommer det fortfarande att finnas en betydande del åkermark kvar utanför planområdet som kan nyttjas av djur som rör sig till och inom Skytteskogen. Kommunen bedömer därmed att växt- och djurlivet inte kommer att påverkas negativt av föreslagen bebyggelse.*

#### **4.7 Yttrande 7**

Som Stehagsbo tycker jag det är bra att det byggs olika typer av bostäder. De senaste åren är det endast villor som byggs. Genom att bygga flerbostadshus kan det erbjudas fler bostäder på samma yta. Det är dessutom en stor brist på lägenheter i byn. Bäst hade det varit med en mix av flerbostadshus och radhus/kedjehus. Villor har vi tillräckligt av. Att det en blandning av storlek på bostäderna är viktigt, 2-4 rok där särskilt 4 rok är eftertraktat! Det är i dagsläget svårt att få rotation på människor som redan bor i Stehag men som vill eller behöver annan bostad. Möjligheterna är för få och många väljer därför att lämna orten till förmån för andra kommuner där det är lättare att hitta större bostad. Stehag är en by för alla oavsett om valet faller på att köpa villa, hyra villa, hyra lägenhet eller köpa lägenhet. Att ha en mix av människor med olika bakgrund och förutsättningar kan berika byn på ett positivt sätt. Möjlighet till vettig parkering, gärna med laddningsmöjligheter för de som väljer elbil. Detta saknas helt i byn idag. Underlaget för de företag som verkar i Stehag kan växa, tåget skapar möjlighet att arbetspendla både mot Lund/Malmö men även Hässleholm/Kristianstad. De som bygger villor idag är familjer med

småbarn. Det gör att inflyttningen ger ett ökat tryck på förskola/skola. Genom flerbostadshus går det att locka andra familjebildningar och på så vis få en bättre mix av Stehagsbor.

*Kommentar:*

*Planförslaget föreslår en blandning av olika typer av bostäder, både radhus, parhus, småhus och flerbostadshus föreslås. En blandning av lägenhetsstorlekar är önskvärt, men inget som kommunen avser att styra i detaljplanen. Påverkan på förskole- och skolbehovet diskuteras under framtagandet av detaljplanen och behandlas i kommunens lokalförsörjningsprogram.*

*Det finns möjlighet att anlägga laddstolpar inom planområdet, men detta styrs inte i planförslaget utan är upp till exploatören att besluta om.*

#### **4.8 Yttrande 8**

Hej, då den lilla bilviadukten som idag förbinder Stehags norra och södra del där järnvägen skär igenom byn är kraftigt underdimensionerad och överbelastad samt dessutom i stort behov av både underhåll och breddning då bara ett fordon under 3 m höjd idag kan passera samtidigt (ej möte), kan jag se en klar fördel och lösning på tillgänglighetsproblemet om det nya området som ska byggas förbinds dels med länsvägen som går under den nya moderna frihöjdsviadukten i Stehags östra del samt vidare med anslutning till korsningen Värtingevägen o Solhemsvägen. Alla fordon som idag dagligen måste passera under järnvägen mellan Stehags södra del och skola, affärer, idrottshall, bostadsfastigheter och fotbollsplan som finns på norra sidan kan då på ett säkrare sätt via den befintliga nyare frihöjdsviadukten ta sig till respektive norra/södra delen av byn. Alla tåg o busspendlare samt skolbarn kan då gå och cykla på ett säkert sätt under den gamla smala viadukten som då kan fortleva som endast gång o cykelväg (ej fordonstrafik). Även räddningstjänst och andra lite högre fordon kan på ett lättare och mer miljövänligt sätt komma fram genom byn utan behöva köra långa omvägar på 5-8 km via Värlinge/Haga/Kyrkbyn för att ta sig fram på olika adresser i Stehag. Detta hoppas jag att ni tillgodoser när ni planerar detta nya område. Alternativ kan man ansluta med en väg mellan vattenverket och Värtingegården längs trädridån söder om det nybyggda området som nyligen byggts och ner mot länsvägen vid den moderna frihöjdsviadukten. Och på så sätt förbinda norra o södra Stehag på ett bra och säkert sätt för all trafik.

*Kommentar:*

*Övrig trafiksituation i Stehag hanteras inte i arbete med denna detaljplan.*

#### **4.9 Yttrande 9**

Hoppas att tillfartsvägen till det nya området knyts ihop med korsningen gruvbacken och Solhemsvägen. Den gamla viadukten blir då endast avsedd

till gång och cykelväg. Stehag får då en bra förbindelse mellan östra o västra byn, där även högre fordon än 3,0 m kan köra. Såsom räddningstjänst mm.

*Kommentar:*

*Anslutning kommer endast att ske åt öster mot väg 1314 för bilister, men för gångtrafikanter och cyklister kommer det att anläggas en koppling åt väster. Detta är för att det inte är lämpligt med genomfartstrafik med motortrafik på Gruvbacken. Övriga trafiksituationer hanteras inte i planarbetet, men tas vidare till kommunens gata- och parkenhet.*

#### **4.10 Yttrande 10**

Som boende på Gruvbacken har jag frågor kring vägdragningen till det nya området. Kommer en ny väg anläggas med anslutning till vägen som går till Stehags kyrkby? Att belasta Gruvbacken med all den trafik som kommer att uppstå både under byggtiden men också när området är färdigställt ser jag som mycket negativt både ur trafiksäkerhetsaspekt (kurvan från Värlingevägen är redan idag en risk samt att sikten på gatan är delvis begränsad) och miljömässiga skäl med en väsentlig ökning av avgaser. Att förlägga all byggtrafik till Gruvbacken kommer innebära stora störningar för oss som bor på gatan. Gällande planerna på en gång- och cykelväg så undrar jag vilken sträckning denna kommer att ha?

När det gäller Skytteskogen som ingår som en tydlig införsäljningsparameter så är min fråga om kommunen kommer att rusta upp- och röja skogen så att den är framkomlig till fots? Som det är idag så är bara skogen delvis framkomlig på upptrampade stigar. Med en stor ökning/belastning av området är risken att skogen förstörs/trampas upp.

*Kommentar:*

*Gruvbacken kommer inte belastas av motortrafik från planområdet, endast gång- och cykeltrafik kommer att kopplas till gatan. Detaljplanen styr inte vart transporter kommer att gå under byggtiden vilket gör att kommunen inte kan garantera att det inte kommer att gå vissa transporter på vägen. Det är dock inte troligt att så kommer ske eftersom vägen är smal och svårframkomlig för större fordon.*

*Kommunen har ett pågående arbete rörande Skytteskogen där diskussioner förs kring hur Skytteskogen kan utvecklas.*

#### **4.11 Yttrande 11**

Jag bor ”granne” med detta nya område Stehag 38:1, enligt min mening är inte den data som är kopplad till trafikutredningen i denna detaljplan rättvisande. Inflyttningen till Stehag har helt klart ökat väsentligt sedan 2016 när en del av datan var insamlad. Datat från mars 2021 är också felvisande då detta var mitt under hemarbete och pandemi. Det är uppenbart för alla

boende i Stehag att trafiklösningarna måste ses över redan med det befolkningsunderlag som finns idag.

Jag tycker kommunen ska ta tillfället i akt när det ändå kommer byggas och ändras att exempelvis binda ihop denna fas 3 med fas 1 utefter Skytteskogen genom en cykel och gångbana, med belysning. Detta kommer främja cykel och gång lämning och hämtning på den nya förskolan i det området och minska biltrafiken. Jag tror även boende i fas 2 och 1 skulle välja denna väg som sedan ansluter till gruvbacken för att slippa gå/cykla utefter den hårt trafikerade Värtingevägen. Kommunen borde även se över möjligheten att ansluta med en bilväg till Hasslebo förskola från väg 1314 för att minska biltrafiken in genom byn. Parallellt med den borde även en förlängning på cykel/gångbanan under järnvägen ansluta. Så att det hade skapats ett säkert alternativ för cykel och gång in till byn från det hållet. Idag är det en mycket farlig och otrevlig sträcka utefter Stationsvägen som ofta har tunga transporter för varuleveranser till industrierna utefter vägen. Om boende i detta tänkta område istället skulle transportera sig till fots och med cykel via gruvbacken vet jag inte riktigt hur det är tänkt... utan övergångsställe och ett hårt trafikerat nålsöga under järnvägen där typ hela Stehag passerar under pendeltid. Förmodligen kommer även detta område bestå av nybildade familjer med barn och det är då viktigt att de på ett säkert sätt kan förflytta sig i byn till förskolor och skola till fots och med cykel. För egen del hade jag också önskat att någon kunde tänka utanför boxen och ge oss och boende i kyrkbyn möjlighet att ansluta till vatten och avlopp och i samband med det anlägga gångbana eller iaf vägren utefter och sträckan. Det hade också varit bra om detta projekterande kunde samköras med byggandet av ”stick”-ledningen till bolmentunneln som planeras att dras typ igenom denna fas 3 bort mot vattenverket

*Kommentar:*

*Trafikutredningen kommer inte att uppdateras med ny trafikdata då kommunen bedömer att det inte kommer att förändra hur mycket planförslaget påverkar trafiksituationen i Stehag. Enligt genomförd utredning har det övergripande vägnätet i och omkring planområdet den kapacitet och utformning som klarar av att hantera konsekvenserna med det ökade trafikflödet från planområdet. Att trafiksituationen redan upplevs som dålig i Stehag kan inte hanteras i arbete med denna detaljplan.*

*Det är Trafikverket som är väghållare för väg 1314 och därför dessa som har rådighet över frågor som rör denna väg så som anläggandet av en gångbana.*

*Diskussioner har förts med Sydvatten angående vattenledningen.*

#### **4.12 Stehags intresse- och försköningsförening**

Sammanfattning:

- Stehags intresse & försköningsförening (föreningen) menar att ytterligare exploatering söder om stambanan inte kan bli aktuellt innan utförandet av tidigare utlovande eller andra likvärda trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder har utförts. Föreningen kräver att kommunen i samråd genomför en revision av trafiksituationen i byn, i enlighet med Översiktsplan Eslöv 2035, Stehag, stycket ”*Verka för en gång- och cykelvänlig bykärna*”
- Föreningen anser att förslaget till detaljplan kommer att förvärra en redan katastrofal trafiksituation och att detaljplanen är undermålig vad avser GC-trafik mellan det föreslagna området och resten av byn.
- Föreningen anser att blandad bebyggelse med fler typologier bidrar till en mer livskraftig by och möjliggör för fler att bo/bo kvar i olika stadier av livet. Det är positivt att kommunen, via planen, delar den synen.
- Om förslaget genomförs kommer byborna att berövas ett populärt rekreationellt gångstråk. Föreningen anser att planens ersättare inte är ett likvärdigt alternativ och föreslår därför en annan sträckning.
- Förslaget till detaljplan tar jordbruksmark klass 7 i anspråk för att bygga bostäder och riskera därmed att strida mot Miljöbalken 3 kap 4§
- Förslaget underlättar för cyklister att ta sig från byns södra del till Sjöholmen

### Inledning

Stehag är en by som de senaste 20 åren har expanderat i en mycket hög takt - huvudsakligen som en följd av antagandena av detaljplanerna 513 (Thulebacke, byns sydvästra del) och 515 (syd Skytteskogen, byns sydöstra del). Byn präglas av att den av järnvägen är delad i två halvvar och att dessa två endast förbinds genom en enfilig banport med tillhörande upphöjd trottoar (cykelväg saknas). Till den norra halvan är idag byns service förlagd - samtidigt som det är den södra som har expanderat kraftigt med bostäder. Med den föreslagna utbyggnaden kommer invånarantalet att ha mer än fördubblats sedan 1990, men endast marginella åtgärder har vidtagits vad gäller infrastrukturen som förbinder byns halvvar. Stehags invånare består till mycket stor del av barnfamiljer och det är i huvudsak barn som är i behov av att ta sig till fots eller med cykel mellan byns olika delar. Speciellt utsatt är det stråk som blir många barns närmsta väg till skolan.

De senaste 25 åren har byns invånare i samband med varje utbyggnad av samhället uttryckt sin otillfredsställelse med trafiksituationen, brister som även Trafikverket och kommunens egna tjänstemän har identifierat. För att åtgärda problemen har kommunen tidigare utlovat åtgärder i form av en ny passage under stambanan (mark finns reserverat i detaljplan S13) —något som ännu inte genomförts. Vidare har man i detaljplan S15 ritat in en bilväg mellan väg 1306 och 1314, samt i exploateringsavtalet kopplat till detaljplan S15 förbundit sig att förse området med en gen GC-väg till bykärnan (med exploitören som medfinansierar upp till 800 000 kr). Inte heller några av dessa åtgärder har vidtagits.

Ansökan som har föranlett förslaget till detaljplan för Stehag 5:18 kommer från exploatören bakom detaljplanområdet S15. Föreningen anser det anmärkningsvärt att exploatera byn ytterligare innan Eslövs kommun har levererat på de åtaganden som har ställts som förutsättningar för de två senaste exploateringarna (S13 och S15). Som en följd av den idag bristande infrastrukturen uppstår dagligen farliga situationer mellan bilar och GC-trafik och vi ser att situationen kommer att förvärras ytterligare, om den föreslagna detaljplanen skulle bli verklighet. Därför anser vi den föreslagna detaljplanen vara undermålig, då den inte hanterar dess inverkan på redan befintliga trafikproblem samt riskerar att skapa nya (se nedan).

### Detaljplanens trafikpåverkan

1. Korsningen Smedbacken/Värtingevägen/Gruvbacken. Från utbyggnadsområdet föreslås gång- och cykeltrafik ledas till korsningen Smedbacken/Värtingevägen/Gruvbacken, en plats där det dagligen uppstår farliga situationer för just GC-trafikanter. Korsningen lider av dålig sikt, hög hastighet, avsaknad av utrymme och skydd för GC-trafik - detta samtidigt som Smedbacken/Värtingevägen enligt Swecos trafikrapport är byns överlägset mest trafikerade gata. Det handlar alltså om en trafiksituation som redan idag är oacceptabel, och som kommer att spådas på av den föreslagna detaljplanen.

### 2. GC-trafik längs Smedbacken och Värtingevägen

Från ovan nämnda korsning kommer GC-trafiken dela sig i två stråk; ett norrut via Smedbacken mot byns norra sida (mot station, skola, affär och övrig service), och ett söderut via Värtingevägen mot den planerade förskolan på Kornvägen (söder om Skytteskogen). I båda riktningarna erbjuder Smedbacken/Värtingevägen idag otillräckligt skydd och utrymme för gående, barnvagnar och cyklar. I båda fallen behöver vägen korsas en eller två gånger (beroende på riktning), samtidigt som det saknas reglerade övergångar. Varken situationen i korsningen eller den generella trafiksituationen längs Smedbacken/Värtingevägen reflekteras över eller hanteras i förslaget till detaljplan. Som en delösning föreslår föreningen att kommunen öster om Skytteskogen överväger att förlägga en GC-väg mellan det föreslagna utbyggnadsområdet och området S15 (och därmed den snart etablerade förskolan där).

### 3. Ökad biltrafik på överbelastad vägsträcka

Enligt Swecos trafikrapport kommer exploateringen leda till ytterligare drygt 200 fordon/dygn genom banporten, vilket kommer att spå på den redan ohållbara situationen på sträckan mellan korsningen Stationsvägen/Kärrstorpsvägen (norr om banporten) och upp till Värtingevägen. Trafikverket har i kommunikation med föreningen deklarerat att vägsträckan inte är överbelastad sett till antalet fordonsrörelser/dygn, men de bortser då från att Stehag är en utpräglad

pendlingsort och att den absoluta merparten av trafiken belastar vägen endast ett fåtal av dygnets timmar.

#### 4. Nordgående GC-trafik från utbyggnadsområdet

Förslaget förbiser den GC-trafik som kommer att ta sig till byns norra del via den östra järnvägsviadukten (väg 1314). Det är troligt att vägen kommer att användas flitigt då den är den mest gena till några av byns serviceinrättningar (exempelvis Hasslebo och Torsholkens förskola). Den befintliga GC-vägen tar idag slut vid Stationsvägen, varpå trafikanterna har att välja på att följa Stationsvägen alternativt dikesrenen på väg 1314 (och sedan vika av västerut på grässtigen längs bäcken). Båda vägarna är dåliga alternativ då de saknar vägren, sikten är begränsad och trafiken är tung (fordon högre än tre meter som önskar passera stambanan kan endast göra det via väg 1314). Särskilt alstrar Rönneholms Återvinningscentral mycket lastbilstrafik till och från den södra sidan.

#### 5. GC-trafik genom utbyggnadsområdet

Föreningen ser det som positivt att planförslaget försöker att inom området separera fotgängare och cyklister från biltrafik. Vi anser dock att man inte nått målet på grund av de fyra korsande bilgator som planeras genom promenadstråket. Vi anser att det finns goda förutsättningar att stänga bilgatorna och låta dem bli återvändsgränder i åtminstone de två centrala korsningarna, eventuellt alla tre inre korsningar. Detta skulle främja människors nyttjande, grönytornas potential och trafiksäkerheten i området. Framkomlighet för sopbilar kan möjliggöras genom väl planerad lokalisering av återvinningshus och särskild genomfart för enbart dessa sopbilar (och utryckningsfordon) i något fall.

#### Detaljplanen i relation till andra planer

I samband med all nyexploatering finns det anledning att reflektera över hur den står i relation till kommunens strategier och överenskommelser. I kommunens översiktsplan finns följande att läsa: *”i den fortsatta utvecklingen av Stehags bykärna till en mer gång- och cykelvänlig by behöver den totala trafiksituationen ses över. En sådan utredning kräver noggranna studier, dialoger och ett långsiktigt arbete och förhållningssätt. I bykärnan och längs skolvägar ska gång- och cykeltrafiken prioriteras, särskilt med fokus på barns rörelsefrihet, trygghet och tillgänglighet.”* Vidare hittar vi, som femte punkt i utvecklingsstrategin, följande målbild: *”Bykärnan är gång- och cykelvänlig och stationsområdet är en trygg och attraktiv vardagsplats i byn. Stationen och busshållplatsen är en mötesplats, bytespunkt och entré till byn”*. Inget av detta reflekteras i det som idag prioriteras. Men föreningen anser att det bör prioriteras innan olyckor sker och det vore rimligt att "långsiktigt arbete och förhållningssätt" (som nämns i kommunens översiktsplan) föregår en fortsatt och snabb expansion. I utvecklingsstrategin för bebyggelsestrukturen ska ny bebyggelse i första hand tillkomma genom förtätning och i potentiellt goda

kollektivtrafiklägen. Syftet med kollektivtrafiknära bostäder blir avsevärt sämre om t.ex. föräldrar på grund av bristande GC-infrastruktur blir tvungna att välja bilen för att på ett säkert sätt lämna barn vid skolan. Detta borde vara av största fokus med tanke på att oerhört värdefull åkermark tas i anspråk.

### Jordbruksmark

Av det som framgår i detaljplanen avser kommunen bebygga högklassig jordbruksmark utan närmare motivering. När prövning av exploateringsföretag sker via detaljplaner är kommunen skyldig att, i enlighet med 3 och 4 kap Miljöbalken, redovisa att det finns ett samhällsintresse av projektet, att det saknas annan mark att bebygga samt att redovisa vilka alternativa lokaliseringar som finns för ändamålet. Kommunen ska dessutom, före översiktsplaneprocessen, ta fram ett kommunalt planeringsunderlag avseende jordbruksmark. Föreningen frågar sig om kommunen tagit fram ett sådant planeringsunderlag avseende jordbruksmark och därefter vägt det mot detaljplanen.

### Rekreatiionsstråk, grönytor och övrig tillgänglighet

Den upptrampade gångbana som nämns på s. 9 i förslaget är ett stråk som huvudsakligen används för rekreation, eftersom den erbjuder vacker utsikt över fältet upp mot Stehagsgården. Att ersätta den med en stig genom det tänkta bostadsområdet är inte ett likvärdigt alternativ. Ett gångstråk i områdets södra utkant bör planeras in, med utsikt som inte skymms av den nya bebyggelsen. Området närmast Skytteskogen är attraktivt, såväl för rekreation som för tomtexploatörer. Vi anser att det vore markant bättre för de boendes livsmiljö och rekreatiionsmöjligheter att avsätta hela den västra kanten mot Skytteskogen till naturmark. Det kan också innebära en mjukare övergång mellan skogen och bostadsområdet, och minskar framtida risk för konflikter mellan tomtägare och utväxande biologiskt värdefulla brynmiljöer samt skuggande och vitalitetssänkta naturvärdesträd i skogen. Planlagd naturmark är i regel gynnsam för en lång rad ekosystemtjänster, inklusive jordmånsbildning och bördighet.

### Ekosystemtjänster

Föreningen instämmer i den sammanfattande bedömningen om negativa konsekvenser för stödjande ekosystemtjänster och positiva konsekvenser för kulturella ekosystemtjänster (EST). Beträffande försörjande EST så anser vi att planförslaget har missförstått begreppet jordmånsbildning. Planförslaget anser att jordmånsbildning inte påverkas negativt eftersom den kan fortgå utanför planområdet. Med ett sådant resonemang blir all EST-analys meningslös.

### Ouppfyllda åtaganden

Föreningen har ovan berört några av de brister och ouppfyllda löften som lever kvar efter exploateringar av S13 och S15, samt noterat att exploatören



bakom den föreslagna detaljplanen och S15 är densamme. Baserat på kommunens samt exploatörens underlåtenhet att svara upp till tidigare åtaganden är intresseföreningen oroad att scenariot nu ska återuppspela sig. Föreningen kräver att kommunen nogsamt följer upp sina egna, samt övriga parter åtaganden i samband med tidigare exploatering, likväl som vid en framtida ny.

*Kommentar:*

#### Trafiksituationen

*Enligt genomförd trafikutredning har det övergripande vägnätet i och omkring planområdet den kapacitet och utformning som klarar av att hantera konsekvenserna med det ökade trafikflödet från planområdet. Trafikutredningen har kompletterats med information om dygnsvariationer för att ta hänsyn till pendling. Enligt utredningen så tillför planområdet ett fordon varannan minut på Stationsvägen under den mest belastade timmen. Sweco bedömer att detta inte påverkar trafiksituationen med hänsyn till kapaciteten och utformningen som vägnätet har idag.*

#### Rekreativstråk, grönytor och övrig tillgänglighet

*Den befintliga gångstigen längs järnvägen är inte lämplig då den är delvis placerad på Trafikverkets mark. För att skapa ett bättre och genare stråk förläggs därför en ny gång- och cykelväg genom planområdet som ska fungera som samlande stråk för gång- och cykelrörelser genom området. I områdets möte med landskapet i söder föreslås ett viktigt skyfallsdike varför det inte har bedömts finnas utrymme för ytterligare ett gångstråk i detta läge.*

*Skogen och bostadsområdet kommer att avgränsas av ett dagvattendike på naturmark som ger en något mjukare övergång mellan skog och bostäderna. Från bostadsområdet finns också möjlighet att anlägga stigar in i skogen. Skytteskogen är kommunalt ägd vilket innebär kommunen har rådighet över hur skogen ska skötas. Diskussioner om skötsel etc. av Skytteskogen pågår och ansvarig för detta är medveten om det pågående planarbetet.*

#### Jordbruksmark

*En utförligare motivering av ianspråktagande av jordbruksmark är tillagd i planhandlingarna.*

#### Ekosystemtjänster

*Text om ekosystemtjänster är justerad.*

#### Ouppfyllda åtaganden

*Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören där åtagandena beskrivs.*

**De huvudsakliga ändringarna efter samrådet är:**

- Bearbetning av planförslaget utifrån dagvatten- och skyfallshantering. VA SYDs ledning i nordväst påverkas inte av förslaget.
- Lagt till information om bland annat riksintressen, vibrationer, närhet till reningsverk och luftkvalitet.
- Lagt till information i genomförandebeskrivningen.
- Utvecklat motivering av ianspråktagande av jordbruksmark.
- Lagt till och förtydligat bestämmelser i plankartan.

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

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef  
Tillväxtavdelningen

Olof Halvarsson  
Planeringsarkitekt  
Radar Arkitektur och planering AB