

2022-12-07 / 2022-04-04

Mikael Vallberg

+4641362423413-62423

mikael.vallberg@eslov.se

Granskningsutlåtande - Detaljplan för Skatan 10, i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningsutlåtandet är kompletterat med anledning av ändringar i detaljplanen inför ett nytt antagande. Ny text är understruken.

Granskningsutlåtande

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-03-01, § 22, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för granskning under tiden 2022-03-15– 2022-04-19. Totalt 13 yttranden har inkommit, varav 5 är med erinran. Servicenämndens yttrande missades i samrådsredogörelsen. Svar på yttrandet redovisas i detta granskningsutlåtande. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående granskningshandlingen genom utsända handlingar.

Sammanfattning

Inkomna yttranden utgörs framför allt av förslag på förtydliganden i planbeskrivning och i plankarta. Utöver det berör yttranden planförslagets påverkan på skolverksamheten och risk för översvämning.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom förtydliganden i planhandlingar utifrån tidigare genomförda studier och utredningar, samt kompletteringar och justeringar av planhandlingarna.

Kommunfullmäktige antog Detaljplanen för Skatan 10, i Eslöv, Eslövs kommun vid sammanträdet den 31 oktober 2022, § 98. Länsstyrelsen beslutade 2022-11-30 att upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen. Inför beslut om nytt antagande har planhandlingarna kompletterats, i enlighet med länsstyrelsens synpunkter, med villkor för startbesked, ändrad lovplikt och förtydligande om att fördröjningsmagasin på kvartersmark även är ett infiltrationsmagasin. Samt med beskrivning och reglering av hur fördröjningsdamm som planeras på förorenad mark ska anläggas så att vatten från fördröjningsdammen inte riskerar att laka ur föroreningar.

Kommunledningskontoret gör därmed bedömningen att detaljplanen för Skatan 10 kan föras till antagande.

Kvarstående erinringar finns från Barn och familjenämnden (gällande trafiksäkerhet, byggnadshöjd, yta för idrottsverksamhet och barnperspektiv), Servicenämnden (gällande förenlighet med intentioner i FÖP, behov av grönytor i Bergaområdet, höjd på föreslagen bebyggelse, dagvattenhantering och trafiksäkerhet) och VA SYD (gällande förenlighet med översiktsplanen och skyfallshantering).

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till förvaltningar, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

YTTRANDEN

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

1.	Statliga och regionala Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Region Skåne	i.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	i.e
2.2	Barn- och familjenämnden	m.e
2.3	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.4	Servicenämnden	m.e
2.5	Vård- och omsorgsnämnden	i.e
2.6	MERAB	i.e
2.7	VA SYD	m.e
2.8	Räddningstjänsten Syd	i.e
3.	Övriga	
3.1	Skanova (Telia Company) AB	i.e

1. Statliga och regionala myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Yttrande över granskning av detaljplan för Skatan 10 i Eslöv, Eslövs kommun

KS.2020.0186

Redogörelse för ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för icke störande industri på nuvarande fotbollsplan och grönområde. Planen innefattar också allmänna gång- och cykelvägar, parkmark samt ytor för dagvatten- och skyfallshantering. Planområdet är idag planlagt för skolverksamhet och allmän plats (natur/park).

För området gäller *Översiktsplan Eslöv 2035* (antagen 2018). Enligt översiktsplanen är området utpekad som grönområde samt för lämpligt område för vattenhantering. Kommunen gör bedömningen att planförslaget strider mot översiktsplanen. I pågående fördjupning av *Översiktsplan för Östra Eslöv*, är planområdet utpekad som område för verksamheter och industri samt transportintensiv verksamhet.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget har varit på samråd mellan den 18 juni - 1 september 2021. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för översvämning/MKN-vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till risk från verksamhet och förorenad mark.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen ser positivt på att dagvattenhanteringen nu delvis är utpekad inom allmän platsmark. Däremot föreslås fortsatt ett magasin inom kvartersmark (b₁) för att fördröja dagvatten. Länsstyrelsen tolkar att föreslaget magasin inom kvartersmark är en förutsättning för att klara miljö kvalitetsnormer för vatten och översvämningrisk inom och utanför planområdet. Länsstyrelsen vill i sammanhanget uppmärksamma kommunen om att planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket gör att det är VA-huvudmannens ansvar att hantera dagvattnet. Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår därför.

Hantering av dagvatten ska i första hand ske inom allmän platsmark och planförslaget får inte förhindra eventuella åtgärder som kan krävas. Länsstyrelsen ser inte att föreslagen bestämmelse (b₁) är lämplig eftersom dagvattenfrågan inom verksamhetsområde för dagvatten regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV).

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att översvämningsrisken inom planområdet är tänkt att säkerställas med nivå för färdigt golv. Länsstyrelsen kan inte utläsa att detta säkerställs på plankarta. Om föreslagen höjdsättning är en förutsättning behöver plankartan kompletteras inför antagande. Länsstyrelsen menar att kommunen inför antagandet behöver visa på att man klarar miljö kvalitetsnormer för vatten samt tillämpa de åtgärder som genomförd utredning kommit fram till. Länsstyrelsen förutsätter att nödvändiga planbestämmelser och regleringar för att hantera miljö kvalitetsnormer och översvämningsrisk, enligt ovan, är säkerställt innan planen går till antagande.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Biotopskyddade träd

Enligt planbeskrivningen framgår det att kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet för att ta ner träd. Länsstyrelsen noterar att ansökan är inskickad, men vill förtydliga att frågan bör vara avklarad redan innan planen går till antagande för att säkerställa att detaljplanen är genomförbar.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande *risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten* enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Linnea Björk har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift. Du hittar information om hur länsstyrelsen behandlar personuppgifter på www.lansstyrelsen.se/dataskydd*

Kommunledningskontorets kommentarer:

Den i dagvattenutredningen föreslagna höjdsättningen är inte en förutsättning för hantering av översvämningsrisken. Kommunen reglerar omhändertagande av dagvatten på kvartersmark för att på kort sikt säkerställa kapaciteten i det allmänna ledningsnätet. Regleringen av dagvattenhanteringen är en kortsiktig lösning tills dess att VA Syd har genomfört kapacitetshöjande åtgärder i det allmänna dagvattensystemet.

Plankartan reglerar en fördröjningsyta på allmän plats och en upplysning om hur stor vattenmängd som ska omhändertas inom området. Volymen motsvarar beräknad översvänningsmängd vid ett skyfall.

Översvänningsrisken hanteras genom ett villkor för startbesked som anger att startbesked inte får ges för icke störande industri (J₁) förrän skyddsåtgärd fördröjnings- och infiltrationsmagasin (m₁) samt dagvatten- och skyfallsdamm (fördröjning₁) har vidtagits.

De sammanlagda fördröjningsvolymerna motsvarar ökat fördröjningsbehov som uppstår i samband med planens genomförande. Fördröjningsmagasinet på kvartersmark regleras i plankartan till att även utgöra infiltrationsmagasin som ska rena föroreningar i dagvatten som kan uppstå från tung trafik.

Då fördröjningsdamm för skyfall och dagvatten ska anläggas inom parkmarken där markföroreningar konstaterats är det av stor vikt att sanering och anläggning sker på ett betryggande sätt så att inte fördröjningsdammens vatten lakar ur föroreningar och transporterar dessa vidare via avrinning eller infiltration. Fördröjningsdammens konstruktion har därför utretts och beskrivs i bilagan Konstruktionsbeskrivning av skyfallsdamm Kv Skatan 10, Eslöv, VA-gruppen 2023-02-27.

För att säkerställa att fördröjningsdammens vatten inte lakar ur föroreningar och sprider dem vidare ska markföroreningar avhjälpas från platsen och fördröjningsdammen anläggas tät. Detta säkerställs i plankartan genom villkor för startbesked a₁ - startbesked för park får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats samt genom bestämmelse om fördröjningsdammen utförande, fördröjningsdamm för dagvatten och skyfall (fördröjning₁) ska utföras tät så att vatten inte kan infiltrera underliggande jordlager.

Att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas av dagvatten från kvartersmarken har säkerställts genom skyddsåtgärd fördröjnings- och infiltrationsmagasin som är angett som m₁ i plankartan.

Länsstyrelsen beviljade dispens för avverkning av ett alléträden den 2022-01-24. Planbeskrivningen har kompletterats med villkor för beslutet.

1.2 Lantmäteriet

m.e

Plankarta

Användningsområden

Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd då det flera användningsområden så som (J₂) och S redovisas med vit färg i

teckenförklaringen. Enligt rekommendationerna finns ingen användning som ska ha vit färg.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S, Skola betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Genomförandefrågor i planbeskrivning

Vilka av åtagandena ingår i exploateringsavtalet?

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. 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.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploitören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom: att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Plankartan har justerats enligt Lantmäteriets yttrande.*

Marken som har kombinerade ändamål Skola och Icke störande verksamhet avser en gemensam infart där byggnad inte får uppföras. Markytan innehåller de två användningarna för att säkerställa verksamheternas rättigheter och för att möjliggöra kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören inför ombyggnation av infarten.

Planbeskrivningen innehåller rubriken "Exploateringsavtal" på sidan 30 om vilka åtaganden som ingår i exploateringsavtalet.

1.3 Trafikverket i.e

Trafikverket bedömer att kommunen har hanterat Trafikverkets synpunkter i samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter i granskningsskedet.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

1.4 Region Skåne i.e

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i.e

Miljö och Samhällsbyggnad har inget ytterligare att tillföra om detaljplanen för Skatan 10 i granskningsskedet.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

2.2 Barn och familjenämnden m.e

I samrådsskedet pekade vi ut vilken påverkan uppförandet av fabriken riskerade att få för de pedagogiska verksamheterna som verkar på Bergaområdet i allmänhet och Källeberg i synnerhet.

Trafik

Tung trafik (10 leveranser per dag) kommer dela infart med skolan. Eftersom ingen förändring i planen är föreslagen från samrådskedet kvarstår detta problem framgent.

Byggnadshöjd

Även byggnadshöjden med tillåtna 11 meter på fabriksbyggnaden kvarstår i förslaget. Även om kommunledningskontoret kunnat påvisa att fabriken inte kommer skugga utemiljön för barnen kommer det rekreativa värdet av utemiljön på skolan påverkas av att ha en såpass hög byggnad på grannfastigheten.

Parkmiljön

Den parkyta som planeras kan användas för rastverksamhet delvis men är fortsatt för liten för idrottsundervisning. Det betyder att skolan får en försämring av sin möjlighet att bedriva undervisning av hög kvalitet när fabriken byggs på elevernas fotbollsplan. Eftersom utomhusytorna på Bergaområdet disponeras gemensamt får det effekt för all idrottsundervisning på Bergaområdet.

Barnkonsekvensanalys

Barn- och familjenämnden bedömer att påverkan för elevernas räkning blir så pass stor att en djupare barnkonsekvensanalys behöver göras gällande detaljplaneändringen som föreslås. Innan antagande kan planförslaget behöva anpassas för att inte riskera att försämra barnens villkor inom området.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Trafiksäkerheten för skoleleverna på Källbergskolan har undersökts i en trafikutredning. Trafikutredningen visar att lastbilar kan vända inom verksamhetsområdet och därför inte kommer att backa på den gemensamma infarten. Vid korsningspunkterna mellan Per Håkanssons väg och gång- och cykelstråk bör sikt och belysning säkerställas för att bibehålla god trafiksäkerhet. För att öka trafiksäkerheten kommer exploitören att bekosta en ombyggnation av infarten.

Kommunledningskontoret bedömer att den nya byggnadens påverkan på det rekreativa värdet av skolans utemiljö är godtagbar.

Kultur och fritidsnämnden som har ansvar för att bevaka frågan om idrottsytor bedömer att det finns tillräckliga ytor för idrottsändamål inom Bergaområdet.

Kommunledningskontoret har tidigare bedömt att det finns tillräckliga ytor för skolverksamheten i Bergaområdet och bra förutsättningar för att skapa en god utemiljö även om det blir en industrietablering på Skatan 10.

Om grönytan på Skatan 10 utgår från skolområdet uppgår friytan per barn till 49 kvadratmeter per barn (baserad på maxantalet 900 elever).

Kommunledningskontoret anser att den kvarvarande friytan är god då Bergaområdet fortsatt kommer ha större friyta per barn än andra skolor i Eslöv.

2.3 Kultur- och fritidsnämnden

i.e

Kultur- och fritidsnämnden har tagit del av underlaget.

Förvaltningen anser att det finns tillräckligt med grönytor för fotboll i området, även om berörd grönyta försvinner. Bedömningen är att det inte skulle ha någon negativ påverkan på de föreningar eller allmänhet som är aktiva på platsen. Om den ”aktivitetsbana” som finns i området kommer att försvinna kan det vara aktuellt att undersöka behovet av ersättning av utomhusträningsredskap.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.4 Servicenämnden

m.e

Servicenämnden yttrade sig i samrådsskedet av detaljplanen den 14 september 2021, § 109. Servicenämnden för fram motsvarande yttrande i granskningsskedet.

Yttrande i samrådsskedet

Serviceförvaltningen har tagit del av Miljö och Samhällsbyggnad Miljöavdelnings yttrande och anser att miljöavdelningen har väl formulerat de viktigaste aspekterna för detta samråd i sitt yttrande. Bland annat att denna planbeskrivning inte sammanfaller med fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv utifrån ambitionen att blanda upp området med fler bostäder, mer grönska, fler sociala ytor och ökad hållbarhet.

Även kart- och bygglovsavdelningen på Miljö och Samhällsbyggnad uttrycker brister och negativ påverkan för både hantering av planförslag och översiktsplan, samt andra negativa konsekvenser för bland annat trafik och dagvatten, översvämning och skyfall. Serviceförvaltningen hänvisar till och instämmer i

synpunkterna från avdelningarna på Miljö och samhällsbyggnad. Tilläggas kan att behov av grönytor och hanteringen av dag- och ytvattnet bör fortsatt vara prioriterat för detta område då andra ytor är svåra att tillgå och risken för att alternativa åtgärder kommer med stor sannolikhet kräva kostsamma investeringar.

För att få en god sammanfattning på översiktsplanen går att läsa följande på sid 6 i planbeskrivningen.

Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan (maj 2018) är fastigheten Skatan 10 föreslagen som grönområde inom skolområde. Marken är även utpekad som lämplig att samutnyttja för vattenhantering. Området är en del av ett utpekad stadsomvandlingsområde i östra Eslöv planerat för 1600 nya bostäder fram till 2035. Översiktsplanen lyfter generellt fram behovet av grönstruktur samt ytor för hantering av vatten inom omvandlingsområdet.

Frågor som Serviceförvaltningen önskar framföra och anser behöver utredas vidare är följande:

- Planförslaget innebär att en ny industribyggnad byggs på fotbollsplanen på Skatan 10. Byggnaden kommer att ha en maximal höjd på 11 meter.

Utifrån dagvatten- och skyfallsutredning (VA-gruppen 2021-01-18) (sid 7) finns behov av att färdig golvhöjd på byggnaden kan bli +77,00.

Vad kommer den totala höjdskillnaden bli i förhållande till Källebergskolan? Hur kommer detta påverka dagsljuset för Källebergskolan och vilka andra konsekvenser kan den stora höjdskillnaden mellan byggnaderna och andra intill liggande ytor påverkas?

Frågor utifrån VA-Gruppens dagvatten – och skyfallsutredning Skatan 10

- Fotbollsplanen på Skatan 10 är utpekad som ett möjligt

översvämningssområde. Höjdsättningen av gc-vägen öster om Skatan 10 samt nya höjder på tomt och färdig golvhöjd ses över för att säkerställa rinnväg längs gc-vägen. (sid 8)

Hur kommer nya höjder påverka gc-vägen? Risk för att gc-vägen blir ett dike vid skyfall? Hur mycket dyrare kommer eventuella åtgärder att bli? Vem ska stå för den kostnaden?

- För att ytterligare säkerställa rinnvägar föreslås anlägga grunda svackor mot fotbollsplanerna längre västerut. (sid 8)

Hur kommer det påverka infartsvägen till skolområdet/angränsande skolområde?

Vem står för dessa ev åtgärderna?

- Anläggandet av en damm/utjämningsmagasin på föreslagen plats gynnar

dagvattenhanteringen inom utredningsområdet, och förbättrar dagvattensituationen nedströms. Även fördröjning av dagvatten på egen tomt, Skatan 10, bidrar till en förbättrad situation längs Per Håkanssons väg. (sid 9)

- Vem kommer få ansvaret och stå för kostnaderna för de åtgärder som krävs för att klara dagvatten-, ytvatten- och skyfallsproblematiken i området? I nuvarande förslag kommer det krävas mycket schaktarbeten i mark vilket kan innebära krav på marksanering. Kan detta undersökas vidare för att kunna göra en kostnadsuppskattning av eventuella marksaneringar?

Frågor utifrån AFRY PM Trafikutredning Skatan 10

- Har man undersökt möjligheten att göra lastkajen vinklad mot Källebergskolan istället (sid 3 Fig 2) och att bef gc-väg öster om fastigheten används som infart? (på Per Håkanssons väg korsar ett gång- och cykelstråk vägen (sid 5, Figur 5 punkt 1) ?

- Har man undersökt vilka för- och nackdelar, konsekvenser, kostnader det skulle bli om man flyttar gc-vägen, som ska gå igenom Idrottsparken/skol/området intill infarten till Källebergskolan? (sid 5, Figur 5 punkt 2) och att bef gc-väg blir infarten till Bio-Gaia istället?

Den tunga trafiken till Bio-Gaia slipper då ha samma infart som till skolområdet?

(In- och utfart samt angöring till lastkajen kunde bli säkrare och effektivare? Bättre för de längre lastbilarna?)

- Hur skulle trafiksäkerheten och miljön påverkas om man styr alla tunga transporter att komma endast via Ringsjövägen-Vikhemsvägen till Per Håkanssons väg?

Se en nyligen gjord studie som gjorts av försäkringsbolaget Folksam som visar att nio av tio tunga fordon körde för fort utanför skolor. Hur kommer den föreslagna detaljplanen ta hänsyn till Barnrätts-perspektivet?

<https://www.svt.se/nyheter/snabbkollen/nio-av-tio-tunga-fordon-korde-for-fortutanfor-skolor>

Kommunledningskontorets kommentarer:

Den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv anger en förändrad markanvändning för fastigheten Skatan, från oexploaterad grönyta planlagd för skoländamål till verksamheter och industri.

Dagvatten- och skyfallshantering är en central fråga i detaljplanen. I dagsläget fungerar inte gräsytan som en infiltrationsyta eftersom jorden är tät lerjord. Det innebär att dagvatten leds över gräsytan till skolområdet. Detaljplanen innehåller dels en fördröjningsyta som tar emot dagvatten och skyfall från ett större upptagningsområde öster om planområdet, dels underjordiska magasin som tar hand om dagvatten inom Skatan 10. Sammantaget bidrar dagvatten- och skyfallslösningarna förbättrande åtgärder jämfört med hur situationen ser ut idag. Förslag om färdig golvhöjd på +77 meter över havet är inte en förutsättning för att hantera risk för översvämning och regleras därför inte heller i detaljplanen.

Byggnadshöjderna har studerats i planarbetet och kommunledningskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen genererar en rimlig påverkan på omkringliggande bebyggelse. Plankartan reglerar högsta nockhöjd till 11

meter. Vybilderna på sidan 25 i planbeskrivningen visar att planförslaget inte skuggar skolgården.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen kommer gc-vägen inte påverkas av förändrade rinnvägar till följd av detaljplanens genomförande. Kommunledningskontoret förväntar inte att exploateringen kommer att föranleda åtgärder.

Exploatören står för kostnad för anläggning av fördröjningsyta. Exploatören har låtit genomföra en markmiljöundersökning och detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges förrän markföröreningar har avhjälppts.

Olika infartsmöjligheter har undersökts varav förslaget som Servicenämnden anger har varit ett av alternativen. Alternativet har avskrivits på grund av olika förutsättningar för BioGaias verksamhet.

Styrning av tunga transporter kan ske genom lokala trafikföreskrifter. Detaljplanen hindrar inte att kommunen beslutar om lokala trafikföreskrifter som leder den tung trafik styrs till Ringsjövägen-Vikhemsvägen.

Barnrättsperspektivet har studerats utifrån trafiksäkerhetsaspekten och genomförd trafikutredning fastslår att trafiksäkerheten kan säkras. Barnrättsperspektivet har även studerats utifrån tillgänglig friyta per elev, där en utredning av kommunledningskontoret visar att skoleleverna inom Bergaområdet har en god tillgång till friyta.

2.5 Vård- och omsorgsnämnden i.e

Vård- och omsorgsnämnden lämnar förslag till detaljplan för fastigheten Skatan 10 utan erinran.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

2.6 MERAB i.e

Merab har inget att erinra mot förslaget.

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller dock krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad.

För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista enl. bif. bilaga.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

2.7 VA SYD

m.e

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

Det är konstaterat att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Planområdet är utpekad som ”yta att hantera vatten” i Översiktsplan Eslöv 2035. VA SYD anser att det ur ett skyfallsperspektiv är lämpligast att utveckla fotbollsplanen enligt översiktsplanens intensioner som en ”yta att hantera vatten”.

Detaljplanen trycker på att Skatan 10 inte hanteras som en skyfallsyta i FÖP Östra Eslöv. Därmed strider inte detaljplanen mot FÖP:en. I samband med FÖP:en har det dock inte gjorts en konsekvensanalys av vad det innebär att Skatan 10 inte kan användas för skyfallshantering. Det är en brist. Nu, i samband med utförandet av FÖP Östra Eslöv kommer det att göras en skyfallsutredning. Vi tycker att det är olyckligt att en möjlig yta för att hantera dagvatten och skyfall försvinner i samband med denna detaljplan, innan skyfallsutredningen gjorts.

Enligt FÖP Östra Eslöv kommer FÖP-området att förtätas för att möjliggöra för ny bebyggelse. Det innebär att det behövs fler grönytor, som kan användas för skyfall och dagvattenfördröjning. Området uppströms planområdet kommer även det att förtätas i framtiden, vilket innebär att mer skyfall och dagvatten måste omhändertas.

Vi är medvetna om att det, i detaljplanen, skapas en yta (ca 2500 m²) för hantering av skyfall och dagvatten. I jämförelse kan sägas att fotbollsplanens yta är ca 6000 m².

Det är positivt att dagvatten ska hanteras inom fastigheten innan det släpps till det allmänna dagvattennätet. Att hantera dagvatten lokalt och vid källan är ett viktigt bidrag till en mer hållbar dagvattenhantering.

Dagvatten och skyfallsutredning, VA-Gruppen 2021-01-18, rev 2021-12-09

Vi noterar att enligt P110 är den sammansatta avrinningskoefficienten för industriområde med kuperad terräng 0,7. Avrinningskoefficienten som använts i utredningen är baserad på befintlig bebyggelse. I nuläget är industritomterna inte fullt utbyggda. I framtiden kommer industriområdet att förtätas. Detta kan göra beräkningarna missvisande.

Dagvattenhantering på egen fastighet:

Det går fortfarande inte att följa beräkningarna i utredningen. Hur är volymen på 60 m³ beräknad?

Kommunledningskontorets kommentarer:

VA SYDs ståndpunkt gällande ytans önskvärda användning har noterats.

Om avrinningskoefficienten för uppströms liggande industriområde ökas från 0,6 till 0,7 kommer det maximala magasinsbehovet att öka med 700 m³ (från 2700 m³ till 3400 m³), vilket inträffar vid ett 100-årsregn med 50 minuters varaktighet.

Detta innebär att den HWY i det föreslagna magasinet höjs med 25 cm till nivån +76,35. Detta ryms inom det föreslagna magasinet som har en nivå på +76,50. Bräddnivån ändras i föreslagen munkbrunn till samma nivå (+76,35).

Observera att denna HWY endast inträffar vid ett fåtal 100-årsregn. Vid övriga regn kommer WY i magasinet att vara betydligt lägre.

Vid nybyggnation eller förtätning inom industriområdet kan fastigheter åläggas att göra fördröjningar på den egna fastigheten. Detta minskar fördröjningsbehovet i det föreslagna magasinet.

Storlek på fastigheten: 5480 m²

Dimensionerande regn: 273 l/s,ha (10 min, 20 år)

Dagvattenflöde från fastigheten idag: $0,548 \times 0,2 \times 273 = 29,9$ l/s ca 30 l/s

Flöde vid bebyggd fastighet: $0,548 \times 0,9 \times 273 = 134,6$ l/s

Antag att fastigheten bara får avleda 30 l/s vid förbindelsepunkt.

Erforderligt magasin på tomt: $(134,6 - 30) \times 600 = 62,8$ m³

Därtill kommer det vid planerad nedfart för lastangöring av godstransporter, finnas möjlighet att tillfälligtvis hantera betydligt större mängder dagvatten (300-500 m³).

2.8 Räddningstjänsten Syd

i.e

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

3.1 Skanova

i.e

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

Revideringar

- Förtydligande i planbeskrivningen om villkor för beslut gällande dispens för biotopskydd av allé.
- Förtydligande i planbeskrivningen av hur fördröjnings- och infiltrationsmagasin säkerställs
- Förtydligande i planbeskrivningen av hur anläggning av fördröjningsdamm på förorenad mark ska ske för att säkerställa att föroreningar inte lakas ut och sprids.
- Reglering av fördröjningsdammens utförande för att säkerställa att markföroreningar inte kan lakas ut och spridas.
- Justering av volymen som fördröjnings- och infiltrationsmagasinet ska hantera från 60 till 80 kubikmeter.
- Ändrad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Villkorat startbesked för användning icke störande industri förrän dagvatten och skyfallshantering har vidtagits.

Berörda fastighetsägare har informerats om gjorda revideringar. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Emelie Edström
Planarkitekt

Hilda Hallén
Planarkitekt

Mikael Vallberg
Planchef