



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelser utan särskild beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

Kvartersmark

- B Bostad.

MARKENS ANORDNANDE

Minst 50 % av respektive fastighet ska vara öppen för dagvatteninfiltration.

- n₁ Marklov krävs för fällning av träd.

- Utfartsförbud för biltrafik

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Byggnad får inte uppföras. Stödmur tillåts.
- Högsta byggnadshöjd i meter. Takkupor får uppföras till högst 1/3 av taklängd, oberoende av byggnadshöjd och antal våningar.
- Minsta respektive största takvinkel.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gräns som inte är gata.

Komplementbyggnad, fristående eller sammanbyggd med bostadshus, ska placeras minst 1.5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med annan komplementbyggnad.
Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata.
Komplementbyggnad ska ha lägre totalhöjd än huvudbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

- Standardförfarande
- Utökat planförfarande

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS

- GRÄNS FÖR FASTIGHET OCH SAMFÄLLIGHET SAMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRAKT
- TRAKTGRÄNS
- RÄTTIGHETSGRÄNS

HÖJDFÖRHÅLLANDEN; RH 2000

- NIVÅKURVA
- AVVÄGD HÖJD

FASTIGHETSBETECKNINGAR

- HOVEN
- 3 KVARTERSNAMN
- ESLÖV REGISTRERNUMMER FÖR FASTIGHET MED KVARTERSNAMN
- 53:4 TRAKTNAMN
- Lr REGISTRERNUMMER FÖR FASTIGHET MED TRAKTNAMN
- Sv BETECKNING PÅ UTRYMME FÖR LEDNINGSRÄTT
- ga BETECKNING PÅ RÄTTIGHETSOMRÅDE
- u BETECKNING PÅ GEMENSAMHETSOMRÅDE
- MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR

GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH FIB

- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- FIB (FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSE)

BYGGNADER

- BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
- UTHUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
- INDUSTRI, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
- TRANSFORMATÖRBYGGNAD

ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT

- STAKET
- HÄCK
- JÄRNVÄG
- SLÄNT
- TRÄD
- ÅKER
- LÖVSKOG

SWEREFF 991330
GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD, 2018-05-02



ORIENTERINGSKARTA

DETALJPLAN FÖR DEL AV ESLÖV 53:4,
BYGELVÄGEN/APELVÄGEN - SOLVÄGEN /ALLMOGEVÄGEN/SYNÅLSVÄGEN
I ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

2019-01-21

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA

REGISTRERINGSDATUM
Planen antagen av:
Kommunstyrelsen
2019-03-05
§ 36 BETYGAR

PLAN NR E.327

Planen vunnit laga kraft:
2019-12-10



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet inringat.

Detaljplan för del av Eslöv 53:4; Bygelvägen/Apelvägen -
Solvägen/Allmogevägen/Synålsvägen

i Eslöv, Eslövs kommun, Skåne län 2019-01-21

Antagen av kommunstyrelsen 2019-03-05 §36

Planen vunnit laga kraft 2019-12-21

HANDLINGAR

- ☒ Planbeskrivning med genomförande
- ☒ Plankarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ESLÖV 53:4 - BYGELVÄGEN/APELVÄGEN - SOLVÄGEN/ ALLMOGEVÄGEN/SYNÅLSVÄGEN

Inför antagandeskedet har följande redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Planbestämmelse om att 50 % av marken ska vara infiltrerbar förtydligas till att det ska gälla inom respektive fastighet.
- Plrckmark justeras till korsmark för delområde A för att möjliggöra stödmur. Bebyggelse tillåts ej.
- Planbestämmelse om utfartsförbud förtydligas om att det enbart gäller utfartsförbud för biltrafik.
- Plankartan förses med skalangivelse och skalstock.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med kompletterande text och illustrativt material om hur höjdskillnaden inom planområde A kan hanteras.
- Illustrationen för planområde B har korrigerats redaktionellt.

Genomförandebeskrivning

- Genomförandebeskrivning förtydligas om hur ledningsflytt ska finansieras och namngivning av kvarter.

ANTAGANDEHANDLING
Planbeskrivning med genomförande
2019-01-21

Dnr: KS.2017.0149

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ESLÖV 53:4 - BYGELVÄGEN/APELVÄGEN - SOLVÄGEN/ ALLMOGEVÄGEN/SYNÅLSVÄGEN

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

Detaljplanen syftar till att förtäta nuvarande asfaltsytor för gästparkering till kvartersmark för bostäder.

Läge

Detaljplanen består av två separata planområden på den västra delen av Eslövs tätort, belägna dels vid Bygelvägen/Apelvägen (hädanefter delområde A) och dels vid korsningen Solvägen/Allmogevägen/Synålsvägen (hädanefter delområde B) på Väster. Se figur 1.

Areal

Planområdets totala areal utgör cirka 2400 m². Planområde A: 1300 m² och planområde B; 1100 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Eslöv 53:4 som ägs av Eslövs kommun. Angränsande fastigheter är kommunal- och privatägda.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

En ny översiktsplan; Översiktsplan Eslöv 2035, antogs av Eslövs kommun under maj 2018. I översiktsplanen konstaterar kommunen att befintlig struktur väster om stambanan ska förtätas med 600 bostäder. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanen.

Klok förtätning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-06-14 godkänt projektplan för Klok förtätning (dnr. 2016.0320). Projektet syftar till att analysera Eslöv väster om



Planområde A; Bygelvägen/Apelvägen.



Delområde B; korsningen Solvägen/Allmogevägen/Synålsvägen.

järnvägen för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen. *Detaljplan för del av Eslöv 53:4, Bygelvägen/Apelvägen - Solvägen/Allmogevägen/Synålsvägen* bör ses som en del av detta arbete.

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. Inom och i anslutning till pla-

nområdet gäller stadsplan "Ändring och utökning av stadsplanen för västra delen samt upphävande av stadsplanen för kvarteret 152 Grävlingen m.fl" för västra delen antagen 1966 (S. 129). Planområdet ingår som område för allmän plats.

Nuvarande planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2018-03-13 Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Eslöv 53:4.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör bostäder. Vilken typ och antal bostäder avgörs initialt i markanvisningsförfarandet alternativt bygglovsskedet. Bostadsbyggnad får uppföras med högst 1-planshus med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Bostadsbyggnad bör placeras med långsidan mot Bygelvägen för delområde A respektive mot Solvägen för delområde B för att utnyttja respektive planområde effektivt. Byggnation bör utformas med sadeltak med minsta och högsta tillåtna taklutning på 15 respektive 45 grader. Takkupor upp till en tredjedel av taklängd tillåts, oberoende av byggnadshöjd och antal våningar.

Nivåskillnad

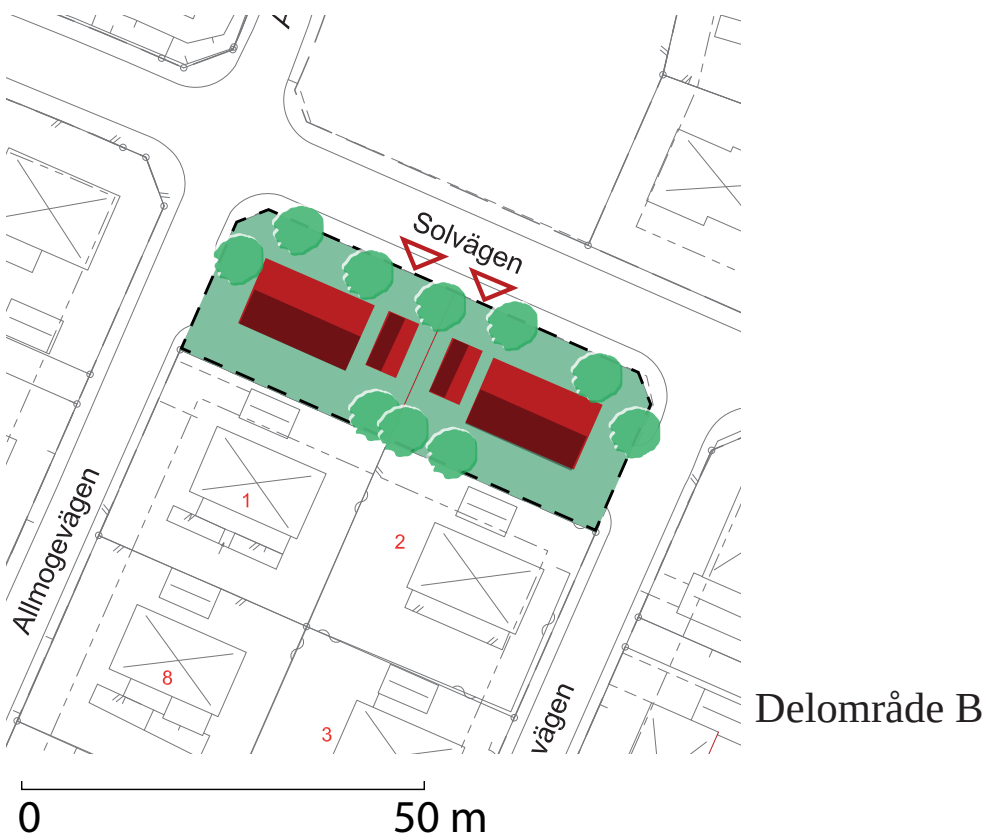
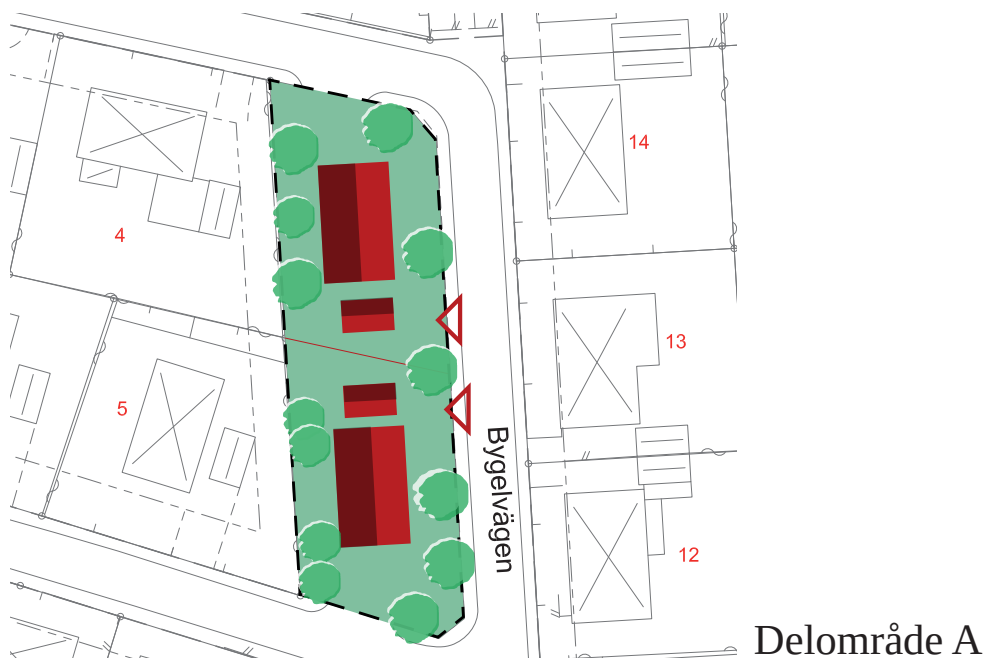
Planområde A har en nivåskillnad på cirka 3,2 meter i nord-sydlig riktning med högsta punkt i norr. I öst-västlig riktning är nivåskillnaden ca 1 meter med högsta punkt i öster. Entréer som placeras mot Bygelvägen bör ligga på samma höjdnivå som vägens nivå vilket kräver markfyllnad, se figur 4.

Nivåskillnaden i öst-västlig riktning hanteras lämpligen med svag lutning åt väster och stödmur i fastighetsgräns mot befintlig bebyggelse på kv. Tömmen. Ett alternativt sätt är att inte ha stödmurar åt väster utan enbart hantera nivåskillnaderna med slänter.

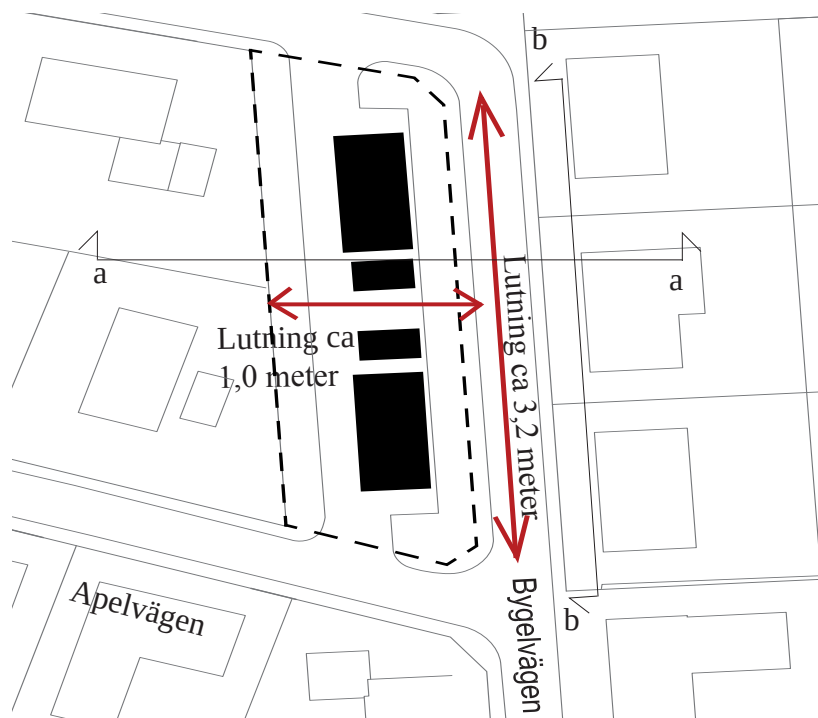
I nord-sydlig riktning hanteras höjdskillnad lämpligen med att bebyggelsen terrasseras. Längs ner i söder hanteras nivåskillnad lämpligen med slänt. Se figur 5.

Grönstruktur

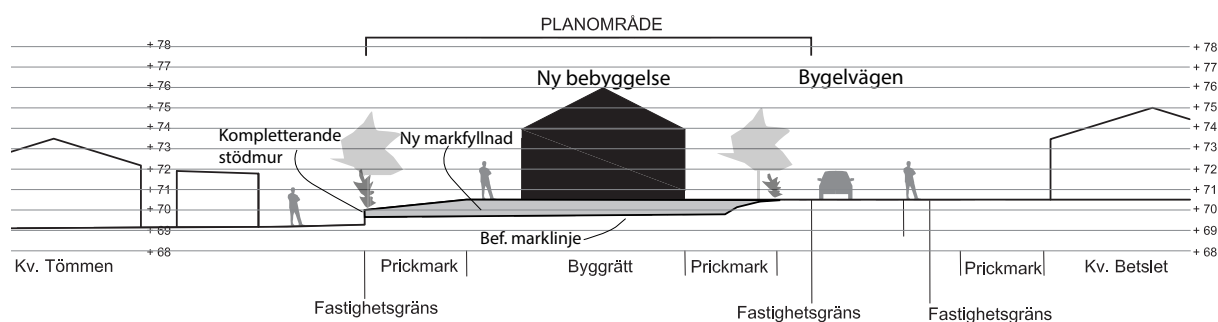
Inom planområdena finns karaktärskapande trädvegetation som bör bevaras. Se foto s. 5. Plankartan förses därför med planbestämmelse att marklov krävs för fällning av träd för delområde B. Lutningen inom delområde A förhindrar att marklov där införs, men förslag som visar på hur träden kan behållas inom detta delområde bör premieras. Kommunens intention, att de karaktärskapande träden inom planen ska stå kvar, gäller alltså därmed även för träd som inte



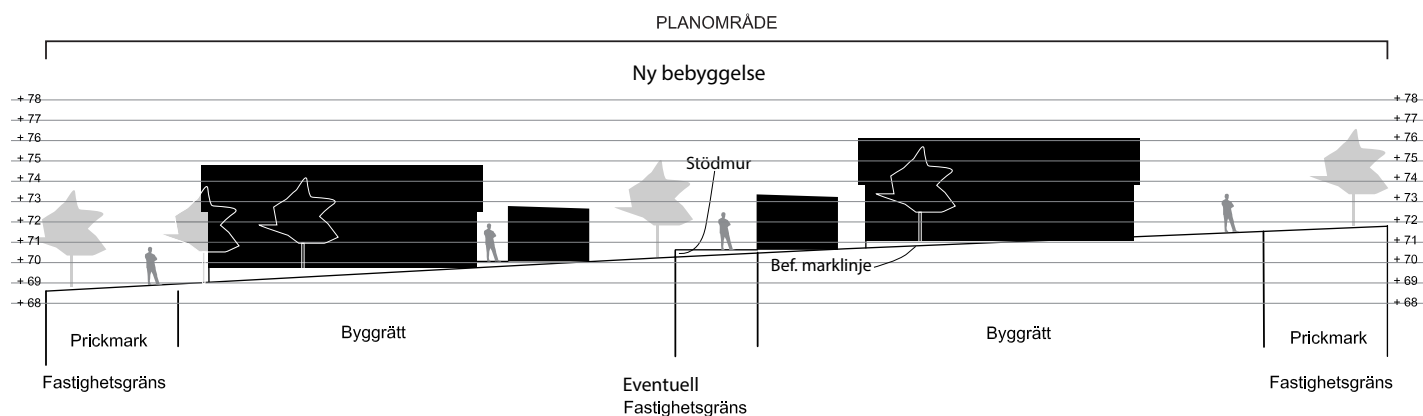
Figur 2. Möjliga utformningar för delområde A respektive delområde B med två fastigheter för respektive delområde. Överst; två fastigheter för småhus med 650 kvm per tomt. Nederst, två fastigheter för småhus med ca 550 kvm per tomt.



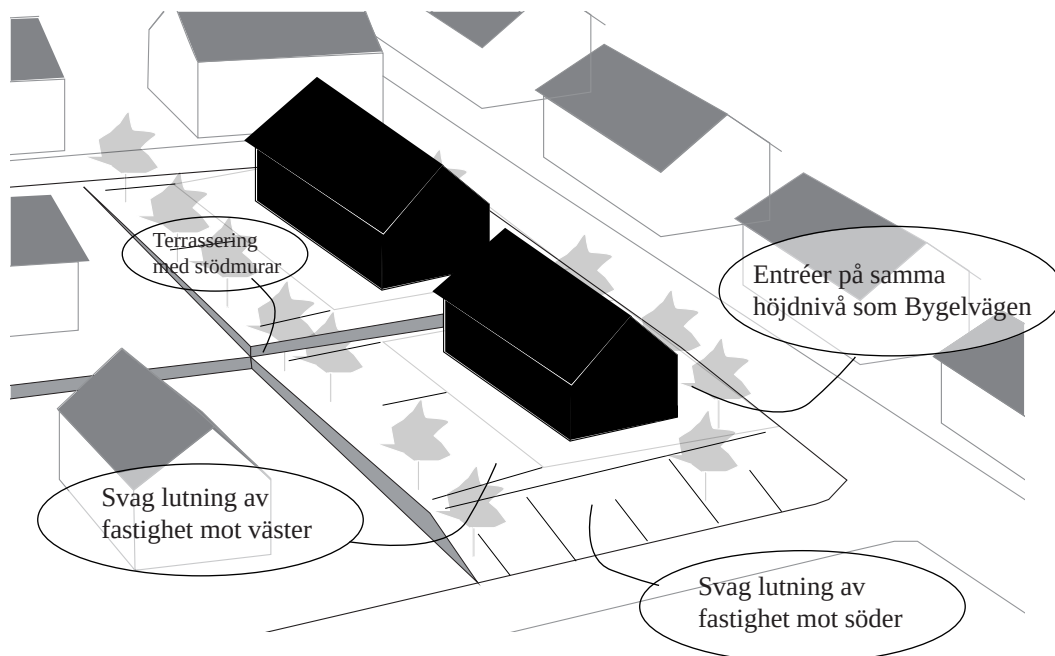
Figur 3. Lutning inom delområde A med sektionlinjer.



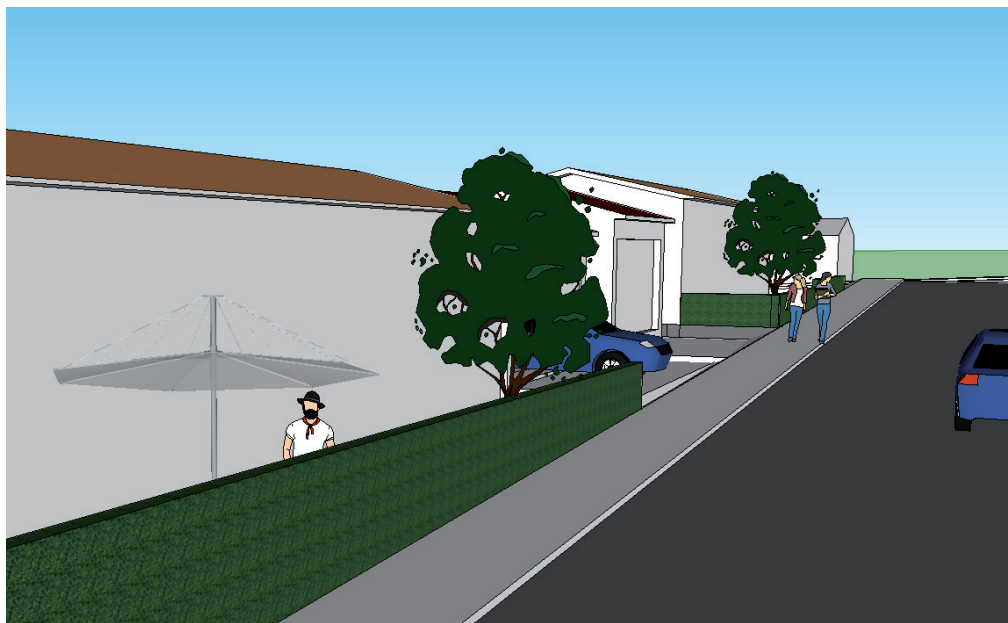
Figur 4. Princip-sektion a-a.



Figur 5. princip-sektion b-b.



Figur 6. Princip-perspektiv för möjlig hantering av nivåskillnaden inom delområde A. Alternativa lösningar är möjliga.



Figur 7. Illustration som visar delområde A med entréer och garage mot Bygelvägen.

har lovplikt. Om träd måste/tillåts fällas, ska något av träden ersättas av nya i motsvarande läge. 50% av respektive fastighet ska även vara öppen för dagvatteninfiltration.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på anslutande bilvägar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för buss in mot Eslövs centrum ligger längre ner på Lantmannavägen, mellan 200 till 300 meter söder om planområdet.

Biltrafik och parkering

Framtida fastigheter inom respektive delområde angörs med bil via Bygelvägen eller Apelvägen för delområde A respektive Solvägen/Allmogevägen/Synålsvägen för delområde B. Privat parkering ska ske på fastighetsmark.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluter till det övriga nätet vad avser energi, fiber, tele, dagvatten, vatten och avlopp samt avfall.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt. Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas som en följd av detaljplanens genomförande. Se vidare i handlingen gällande miljökvalitetsnormer för vatten.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Nuvarnade parkeringsplatser för gäster upphör. Behovet av gästparkering kan väl tillgodoses på angränsande gator i planområdets omgivning. Se figur 3. Parkeringsplatserna uppgår för delområde A till ca 20 st och för delområde B till ca 20 st. På grund av återvinningsstation och textilkärl är det faktiska antalet parkeringsplatser för delområde B dock lägre. Då gästparkeringen (dvs ej boendeparkering) antas vara tillfällig under korta tidsperioder visar figur 8 en teoretisk värsta fall-situation med låg sannolikhet att inträffa.



Figur 8. Gästparkerings enligt gällande trafikföreskrifter som är tillåten även idag. Figuren visar ett exempel med parkering på ena sidan av gata för att möjliggöra framkomlighet för renhållningsfordon. Parkering 10 meter från korsning eller vid utfart till privat fastighet är ej tillåten.



Möjlig gästparkering i gata,
40 platser

Parkering ej tillåten pga trafikföreskrifter

Återvinningsstation och textilkärl

Planområde B hyser 3 st textilinsamlingskärl samt en mindre återvinningsstation för glas. Textilinlämningen har polistillstånd på ytan enligt följande:

- Emmaus till och med 2018-12-31
- FTI (förpacknings- och tidningsinsamlingen) till och med 2021-10-01
- Textil Recyling till och med 2018-09-30

Kommunen för en dialog med berörda parter om en omlokalisering av insamlingskärlen.

Dagvattenkonsekvens

Recipient och miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Bråån. Bråån rinner vidare till Kävlingeån som är huvudavrinningsområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen för Bråån måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god. Målet är att den ekologiska statusen ska vara god 2027.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär att vattenförekomsten försämrats. Detta grundar man på att ökningen av biltrafiken förväntas vara mycket liten samtidigt som planförslaget medför att arealen infiltrerbar mark ökar. Ökad areal infiltrerbar mark kommer att innebära att dagvatten i området fördröjs och renas.

Skyfallskartering

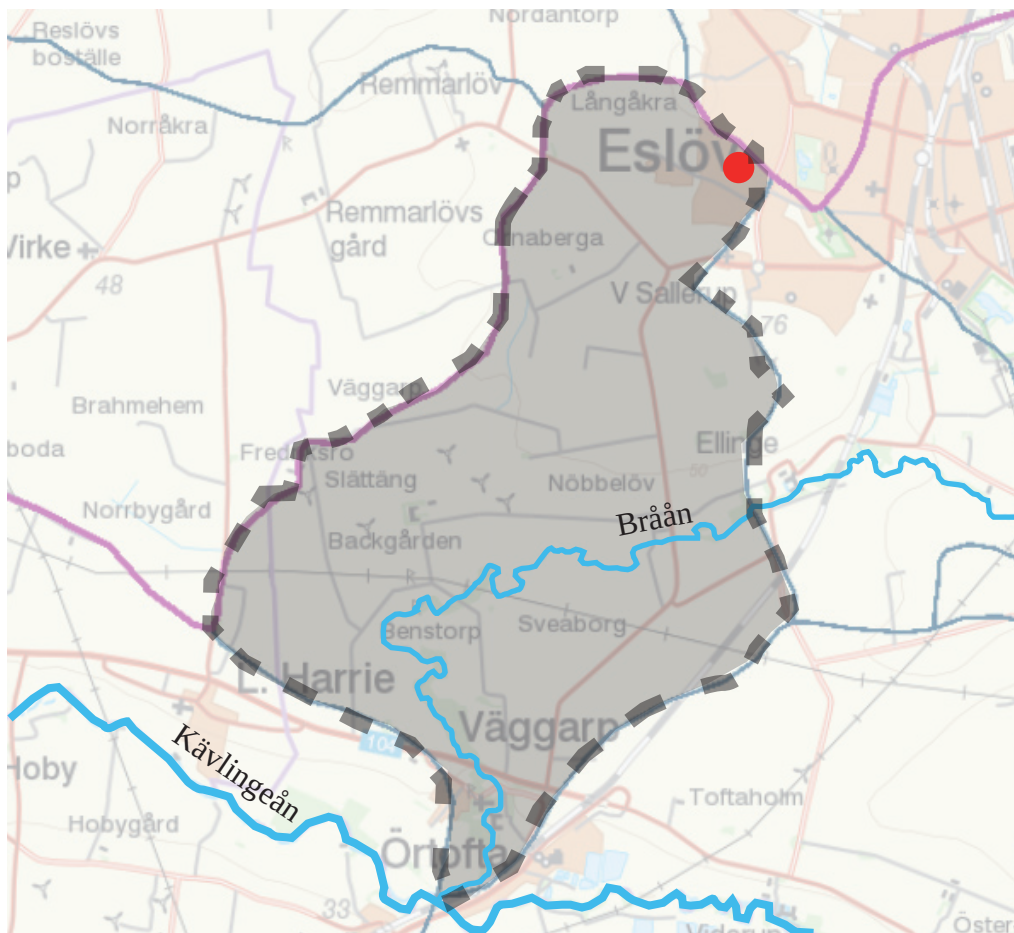
Enligt utförd skyfallskartering för Eslövs tätort, utgör planområdet ej en lågpunkt med känd dagvattenproblematik, se figur 5. Vattnet blir ej heller stillastående eller instängt vid stora regn (s k 100-års regn). Dagvattnet rinner söderut mot recipienten. Se figur 10.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Enligt FN:s barnkonvention, som ratificerades av Sverige 1990, ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Barnets bästa bör med fördel utredas genom att kombinera vetenskap och beprövad erfarenhet med att låta barn själva komma till tals. Enligt plan- och bygglagen ställs exempelvis krav på att det ska finnas tillgång till friyta för lek och utevistelse vid bostäder, fritidshem, skola och förskola. Den fysiska miljöns struktur har betydelse för i vilken utsträckning barnen kan röra sig fritt och självständigt.

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse placeras i en befintlig struktur så att



Figur 9. Avrinningsområde till Kävlingeån (mörklagt streckat område) för planområdet (läge markerat med röd cirkel).



Figur 10. Utdrag från Skyfallskartering för planområdet.

gång- och cykelavstånd till målpunkter för barn (lekplatser, friytor, skola och fritidsaktiviteter m m) är fortsatt relativt korta jämfört med ny bebyggelse i perifera lägen. Den närmsta lekplats för barn boende i planområdet är lekplatsen vid Äselunden, från delområde A cirka 300 meter bort och från delområde B ca 500 meter bort.

Sammanfattning sociala konsekvenser

En konsekvens av planförslaget är att planområdet upphör som parkeringsyta. Det bedöms dock som rimligt att planområdet omvandlas till mark för bostad enligt planförslaget, med hänvisning till:

- Kommunens mål att förtäta västra Eslöv enligt Översiktsplanen 2035
- Handlingsplanen för lekplatsutveckling i Eslövs kommun
- Tillgång till gästparkering på angränsande gator

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markens förutsättningar och ekosystemtjänster

Planområdena utgörs idag av asfaltbeklädda parkeringsytor omgivna av strängar av klippta gräsmattor. I gräsmattorna står träd. Vid Solvägen har buskage med ett flertal buskarter samt enstaka träd planterats mot befintlig bebyggelse.

Gräsytor, träd och buskar utför viktiga ekosystemtjänster. På gräsytor utför ekosystemtjänsterna bland annat att vatten kan infiltreras, träd och buskar ger skugga, binder koldioxid, renar luften och fyller estetiska värden.

Planområde A har en nivåskillnad på cirka 3,20 meter i nord-syd och 0,79 meter i öst-väst. Planområde B har ingen nämnvärd nivåskillnad. Marken ägs av Eslövs kommun.

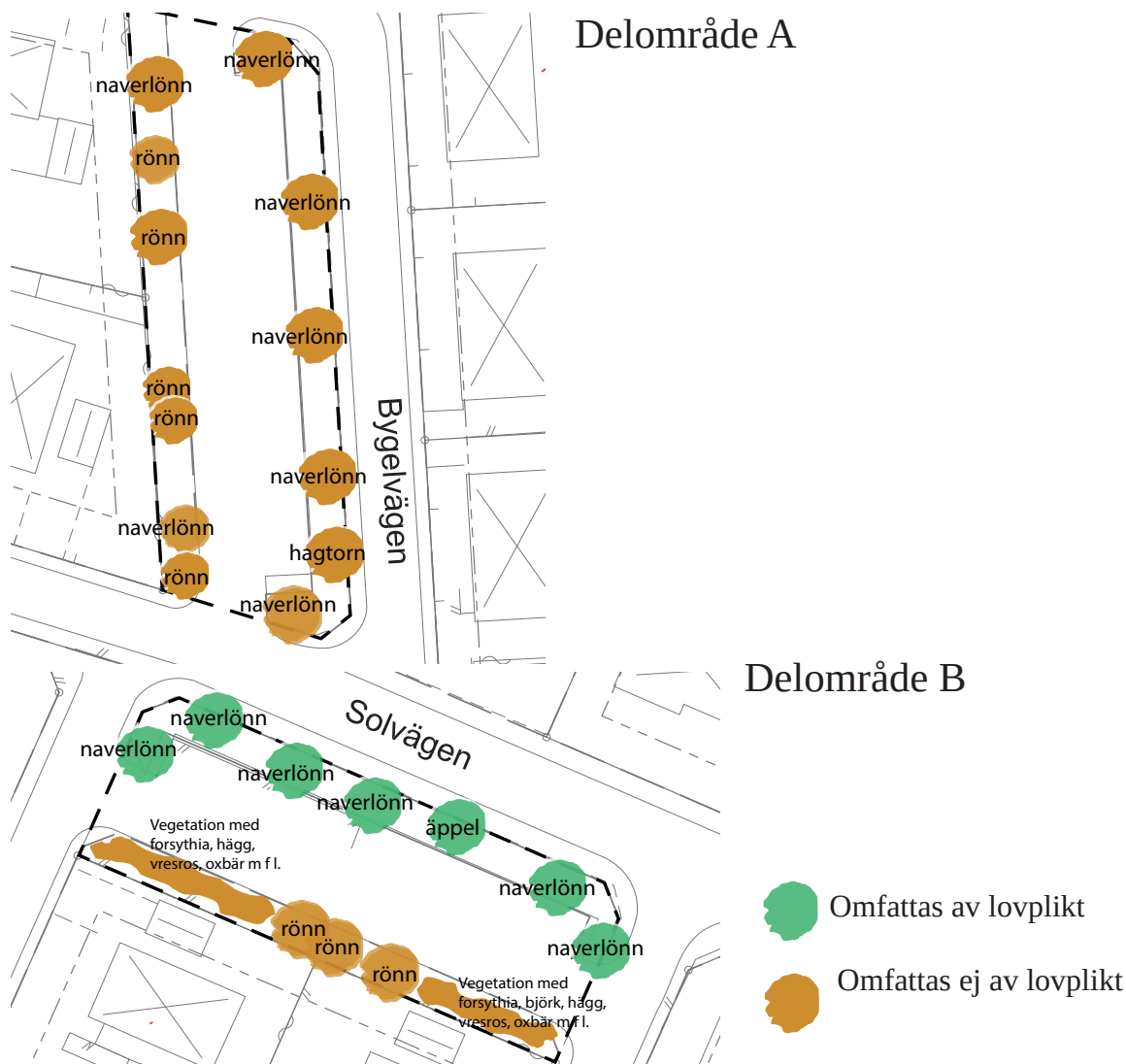
Träd inom planområdet

Då träden är viktiga för ekosystemtjänster och tillför gaturummet estetiska kvaliteter är det detaljplanens intention att samtliga träd inom planområdet ska behållas så långt det är möjligt i kommande prövningsprocesser.

En trädinventering, för att bedöma trädens vitalitet, har genomförts av kommunledningskontoret i samråd med kommuekologen under april 2018. Se figur 11.

Delområde A

Med undantag för ett fåtal rönnar i den västra raden så är samtliga träd be-



Figur 11. Trädinventering inom planområde A respektive planområde B.

varansvärda. Nivåskillnaden medför dock att det inte är givet att träden mot Bygelvägen kan bibehållas vid projektering med anledning av kommande entré och infartsytor. Förslag som visar hur träden kan bevaras, i den fortsatta lov-givnings-/ markanvisningsprocessen, bör premieras.

Delområde B

Efter utförd trädinventering bedöms samtliga träd som bevaransvärda. Det är dock träden mot Solvägen som bedöms ha de högsta estetiska kvaliteterna vilket medför att enbart de omfattas av lovplikt.

Permeabel yta

Idag utgörs cirka 40 % av delområde A och B av gräsbevuxna ytor som är

permeabla, dvs ytor där dagvatten har möjlighet att rinna igenom mark till grundvattennivå.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom angränsande kvarter är i huvudsak uppförda under 1970-talet och består av friliggande enbostadshus uppförda i grupp med sadeltak. Fasadmaterialet är i huvudsak tegel med gavelspetsar i trä. Taken har låg lutning, mellan 7 till 27 grader och är belagda med svart tegel. Husen ofta försedda med källare men saknar däremot vindsinredning. Byggnadshöjden är upp till 4,0 meter. Enligt gällande detaljplan S129 och nuvarande byggregler är dock vindsinredning och takkupor möjliga. Prövning sker slutgiltigen i bygglovsskedet.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte i området. Påträffas under mark dold fornlämning ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950).

ANTAGANDEHANDLING
Planbeskrivning med genomförande
2019-01-21

Dnr: KS.2017.0149

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Eslövs kommun ansvarar för försäljning av fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas under 2018.

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutande mark och omgivande planer.

Planekonomi

Bygglov och anslutningsavgifter till va, fiber m fl utgår enligt taxa som bekostas av exploatör. Plankostnader tas ut i samband med bygglov.

Kvartersnamn

Kvartersnamn för kommande fastigheter inom planområdet beslutas av kultur- och fritidsnämnden i Eslövs kommun.

Fastighetsbildning

Avstyckning ska ske från Eslöv 53:4 till ny fastighet. Lantmätartförrättning bekostas av kommunen.

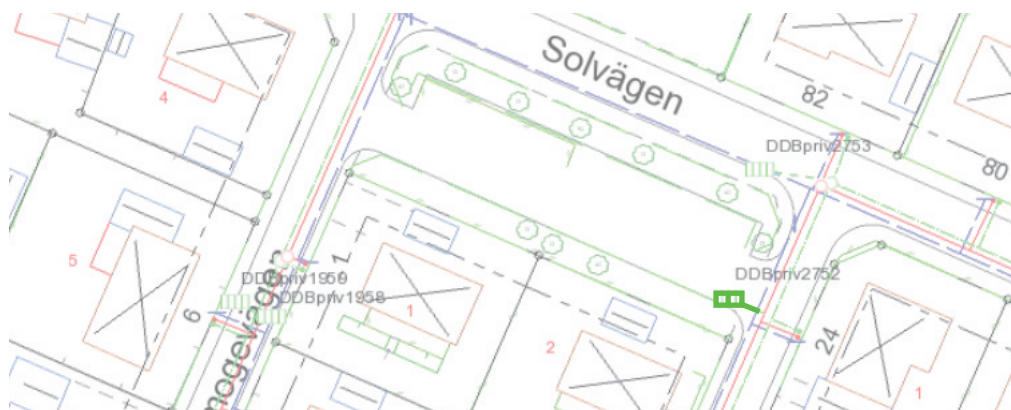
Ledningar

Det finns ledningar tillhörande Eslövs kommun inom planområdet enligt figur 12 och 13. Ledningarna ska tas bort i samband med detaljplanens genomförande vilket bekostas av exploatören.

Delområde A



Delområde B



Figur 12 och 13. Dagvattenledning inom respektive delområde.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Åsa Simonson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA

