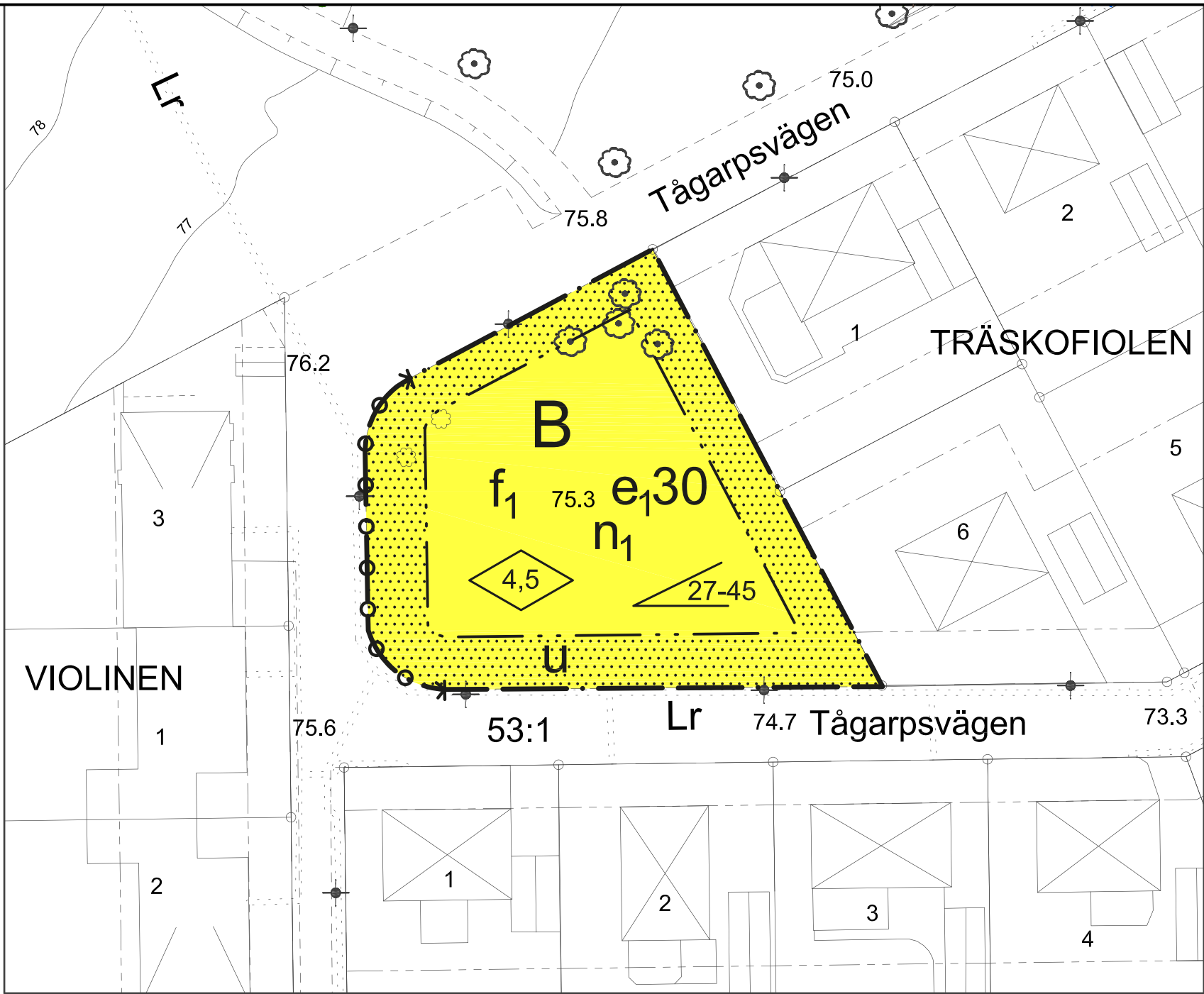




Orienteringskarta

GRUNDKARTEBETECKNINGAR	
FASTIGHETSGRÄNS	
	GRÄNS FÖR FASTIGHET OCH SAMFÄLLIGHET
	SÄMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRAKT
	TRAKTGRÄNS
	RÄTTIGHETSGRÄNS
HÖJDFÖRHÅLLANDEN, RH 2000	
	NIVÅKURVA
	AVVÄGAD HÖJD
FASTIGHETSBETECKNINGAR	
HÖVEN	KVARTERSNAMN
3	REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED KVARTERSNAMN
ESLÖV	TRAKTNAMN
53:1	REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED TRAKTNAMN
Lr	BETECKNING PÅ UTRYMME FÖR LEDNINGSRÄTT
Sv	BETECKNING PÅ RÄTTIGHETSGRÄNS
ga	BETECKNING PÅ GEMENSAMHETSOMRÅDE
u	MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDSKA LEDNINGAR
GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH FIB	
	ANVÄNDNINGSGRÄNS
	EGENSKAPSGRÄNS
	FIB (FASTIGHETSDIENSTBESTÄMMELSE)

BYGGNADER	
	BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
	UTHUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
	INDUSTRI, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
	TRANSFORMATORBYGGNAD
ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT	
	STAKET
	HÄCK
	JÄRNVÄG
	SLÄNT
	TRÄD
	ÅKER
	LÖVSKOG
GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD, 2016-04-21	
MÄTNINGSINGENJÖR JOHAN JÄRNSTRÖM	

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
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- Kvartersmark**
- B Bostad. Fristående en- och tvåbostadshus, parhus, kedjehus och radhus.

- MARKENS ANORDNANDE**
- n_1 Minst 50 % av tomtytan ska vara öppen för dagvatteninfiltration.
 - Utfartsförbud

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras.
 - e_{130} Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea.
 - 4,5 Högsta byggnadshöjd i meter.
 - 27-45 Minsta respektive största takvinkel för huvudbyggnad.
 - f_1 Källare får inte anordnas
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas vid gräns som inte är gata. Huvudbyggnad ska orienteras mot norr alternativt söder.

Komplementbyggnad, fristående eller sammanbyggd med bostadshus, ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns om den sammanbyggs med byggnad på grannfastighet. Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns 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

DETALJPLAN FÖR DEL AV ESLÖV 53:1 I ESLÖV, TÅGARPSVÄGEN, ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

2017-09-20	REGISTRERINGSDATUM Planen antagen av: Kommunstyrelsen 2017-10-03 §156
Åsa Simonsson Avdelningschef Kommunledningskontoret	Thomas Oskarsson Planarkitekt P/MSA
BETYGAR	

PLAN NR E 322

Planen vunnit laga kraft:
2017-11-20



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet inringat.

Detaljplan för bostadsbebyggelse på del av Eslöv 53:1, Tågarpsvägen i Eslöv, Eslövs kommun, Skåne Län

Upprättad: 2017-09-20

Antagen av Kommunstyrelsen: 2017-10-03 §156

Laga Kraft: 2017-11-20

HANDLINGAR

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

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ESLÖV 53:1 - TÅGARPSVÄGEN

Ändringar i planhandlingarna inför antagandeskede

Detaljplan

- Planområdet har kompletterats med ett u-område för allmänna underjordiska ledningar. Se vidare under Förutsättningar.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse vad avser komplementbyggnader.
- Våningsantal utgår.

Plan- och Genomförandebeskrivning

- Redaktionella ändringar vad avser recipienten för planområdets dagvatten.
- Redaktionella ändringar vad avser text om fornlämningar.
- Text om ledningar har uppdaterats i genomförandebeskrivningen.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

Detaljplanen innebär en komplettering med bostäder till den befintliga bebyggelsen vid Tågarpsvägen. Det har tidigare bl a legat en mindre lekplats på planområdet som avvecklades för ca 10 år sedan.

Läge

Planområdet är beläget på Fridasro i den västra delen av Eslövs tätort och består av en gräsyta invid om Tågarpsvägen.

Areal

Planområdets areal utgör cirka 1300 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Eslöv 53:1 som ägs av Eslövs kommun. Angränsande fastigheter är kommunal- och privatägda.



Delar av planområdet.

Tidigare ställningstagande

Handlingsprogram för Eslövs kommun

Detaljplanen är en del av den vision som redovisas i kommunens handlingsprogram för 2015-2018. Enligt handlingsprogrammet ska kommunen verka för att:

- Förtäta Eslöv
- Verka för en god planberedskap i Eslöv och byarna
- Inte bygga på den bästa åkermarken

Översiktsplan

Översiktsplanen för Eslövs kommun 2001 förklarades inaktuell 2015-02-23. Översiktsplanen är dock fortfarande gällande fram tills dess att en ny översiktsplan antas. Detaljplanen anses vara förenlig med gällande detaljplan. Arbeta med en ny översiktsplan pågår.

Handlingsplan för lekplatsutveckling

Under 2008 tog Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden fram ett handlingsplan (Dnr 1366/08 §106) för lekplatsutveckling i Eslövs kommun. Syftet var att ta fram ett strategiskt planeringsdokument för utformning, placering och utveckling av lek-, aktivitets- och mötesplatser i kommunen. Handlingsplanen visade att 10 st av de drygt 30 lekplatser i Eslövs tätort var lämpliga att utveckla och underhålla. Handlingsplanen konstaterade att återstående 20 st lekplatser borde avvecklas. Lekplatsen vid Tågarpsvägen var en av dessa. Skälet till avveck-

lingen var dels ekonomiska; budgeten tillät ej underhåll för samtliga lekplatser och dels att lekplatsernas innehåll och utformning skulle anpassas till förändrade förutsättningar och innehåll.

Klok förtätning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-06-14 godkänt projektplan för Klok förtätning (dnr. 2016.0320). Projektet syftar till att analysera Eslöv väster om järnvägen för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen. *Detaljplan för del av Eslöv 53:1, Tågarpsvägen* bör ses som en del av detta arbete.

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. Inom och i anslutning till planområdet gäller stadsplan för västra delen fastställd av Länsstyrelsen 1977-05-24, (S. 183). Planområdet ingår som område för allmän plats, park eller plantering.

Nuvarande planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2016-02-23 §25 Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Eslöv 53:1.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör friliggande småhus såväl som parhus, radhus eller kedjehus. Bostadsbyggnad får uppföras med högst en våning, vilket möjliggör 1½-planshus med en högsta byggnadshöjd till takfot på 4,5 meter. Huvudbyggnad bör placeras med långsidan mot Tågarpsvägen åt norr eller söder och utformas i sadeltak eller pulpettak. Takvinkels-spann från minsta vinkel 27 grader till högsta vinkel 45 grader. Högst 30 % av fastighetsytan får bebyggas.

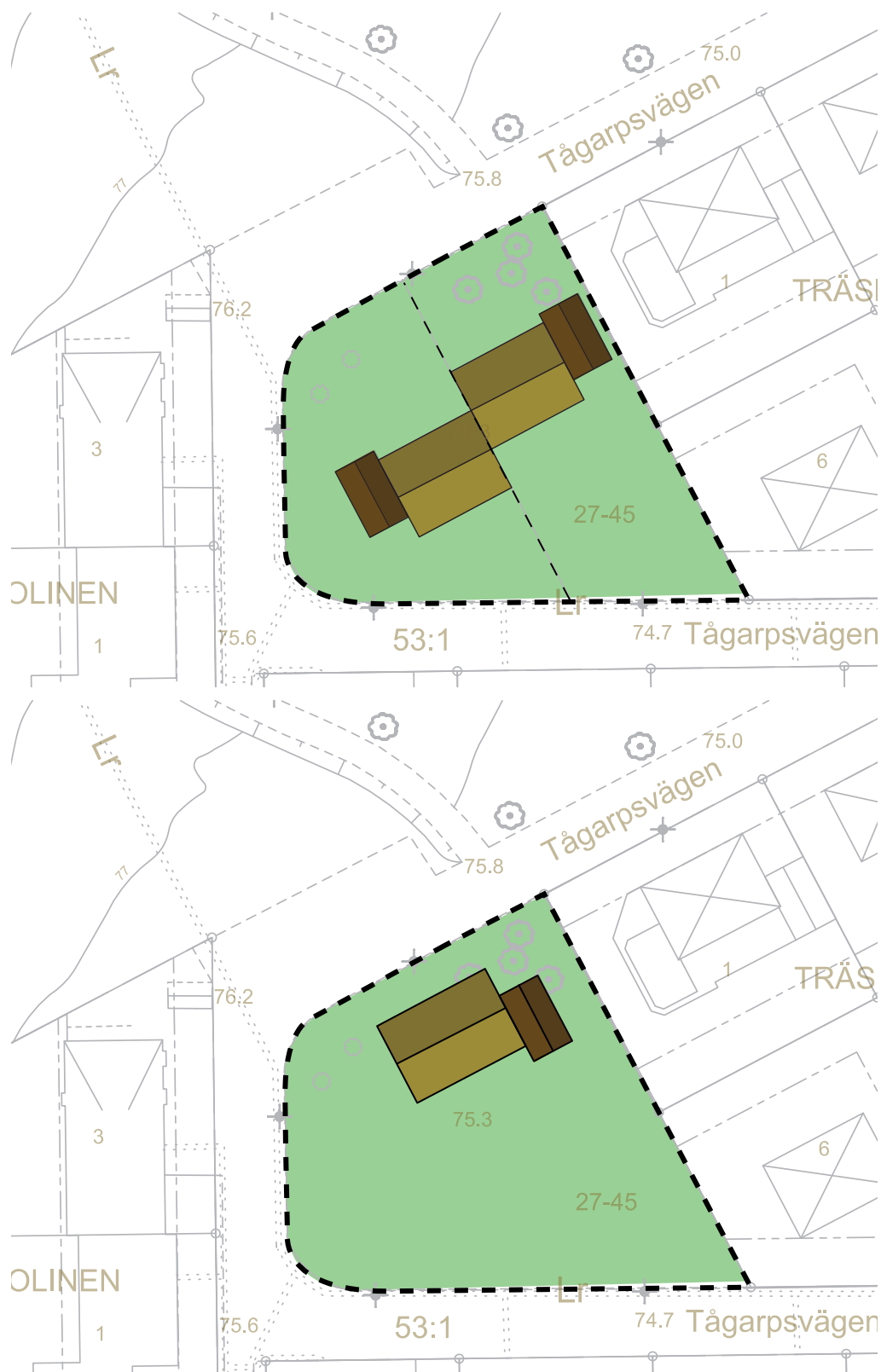
Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på anslutande bilvägar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för buss in mot Eslövs centrum ligger längre ner på Tågarpsvägen, ca 100 meter från planområdet.



Figur 2. Möjliga utformningar på kedjehus (två fastigheter á 650 m²) respektive friliggande villa (en fastighet på ca 1300 m²) som detaljplanen t ex medger.

Biltrafik och parkering

Fastigheten angörs med bil via Tågarpsvägen och parkering ska ske på fastighetsmark.

Teknisk försörjning

Fastigheten ansluter till det övriga nätet vad avser energi, tele, dagvatten, vatten och avlopp samt avfall. Va-anlutning ska företrädesvis ske i den södra delen av Tågarpsvägen.

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. Se vidare i handlingen.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Vid platsbesök i januari 2017 har en *översiktlig miljöinventering/bedömning* tagits fram genom att områdets *ekosystemtjänster* har analyserats.

Flora och fauna

Platsen utgörs av en gräsmatta med fyra körsbärsträd i nordöstra kanten och två flerstammiga häggar i nordväst. Platsen hyser förmodligen endast ett fåtal av vanligt förekommande arter och har därmed lågt naturvärde.

Ekosystemtjänster

- Producerande ekosystemtjänster – inte aktuellt
- Reglerande ekosystemtjänster – Marken infiltrerar och lagrar vatten. Vegetation bidrar till att minska höga temperaturer och reglerar luftkvaliteten. Den skapar också lä och suger upp vatten. Växterna tar även upp koldioxid och lagrar kol.
- Stödjande ekosystemtjänster – Området är livsmiljö för vanligt före

- kommande växter och djur.
- Kulturella ekosystemtjänster – Körsbärsträden och häggarna är vackra främst på våren med sin rika blomning och höstfärger på hösten. På sensommaren finns här bär till både människor och fåglar. Lämplig för viss lek.

Sammanfattning markkonsekvenser

En exploatering av området innebär att den befintliga miljön för växter, djur och människor försvinner. Infiltration av dagvatten, som är en ekosystemtjänst inom planområdet, minskar. Bortfallet kompenseras delvis genom att minst hälften av tomtytan ska bestå av mark med förmåga att infiltrera dagvatten. Planbestämmels: *minst 50 procent av tomtytan ska vara öppen för dagvatteninfiltration*. Övriga naturvärden som går förlorade bedöms som relativt låga. De bör dock kompenseras genom plantering av buskar och träd i närliggande grönområde. En prövning som sker separat i samband med att planområdet exploateras när detaljplanen vunnit laga kraft.

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.

Val av lekplats och lekyta

Inom ramen för detta förslag har en samlad bedömning av barnens förutsättningar gjorts utifrån tidigare kommunala beslut och områdets förutsättningar. Barn själva har inte fått komma till tals i framtagandet av detaljplanen. Kommunen utgår istället från att platsen används av barn och ungdomar för lek och social samvaro.

Avstånd är en betydande faktor för barns och vuxnas val av grönyta/lekplats. En fingervisning på ett lämpligt avstånd ges i Boverkets rapport *Bostadsnära natur - inspiration och vägledning* (2007). Enligt rapporten är 300 meter ett gränsvärde för hur långt människor är beredda att gå till en grönyta med en lekplats för att just den platsen ska användas i hög utsträckning. Senare forskning menar dock att det även är viktigt att titta på andra faktorer i barns närmiljö för att kunna avgöra var de väljer att leka. Barn behöver nöd-

vändigtsvis inte leka på anvisade platser (som en lekplats) utan leker överallt där möjlighet erbjuds. Privat mark, främst trädgårdar är exkluderad i resonemanget. Det är främst två faktorer som är avgörande för var barn väljer att leka; *förekomsten av trafik och tillgång till natur*.

Om förekomsten av trafik är låg och tillgången till övrig natur är hög så minskar behovet av en lekplats i närheten. Låg trafikförekomst ökar rörligheten och säkerheten. Hög naturtillgång, i form av bl a topografi och växtlighet, kan erbjuda lekvänliga miljöer.

Fridasro har en småskalig villabebyggelse utan genomfartstrafik och med låg hastighetsbegränsning. Den marginella trafik som planförslaget alstrar bedöms ej påverka barnens rörelsefrihet i sådan grad så att tillgängligheten till grönytor i närområdet blir sämre än dagens förutsättningar.

I anslutning till planområdet finns även naturområden som är enkla att nå för gång- och cykeltrafik. Närmsta park med en lekplats i förhållande till planområdet ligger ca 300 meter från planområdet. Här finns ett varierat utbud för olika åldrar; fotboll- och basketplan, lekplats och hinderbana med olika utrustning. Även lekplatsen vid Gårdsåkra ligger inom 300 meter från planområdet.

Sammanfattning sociala konsekvenser

En konsekvens av planförslaget är att planområdet upphör som grönyta/allmän platsmark och därmed inte längre kan användas för exempelvis social samvaro av de boende i området. Det bedöms dock som rimligt att planområdet omvandlas till mark för bostad med hänvisning till:

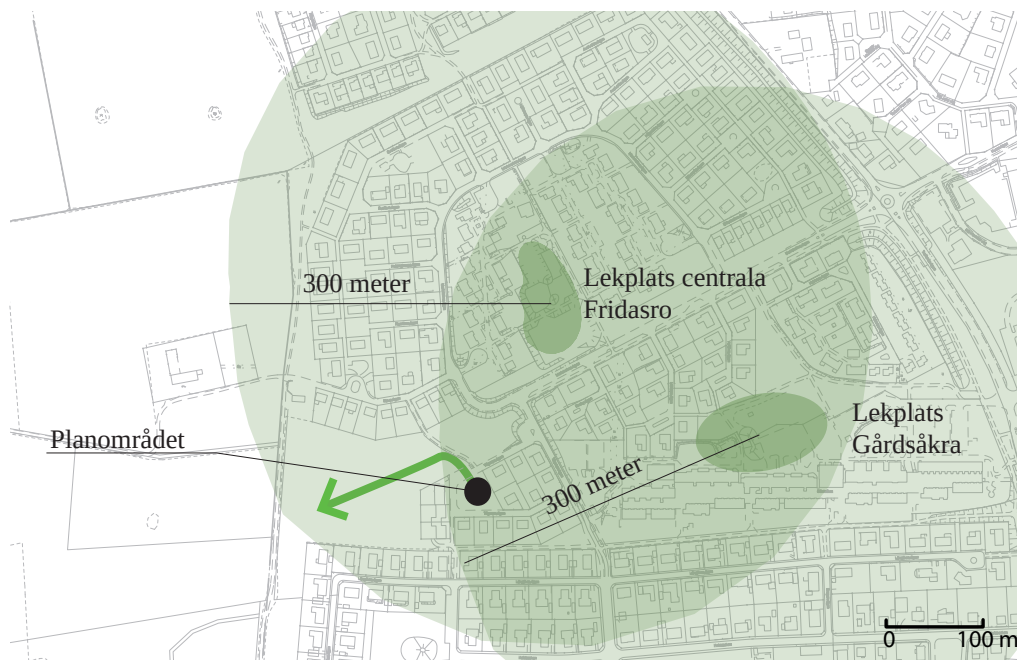
- Kommunens mål att förtäta Eslöv
- Handlingsplanen för lekplatsutveckling i Eslövs kommun
- Tillgång till lekplatser och övriga grönytor
- Närområdets småhus- och trafikmiljö
- Planområdet bidrar till en god fysisk uppväxtmiljö för boende inom planområdet

Dagvattenkonsekvens

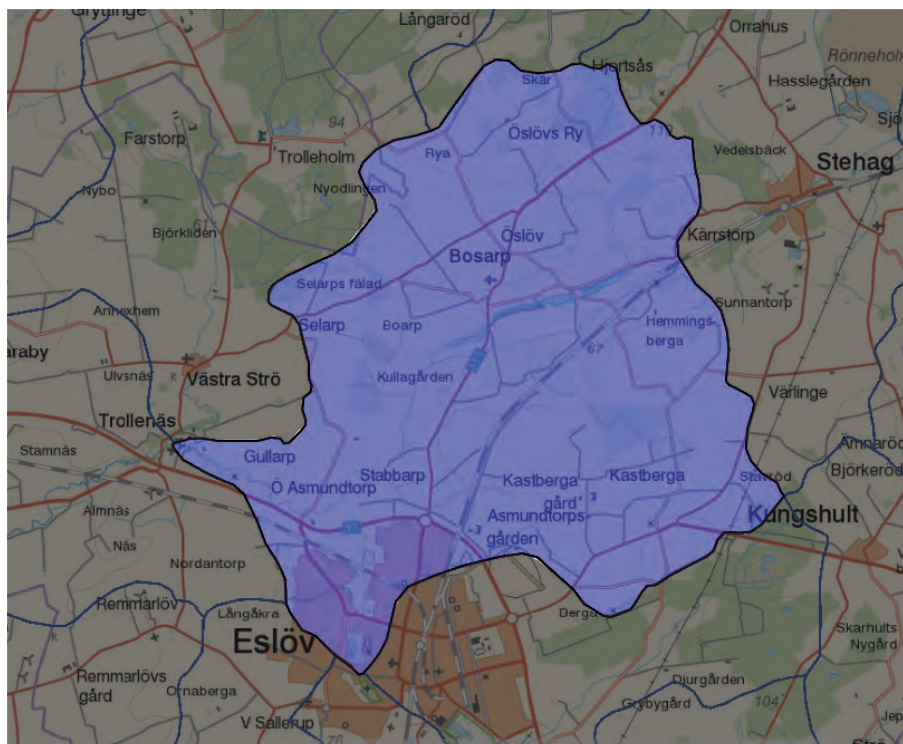
Dagvattenrecipient

Saxån är ca 34 km lång och sträcker sig från Farstorp i Svalövs kommun, via Eslövs kommun, till Lundåkrabukten i Landskrona kommun. Planområdet ligger inom Saxåns avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från planområdet är i första hand Krondiket/Krondammen och därefter (via kulvert) Långgropen som sedan rinner ihop med Saxån vid Trollenäs slott. Se figur 4-5.

Enligt www.viss.lansstyrelsen.se så är statusen för Saxån idag "måttlig eko-



Figur 3. Planområdet ligger ca 300 meter från lekplatsområdet i centrala Fridasro. Även lekplatsområdet vid Gårdsåkra ligger i närheten. Möjligheter att ta sig ut till gröna områden norr om planområdet är goda (se pil).



Figur 4. Utdrag från vatteninformation Sverige; www.viss.lansstyrelsen.se. Avrinningsområde till Saxån som berörs av planområdet, markerat med röd prick.

logisk status” respektive ”uppnår ej god” kemisk status. Målet för miljökvälighetsnorm 2027 är att ån ska ha ”God ekologisk status”. Åns närvarande status beror främst på övergödning genom fosfor och kväve i det intensiva lantbruk som sker i Saxåns närområde.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär ytterligare förurning av recipienten.

Skyfallskartering

Enligt utförd skyfallskartering för Eslövs tätort utgör planområdet ej en lågpunkt med känd vattenproblematik, vattnet blir ej heller stillastående eller instängt vid stora regn (s k 100-års regn). Marken inom planområdet faller ost/sydost för att därefter rinna norrut mot recipienten. Se figur 5-6.

En förtätning innebär trots det ändå en belastning för ledningsnätet då nya hårdgjorda ytor tillförs inom ett område. Planbestämmelse att *minst 50 procent av tomtytan ska vara öppen för dagvatteninfiltration* införs.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markens förutsättningar och ägoförhållanden

Platsen är en öppen och plan gräsbevuxen yta med ett fåtal träd. Marken ägs av Eslövs kommun.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom angränsande kvarter är uppförda i slutet av 1970-talet och består av friliggande enbostadshus med sadeltak eller valmat tak. Bostadsbyggnaderna är utförda med tegel som fasadmateriäl och har en taklutning på cirka 45 grader med takkupor. En förskola ligger också i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

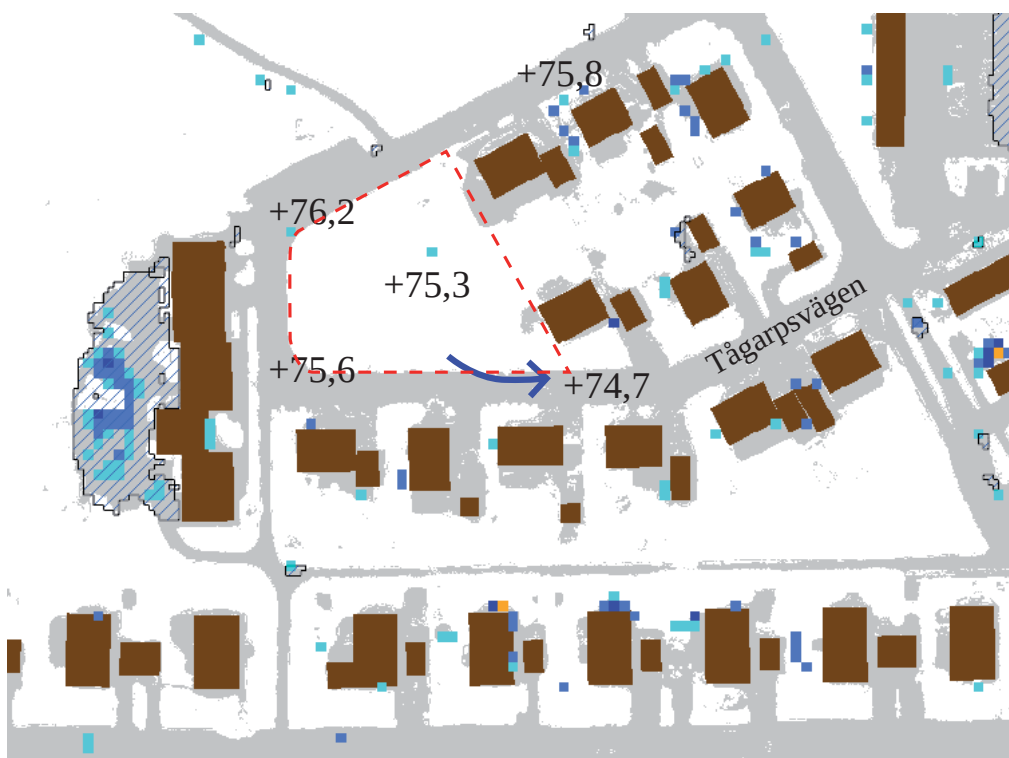
Några kända fornlämningar finns inte i området. Påträffas under mark dold fornlämning ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med 2 Kap. Kulturmiljölagen.

Ledningar

Under samrådet framkom att Kraftringen sökt grävningstillstånd inom planområdet och fått det beviljat av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Kraftringen har grävt ned bredbands kabel enligt figur 7 till ett djup av ca 0,5 meter. Av denna anledning kompletteras plankartan med ett u-område för allmänna underjordiska ledningar.



Figur 5. Vattnets väg från planområdet mot recipienten Saxån, norr om planområdet.



Figur 6. Skyfallskartering för området runt Tågarpsvägen. Figuren visar s k "Worst case scenario" - en situation som uppstår vid ett hundraårs-regn efter ca 60 min och rinnvägar i riktning ost för att därefter rinna norrut mot recipienten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Eslövs kommun ansvarar för försäljning av fastighet.

Genomförandetid

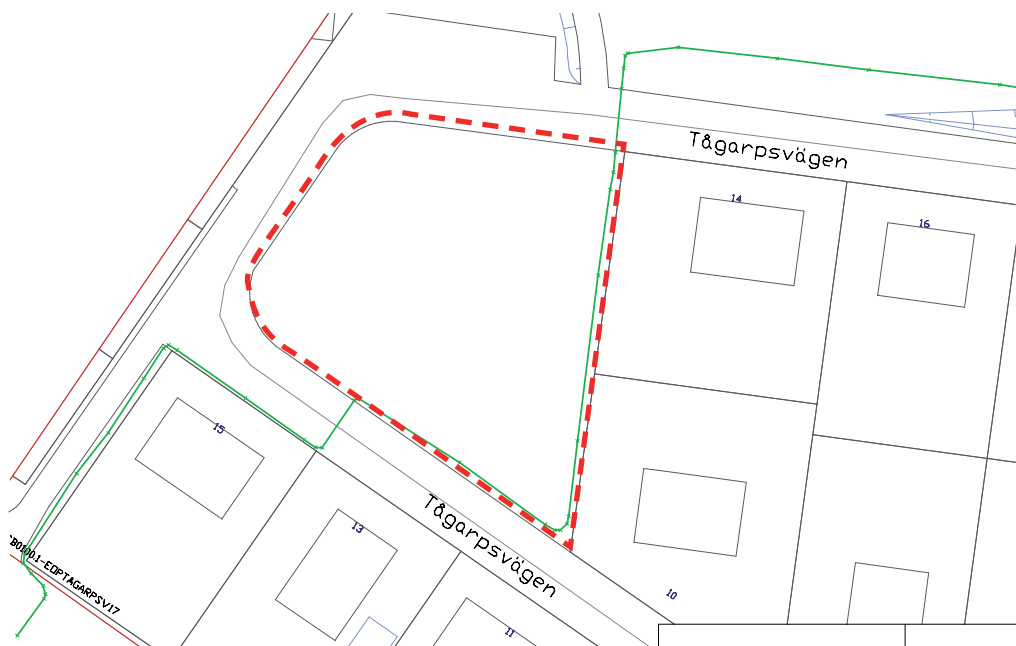
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas under 2017.

Huvudmannaskap

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



Figur 7. Bredbandskabel inom planområdet. Grön linje i söder och öster inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

Kompensationsåtgärder för de naturvärden som går förlorade i samband med detaljplanens genomförande kommer att prövas i samband med att området exploateras.

Planekonomi

Bygglov och anslutningsavgifter utgår enligt taxa. Plankostnader tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Avstyckning ska ske från Eslöv 53:1 till ny fastighet. Lantmätartförrättning söks och bekostas av kommunen. VA Syd ska kontaktas vid fastighetsbildning angående förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

Ledningsrätt

Det finns ledningar enligt figur 7 inom planområdet som ägs och är under ansvar av Kraftringen. Enligt upprättat avtal med Eslövs kommun ska Kraftringen även söka ledningsrätt.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt



**ESLÖVS
KOMMUN**