

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2022-04-12, klockan 09:00

Plats: Emanuel Möller

Förhinder anmäls till Christina Nilsson, christina.nilsson3@eslov.se, 0413-62124

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. Val av protokolljusterare

- 2. Förslag att ge planuppdrag för Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1 (KS.2021.0094)** Alice Petersson
(Tillgänglig för frågor)
09:05

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Förslag att ge planuppdrag för Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1
- Översiktskarta för Långåkra
- PM Exploateringsgrad
- Detaljplan 1285-P07/254

- 3. Uppdrag att förhandla om köp av mark till förskola i Flyinge (KS.2022.0156)** Alice Petersson
(Tillgänglig för frågor)
09:10

Beslutsunderlag

- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.

- 4. Dialog kring aktivitetsplan för det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet 2022 (KS.2022.0193)** Måns Berger 09:15

- 5. Uppföljning av investeringsprojekt ombyggnad av Vasavångskolan (KS.2020.0151)** Cecilia Erlandsson och Kristina Thern (SeF)
09:30

6. Information om ny stambana

Magnus Månsson och
Moa Åhnberg *09:40*

7. Kommundirektören informerar

Eva Hallberg *10:00*

**Förslag att ge planuppdrag för Gräslöken 1,
Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1**

2

KS.2021.0094

2022-03-10

Alice Petersson

+4641362334

alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att ge planuppdrag för Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret arbetar med exploateringsprojektet Långåkra etapp 1. I projektet ingår de fastigheter som är aktuella i detta ärende och fastigheterna som nu säljs via tomtkön, Gräslöken 2-6, Rödbetan 1-7 och Paprikan 1-8.

Kommunledningskontoret bedömer att kommunen bör ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1 för att marken ska utnyttjas mer effektivt.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta Långåkra
- PM Exploateringsgrad
- Detaljplan 1285-P07/254

Beredning

Utnyttjandegraden i den befintliga detaljplanen från 2006 är 35 % av fastighetsarean. Det innebär att detaljplanen tillåter att byggnader har en bruttoarea på högst 35 % av fastighetsarean. Bruttoarean kan beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Jämförelse kan göras med byggnationen på Bäckdala, söder om Långåkra, där detaljplanen tillåter en byggnadsarea på högst 35 % av fastighetsarean. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Det innebär att detaljplanen för Långåkra enbart tillåter en hälften så stor exploatering. Det har tidigare rått ovisshet om hur en bestämmelse om exploateringen i detaljplanen ska tolkas men det är nu utrett, se bilaga PM Exploateringsgrad.

En översiktlig kalkyl visar att det är lönsammare att ta fram en ny detaljplan än att gå vidare med byggnation enligt befintlig detaljplan. När byggrätten blir större ökar markens värde med mer än kostnaderna för att ta fram en ny detaljplan. Fastigheternas sammanlagda storlek är cirka 14 300 kvadratmeter och värdet uppskattas öka med 5-7 miljoner kronor. Lokaliseringen är på jordbruksmark och det

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

1(2)

finns därför skäl att öka exploateringen så att marken ges en effektiv markanvändning.

Den nya detaljplanen kommer innehålla flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen på södra sidan om Lantmannavägen. Söder om planområdet går den befintliga vägen Lantmannavägen och norr om planområdet ska den nya lokalgatan Grönsaksgatan anläggas. Utbyggnad av gator och naturområden startar under våren.

Den nya detaljplanen kommer fortsatt vara en del av exploateringsprojektet Långåkra etapp 1. Detaljplanen kommer att bidra till bostadsförsörjningen och att översiktsplanen genomförs. Vidare bidrar detaljplanen till att stärka inriktningsmålen *Tillgång till varierande bostäder i hela kommunen och Attraktiva och trygga miljöer i staden, byarna och på landsbygden där man trivs och utvecklas.*

Nackdelen med att göra en ny detaljplan är främst att det tar tid. Exploateringen kommer att försenas med minst två år om en ny detaljplan tas fram vilket innebär att det tar längre tid för Långåkra etapp 1 att bli helt färdigt. Det är negativt för de som kommer att bo i området i väntan på färdigställandet av gator.

Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens arbetsutskott ger planuppdrag för att gå vidare med projektet. Eftersom gatorna är utbyggda och projektet pågår bör detaljplanen prioriteras i grupp 1 eftersom den möjliggör cirka 100 bostäder på kommunal mark.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1 i Eslöv.

Beslutet skickas till

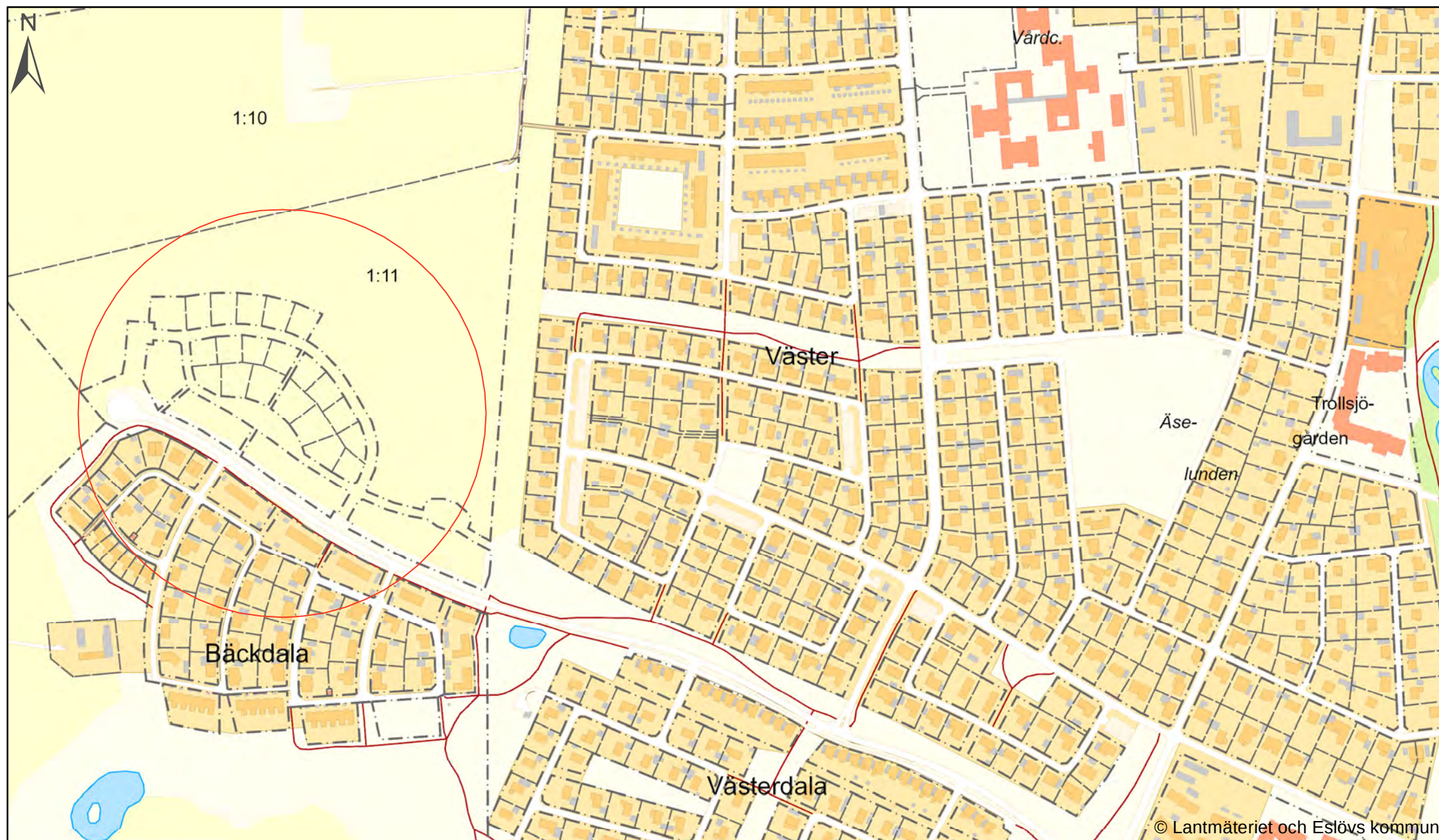
Kommunledningskontoret

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen

Översiktskarta Långåkra

7 (30)
2022-03-22



0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 (m)

1:5 000

© Lantmäteriet och Eslövs kommun

PM 2022-02-11

**Till Tillväxtavdelningen/Kommunledningskontoret i Eslövs kommun
genom mark- och exploateringsingenjören Alice Petersson
angående fråga om exploateringsgrad i detaljplan, plan nr E.283
från advokat Katja Hedberg**

Inledningsvis informeras om möjligheten att sekretessbelägga promemorian med stöd av 19 kap. 9 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Vidare informeras om att promemorian är upprättad endast för Kommunledningskontoret i Eslövs kommun med lämnade uppgifter som förutsättning. Andra kan därför inte förlita sig på de bedömningar som görs nedan.

1. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Från Kommunledningskontoret i Eslövs kommun (kommunen) har i huvudsak följande uppgifter lämnats.

Detaljplan för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv, Långåkra 1, del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län, plan nr E.283, i det följande "detaljplanen" vann laga kraft den 24 november 2006. Detaljplanens genomförandetid har bestämts till tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bland planbestämmelserna finns bland annat en bestämmelse om utnyttjandegrad. I denna anges beteckningarna "e₁" och "e₂" samt bestämmelseformuleringen "EXPLOATERINGSGRAD 35% RESPEKTIVE 25%".

Nu pågår arbetet med etapp 1. Tjugo stycken villatomter ska läggas ut till försäljning under våren och tanken är att även gå ut med markanvisningstävlingar för kedjehus och flerbostadshus. På plankartan är områdena som kommunen avsett för flerbostadshus och kedjehus försedda med beteckningen "e₁" och området som kommunen avsett för villabebyggelse försett med beteckningen "e₂".

I "Detaljplan och områdesbestämmelser - 2002 års revidering" av Boverket anges att exploateringsgrad är bruttoarea per fastighetsarea om inget annat anges (s. 96).

I en annan detaljplan från samma år (2006) som omfattar ett angränsande bostadsområde, Bäckdala, specificeras att exploateringsgraden avser byggnadsarea per fastighetsarea genom bestämmelseformuleringen "största byggnadsarea i procent av fastighetsarea – 25 %" och "största byggnadsarea i procent av fastighetsarea – 35 %".

Kommunen tror att intentionen var att exploateringsgraden skulle avse byggnadsarea per fastighetsarea även i här aktuell detaljplan. Illustrationen i plankartan visar på det.

En exploatering som utgår ifrån tillåten bruttoarea är möjlig sett utifrån de förutsättningar som getts i detaljplanen såsom våningsplan och byggnadshöjd. Detaljplanen innehåller ett krav på två våningar för flerbostadshusen och kedjehusen. Det begränsar bebyggelsen eftersom en exploateringsgrad med bruttoarea innebär att exploateringen endast blir cirka hälften så stor än vad den blir om man utgår ifrån byggnadsarea. Följden blir att det blir glest mellan byggnaderna och att marken inte utnyttjas så effektivt som den kan. För enbostadshusen har det inte lika stor betydelse.

Följande handlingar har mottagits.

- Detaljplan för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv, Långåkra 1, del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län, plan nr E.283
 - o Plankarta
 - o Planbeskrivning
 - o Genomförandebeskrivning
- PM utredning exploateringsgrad 2021-11-25
- Boken om detaljplan och områdesbestämmelser – 2002 års revidering, av Boverket (Allmänna råd 1996:1, ändrad genom 2002:1)

2. KOMMUNENS FRÅGESTÄLLNINGAR

- 1) Finns det möjlighet att tolka planbestämmelsen på något annat sätt än bruttoarea per fastighetsarea?
- 2) Finns det något stöd att tolka bestämmelsen som byggnadsarea per fastighetsarea?
- 3) Om möjligheten finns, hur säker är en sådan bedömning?

3. BEDÖMNING

I ”Detaljplan och områdesbestämmelser - 2002 års revidering” av Boverket, som är vägledande, anges att definitionen av *exploateringsgrad* är bruttoarea per fastighetsarea om inget annat anges (s. 96). Planbestämmelsens ordalydelse bedöms därför inte ge stöd för att något annat avses med denna än exploateringsgrad sett till bruttoarea per fastighetsarea.

I planbeskrivningen hittas inte heller någon närmare beskrivning av vad som avses med planbestämmelsen om utnyttjandegrad, endast att exploateringsgraden bör tillåtas vara 25 eller 35 % i de olika kvarteren inom planområdet.

Detaljplanen för Bäckdala kan svårigen användas som tolkningsunderlag för att exploateringsgraden ska anses vara byggnadsarea per fastighetsarea eftersom detta, i motsats till vad som är fallet här, har angetts explicit i detaljplanen för Bäckdala.

Plankartan kan kompletteras med illustrationslinjer som förklarar och förtydligar detaljplanens syfte. Illustrationerna är emellertid inte bindande. I ett rättsfall, Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 februari 2015 i mål nr P 8023-14, har Mark- och miljööverdomstolen funnit att det inte är en liten avvikelse att placera en huvudbyggnad en meter från tomtgräns när det minsta avstånd som tillåts i planbestämmelserna är fyra meter. Den omständigheten att byggnaden placerats i enlighet med vad som åskådliggjorts i planillustrationen saknade enligt domstolen betydelse då planillustrationen inte har rättsverkan. Även i en dom den 11 oktober 2016 i mål nr P 2342-16 har Mark- och miljööverdomstolen uttalat att en planillustration inte har någon rättsverkan i sig. I rättsfallet ansågs en placering som illustrationen visade för huvudbyggnaden på en viss fastighet inte ha någon bindande verkan vid bygglovsprövningen.

I det förstnämnda rättsfallet påpekade Mark- och miljööverdomstolen vidare att planillustrationer i och för sig kan fylla en viktig funktion som stöd för förståelse och tolkning av en detaljplan men att det då är viktigt, särskilt med hänsyn till det enskilda intresset, att de utformas på ett sätt som är förenligt med de planbestämmelser de är avsedda att åskådliggöra.

Med hänsyn till ovan blir bedömningen att, om kommunen vill att det aktuella planområdet exploateras i linje med intentionerna, såsom de framgår av planillustrationerna, bör kommunen ändra planbestämmelsen om utnyttjandegrad så att det tydligt framgår att den avser byggnadsarea per fastighetsarea. Eftersom genomförandetiden har gått ut är en sådan planändring möjlig, se 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. En sådan planändring bedöms också som möjlig med hänsyn till bestämmelsen om brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken, eftersom den aktuella marken redan detaljplanelagts för annat ändamål än jordbruksmark, jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 juni 2021 i mål nr P 6258-20.

Enligt min bedömning bör hela planområdet behandlas på samma sätt i detta avseende.

Som ovan

Katja Hedberg

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. ENDAST ANGVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÅR TILLÅTEN. BESTÄMMELSER UTAN BETECKNING GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSER

	GRÄNS RITAD 3 MM UTANFÖR PLANOMRÅDET
	ANVÄNDNINGSGRÄNS
	EGENSKAPSGRÄNS
	UTGÅENDE GRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

HUVUDGATA	TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
LOKALGATA	LOKALTRAFIK
NATUR	NATURLIK PARK

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	BOSTÄDER
BK	BOSTÄDER OCH KONTOR - Kvarteren ska kunna rymma även mindre hemmaverksamheter av icke störande slag
E ₁	TRANSFORMATORSTATION

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

rondell	CIRKULATIONSPLATS
minitorg	LITEN TORGBILDNING
hållplats	BUSSHÄLLSPATS
siktstråk	SIKTSTRÅK UTAN SKYMMANDE VEGETATION
lek	LEKPLATS
	ALLÉTRÄD OCH TRÄDRADER SKA PLANTERAS
gc-väg	GÄNG- OCH CYKELVÄG
svackdike	SVACKDIKEN OCH FÖRDRÖJNINGSMAGASIN FÖR DAGVATTEN SKA FINNAS
damm	DAMM FÖR FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN
gröning	LITEN TORGBILDNING MED TRÄD OCH GRÄS
	KÖRBÄR FÖRBINDELSE FÅR INTE ANORDNAS

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	e ₂	EXPLOATERINGSGRAD 35 % RESPEKTIVE 25 %
----------------	----------------	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
x	MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÄNG- OCH CYKELTRAFIK
g	MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR DAGVATTENHANTERING - ETT 2 M BRETT GRÄSKLÄTT RINNSTRÅK

MARKENS ANORDNANDE

MINST 50% AV TOMTYTAN SKA VARA ÖPPEN FÖR DAGVATTENINFILTRATION

00.0	FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
n ₁	PLANK ÅR INTE TILLÅTET. INGA AVGRÄNSNINGAR MED HÄCK ELLER STAKET SKA TILLÅTAS LÄNGRE IN PÅ TOMT AN 20 METER FRÅN GRÄNS MOT GATAN.
n ₂	SLUTTNINGEN SKA VARA ÖPPEN FÖR UTSIKTEN, BESÄS MED GRÄS OCH HA NÅGOT ELLER NÅGRA ENSTAKA TRÄD I
slänt	SLÄNT

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

BYGGNADERNA NÄRMAST GATAN SKA LIGGA MED HUSHÖRNET I FÖRGÅRDSLINJEN VILKET KAN INNEBÄRA ATT DEL AV BYGGNAD NÄR UTANFÖR BYGGGRÄTTEN

BYGGNAD, SOM INTE AVSES SAMMANBYGGAS MED BYGGNAD PÅ GRANNFASTIGHETET, SKALL PLACERAS MINST 4,0 METER FRÅN GRÄNS MOT DENNA.

FRISTÅENDE KOMPLEMENTBYGGNAD FÅR PLACERAS MINST 1,5 M FRÅN GRÄNS MOT GRANNFASTIGHET MED EN STÖRSTA LÄNGD AV 10,0 M FÖRUTSATTT ATT DETTA INTE HINDRAR DAGVATTENAVRINNING.

GARAGE/CARPORT SKA PLACERAS MINST 6,0 M FRÅN GATA.

P ₁	ENTRÉEN SKA PLACERAS PÅ FASAD VINKELRÄT MOT GATAN
P ₂	HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS MED LÅNGSIDAN PARALLELLT MED GATAN
3,5 4,5	BYGGNADSHÖJD HÖGST 3,5 METER RESPEKTIVE 4,5 METER
7,0	BYGGNADSHÖJD HÖGST 7,0 METER. VID PULPETTAK HÖGST 8,0 METER
27/17	TAKLUTNING 27 GRADER PÅ SADELTAK OCH 17 GRADER PÅ PULPETTAK BARA EN AV TAKLÖSNINGARNA FÅR FÖREKOMMA PER KVARTER
38/45	SADELTAK MED TAKLUTNING 38-45 GRADER
14/27	TAKLUTNING 14 - 27 GRADER
I II	EN VÅNING (1 - 1 1/2 PLAN) RESPEKTIVE TVÅ VÅNINGAR
I - II	EN TILL TVÅ VÅNINGAR
sluttning	SLUTTNINGSHUS/UTERRÄNGHUS
etage	HUS MED ETAGEVÅNING ELLER FÖRHÖJD SOCKEL
vinkel	VINKELBYGGNAD SKA BYGGAS. HUSETS HÖRN I FÖRGÅRDSLINJE
kedje	KEDJEHUS

Registrerad 2007-02-12

DETALJPLAN –FÖR BOSTADSBEBYGGELSE I VÄSTRA ESLÖV

REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL

LÅNGÅKRA 1

Del av Långåkra 1:11

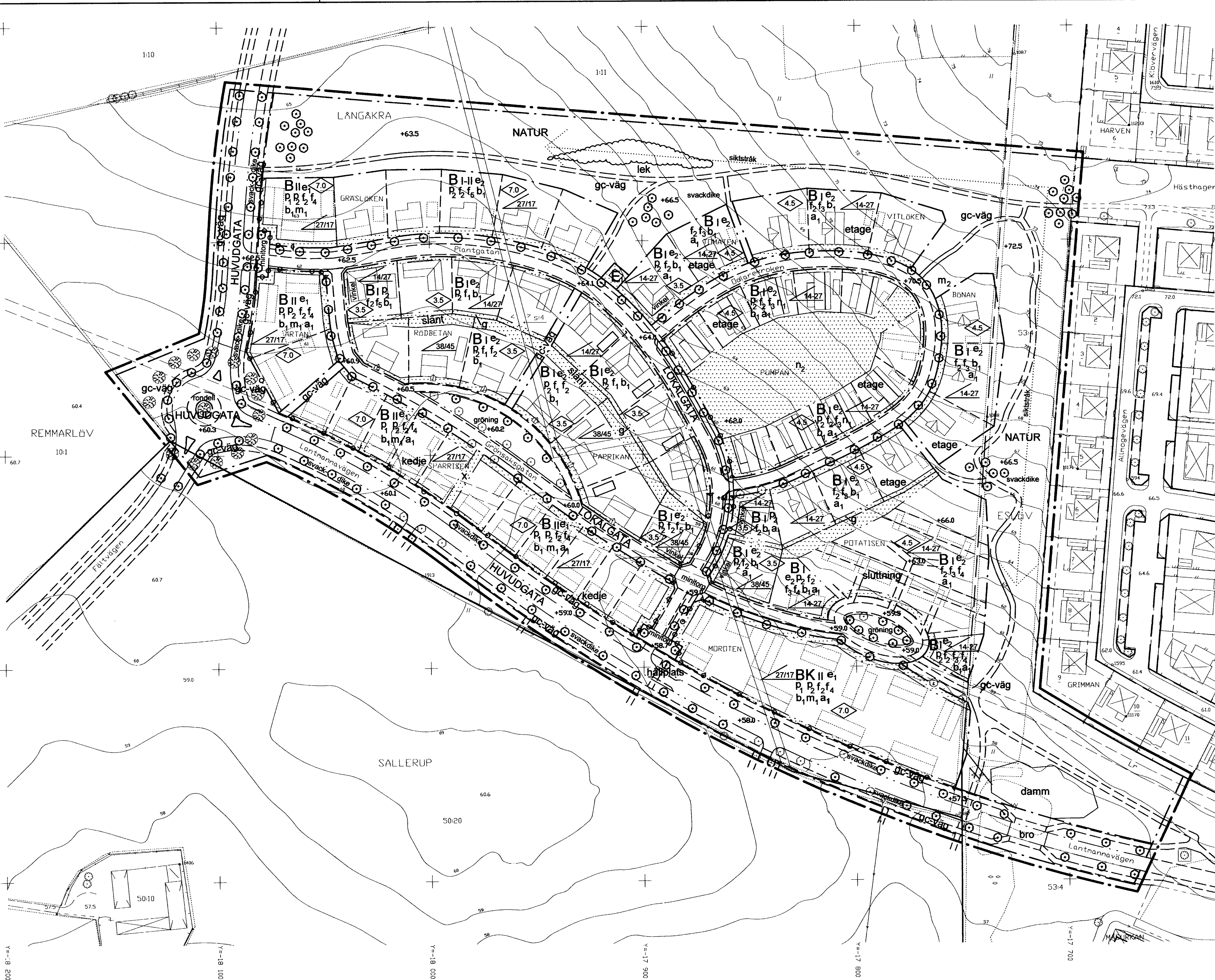
ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

PLANKARTA

MED BESTÄMMELSER

2006-08-23	REVIDERAD	ANTAGEN AV MILJÖ- OCH SAMHÄLLS- BYGGNADSNÄMNDEN 2006-08-23, § 128 BETYGAR
ASTRID AVENBERG ROSELL PLANARKITEKT		VUNNIT LAGA KRAFT 2006-11-24

PLAN NR E.283



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS

GRÄNS FÖR FASTIGHET, SAMFÄLLIGHET OCH SAMJEDELSOMRÅDE SAMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRÅKT TRAKTGRÄNS

PUNKTER OCH OMRÅDEN

RUTNÄTSPUNKT

STOMPUNKTER

POLYGONPUNKT
HÖJDFIXPUNKT

FASTIGHETSBETECKNINGAR

SALLERUP

50:10

GRIMMAN

1

Lr

BYGGNADER

GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT

STAKET
HÄCK
SLÄNT
TRÄD
ÅKER
LOVSKOG

HÖJDFÖRHÅLLANDEN

NIVÅKURVA
AVVAGD HÖJD

GRUNDKARTAN ÅR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD MBK I APRIL 2006

HANS PERSSON
MÄTNINGSINGENJÖR

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a₁ GRUPPBEBYGGELSE - SAMMA EXPLOATÖR FÖR ALLA TOMTERNA I KVARTERET

GENOMFÖRANDETIDEN ÅR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN

VUNNIT LAGA KRAFT

ILLUSTRATION

ILLUSTRATIONSLINJER

f ₁	FASAD SKA VARA LJUST RÖD - GUL - GRÅ
f ₂	INGA STARKA ELLER KLARA FÄRGER
f ₃	VALMADE TAK ÅR INTE TILLÅTNA
f ₄	TAKEN SKA VARA PULPETTAK ELLER LIKANDE OCH I HUVUDSAK FOLJA SLUTTNINGEN
f ₅	BEBYGGELSEN SKA HA TEGELFASAD
b ₁	FASAD SKA VARA RÖD ELLER ROSA TEGEL ELLER PUTS
b ₂	KÄLLARE ÅR INTE TILLÅTET

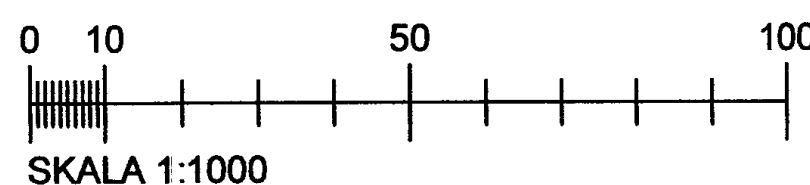
TAK SKA TÄCKAS MED MATTA LJUSRÖDA/TEGELRODA TAKPANNOR ELLER MATT GRÅ PLÅT

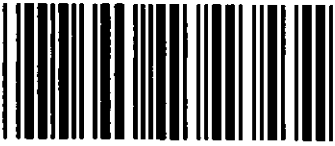
DAGVATTEN SKA LEDAS MED STUPPÖRENS UTKASTARE UT OVAN MARK OCH INFILTRERA PÅ GRÄS

STÖRNINGSSSKYDD

UTEPLATSER SKA PLACERAS BAKOM EN MINST 1,5 METER TÄT SKÄRM ELLER BYGGNAD OCH SKÄRMA HUVUDGATAN

BYGGNADER SKALL UTFÖRAS RADONSKYDDADE INOMHUS SKA BULLERNIVÅN INTE ÖVERSKRIDA EKVIVALENT 30dBA OCH MAXIMAL 45 dBA. UTOHUS (UTEPLATS) SKA BULLERNIVÅN INTE ÖVERSKRIDA EKVIVALENT 55 dBA OCH MAXIMAL 70 dBA.





Akt nr:
1285-P07/254

AU\$1285-P07/254

Upprättade år 2006	Ärendenummer M07304
Ärende Detaljplan för LÅNGÅKRA 1, del av LÅNGÅKRA 1:11	
Kommun Eslöv	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....47.... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

..... andra kartor

1285-P07/254

2006-08-23

REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv

Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv

2006 -08- 14

Dnr 239/06

LÅNGÅKRA 1 – Del av Långåkra 1:11
Eslövs kommun
Skåne län

Beslutsunderlag
Miljö- och samhälls-
byggnadsnämnden

2006 -08- 23 s 128

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, tillika grundkarta, med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

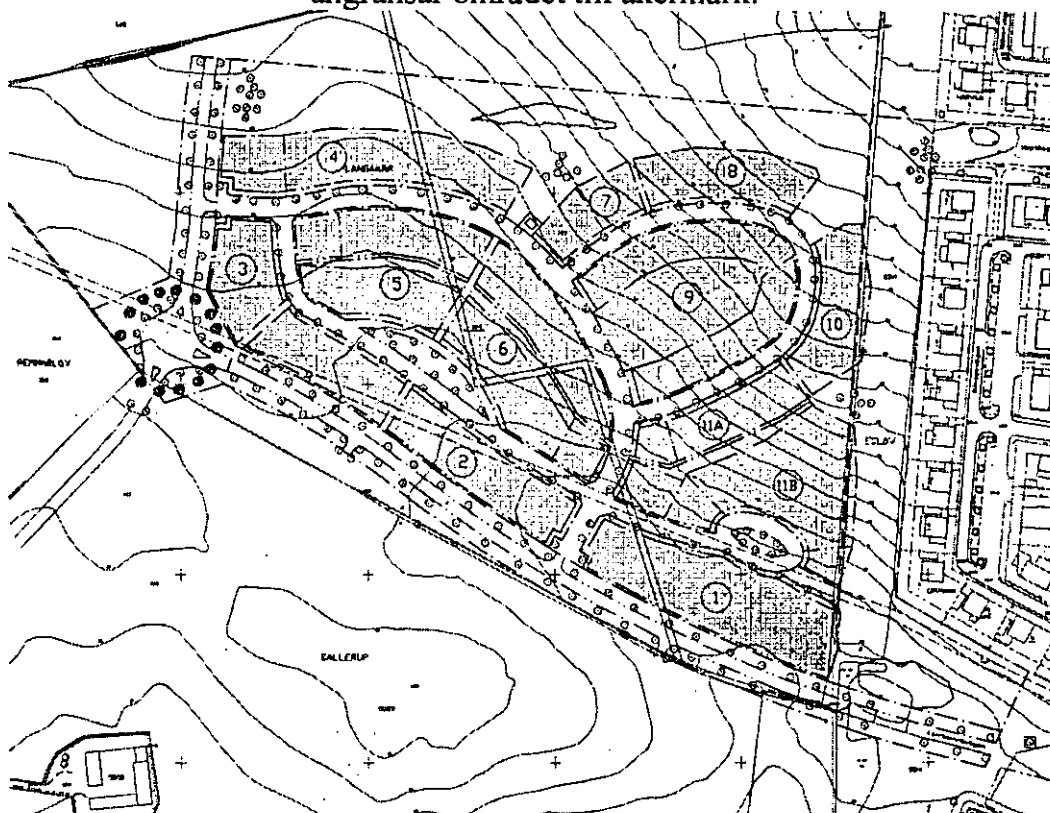
Fastighetsförteckning

Utställningsutlåtande

PLANDATA

Läges-
bestämning

Planområdet är beläget väster om stadsdelen Väster norr om Lantmannavägens förlängning och omfattar åkermark. Avgränsningen av planområdet utgörs i öster av bostadsbebyggelse vid Allmogevägen, i söder, väster och norr angränsar området till åkermark.



Areal	Planområdets totala areal utgör cirka 10,7ha.
Markägo- förhållanden	Långåkra 1:11, Sallerup 50:20 och Eslöv 53:4 ägs av kommunen. En ledningrätt för elledning korsar fastigheten. Ledningsrätten och samfälligheten S:4 berörs av fastighetsbildning. Ledningsrätten ska delvis flyttas. Samfälligheten S:4 bör utgå.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sammanfattning	Avsikten med planförslaget är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Eslövs tätort med fler bostäder i attraktiva lägen. Området rymmer 11 kvarter med sammanlagt 80 – 100 bostäder av varierande typ och storlek, varav ca 1/3 i tvåvåningshus.
----------------	--

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktlig plan	Planområdet ingår i Översiktsplan för Eslövs kommun, fördjupning för Västra Eslöv, antagen av kommunfullmäktige 2005-10-31. Fördjupningen för Västra Eslöv anger, att det nu aktuella markområdet skall användas för bostadsändamål med en varierad bebyggelse. Glesare bebyggelse ska finnas inne i området, d v s friliggande villor, och tätare längs huvudgatan, d v s radhus, kedjehus eller låga flerbilshus.
------------------	---

Detaljplaner	Planområdet ligger till största delen utanför detaljplanlagt område. Inom och i anslutning till planområdet gäller ändring av stadsplan för västra delen samt upphävande av stadsplanen för kv 152 Grävlingen m fl i Eslöv, fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län 1966-02-07, S.129, detaljplan för bostadsbebyggelse vid Västerdala i Eslöv, del av Eslöv 53:4 Lantmannavägen, antagen av kommunfullmäktige 2005-06-20, E. 278, och ändring och utvidgning av stadsplan för stadsäga 170 + 1971 m fl - Lönebostället, fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län 1973-09-28, S. 162.
--------------	--

Trafikplan	En trafikutredning "Biltrafikplan Eslöv", som beskriver det sammantagna trafikmönstret i Eslöv översiktligt samt åtgärder och konsekvenser för Västra Eslöv mer detaljerat, har tagits fram. Den visar Västra Eslövs förutsättningar och behov samt förslag till åtgärder och konsekvenser för det statliga huvudvägnätet. En tidplan för åtgärdernas genomförande biläggs.
------------	---

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Följande har varit vägledande i Planarbetet.

1. Storleken på tomterna ska ge möjlighet till den luftighet som krävs för att tillgodose trädgårdsstadens idéer.
2. Gator och gc-vägars läge anpassas till terrängförhållanden och till möjligheter att få bra riktningar på husen.
3. Gatorna förläggs i terrängen så att avlopps- och dagvattenledningar kan erhålla självfall.
4. Schaktningar och fyllningar av marken undviks genom att välja hustyper och placera hus anpassade till terrängen.
5. Lantmannavägen ges en något ändrad karaktär samtidigt som trafikmiljön inte ska förändras i förhållande till den östra delen.
6. Små "gröningar " är viktiga inne i bostadsområdet.
7. De röda taken i det nya området kommer att lysa upp som omväxling till de svarta taken.
8. Bryta den raka avgränsningslinjen som befintlig bebyggelse har.
9. Alla gator är svängda för ge intressantare gaturum och för att hålla nere bilarnas hastigheter. För att få jämna bebyggelselinjer ska byggnadernas hörn ligga i förgårdslinjen. (Byggnader ska alltså inte såsom brukligt är tangera förgårdslinjen).

En tidig dialog behöver föras mellan kommunen och köparen om de villkor som gäller för olika delar av exploateringsområdet, så att köparen är införstådd med de bestämmelser som finns.

Natur

Planområdet består huvudsakligen av åkermark, några träd och buskar i odlingsgränser och vintertid står vatten i lågpunkter och diken. Marken sluttar brant mot sydväst från 75 möh till 57 möh.

Några kända fasta fornlämningar finns inte i området. Påträffas under mark dold fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap KML, lagen om kulturminnen m m.

Översiktlig utredning av de geotekniska förhållandena har utförts för planområdet. I ett utlåtande lämnas rekommendationer för bland annat grundläggning av byggnader och anläggningar samt schakt- och terrasseringsarbeten. Enligt undersökningen finns inga indikationer på några större geotekniska problem. Planarbetet kan därför ur geoteknisk synpunkt utföras med stor frihet. Området ska i möjligaste mån följa de naturliga nivåvariationerna. Stora uppfyllnader och därmed stora

lastökningar rekommenderas ej. Inom områden med sandjord, huvudsakligen i sydväst, kan problem med jordflytning uppstå vid schakt under grundvattenytan, t ex vid djupa va-schakter.

Enfamiljshus kan normalt grundläggas utan särskild grundförstärkning inom större delen av det undersökta området. All mulljord, organisk jord och övrig lös ytjord bortschaktas innan grundläggning utförs. Källare rekommenderas ej.

Planområdet utgör normalriskområde för radon, varför byggnader skall utföras radonskyddade.

Grönstruktur

Planområdets norra och östra kanter består av smala grönstråk som ska förbinda de nya grönområdena i Västra Eslöv och befintlig grönstruktur i Eslöv med de nya områdena. Båda dessa stråk finns även för att bevara viktiga utsiktslinjer mot t ex Remmarlövs kyrka och uppifrån Långåkra söderut mot Västra Sallerup

Bebyggelseområden

1. Bebyggelse utefter huvudgator

Kvarter 1, 2, 3 och den västligaste delen av kvarter 4.

All bebyggelse ska vara i två våningar. Alla byggnader förläggs utefter förgårdsmark i enlighet med illustrationsplan. Lägsta golvhöjd i kvarteret längst i sydost ska vara +58,5 m ö h för att utnyttja självfall i spillvattenledning.

Kvarteren kan indelas i fastigheter på olika sätt beroende av om man vill bygga fristående, sammanhängande hus eller flerfamiljshus, eget ägande eller hyres/bostadsrättslägenheter. All tillfart till fastigheterna sker från bakomliggande lokalgata.

Kvarteren ska kunna rymma även mindre hemmaverksamheter av icke störande slag. Flera bostadshus liksom komplementbyggnader ska kunna uppföras på en och samma fastighet.

Exploateringsgraden bör i kvarteren tillåtas vara 35%.

Med hänsyn till innanförliggande bebyggelse bör taklutningen föreskrivas till 27 grader på sadeltak och 22 grader till pulpettak.

Bara en av taklösningarna bör förekomma. Byggnadshöjd högst 6,5 meter. Bebyggelsen utefter huvudgator uppföres i

stenmaterial. Färgsättning: fasad: ljust rödgult. Tak: ljusröd/tegelröd takpanna eller matt grå plåt. Tegelbyggnadstraditionen är väl värd att bygga vidare på (se stadsbyggnadsprogrammet).

Utformningen av byggnader vid vägkorsningar är mera viktiga än andra. Tidiga diskussioner bör tas med byggherrar om vad som ska gälla för de olika tomterna.

2. Bebyggelse utefter lokalgator

Kvarter 4

Bebyggelsen i detta kvarter bör kunna upplåtas för antingen en grupp flerfamiljshus eller för enskild och relativt fri bebyggelse. Den gemensamma nämnaren bör vara puts eller tegel.

Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 7,0 meter. Färgsättning fasad: Röda - rosa. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

Kvarteren 5 och 6.

Bebyggelsen i dessa kvarter bör kunna upplåtas för enskild och relativt fri bebyggelse. För att få tegelhuskaraktär föreslås tegel eller puts på hörnhusen. I kvarteren i övrigt kan tegelhus, trähus och putsade hus uppföras. Husen ska ligga i förgårdslinjen utom på de 6 tomterna närmast gröningen i söder där de kan ligga längre in på tomten.

Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 3,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Sadeltak ska ha taklutning på 38 - 45 grader i den nedre delen av kvarteren och 14 - 27 grader i den övre. Detta innebär enplanshus i den övre delen och 1 ½-planshus i den nedre delen av kvarteren. Färgsättning fasad: ljust rödgul - grå. Inga starka eller klara färger. Tegelhusen: Röda - rosa. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

I den övre delen av kvarteret ska rinnstråk anläggas längs södra kanten av tomten, se vidare under Teknisk försörjning nedan.

Kvarteren 7 och 8

Husen ligger i den östra delen högst av alla i Långåkra 1. Gatans bågform och dess stigning upp till höjdpunkten är viktig att ta tillvara genom att endast tillåta hus som samverkar med varandra. En samordnad exploatering är därför nödvändig i detta kvarter. Byggnaderna föreslås bli 1-planshus i etage och invändig halvtrappa eller hus med förhöjd sockel. Husen ska placeras inom förgårdsmarken så att principen om byggnaders hörn på förgårdslinjen upprätthålls. Garage långt indragna på tomterna möjliggör att man även kan ha dubbelgarage på dessa.

Tomten närmast den breda lokalgatan längst i väster sluttar mindre. Här bör placeras en vinkelbyggnad, som förstärker kvartershörnet. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%.

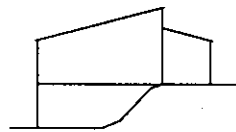
Puttsade/slammade fasader föreslås. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas.

Färgsättning: fasad: Varierade färger med ljusa varma nyanser. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

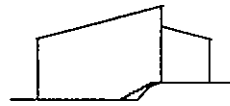
Kvarteret 9

Detta kvarter är planerat för att också ta tillvara den vackra sluttningen mellan husen. Karaktärerna på byggnaderna föreslås vara moderna med pulpettak eller liknande. Hus i etage eller hus med delvis förhöjd sockel föreslås. Inga avgränsningar ska tillåtas längre in på tomt än 20 meter från gatan. Plank är inte tillåtna. Staket och stängsel får vara max 1,20 meter högt och ha minst 1/3 genomsiktighet. Sluttningen ska vara en gemensam gräsmatta för de boende och ge alla möjlighet till utsikt genom sin öppenhet. Den ska besås med gräs och ha något eller några enstaka träd i. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Husen ska vara i huvudsak putsade. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas.

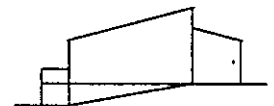
Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen. Taklutning 14-27 grader. Färgsättning fasad: mycket ljus. Tak: matt grå plåt eller möjligtvis ljusröd/ tegelröd takpanna.



1.



2.



3.

Principskisser för hus i sluttning

De har pulpettak eller liknande och följer i huvudsak sluttningen.

1. Sluttningshus/suterränghus, ca 3 m höjdskillnad
2. Hus med etage, ca 1,5 m höjdskillnad
3. Hus förhöjd sockel, ca 1,5 m höjdskillnad

Kvarteren 10 och 11A

I den brantare delen av kvarteren föreskrivs hus i två etager eller hus med delvis förhöjd sockel. Taken ska till större delen luta på samma håll som terrängen. Se principskisser ovan. Hustyperna bör samverka med varandra och ha gemensam karaktär.

Samordnad exploatering förordas.

Planprogrammets inriktning mot att lägga byggnaders långsidor utefter gatulinjen frångås i dessa kvarter av praktiska och estetiska skäl. Husen är enklast att bygga med gaveln mot gatan. Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen.

Tomten närmast den breda lokalgatan längst i väster sluttar mindre. Här bör placeras en vinkelbyggnad, som förstärker kvartershörnet. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%.

Husen ska vara i huvudsak putsade. Ett samspel ska finnas med husen i kvarteret 9. Gemensam taklutning och takform efter

respektive gata. Taklutning 14-27 grader.

Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Husen ska ha tegelfasader som anknyter till husen på Allmogevägen men ljusare. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

I den övre delen av kvarteret 11 (11A) ska rinnstråk anläggas längs södra kanten av tomten, se vidare under Teknisk försörjning nedan.

Kvarteret 11B

Kvarteret är planerat för att utnyttja den branta sluttningen. Här föreslås sluttningshus/suterränghus byggda i grupp. De kan ha enskild eller samlad parkering. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen. Taklutning 18-27 grader.

Husen ska ha tegelfasader som anknyter till husen på Allmogevägen men ljusare. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

För samtliga kvarter:

För att få jämna bebyggelselinjer ska byggnadernas hörn ligga i förgårdslinjen. (Byggnader ska alltså inte såsom brukligt är tänga förgårdslinjen). Detta innebär att del av byggnaden kan nå utanför byggrätten mot gatan. Byggnad, som inte avses sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot denna. Garage och uthus får dock placeras minst 1,5 m från gräns mot grannfastighet med en största längd av 10,0 m förutsatt att detta inte hindrar dagvattenavrinning. Garage ska placeras minst 6,0 m från gata så att en bil ryms framför garaget. Källare är inte tillåtet utom i kvarter 11B.

Friytor

Friytorna inom planområdet består av två smala relativt öppna parker längs kanterna och två små trädplanterade gröningar inne i bebyggelsen. De små gröningarna är typiska för trädgårdsstaden och är utvidgningar av den smala gatan med plats för fler och större träd. Längs den norra kanten på planområdet ska den befintliga parken Hästhagen förlängas med ett siktstråk som säkrar utsikten mot Remmarlövs kyrka. En liten lekplats ska förläggas i den parken. Mellan planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse ska en liknande smal park finnas för ett gång- och cykelstråk och den bevarar utsikten nedför backarna. Den mycket raka västra kanten av bebyggelsen på Väster mjukas upp av den nya bebyggelsens mjukare linjer.

Gator och trafik

”Biltrafikplan Eslöv Etapp 1 utbyggnadsområden Västra Eslöv” har tagits fram. Slutsatserna är att med de utformningsprinciper

som anges i den fördjupade översiktsplanens kvalitetsprogram bedöms biltrafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet bli god. Trafikmängderna är relativt små och kräver inga omfattande åtgärder.

Biltrafikplanens rekommendation är att man i anslutningen mellan Trollenäsvägen och väg 17 norr om Solkullen, anlägger en cirkulationsplats, både av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl för den trafik som går till och från Eslövs tätort i denna riktning. Man bör även undersöka om cirkulationen kan göras "fyrbent" genom att ansluta in/utfarten till Östra Asmundtorp och därmed minska antalet anslutningspunkter till väg 17.

Den nya gatan Fältvägen ska anslutas till vägen mot Remmarlöv sydväst om planområdet. I den anslutningen står valet mellan en mindre cirkulationsplats och en mindre trevägskorsning. Biltrafikplanen rekommenderar en trevägskorsning eftersom en cirkulationsplats förväntas leda till en ökad risk för genomfartstrafik från befintligt vägnät via det nya områdets huvudgator. Andelen trafik från Fältvägen bör dock kunna hållas nere med hjälp av åtgärder på huvudgatanätet i det nya området (inklusive Lantmannavägen). I det fall man förväntar sig en stor andel trafik från Fältvägen bör övervägas att anlägga en cirkulationsplats.

Huvudgator och lokalgator

Tillfart till planområdet sker från Lantmannavägen som byggs om och förlängs fram till en cirkulationsplats samt även från den nya gatan Fältvägen i väster. Lokalgatorna är av de båda typerna som beskrivs i kvalitetsprogrammet. Huvudgatorna Lantmannavägen och Fältvägen ska ha trädplanteringar i en allé. Lokalgatorna ska också trädplanteras och det blir trädader konsekvent i ytterkurvan. Den bredare lokalgatan Plantgatan har även en gång- och cykelbana.

Cirkulationsplats

Den ska ha en tydlig identitet i landskapet och i trafikmiljön. Förutom att alléträden som kantar huvudgatorna möts här, så planteras en vidare cirkel av något större växande träd. Centrum av rondellen med en krans av gatsten får dessutom ett sådant cirkelträd för att förstärka det gröna intrycket. Omgivande kvartershörn fasas av. Dels kommer bostadshusen lite längre ifrån en trafikplats där det blir mera avgaser och buller än utefter huvudgatorna i övrigt, dels förstärker man på så sätt själva platsens betydelse.

Korsningar mellan huvudgata och lokalgata

Gatukorsningen "annonseras" genom att en utvidgning skapas. Ett minitorg med två ytterligare gatuträd. Gc-trafiken har egna markerade vägar även över huvudgatan (dock ingen upphöjning). Minitorget knyter ihop de båda kvarteren på ömse sidor om lokalgatan samtidigt som det gör biltrafikanter observanta på att man kommer in i en lugnare och restriktiv.

Korsning mellan smal och bred lokalgata

Platsens/korsningens karaktär ska göra det lätt att orientera sig i området. Korsningens utformning är betingad av det speciella förhållandet att en körgata möter en "gångata" d.v.s den smala lokalgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik från planområdet in mot stadens centrum och Eslövs station kopplas till cykelstråket längs Lantmannavägen. För kopplingen mellan cykeltrafik och kollektivtrafik behövs även gång- och cykelvägen längs gatan inne i området som leder till planerad busshållplats. Ett viktigt cykelstråk i syd-nordlig riktning som bl a leder till en framtida skola norr om planområdet förläggs mellan befintlig bebyggelse och planområdet. För rekreation är gång- och cykelstråket i parkstråket Hästhagen mycket viktigt. Detta stråk leder också gent in till centrum men har större höjdskillnader.

Parkering

Parkering avses i princip ske på tomtmark och mellan träden över de svackdiken som finns längs lokalgatorna. Parkering är inte tillåten på huvudgatorna.

Buss

En busslinje ska kunna gå i Lantmannavägens förlängning. En lämplig placering av en hållplats bedöms vara väster om där lokalgatan mynnar i Lantmannavägen. Hållplatsen ska utformas som en så kallad "timglashållplats" för att stoppa trafiken när en buss stannar. Hållplatsen ska även fungera för en förskola i Bäckdala 1-området.

Bedömning av
miljöpåverkan

Planen medför inte betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer det inte som betydande miljöpåverkan.

Den goda åkerjorden minskar men kommunen bedömer det inte som betydande miljöpåverkan utifrån de nationella miljömålen och de lokala miljömålen. Det är intensivt odlad åkermark som

till största delarna ersätts med villaområden och dessa bedöms ge annorlunda men en likvärdig miljöbelastning.

Utbyggnadsriktningen västerut på den goda åkerjorden har planerats under lång tid och ingått i kommunens översiktliga planer sedan 1970-talet.

Planen innebär endast en viss trafikökning från tillkommande hushåll. En ökning med 5 - 7 trafikrörelser per dygn per villa kan förväntas enligt Eslövs kommuns erfarenheter av nybyggda bostadsområden.

Planen ligger långt från verksamheter och transportleder. Inga natur- eller kulturvärden påverkas. Det bedöms inte vara någon betydande påverkan på luft, mark och vatten.

Planen bedöms medföra eller beröras av viss miljöpåverkan varför följande utredningar gjorts:

- Bullerutredning av den planerade Lantmannavägen gentemot ny bostadsbebyggelse. Trafikmängder enligt fördjupning för Västra Eslöv och Biltrafikplan Eslöv.
- Eslöv väster VA-utredning, utredning rörande dag- och spillvattenhantering för i första hand Långåkra, Bäckdala och Västra Sallerup.

Störningar: Vägbuller

För vägtrafikbuller är kravet, att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus (uteplats) samt den maximala ljudnivån 45dB(A) inomhus och 70 dB(A) (uteplats) utomhus inte skall överskridas vid nyproducerade bostäder. Beräkning av buller från biltrafiken på Lantmannavägen gentemot bostadsbebyggelse inom planområdet har utförts. Beräkningsförutsättningarna är den översiktliga trafikprognos som gjorts i arbetet med översiktsplanen fördjupningen för Västra Eslöv. Dessa beräkningar utgår ifrån en situation när planområdet för Västra Eslöv är fullt utbyggd och ger en trafikmängd på upp mot 1200 fordon per dygn (kanske år 2020). Lantmannavägen får endast liten genomfartstrafik och enbart trafik från bostadsområden. Viss genomfartstrafik till och från Kävlinge kan eventuellt ge ca 700 fordon per dygn ytterligare om inga hastighetssänkande åtgärder vidtas. Om hastigheten sänks till 30 km/h på en sträcka av 300 meter minskar andelen "smitttrafik" till 350 fordon. Korsningen vid väg 1261 är också avgörande för trafikmängden. Om det blir en T-korsning kan man förutsätta att andelen som kör via Lantmannavägen minskar ytterligare. Antalet tunga fordon är satt till 2 %. Beräkningen av ekvivalent ljudnivå visar, att bullernivåerna överstiger

riktvärdena med 2 dB(A) för uteplats inne vid husvägg 12 meter från vägmitt. Maximalnivån vid husvägg mot gatan överskrids med 10 dB(A) vilket beror på den tunga trafiken. Inne på gården överskrids inte gränsvärdena för det ekvivalenta bullret men maximalvärdena överskrids med 2 dB(A). Beräkningarna utgår från att all sorts tung trafik ska passera men i verkligheten är det inga riktigt tunga fordon utan stadsbussen det mest bullrande tunga fordonet. Uteplatser på gården, bakom husen längs huvudgatan, behöver därför inte bullerskyddas ytterligare. Balkonger mot gatan kan vara aktuellt att bygga eftersom den ekvivalenta nivån i ett liknande resonemang inte blir så hög att gränsvärdena överskrids. Exploatören ansvarar för att byggnaderna uppfyller kraven på bullerdämpning.

Verksamheter Inga verksamhetsbyggnader eller -anläggningar ligger inom 500 meter från planområdet. Planområdet gränsar till jordbruksmark. En zon av 30 meter mellan bebyggelse och jordbruksmark kan åstadkommas tack vare grönområden och vägområdet kring huvudgatans cirkulationsplats.

Teknisk försörjning

El Genom planområdet går två telekablar. Den östra är inte i trafik men bör ligga kvar i dokumentationen som "kabel ej i trafik". Den västra kabeln är en mindre telekabel som måste läggas om i samband med exploateringen.

I planområdets södra del finns en ledningsrätt för elkabel som ska flyttas till att följa Lantmannagatans förlängning.

Centralt i området ska placeras en så kallad nätstation. Erforderliga skyddsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd, ELSÄK-FS 1999:5, ska hållas. Den lilla transformatorstationen eller nätstationen kommer inte att ge upphov till elektromagnetiska fält som avviker från det som kan anses vara normalt i bostäder.

Vatten och avlopp Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Lägsta golvhöjd i kvarteret längst i sydost ska vara +58,5 m ö h för att utnyttja självfall i spillvattenledning. Vatten från husgrundsdränering avleds i separat ledning på tomtmark till förbindelsepunkt för dag- och dräneringsvatten.

För att inte överbelasta marken nedanför planområdet och riskera vattenflöden som hotar bostadsbebyggelsen i Västerdala ska dagvatten fördröjas uppe i slutningen i planområdet. Diken och

svackor på park- och gatumark samt olika åtgärder på tomtmark ska fördröja dagvattnet innan det lämnar planområdet.

Regnvattnet/dagvattnet ska omhändertas lokalt i största möjliga utsträckning genom infiltration på tomtmark. Regnvatten från takytor ska i möjligaste mån tas om hand inom tomten. Vattnet leds på lämpligaste sätt från stuprörens utkastare ut på exempelvis en betongränna av rännalsplattor. Rännan bör mynna ut över en gräsbevuxen genomsläpplig yta. Det är viktigt att vattnet leds till gräsytor eftersom gräsytor absorberar mest vatten, och att markytan lutar från huslivet inom det närmaste området kring utkastaren. Andra lösningar typ stenkista/infiltrationsbrunn mm kräver godkännande av kommunen.

Dagvatten som inte infiltrerats på tomten ska ledas till svackdiken på gatumark/parkmark och når sedan planområdets sydöstra hörn och vidare till parken med våtmark och dammar söder om planområdet – Kvistabäcksparken. Dagvatten från tomter som ligger ovanför slänter ska ledas i rinnstråk, 2 meter breda gräsklädda grunda diken (ca 15 cm djupa), markerade på plankartan med g = gemensamhets-anläggning för dagvattenhantering, till svackdiken på gatumark.

För Kvistabäcken gäller "Sallerups dikningsföretag av år 1965". Detta kan inte förändras eller påverkas före alla intressenters godkännande. Begäran att Miljödomstolen beslutar om företagets upphörande på kommunens mark inlämnas under juli 2006. Hänsyn ska tas till kulverterade diken och brunnar i gränserna till intilliggande fastigheter. Anslutningar ska göras så att flödet inte hindras eller minskar.

Värme

Moderna hus har visserligen ett lågt värmebehov men ett fjärr- eller närvärmesystem förordas för den nya bostadsbebyggelsen.

Konsekvenser

Jordbruksmark tas i anspråk och skyddsavståndet till bostadsbebyggelse påverkar jordbrukets hantering av gödsel. Enligt "Lokala föreskrifter för Eslövs kommun för att skydda människors hälsa och miljön", ändring av § 5 antagen av kommunfullmäktige 2005-09-26 att gälla fr o m 2006-01-01, råder förbud att utan särskilt tillstånd gödsla med naturgödsel eller slam inom område markerat på kartor och 300 meter kring dessa områden. Planområdet ingår i de markerade områdena och restriktionerna gäller 300 meter kring planområdet. Jordbruket påverkas med begränsningar även av besprutning och körningstider samt möjlighet till utveckling av miljöstörande

djurhållning t ex. En skyddszon av ca 30 meter mellan bostadshus och åkermark finns. Skyddszonen hindrar även problem med barns lek och leksaker i åkerkanten som annars kan orsaka skador på jordbruksredskapen.

Kollektivtrafiken kommer att utökas med förbättringar/ förändringar även för befintlig bebyggelse.

Trafikmängden på Lantmannavägen ökar. Ljudnivån ökar men hänsyn är taget till detta och husen närmast Lantmannavägen får inte ljudnivåer över gränsvärdena.

- | | |
|-----------------------|---|
| Medverkande | Planförslaget är en bearbetning av den planskiss med beskrivning som gjorts av planarkitekt Staffan Bolander, Staffan Bolander Arkitektkontor AB. |
| Administrativa frågor | En genomförandetid på 10 år från det datum planen vunnit laga kraft föreslås. |

Miljö och Samhällsbyggnad
Plan- och bygglovsenheten


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2006-08-23, § 128 om antagande av detaljplanen.

Betygar


Kjell Stigenhag
sekreterare

Vunnit laga kraft 2006-11-24

2006-08-23

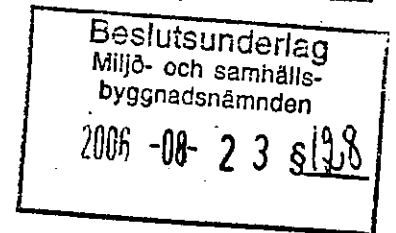
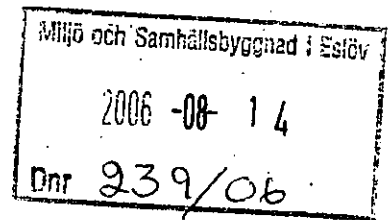
REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv

LÅNGÅKRA 1 – Del av Långåkra 1:11
Eslövs kommun
Skåne län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Utställning och antagande av planförslaget beräknas kunna ske under 2006.

Bebyggelsen uppförs när efterfrågan uppstår.

Särskild tidplan för åtgärder på befintliga gator och anslutningar till regionala vägar finns enligt bilaga 1 till Biltrafikplan etapp1.

Genomförande-
tid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvars-
fördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation samt utförande av diken utanför tomtmark.

Elledningsägaren, Ringsjö Energi AB, ansvarar för elförsörjningen. Delägarna i gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering är ansvariga för att rinnstråken anläggs och sköts.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGORFastighets-
bildning

Långåkra 1:11, Sallerup 50:20 och Eslöv 53:4 ägs av kommunen. En ledningsrätt för elledning korsar fastigheten. Ledningsrätten och samfälligheten S:4 berörs av fastighetsbildning. Ledningsrätten ska delvis flyttas. Samfälligheten S:4 bör utgå.

Allmänna ledningar och diken som är en gemensamhetsanläggning bör skyddas med servitut eller ledningsrätt i mark, om de ligger på mark som inte ägs av kommunen.

Erforderlig fastighetsbildning sker genom lantmäterimyndighetens försorg.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras inte.

EKONOMISKA FRÅGOR Planekonomi

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation : flyttning av el- och teleledningar och utförande av diken och fördröjningsmagasin utanför tomtmark. Kommunen bekostar fastighetsbildning. Elledningsägaren bekostar erforderliga anläggningar för elförsörjningen.

Kommunens samt elledningsägarens kostnader beräknas uppgå till ca 40 miljoner kronor för det aktuella planområdet. Om kostnaden slås ut på alla byggrätter innebär det ca 450 000 kronor för en normal villatomt. Kostnaderna bör täckas genom tomtförsäljning och avgifter. Gällande taxor måste höjas.

Särskild planavgift kommer att tas ut i samband med bygganmälan för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Beräkning av vägtrafikbuller gentemot planerad bostadsbebyggelse har utförts enligt Naturvårdsverkets modell.

Plan för massbalansering avseende terrasseringsarbetena för dagvattenhanteringen erfordras.

Vid utbyggnad erfordras geoteknisk utredning med avseende på val av grundläggningssätt. Förekomsten av markradon skall då beaktas.

Nybyggnadskarta erfordras vid nybyggnad. På nybyggnadskartan skall anges erforderliga höjder för ledningsanslutningar samt höjder för färdigplanerad tomt i tomtgräns och svackdiken. Fastighetsägaren är skyldig att vid byggnation och planering av tomten följa angiven höjdsättning.

DOKUMENTATION

Ansvar

För planhandlingarna ansvarar Miljö och Samhällsbyggnad, plan- och byggenheten.

För markköp och -försäljning ansvarar kommunledningskontoret.

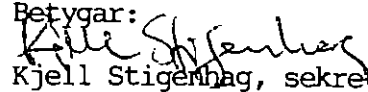
För fastighetsbildningen ansvarar Lantmäterimyndigheten i Skåne län.

Upplysningar

Undertecknad svarar på frågor om detaljplaneförslaget.

Miljö och Samhällsbyggnad, Plan- och bygglovsenheten


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2006-08-23, § 128 om antagande av detaljplanen.
Betygar:

Kjell Stigen, sekreterare

**Uppdrag att förhandla om köp av mark till
förskola i Flyinge**

3

KS.2022.0156