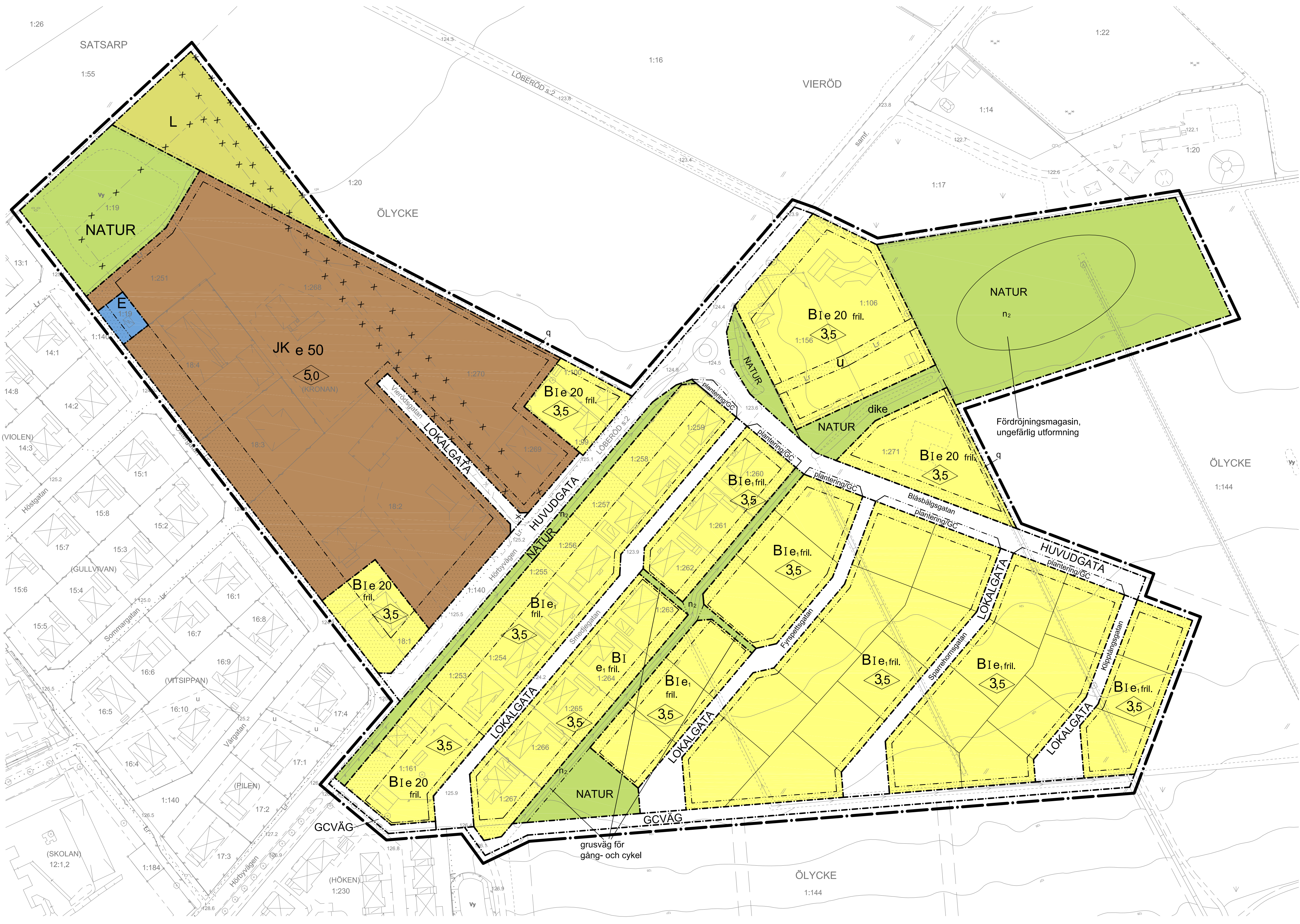


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄENDE BETECKNINGAR. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. BESTÄMMELSER UTAN BETECKNING GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSER	PLANOMRÅDESGRÄNS, RITAD 3 mm UTANFÖR PLANOMRÅDET
	ANVÄNDNINGSGRÄNS
	EGENSKAPSGRÄNS
	UTGÅENDE GRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

HUVUDGATA	TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
LOKALGATA	LOKALTRAFIK
GCVÄG	GÅNG- OCH CYKELVÄG
NATUR	NATUROMRÅDE

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	BOSTÄDER, SAMT SOM KOMPLEMENT TILL BOSTADSÄNDAMÅLET MINDRE OCH ICKE STÖRANDE VERKSAMHET
JK	ICKE STÖRANDE INDUSTRIER, VERKSAMHETER SAMT KONTOR
E	TRANSFORMATORSTATION
L	ODLING

UTFORMNING AV AV ALLMÄNPLATSMARK

n ₂	MARKYTAN SKALL MÖJLIGGÖRA INFILTRATION AV DAGVATTEN
plantering/GC	GATUPLANTERING, PLATS FÖR FRAMTIDA GÅNG- OCH CYKELVÄG
dike	DIKE FÖR AVLEDNING AV DAGVATTEN

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	STÖRSTA BYGGNADSAREA 200 M ² , FASTIGHET SKALL MINST VARA 750 M ²
e 00	STÖRSTA BYGGNADSAREA I PROCENT AV FASTIGHETSAREAN

BEGRÄNSING AV MARKENS BEBYGGANDE

	MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
u	MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

0,0	HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
fril.	ENDAST FRILIGGANDE HUS FÅR UPPFÖRAS
I	HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR, DÄRUTÖVER FÅR VIND INREDAS
q	STENMUR SOM OMFATTAS AV 7 KAP § 11 MB, BIOTOPSKYDDSDOMRÅDE

UTÖVER FRILIGGANDE VILLA FÅR UTHUS ELLER GARAGE UPPFÖRAS MED EN HÖGSTA BYGGNADSHÖJD PÅ 2,5 METER MINST 1,5 METER FRÅN TOMTGRÄNS ALTERNATIVT SAMMANBYGGAS MED KOMPLEMENTBYGGNAD PÅ GRANNFASTIGHET

ENDAST KÄLLARLÖSA HUS FÅR UPPFÖRAS

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

PLANENS GENOMFÖRANDETID ÄR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT

KOMMUNEN ÄR HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATSMARK

GÄLLANDE FASTIGHETSPLAN FÖR KV. KRONAN UPPHÄVS

ILLUSTRATION

ILLUSTRATIONSLINJE

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS
GRÄNS FÖR FASTIGHET, SAMFÄLLIGHET OCH SAMJEDELSOMRÅDE SAMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRAKT
TRAKTGRÄNS

PUNKTER OCH OMRÅDEN
RUTNÄTSPUNKT

STOMPUNKTER
POLYGONPUNKT
HÖJDFIXPUNKT

FASTIGHETSBETECKNINGAR

HOVEN
ESLÖV
53.4
Lr
u
KVARTERSNAMN
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED KVARTERSNAMN
TRAKTNAMN
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED TRAKTNAMN
BETECKNING PÅ UTRYMME FÖR LEDNINGSRÄTT
MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR

GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

ANVÄNDNINGSGRÄNS
EGENSKAPSGRÄNS
TOMTGRÄNS

BYGGNADER

BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
UTHUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT



ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT

STAKET
HÄCK
JÄRNVÄG
SLÄNT
TRÄD
ÅKER
LÖVSKOG

HÖJDFÖRHÅLLANDEN

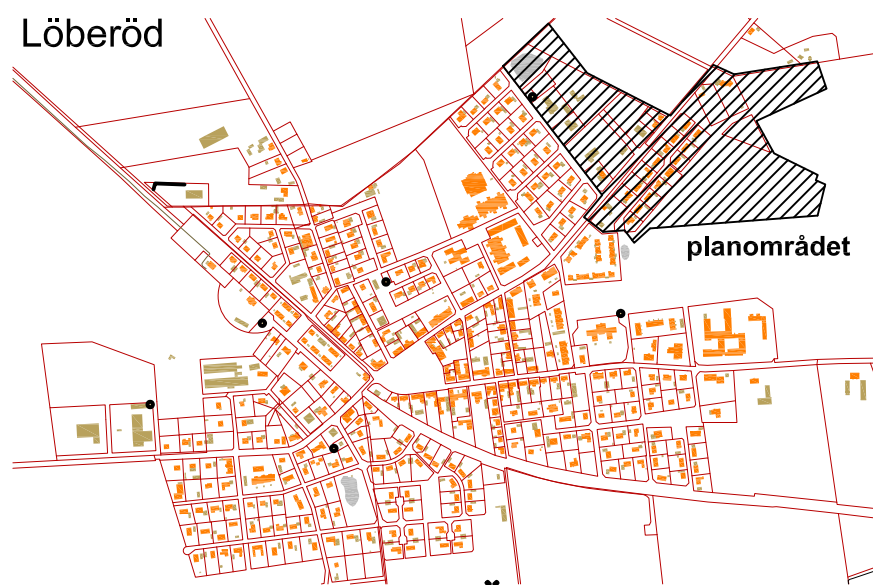
NIVÅKURVA
AVVÄGD HÖJD

SKÄRMTAK
TRANSFORMATORBYGGNAD

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD, MBK I APRIL 2009

HANS PERSSON
MÄTNINGSINGENJÖR

ORIENTERINGSKARTA



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN – för bostadsbebyggelse, Ölycke
1:144 m. fl. i Löberöd

REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL.

ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR BESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING SAMRÅDSREDOGÖRELSE FASTIGHETSFORTECKNING UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	
2009-09-16	ANTAGEN AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN
Anna Johansson STADSBYGGNADSCHEF	2009-09-16, § 124 BETYGAR
Hanna Bäckgren PLANFÖRFATTARE	VUNNIT LAGA KRAFT 2009-10-29
PLAN NR L. 20	

Detaljplan för bostadsbebyggelse, Ölycke 1:144 m.fl. i Löberöd, Eslövs kommun



PLANBESKRIVNING

Planens syfte

Gällande Stadsplan för Ölycke 1:81 m. fl. i Löberöd, Eslöv kommun, från 1981 överensstämmer inte helt med den önskvärda utformningen av bostadsområdet, framförallt gällande gång- och cykelförbindelser samt antalet mindre grönområden. Detta föranleder en ny detaljplan som till stor del ersätter gällande stadsplan samt innesluter ytterligare, idag ej planlagd, mark i direkt anslutning till gällande plan för att bättre reglera även denna. Gällande Stadsplan för fastigheterna 1:18, 1:19 m. fl innesluts även den i detaljplanen då stadsplanen till viss del inte överensstämmer med hur marken idag nyttjas.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av *plankarta med bestämmelser* som är juridiskt bindande. Till planen hör även *planbeskrivning*, *genomförandebeskrivning*, *samrådsredogörelse*, *utställningsutlåtande* samt *fastighetsförteckning*. Fastighetsförteckningen finns tillgänglig på Miljö och Samhällsbyggnad.

Plandata

Planområdet är ca 12,5 ha och är beläget i nordöstra delen av Löberöd. Området nås från Hörbyvägen. Inom planområdet finns följande fastigheter;

Ölycke 1:144, 1:19, 1:251, 18:4, 18:3, 1:268, 1:270, 1:20, 18:2, 18:1, 1:140, 1:269, 1:99, 1:100, 1:161, 1:253, 1:254, 1:255, 1:256, 1:257, 1:258, 1:259, 1:260, 1:261, 1:262, 1:263, 1:264, 1:265, 1:266, 1:267, 1:156, 1:106, 1:271.

Ölycke 1:144, 1:270 samt 1:19 ägs av Eslövs kommun, resterande fastigheter är i privat ägo.



Tidigare Ställningstaganden

Uppdrag

Beslut att påbörja planarbete togs av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 19 november 2008. Den 10 december 2008 beslutade samma nämnd att planen kan skickas ut på samråd. Samråd skedde från den 22 december 2008 till den 16 januari 2009. Efter detta har inkomna yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse och planhandlingarna justerats utifrån samrådsredogörelsen. Den 10 juni 2009 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att ställa ut planen och planen var utställd från den 22 juni till den 31 juli 2009. Efter detta har inkomna yttranden sammanställts i ett utställningsutlåtande.

Översiktsplan

Planområdet är sedan tidigare till stora delar planlagt. I gällande översiktsplan för Eslövs kommun, antagen 2002 står följande angående Löberöds tätort; "Utrymme för ny bebyggelse finns inom detaljplanelagt område. Ytterligare ny bebyggelse skall föregås av detaljplaneläggning. Framtida utbyggnad av bostäder bör ske mot öster och norr."

Gällande detaljplaner

Huvudsyftet med förslaget till ny detaljplan är att göra vissa justeringar i gällande Stadsplan för Ölycke 1:81 m.fl. i Löberöd, Eslövs kommun från 1981 (1). Då gällande Stadsplan för fastigheterna 1:18, 1:19 m.fl. inom Löberöds samhälle från 1965 (2) inte stämmer överens med hur det ser ut på plats har även denna del inneslutits i detaljplanen för att korrigera så verklighet och plan överensstämmer.



Illustration över gällande stadsplaner inom planområdet, 1; Stadsplan för Ölycke 1:81 m.fl. i Löberöd (1981) 2; Stadsplan för fastigheterna 1:18, 1:19 m.fl. inom Löberöds samhälle (1965)

Naturvårdsprogram

Enligt Programdelen i Eslövs kommun Naturvårdsprogram tillhör Löberöd med omnejd till karaktärsområdet mellan-bygd. Landskapet är svagt kuperat och åkermarken omväxlas av betesmarker samt större och mindre skogsdungar.

Löberöd tillsammans med många andra delar av Eslövs kommun har en berggrund bestående av siluriska bergarter.

Länsstyrelsen har arbetat fram ett Kulturmiljöprogram för Skåne län. I detta program finns Löberöd med under rubriken Regional kulturmiljö, som kulturhistoriskt värdefullt område samt

stråk. Kulturmiljöstråket utgörs av järnvägen mellan Eslöv och Ystad och stråket av Rövarkulans naturreservat som anses utgöra en särskilt värdefull kulturmiljö.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Brååns dalgång som ligger norr om planområdet är av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 §.

Planeringsförutsättningar

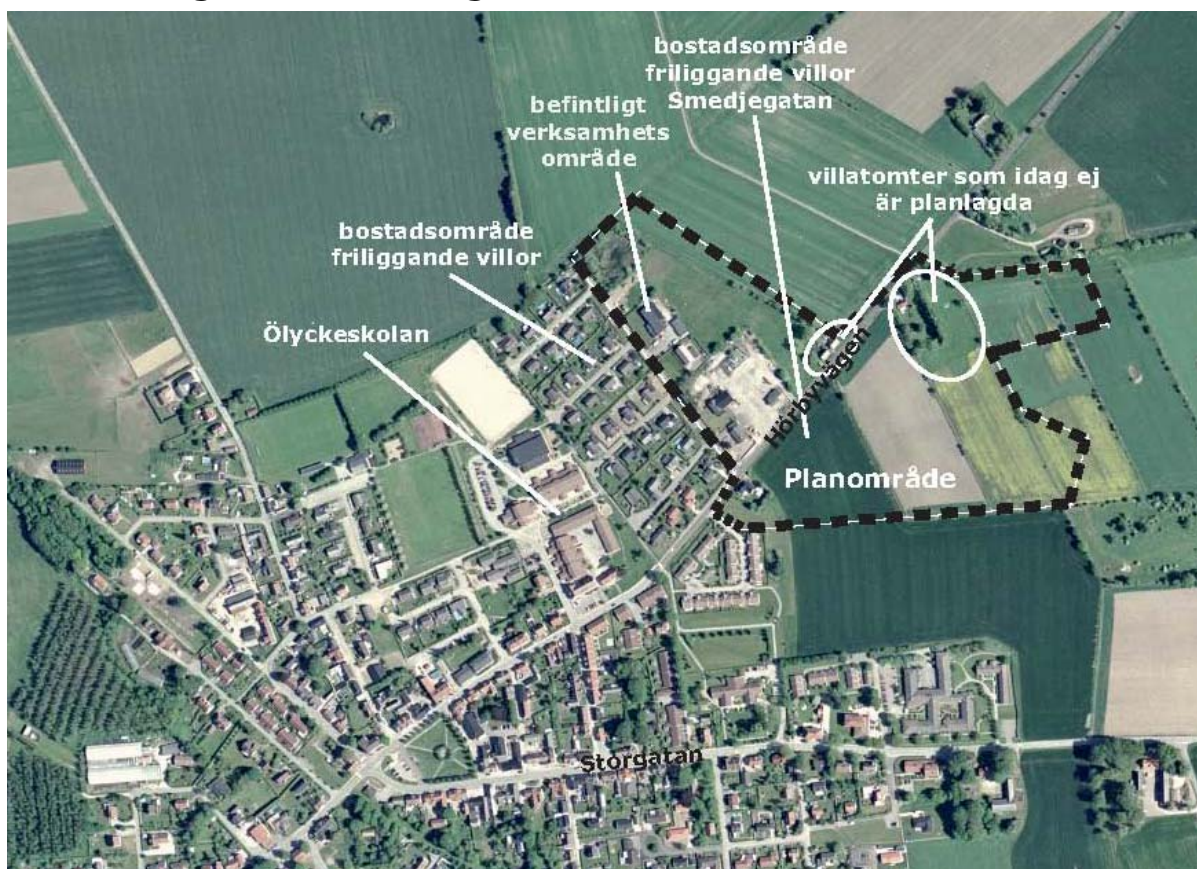


Illustration som visar befintlig bebyggelse inom samt nära planområdet

Nuläge

Inom planområdet finns en mängd befintlig bebyggelse.



Smedjegatan sedd från söder, exploateringen påbörjades under 2005.

Under 2005 påbörjades exploateringen av den andra etappen av den gällande stadsplanen från 1981. Denna etapp utgörs av Smedjegatan som går parallellt med Hörbyvägen på dess sydöstra sida. Bebyggelsen utgörs av 16 friliggande enplansvillor. Etapp ett utgörs av det radhusområde som ligger direkt söder om Smedjegatan och som exploaterades i början av 1990-talet.



En av flera stengårdsgårdar som finns inom planområdet

Resterande område sydöst om Hörbyvägen utgörs idag av åkermark. Här syns tydliga spår av långvarigt brukande av marken genom de stengårdsgårdar som ligger i nord-sydlig riktning samt en i öst-västlig riktning, dessa delar upp åkermarken i avlånga "åkerlappar". Även inom verksamhetsområdet på Hörbyvägens nordöstra sida återfinns två mindre stengårdsgårdar, dessa kommer att bevaras.

Dessa stengårdsgårdar utgör biotopskyddsområde då dessa kan utgöra livsmiljö för djur eller växtarter som är hotade eller särskilt skyddsvärda. Här får inte verksamhet bedrivas som kan skada naturmiljön. Dispens hos Länsstyrelsen har sökts för detta förslag till ny detaljplan. Samtliga stengårdsgårdar som kommunen nu sökt dispens för, kan utifrån gällande stadsplan från 1981 tas bort. Delar av bostadsområdet är redan idag utbyggt utifrån stadsplanen från 1981 och därmed är en viss gatustruktur redan fastlagd. Innan byggnation inom planområdet kan påbörjas måste dispens från biotopskyddet enligt 7 kap § 11 MB finnas. En kompensationsåtgärd för det ingrepp som planen medför, kan vara att omplacera en stengårdsgård till en plats i anslutning till området där den inte förhindrar planens genomförande men fortfarande kan vara en tillgång för både djur, växter samt människor i området.

I den nordöstra delen av planområdet finns tre tomter. Två av dessa är bebyggda med bostadshus, på den tredje tomten uppförs ett enplans bostadshus. Denna bebyggelse har tidigare inte varit planlagd.

Det verksamhetsområde som ligger nordväst om Hörbyvägen, är idag glest exploaterat. Längst in på Östergatan som utgör plangräns mot sydväst finns en dagvattendamm, som idag inte i bruk. I den nordöstra delen av detta verksamhetsområde finns ett öppet jordbruksdike som används för dränering av jordbruksmarken. Detta dike ingår inte i den allmänna VA-hanteringen.

På denna sida Hörbyvägen ligger även tre tomter som sedan tidigare inte varit planlagda samt ett planstridigt bostadshus eftersom det ligger på industrimark i verksamhetsområdet.

Hela planområdet är relativt platt, med nivåer mellan +123 till +126 meter över havet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts i området sydöst om Hörbyvägen. Inom detta undersökningsområde förekommer relativt likartade geotekniska förhållanden. Man har konstaterat att grundvattnet ligger relativt nära markytan, vilket gör att man vid planarbetet bör ägna stor uppmärksamhet åt dagvattenfrågor. Detta gör att uppfyllnad av tomtmark är att föredra framför sänkning av marken. Skånska rekognoseringskartan visar att delar av planområdet har utgjort våtmarksområde, då framförallt delen som på plankartan är tänkt fördröjningsmagasin för dagvatten.

Förhållandena inom området är generellt sett goda för småhusbebyggelse med ”normala” laster. Grundläggning anses kunna genomföras med konventionella metoder. Vidare skriver undersökningen att all mulljord, organisk jord och övrig lös yttjord bör bortschaktas innan grundläggning utförs. Källare rekommenderas ej. Inom hela undersökningsområdet bör en kompletterande geoteknisk undersökning genomföras inom varje enskild tomt då planarbetet är slutfört och husläget bestämt.

Radon

En geoteknisk undersökning har genomförts 2008 på den åkermark som idag ännu inte är exploaterad sydöst om Hörbyvägen. Denna undersökning visade på att detta område har klassats som lågriskområde för markradon. Vid lågriskområden krävs inga speciella åtgärder vid nybyggnation, dock bör en utökad undersökning i detaljprojekteringsskedet genomföras för att området skall klassas som lågriskmark.

Natur

De delar som inte tidigare är bebyggda inom planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Landskapet har en svag lutning mot norr med en lägsta punkt i planområdets nordöstra del. Runt den befintliga dagvattendammen i planområdets nordvästra del finns rikligt med vegetation i form av sly och vass. I övrigt finns endast mindre grupper av träd utmed stengårdsgårdarna. Ett flertal stengårdsgårdar finns dock, där mindre grupper av träd och buskar växer.

Trafik

Hörbyvägen löper genom planområdet, och utgör en av huvudvägarna genom Löberöd. Årsmedeltrafiken 2001 var 770 fordon/dygn, varav 40 av dessa utgörs av tyngre trafik. Denna trafik utgör dock ingen större mängd jämfört med de andra tillfartsvägarna till Löberöd.

På Hörbyvägen är det tillåtet att transportera farligt gods.

Cirkulationsplatsen i korsningen Hörbyvägen/Blåsbälgsgatan byggdes 2005 och kompletterades 2008.

Söder om planområdet i höjd med Ölyckeskolan på Hörbyvägen finns ett upphöjt övergångsställe som skapar en säkrare övergång för fotgängare och cyklister från planområdet som vill passera vägen.

Kollektivtrafik

Löberöd har en fungerande kollektivtrafik med ca en buss i timmen till Eslöv fram till kl 18.00 på vardagarna. Inom 350 till 500 meter från planområdet finns två busshållplatser, Löberöds vårdcentral samt Löberöds torg.

Gång och cykelvägar

I Löberöds samhälle finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. På ett avstånd av 500-700 meter från planområdet finns flera fasta fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas under markarbeten samt byggnation ska arbetet avbrytas och fornlämningen skall anmälas till länsstyrelsen.

Reningsverk

Direkt norr om den fördröjningsdamm som redovisas inom planområdet ligger Löberöds reningsverk. Enligt Miljöavdelningen har inga klagomål angående lukt eller annat obehag har inkommit från fastighetsägare i närområdet.

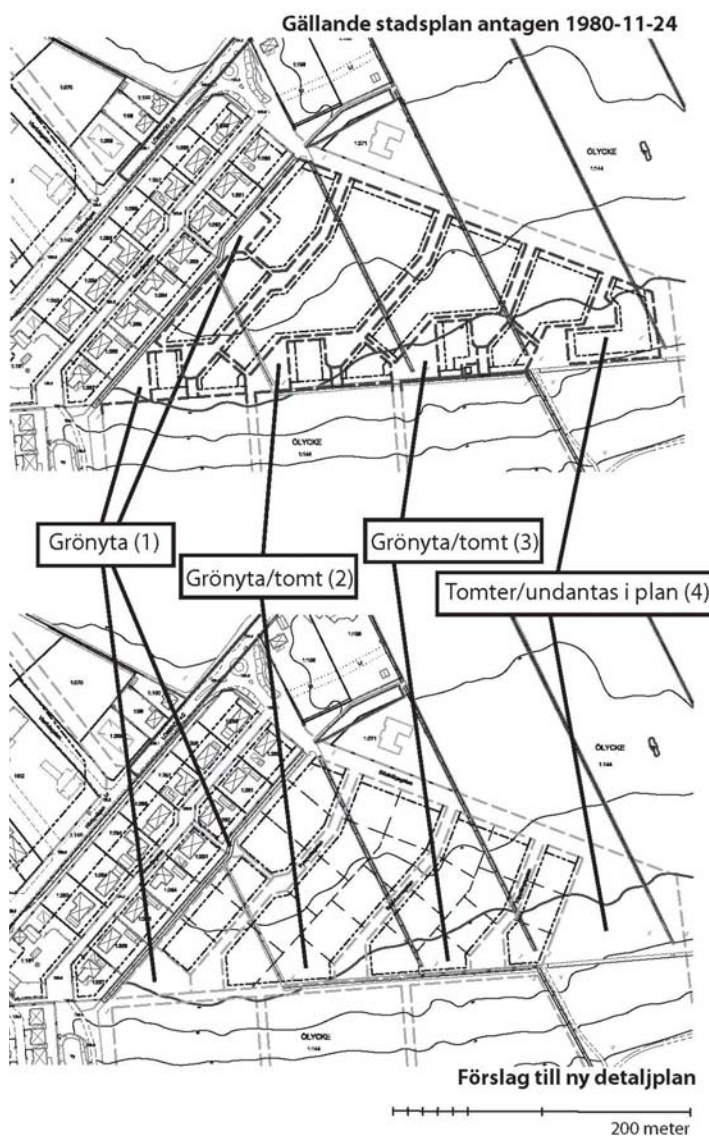
Förändringsförslag

Detaljplan ersätter delvis stadsplan

Grunden till denna detaljplan är ett behov att göra justeringar i gällande stadsplan för att bostadsområdet bättre skall motsvara kommunens vilja med området. I gällande stadsplan finns fem stycken mindre grönområden. Dessa har i förslag till ny detaljplan reducerats. Tankarna om hur man planerar ett bostadsområde idag jämfört med 1981 är något förändrade. Eftersom man gjort bedömningen att ett större grönområde är mer användbart än flera små. Med detta förslag till ny detaljplan kommer en större gemensamhetsyta i området att skapas vid *Grönyta (1)*. Närmaste lekplats finns planerad vid Lönnebo förskola strax söder om planområdet.

Grönyta (1); I gällande stadsplan finns två grönområden planerade mellan den idag exploaterade Smedjegatan samt den nya gatan, Fyrspettsgatan. Det grönområde i söder kommer nästan att bli dubbelt så stort i förslaget till ny detaljplan och kan fungera som en mötesplats för boende i hela bostadsområdet. Det grönområdet som ligger insprängt i norr, minskas för att endast fungera som gångstråk. Detta stråk kommer att fungera som svackdike och utgöra en viktig del i dagvattensystemet i området. Stråket får ej hårdläggas utan kommer att bestå av en grusad yta och fungera som gång- och cykelstråk i området.

Grönyta/tomt (2); I gällande stadsplan återfinns här ytterligare ett grönområde. Detta blir ersatt med villatomt.



Grönyta/tomt (3); I gällande stadsplan återfinns även här en mindre grönyta samt plats för en transformatorstation. Enligt Ringsjö Energi krävs inte transformatorstationen för att säkerställa elförsörjningen i området. Området ersätts med en villatomt.

Tomter/undantas i plan (4); I gällande stadsplan återfinns här fem villatomter, området där dessa ligger tas inte med i förslaget till ny detaljplan. Detta innebär att gällande stadsplan fortsätter att gälla för detta område. Tankar finns om att i ett senare skede knyta samman Blåsbälgsgatan med Storgatan via denna punkt.

Detaljplan säkerställer verkligheten

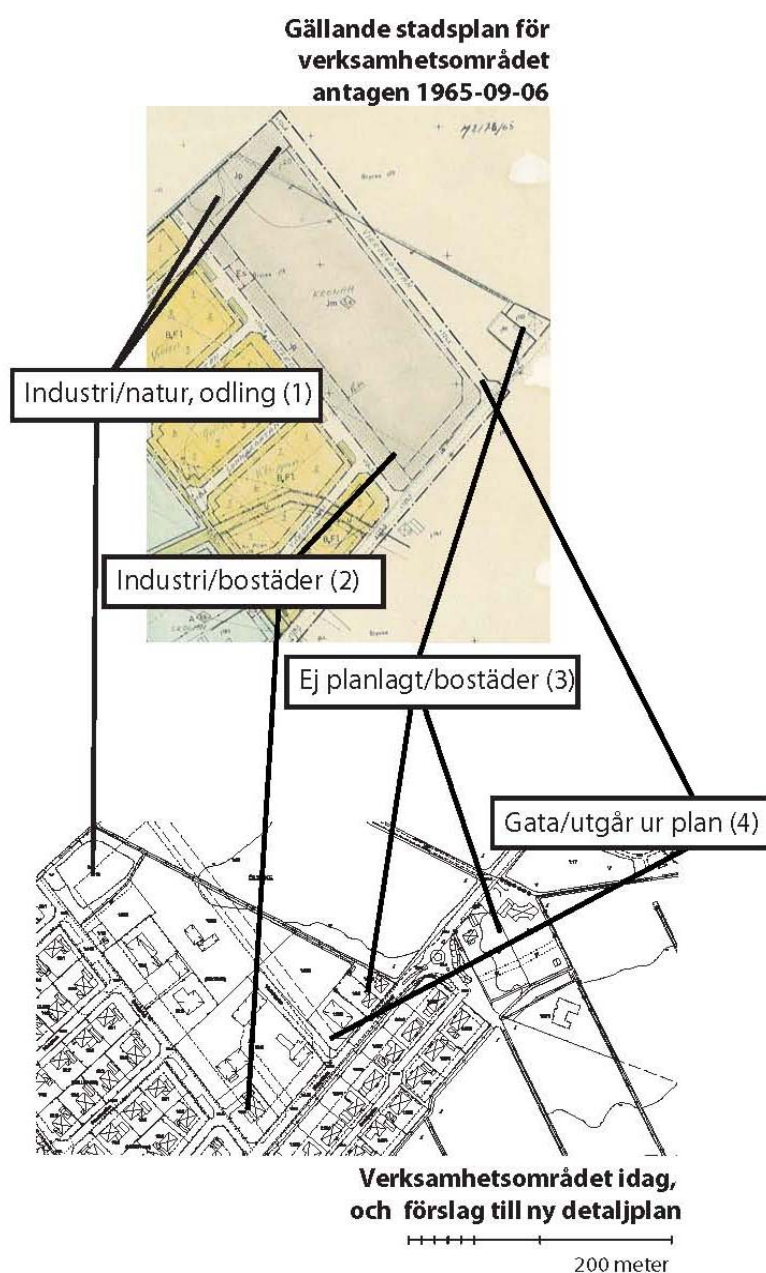
I planförslaget ingår även det industriområde som ligger nordväst om Hörbyvägen. Detta är, som nämnts tidigare, enbart för att säkerställa rådande förhållanden på plats. Nedan redovisas vilka justeringar i plan som görs.

Industri/natur, odling (1); I stadsplanen har, området som idag utgörs av en dagvattendamm med vegetation samt åkermark, markanvändningen Jm, *småindustriändamål*. Dessa områden får i förslag till ny detaljplan beteckningen NATUR samt (L), odling. Idag är inte dagvattendammen i bruk, markanvändningen NATUR hindrar inte att den i framtiden åter kan tas i bruk.

Industri/bostäder (2); Även här är markanvändningen i stadsplanen annan än vad marken idag används till. Området har markanvändningen Jm, *småindustriändamål* men nyttjas som bostadsändamål. Detta ändras i förslag till ny detaljplan.

Ej planlagt/bostäder (3); Fem fastigheter är idag inte planlagda i området. Dessa innesluts i förslag till ny detaljplan och får markanvändningen bostäder.

Gata/utgår ur plan (4); I stadsplanen finns en gata som löper utmed hela verksamhetsområdets norra sida. I kvarteret idag är gatan något förskjuten och bara hälften så lång. Förslaget



till ny detaljplan följer i stort sett dagens dragning av Vierödsgatan. Vägbanan blir 7 meter bred och säkerställer de VA-ledningar som finns i marken.

Ny gång- och cykelväg

I förslag till ny detaljplan görs det plats för en ny gång- och cykelväg (GC-väg) utmed den södra sidan av bostadsområdet. Denna GC-väg kommer att fungera som en gen och säker väg till Ölyckeskolan i väster för skolbarn i området. Då den passerar områdets mötesplats kommer den att utgöra ett naturligt stråk för alla boende i området som skall till parken eller vidare mot Storgatan eller Hörbyvägen.

Utmed Hörbyvägen finns redan idag en GC-väg från den punkt där den föreslagna GC-vägen ansluter till Hörbyvägen och söderut.

Planbestämmelser för Smedjegatan, Fyrspettsgatan, Sparrhornsgatan samt Klipptångsgatan

Generellt kan nämnas att förslag till ny detaljplan i stort följer gällande stadsplan för området. Markanvändning är (B) bostadsändamål, i denna användning inbegrips även, som komplement till bostadsändamålet mindre och icke störande verksamhet. Till *mindre och icke störande verksamhet* kan t.ex. frisörsalong, syateljé, hantverksbod räknas.

I gällande stadsplan står att byggnadsarean maximalt tillåts till 190 m², denna byggnadsarea utökas till 200 m², för att bättre möta dagens önskemål på husstorlek. Fastighet skall som minst vara 750 m².

Den fastighet längst söderut på Smedjegatans västra sida (Ölycke 1:161) har istället för maximal byggnadsarea på 200 m², en bestämmelse som säger att byggnadsarean får maximalt uppgå till 20 % av fastighetsarean, detta på grund av att fastigheten är i stort sett dubbelt så stor jämfört med övriga tomter för bostadsändamål.

Tomterna får endast bebyggas med en huvudbyggnad per tomt och ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot granne.

Byggnadshöjden på huvudbyggnaden får ej överstiga 3,6 meter.

Endast friliggande villor får uppföras i en våning med inredd vind.

Prickmark får ej bebyggas.

Uthus eller garage får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter, och placeras minst 1,5 meter från tomtgräns alternativt sammanbyggas med komplementbyggnad på grannfastighet.

Taklutning skall vara mellan 27 och 47 grader.

Endast källarlösa hus får uppföras.

Planbestämmelser för verksamhetsområdet

Generellt kan nämnas att förslag till ny detaljplan även här i stort följer gällande stadsplan för området, samt fastställer idag befintlig markanvändning.

På den största delen av området finns markanvändningen (JK), icke störande industrier, verksamheter samt kontor får uppföras. Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter. Största tillåtna byggnadsarea 50 % av fastighetsarean. Idag upptar byggnadsarean på fastigheterna som mest 22 % av fastighetsarean.

Utmed Östergatan finns ett mindre område som liksom gällande stadsplan har markanvändningen (E), transformatorstation.

Med markanvändningen (NATUR) menas att marken skall utgöra grönområde samt vara tillgänglig för allmänheten. Området kan i framtiden utgöra ett trevligt rekreationsområde, om visst röjningsarbete samt skötsel görs.

Norr om verksamhetsområdet återgår markanvändningen till (L) odling.

I den södra änden av Östergatan får en fastighet markanvändningen B, *bostäder samt som komplement till bostadsändamålet mindre och icke störande verksamhet*. Prickmarken kvarstår, befintlig bebyggelse regleras med utgångspunkt i dagens förhållanden men med åtanke på vad som på sikt kan bedömas vara lämpligt sträcker sig prickmarken över befintlig byggnad. Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Idag uppgår byggnadsarean på fastigheten till ca 18 % av fastighetsarean.

Markanvändningen (Jp) och punktprickning, som innebär att planterat skyddsområdet skall anordnas och inte får bebyggas eller användas som upplag, utgår ur plan.

Den stengårdsgård som återfinns utmed den norra delen av Ölycke 1:270 får skyddsbestämmelsen (q) *Stenmur som omfattas av 7 kap § 11 MB, biotopskyddsområde*. Inom biotopskyddsområden får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön.

Idag ej planlagda bostadsfastigheter, Ölycke 1:99, 1:100, 1:156, 1:106, 1:271 samt 1:269

Fem av de sex idag ej planlagda tomterna får markanvändningen (B), *bostäder samt som komplement till bostadsändamålet mindre och icke störande verksamhet*. Den sjätte Ölycke 1:269 får samma markanvändning som verksamhetsområdet, för bestämmelser; se rubrik ”Planbestämmelser för verksamhetsområdet”.

Prickmark får ej bebyggas. Den befintliga bebyggelse regleras med utgångspunkt i dagens förhållanden men med åtanke på vad som på sikt kan bedömas vara lämpligt. Därför hamnar delar av de befintliga byggnaderna inom mark som prickas, d.v.s. inte bör vara bebyggd. På de fastigheter som ligger utmed Hörbyvägen säkerställer prickmarken att ingen ytterligare bebyggelse kan placeras närmare vägen, vilket skulle kunna skymma sikten vid in- och utfart från fastigheterna.

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Idag uppgår byggnadsarean till som högst 18,5 % av fastighetsarean.

Byggnadshöjden på huvudbyggnaden får ej överstiga 3,6 meter.

Tomterna får endast bebyggas med en huvudbyggnad per tomt och ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns från tomtgräns.

Beteckningen (fril.) menas att endast friliggande bostadshus får uppföras. Som komplement till huvudbyggnad får uthus eller garage uppföras, med en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter och placeras minst 1,5 meter från tomtgräns.

Endast källarlösa hus får uppföras.

Den stengårdsgård som återfinns utmed den östra delen av Ölycke 1:271 får skyddsbestämmelsen (q) *Stenmur som omfattas av 7 kap § 11 MB, biotopskyddsområde*. Inom biotopskyddsområden får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön.

Dagvattenhantering

Hela planområdet är beläget inom det område av Löberöd som avvattnas, via Vieröds dikningsföretag, till Bråån. Enligt denna förrättning begränsas kommunens utsläppsrätt till 180 l/s, förutom det eventuella vatten som kommer från mark belägen uppströms kommunens planlagda mark. För att klara denna begränsning i dagvattenavledning, erfordras utjämning av flödet.

I den geotekniska undersökning som genomförts i det oexploaterade området sydöst om Hörbyvägen finns rekommendationer gällande dagvatten- och grundvattenfrågor. En ny fördröjningsdamm finns markerad på plankartan i planområdets nordöstra del. Till detta magasin ansluts inte bara detta planområde utan också övrig del av Löberöds dag- och dräneringssystem med avrinning mot Bråån, vilket avsevärt begränsar flödesbelastning och risker, samt avsevärt minskar eventuell sedimentflykt till Bråån vid hög vattenavrinning. Fördröjningsmagasinet har en verklig volym på 5 500 m³. Magasinet är överdimensionerat så att det klarar flödesbegränsning vid regn med 10 års teoretisk återkomsttid.

Utjämningsmagasinet är dimensionerat för en maximal avrinning på 180 l/s/ha. Bräddning av fördröjningsmagasinet kan komma att ske vid mycket kraftiga regn. Även dagvattenföretagets

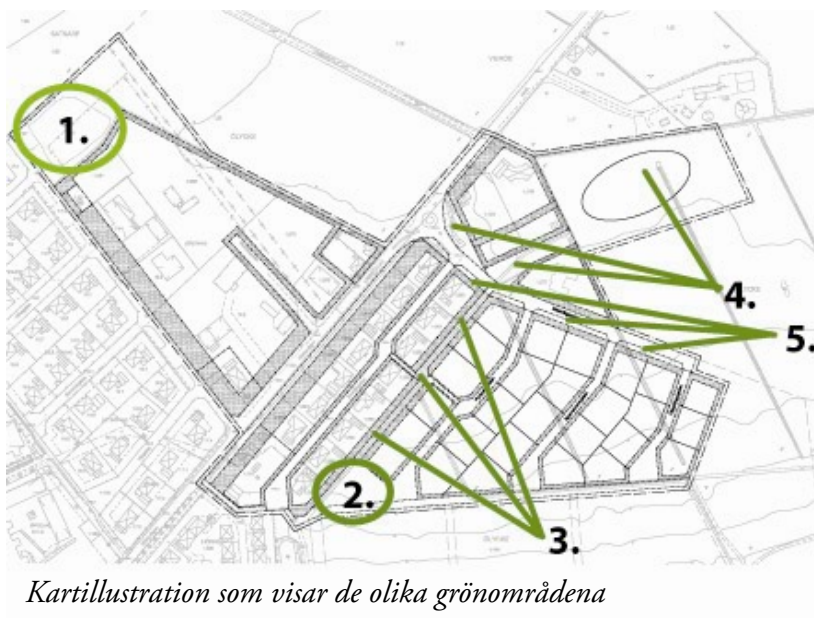
ledningarna kan då komma att dämmas över marknivå. I dessa fall begränsas sedimentflykt genom att magasinet kommer att vara helt fyllt och trots det höga flödet ha en relativt låg hastighet genom magasinet vilket gynnar sedimentation.

Vid en eventuell utbyggnad på Hörbyvägens nordvästra sida bör en dagvattenutredning genomföras även här. I detta område finns en dagvattendamm, som idag ej är i bruk.

Skötsel av NATUR samt plantering/GC

Inom planområdet finns flera områden med markanvändningen NATUR samt egenskapen Plantering/GC. Markanvändningen samt egenskapen ger i sig ingen exakt beskrivning i hur grönområdena är tänka att skötas. Nedan följer en beskrivning som visar kommunens intentioner med de olika grönområdena.

1. Områdets skötsel kommer inte att förändras markant. Rönjning av grönområdet kan komma att ske vid behov.
2. Grönområdet kommer att utgöra en mindre mötespunkt för de boende i området. Grönområdet kommer att planteras med gräs samt eventuellt något mindre buskage. Gräsklippning förväntas ske med ett visst intervall.



Kartillustration som visar de olika grönområdena

3. Grönstråket kommer att utgöras av en grusad gång- och cykelväg samt fungera som ett svackdike. Marken skall vara tillgänglig för infiltration av dagvatten som en del i det dagvattensystem i området vilket gör att stråket ej kan hårdgöras.
4. Naturområdet kommer till den största delen att utgöras av ett fördröjningsmagasin och utgör en viktig del i områdets dagvattensystem. Fördröjningsmagasinet kommer inte alltid vara fyllt med dagvatten utan endast fyllas vid regn. Marken runt fördröjningsmagasinet kommer att utgöras av högvuxet gräs alternativt ängsmark.
5. Grönremсор utmed Blåsbälgsgatan, en mindre trädrad kommer på sikt att planteras. Marken kan även i ett framtida skede utgöra gång- och cykelväg om Blåsbälgsgatan knyts samman med Storgatan.

Konsekvenser av planens genomförande

Del av ett större projekt

Området är sedan tidigare detaljplanlagt. Denna plans genomförande skapar endast en marginell ökning i antalet tomter. Framtida bebyggelse i Löberöd kan tänkas komma att placeras sydöst om detta planområde, på mark som idag inte är detaljplanlagd. Detta skulle innebära att denna planen blir en del av ett bostadsområde norr om Storgatan i Löberöd.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft föreligger enligt 5 kap miljöbalken. Gällande miljökvalitetsnormer överskrids inte i Eslövs kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär medför inte sådan ändring av utsläppsnivåer att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Påverkan på stads- och landskapsbilden

Marken i den östra delen av planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Tydliga spår kan ses från mångårigt brukande av marken genom de stengårdsgårdar som ligger i landskapet. En exploatering av denna mark, påverkar landskapsbilden.

Dagvattenhantering

Hanteringen av dagvatten bör i det fortsatta arbetet med markarbete ägnas stor uppmärksamhet. Kommunen har genomfört en behovsbedömning och anser att planen inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan, utöver de ovan nämnda. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras då; planen endast möjliggör ett mindre bostadsområde; området är sedan tidigare planlagt och planens genomförande inte bedöms innebära risker för människors hälsa. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen gör samtidigt bedömningen att genomförandet inte kommer att påtagligt skada Natura 2000-området Rövarkulan.

Buller

Föreliggande detaljplan ökar minimalt antalet boende och därmed trafikmängderna inom planområdet jämfört med gällande detaljplan. Vägverket och kommunen erbjuder bidrag för att minska störningar från trafikbuller på sina respektive vägnät i de fall där rekommenderade bullervärden överskrids.

Gällande riktvärden för trafikbuller anger den ekvivalenta ljudnivån till inomhus till 30 dB (A) inomhus. Maximal ljudnivå inomhus nattetid anges till 45 dB (A). Ekvivalent ljudnivå utomhus bör inte överstiga 55 dB (A) och maxvärdet vid uteplats bör inte vara högre än 70 dB (A).

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom planområdet kommer gällande riktlinjer för tillgänglighet att följas. I bygglovsskedet belyses denna fråga ytterligare för att säkerställa tillgängligheten för de boende.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum som planen vinner laga kraft.

Handläggning

Planen avses antas av Miljö och Samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2009.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Eslövs kommuns Miljö och Samhällsbyggnad, Stadsbyggnad genom stadsbyggnadschef Anna Johansson och planarkitekt Hanna Bäckgren. Andra medverkande tjänstemän har varit: mättingsingenjör Hans Persson, byggledare Ingemar Lindeberg, exploateringschef Kurt Lindkvist och kartassistent Cecilia Larsson.

Miljö och Samhällsbyggnad
Stadsbyggnad

Torsten Helander
Tf Stadsbyggnadschef

Hanna Bäckgren
Planarkitekt

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med genomförandebeskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Planens genomförandetid är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden är kommunens möjlighet att ändra planen begränsad, detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Fastighetsrättsliga frågor

Nödvändiga fastighetsbildningar bedöms kunna genomföras i form av fastighetsreglering utan att en fastighetsplan upprättas.

Fastighetsbildningen sker genom Lantmäterimyndigheten i Skåne län. Omkring 27 nya fastigheter för bostäder beräknas bildas.

Allmänna ledningar, belägna på tomtmark, skyddas med servitut eller ledningsrätt i mark, som inte ägs av kommunen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar anläggningar inom allmänplats mark såsom byggnation av lokalgator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar samt anläggningar i naturmarken till exempel diken och fördröjningsmagasin.

Erforderlig fastighetsbildning sker genom lantmäterimyndighetens försorg på begäran av Eslövs kommun.

Ringsjö Energi ombesörjer erforderliga anläggningar för elförsörjningen.

Tekniska frågor

En geoteknisk utredning har genomförts av PQ Geoteknik AB på den del av planområdet som idag ännu inte är exploaterat sydöst om Hörbyvägen. Kompletterande geoteknisk undersökning rekommenderas inom varje tomt då planarbetet är slutfört och husläget bestämt.

Vid ytterligare utbyggnad på Hörbyvägens nordvästra sida erfordras geoteknisk utredning, innan planen antas görs därför en geoteknisk undersökning.

Förekomsten av markradon skall beaktas inom hela planområdet. En radonundersökning skall genomföras inom de delar av planområdet som ännu inte ingått i någon radonundersökning innan planen antas.

Dokumentation

För planhandlingarna ansvarar Miljö och Samhällsbyggnad, Stadsbyggnad, Eslövs kommun.

För markköp och -försäljning ansvarar Kommunledningskontoret, Exploatering.

För fastighetsbildningen ansvarar Lantmäterimyndigheten i Skåne län.

Miljö och Samhällsbyggnad
Stadsbyggnad

Torsten Helander
Tf Stadsbyggnadschef

Hanna Bäckgren
Planarkitekt