



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet inringat.

Detaljplan för Drottningen S:1 i Eslöv m fl, Eslövs kommun, Skåne län 2019-11-05

HANDLINGAR

- ☒ Planbeskrivning med genomförande
- ☒ Plankarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta
- ☒ Bilaga 1; Trafik - och parkeringsutredning för fastighet Drottningen

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DROTTNINGEN S:1 i m fl i ESLÖV, ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

1. PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

1.1 Utveckling av Drottningen S:1 och Sallerup med omgivning

Föreslagen detaljplan är en avgränsad del av stads- och omvandlingsprojektet för stadsdelen Sallerup med omgivning. Hela omvandlingsprojektets omfattning redovisas i ett planprogram: *Med sikte på Sallerup 2.0- Planprogram för Sallerup; del av Eslöv 53:4, Vapendragaren 1-3, Drottningen 1-5, Abboten 1, Nunnan 1 m fl.* För en fullständig redogörelse för områdets utveckling, pågående projekt med mera, hänvisas till planprogrammet.

Denna planbeskrivning med tillhörande handlingar har syfte till att pröva möjligheten att uppföra bostäder på en fastighet inom programområdet; Drottningen S:1 som ägs av Eslövs bostads Ab (Ebo).

I stadsdelen Sallerup finns bostäder, friytor, kommunal service (skola och förskola) och handel vilket ger möjligheter till en levande och attraktiv stadsdel. Eslövs kommun vill tillsammans med exploitören Ebo verka för en hållbar samhällsplanering. I detta fall innebär det att i en detaljplan pröva omvandling av hårdgjorda parkeringsytor till bostäder. Genom att utnyttja befintlig infrastruktur och hårdgjord mark kan flera samhällsvinster göras; jordbruksmark sparas för matproduktion, befintlig ledningsdragning kan nyttjas, underlag för service ökar med mera. Med en förätning ökar även möjlighet till möten och kontakt mellan människor; nya bostäder kan även komplettera det befintliga beståndet vilket på så sätt bidrar till en mer differentierad befolkning inom området. På så vis ökar stadsdelens attraktivitet.

På fastigheten Drottningen S:1 har en stor del av parkeringen bedömts som överflödigt vilket redovisas i bifogade parkeringsutredningar som är översiktligt redovisade i planbeskrivningen.

1.2 Läge

Detaljplanen är beläget på fastigheten Drottningen S:1 på Sallerup. Planområdet avgränsas av Christian Nils väg i norr, Sockenvägen i väster, Greve Dückers väg i öst och fastighetsgräns i söder mot Drottningen 1-3.



Figur 2. Planområdets avgränsning med röd, streckad linje.

1.3 Areal

Planområdets totala areal utgör cirka 12 700 m².

1.4 Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Drottningen S:1 som ägs av Ebo och del av Eslöv 53:4 som ägs av Eslövs kommun.

1.5 Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

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

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram bör tillkommande bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper. Kommunen ska sträva efter att komplettera det befintliga bostadsbeståndet inom det närliggande området.

Detaljplan

Ny detaljplan för Drottningen S:1 (enligt figur 1) ersätter stadsplan 167, antagen 1972, E 233 antagen 1992 och ÄE 295, antagen 2013.

Nuvarande planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2017-12-12 Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Drottningen S:1 och planprogram för resterande del av Sallerup; Vapendragaren 1-3, Drottningen 1-5, Nunnan 1-2, Abboten 1, Munken 1-2, Eslöv 53:4 och Eslöv 53:14.

2. PLANFÖRSLAG

2.1 Bostad och centrum

Föreslagen detaljplan innebär en förtätning och ett komplement till befintlig bebyggelse på Sallerup. Detaljplanen möjliggör bostäder med 4 st huskroppar längs med Christian Nils väg. Husen ska anordnas med en fallande våningshöjd från 8 till 5 våningar - från väster till öster. Detaljplanens föreslagna exploatering möjliggör ca 11 500 BTA (Brutto Area) vilket genererar upp till cirka 150 lägenheter. Husen kan utformas med platta tak eller med en taklutning upp till 27 grader. Detaljplanen möjliggör även centrumverksamhet; dvs mindre handel, föreningslokaler med mera i bottenvåningarna på husen.

2.2 Grönstruktur

Mellan de föreslagna bebyggelsen bör marken utnyttjas till nya grön- och friytor för de boende. Befintliga träd inom planområdet ska bevaras förutsatta att de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Då stora delar av planområdet utgörs av prickmark så bör dels befintlig grönstruktur kunna behållas samtogsom ny grönstruktur kan utvecklas inom planområdet.

2.3 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på anslutande gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för buss in mot Eslövs centrum ligger vid Sallerupsvägen i direkt anslutning till planområdet.

Biltrafik och parkering

Biltrafik angör planområdet från anslutande vägar; Christian Nils väg, Sockenvägen och Greve Dückers väg.



Figur 3. Förslag till ny bebyggelse på Sallerup. Illustration Ebo.



Figur 4. Perspektiv på förslag till ny bebyggelse på Sallerup. Vy mot sydost. Illustration Ebo.



Figur 5. Situationsplan över möjlig bebyggelse och möjlig placering av parkering på fastighet Drottningen S:1.



Parkering ska följa kommunens parkeringsnorm och avgörs i bygglovsskedet. Situationsplanen pekar ut möjliga ytor inom planområdet för parkering. Se vidare resonemang för parkering under konsekvenser.

2.4 Teknisk försörjning

Planområdet ansluter till befintligt nät vad avser energi, fiber, tele, dagvatten, vatten och avlopp samt avfall.

3. KONSEKVENSER

3.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunledningskontoret bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 6 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. Undersökningen om planens betydande miljöpåverkan grundas på följande:

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

3.2 Bilparkering

Den mest signifikativa konsekvensen av planens genomförande är att nuvarande parkeringsplatser för bil, tillhörande Drottningen 1-4, upphör. Platserna är totalt cirka 280 st. Dessa platser ska helt eller delvis kompenseras på annan plats, samtidigt som parkeringsplatser till föreslagna bostäder ska anordnas.

Sweco Society har tagit fram två parkeringsutredningar för att utreda konsekvenser och ge förslag på åtgärder:

1. Trafik- och parkeringsutredning för Sallerup Bostadsområde 2017-06-26 (bilaga 1)
2. Parkeringsutredning Sallerup 2018-02-08 (utgör underlag för planprogram för resterande del av Sallerup).

Utredningarna är ett komplement till gällande parkeringsnorm i Eslöv, antagen 2014, som för Sallerup anger 6 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA.

1. Trafik- och parkeringsutredning för Sallerup

Syftet med utredningen är att kartlägga hur den befintliga parkeringssituationen är i området för att därefter kunna avgöra hur behovet av parkeringsplatser som genereras av tillkommande bebyggelsen ska hanteras.

Befintlig beläggingsgrad

Beläggingsgraden på nuvarande parkeringsyta har enligt utredningen ett genomsnitt på 63 %. Det innebär att enbart 63 % av parkeringsplatserna, motsvarande cirka 175 platser, används för parkering. Resterande procentandel, 37 % eller ca 100 parkeringsplatser, används ej för parkering.

Då en parkeringsplats, inklusive manövereringsytor uppgår till ca 25 kvm, innebär det att ca 2500 kvm hårdgjord yta, är överflödigt.

Nya bostäder

Enligt parkeringsnormen så genererar de nya bostäderna ett tillskott av ca 65 nya parkeringsplatser.

Sammanlagt behov av nya parkeringsplatser för befintlig och ny byggnation

Nuvarande beläggingsgrad, 175 platser enligt utredningen, plus nya parkeringsplatser enligt normen, 65 st, ger ett maximal-behov av totalt 240 platser.

Men om gällande parkeringsnorm även appliceras på den befintliga bebyggelsen så blir behovet 110 platser, plus 65 nya parkeringsplatser; dvs totalt 175 platser.

Behovet är således ett spann på 175-240 platser, beroende på i vilken mån den faktiska beläggningen eller parkeringsnormen ska tillämpas.

Parkeringsförslag

Kommunledningskontoret föreslår i enighet med utredningens förslag att minimum-behovet med 175 parkeringsplatser för ny och befintlig bebyggelse byggs ut i en första etapp.

Yta för ytterligare 65 platser (dvs upp till 240 platser i ett maximal-alternativ) bör reserveras inom eller i anslutning till planområdet om behov skulle uppstå. Se figur 6 för grundprinciperna till lokalisering av möjlig parkering inom eller i planområdets anslutning.

Mobility management

Det ligger i exploatören såväl som kommunens intresse att erbjuda de boende på Drottningen goda parkeringsmöjligheter för både bil och cykel samtidigt som planen verkar för en hållbar stadsutveckling.

Som en försäkran om att minimum-behovet är tillräckligt så föreslår utredningen s k mobility management-åtgärder. Mobility management innebär åtgärder som främjar hållbara transporter genom att förändra resenärers be-



Parkering på Drottningen S:1, Sallerup. Foto Thomas Oskarsson.

teende och attityder. Flertalet av åtgärderna ligger bortom vad som är möjligt att reglera i detaljplan enligt PBL. Dessa åtgärder ska istället följas upp i dels bygglovsskedet där så är möjligt och dels i kommande diskussioner med exploatör när genomförande är aktuellt.

Det blir svårare att motivera ett minimum-alternativ om föreslagna mobility-management åtgärder helt eller delvis inte fullföljs.

Förslag på mobility management åtgärder inom eller i direkt anslutning till planområdet

Cykelparkeringen enligt kommunens p-norm anläggs med väderskydd, nära bostädernas entréer, med god belysning och möjlighet till fastlåsning i ramen. För de befintliga bostäderna behöver ungefär 360 cykel-parkeringsplatser och för de nya bostäderna ungefär 220 cykel-parkeringsplatser.

Kommentar: Hanteras i bygglovsskedet. Enligt kommunens parkeringsnorm är undantag från p-norm för cykel ej tillåtet.

- Gena gångstråk med belysning och sittmöjlighet mellan bostadsområdet och närmsta busshållplats på Sallerupsvägen.

Kommentar: Hanteras utanför detaljplan i det fortsatta arbetet med Sallerup.

- Busshållplatsen utformas med väntkur, bänkar och cykelparkering. Eventuellt kan turtätheten utökas och restiden kortas ned så att attraktiviteten höjs ytterligare på linjen.

Kommentar: Får ske i fortsatt arbete med Sallerup och i dialog med Skånetrafiken.

- Avgiftsbelagd parkering och bilpool

Kommentar: Då parkering primärt ska ske på privat fastighetsmark så hanteras eventuell avgiftsbelagd parkering av fastighetsägare. Eventuell bilpool hanteras i bygglovsskedet i samråd med exploatör.

2. Parkeringsutredning för Sallerup

Syftet med utredningen är att få ett bättre analysunderlag för att kunna avgöra det nuvarande och framtida parkeringsbehovet i Sallerup. Analysen ska beakta gällande förutsättningar och planerad utveckling/byggnation.

Utredning visar en beläggningsstudie av övriga parkeringsytor på Sallerup i direkt anslutning till planområdet, dvs parkeringsytor avsedda för områdets servicefunktioner; skola och handel. Eftersom de inte är reglerade finns det dock skäl att tro att även boende i området till viss del parkerar sina bilar på dessa ytor.

Metoden som ligger till grund för beläggningsstudien är dels en enkätundersökning till personal till skolorna inom området och dels en jämförelsestudie med liknande parkeringsituationer i andra skånska kommuner. En av utredningens slutsatser är att parkeringsplatserna bör tidsregleras.

3.3 Dagvattenkonsekvens

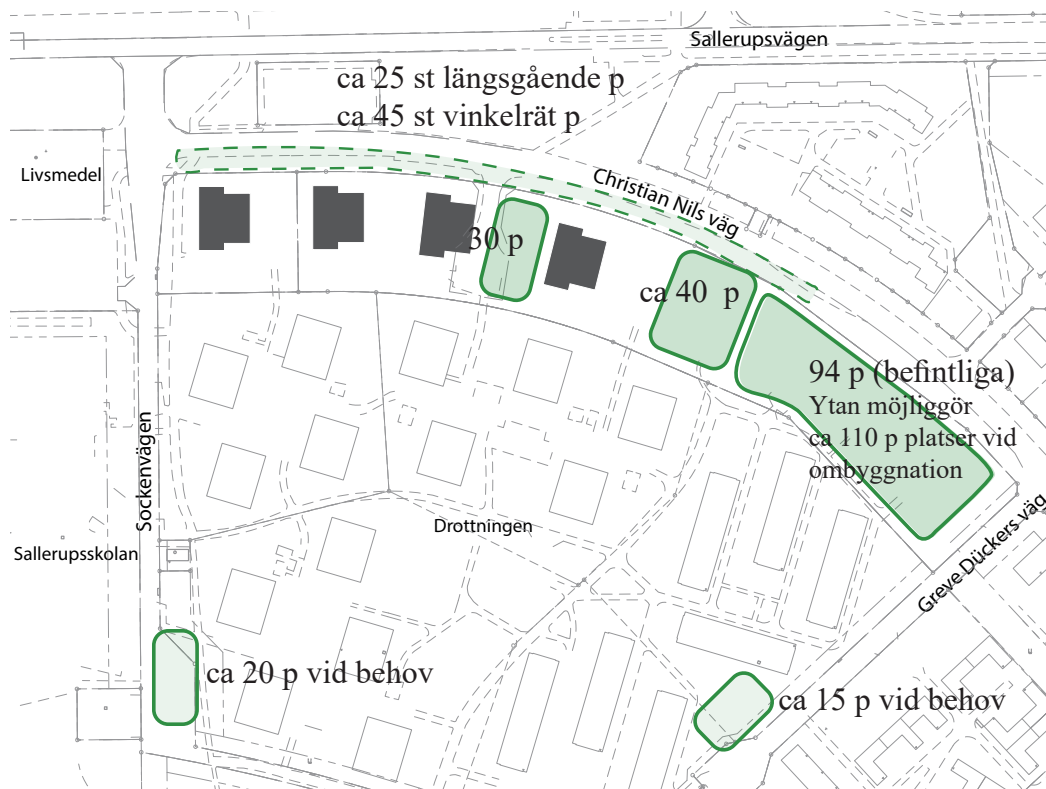
Skyfallskartering

Enligt utförd skyfallskartering för Eslövs tätort finns det en lågpunkt inom ett delvis instängt område placerat centralt på planområdet. Området utgör samma del som är utpekad som lämpligt för parkering i anslutning till ett av de föreslagna bostadshusen. Om parkering inte kan lösas på ett annat ställe tillfredställande så bör marken utföras med genomsläppligt material. Se figur 7.

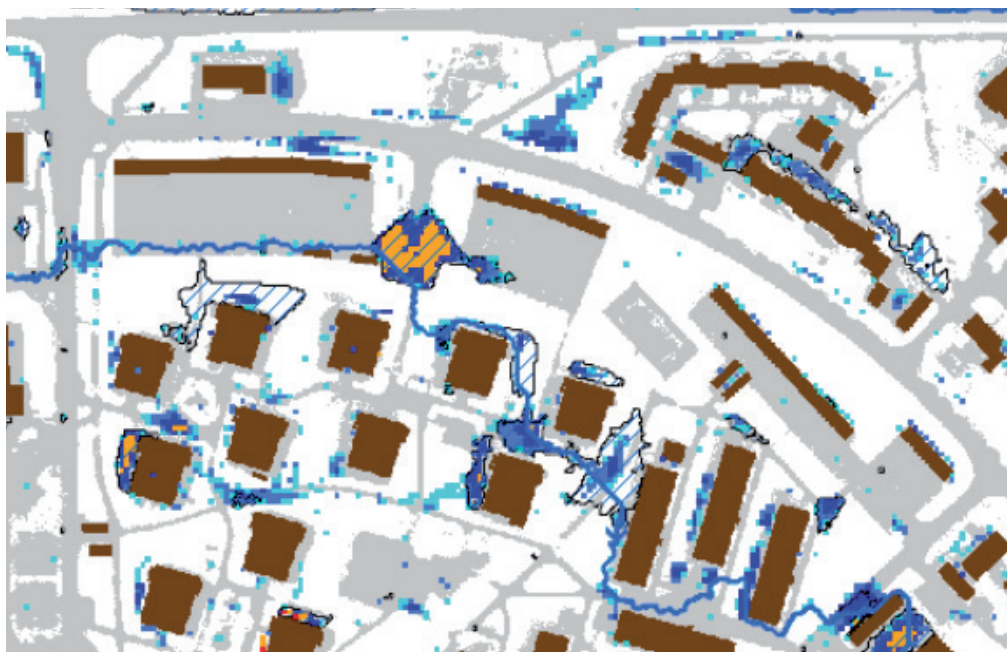
Recipient och miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Kävlingeån är via Bråån, recipient för dagvatten från planområdet. Enligt www.viss.lansstyrelsen.se är målet att Kävlingeån ska ha en god ekologisk status år 2027. På grund av jordbruket som ger övergödning uppnår ån idag ej tillfredställande status vad gäller ekologisk och kemisk status.

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär ytterligare försurning för recipienten. Enligt planbestämmelser ska andel permeabel yta, jämfört med befintliga förhållande, dessutom öka, vilket kan medverka till att fördröja vattnet från planområdet innan det når recipienten.



Figur 6. Möjliga parkeringsytor inom planområdet. Exakt placering av ytorna kommer att avgöras i bygglovsförfarandet.



Figur 7. Skyfallskartering för planområdet.

3.4 Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

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

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse placeras i en befintlig struktur så att gång- och cykelavstånd till målpunkter för barn och vuxna (service, lekplatser, friytor, skola och fritidsaktiviteter m m) är fortsatt korta jämfört med ny bebyggelse i perifera lägen.

Sammanfattning sociala konsekvenser

En konsekvens av planförslaget är att planområdet upphör som parkeringsyta. Det bedöms som rimligt, med hänvisning till Översiktsplanen 2035, i vilken det tas ställning till var bostäder ska byggas i Eslöv..

3.5 Hälsa och Säkerhet

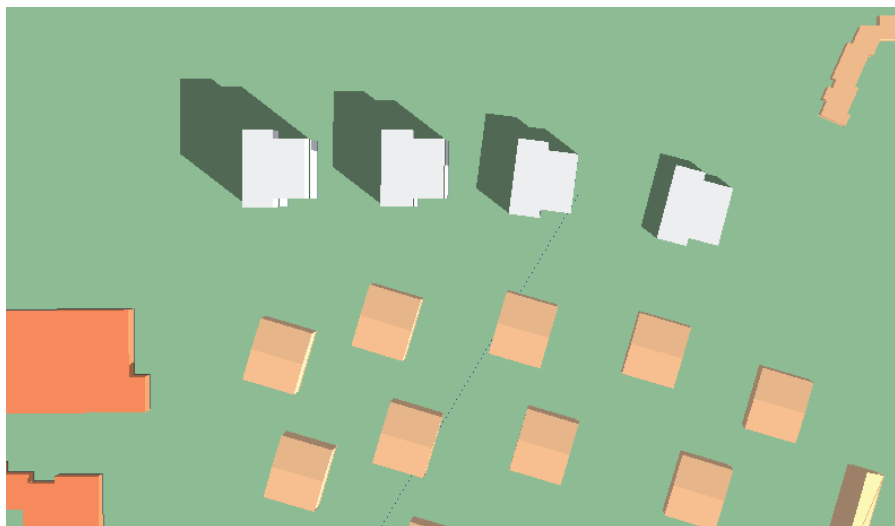
Buller från spår- och vägtrafik

Södra stambanan ligger ca 750 meter öster om planområdet. Eslövs kommun bedömer att riktvärden för spårtrafik för bostadsbebyggelse inte överskrids inom planområdet.

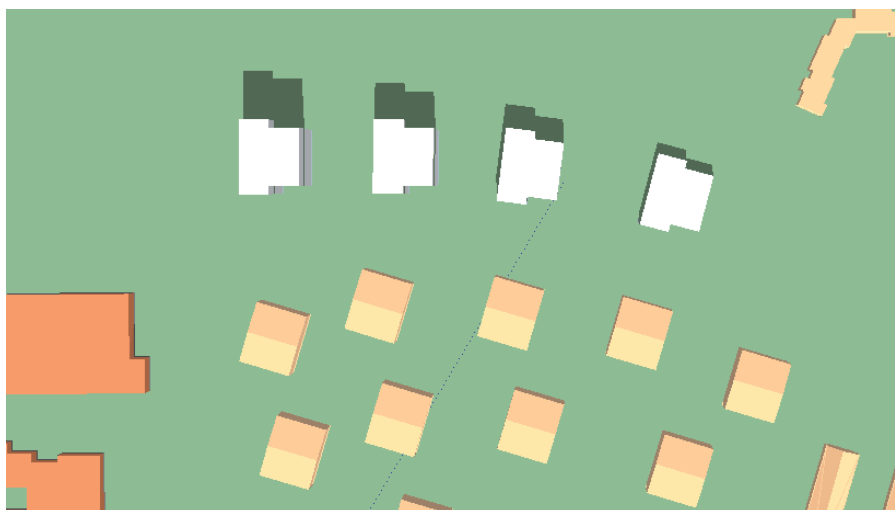
Sallerupsvägen, som ligger 50 meter norr om planområdet, är en gata som bedöms har relativt låg trafikintensitet. Eslövs kommun bedömer att riktvärden för vägtrafik för bostadsbebyggelse inte överskrids inom planområdet.

3.6 Skugganalys

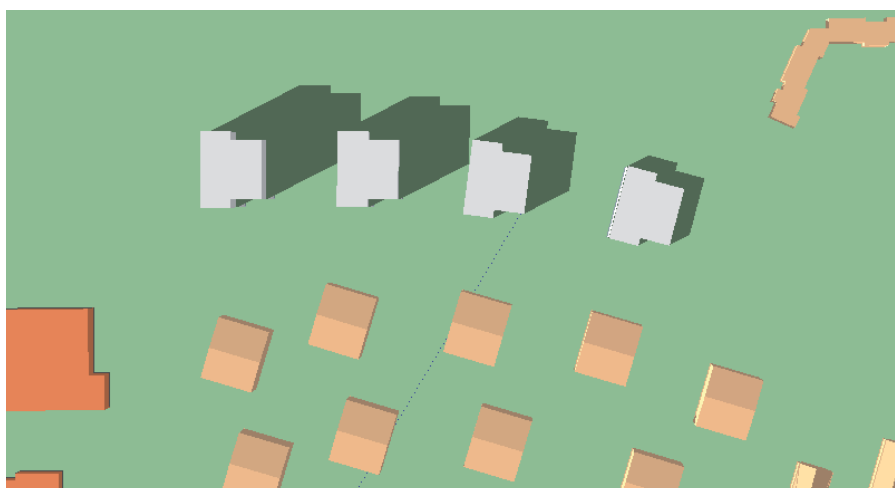
En skugganalys har genomförts, se figur 9-14. Kommunledningskontoret bedömer att skuggning på befintlig bebyggelse är marginell.



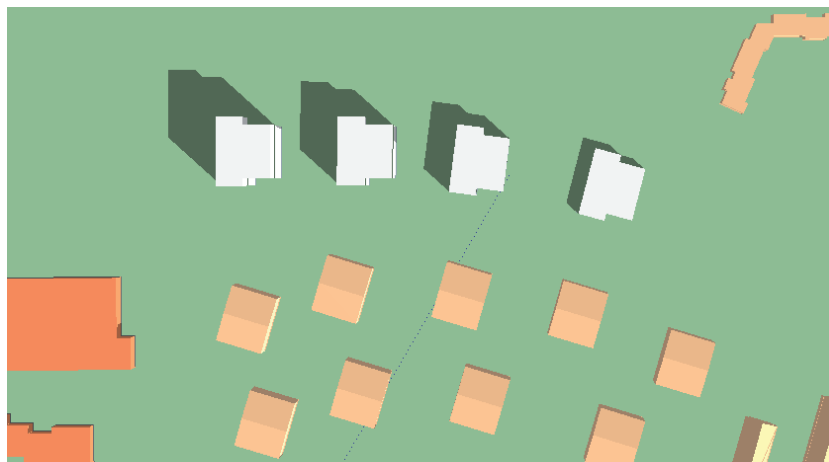
Figur 8-13. Skugganalys. Vårdagjämning 20 mars kl 09.00.



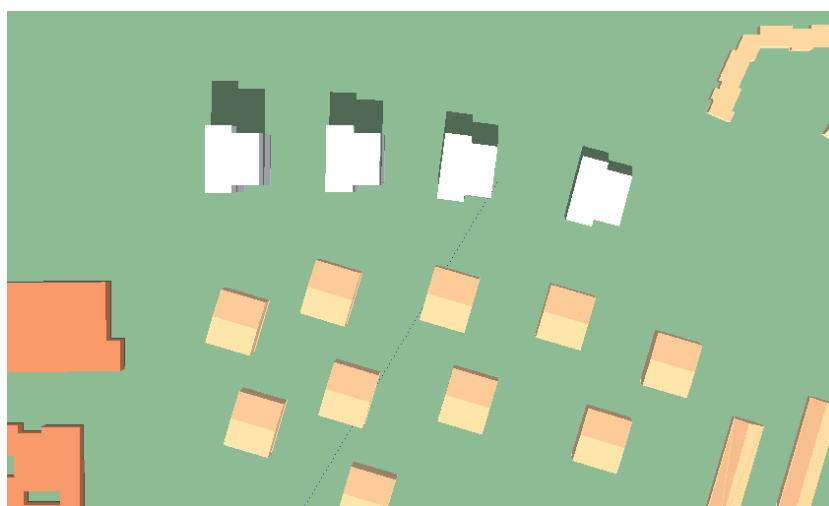
Vårdagjämning 20 mars kl 12.00.



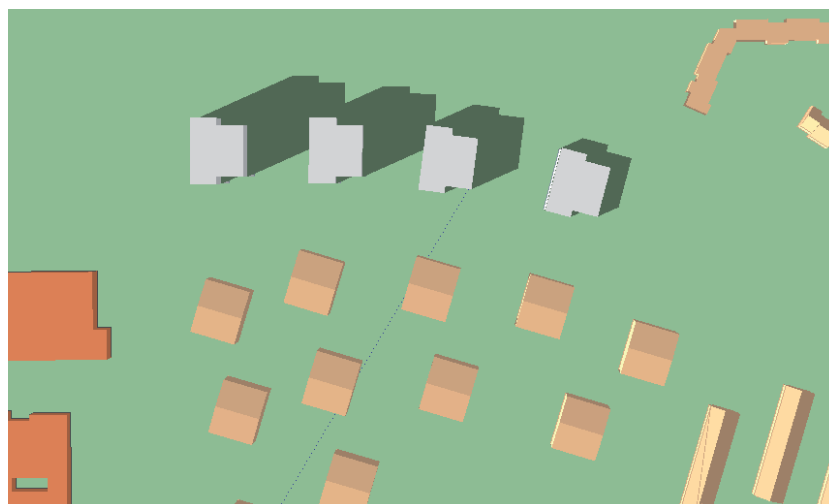
Vårdagjämning 20 mars kl 16.00.



Höstdagjämning 23 september kl 09.00.



Höstdagjämning 23 september kl 12.00.



Höstdagjämning 23 september kl 16.00.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Markens förutsättningar

Platserna består av i huvudsak asfalterade parkeringsytor och garagelängor. Planområdet består även av ett tjugotal träd inom planområdet.

4.2 Ekosystemtjänster

Planområdets ekosystemtjänster utgörs av permeabla grönytor med vegetation i södra delen av planområdet. Dessa ytor skyddas genom prickmark och genom bestämmelse om att träd enbart får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Möjligheten att tillföra området nya ekosystemtjänster bedöms som goda då stora delar som idag utgörs av asfalterad mark ska omvandlas till attraktiva gårdar med gröna inslag.

4.3 Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom angränsande kvarter på Sallerup är av varierande art vad avser arkitektur, volym och tidsepok.

Bostadsbebyggelse

Flerbostadshusområdet direkt söder om planområdet byggdes tidigt på 1970-tal och inrymmer totalt 14 trevåningshus med puts- eller tegelfasad. Husen är grupperade fyra och fyra runt en mindre gemensam halvoffentlig plats med bland annat lekplats och en del växtlighet centralt. Totalt 190 lägenheter.

Sydost om planområdet ligger 8 st. tvåvånings-flerbostadshus med loftgång. Totalt 78 st lägenheter.

Vidare österut ligger tre bostadsrättsföreningar bestående av ca 100 lägenheter uppförda under 1970-talet. Byggnaderna består av radhus i 1 till 1½-plan uppförda i gult tegel.

Mot väster, i det så kallade ”Nya Sallerup”, ligger 27 st. 2-våningshus med 172 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under tidigt 1980-tal i huvudsak med rött tegel. Norr om planområdet och Sallerupsvägen ligger ett större villaområde med friliggande villor uppfört under 1970-tal; ”Hällan”.

Skola

På fastighet Munken 2 ligger Sallerupskolan med plats för cirka 350 elever. På parkeringsplatsen tillhörande skolan har det under 2017 uppförts paviljonger för skolverksamhet. Skolan avses att ersättas med en ny skola för cirka 520 elever under 2021-2022 på samma fastighet.

I anslutning till Sallerupskolan ligger även förskolorna Karlavagnen och Munkebo. Strax väster om planområdet ligger en livsmedelsbutik

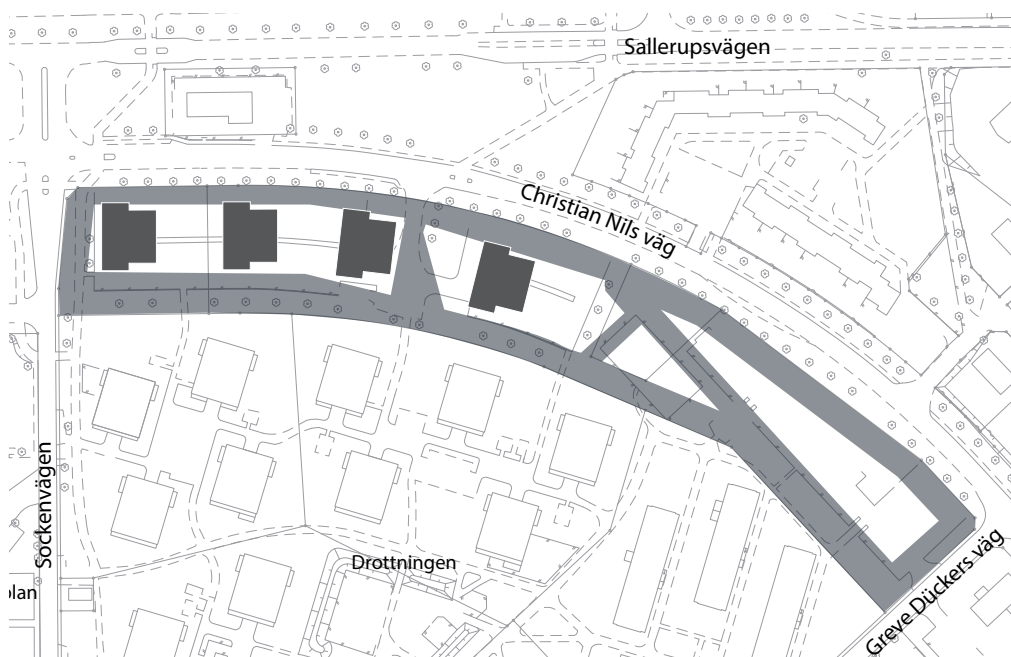
4.4 Geoteknik

En geoteknisk undersökning togs fram under 2010 och var tillhörande bilaga till detaljplanen E295 för Drottningen 6; *PM Geoteknik, Västra Sallerup, kv Drottningen s:1, 2010-04-30*. Undersökningen utfördes av PQ geoteknik & miljö. Grundläggning av byggnation inom planområdet föreslås utföras med konventionell plattgrundläggning alternativt med slagna betongpålar. Val av metod beror bland annat på byggnadens design, laster, markhöjd/uppfyllnad, total- och differenssättning, om källare skall byggas m.m. För mer information, se *PM Geoteknik, Västra Sallerup, kv Drottningen s:1, 2010-04-30*.

Eslövs kommun gör bedömningen att samma grundläggningsförhållande gäller för resterande del av fastighet Drottningen S:1 som för Drottningen 6.

4.5 Radon

En radonundersökning genomfördes i samband med den geotekniska utredningen enligt ovan. Uppmätta radonhalter visade då sammantaget att marken bedöms som normalriskmark, dock ska vissa säkerhetsåtgärder i samband med byggnation utföras. För mer information, se *PM Geoteknik, Västra Sallerup, kv Drottningen s:1, 2010-04-30*.



Figur 9. Ledningsområden markerade med grått inom planområdet.



Befintlig bebyggelse på Sallerup. Foto Thomas Oskarsson.

4.6 Ledningar

Det finns ett flertal ledningsdragningar för vatten och strömförsörjning inom planområdet; se figur 9. Ledningarna ska ligga kvar i mark vilket innebär att planområdets byggbara ytor får anordnas mellan ledningsområdena.

4.7 Fornlämningar

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad och exploatering av kvartersmarken inom Drottningen S:1 samt för utföra de anpassningsåtgärder som krävs av allmän platsmark om nya infarter behöver anläggas.

Eslövs kommun ansvarar för framtagande av detaljplan, genomförande av försäljning av den del av fastigheten Eslöv 53:4 som är belägen inom planområdet.

Exploateringsavtal och markanvisning

Eslövs kommun har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal med exploatören. Avtalet ska reglera vilka åtgärder som behöver vidtas utanför planområdet och vem som ska utföra åtgärderna. Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder som är nödvändiga för att genomföra planen. Avtalet kommer också innehålla krav för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Avtalet kommer också innehålla administrativa frågor och kommunens kostnader för uppföljning av avtalet.

Eslövs kommun har för avsikt att teckna ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren för överlåtelse av del av Eslövs 53:4 inom planområdet. Markanvisningsavtalet kommer innehålla beräkningsgrunder för köpeskilling och övriga villkor för en överlåtelse av marken.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas under 2020. Tidplanen kan komma att revideras. Utbyggnad av kvartersmark planeras att påbörjas tidigast under 2022 och avslutas tidigast 2024.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark inom planområdet. Eslövs kommun är huvudman för angränsande allmän platsmark.

Planekonomi

Plankostnader tas ut enligt upprättat planavtal mellan Eslövs kommun och exploatören. Avgifter för bygglov, lantmäterieförrättning samt olika anslutningar till vatten och avlopp, el, bredband etc bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen krävs att en fastighetsreglering sker så att den del av Eslöv 53:4 som nu planläggs för kvartersmark överförs till Drottningen S:1. Drottningen S:1 är idag en marksamfällighet som ägs gemensamt av fastigheter inom övriga kvarteret Drottningen. Det är lämpligt att fastighetsreglering sker så att andelarna i Drottningen S:1 förs till en och samma fastighet och samägandet upphör. Lantmäteriatgärderna sker efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören ansöker om förrättning och bekostar lantmäteriets handläggning.

Ledningar

Det finns ledningar tillhörande Va Syd och Krafringen inom planområdet.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Åsa Simonson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA

