

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ESLÖV 53:1 - SVALÖVSVÄGEN

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

Detaljplanen syftar till en komplettering av den befintliga bebyggelsen vid Svalövsvägen med bostäder. Det har tidigare legat en lekplats på planområdet som avvecklades för ca 10 år sedan.

Läge

Planområdet är beläget på Fridasro i den västra delen av Eslövs tätort och består av en gräsyta söder om Svalövsvägen med kraftig vegetation (se figur 1).

Areal

Planområdets areal utgör cirka 1800 m².

Markägförhållanden

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

Tidigare ställningstagande

Handlingsprogram för Eslövs kommun

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

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

Översiktsplan

Översiktsplanen för Eslövs kommun 2001 förklarades inaktuell 2015-02-23. Översiktsplanen är dock fortfarande gällande fram tills dess att en ny översiktsplan antas. Arbete med en ny översiktsplan pågår.



Delar av planområdet.

Handlingsplan för lekplatsutveckling

Under 2008 tog Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden fram ett handlingsplan (Dnr 1366/08 §106) för lekplatsutveckling i Eslövs kommun. Syftet var att ta fram ett strategiskt planeringsdokument för utformning, placering och utveckling av lek-, aktivitets- och mötesplatser i kommunen. Handlingsplanen visade att 10 st av de drygt 30 lekplatser i Eslövs tätort var lämpliga att utveckla och underhålla.

Handlingsplanen konstaterade även att 20 st lekplatser borde avvecklas. Lekplatsen vid Svalövsvägen var en av dessa. Skälet till avvecklingen var dels ekonomiska; budgeten tillät ej underhåll för samtliga lekplatser och dels att lekplatsernas innehåll och utformning skulle anpassas till förändrade förutsättningar och innehåll.

Klok förtätning

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

Detaljplan

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

nområdet gäller stadsplan för västra delen fastställd av Länsstyrelsen 1977-05-24, (S. 183). Planområdet ingår som område för allmän plats, park eller plantering.

Nuvarande planuppdrag

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

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör friliggande småhus såväl som parhus och radhus. Bostadsbyggnad får uppföras med högst en våning, vilket möjliggör 1½-planshus med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Bostadsbyggnad bör placeras med långsidan mot Svalövsvägen och utformas i sadeltak med minsta och högsta tillåtna taklutning på 27 respektive 45 grader. Högst 30 % av fastighetsytan får bebyggas.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på anslutande bilvägar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för buss in mot Eslövs centrum ligger vid Husarvägen, ca 350 meter från planområdet.

Biltrafik och parkering

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

Teknisk försörjning

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



Figur 2. Illustration över möjliga utformningar för friliggande villor (2 fastigheter å 890 m²) respektive radhus (3 fastigheter å 590 m²) som detaljplanen medger.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt. Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa beaktas vid alla beslut. Inom ramen för detta förslag har en samlad bedömning gjorts utifrån tidigare kommunala beslut och områdets förutsättningar.

Val av lekplats och lekyta

Avstånd är en betydande faktor för barns och vuxnas val av lekplats. En fingerisning på ett lämligt avstånd ges i Boverkets rapport *Bostadsnära natur - inspiration och vägledning (2007)*. Enligt rapporten är 300 meter ett gränsvärde för hur långt människor är beredda att gå till ett grönområde med t ex en lekplats för att just den platsen ska användas i hög utsträckning.

Senare forskning menar dock att det även är viktigt att titta på andra faktorer i barns närmiljö för att kunna avgöra var de väljer att leka. Barn behöver nödvändigtvis inte leka på anvisade platser (som en lekplats) utan leker överallt där möjlighet ges. Privat mark, främst trädgårdar är exkluderad i resonemang. Det är främst två faktorer som är avgörande för var barn väljer att leka; *förekomsten av trafik och tillgång till natur*.

Om förekomsten av trafik är låg och tillgången till övrig natur är hög så minskar behovet av en lekplats i närheten. Låg trafikförekomst ökar rörligheten och säkerheten. Hög naturtillgång, i form av bl a topografi och växtlighet, ger delvis samma förutsättningar som en lekplats skulle ge.

Fridasro har en småskalig villabebyggelse utan genomfartstrafik och med låg hastighetsbegränsning. I anslutning till planområdet finns naturytor som är enkla att nå för gång- och cykeltrafik. Närmsta park med en lekplats i förhållande till planområdet ligger ca 300 meter från planområdet. Här finns ett varierat utbud för olika åldrar; fotboll- och basketplan, lekplats och hinderbana med olika utrustning. Se figur 3.

Konsekvens för planområdet

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

- Kommunens mål att förtäta Eslöv,
- Handlingsplanen för lekplatsutveckling i Eslövs kommun
- Tillgång till lekplatser och övriga grönytor
- Närområdets småhus- och trafikmiljö

Den kraftiga vegetationen på platsen bör i möjligaste mån bevaras, främst i den södra delen av planområdet.



Figur 3. Planområdet ligger ca 300 meter från lekplatsområdet i centrala Fridasro. Möjligheter att ta sig ut till gröna områden norr om planområdet är goda.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markens förutsättningar och ägoförhållanden

Platsen är en delvis öppen, något kuperad gräsyta som omgärdas av hög och rik vegetation. Platsen lutar ca 2,5 meter, från öster till väster. Marken ägs av Eslövs kommun.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom angränsande kvarter är uppförda i slutet av 1970-talet och består av friliggande enbostadshus med sadeltak eller valmat tak.

Bostadsbyggnaderna är utförda med tegel som fasadmateriäl och har en taklutning på cirka 45 grader med takkupor.

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.



Lekplats centralt belägen i Fridasro.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Eslövs kommun ansvarar för försäljning av fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år.

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas under 2016. Tidplanen kan komma att revideras.

Huvudmannaskap

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

Planekonomi

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

Fastighetsbildning

Avstyckning ska ske från Eslöv 53:1 till ny fastighet. Lantmätertförrättning söks och bekostas av kommunen.

Ledningsrätt

Det finns inga ledningar inom planområdet.

SAMRÅDSHANDLING
Planbeskrivning
2016-08-31

Dnr: KS 2016.0069

MEDVERKANDE
Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt



ESLÖVS
KOMMUN