

Detaljplan för Rådjuret 1 m.fl., Eslövs kommun, Skåne län.
**Planbeskrivning och
genomförandebeskrivning**





Tilltänkt bebyggelse, Kvarter 1 under byggnad, kvarter 2 och 3 omfattas av detta planarbete.

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning
Bilaga: Bullerutredning

PLANDATA

Läge	Kvarteret Rådjuret ligger i centrala delen av Eslöv cirka 500 meter nordväst om stationen.
Areal	Planområdet är ca 16000 m ² stor.
Markägarförhållanden	Marken ägs av BA bygg och fastighets AB och till en mindre del av kommunal gatumark.

PLANENS BAKGRUND SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Syftet med detaljplanen är att disponera om byggrätter i kvarteret med anledning av annan ledningsdragning i kvarteret och att möjliggöra drygt tvåhundra lägenheter uppförda i fyra till åtta våningar kring två gårdar i kvarteret.
Planbeslut	2015-12-08 § 364 beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att en detaljplaneprövning med bebyggelse skulle inledas. Planprocessen drivs med standardförfarande och kommunen driver planarbetet.
Översiktsplan 2035	Föreslagen detaljplan är förenlig med översiktsplan.

Detaljplan	Inom planområdet gäller detaljplan E282, laga kraft 2006-09-27. Den anger friliggande bostäder i upp till fem våningar.
Intilliggande planer	I nordväst gränsar planområdet till detaljplan, som medger bostäder och är byggt i fem våningar, i nordöst till järnvägsområde. I sydväst till detaljplan som anger bostäder i upp till fem våningar, i sydöst till trevånings bostadsbebyggelse. I väster till Smålandsvägen och på andra sidan vägen till bostäder och dagcentral i upp till två plan. Nämda områden är också utbyggda i enlighet med dessa planer.
Stadsbyggnadsprogram	<i>Stadsbyggnadsprogrammet Eslöv</i> antogs 2004 av Kommunfullmäktige, och ska vara ett stöd i utvecklingen av befintliga och nya områden i staden. Bland annat omnämns förtätning i centrum och vid Föreningstorget som mål.
Riksintresse M 182	De centrala delarna av Eslövs tätort omfattas av ett statligt riksintresse för kulturmiljövård, <i>M 182, Stadsmiljö –järnvägsstad</i>, se bilaga 3. Riksantikvarieämbetet fattade beslut om riksintresset 1987-08-18 med följande motivering: ”Stadsmiljö – järnvägsstad som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad. Riksintresset värnar en komplex stadsväv, framvuxen under 150 år. Från de gamla spåren av vägsträckningar till rutnätsstrukturen under slutet av 1800-talet och den öppnare strukturen under 1900-talet. I denna historia är Kvarngatan en del. Riksintresset handlar inte om att konservera, utan om att låta identitetsskapande historiska strukturer, platser och byggnader bidra till framtiden, när staden sakta omvandlas och förtätas efter nya krav. Se vidare nedan, under rubrik stadsbild och bebyggelse. Den bebyggelse planen anger, följer stenstadens grammatik genom att sluta gatrummet i hela byggnadens längd. Planen visar ytterligare ett steg i stadens tillväxt, samtidigt som det visar vägen och är tillåtande för stadens fortsatta dynamik. Förslaget

bedöms förenligt med riksintresset då det föreslår en utveckling av staden i ett impedimentsområde i järnvägens och stationens närhet.

Behovsbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör en förtätning inom Eslövs stadsgräns.
- Området är sedan tidigare detaljplanlagt för bostäder. 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.

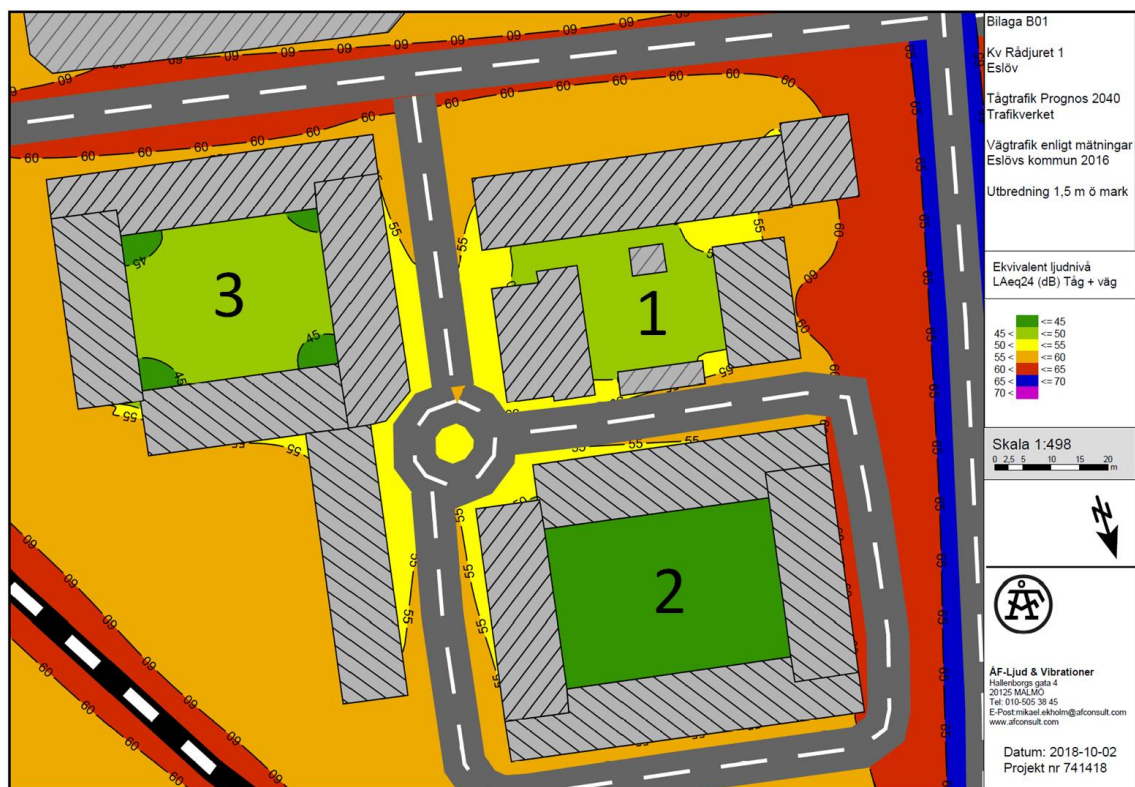
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsbild och bebyggelse

Området utgörs av en impedimentsyta mellan före detta polishuset vid föreningstorget och Marieholmsbanan. I öst och väst begränsas området av Smålandsvägen och Norregatan, som här sänks ner under Marieholmsbanan. Omgivande kvarter är nästan uteslutande bebyggda med bostäder från olika tider polishusets tillbyggnad 2018, bostadshus i norr 2010, Karidal 1990-tal, Riksbyggen i tre våningar i söder sent 1980-tal, och södra och västra sidan av Föreningstorget tidigt 60-tal, sent 50-tal. Bebyggelsen ligger i huvudsak utmed gaturummet på stenstadens vis. På andra sidan järnvägen ligger en öppnare bebyggelse med friliggande hus.

Föreslagen bebyggelse består till största del av bostäder och husen bildar små kvarter med kringbyggda gårdar. På framsidan ligger de omedelbart intill gaturummet. Exploateringsgraden är relativt hög, ca 1,6 och bebyggelsen är i sina högsta delar upp till åtta våningar hög. Grönmiljö finns dels inne på gårdar och dels i ett stråk bakom järnvägen.

Exploatering	Planen tillåter som högst 24 000 m ² bruttoarea fördelat på drygt 200 lägenheter.
Byggnadshöjder	Byggnader tillåts upp till fyra, fem, sex, och åtta våningar.
Gator och Trafik	Inga nya gator tillkommer. Tillfarten till fastigheten sker från den befintliga Torpstigen.
Trafikbuller	En bullerutredning har tagits fram. Bullerutredning sammanfattas: Sammanfattning: Högsta ekvivalentnivå för Rådjuret 1, kv 1, kv 2 och kv 3 från väg- och tågbuller ligger på LAeq24=60 dB mot Smålandsvägen. Det innebär att valfria planlösningar kan väljas enligt nya trafikbullerförordningen från 2017. Krav för möjlig gemensam uteplats på alla innergårdar uppfylls enligt nya trafikbullerförordningen från 2017.



Utdrag ur bullerutredning. Kvarter 2 och 3 i nu aktuell plan

El	Anslutning sker till befintligt nät.
----	--------------------------------------

Risk järnväg	Enligt riskutredning gjord 2017 konstateras att ingen prognostiserad godstrafik finns på järnvägen i ett perspektiv 2040. Utifrån det bedöms det att inga säkerhetshöjande åtgärder krävs.
Teknisk försörjning	Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Fastigheten avses anslutas till kommunala nät.
Dag- och markvatten	Med anledning av tilltagande dag- och markvattenproblematik samt recipient status redovisas rinnvägar och vattenansamling vid ett hundraårsregn i ett utdrag ur kommunens modell för skyfallskartering. Rådjuret 1 påverkas bara i begränsad omfattning av vatten från omgivningen. Hänsyn till markvatten beaktas i samband med utbyggnad av trafikytor, entréer och källarnedfarter.
Recipient	Vatten från området går via ledningar till Krondiket, Krondammen och dikningsföretag till Saxån. För att minska belastning nedströms för anläggningar och recipient införs en planbestämmelse om att 50 % av marken som inte är bebyggd ska vara tillgänglig för infiltration i plankartan.

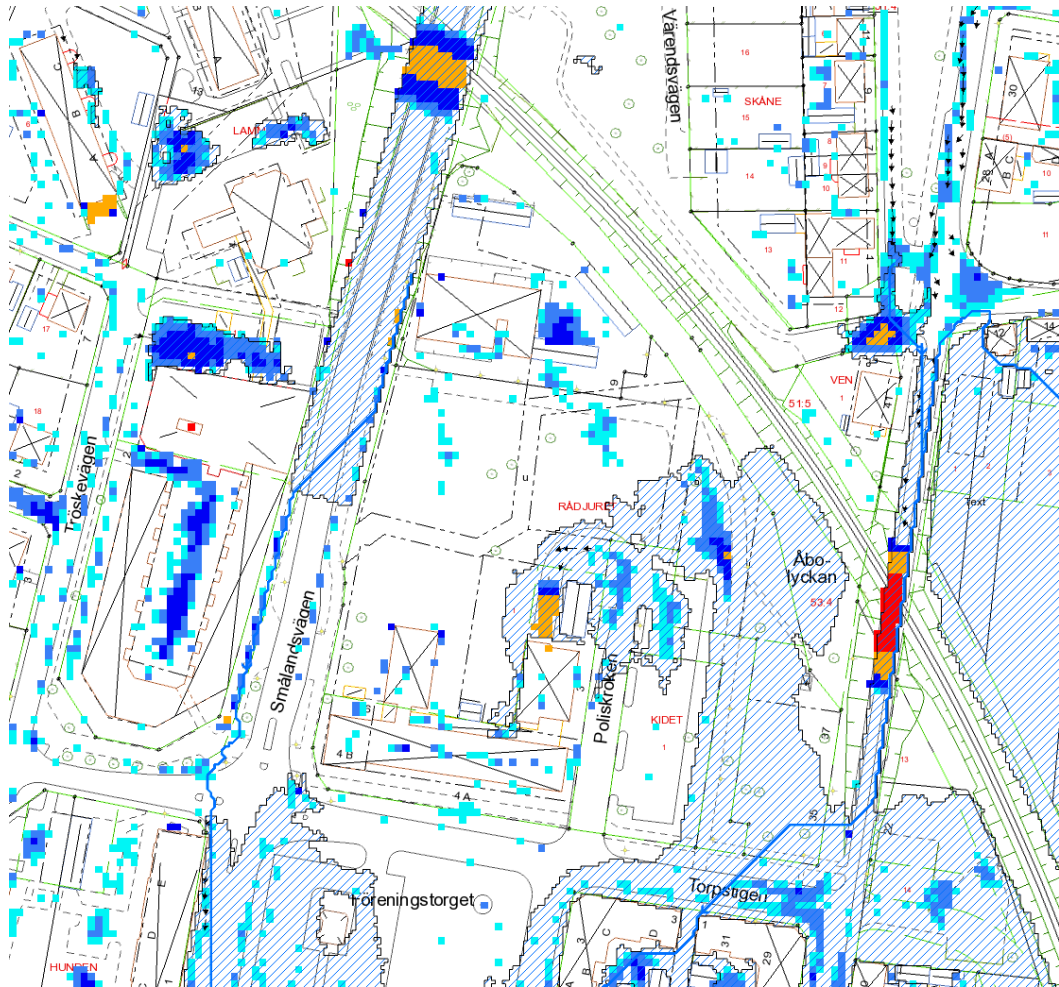


Illustration: Rinnvägar och vattenansamling vid ett hundraårsregn. Vattendjup efter 76 minuter, ljusblå 2-5 cm, mellanblå 5-10 cm, mörkblå 10-20cm gul 20-50 cm, rött mer än 50 cm

Kollektivtrafik

Järnvägsstationen ligger 500 meter sydöst om planområdet.

Parkering

Parkering ska enligt kommunens riktlinjer främst ske inom privat tomtmark. Kommunens parkeringsnorm ska tillämpas.

Service

Planområdet är centralt beläget med närhet till viktiga samhällsfunktioner och service såsom kollektivtrafik, vårdcentral, förskola, grundskola, gymnasium, gruppboende, äldreboende, mataffärer och annan handel.

Eventuella fornlämningar

Påträffas fornlämningar vid markarbeten ska markarbetena - i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen - omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



FASAD MOT SÖDER
Skala 1:200

Illustration fasad söder i kvarter 2

20 Juni kl. 09.00



20 Mars kl. 09.00



20 Juni kl. 12.00



20 Mars kl. 12.00



20 Juni kl. 15.00



20 Mars kl. 15.00



Skuggstudie

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Tidsplan	Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Granskning genomförs hösten 2018. Antagande bedöms kunna ske innan sommaren 2019.
Huvudmannaskap	Ingen allmän plats förekommer inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutande mark och omgivande planer.
Ekonomiska frågor	Planarbetet är bekostat enligt särskilt avtal. Bygglov och anslutningsavgifter utgår enligt taxa. Eventuell flytt av ledningar i planområdet bekostas av exploatör. Exploatören ansöker och bekostar nödvändiga lantmäteriförättningar och avses ersätta kommunen för marköverlåtelse av gatumark som övergår till kvartersmark.
Avtal	Avtal angående överlåtelse av mark avses tecknas mellan kommunen och ägaren till Rådjuret 1. Exploateringsavtal avses tecknas för uppförande av skydd mot järnvägen som är beskriven i riskutredning för Kvarteret Rådjuret 1, ÖSA 2006-02-22.
Fastighetskonsekvenser	Kommunalt ägd gatumark, Eslöv 53:4, bildad enligt tidigare plan avses enligt denna plan avstå 1791 m² till Rådjuret 1 som kvartersmark. Rådjuret 1 mottar motsvarande mark från Eslöv 53:4. Kidet 1 och Rådjuret 1 avses sammanslås för att bilda en fastighet. Rådjuret 3 avses erhålla rätt till utfart över Rådjuret 1 vilken måste tillskapas genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Planbestämmelse markerar aktuellt område.
Ledningar kvartersmark	Allmänna underjordiska ledningar finns i kvartersmark. Rättigheter för dessa att kvarligga

måste tillskapas. Planbestämmelse om stöd för detta införs för aktuella områden. Kraftringen har Fjärrvärmeledning, högspänning, lågspänning och optokabel, som vid byggnation måste flyttas.

Kommunledningskontoret
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
Stadsarkitekt