

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
Bilagor: Bullerutredning, riskutredning.

PLANDATA

Läge	Kvarteret Rådjuret ligger i centrala delen av Eslöv cirka 500 meter nordväst om stationen.
Areal	Planområdet är ca 16000 m ² stort.
Markägarförhållanden	Marken ägs av BA bygg och fastighets AB och är 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 <i>M 182</i>	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. 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 obebyggt område 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

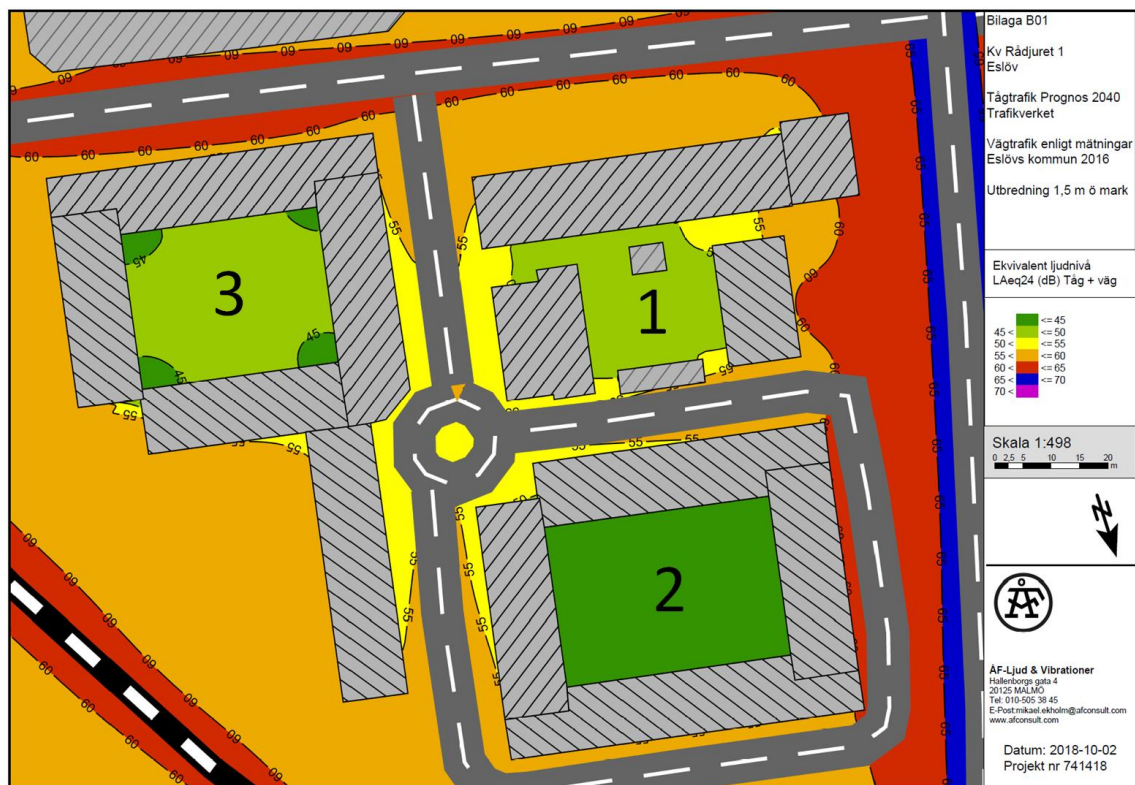
Området utgörs av en oanvänd yta mellan före detta polishuset vid föreningstorget och Marieholmsbanan. I öst och väst begränsas området av Smålandsvägen och Norregatan, som här sänks ner under Marieholmsbanan. Omgivande kvarter är nästan uteslutande bebyggda med bostäder från olika tider: polishusets 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 stråk söder om järnvägen.

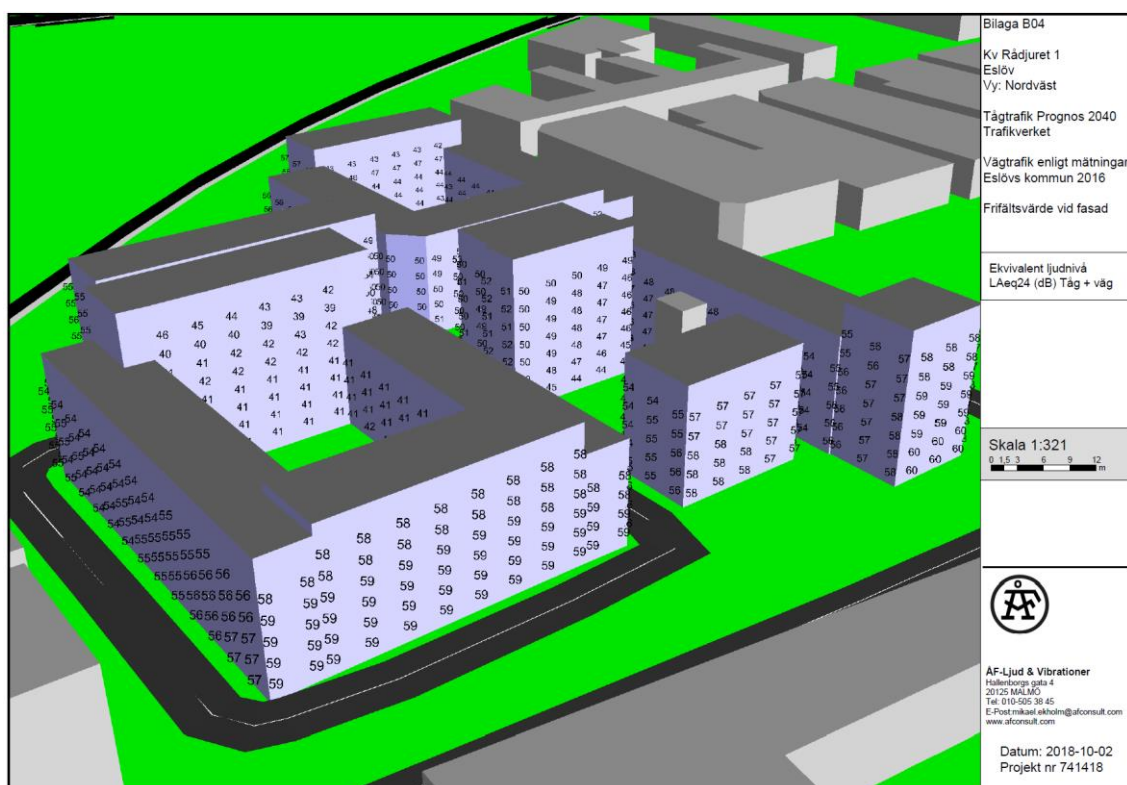
Exploatering

Planen tillåter som högst 24 000 m² bruttoarea fördelat på drygt cirka 300 lägenheter.

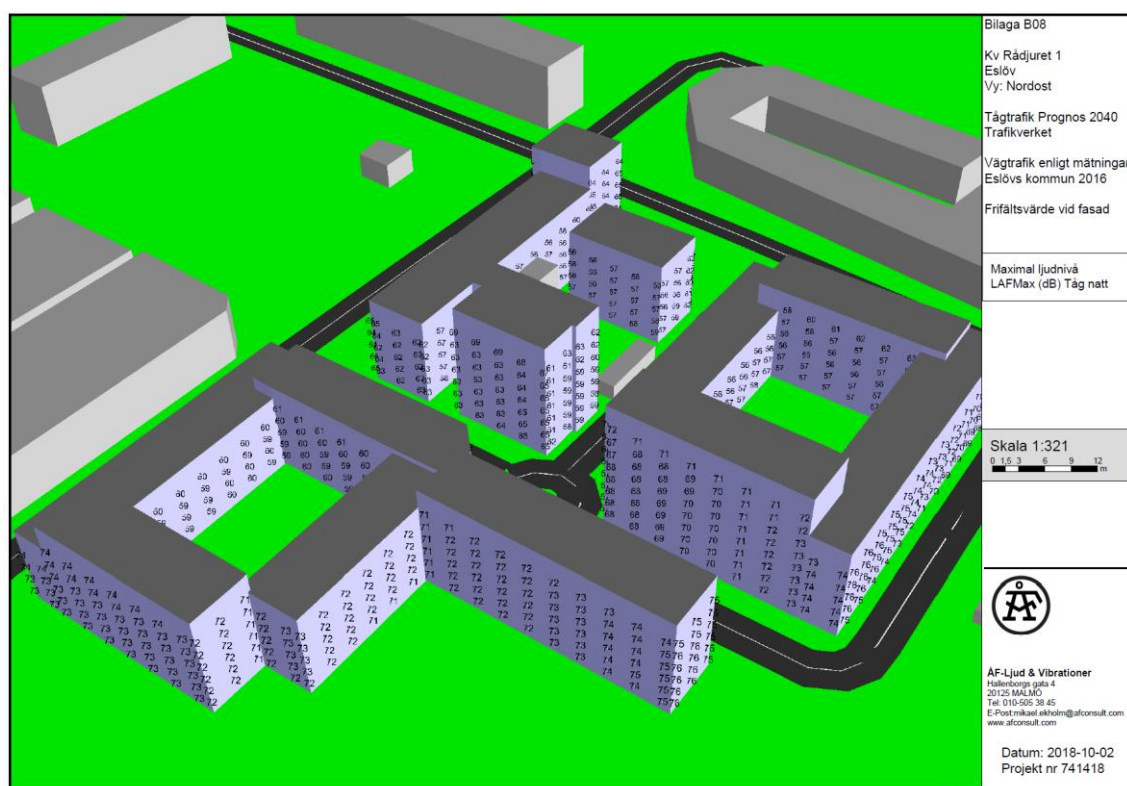
Byggnadshöjder	De olika byggnaderna tillåts i upp till fyra, fem, sex eller åtta våningar.
Gator och Trafik	Inga nya gator tillkommer. Tillfarten till fastigheten sker från den befintliga Torpstigen.
Trafikbuller	Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. En bullerutredning för ”Rådjuret 1, kv 1, kv 2 och kv 3, Föreningstorget, Eslöv, Trafikbullerutredning för väg- och spårtrafik.”, har 2018-10-03 tagits fram av ÅF. Bullerutredning sammanfattas: 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 ekvivalentnivå tåg + väg. Kvarter 2 och 3 i nu aktuell plan



Utdrag ur bullerutredning. Mest utsatt sida, ekvivalentnivå tåg + väg.



Utdrag ur bullerutredning. Mest utsatt sida, maxnivå

El	Anslutning sker till befintligt nät.
Risk järnväg	En riskutredning med hänsyn till järnvägstrafiken är 2019-03-08 utförd och ligger som underlag för planbestämmelse om bullervall och skyddsområde. Befintlig vall längs järnvägen i nordväst avses förlängas mellan planområde och järnvägen i minst 6 meters bredd och två meters höjd. Närmsta hushörn i det västra komplexet ligger 33 meter från spårmitt och närmsta hörn i det östra komplexet och teknisk anläggning ligger drygt 20 meter från spårmitt. Riskutredningen sammanfattas: <i>”Skyddsvallen reducerar signifikant konsekvenserna av urspårning och att förlänga den förbi planområdet sänker risknivån till en försumbar nivå när endast resandetåg passerar. Vidare möjliggör skyddsvallen för omledning av järnvägstrafiken på Marieholmsbanan i sådan omfattning att exempelvis all tågtrafik skulle kunna utgöras av godståg i uppemot 60 dagar under ett år. Konsekvenserna vid olyckor med farligt gods minskar också då skyddsvallen fungerar som en invallning och begränsar utbredningen av utsläpp mot planområdet. Det rekommenderas därmed att skyddsvallen förlängs utmed järnvägsspåret förbi planområdet. Vallen ska vara minst 6 m bred och 2 m hög.”</i> Utredningen ger vid handen att tilltänkt bebyggelse, på drygt 20 meter från spårmitt, är fullt möjligt förutsatt att i riskutredningen föreslagen vall kommer till stånd.
Markföroreningar	Miljöteknisk markundersökning, 2018-04-09, är gjord av PQ Geoteknik & Miljö AB. Resultaten från den utförda undersökningen visar att det förekommer halter av föroreningar i jorden som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Baserat på resultat från utförd markundersökning och inkomna laboratorieanalyser, bedöms det föreligga ett efterbehandlingsbehov. Planbestämmelse införs om att startbesked inte får ges förrän föroreningar är avhjälpta.
Teknisk försörjning	Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Fastigheten avses anslutas till kommunala nät.

Dag- och ytvatten

Med anledning av tilltagande dag- och ytvattenproblematik 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 ytvatten beaktas i samband med utbyggnad av trafikytor, entréer och källarnedfarter.

Vad gäller planområdets påverkan på omgivningen kan sägas att en rad åtgärder införs för att fördröja yt- och dagvatten på sin väg nedströms. Uthus skall utföras med grönt tak, gårdar förses med planterbart bjälklag. 50 procent av markytan som inte är bebyggd ska vara infiltrerbar. Mark doseras så att ytvatten vid skyfall rör sig mot fördröjningssänka om 100 m³ vid Åbrolyckan, som vid större skyfall breddar vidare ned i gång och cykelväg under järnvägen. Administrativ planbestämmelse om utökad lovplikt för markarbeten inom planområdet införs. Höjdsatta ritningar för markåtgärderna kommer att krävas vid bygglov.

Recipient dagvatten

Vatten från området går via ledningar till Krondiket, Krondammen och dikningsföretag till Saxån. För att minska belastning nedströms för anläggningar och recipient införs planbestämmelser i detta syfte.

Saxån har en enligt Vatteninformationssystem (VISS), bedömts ha en måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på den biologiska kvalitetsfaktorn fisk och vattenkemiska resultat visar att vattendraget är måttligt påverkat av näringsämnen. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Extrapolering tyder på att gränsvärdet för kvicksilver överskrids. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall. Vattenförekomsten uppnår inte heller god kemisk status med avseende på polybromerade difenyletrar, PBDE. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter.

Planen har inte sådant innehåll att ekologisk eller kemisk status påverkas negativt vad gäller dessa ämnen. I begränsad omfattning verkar tvärtom de olika fördröjningsåtgärderna i planområdet gynnsamt vad gäller näringsreduktion och sedimentering av oönskade ämnen från planområdet. Samma effekt, men i större

omfattning, har Krondammen på vattnets väg mot Saxån.

Härutöver kan, diffusa källor i urban markanvändning- totalfosfor omnämnas ha viss relevans för planens påverkan på Saxån liksom diffusa källor - Transport och infrastruktur där metaller och PAH kan omnämnas som påverkanskällor. Även dessa ämnen fångas vad planområdet beträffar i vis mån upp av fördröjningsåtgärderna i planområdet. Sammantaget bedöms planens genomförande inte ge ett tillskott av ämnen med negativ inverkan på MKN vatten.

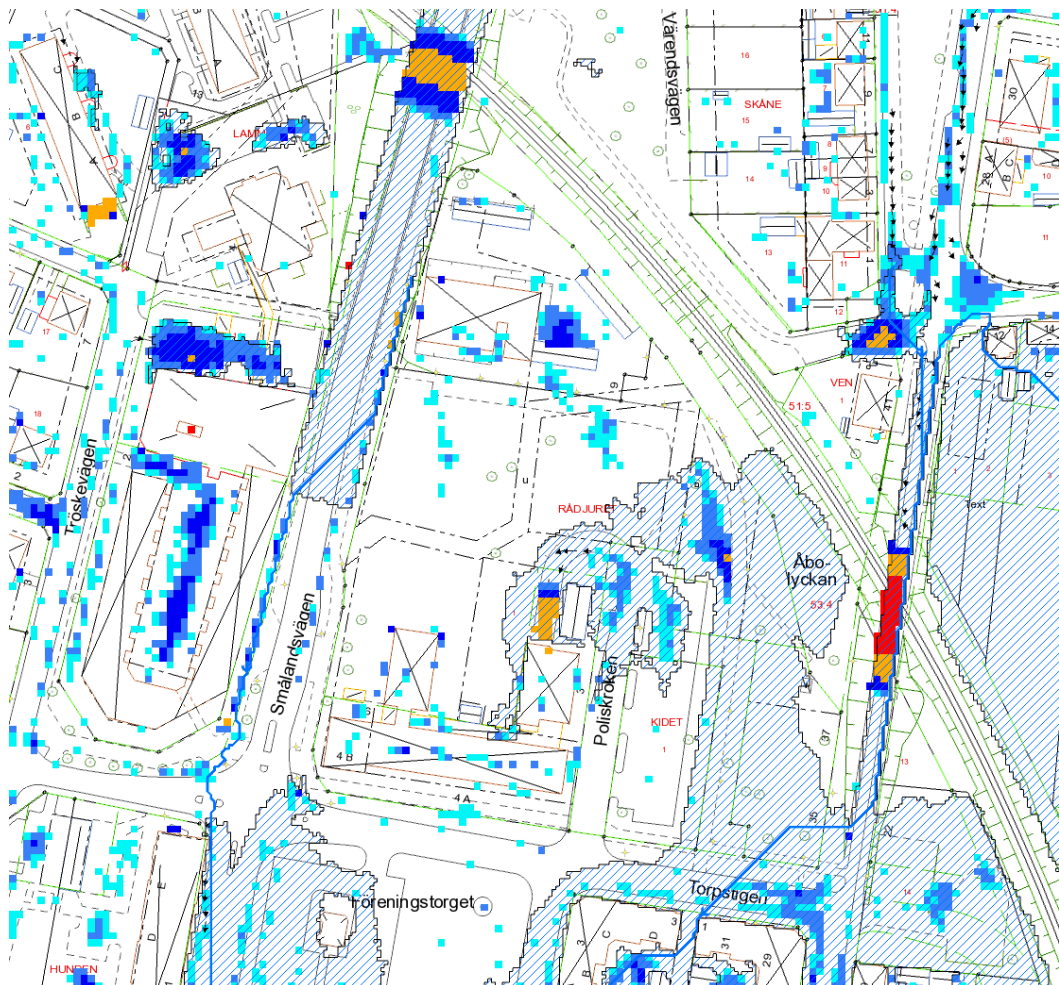


Illustration: Rinnvägar och vattenansamling vid ett hundraårsregn. Vattendjup efter 76 minuter, ljusblå 2-5 cm, mellanblå 5-10 cm, mörkblå 10-20cm gul 20-50 cm, rött mer än 50 cm

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	Allmän plats förekommer i form av skyddsområde mellan bebyggelse och järnväg. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i denna 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 enligt överenskommelse mellan ledningsägare och exploatör. Exploatören ansöker och bekostar nödvändiga lantmäteriförättningar och avses ersätta kommunen för marköverlåtelser 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, markköp och åtgärder längs Torpstigen.
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. Exploatören ansöker och står för kostnader för förrättning och iordningställande. Planbestämmelse om begränsning i markens bebyggande, y, markerar aktuellt område.

Ledningar kvartersmark

VA-syd respektive Kraftringen har ledningar i kvartersmarken. Allmänna underjordiska ledningar finns i kvartersmark. Markupplåtelseavtal eller ledningsrätter för de som avses kvarligga avses träffas. Planbestämmelse om stöd för att ligga i kvartersmark finns för aktuellt område. Övriga ledningar flyttas. Kraftringen har fjärrvärmeledning, högspänning, lågspänning och optokabel, som vid byggnation delvis måste flyttas. Överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsägare träffas i frågan.

Kommunledningskontoret
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander

