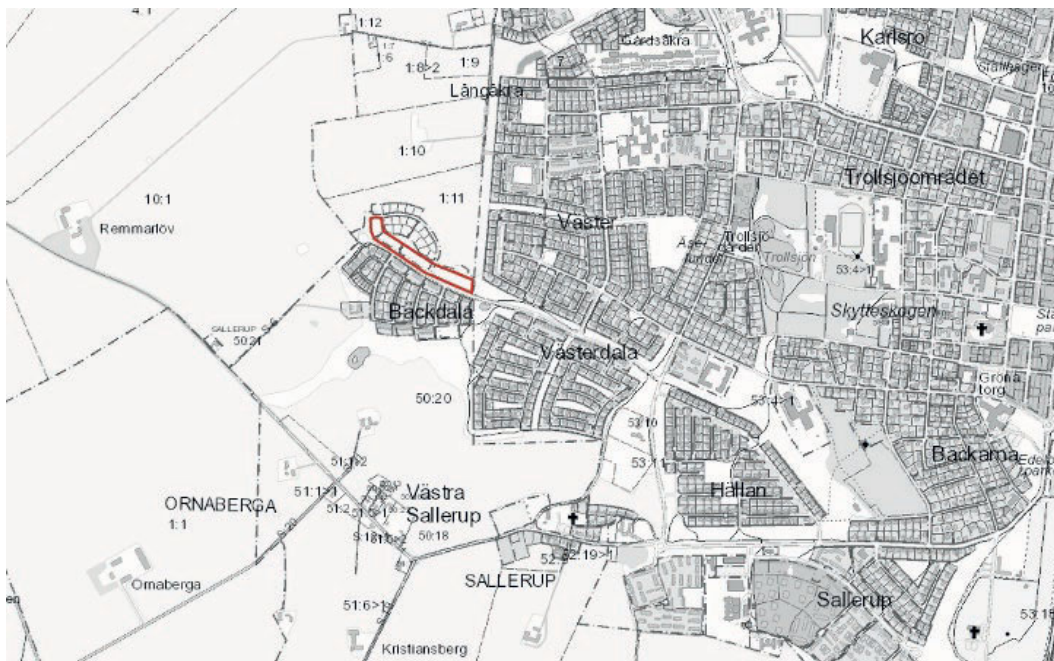


PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av
Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län

Samrådshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer : KS.2022.0285

Upprättad : 2023-11-06

**Handlingar som tillhör ändring av detaljplan ÄE. 283 Långåkra 1 Del av
Långåkra 1:11:**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

**Handlingar som tillhör gällande detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av
Långåkra 1:11:**

- Plankarta
- Planbeskrivning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

VAD ÄR EN ÄNDRING AV EN DETALJPLAN?

En ändring av en detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av en eller flera nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

PLANPROCESSEN

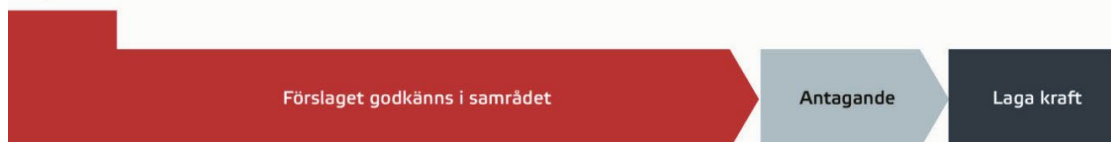
Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning får sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att inkomma med synpunkter.

Planen hanteras enligt begränsat standardförfarande då den berör en åtgärd av mindre betydelse och samråds-kretsen är liten. Det innebär att planen kan antas redan efter samrådet, såvida planförslaget godkänns av samtliga i samråds-kretsen. Om förslaget till detaljplan godkänns under samrådet kan kommunen utesluta granskningen. Det innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter.

Standardförfarande



Begränsat förfarande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
VAD ÄR EN ÄNDRING AV EN DETALJPLAN?	2
PLANPROCESSEN	2
INLEDNING	4
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG	5
ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER	7
PLANFÖRSLAG	8
TRAFIK	8
ÖVRIGA DOKUMENT OCH BESLUT	9
GENOMFÖRANDE	10

INLEDNING

BAKGRUND TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Eslövs kommun bedömer att bestämmelserna i gällande detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* fortfarande är aktuella, med undantag för egenskapsbestämmelsen om markens utnyttjandegrad. Utnyttjandegraden i den gällande detaljplanen från 2006, tillåter att byggnader har en total bruttoarea på högst 35 % av fastighetsarean. Bruttoarean kan beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Eslövs kommun avser med ändringen justera från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. En ändring av gällande detaljplan innebär att flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen på södra sidan om Lantmannavägen kan upprättas inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1. Ändringen bidrar därmed till att stärka den rådande stadsbilden längs Lantmannavägen och området i stort. Lokaliseringen är på jordbruksmark och det finns därför skäl att öka exploateringen så att marken får en effektiv markanvändning.

SYFTET MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den äldre detaljplanen men att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv.

PLANSÖKANDE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planändringen är initierad av Eslövs kommun och planområdet är totalt cirka 1,3 hektar stort. Ändringen omfattar fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 samt del av Eslöv 53:4. Samtliga fastigheter ägs av Eslövs kommun.

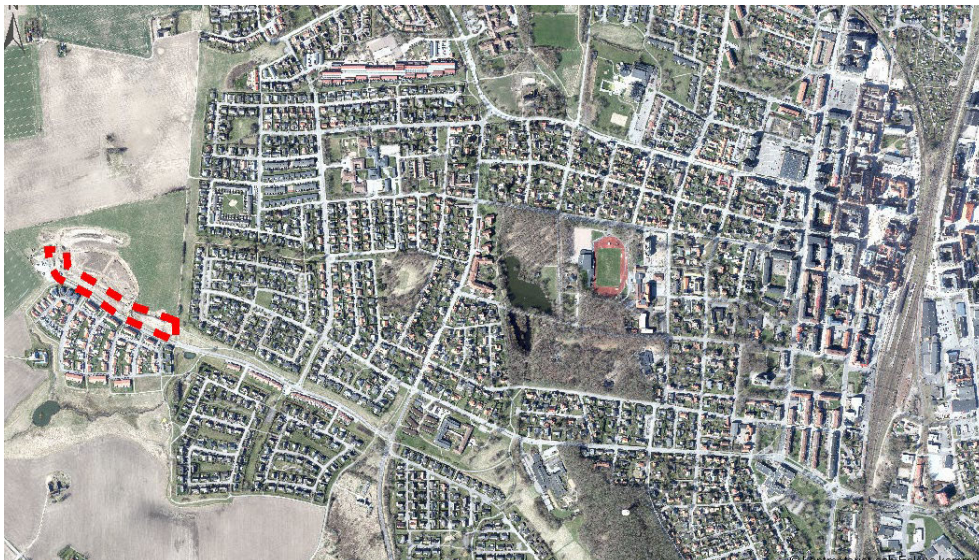
PLANBESKED

Kommunstyrelsens Arbetsutskott beslutade under sitt sammanträde 12 april 2022, § 50 att ge Kommunledningskontoret positivt planbesked och planuppdrag för fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1 i Eslöv. Detaljplanen prioriteras i grupp 1.

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

LÄGESBESTÄMNING

Fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 är belägna i sydvästra delen av Eslövs tätort.



Figur 2. Planområdets placering i Eslövs tätort

DETALJPLAN

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* tillåts bostadsändamål. Detaljplanen reglerar att all bebyggelse i kvarter 1-4 ska vara uppförd i två våningar. I kvarter 2 tillåts kedjehus. Detaljplanen reglerar byggrätternas utformning. Byggrätten är delvis begränsad med bestämmelsen Mark som ej får bebyggas utmed vägsträckningarna Grönsaksgatan och Lantmannavägen. Detaljplanens reglering av utformning och placering ändras inte i och med den nu aktuella ändringen.

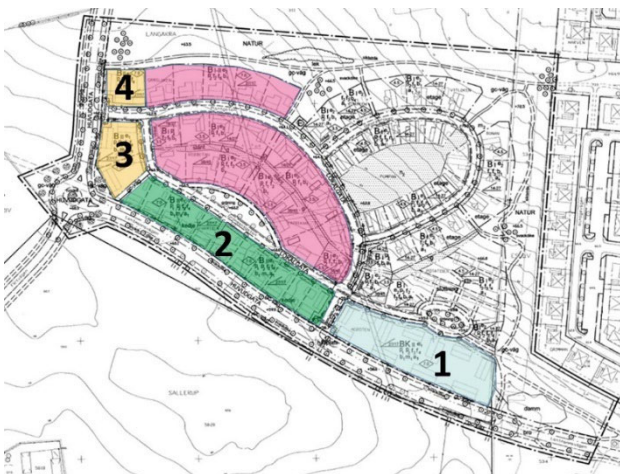
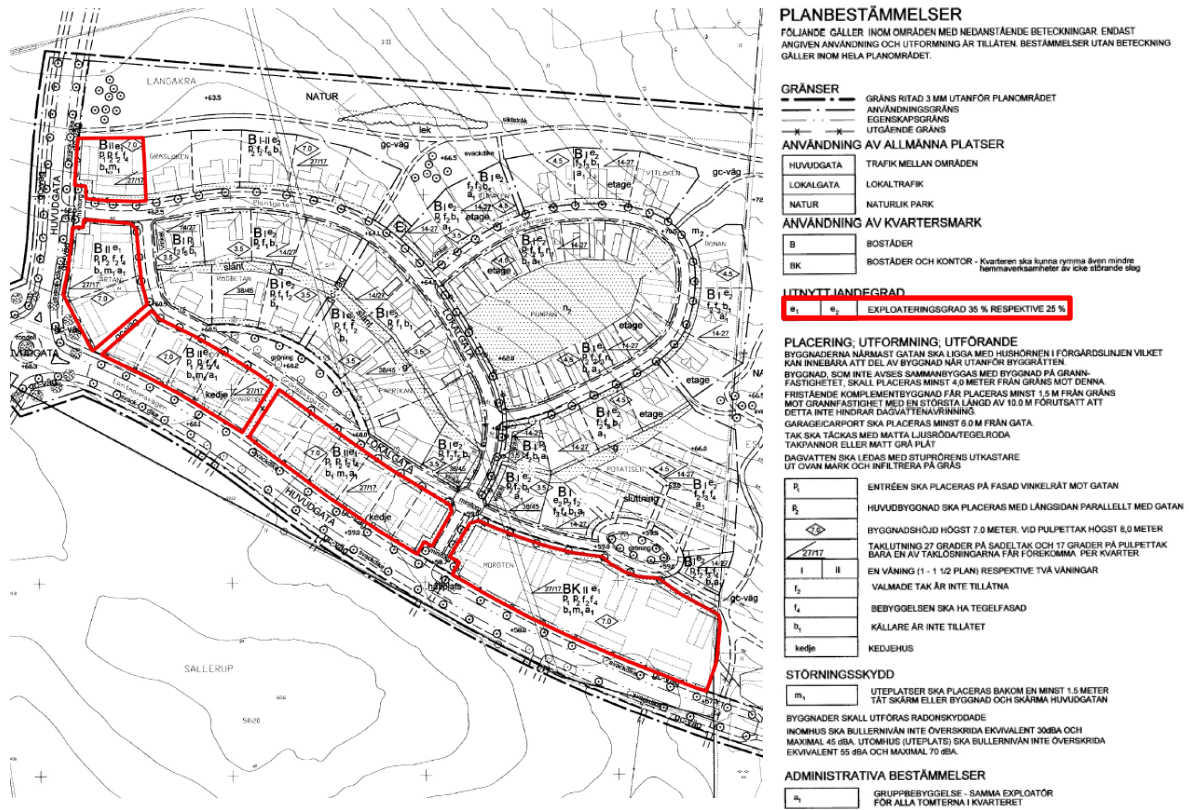


Illustration som redovisar kvarteren 1, 2, 3 och 4.



Gällande detaljplan. Fastigheterna och bestämmelserna som berörs av planändringen är markerade med rött.

ÖVERSIKTSPLAN ESLÖV 2035

I *Översiktsplan Eslöv 2035*, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28, är planområdet utpekad som utbyggnadsområde för stadsbygd. Markanvändning stadsbygd innebär:

Område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stadsbebyggelse och stadslignande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Småorter, fritidshusområden och bybildningar ingår normalt i områdestypen Landsbygd, men kan inom den områdestypen preciseras med hjälp av användningsslag.

Ändring av gällande detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 är förenligt med gällande översiktsplan.

ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ ANTAL BOSTÄDER

Eslövs kommun avser med planändringen justera exploateringsgraden från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Ändringen innebär en ökning med cirka 50 nya bostäder, från cirka 70 bostäder till cirka 120 bostäder. Eslövs kommun vill med planändringen skapa ett område som kompletterar befintlig bebyggelse längs Lantmannavägen gällande volym och utformning samt skapa en attraktiv stadsdel med liv och rörelse.

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ STADSBILD OCH STADSLIV

Eslöv kommun bedömer att ändringen av detaljplanen kommer att ha en liten påverkan på stads- och landskapsbilden eftersom den gällande detaljplanen idag redan medger tvåvåningshus. Ändringen kommer dock att göra det lättare att använda byggrätten i två våningar, som fallet är på andra sidan Lantmannavägen. Eslöv kommun anser att det är fördelaktigt med två våningar för att definiera gaturummet och för att skapa ett balanserat förhållande till befintlig bebyggelse längs Lantmannavägen. Tvåvåningshus längs vardera sida om vägen kan bidra till att vägen ramas in och att intimiteten stärks. Planförslaget innebär också att fastigheterna nyttjas på ett mer effektivt sätt. Ett mer effektivt markutnyttjande möjliggör fler bostäder, vilket kan bidra till mer aktivitet i området och en levande stadsdel.

Föreslagen planändring förändrar inga utformningsbestämmelser.

MILJÖKONSEKVENSER

Genomförandet av ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

PLANFÖRSLAG

NYA PLANBESTÄMMELSER I ÄNDRING AV DETALJPLANEN

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Eslövs kommun avser med ändringen justera från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Ändringen innebär att byggrätten inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 ökar. Genom att ändra bestämmelsen kan flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen söder om Lantmannavägen upprättas inom ovannämnde fastigheter. Eslövs kommun bedömer att planändringen kommer bidra till att stärka den rådande stadsbilden längs Lantmannavägen och gynna området i stort.

BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad

e₁ – Exploateringsgrad 35 %

Motiv: Denna planbestämmelse avser bruttoarea och tas därför bort.

DETALJPLAN SOM HELT ELLER DELVIS UPPHÖR ATT GÄLLA

De delar av Detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län som ändringen avser, upphör att gälla om framtagna ändring av detaljplan får laga kraft.

TRAFIK

PLANFÖRSLAG

Det går att nå fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 via bakomliggande lokalgata. Parkering sker inom kvartersmarken och den enskilda fastigheten i anslutning till bostadshuset. Anslutande tillfartsväg, Lantmannavägen, är väl tilltagen och dimensionerad för ytterligare exploatering väster och norr ut.

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN

Planändringen möjliggör cirka 50 nya hushåll. Om varje hushåll kör 4 rutter per dygn, ökar årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) med cirka 200 fordon per dygn. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en mindre trafikökning. Eslövs kommun bedömer att planändringen inte kommer ha negativ inverkan på anslutande vägar.

ÖVRIGA DOKUMENT OCH BESLUT

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI

I Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen nedan:

1. Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år
2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendalternativ
3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv. Stor hänsyn ska tas till grönområden och rekreationsområden
5. Befolkningen ska öka med cirka 1 procent årligen
6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen
8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt
9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendalternativ för personer med funktionsnedsättning

PARKERINGSNORM

I Eslövs kommuns parkeringsnorm som antogs av Kommunstyrelsen den 2021-04-06, föreskriver kommunen 8 bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea vid nybyggnation av flerfamiljshus. Vid nybyggnad av småhus, ska bil- och cykelparkering ske inom den egna fastigheten.

Eslövs kommuns avsikt är att det byggs flerfamiljshus på fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1 samt kedjehus på fastigheterna Sparrisen 1 och 2.

I samband med planändringen och utifrån parkeringsnormen kommer fler bil- och cykelparkeringar behöva anordnas på fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1. Nedan redovisar Eslövs kommun en grov uppskattning av hur många parkeringsplatser ett genomförande av planändringen kan komma att generera.

Fastighet	Bilparkering (innan planändring)	Bilparkering (efter planändring)	Cykelparkering (innan planändring)	Cykelparkering (efter planändring)
Gräslöken 1	3	5	8	13
Ärtan 1	6	10	14	24
Moroten 1	15	27	39	67

GENOMFÖRANDE

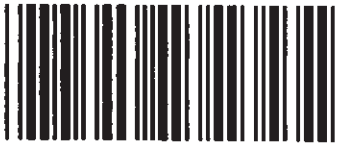
ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 60 månader från det datum detaljplanen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Detaljplanen antagen 2006-08-23 är fortfarande gällande i alla delar förutom **ändringarna.**



Akt nr:
1285 - P07 / 254

AU\$1285-P07/254

Upprättade år 2006	Ärendenummer M07304
Ärende Detaljplan för LÅNGÅKRA 1, del av LÅNGÅKRA 1:11	
Kommun Eslöv	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....47.... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

..... andra kartor

1285-P07/254

2006-08-23

REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv
2006-08-14
Dnr 239/06

DETALJPLAN

för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv

LÅNGÅKRA 1 – Del av Långåkra 1:11
Eslövs kommun
Skåne län

Beslutsunderlag
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
2006-08-23 s. 128

PLANBESKRIVNING

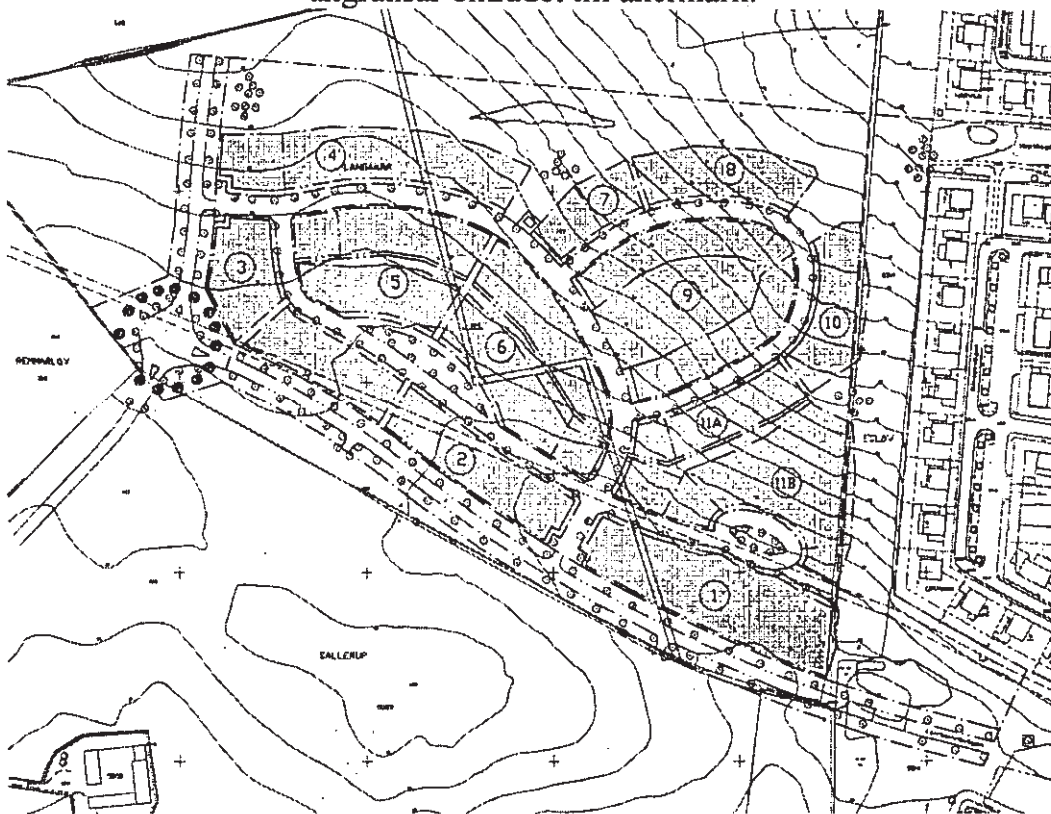
HANDLINGAR

- Plankarta, tillika grundkarta, med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om stadsdelen Väster norr om Lantmannavägens förlängning och omfattar åkermark. Avgränsningen av planområdet utgörs i öster av bostadsbebyggelse vid Allmogevägen, i söder, väster och norr angränsar området till åkermark.



Areal	Planområdets totala areal utgör cirka 10,7ha.
Markägo- förhållanden	Långåkra 1:11, Sallerup 50:20 och Eslöv 53:4 ägs av kommunen. En ledningrätt för elledning korsar fastigheten. Ledningsrätten och samfälligheten S:4 berörs av fastighetsbildning. Ledningsrätten ska delvis flyttas. Samfälligheten S:4 bör utgå.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sammanfattning	Avsikten med planförslaget är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Eslövs tätort med fler bostäder i attraktiva lägen. Området rymmer 11 kvarter med sammanlagt 80 – 100 bostäder av varierande typ och storlek, varav ca 1/3 i tvåvåningshus.
----------------	--

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktlig plan	Planområdet ingår i Översiktsplan för Eslövs kommun, fördjupning för Västra Eslöv, antagen av kommunfullmäktige 2005-10-31. Fördjupningen för Västra Eslöv anger, att det nu aktuella markområdet skall användas för bostadsändamål med en varierad bebyggelse. Glesare bebyggelse ska finnas inne i området, d v s friliggande villor, och tätare längs huvudgatan, d v s radhus, kedjehus eller låga flerfamiljshus.
Detaljplaner	Planområdet ligger till största delen utanför detaljplanelagt område. Inom och i anslutning till planområdet gäller ändring av stadsplan för västra delen samt upphävande av stadsplanen för kv 152 Grävlingen m fl i Eslöv, fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län 1966-02-07, S.129, detaljplan för bostadsbebyggelse vid Västerdala i Eslöv, del av Eslöv 53:4 Lantmannavägen, antagen av kommunfullmäktige 2005-06-20, E. 278, och ändring och utvidgning av stadsplan för stadsäga 170 + 1971 m fl - Lönebostället, fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län 1973-09-28, S. 162.
Trafikplan	En trafikutredning "Biltrafikplan Eslöv", som beskriver det sammantagna trafikmönstret i Eslöv översiktligt samt åtgärder och konsekvenser för Västra Eslöv mer detaljerat, har tagits fram. Den visar Västra Eslövs förutsättningar och behov samt förslag till åtgärder och konsekvenser för det statliga huvudvägnätet. En tidplan för åtgärdernas genomförande biläggs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Följande har varit vägledande i Planarbetet.

1. Storleken på tomterna ska ge möjlighet till den luftighet som krävs för att tillgodose trädgårdsstadens idéer.
2. Gator och gc-vägars läge anpassas till terrängförhållanden och till möjligheter att få bra riktningar på husen.
3. Gatorna förläggs i terrängen så att avlopps- och dagvattenledningar kan erhålla självfall.
4. Schaktningar och fyllningar av marken undviks genom att välja hustyper och placera hus anpassade till terrängen.
5. Lantmannavägen ges en något ändrad karaktär samtidigt som trafikmiljön inte ska förändras i förhållande till den östra delen.
6. Små "gröningar" är viktiga inne i bostadsområdet.
7. De röda taken i det nya området kommer att lysa upp som omväxling till de svarta taken.
8. Bryta den raka avgränsningslinjen som befintlig bebyggelse har.
9. Alla gator är svängda för ge intressantare gaturum och för att hålla nere bilarnas hastigheter. För att få jämna bebyggelselinjer ska byggnadernas hörn ligga i förgårdslinjen. (Byggnader ska alltså inte såsom brukligt är tangera förgårdslinjen).

En tidig dialog behöver föras mellan kommunen och köparen om de villkor som gäller för olika delar av exploateringsområdet, så att köparen är införstådd med de bestämmelser som finns.

Natur

Planområdet består huvudsakligen av åkermark, några träd och buskar i odlingsgränser och vintertid står vatten i lågpunkter och diken. Marken sluttar brant mot sydväst från 75 möh till 57 möh.

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

Översiktlig utredning av de geotekniska förhållandena har utförts för planområdet. I ett utlåtande lämnas rekommendationer för bland annat grundläggning av byggnader och anläggningar samt schakt- och terrasseringsarbeten. Enligt undersökningen finns inga indikationer på några större geotekniska problem. Planarbetet kan därför ur geoteknisk synpunkt utföras med stor frihet. Området ska i möjligaste mån följa de naturliga nivåvariationerna. Stora uppfyllnader och därmed stora

lastökningar rekommenderas ej. Inom områden med sandjord, huvudsakligen i sydväst, kan problem med jordflytning uppstå vid schakt under grundvattenytan, t ex vid djupa va-schakter.

Enfamiljshus kan normalt grundläggas utan särskild grundförstärkning inom större delen av det undersökta området. All mulljord, organisk jord och övrig lös ytjord bortschaktas innan grundläggning utförs. Källare rekommenderas ej.

Planområdet utgör normalriskområde för radon, varför byggnader skall utföras radonskyddade.

Grönstruktur

Planområdets norra och östra kanter består av smala grönstråk som ska förbinda de nya grönområdena i Västra Eslöv och befintlig grönstruktur i Eslöv med de nya områdena. Båda dessa stråk finns även för att bevara viktiga utsiktlinjer mot t ex Remmarlövs kyrka och uppifrån Långåkra söderut mot Västra Sallerup

Bebyggelseområden

1. Bebyggelse utefter huvudgator

Kvarter 1, 2, 3 och den västligaste delen av kvarter 4.

All bebyggelse ska vara i två våningar. Alla byggnader förläggs utefter förgårdsmark i enlighet med illustrationsplan. Lägsta golvhöjd i kvarteret längst i sydost ska vara +58,5 m ö h för att utnyttja självfall i spillvattenledning.

Kvarteren kan indelas i fastigheter på olika sätt beroende av om man vill bygga fristående, sammanhängande hus eller flerfamiljshus, eget ägande eller hyres/bostadsrättslägenheter. All tillfart till fastigheterna sker från bakomliggande lokalgata.

Kvarteren ska kunna rymma även mindre hemmaverksamheter av icke störande slag. Flera bostadshus liksom komplementbyggnader ska kunna uppföras på en och samma fastighet.

Exploateringsgraden bör i kvarteren tillåtas vara 35%.

Med hänsyn till innanförbyggande bebyggelse bör taklutningen föreskrivas till 27 grader på sadeltak och 22 grader till pulpettak.

Bara en av taklösningarna bör förekomma. Byggnadshöjd högst 6,5 meter. Bebyggelsen utefter huvudgator uppföres i

stenmaterial. Färgsättning: fasad: ljus rödgult. Tak: ljusröd/tegelröd takpanna eller matt grå plåt. Tegelbyggnadstraditionen är väl värd att bygga vidare på (se stadsbyggnadsprogrammet).

Utformningen av byggnader vid vägkorsningar är mera viktiga än andra. Tidiga diskussioner bör tas med byggherrar om vad som ska gälla för de olika tomterna.

2. Bebyggelse utefter lokalgator

Kvarter 4

Bebyggelsen i detta kvarter bör kunna upplåtas för antingen en grupp flerfamiljshus eller för enskild och relativt fri bebyggelse.

Den gemensamma nämnaren bör vara puts eller tegel.

Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 7,0 meter. Färgsättning fasad: Röda - rosa. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

Kvarteren 5 och 6.

Bebyggelsen i dessa kvarter bör kunna upplåtas för enskild och relativt fri bebyggelse. För att få tegelhuskaraktär föreslås tegel eller puts på hörnhusen. I kvarteren i övrigt kan tegelhus, trähus och putsade hus uppföras. Husen ska ligga i förgårdslinjen utom på de 6 tomterna närmast gröningen i söder där de kan ligga längre in på tomten.

Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 3,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Sadeltak ska ha taklutning på 38 - 45 grader i den nedre delen av kvarteren och 14 - 27 grader i den övre. Detta innebär enplanshus i den övre delen och 1 ½-planshus i den nedre delen av kvarteren. Färgsättning fasad: ljus rödgul - grå. Inga starka eller klara färger. Tegelhusen: Röda - rosa. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

I den övre delen av kvarteret ska rinnstråk anläggas längs södra kanten av tomten, se vidare under Teknisk försörjning nedan.

Kvarteren 7 och 8

Husen ligger i den östra delen högst av alla i Långåkra 1. Gatans bågform och dess stigning upp till höjdpunkten är viktig att ta tillvara genom att endast tillåta hus som samverkar med varandra. En samordnad exploatering är därför nödvändig i detta kvarter. Byggnaderna föreslås bli 1-planshus i etage och invändig halvtrappa eller hus med förhöjd sockel. Husen ska placeras inom förgårdsmarken så att principen om byggnaders hörn på förgårdslinjen upprätthålls. Garage långt indragna på tomterna möjliggör att man även kan ha dubbelgarage på dessa.

Tomten närmast den breda lokalgatan längst i väster sluttar mindre. Här bör placeras en vinkelbyggnad, som förstärker kvartereshörnet. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%.

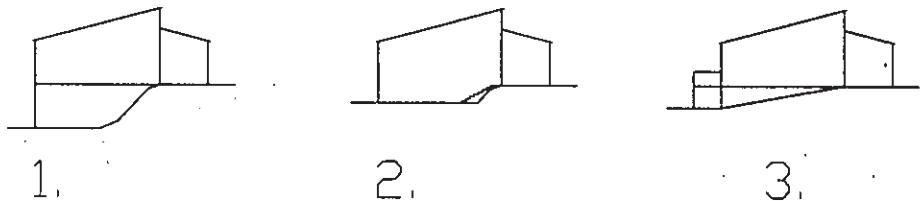
Putsade/slammade fasader föreslås. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas.

Färgsättning: fasad: Varierade färger med ljusa varma nyanser. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

Kvarteret 9

Detta kvarter är planerat för att också ta tillvara den vackra sluttningen mellan husen. Karaktärerna på byggnaderna föreslås vara moderna med pulpettak eller liknande. Hus i etage eller hus med delvis förhöjd sockel föreslås. Inga avgränsningar ska tillåtas längre in på tomt än 20 meter från gatan. Plank är inte tillåtna. Staket och stängsel får vara max 1,20 meter högt och ha minst 1/3 genomsiktighet. Sluttningen ska vara en gemensam gräsmatta för de boende och ge alla möjlighet till utsikt genom sin öppenhet. Den ska besås med gräs och ha något eller några enstaka träd i. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Husen ska vara i huvudsak putsade. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas.

Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen. Taklutning 14-27 grader. Färgsättning fasad: mycket ljus. Tak: matt grå plåt eller möjligtvis ljusröd/ tegelröd takpanna.



Principskisser för hus i sluttning

De har pulpettak eller liknande och följer i huvudsak sluttningen.

1. Sluttningshus/suterränghus, ca 3 m höjdskillnad
2. Hus med etage, ca 1,5 m höjdskillnad
3. Hus förhöjd sockel, ca 1,5 m höjdskillnad

Kvarteren 10 och 11A

I den brantare delen av kvarteren föreskrivs hus i två etager eller hus med delvis förhöjd sockel. Taken ska till större delen luta på samma håll som terrängen. Se principskisser ovan. Hustyperna bör samverka med varandra och ha gemensam karaktär.

Samordnad exploatering förordas.

Planprogrammets inriktning mot att lägga byggnaders långsidor utefter gatulinjen frångås i dessa kvarter av praktiska och estetiska skäl. Husen är enklast att bygga med gaveln mot gatan. Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen.

Tomten närmast den breda lokalgatan längst i väster sluttar mindre. Här bör placeras en vinkelbyggnad, som förstärker kvartershörnet. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%.

Husen ska vara i huvudsak putsade. Ett samspel ska finnas med husen i kvarteret 9. Gemensam taklutning och takform efter

respektive gata. Taklutning 14-27 grader.

Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Husen ska ha tegelfasader som anknyter till husen på Allmogevägen men ljusare. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

I den övre delen av kvarteret 11 (11A) ska rinnstråk anläggas längs södra kanten av tomten, se vidare under Teknisk försörjning nedan.

Kvarteret 11B

Kvarteret är planerat för att utnyttja den branta slutningen. Här föreslås slutningshus/suterränghus byggda i grupp. De kan ha enskild eller samlad parkering. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av slutningen. Taken ska alltså i huvudsak följa slutningen. Taklutning 18-27 grader.

Husen ska ha tegelfasader som anknyter till husen på Allmogevägen men ljusare. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

För samtliga kvarter:

För att få jämna bebyggelselinjer ska byggnadernas hörn ligga i förgårdslinjen. (Byggnader ska alltså inte såsom brukligt är tangera förgårdslinjen). Detta innebär att del av byggnaden kan nå utanför byggrätten mot gatan. Byggnad, som inte avses sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot denna. Garage och uthus får dock placeras minst 1,5 m från gräns mot grannfastighet med en största längd av 10,0 m förutsatt att detta inte hindrar dagvattenavrinning. Garage ska placeras minst 6,0 m från gata så att en bil rymms framför garaget. Källare är inte tillåtet utom i kvarter 11B.

Friytor

Friytorna inom planområdet består av två smala relativt öppna parker längs kanterna och två små trädplanterade gröningar inne i bebyggelsen. De små gröningarna är typiska för trädgårdsstaden och är utvidgningar av den smala gatan med plats för fler och större träd. Längs den norra kanten på planområdet ska den befintliga parken Hästhagen förlängas med ett siktstråk som säkrar utsikten mot Remmarlövs kyrka. En liten lekplats ska förläggas i den parken. Mellan planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse ska en liknande smal park finnas för ett gång- och cykelstråk och den bevarar utsikten nedför backarna. Den mycket raka västra kanten av bebyggelsen på Väster mjukas upp av den nya bebyggelsens mjukare linjer.

Gator och trafik

"Biltrafikplan Eslöv Etapp 1 utbyggnadsområden Västra Eslöv" har tagits fram. Slutsatserna är att med de utformningsprinciper

som anges i den fördjupade översiktsplanens kvalitetsprogram bedöms biltrafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet bli god. Trafikmängderna är relativt små och kräver inga omfattande åtgärder.

Biltrafikplanens rekommendation är att man i anslutningen mellan Trollenäsvägen och väg 17 norr om Solkullen, anlägger en cirkulationsplats, både av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl för den trafik som går till och från Eslövs tätort i denna riktning. Man bör även undersöka om cirkulationen kan göras "fyrbent" genom att ansluta in/utfarten till Östra Asmundtorp och därmed minska antalet anslutningspunkter till väg 17.

Den nya gatan Fältvägen ska anslutas till vägen mot Remmarlöv sydväst om planområdet. I den anslutningen står valet mellan en mindre cirkulationsplats och en mindre trevägskorsning. Biltrafikplanen rekommenderar en trevägskorsning eftersom en cirkulationsplats förväntas leda till en ökad risk för genomfartstrafik från befintligt vägnät via det nya områdets huvudgator. Andelen trafik från Fältvägen bör dock kunna hållas nere med hjälp av åtgärder på huvudgatunätet i det nya området (inklusive Lantmannavägen). I det fall man förväntar sig en stor andel trafik från Fältvägen bör övervägas att anlägga en cirkulationsplats.

Huvudgator och lokalgator

Tillfart till planområdet sker från Lantmannavägen som byggs om och förlängs fram till en cirkulationsplats samt även från den nya gatan Fältvägen i väster. Lokalgatorna är av de båda typerna som beskrivs i kvalitetsprogrammet. Huvudgatorna Lantmannavägen och Fältvägen ska ha trädplanteringar i en allé. Lokalgatorna ska också trädplanteras och det blir trädtrader konsekvent i ytterkurvan. Den bredare lokalgatan Plantgatan har även en gång- och cykelbana.

Cirkulationsplats

Den ska ha en tydlig identitet i landskapet och i trafikmiljön. Förutom att alléträden som kantar huvudgatorna möts här, så planteras en vidare cirkel av något större växande träd. Centrum av rondellen med en krans av gatsten får dessutom ett sådant cirkelträd för att förstärka det gröna intrycket. Omgivande kvartershörn fasas av. Dels kommer bostadshusen lite längre ifrån en trafikplats där det blir mera avgaser och buller än utefter huvudgatorna i övrigt, dels förstärker man på så sätt själva platsens betydelse.

Korsningar mellan huvudgata och lokalgata

Gatukorsningen "annonseras" genom att en utvidgning skapas. Ett minitorg med två ytterligare gatuträd. Gc-trafiken har egna markerade vägar även över huvudgatan (dock ingen upphöjning). Minitorget knyter ihop de båda kvarteren på ömse sidor om lokalgatan samtidigt som det gör biltrafikanter observanta på att man kommer in i en lugnare och restriktiv.

Korsning mellan smal och bred lokalgata

Platsens/korsningens karaktär ska göra det lätt att orientera sig i området. Korsningens utformning är betingad av det speciella förhållandet att en körgata möter en "gångata" d.v.s den smala lokalgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik från planområdet in mot stadens centrum och Eslövs station kopplas till cykelstråket längs Lantmannavägen. För kopplingen mellan cykeltrafik och kollektivtrafik behövs även gång- och cykelvägen längs gatan inne i området som leder till planerad busshållplats. Ett viktigt cykelstråk i syd-nordlig riktning som bl a leder till en framtida skola norr om planområdet förläggs mellan befintlig bebyggelse och planområdet. För rekreation är gång- och cykelstråket i parkstråket Hästhagen mycket viktigt. Detta stråk leder också gent in till centrum men har större höjdskillnader.

Parkering

Parkering avses i princip ske på tomtmark och mellan träden över de svackdiken som finns längs lokalgatorna. Parkering är inte tillåten på huvudgatorna.

Buss

En busslinje ska kunna gå i Lantmannavägens förlängning. En lämplig placering av en hållplats bedöms vara väster om där lokalgatan mynnar i Lantmannavägen. Hållplatsen ska utformas som en så kallad "timglashållplats" för att stoppa trafiken när en buss stannar. Hållplatsen ska även fungera för en förskola i Bäckdala 1-området.

Bedömning av
miljöpåverkan

Planen medför inte betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer det inte som betydande miljöpåverkan.

Den goda åkerjorden minskar men kommunen bedömer det inte som betydande miljöpåverkan utifrån de nationella miljömålen och de lokala miljömålen. Det är intensivt odlad åkermark som

till största delarna ersätts med villaområden och dessa bedöms ge annorlunda men en likvärdig miljöbelastning.

Utbyggnadsriktningen västerut på den goda åkerjorden har planerats under lång tid och ingått i kommunens översiktliga planer sedan 1970-talet.

Planen innebär endast en viss trafikökning från tillkommande hushåll. En ökning med 5 - 7 trafikrörelser per dygn per villa kan förväntas enligt Eslövs kommuns erfarenheter av nybyggda bostadsområden.

Planen ligger långt från verksamheter och transportleder. Inga natur- eller kulturvärden påverkas. Det bedöms inte vara någon betydande påverkan på luft, mark och vatten.

Planen bedöms medföra eller beröras av viss miljöpåverkan varför följande utredningar gjorts:

- Bullerutredning av den planerade Lantmannavägen gentemot ny bostadsbebyggelse. Trafikmängder enligt fördjupning för Västra Eslöv och Biltrafikplan Eslöv.
- Eslöv väster VA-utredning, utredning rörande dag- och spillvattenhantering för i första hand Långåkra, Bäckdala och Västra Sallerup.

**Störningar:
Vägbuller**

För vägtrafikbuller är kravet, att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus (uteplats) samt den maximala ljudnivån 45dB(A) inomhus och 70 dB(A) (uteplats) utomhus inte skall överskridas vid nyproducerade bostäder. Beräkning av buller från biltrafiken på Lantmannavägen gentemot bostadsbebyggelse inom planområdet har utförts. Beräkningsförutsättningarna är den översiktliga trafikprognos som gjorts i arbetet med översiktsplanen fördjupningen för Västra Eslöv. Dessa beräkningar utgår ifrån en situation när planområdet för Västra Eslöv är fullt utbyggt och ger en trafikmängd på upp mot 1200 fordon per dygn (kanske år 2020). Lantmannavägen får endast liten genomfartstrafik och enbart trafik från bostadsområden. Viss genomfartstrafik till och från Kävinge kan eventuellt ge ca 700 fordon per dygn ytterligare om inga hastighetssänkande åtgärder vidtas. Om hastigheten sänks till 30 km/h på en sträcka av 300 meter minskar andelen "smittrafik" till 350 fordon. Korsningen vid väg 1261 är också avgörande för trafikmängden. Om det blir en T-korsning kan man förutsätta att andelen som kör via Lantmannavägen minskar ytterligare. Antalet tunga fordon är satt till 2 %. Beräkningen av ekvivalent ljudnivå visar, att bullernivåerna överstiger

riktvärdena med 2 dB(A) för uteplats inne vid husvägg 12 meter från vägmitt. Maximalnivån vid husvägg mot gatan överskrids med 10 dB(A) vilket beror på den tunga trafiken. Inne på gården överskrids inte gränsvärdena för det ekvivalenta bullret men maximalvärdena överskrids med 2 dB(A). Beräkningarna utgår från att all sorts tung trafik ska passera men i verkligheten är det inga riktigt tunga fordon utan stadsbussen det mest bullrande tunga fordonet. Uteplatser på gården, bakom husen längs huvudgatan, behöver därför inte bullerskyddas ytterligare. Balkonger mot gatan kan vara aktuellt att bygga eftersom den ekvivalenta nivån i ett liknande resonemang inte blir så hög att gränsvärdena överskrids. Exploatören ansvarar för att byggnaderna uppfyller kraven på bullerdämpning.

Verksamheter Inga verksamhetsbyggnader eller -anläggningar ligger inom 500 meter från planområdet. Planområdet gränsar till jordbruksmark. En zon av 30 meter mellan bebyggelse och jordbruksmark kan åstadkommas tack vare grönområden och vägområdet kring huvudgatans cirkulationsplats.

Teknisk försörjning

El Genom planområdet går två telekablar. Den östra är inte i trafik men bör ligga kvar i dokumentationen som "kabel ej i trafik". Den västra kabeln är en mindre telekabel som måste läggas om i samband med exploateringen.

I planområdets södra del finns en ledningsrätt för elkabel som ska flyttas till att följa Lantmannagatans förlängning.

Centralt i området ska placeras en så kallad nätstation. Erforderliga skyddsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd, ELSÄK-FS 1999:5, ska hållas. Den lilla transformatorstationen eller nätstationen kommer inte att ge upphov till elektromagnetiska fält som avviker från det som kan anses vara normalt i bostäder.

Vatten och avlopp Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Lägsta golvhöjd i kvarteret längst i sydost ska vara +58,5 m ö h för att utnyttja självfall i spillvattenledning. Vatten från husgrundsdränering avleds i separat ledning på tomtmark till förbindelsepunkt för dag- och dräneringsvatten.

För att inte överbelasta marken nedanför planområdet och riskera vattenflöden som hotar bostadsbebyggelsen i Västerdala ska dagvatten fördröjas uppe i slutningen i planområdet. Diken och

svackor på park- och gatumark samt olika åtgärder på tomtmark ska fördröja dagvattnet innan det lämnar planområdet.

Regnvattnet/dagvattnet ska omhändertas lokalt i största möjliga utsträckning genom infiltration på tomtmark. Regnvatten från takytor ska i möjligaste mån tas om hand inom tomten. Vattnet leds på lämpligaste sätt från stuprörens utkastare ut på exempelvis en betongränna av rännalsplattor. Rännan bör mynna ut över en gräsbevuxen genomsläpplig yta. Det är viktigt att vattnet leds till gräsytor eftersom gräsytor absorberar mest vatten, och att markytan lutar från huslivet inom det närmaste området kring utkastaren. Andra lösningar typ stenkista/infiltrationsbrunn mm kräver godkännande av kommunen.

Dagvatten som inte infiltrerats på tomten ska ledas till svackdiken på gatumark/parkmark och når sedan planområdets sydöstra hörn och vidare till parken med våtmark och dammar söder om planområdet – Kvistabäcksparken. Dagvatten från tomter som ligger ovanför slänter ska ledas i rinnstråk, 2 meter breda gräsklädda grunda diken (ca 15 cm djupa), markerade på plankartan med g = gemensamhets-anläggning för dagvattenhantering, till svackdiken på gatumark.

För Kvistabäcken gäller "Sallerups dikningsföretag av år 1965". Detta kan inte förändras eller påverkas före alla intressenters godkännande. Begäran att Miljödomstolen beslutar om företagets upphörande på kommunens mark inlämnas under juli 2006. Hänsyn ska tas till kulverterade diken och brunnar i gränserna till intilliggande fastigheter. Anslutningar ska göras så att flödet inte hindras eller minskar.

Värme Moderna hus har visserligen ett lågt värmebehov men ett fjärr- eller närvärmesystem förordas för den nya bostadsbebyggelsen.

Konsekvenser Jordbruksmark tas i anspråk och skyddsavståndet till bostadsbebyggelse påverkar jordbrukets hantering av gödsel. Enligt "Lokala föreskrifter för Eslövs kommun för att skydda människors hälsa och miljön", ändring av § 5 antagen av kommunfullmäktige 2005-09-26 att gälla fr o m 2006-01-01, råder förbud att utan särskilt tillstånd gödsla med naturgödsel eller slam inom område markerat på kartor och 300 meter kring dessa områden. Planområdet ingår i de markerade områdena och restriktionerna gäller 300 meter kring planområdet. Jordbruket påverkas med begränsningar även av besprutning och körningstider samt möjlighet till utveckling av miljöstörande


djurhållning t ex. En skyddszon av ca 30 meter mellan bostadshus och åkermark finns. Skyddszonen hindrar även problem med barns lek och leksaker i åkerkanten som annars kan orsaka skador på jordbruksredskapen.

Kollektivtrafiken kommer att utökas med förbättringar/ förändringar även för befintlig bebyggelse.

Trafikmängden på Lantmannavägen ökar. Ljudnivån ökar men hänsyn är taget till detta och husen närmast Lantmannavägen får inte ljudnivåer över gränsvärdena.


- Medverkande Planförslaget är en bearbetning av den planskiss med beskrivning som gjorts av planarkitekt Staffan Bolander, Staffan Bolander Arkitektkontor AB.
- Administrativa frågor En genomförandetid på 10 år från det datum planen vunnit laga kraft föreslås.

Miljö och Samhällsbyggnad
Plan- och bygglovsenheten


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2006-08-23, § 128 om antagande av detaljplanen.

Betygar


Kjell Stigenhag
sekreterare

Vunnit laga kraft 2006-11-24

2006-08-23

REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

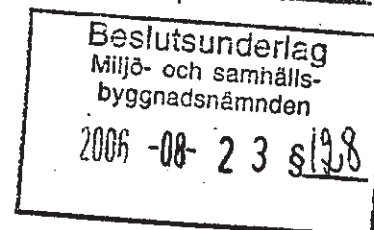
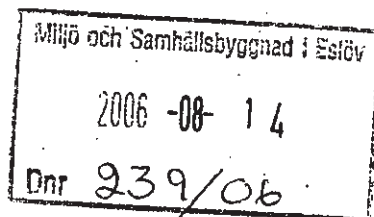
för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv

LÅNGÅKRA 1 – Del av Långåkra 1:11

Eslövs kommun

Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Utställning och antagande av planförslaget beräknas kunna ske under 2006.

Bebyggelsen uppförs när efterfrågan uppstår.

Särskild tidplan för åtgärder på befintliga gator och anslutningar till regionala vägar finns enligt bilaga 1 till Biltrafikplan etapp1.

Genomförande-
tid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvars-
fördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation samt utförande av diken utanför tomtmark. Elledningsägaren, Ringsjö Energi AB, ansvarar för elförsörjningen. Delägarna i gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering är ansvariga för att rinnstråken anläggs och sköts.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA FRÅGORFastighets-
bildning

Långåkra 1:11, Sallerup 50:20 och Eslöv 53:4 ägs av kommunen. En ledningsrätt för elledning korsar fastigheten. Ledningsrätten och samfälligheten S:4 berörs av fastighetsbildning. Ledningsrätten ska delvis flyttas. Samfälligheten S:4 bör utgå.

Allmänna ledningar och diken som är en gemensamhetsanläggning bör skyddas med servitut eller ledningsrätt i mark, om de ligger på mark som inte ägs av kommunen.

Erforderlig fastighetsbildning sker genom lantmäterimyndighetens försorg.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras inte.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**
Planekonomi

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation, flyttning av el- och teleledningar och utförande av diken och fördröjningsmagasin utanför tomtmark. Kommunen bekostar fastighetsbildning. Elledningsägaren bekostar erforderliga anläggningar för elförsörjningen.

Kommunens samt elledningsägarens kostnader beräknas uppgå till ca 40 miljoner kronor för det aktuella planområdet. Om kostnaden slås ut på alla byggrätter innebär det ca 450 000 kronor för en normal villatomt. Kostnaderna bör täckas genom tomtförsäljning och avgifter. Gällande taxor måste höjas.

Särskild planavgift kommer att tas ut i samband med bygganmälan för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska
utredningar

Beräkning av vägtrafikbuller gentemot planerad bostadsbebyggelse har utförts enligt Naturvårdsverkets modell.

Plan för massbalansering avseende terrasseringsarbetena för dagvattenhanteringen erfordras.

Vid utbyggnad erfordras geoteknisk utredning med avseende på val av grundläggningssätt. Förekomsten av markradon skall då beaktas.

Nybyggnadskarta erfordras vid nybyggnad. På nybyggnadskartan skall anges erforderliga höjder för ledningsanslutningar samt höjder för färdigplanerad tomt i tomtgräns och svackdiken. Fastighetsägaren är skyldig att vid byggnation och planering av tomten följa angiven höjdsättning.

DOKUMENTATION

Ansvar


För planhandlingarna ansvarar Miljö och Samhällsbyggnad, plan- och byggenheten.

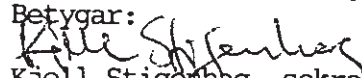
För markköp och -försäljning ansvarar kommunledningskontoret. För fastighetsbildningen ansvarar Lantmäterimyndigheten i Skåne län.

Upplysningar

Undertecknad svarar på frågor om detaljplaneförslaget.

Miljö och Samhällsbyggnad, Plan- och bygglovsenheten


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2006-08-23, § 128 om antagande av detaljplanen.
Betygar:

Kjell Stigenhag, sekreterare