

PLANKARTA PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. ENDAST ANGVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. BESTÄMMELSER UTAN BETECKNING GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET.

- GRÄNSER**
- GRÄNS RITAD 3 MM UTANFÖR PLANOMRÅDET
 - ANVÄNDNINGSGRÄNS
 - EGENSKAPSGRÄNS
 - UTGÅENDE GRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- HUVUDGATA TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
- LOKALGATA LOKALTRAFIK
- NATUR NATUROMRÅDE
- GC-VÄG GÅNG- OCH CYKELVÄG

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B BOSTÄDER
- E₁ TRANSFORMATORSTATION

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
- slg GÅNGSTIG CA 1,0 METER BRED
- gc-väg GÅNG- OCH CYKELVÄG
- lek LEK
- träddunge mur TRÄDDUNGEN OCH MUREN SKALL BEVARAS
- dika allé DIKE FÖR DAGVATTEN OCH TRÄDRADIALLÉ

UTNYTTJANDEGRAD

- U₁ HÖGST 30% AV FASTIGHETENS AREA FÅR BEBYGGAS RESPEKTIVE HÖGST 50% AV FASTIGHETENS AREA FÅR BEBYGGAS

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
- MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE
- MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR DAGVATTENHANTERING, RINNSTRÅK
- SIKTSKYMMANDE ANORDNINGAR RESPEKTIVE TRÄD FÅR INTE FINNAS

MARKENS ANORDNANDE

- DAGVATTEN SKALL INFILTRERAS OCH SVACKDIKEN SKALL ANORDNAS ENLIGT NYBYGGNADSKARTANS MARKHÖJDER
- KÖRBÄR FÖRBINDELSE FÅR INTE ANORDNAS STÅNGSET SKALL FINNAS
- u MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR
- x MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
- z₁ BRANDVÄG, MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR BRANDFORDON

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- P₁ HUVUDBYGGNAD, SOM EJ AVSES SAMMANBYGGAS MED BYGGNAD PÅ GRANNFASTIGHET, SKALL PLACERAS MINST 4,0 METER FRÅN GRÄNS MOT GRÄNNEN
- P₂ UTHUS FÅR PLACERAS 1,0 M FRÅN GRANNFASTIGHET UTAN GRANNES MEDGIVANDE OM STORSTA LÅNGD ÄR 10,0 M OCH DET EJ HINDRAR DAGVATTENAVRINNINGEN
- HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER. DÄRUTÖVER FÅR FRONTESPIS ELLER KUPA ANORDNAS
- MINSTA RESPEKTIVE HÖGSTA TAKLUTNING I GRADER, GÄLLANDE 1-PLANSHUS
- MINSTA RESPEKTIVE HÖGSTA TAKLUTNING I GRADER, GÄLLANDE 2-PLANSHUS
- II HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR
- radhus ENDAST RADHUS
- f₁ TAK SKALL TÄCKAS MED RÖDA TAKPANNOR
- f₂ TAK SKALL VARA SADELTAK MEN INTE VALMAT
- b₁ BYGGNADER SKALL UTFÖRAS RADONSKYDDADE OCH UTAN KÄLLARE
- b₂ FASAD SOM VETTER MOT ELLER VINKELRÄTT MOT JÄRNVÄG/HUVUDGATA OCH SOM AVGRÄNSAR UTRYMME FÖR SOMN OCH VILA SKALL DAMPA TILL MINST 30 dB(A) EKVALENT OCH 45 dB(A) MAXIMALT SAMT MINST ETT SOVRUM SKALL PLACERAS MOT TYST SIDA.

REVIDERING
ENLIGT MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDENS BESLUT 2005-11-09, § 183

AVSEENDE: BYGGGRÄTTEN UTOKAS OCH TVÅ UTFARTER FÖR RADHUS INOM SOLKULLEN 4 TILLÅTES. ÅTERVINNINGSTATION UTGÅR. TAKLUTNING ÄNDRAS FÖR BI.

b₃ UTEPLATS SKA SKÄRMAS MOT JÄRNVÄG OCH HUVUDGATA MED TÄT SKÄRM 1,5 M

HÖGSTA TILLÅTNA BULLERVÄRDEN ÄR INOMHUS 30 dB(A) EKVALENT OCH 45 dB(A) MAXIMALT SAMT UTMOMHUS VID UTEPLATS 55 dB(A) EKVALENT OCH 70 dB(A) MAXIMALT OCH I BOSTADSOMRÅDET I ÖVRIGT 60 dB(A) EKVALENT

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNEN LAGA KRAFT

ILLUSTRATION
ILLUSTRATIONS LINJE

DETALJPLAN - FÖR BOSTADSBEBYGGELSE I NORDVÄSTRA ESLOV

REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL

- DEL AV ESLOV 51:11 SOLKULLEN 4 OCH ELVKULLEN 2 ESLOVS KOMMUN, SKÅNE LÄN**
- PROGRAMHANDLING
 - SAMRÅDSHANDLING
 - UTSTÄLLNINGSHANDLING
 - ANTAGANDEHANDLING
 - ÖVRIGA PLANHANDLINGAR
 - BESKRIVNING
 - GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
 - SAMRÅDSREDOGÖRELSE
 - FASTIGHETSPÖRTECKNING
 - UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

2005-09-21 REVIDERAD
ASTRID AVENBERG ROSELL
PLANARKITEXT

2005-12-19, § 98
BETYGAR
VUNNIT LAGA KRAFT
2006-01-24

PLAN NR E. 280

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- FASTIGHETSGRÄNS
 - GRÄNS FÖR FASTIGHET, SAMFÄLLIGHET OCH SAMJEDLSONMRÅDE SAMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRAKT TRAKTGRÄNS
 - STOMPUNKTER
 - POLYGONPUNKT
 - HÖJDPUNKT
 - FASTIGHETSBETECKNINGAR
 - KVARTERSMANN
 - RUMMER FÖR FASTIGHET
 - UTTERSNAH
 - AMN

- BYGGNADER**
- BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
 - UTHUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
 - SKÄRM TAK
 - TRANSFORMATORBYGGNAD
 - ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT
 - STANET
 - HÄCK

- HÖJDFÖRHÅLLANDEN**
- NIVÅKURVA
 - AVVÄGD HÖJD
 - JÄRNVÄG
 - SLÄNT
 - ÄGOSLAGSGRÄNS
 - TRÄD
 - VATTENYTA
 - ÄKER
 - LÖVSKOG

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD, DEN 1 AUGUSTI 2005.
Hans Persson
MÄTNINGSINGENJÖR

0 10 100 50
SKALA 1:1000

2005-11-09

REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för bostadsbebyggelse i nordvästra Eslöv

DEL AV ESLÖV 51:11

SOLKULLEN 4 OCH ELVKULLEN 2

Eslövs kommun

Skåne län

Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv

2005 -11- 01

Dnr 436/05

Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv

2005 -11- 09 s 183

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta, tillika grundkarta, med bestämmelser.

Planbeskrivning.

Genomförandebeskrivning.

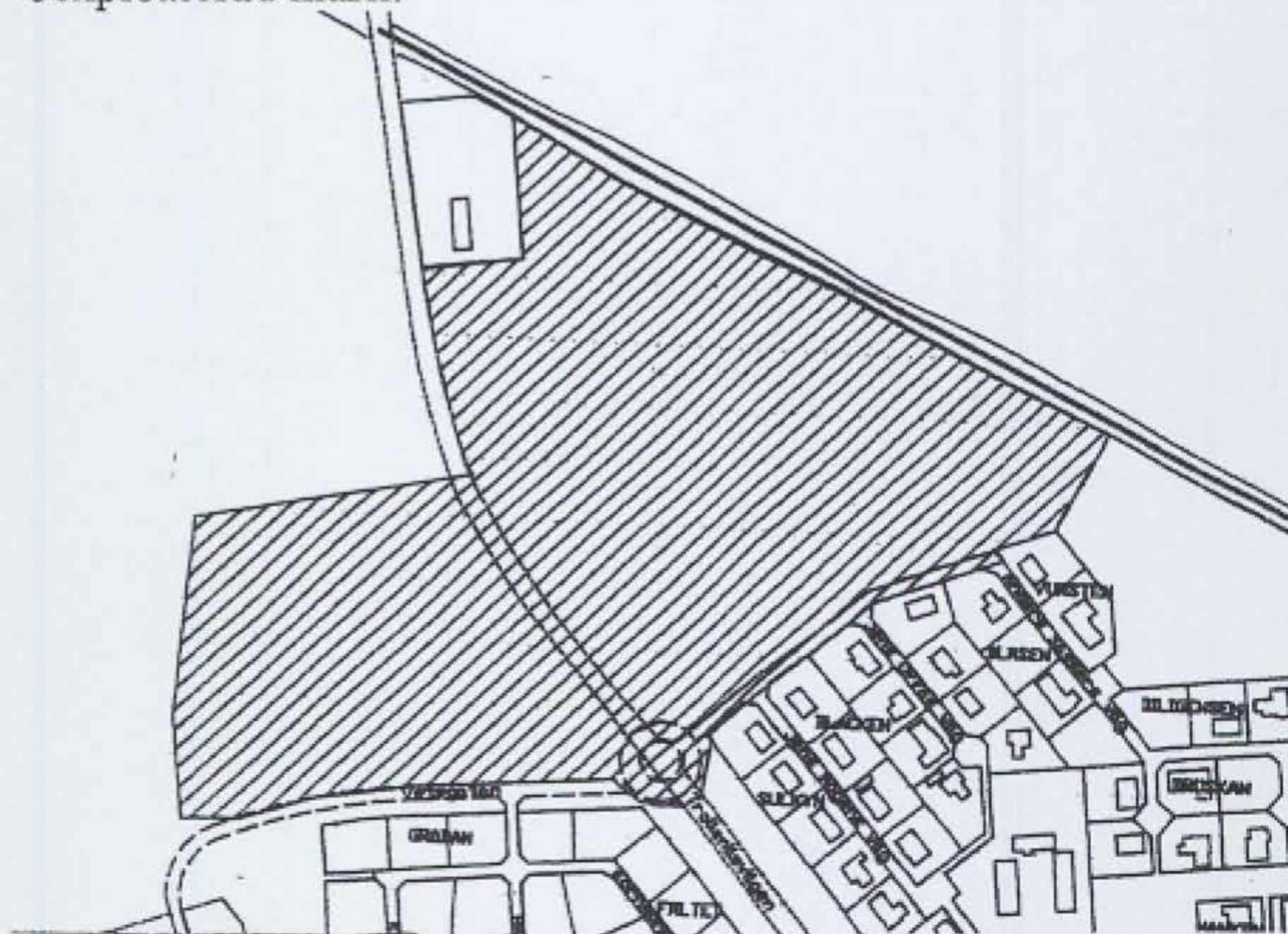
Samrådsredogörelse.

Fastighetsförteckning.

PLANDATA

Läges-
bestämning

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Eslövs tätort på båda sidor om Trollenäsvägen, mellan Marieholmsbanan och bostadsområdena Solkullen och Elvkullen. Planen omfattar oexploaterad mark.



Avgränsningen av planområdet utgöres av i nordost Marieholmsbanan, söder bostadsbebyggelse, sydväst Trollenäsvägen och jordbruksmark samt nordväst en avstyckad jordbruksfastighet.

Areal	Planområdets totala areal utgör cirka 8,4 ha.
Markägo- förhållanden	All mark inom planområdet ägs av kommunen.
PLANENS SYFTE OCH HUVUD- DRAG	
Sammanfattning	Avsikten med planförslaget är att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av Eslövs tätort med blandad småhusbebyggelse. De nya planbestämmelserna innebär att friliggande hus, radhus och kedjehus ska kunna uppföras enskilt eller i grupp.
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN	
Översiktlig plan	Planområdet ingår i Översiktplan för Eslövs kommun – Fördjupning för Västra Eslöv. Fördjupningen är under utställning fram till 15 maj och förväntas antas av Kommunfullmäktige i september 2005. Den anger att planområdet skall användas för bostadsändamål samt framtida planskild korsning med järnvägen. Fördjupningen av översiktsplanen ersätter den kommunomfattande översiktsplanen för hela planområdet. En järnväghållplats är till exempel inte längre aktuell i anslutning till planområdet. Gällande översiktsplan anger ospecificerad bebyggelse och kommersiell och offentlig service vilket inte heller är aktuellt idag.
Detaljplaner	Inom och i anslutning till planområdet gäller detaljplan för bostadsbebyggelse på Solkullen i Eslöv, Kv Bläsen m fl, antagen av kommunfullmäktige 2001-05-28, och detaljplan för bostadsbebyggelse på Solkullen i Eslöv, del av Eslöv 51:11 m fl, antagen av kommunfullmäktige 1993-11-29 samt detaljplan för bostadsbebyggelse på Elvkullen i Eslöv, del av Eslöv 51:11 m fl – Elvkullen 1, antagen av kommunfullmäktige 2003-11-24.
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur	Den obebyggda delen av planområdet utgörs huvudsakligen av jordbruksmark, som sluttar mot öster respektive nordväst. Det är relativt stora höjdskillnader inom planområdet, från 62 till 72 m ö h. Områdets enda befintliga högre vegetation är buskar och enstaka träd i anslutning till en mägergrav och intill en stenmur/odlingsgräns. Stenmuren och mägergraven har biotopskydd enligt miljöbalken. Vegetationen skall bevaras.

Översiktlig utredning av de geotekniska förhållandena har utförts. I ett utlåtande lämnas rekommendationer för bland annat grundläggning av byggnader och anläggningar samt schakt- och terrasseringsarbeten.

Undersökningsresultaten indikerar inte några större geotekniska problem. Planarbetet kan från geoteknisk synpunkt utföras med stor frihet. Med hänsyn till att större delen av området ligger i sluttning måste dagvattenfrågan ägnas särskild uppmärksamhet. Byggnader och ledningar bedöms kunna grundläggas utan särskild grundförstärkning. Schakt- och terrasseringsarbeten bör utföras under årstid med torr väderlek.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar har inte konstaterats 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 mm.

Bebyggelse- områden

Planområdet föreslås bebyggas med små bostadshus i olika former och typer. Friliggande hus, radhus och kedjehus ska kunna uppföras enskilt eller i grupp. Om planområdet bebyggs med friliggande hus och radhus enligt illustration på plankartan inryms 20 villor och 43 radhus, d v s 63 tillkommande lägenheter.

Huvudbyggnad får uppföras med en till två våningar och till högst 7,0 meters höjd i några kvarter och högst en våning och till högst 3,5 m höjd i några kvarter. Frontespis eller kupa får anordnas utöver byggnadshöjden. Byggnad får inte förses med källare.

Tak skall utföras som sadeltak och vara täckt med tegelröda takpannor. Minsta respektive högsta taklutning för tvåvåningshus är 17 - 27 grader. För envåningshus är minsta respektive högsta taklutning 27-45 grader. Kvarteren längst åt väster på Elvkullen bebyggs med 1 ½-planshus med taklutning 38 - 45 grader. Hus med valmade tak är tillåtna i de innersta kvarteren i de två områdena. I övriga kvarter är valmade tak inte tillåtna.

Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gatan. Byggnad, som inte avses sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot grannen.

Komplementbyggnad, med maximal längd 10,0 m och högsta byggnadshöjd 3,0 m, får placeras 1,0 m från grannens fastighet förutsatt att detta inte hindrar dagvattenavrinning. Högst 30 procent av fastighetens area får bebyggas inom alla kvarter utom radhuskvarteren på Elvkullen där 50% får bebyggas.

Marken och tillkommande bebyggelse ska utformas tillgänglig för rörelsehindrade.

Friytor

Den tillkommande bebyggelsen har tillgång till mark för lek och rekreation i områden söder om planområdet. Där finns anlagd naturmark med buskar och träd, mangelgravar och lekplatser. Småbarnslek avses ske på tomtmark. En enkel grusad stig för promenader ska anläggas mellan den nya bebyggelsen och åkermarken. Dessutom kan man gå uppe på bullervallar längs järnvägen.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker från Trollenäsvägen till Anders Sassers väg och Vetegatan och därefter in i planområdet. Den tillkommande bostadsbebyggelsen grupperas kring två gatuslingor på vardera sidan Trollenäsvägen. Parkering avses i princip ske på tomtmark. Gästparkering redovisas inte men är möjlig på lokalgatorna.

Längs Trollenäsvägens västra sida anläggs en separat gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägssystemet inom planområdet ska kopplas till cykelstråken omkring. Den begränsade biltrafiken på lokalgatorna innebär, att de utnyttjas även för gång- och cykeltrafik och tvärgående gång- och cykelvägar förbinder gator med varandra.

Kollektivtrafiken består i första hand av stadsbussar. Busstrafiken kan i framtiden utökas och en hållplats placeras intill korsande gång- och cykelvägar på Trollenäsvägen och/eller Vetegatan.

Vägbuller

För vägtrafikbuller är målet, 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 Trollenäsvägen och Vetegatan gentemot tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet har utförts. Beräkningsförutsättningarna är de trafikflöden som beräknats vid total utbyggnad enligt Fördjupningen av översiktsplanen för Västra Eslöv. Prognosen är 4200 fordon per dygn på Trollenäsvägen och 2200 fordon per dygn på Vetegatan ca år 2015.

Beräkningen visar, att bullernivåerna 2015 understiger gränsvärdena om uteplatserna skyddas med en 1,5 meter hög tät skärm och fasad som vetter mot eller vinkelrätt mot bullerkällan skärmar buller till 30 dB(A) ekvivalent i sovrum. Minst ett sovrum

skall orienteras mot tyst sida. Friskluftsintag ska också placeras mot tyst sida.

Tågbuller

Högsta bullernivå från spårbunden trafik gentemot ny bostadsbebyggelse är beträffande dygnsekvivalent ljudnivå 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) (uteplats) respektive 60 dB(A) (övrigt) utomhus samt beträffande maximal ljudnivå 45 dB(A) inomhus och 70 dB(A) (uteplats) utomhus.

Utredning av buller från järnvägstrafiken på Marieholmsbanan gentemot tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet har utförts. Utredningen visar bland annat att den östra delen av området utsätts för bullernivåer om som högst 80 dB(A) maximalt och 50 dB(A) ekvivalent. Bullerberäkningen grundar sig på en trafik med 10 tågpassager per dygn. Dagens trafik är endast 2 tågpassager per dygn. Under banarbete de senaste somrarna har tågtrafiken varit större men banarbetena är nu slutförda. Det finns inga närliggande planer för större trafik än 10 passager per dygn men i framtiden kan pågatågstrafik mellan Eslöv och Helsingborg tillkomma.

Högsta bullernivå inomhus, 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximalt uppfylles med en dämpning av fasad som vetter mot eller vinkelrätt mot järnväg och som avgränsar bostadsrum för de närmast järnvägen belägna bostäderna. Minst ett sovrum skall orienteras mot tyst sida.

Uteplats skall avskärmas från järnvägen med byggnad, tätt plank eller mur så att riktvärdet för uteplats, maximal bullernivå, uppfylls. I övrigt uppfylls målen för högsta bullernivåer inom planområdet utan att några särskilda åtgärder vidtages.

Riskhänsyn

Järnvägen är en led för farligt gods. Bostäder planeras 55 meter från järnvägen.

En riskinventering och bedömning av olycksrisk har utförts för planområdet. Risknivån vid den planerade bebyggelsen bedöms vara tillräckligt låg utan krav på ytterligare riskreducerande åtgärder. Vallen som finns mellan järnvägen och bebyggelsen krävs inte men har självklart en ytterligare skadebegränsande effekt. Trafikintensiteten på Marieholmsbanan är enligt Banverkets långtidsprognos maximalt 1/7 av den på Södra stambanan.

Miljökvalitetsnormer Halterna av partiklar, kvävedioxid och kväveoxider överskrids inte.

Teknisk
försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

För att inte överbelasta ledningsnätet och öppna vattendrag ska regnvattnet/dagvattnet omhändertas lokalt i största möjliga utsträckning genom infiltration på tomtmark. Regnvattnet ska alltså normalt sugas upp av gräsmattorna i trädgårdarna.

Regnvatten från taktor ska kunna 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.

Mellan tomter anordnas rinnstråk n_2 . Höjdskillnaden mellan tomter tas upp i en slänt som läggs på den lägre tomten. Inom rinnstråk får tomten inte anordnas så, att infiltration och avrinning förhindras. Rinnstråk kan under korta tider komma att stå under vatten.

Vatten från naturmark ska hindras från att rinna in mot tomtmark genom en anvisning/flackt dike på kommunal mark som leder ytvatten runt kvarteren längs infartsgatorna, Anders Sassers väg och Vetegatan samt väster om Elvkullen 2. Normalt ska dagvattnet ledas via diken på tomtmark och kommunal mark till uppsamlingsledningar som leder vidare till Krondiket eller en ny damm i planområdets norra hörn. Vid mycket kraftig nederbörd ska det finnas en möjlighet att det dagvatten som inte får plats i dikena eller ledningarna rinner till dammen och vidare till åkermarken norr om planområdet.

Vatten från husgrundsdränering avleds i separat ledning på tomtmark till förbindelsepunkt för dag- och dräneringsvatten. Del av området kommer att fyllas upp för att få önskvärt fall på avloppsledningar.

Radon

Planområdet utgör normalriskområde för radon och grundkonstruktionen ska utföras radonskyddande. Detta innebär att genomföringar i bottenplattan ska tätas.

Administra-
tiva frågor

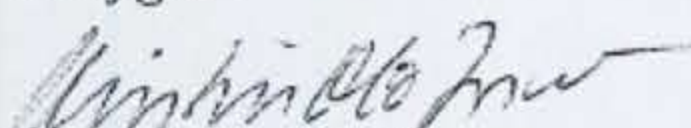
En genomförandetid på 10 år från det datum planen vunnit laga kraft föreslås.

Miljö och Samhällsbyggnad


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut 2005-12-19, § 98
om antagande av detaljplanen.

Betygar:


Christin Olofsson
Kommunsekreterare

Vunnit laga kraft 2006-01-24