

PLANKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS  
GRÄNS FÖR FASTIGHET, SAMFÄLLIGHET  
OCH SAMFÄLLIGHETS SAMT GRÄNS  
FÖR KVARTERSTRAFIK  
PUNKTER OCH OMRÅDEN  
RUTNÄTSPUNKT  
STÖTPUNKTER  
FASTIGHETSBECKNINGAR  
ESLÖV  
REKONSTRUKTION FÖR FASTIGHET  
PÅ TRÅDSTRÄN  
BETECKNING PÅ SERVITUTIONÄR  
PÅ TRÅDSTRÄN  
REKONSTRUKTION FÖR GENOMFARTS-  
STRÄCKNING  
REKONSTRUKTION FÖR SAMFÄLLIGHET  
LEGNINGSRÄTT

BYGGMÅN  
BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TÄRROT  
ÖFRIG FASAD RESPEKTIVE TÄRROT  
GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING  
ANVÄNDNINGSGRÄNS  
EGENDOMSGRÄNS  
TOMTGRÄNS  
ÖVRIGA DETALJPLANINFORMATION  
STADT  
HECK  
LÄNGD  
ADJUGERGRÄNS  
LÄN  
TÄR  
BÄR  
BÄRROD  
AND- PÅS ELLER BETEDMARK  
HÖJDERHÅLLANDE  
HÖJDER  
AVVÄRD HÖJDER

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSSÄKERHET.  
MILJÖ OCH SAMHÄLLSSÄKERHET 2007-08-08 AVSEENDE LÖSNINGSRÄTT.  
KORREKTURSTYCKEN AT 001 S OCH V  
HANS PERSSON  
PÅTÄRNINGEN

Skala 1:2000/A1

0 100 m

PLANEBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

PLANOMRÅDESGRÄNS, RITAD 3 mm UTANFÖR PLANOMRÅDET  
ANVÄNDNINGSGRÄNS  
EGENDOMSGRÄNS  
GRÄNS SOM UTGÅR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

GENOMFART GENOMFARTSTRAFIK  
HUVUDGATA TRAFIK MELLAN OMRÅDEN  
LOKALGATA GATA FÖR LOKALTRAFIK  
NATUR NATUROMRÅDE

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J<sub>1</sub> VERKSAMHETER, IKKE STÖRANDE: SMÅINDUSTRI, LAGER  
HANTVERK, MOTORSERVICE ELLER LIKVÄRDIGT. FÖR-  
SÄLJNING KOPPLAT TILL VERKSAMHET MEDGES. BEHOVET AV  
SKYDDSAVSTÅND FÄR INTE ÖVERSTIGA 50 m  
J<sub>2</sub> VERKSAMHETER, IKKE STÖRANDE: SMÅINDUSTRI, LAGER  
HANTVERK, MOTORSERVICE ELLER LIKVÄRDIGT. FÖR-  
SÄLJNING KOPPLAT TILL VERKSAMHET MEDGES. BEHOVET AV  
SKYDDSAVSTÅND FÄR INTE ÖVERSTIGA 100 m  
E<sub>1</sub> TRANSFORMATORSTATION

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATZER

gångväg GÅNGTRAFIK  
gc-väg GÅNG- OCH CYKELTRAFIK  
träddida TRÄDDIDA SKA BEVARAS. GC-VÄG MEDGES.  
KASTANJEN BEVARAS. MARKEN FÄR EJ PÅVERKAS I  
EN DIAMETER AV 15 METER RUNT TRÄDET  
n<sub>1</sub> FÖRDRÖJNINGSDAMM FÖR DAGVATTEN. UTLOPPSFLÖDET  
FÄR INTE ÖVERSTIGA 130 LITER/SEKUND  
jordmassor DEPONERING AV ÖVERSKOTTSMASSOR, IKKE FÖRORENAD JORD  
BEFINTIGA STENMURAR SOM SKA BEVARAS  
DEL AV BEFINTIG STENMUR SOM FÄR TAS BORT.  
STÄNGSEL, MED HÖJD MINST 90 CM SKA UPPFÖRAS.  
PASSAGE FÖR GC-VÄG MEDGES  
SVACKDIKE FÖR YTILIG DAGVATTENAVLEDNING  
tunnel PLANSKILJD PASSAGE FÖR GÅNG/CYKELTRAFIK I TUNNEL

STAMTRÄD FÄR INTE PLACERAS INOM 10 m FRÅN VÄGOMRÅDE TILL VÄG 113.  
SIKT I KORSNINGAR FÄR INTE SKYMMAS AV PLANTERINGAR/VEGETATION.

UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>1</sub> STÖRSTA BYGGNADSAREA 50% AV FASTIGHETSAREAN

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

MARKEN FÄR INTE BEBYGGAS  
u<sub>1</sub> MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN, UNDERJORDISK LEDNING  
u<sub>2</sub> INOM BETECKAD YTA SKA EN 8 METER BRED ZON HÄLLAS TILLGÄNGLIG  
FÖR ALLMÄN, UNDERJORDISK LEDNING MED NORD-SYDLIG STRÄCKNING  
y MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR TILLFART TILL FRAMTIDA,  
ANGRÄNSANDE FASTIGHET

MARKENS ANORDNANDE

MARK OCH VEGETATION

n<sub>2</sub> MARKYTAN SKA MÖJLIGGÖRA INFILTRATION AV DAGVATTEN

DAGVATTEN SKA LEDAS ÖVER GRÄSBEVUXEN YTA INNAN AVLEDNING TILL  
KOMMUNAL DAGVATTENLEDNING I ANVISAD PUNKT. MINST 15% AV FASTIGHETSYTAN SKA  
VARA GRÄSTÄCKT. DAGVATTENAVRINNINGEN FRÅN KVARTERSMARK FÄR VARA MAX 20l/s o ha.

UTFART

KÖRBAR UTFART FÄR INTE ANORDNAS.  
EN TILLFART, MAXIMALT 7 m BRED, PER FASTIGHET FÄR ANORDNAS TILL LOKALGATA

UTFORMNING

0,0 HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER  
f<sub>1</sub> FASAD MED INSLAG AV TEGEL ELLER PUTS OM MINST 20%  
HÖGSTA HÖJD PÅ UPPSTICKANDE BYGGNADSDÄL BEGRÄNSAS TILL 40 m.  
DET ANTAL VÄNINGAR BYGGNADENS HÖJD MEDGER, FÄR ANORDNAS

STÖRNINGSKYDD

GÄLLANDE RIKTVÄRDEN FÖR BULLER SKA UPPNÅS VID PLANOMRÅDESGRÄNS MOT BOSTÄDER.

ILLUSTRATION

+0,0 NY MARKNIVÅ I METER ÖVER HAVET  
ILLUSTRATIONS LINJE  
ILLUSTRATION TOMTER

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID FÖR PLANEN ÄR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNEN LAGA KRAFT  
HUVUDMANNASKAP: VÄGVERKET ÄR VÄGHÄLLARE FÖR VÄG 113, SAMFÄLLIGHET  
ULLTORPS-ÖSTRARP ANSVARAR FÖR VÄG ga:8. ESLÖVS KOMMUN ÄR HUVUDMAN FÖR  
ÖVRIG ALLMÄNPLATS MARK.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN - FÖR VERKSAMHETER I ÖSTRA ESLÖV

REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL.

GUSTAVSLUND  
-del av Eslov 52:14 m fl i ESLÖV,  
ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR  
BESKRIVNING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
SAMRÄDSREDOGÖRELSE  
FASTIGHETSFÖRTECKNING  
UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

PLANKARTA  
MED BESTÄMMELSER

2007-09-12

Lennart Fredriksson  
STADSARKITEKT

Carolina Lundberg  
PLANFÖRFATTARE

PLAN NR E.286

ANTAGEN AV MILJÖ OCH SAMHÄLLS-  
BYGGNADSNÄMNDEN  
2007-09-12, §136  
BETYGAR

VUNNIT LAGA KRAFT  
2007-10-12





**ESLÖVS KOMMUN**  
Miljö och Samhällsbyggnad

## ANTAGANDEHANDLING

2007-09-12



### DETALJPLAN - för verksamheter i Östra Eslöv

**GUSTAVSLUND** - Del av Eslöv 52:14 m fl i Eslöv  
Eslövs kommun  
Skåne län



## DETALJPLAN för verksamheter i östra Eslöv

### **GUSTAVSLUND** - del av Eslöv 52:14 m fl i Eslöv

Eslövs kommun

Skåne län

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

---

Planförslaget omfattar följande handlingar. Handlingar i kursiv stil upprättas i senare skeden.

- Plankarta, tillika grundkarta, med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse från samråd redogörelse från första utställning
- Fastighetsförteckning/sakägarförteckning
- Utställningsutlåtande

### **PLANDATA**

---

#### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Eslövs tätort, ca 1,5 km från centrum.

Området avgränsas av Södra stambanan i väster, Harjagersvägen i söder och Östra vägen i norr och öster. Väster om Södra stambanan ligger bostäder och strax sydost om området ligger Eslövs flygfält.

#### **Areal**

Planområdets sammanlagda areal uppgår till ca 20 hektar.

#### **Markägförhållanden**

Kommunen äger merparten av fastigheterna (Eslöv 52:1, 52:2, 52:3, 52:4 och 52:14) inom planområdet. Flertalet av de kommunägda fastigheterna arrenderas ut. Luftfartsverket äger fastigheten Eslöv 52:33, som ligger närmast Östra vägen. Kommunen har för avsikt att förvärva denna fastighet av Luftfartsverket under 2007.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

---

#### **Sammanfattning**

Eslövs kommun har behov av mark för etableringar av verksamheter. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för icke störande verksamheter i nordöstra delen av Eslöv. Planförslaget omfattar även en trafiksäkrare korsning Östra vägen (väg 113) – Harjagersvägen. Hänsyn tas till befintliga och framtida bostäder i närområdet och till befintlig natur inom området. Planförslaget innebär påverkan på befintliga stenmurar vilka omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11§. Dispens för påverkan på biotopskydd söks hos länsstyrelsen parallellt med planprocessen. Naturmarken inom planområdet föreslås användas för dagvattenhantering och masshantering. En utbyggnad av gång- och cykelvägar inom

området föreslås. De nya gång och cykelstråken kopplas samman med befintliga gång- och cykelvägar i omgivningen.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

---

### **Översiktlig plan**

Planområdet ingår i Översiktsplan 2001, antagen av kommunfullmäktige i Eslövs kommun 2002-02-25. Översiktsplanen anger att Gustavslundsområdet bör användas för verksamheter. Dessutom anges att en ny gång- och cykelväg bör förläggas inom området.

### **Detaljplaner**

Största delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Angränsande planer söder om Harjagarevägen utgörs av en detaljplan för industriverksamhet inom Bergaområdet i Eslöv, kv Sillen m fl, fastställd av länsstyrelsen 2001-02-26 samt en detaljplan (stadsplan) för delen Bruksgatan – Harjagersvägen i Eslöv, Eslöv 52:4, fastställd av länsstyrelsen 1985-04-03.

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2005-10-18, § 77, att Miljö och Samhällsbyggnad ska upprätta en detaljplan för området norr om Harjagersvägen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

---

### **Bakgrund**

Planförslagets innehåll och utformning har i huvudsak grundats på följande utgångspunkter;

- Befintliga naturvärden
- Närheten till befintlig bebyggelse väster om planområdet
- Närheten till Södra stambanan, Eslövs flygfält, Harjagersvägen och Östra vägen
- Efterfrågan på mark för verksamheter
- Framtida cirkulationsplats vid korsningen Östra vägen – Harjagersvägen.

### **Befintlig markanvändning**

Idag utgörs delar av planområdet av småskalig jordbruksmark. I området finns en del trädridåer och dungar. Området nås från Harjagersvägen. Befintlig bebyggelse omfattar ett mindre bostadshus med tillhörande uthus och stallbyggnader. Den gamla banvallen för spåret till Hörby löper i en båge genom västra delen av planområdet. I planområdets sydöstra del bedriver uteförskolan Trollet sin verksamhet.

## Natur

### *Mark, topografi och vegetation*

Planområdet ligger högt beläget i östra Eslöv och är väl synligt från flera håll. Marken inom planområdet sluttar mot väster och höjdskillnaden i området är ca 10 meter, från +82 möh i öster till +72 möh i väster.

Områdets åker- och betesmark delas upp av trädridåer med högre buskar och träd, i huvudsak lövträd. Trädridåerna längs den gamla banvallen innehåller den största variationen. Här växer t ex slån, hagtorn, rosor, ek, rönn, hägg, oxel, ek, alm och björk. På marken finns bl a johannesört, rölleka, hundkex, smultron, snärjmåra, kirskål och blåhallon. Övriga ridåer domineras av ek och asp med inslag av framför allt hägg. Trädridåer sparas för att bilda naturliga avgränsningar mellan framtida fastigheter och för att ingå i Eslövs grönstruktur. I sydöstra delen av planområdet finns en större dunge som kantas av lövträd men i mitten till stor del består av granplantering. Ytterkanternas lövridåer sparas.

Söder om det befintliga bostadshuset finns en extensiv gårdsplan med en del större lövträd blandat med diverse upplag, vagnar och uthus. Strax väster om partiet står en stor och välväxt hästkastanj vilken skyddas med planbestämmelse.

Inom området finns områden som omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap 11 §. Längs östra kanten av den östra träddungen löper en stenmur. Också längs den norra kanten av dungen finns bitvis en stenmur. Stenmurarna påverkas på två ställen där nya lokalgator bryter igenom. Passagerna blir ca 10 meter på vardera stället. Dispens söks hos länsstyrelsen parallellt med planprocessen.



*Befintliga stenmurar visade med streckad markering. Planförslaget innebär påverkan på stenmurarna på två ställen där nya lokalgator passerar. Dispens söks hos Länsstyrelsen för intrång i områden skyddade enligt Miljöbalken 7 kap 11§.*



*Bilder från planområdet, t.v. öppen åker- och betesmark som delas av trädridåer, t.h. befintlig stallbyggnad och i förgrunden Gustavslundsvägen.*

### *Geotekniska förhållanden*

Enligt en översiktlig geoteknisk utredning finns inte några större geotekniska problem inom området. Grundläggning kan normalt ske utan särskild grundförstärkning inom större delen av det undersökta området. I djupare schakt, under grundvattenytan  $>0,8-1,5$  m djup, kan bottenmjukning och jordflytning komma att uppträda.

För detaljutformning av grundkonstruktioner, dräneringar och dylikt krävs en mer detaljerad undersökning. I samband med marklov för upplag av jordmassor bör en geoteknisk bedömning av markens bärighet göras.

### *Radon*

Marken klassas i dagsläget som lågriskmark, dock bör beaktas att det kan förekomma högriskområden även inom lågriskområden.

### *Fornlämningar*

Några kända fasta fornlämningar har inte konstaterats i området.

Påträffas under mark dold fornlämning ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap KML, lagen om kulturminnen mm.

## **Bebyggelseområden**

### *Befintlig bebyggelse*

Idag finns ett bostadshus med tillhörande uthus och stallbyggnader inom planområdet. Befintliga byggnader avses rivas i samband med områdets föreslagna exploatering.

### *Framtida byggnation*

Planförslaget anger område för verksamheter med begränsat behov av skyddsavstånd, d.v.s. icke störande verksamheter i förhållande till befintliga och framtida bostäder. Med verksamheter avses småindustri, lager, hantverk, motorservice och dylikt samt försäljning kopplat till annan huvudverksamhet enligt ovan.



Kvartersmarken har främst avgränsats med hänsyn till vegetationen i området. Inom området kan omkring 15 fastigheter styckas av. Illustrationen visar 17 tomter i olika storlekar. Totalt omfattar kvartersmarken 9,8 hektar.

### *Byggrätt*

Högst 50 procent av fastighetens area får bebyggas. Byggnadshöjden begränsas till 7 respektive 9 meters höjd. Närheten till Eslövs flygplats gör att högsta byggnadsdel begränsas till 40 meter. Byggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet.

### *Byggnadsfria avstånd*

På fastigheterna som ligger i anslutning till väg 113, Östra vägen, får ingen bebyggelse lokaliseras närmare vägområdesgräns än 30 meter. Dock medges undantag i den västra delen där det byggnadsfria området kan minskas till 20 meter eftersom Östra vägen där går ner i skärning. Mot Harjagersvägen får ingen bebyggelse lokaliseras inom ett avstånd på 12 meter från vägområdesgräns. Detta regleras med prickmark på plankartan.

### *Utformning*

Delar av kvartersmarken ligger väl synlig i landskapet. Särskilt vikt bör därför läggas vid byggnadernas utformning och materialval. I Eslövs Stadsbyggnadsprogram anges att särskild vikt ska läggas vid ortens tillfarter. Därför regleras tillkommande bebyggelse i längs Östra vägen och Harjagersvägen avseende fasadmateriell. Minst 20 % av fasaderna ska utgöras av tegel eller puts. I bygglovsskedet kommer stor vikt läggas vid byggnadernas utförande.



*Planförslaget omfattar kvartersmark för verksamheter, naturmark och en trafiksäkrare korsning Harjagersvägen – Östra vägen (väg 113).*

*Tillgänglighet för funktionshindrade*

Marken och tillkommande bebyggelse ska utformas med god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

### **Friytor**

Stora delar av befintlig vegetation sparas inom planområdet som helhet. Naturmark avsätts närmast järnvägen. I norr planeras ett större utjämningsmagasin för dagvatten och söder om detta föreslås att överskottsmassor (jord) förläggs. Jordmassorna får inte vara förorenade och förväntas bestå av i huvudsak matjord. Tillstånd för deponering av jordmassor regleras av Miljöbalken. Naturmarken längs stambanan utgör ett skydd mellan framtida verksamheter och befintliga bostäder väster om järnvägen.

### **Gator och trafik**

Planområdet har ur trafiksynpunkt ett gynnsamt läge i anslutning till Östra vägen. Planförslaget möjliggör en trafiksäkrare korsning Östra vägen – Harjagersvägen. Korsningen kan utformas på flera sätt, t.ex. som en fyrvägs korsning med separata filer för svängande trafik eller som en cirkulationsplats. I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för Östra Eslövs redovisas en möjlig, framtida sträckning av väg 17, från Kastberga vidare väster med en sträckning norr om flygfältet och med anslutning till väg 113 i höjd med Harjagersvägen. Planförslaget bedöms vara förenligt med detta. Däremot är det ännu oklart om och när en annan sträckning av väg 17 kommer och därför föreslås att en ny korsning mot öster anpassas till läget för befintlig väg. En ny utformning av korsningen innebär att grusvägen norrut, ga:8, får en ny anslutning mot Östra vägen. Denna justerade sträckning ligger utanför nu aktuellt planområde eftersom ett slutgiltigt läge inte går att fastlägga i dagsläget.

Gustavslundsområdet ska ske nås via en tillfart från Harjagersvägen i läge för dagens korsning Harjagersvägen -Gustavslundsvägen. I området anläggs nya lokalgator som föreslås få en körbanebredd om 7 meter. Vid sidan om körbanan avsätts plats för dagvattenhantering och träd. För att få en tydligare trafiksituation regleras de enskilda fastigheternas tillfarter till lokalgata i antal och bredd.

### *Parkering*

Det parkeringsbehov verksamheterna ger upphov till ska tillgodoses inom respektive fastighet.

### *Gång- och cykelvägar*

Längs Östra vägen föreslås en ny gång/cykelväg som i norr leds in i planområdet och via nya gång/cykelvägar och lokalgator når ner till den befintliga gc-tunneln under Harjagersvägen. Gång/cykelväg längs Östra vägen ska utformas i samråd med Vägverket. Den gamla banvallen utnyttjas för gång- och cykeltrafik, i norr för både gång och cykeltrafik, i söder för enbart gångtrafikanter.

I översiktsplanen visas ett gång- och cykelstråk parallellt med södra stambanan. Detta stråk redovisas inte i planförslaget, bland annat därför att föreslagen sträckning innebär stora nivåskillnader som är svåra att överbrygga (både Harjagersvägen och Östra vägen går i skärning under södra stambanan och ett stråk parallellt med stambanan måste korsa



dessas vägar). Istället bedöms att gång- och cykeltrafikanter även fortsättningsvis kan röra nytta befintligt gc-stråk längs Harjagersvägen upp till tunneln under Östra vägen.

### *Kollektivtrafik*

Ingen kollektivtrafik trafikerar området idag och befintliga resurser räcker inte för att försörja Gustavslund med busslinje. Skånetrafiken kommer tillsammans med kommunen att påbörja en översyn av kollektivtrafiken i Eslöv. I dagsläget är det därför svårt att utröna framtida möjligheter för kollektivtrafikförsörjning men en utökad kollektivtrafik är naturligtvis önskvärt.

### **Miljökvalitetsnormer**

I samband med arbetet att ta fram en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv har en trafikutredning utförts. Trafikutredning beräknar tillkommande trafik vid full utbyggnad av fördjupningens förslag för östra Eslöv i vilket Gustavslunds utbyggnad ingår. Beräkningar av kolmonoxid- och kvävedioxidhalter (CO 1,3 mg/m<sup>3</sup>, NO<sub>2</sub> 51 µg/m<sup>3</sup>) grundade på trafikutredningens trafikmängder visar på halter under Naturvårdsverkets rekommenderade värden (CO 6,0 mg/m<sup>3</sup>, NO<sub>2</sub> 90 µg/m<sup>3</sup>). Beräkningen indikerar att även övriga miljökvalitetsnormer understiger rekommenderade nivåer.

### **Lokala miljömål**

Eslövs kommunfullmäktige har antagit lokala miljömål (29 maj 2006). Bland de lokala målen bedöms delmålen rörande begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, grundvatten av god kvalitet samt god, bebyggd miljö vara särskilt aktuella att beakta i nu aktuellt planarbetet. Delmålen avseende begränsad klimatpåverkan avser bland annat minskade koldioxidutsläpp. Bland målen för god, bebyggd miljö anges att andelen allemansrättsligt tillgänglig mark inte ska minska jämfört med nivån år 2001 och att det i tätorten ska finnas en variation av miljöer som kan tillgodose den biologiska mångfalden. För grundvattnet gäller att senast år 2015 ska förekomsten av kemiska bekämpningsmedel och deras nedbrytningsprodukter vara nära noll i sjöar och vattendrag och vara så låga att växter, djur eller människor inte skadas.

Planförslaget väntas medföra en trafikökning till Gustavslundsområdet. Närheten till Östra vägen ses dock som positivt eftersom transporter inte leds in i stadstrafiken. En framtida utbyggnad av kollektivtrafiken är önskvärt för att motverka trafikökningen. Inom området sparas mycket av befintlig vegetation, främst trädridåer och dessa områden blir fortsatt tillgängliga för allmänheten. Verksamheter kan innebära en risk för ökade utsläpp av oönskade ämnen till dagvattnet och vidare till grundvattnet. För att motverka detta anges planbestämmelse om dagvattenrening på tomtmark.

### **Störningar**

Vid omgivande bostäder är målsättningen att gällande riktvärden för buller inte överskrids; ekvivalent ljudnivån max 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus

(uteplats), maximala ljudnivån 45 dB(A) inomhus och 70 dB(A) utomhus (uteplats). Typen av verksamheter begränsas till verksamheter som inte behöver större skyddsavstånd än 50 meter respektive 100 meter. Vidare krävs det att de verksamheter som förläggs i området kan vara förenliga med varandra ur miljö- och risksynpunkt. Naturmarken i områdets västra del utgör en skyddszon mot bostäderna väster om järnvägen.

### **Teknisk försörjning**

En översiktlig utredning som behandlar vatten, spillvatten, dagvatten och höjdsättning har utförts.

#### *Vatten*

Dricksvattennätet kommer att byggas ut inom gatumarken från befintliga ledningar i sydväst. För att få tillräckligt tryck i ledningsnätet krävs att en ny tryckstegringsstation anläggs söder om Harjagersvägen. Denna kommer att placeras utanför planområdet och avses hanteras som ett bygglovsärende. Anslutande vattenledning planeras i naturmarken öster om den befintliga gång och cykelvägen vid infarten från Harjagersvägen. "

#### *Spillvatten/Avlopp*

Spillvattennätet kommer att byggas ut i gatumarken från dagens befintliga ledningar i sydvästra delen av planområdet. En spillvattenledning dras genom den södra kvartersmarken och regleras där med ett u-område.

#### *Dagvatten*

Möjligheten att bygga ut dagvattennätet är begränsad p.g.a. låg kapacitet nedströms i ledningsnätet. Istället planeras att avleda dagvatten norrut till ett dagvattenmagasin och därifrån vidare till Krondiket. Kommunen har, enligt överenskommelse med Vägverket, rätt att släppa ut 200 l/s inom Krondikets avrinningsområde. Kommunens rätt inkluderar vägdagvatten om 70 l/s. Detta innebär att möjligheten att avleda planområdets dagvatten är begränsad till 130 l/s. Ett utjämningsmagasin för dagvatten förläggs därför i områdets nordvästra del och dimensioneras för att ge ett utsläpp på max 130 liter dagvatten per sekund vilket följer avtalet mellan Eslövs kommun och Vägverket. I händelse av utsläpp av föroreningar i dagvatten ska dagvattenmagasinets utlopp kunna slutas till så att eventuell sanering kan utföras innan föroreningen sprids vidare.

Kvartersmarkens dagvatten ska ledas över vegetationstäckta ytor för rening innan avledning till kommunalt VA-nät. Minst 15 % av fastighetsmarken ska vara vegetationstäckt och tomtmarken ska utformas så att eventuella läckage av olja/bensin kan fångas upp innan föroreningen förs vidare av dagvattnet. Högsta flöde för dagvattenavrinning från kvartersmarken begränsas till 20 liter/ sekund och hektar.

#### *Dikesförrättning*

En äldre dikesförrättning finns upprättad mellan Banverket och Eslövs kommun. Enligt denna ska en ledning/dike sträcka sig diagonalt genom planområdet. Vid ett platsbesök 2007-01-11 hittades inget som tydde på att ledning/dike utförts. Planförslagets genom-



förande ger en fullgod lösning avseende dagvattenhantering och övriga VA-funktioner.

### *Höjdsättning*

Marknivån på tomter som förläggs i den sydvästra delen av planområdet måste höjas från den befintliga marknivån på mellan +72 och +73 möh på grund av höga dämningarnivåer i befintlig dagvattenledning. Lägsta höjd vid fasad bör vara minst +73 möh. På plankartan illustreras en översiktlig höjdsättning.

### *Värme*

Ringsjö Energi AB förordar fjärrvärme.

### *El*

I området finns en starkströmsledning, parallellt med Gustavslundsvägen, för vilken Ringsjö Energi AB är ledningsägare. Ringsjö Energi AB planerar att flytta ledningen till andra sidan om Östra vägen. Gustavslundsområdet ansluts till elnätet, Ringsjö Energi AB ansvarar för elnätets utbyggnad. Mark för en transformatorstation reserveras i området.

### *Övriga ledningar*

Telia har kablar i öst-västlig riktning, vid Gustavslundsvägen och i nord-sydlig riktning längs den gamla banvallen. Delar av kablarna vid Gustavslundsvägen försörjer de befintliga byggnader som planeras att rivas och kan därför tas bort men här finns även en större kabel som säkras med u-område. Kablarna längs den gamla banvallen avses läggas om.

Telenor har en optokabel som löper på södra sidan av Östra vägen. Vid korsningen Östra vägen- Harjagersvägen ligger kabeln inom naturmark och mark som reserveras för genomfart. Eftersom kabeln ligger utanför kvartersmark behöver den inte säkras med u-område. En ombyggnad av korsningen väntas medföra att kabeln måste läggas om. Ledningsägaren ska då kontaktas i tidigt skede.

### *Avfall*

Fastighetsägaren svarar för eget avfall. Avfallsförvaringen ska ske på kvartersmark.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### *Markanvändning*

Planens genomförande innebär att ca 9 hektar småskalig jordbruksmark tas i anspråk för industri samt att ett område parallellt med Södra stambanan avsätts för naturändamål och dagvattenhantering.

### *Landskapsbild/Stadsbild*

Vid en exploatering av området kommer bebyggelsen att bli relativt synlig från olika håll eftersom delar av området ligger högre än Östra vägen och Harjagersvägen. Den stora mängden vegetation, som delar upp området i mindre enheter, kan dock bidra till att bebyggelsen ändå bäddas in i grönska. I de delar som exponeras mest mot vägarna krävs en något hårdare reglering. Eslövs stad växer mot nordöst.

I områdets nordvästra del planeras deponering av jordmassor, utformat som två kullar. Detta kan komma att påverka landskapsbilden, beroende på hur stora mängder som förläggs här. Marknivån vid jordmassorna kan väntas höjas 5-10 meter. Stor vikt bör läggas vid släntlutningar, krönutformning och val av vegetation.

#### *Riksintresse*

Mot väster gränsar planområdet mot riksintresse för järnväg, södra stambanan. Planens innehåll, industri med begränsat behov av skyddsavstånd, 50 respektive 100 meter, samt natur närmast järnvägen, bedöms inte påverka stambanan. I övrigt finns inga kända riksintressen inom eller angränsande till planområdet.

#### *Trafik*

Planförslaget väntas medföra en trafikökning. I den trafikutredning som gjorts i samband med pågående fördjupning för östra Eslöv beräknas trafiktillskottet från Gustavslundsområdet till 280 fordon per dygn.

Planförslaget ger ökade möjligheter för gående och cyklister att röra sig in inom planområdet och de föreslagna gc-vägarna kopplas till befintligt gc-nät. Den föreslagna gc-vägen längs Östra vägen ger en trygg passage mellan planområdet och bebyggelsen väster om järnvägen.

#### *Barn*

Planområdet med de verksamheter som planeras är ingen miljö som riktar sig till barn. Planens krav på att verksamheterna inte får vara störande för intilliggande bostäder samt att gång- och cykelvägar förläggs i området är dock positivt för barn. I planen anges stängselkrav längs naturmarken som gränsar mot järnvägen och mot delar av Östra Ringvägen.

#### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

Området kommer att innehålla nya gator, gång- och cykelvägar som bedöms kunna nå tillfredsställande standard avseende marklutningar, belysning mm så att området blir tillgängligt för personer med funktionsnedsättning.

#### *Hälsa*

Den begränsade industrin bedöms vara förenligt med de befintliga bostäderna väster om stambanan. Mellan bostäderna och föreslagen industri föreskrivs naturmark. Kortaste avstånd mellan föreslagen industri och befintlig bebyggelse blir ca 70 meter. Banvallen och marken bakom denna kommer att utgöra en skyddszon mellan bostadsbebyggelsen väster om järnvägen och den tillkommande industriebebyggelsen. Den befintliga, uppväxa vegetation ger ett visuellt skydd.

#### *Bedömning av miljöpåverkan*

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en miljöbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 12 § upprättas.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Miljö och Samhällsbyggnad  
Plan- och bygglovsenheten

Lennart Fredriksson  
Stadsarkitekt

Carolina Lundberg  
Planförfattare



## DETALJPLAN för verksamheter i Östra Eslöv

### **GUSTAVSLUND** - del av Eslöv 52:14 m fl i Eslöv

Eslövs kommun

Skåne län

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **INLEDNING**

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt, men den har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

- Ett första samråd av planförslaget har utförts under hösten 2006 med efterföljande utställning. Utställningsfasen visade att planområdet behövde utvidgas. Därför hålls ett kompletterande samråd under våren 2007 med efterföljande utställning och antagande vår/sommar 2007.
- Kommunen avser att köpa fastigheten Eslöv 52:33 av Luftfartsverket under 2007.
- Kommunens avtal med arrendatorerna avslutas enligt upprättade avtal.
- Bebyggelsen uppförs när efterfrågan uppstår.

#### **Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att särskilda skäl finns. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

#### **Ansvarsfördelning**

- Kommunen är huvudman för allmänna platser förutom Väg 113, Östra Vägen för vilket Vägverket är väghållare och för grusvägen, ga:8, norr om Östra vägen som Ullstorps-Östarps samfällighet ansvarar för.
- Ringsjö Energi AB ansvarar för elförsörjningen.
- Kommunen ansvarar för markförsäljningen

## **FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR**

---

### **Fastighetsbildning**

- Fastighetsbildningen sker genom Lantmäterimyndigheten i Skåne län. Omkring 15 fastigheter för verksamheter beräknas bildas.
- Allmänna ledningar som inte ägs av kommunen, belägna på tomtmark, bör skyddas med servitut eller ledningsrätt i mark. Ledningsrätt krävs för optokabel längs Östra vägen samt för telekabel på kvartermssmark i söder.

### **Fastighetsplan**

- Fastighetsplan erfordras inte.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

---

- Kommunen bekostar byggnation av lokalgator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar samt anläggningar i naturmarken såsom diken och fördröjningsmagasin.
- Avtal som reglerar villkoren för ombyggnad av korsningen Harjagersvägen – Östra vägen (väg 113) ska upprättas mellan Vägverket och Eslövs kommun.
- Enskilda fastighetsägare svarar för utbyggnaden av anläggningar inom kvartermssmark.
- Erforderlig fastighetsbildning sker genom lantmäterimyndighetens försorg på begäran av Eslövs kommun.
- Ringsjö Energi ombesörjer erforderliga anläggningar för elförsörjningen.
- Särskild planavgift kommer att tas ut i samband med byggnadsmälan för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

---

### **Tekniska utredningar**

- En översiktlig utredning av vatten och avlopp samt höjdsättning har genomförts av WSP. Utredningen visar i korthet att en ny tryckstegringsstation för vatten behövs söder om Harjagersvägen, ett fördröjningsmagasin för dagvatten krävs för att klara med vägverket överenskomna avrinningsnivåer till Krondiket samt att spillvatten kan anslutas till befintligt när i sydväst.
- En geoteknisk utredning har genomförts av PQ. Inga särskilda, geotekniska problem föreligger.
- Nybyggnadskarta erfordras vid nybyggnad. På nybyggnadskartan skall anges erforderliga höjder för ledningsanslutningar, höjder för färdigplanerad tomt samt höjder i tomtgräns och svackdiken. Fastighetsägaren är skyldig att vid byggnation

och planering av tomten följa angiven höjdsättning.

### **Befintliga ledningar i mark**

- Befintlig dagvattenledning i sydvästra delen av planområdet ska ligga kvar och säkerställs med u-område på framtida kvartersmark.
- Ringsjö Energi ersätter befintlig högspänningsledning längs Gustavslundsvägen med ny ledning norr om Östra vägen.
- De befintliga teleledningarna längs Gustavslundsvägens öst-västra del som behövs även framöver säkras med u-område. De teleledningarna som löper i nord-sydlig riktning längs gamla banvallen avses läggas om. Avtal som reglerar ledningsomläggningen ska upprättas mellan Eslövs kommun och ledningsägaren.
- Längs Östra vägen finns en optokabel. Kabeln berörs vid ombyggnad av korsningen Harjagersvägen- Östra vägen. Avtal som reglerar ledningsomläggningen ska upprättas mellan Eslövs kommun, Vägverket och ledningsägaren.

## **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**

Ansvarig planarkitekt svarar på frågor om detaljplaneförslaget.

Miljö och Samhällsbyggnad  
Plan- och bygglovsenheten

Lennart Fredriksson  
Stadsarkitekt

Carolina Lundberg  
Planförfattare