



**ESLÖVS
KOMMUN**

Planprogram för stationsområdet i Marieholm,
del av Sibbarp 4:138 m.fl. i Eslövs kommun, Skåne län
– Ändrad markanvändning och förtätning
2010-12-08



Miljö och Samhällsbyggnad

Postadress 241 80 Eslöv Besöksadress Gröna torg 2 Telefon 0413-620 00 Telefax 0413-625 00
E-post miljo.och.samhallsbyggnad@eslov.se Webb www.eslov.se

PLANPROGRAM

En detaljplan skall grundas på ett program, om det inte är onödigt. Programmet skall ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen.

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av detta planprogram samt fastighetsförteckning.

Planförfarandet

Planen handläggs med normalt planförfarande då detaljplanen bedömts ha allmänt intresse.

Planens skede



Vision

När Råabanan öppnas för trafik och Marieholm får en ny station startar ortens utveckling på allvar. Kopplingen till både Helsingborg och Eslöv förstärks. Centrumet koncentreras till det nya stationsområdet som blir ortens nya mötesplats. Här skapas en förtätad stadskärna med blandad bebyggelse där både bostäder, service, kontor och seniorboende ingår. Fler flyttar till Marieholm och fler får möjlighet att bo kvar.

Plandata, syfte och mål

Plandata

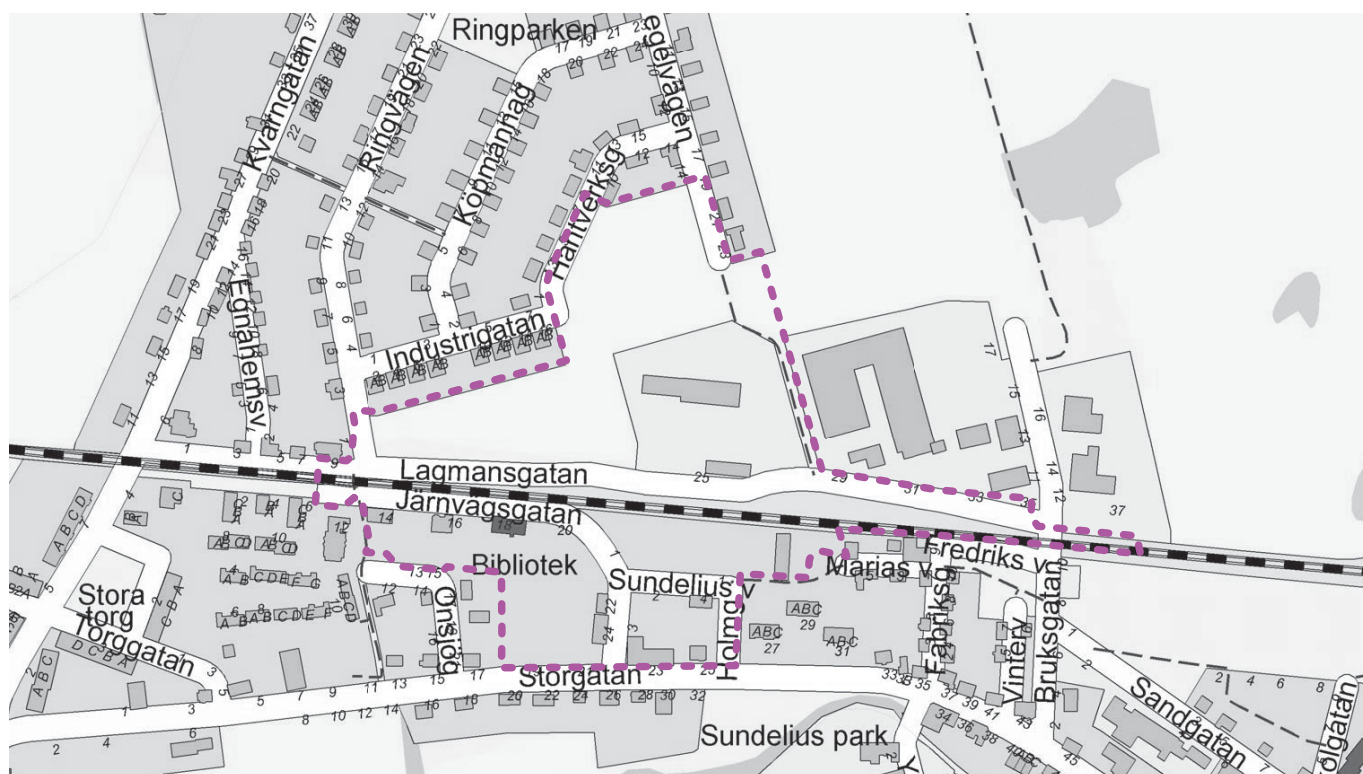
Planområdet är beläget i centrala Marieholm, runt den nedlagda stationen. Det sträcker sig från Ringvägen i väster till Bruksgatan i öster, från Hantverksgatan i norr till Storgatan i söder. Planområdets totala areal utgör cirka 9,4 ha. Området ligger inom 300 meters radie från den tilltänkta stationen.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att ta fram ett visionsdokument för det fortsatta planarbetet som påbörjades med Översiktsplan för Eslöv – Fördjupning för Marieholm, antagen i april 2009. Planprogrammet ska beskriva förutsättningar samt visa på kommunens vilja med en framtida exploatering inom planområdet. Utbyggnaden av stationsområdet ligger i linje med Eslövs ambitioner som ekokommun, då en förtätning av det stationsnära området med blandad bebyggelse bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

Mål

Målet är att påbörja planarbetet med en framtida bebyggelseutveckling i de centrala delarna av Marieholm samt att undersöka möjligheter för utformningen av stationsområdet. Genom samråd kring planprogrammet hoppas kommunen kunna ta del av berördas erfarenheter och synpunkter.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Eslövs kommun – Fördjupning för Marieholm

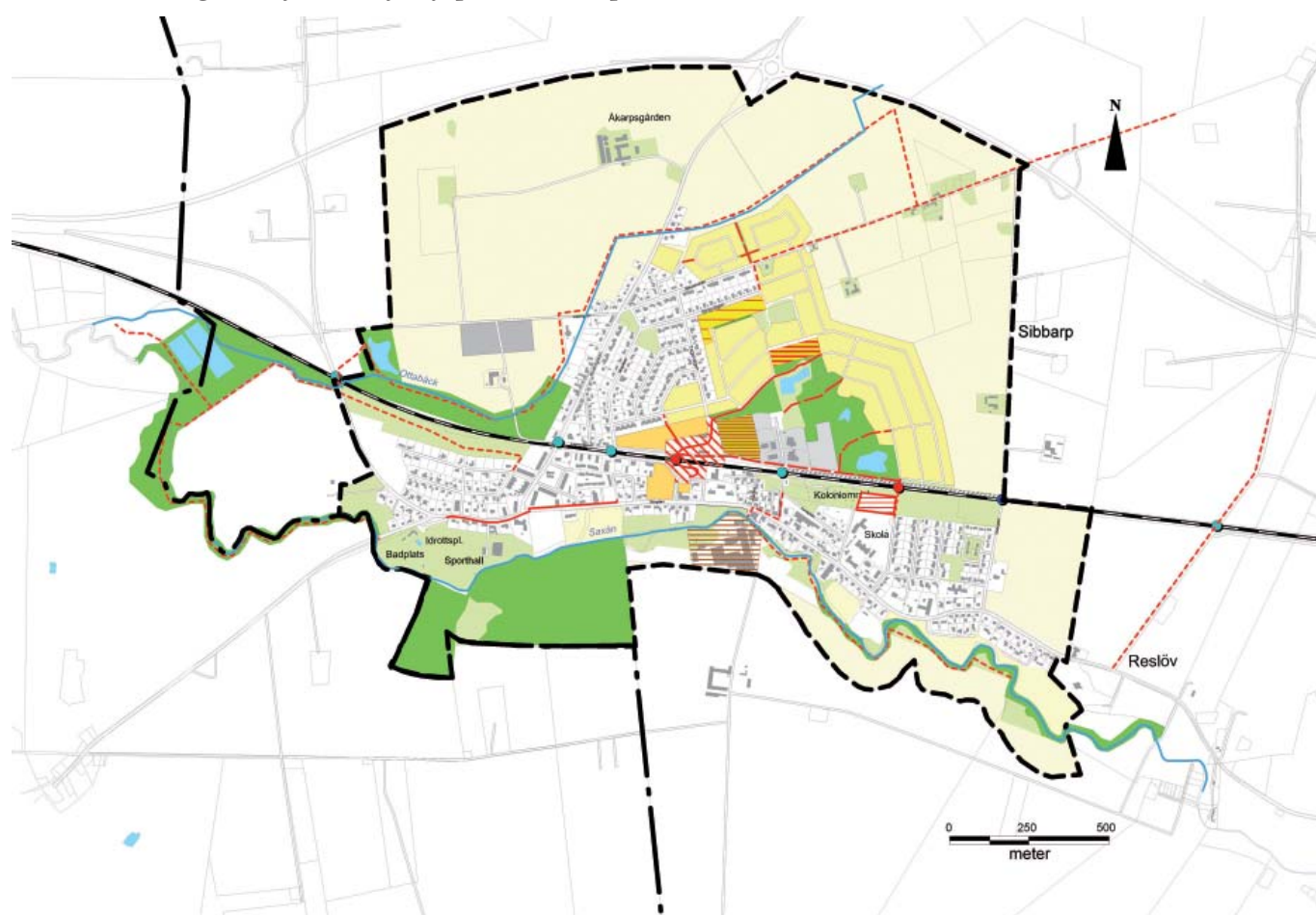
Fördjupning av översiktsplanen för Marieholm, antagen av kommunfullmäktige april 2009 omfattar hela planområdet. I fördjupningen föreslås planområdet byggas ut i en första etapp med stationsområde och centrumbebyggelse. Föreslagen planändring är förenlig med gällande kommunomfattande översiktsplan och fördjupning av översiktsplanen för Marieholm.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för planområdet är:

- M.1 Detaljplan för bostäder, industri, allmänt ändamål och järnväg, fastställd 1949-06-03
- M.5 Detaljplan för bostäder, industri, handel och järnväg, fastställd 1954-09-24
- M.19 Detaljplan för industri och järnvägsändamål, fastställd 1976-12-15
- M.21 Detaljplan för bostäder, handel, samlingslokaler och järnväg, fastställd 1981-07-16
- M.24 Detaljplan för bostäder och handel, fastställd 1990-04-23
- M.27 Detaljplan för bostäder, fastställd 1991-06-17

Sammanställningskarta från den fördjupade översiktsplanen



Riksintresse för järnvägen

Råabanan är av nationell betydelse. Planprogrammet bedöms inte påverka de utpekade värdena i riksintresset negativt.

Tidigare ställningstaganden och utredningar

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-02-13, §20, att planarbetet med detaljplan för stationsområdet i Marieholm skall påbörjas.

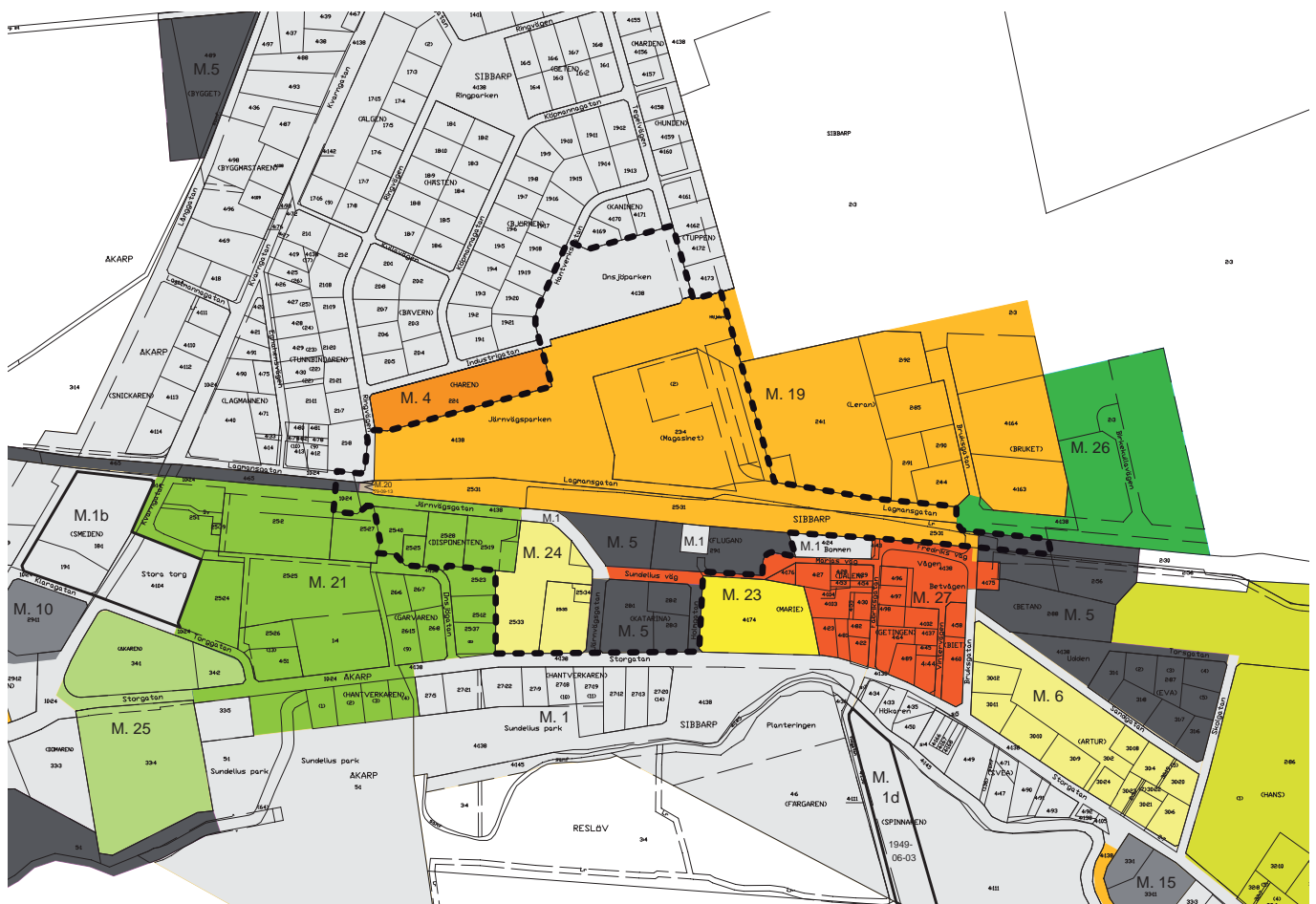
Behovsbedömning

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör en förtätning i ett centralt läge i Marieholm.
- Området är sedan tidigare detaljplanlagt. Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Översikt över gällande detaljplaner



Förutsättningar

Rååbanan mellan Eslöv och Teckomatorp är idag omledningsbana för godstrafik. Kommunen tillsammans med Trafikverket och Skånetrafiken undersöker förutsättningarna för att banan ska kunna öppnas för reguljär persontrafik med Pågatåg. Marieholm skulle då få en ny hållplats.

Planområdet omfattas av banområdet som gränsar till jordbruksmark och en industrifastighet i norr samt bostadsbebyggelse i söder. Det gamla stationsområdet ligger som ett öppet och ödsligt område i centrala Marieholm. Rååbanan utgör en barriär mellan de norra och södra delarna av orten.

Markanvändning

Spårområdet och den norra sidan av järnvägen omfattas av detaljplanerna M.1 och M.19. Markanvändningen på fastigheten Sibbarp 23:4 i öster är industri, medan resten (Sibbarp 4:138) utgörs av parkmark. Parkmarken (Järnvägsparken och Onsjöparken) används för närvarande till jordbruksändamål.

På den södra sidan av spårområdet är M.1, M.5, M.21, M.24 och M.27 gällande planer. Närmast spårområdet ligger järnvägs- och industrimark, medan resten av marken är avsedd för bostäder i två våningar med inslag av handel längs Storgatan och den nord-sydliga sträckningen av Järnvägsgatan. Längs Järnvägsgatan vid spårområdet ligger två fastigheter som är avsedda för allmänt ändamål.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Trafikverket, kommunen samt privata fastighetsägare. I planområdet ingår fastigheterna Sibbarp 4:138, Sibbarp 23:4, Sibbarp 25:19, Sibbarp 25:25, Sibbarp 25:28, Sibbarp 25:31, Sibbarp 25:33, Sibbarp 25:34, Sibbarp 25:35, Sibbarp 25:40, Sibbarp 28:1, Sibbarp 28:2, Sibbarp 28:3 och Sibbarp 29:1.

Topografi

Marken på den norra sidan av järnvägen, där markanvändningen i gällande detaljplan är angiven till parkmark, sluttar nedåt mot det låga vattenområdet i sydöst och Lagmansgatan i söder. Vid Lagmansgatan är det en större nivåskillnad. Industrifastigheten är mer utplanad. Den högsta punkten är 44 meter medan järnvägen ligger på 37 meter. På den södra sidan av järnvägen sluttar marken svagtnar mot Storgatan, från 37 till 35 meter.

Vegetation

Längs Lagmansgatan står en trädridå som avgränsar gaturummet från åkermarken. Mellan Sundelius väg och spårområdet står en trädgrupp bestående av storsvuxna träd.

Befolkning

Planområdet är glesbefolkat. Det bor runt 25 personer på den södra sidan av järnvägen medan den norra delen av planområdet idag är obebyggd.



Service och arbetsplatser

Inom planområdet finns butik, frisörsalong och ett bibliotek. I närheten av planområdet finns mindre butiker, en större mataffär, pizzeria och bensinmack, men även förskolor samt en låg- och mellanstadieskola.

Trafikbuller

Rååbanan genom Marieholm är idag omledningsbana med sporadisk godstrafik. Gällande krav för trafikbuller skall hållas vid en eventuell planläggning. Vid nyproducerade bostäder är kravet för trafikbuller 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.



Programskisser

Visioner för stationsområdet

I den förtätade kärnan blir Stationstorget Marieholms nya mötesplats och förstärker förbindelsen mellan de norra och södra delarna av orten. Stationstorget på norra sidan av järnvägen är av urban karaktär och kantas av ny bebyggelse med butiker, caféer och kontor i bottenvåningen. På sommaren kan uteserveringarna bidra till ett levande torg.

Torget på södra sidan har grönare karaktär med trädgrupper och blir avgränsat av ny bebyggelse med bostäder och centrumfunktioner, där även biljettförsäljning kan ingå. Visionen är att skapa en blandad och trygg ort som är befolkad stora delar av dygnet.

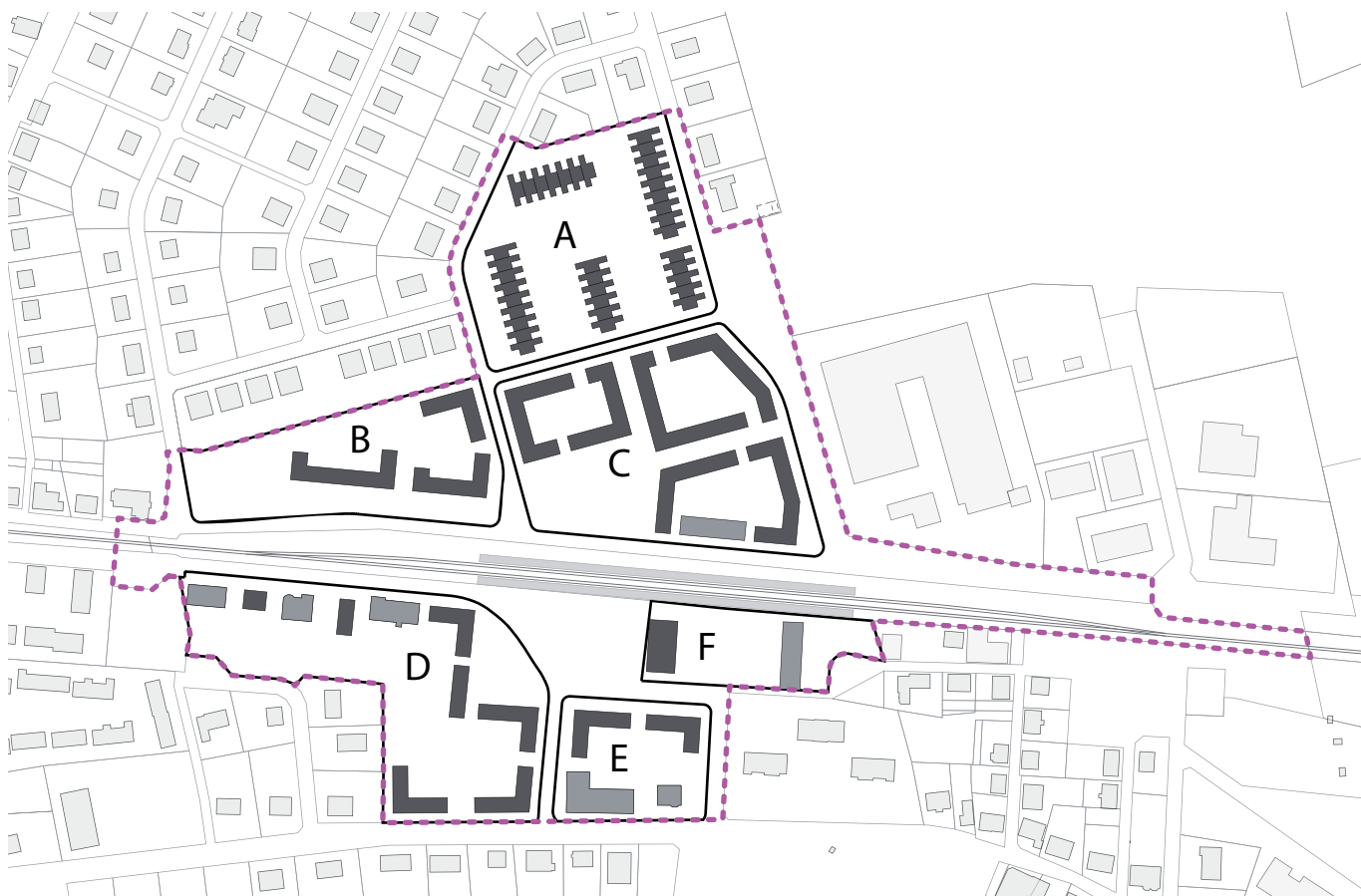
Exploatering och markanvändning för framtida bebyggelse

Inom området eftersträvas funktionsblandning, förtätning och blandade upplåtelseformer. Detta för att skapa ett stadsmässigt centrum med en varierad boendesammansättning, så att Marieholm blir en plats där man kan bo genom livets olika skeden. Utifrån planskissen beräknas området rymma omkring 200 bostäder.

Kvarter A består av radhusbebyggelse i 2-4 våningar. Den maximala byggnadsarean är 35 %.

Bostäderna i kvarteren B och C är lägenheter i öppen kvartersstruktur i 3-5 våningar. Byggnadsarean är 50 %. Bottenvåningens våningshöjd ska minst vara 3,6 meter för att möjliggöra för verksamheter att etablera sig här. Inom kvarteren är markanvänd-

Planskiss med kvartersindelning: Tillkommande bebyggelse är markerad med mörkgrått och bevarandevärd bebyggelse är markerad med en mellangrå ton.



ningen bostäder och centrumfunktioner. I kvarter C runt Stationstorget är bottenvåningen endast avsedd för centrumfunktioner för att skapa ett levande torg. Delar av bostadsbebyggelsen i kvarter B och C skulle kunna vara seniorbostäder och mindre lägenheter för att möjliggöra för yngre att bo kvar på orten.

I kvarteren D och E är markanvändningen bostäder och centrumfunktioner i 2-4 våningar med en byggnadsarea på 35%. Liksom i B och C ska ny bebyggelse placeras i förgårdslinje för att kvarteren ska vara väldefinierade. Även här ska bottenvåningens våningshöjd minst vara 3,6 meter för att möjliggöra för verksamheter att etablera sig. Längs järnvägen föreslås en förtätning av befintlig bebyggelse.

Kvarter F är avsett för centrumfunktioner med en byggnadsarea på 35%. Området skulle kunna innehålla en större dagligvaruhandel och biljettförsäljning.

Gator och trafik

På norra sidan av järnvägen förlängs Tegelvägen och Hantverksgatan ner till Lagmansgatan. En tvärgående väg som förbinder Tegelvägen med Hantverksgatan anläggs. En ny gång- och cykeltunnel anläggs under järnvägen. Uppgångarna sluttar upp mot torgen i norr och söder, vilket stänger en bit av Lagmansgatan för genomfart.

Busstrafiken förläggs till södra sidan av järnvägen. Bussarna kan köra in på Holmgatan, fortsätta längs Sundelius väg och köra ut ur planområdet längs Järnvägsgränd.

Parkeringsplatser kan anläggas längs järnvägens norra sida och även i anslutning till centrumfunktionerna i kvarter F. Cykelparkeringen kan förläggas på båda sidorna av järnvägen i anslutning till stationen.

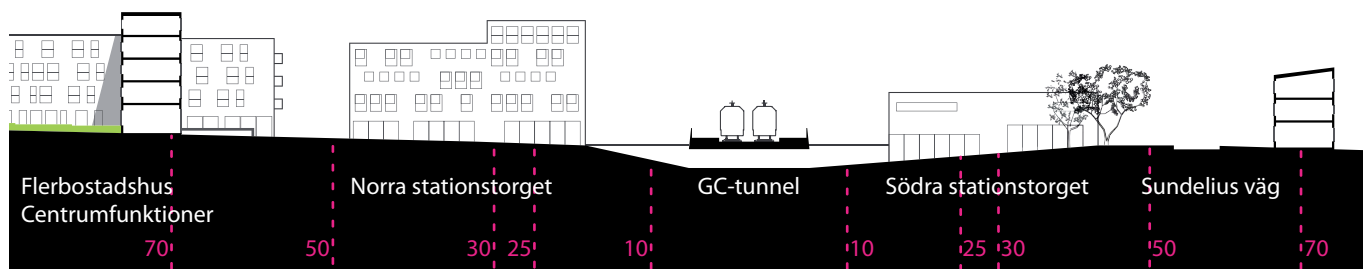
Trafikbuller och säkerhet

Eftersom området ligger i nära anslutning till järnväg där transport av farligt gods transporteras måste säkerhetsaspekten beaktas. RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007:06, Länsstyrelsen i Skåne län) rekommenderar skyddsavstånd på 30 m för industri/lager/bilservice, 70m för bostäder/centrum/kontor/idrottsanläggningar samt 150 m för vård/skola/bostäder/kontor. Rapporten ger även exempel på skyddsavstånd på 25 m och 50 m från järnväg till kontor respektive bostäder, vilket tidigare har rekommenderats av länsstyrelsen i Stockholms län.

Under arbetet med fördjupningen av översiktsplanen har riskanalysen (Riskhänsyn i Fördjupad Översiktsplan, Marieholm, Eslövs kommun, 2008, Öresund Safety Advisers) tagits fram. Där rekommenderas minst 10 meters avstånd till bebyggelse om fasaderna är brandklassade. Riskerna kan behöva utredas vidare för att det stationsnära området ska kunna förtätas samtidigt som säkerheten säkerställs.

För att gällande riktvärden för buller ska innehållas, kan genomgående lägenheter krävas inom kvartersstrukturen närmast järnvägen.

Sektion 1:1000 med markering av skyddsavstånd



Markförhållanden

Enligt en kommunöversiktlig inventering ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Frågan bör uppmärksammas i samband med byggnmälan, då radonskyddat utförande krävs. Höjd-sättning kan användas inom kvarteren A, B och C för att undvika utplaning av tomtmark.

Teknisk försörjning

Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det kommunala vatten- och avloppssystemet behöver ses över och byggas ut i samband med att ny bebyggelse tillkommer. I fördjupningen av översiktsplanen har en ny pumpstation för spillvatten planerats vid Storgatan, men en mer exakt placering behöver utredas.

Dagvatten

Det låga instängda området vid korsningen Lagmansgatan och Ringvägen fungerar som fördröjningsyta för dagvatten. Inom kvartersmark ska minst 50% av tomtytan vara öppen för dagvattenhantering.

Vegetation

Trädridån längs Lagmansgatan integreras i bebyggelsen. Där kan ett gång- och cykelstråk skapas med centrumfunktioner i bottenvåningen. De större träden söder om järnvägen bevaras och ger karaktär till det södra torget.

Planskiss 1:4000



Genomförande

Tidsplan och fortsatt arbete

Planprocessen drivs med normalt planförfarande och kommunen driver planarbetet. Planprogrammet fungerar som ett visionsdokument för ett större område och kan delas upp i flera detaljplaner. En samrådshandling beräknas färdig för beslut om samråd under mars-april 2011 och antagande vintern 2011-2012.

Miljö och Samhällsbyggnad
Stadsbyggnad

Anna Lyhagen
Stadsbyggnadschef

Mari-Liis Männik
Planarkitekt



Miljö och Samhällsbyggnad
Postadress 241 80 Eslöv Besöksadress Gröna torg 2 Telefon 0413-620 00 Telefax 0413-625 00
E-post miljo.och.samhallsbyggnad@eslov.se Webb www.eslov.se