



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Detaljplan för Färgaren 8 och Färgaren 19 i Eslöv kommun

Upprättad: 2018-11-14

HANDLINGAR

- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Plankarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta
- ☒ Bilaga 1; Skyfallsutredning
- ☒ Bilaga 2; Skuggstudie
- ☒ Samrådsredogörelse

DETALJPLAN FÖR FÄRGAREN 8 OCH 19

INLEDNING

Huvudsakliga ändringar inför granskningsskede av detaljplanen

Ändring av plankarta

- Reducerad byggrätt för del av befintlig byggnad på Färgaren 19 - Byggrätt specificeras till *Bostad/Handel* i väster, totalhöjd 14,5 meter med möjlighet att uppföra ett gårdshus samt planrätt för befintlig byggnad/funktion i öster för *Bostad/Handel* med totalhöjd enligt befintlig byggnad. I illustrationsplanen redovisas lämplig gestaltning på Färgaren 19 i det fall att gårdshuset uppförs.
- Omplacering av portal-infart från Kanalgatan med hänvisning till servitut för Färgaren 16. Reducering av byggrätt som garanterar portalens omfattning.
- Ny planbestämmelse; *Inglasning av översta våning får ej ske ut mot gata*. Syftet är att minska fasadens dominerande uttryck mot Bryggaregatan
- Ny planbestämmelse; *Dominerande fasadmaterial ska utgöras av tegel. Bottenvåning ska utföras i kontrasterande kulör*. Syftet är att säkerställa arkitektoniska kvaliteter.
- Ny planbestämmelse; *Entréer ska orienteras mot omgivande gator*. Syftet är att säkerställa arkitektoniska kvaliteter.
- Planbestämmelse m1- riktvärde för buller utgår. Bullerfrågan hanteras genom ny administrativ bestämmelse; *Startbesked får inte ges innan åtgärder som förebygger omgivningsbuller från spårtrafik har vidtagits*
- Ny användningsområde för befintlig byggnad på Färgaren 19: *BCHK*

Planbeskrivning

- Beskrivning av Kanalgatans omgestaltning som en följd av föreslagen bebyggelse.
- Beskrivning av att det ska finnas en tydligt avgränsande sockellinje upp till första våningen.
- Detaljplanens förenlighet med gällande översiktplan.
- Kompletterande text om sophantering för Färgaren 11 och 16.
- Konsekvensanalys för Kulturmiljö uppdateras.

Genomförandebeskrivning

- Uppdateras enligt ändringar efter plankarta och planbeskrivning.

Bilagor

- Bilaga 1; Skyfallsutredning
 - Bilaga 2; Skugganalysen har uppdaterats inför granskning
- Sedan tidigare har en risk- och bullerutredning och en geoteknisk utredning för planarbetet tagits fram.

PLANBESKRIVNING

1. Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder, handel samt centrumfunktioner i upp till 7 våningar på kvarteret Färgaren i centrala Eslöv. Se figur 1 för orientering.

2016-06-28 (§115) beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott att detaljplanearbete skulle påbörjas. Planprocessen drivs med standard förfarande och kommunen driver planarbetet.

1.1 Plandata

Planområdet är ca 4300 m². Färgaren 8 ägs av Skansporten Fastighetsförvaltning AB och Färgaren 19 ägs av Eslövs Bostads AB (Ebo). Skansporten AB och Ebo verkar som planförslagets byggherrar.

1.2 Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen för Eslövs kommun antogs i maj 2018; Översiktsplanen Eslöv 2035. Enligt översiktsplanen ska befintlig struktur väster om Stambanan förtätas med 600 bostäder. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Stadsplan och Tomtindelningsplan

Gällande stadsplan är S 118, antagen 1964. Den reglerar planområdet till bostäder i upp till 4 våningar samt område för motortrafikändamål. Planområdet berörs även av tomtindelningsplan ”17 Färgaren” (1285K-T/17D B19690327), upprättad 1931. Tomtindelningsplanen upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Riksintresse M 182

De centrala delarna av Eslövs tätort omfattas av ett statligt riksintresse för kulturmiljövård, M 182; *Stadsmiljö –järnvägsstad*. En anledning till att tätorten utpekades som ett riksintresse för kulturmiljövård var en industriminnesinventering som genomfördes i Eslövs kommun under 1970-talet. Riksantikvarieämbetet fattade beslut om riksintresset 1987-08-18 enligt följande:



Vy över delar av planområdet mot öster.

Motivering

Stadsmiljö -järnvägsstad - som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssambälle och så småningom stad.

Uttryck för riksintresset:

Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framväxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bl.a. den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H. Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.

Tidigare gällande stadsbildsanalys för Eslöv

Stadsbildsanalys av kulturbistoriskt intressanta områden i Eslöv godkändes som en

del av översiktsplanen 1990 och var en del av den tidigare översiktsplanen 2001. I analysen beskrevs den rumsliga karaktären av sju delområden inom Eslövs tätort. Analysen redovisades även i *Stadbyggnadsprogram Eslöv*, antagen 2004-10-25. Kvarteret Färgaren omfattas av område A; Stenhusstaden.

I enlighet med rekommendationer i den nya översiktsplanen avser kommunen att ta fram ny kulturmiljöanalys för Eslövs tätort.

Se vidare om kulturmiljö under *Konsekvenser*.

1.3 Historik

Planområdet har haft skiftande markanvändning under de senaste årtionden. På Färgaren 8 har det legat bensinstationer, antingen vända mot Södergatan eller mot Bryggaregatan. Den senaste bensinstationen upphörde 2004 och fastigheten har sedan dess använts som parkeringsplats.

Att döma av tillgängligt bildmaterial har västra delen av Färgaren 19 varit obebyggd sedan lång tid tillbaka. Utmot Södergatan på Färgaren 19 låg tidigare en större 4-våningsbyggnad med publika verksamheter i bottenplan och bostäder på övriga våningar. Byggnaden uppfördes troligen under tidigt 1900-tal och revs i början av 1980-talet. Kort därefter uppfördes den byggnad som står på fastigheten idag.



Tidigare byggnad på Färgaren 19 med bensinstation mot Södergatan på Färgaren 8. Foto tagen under 1960-tal.



Den sista bensinstationen på Färgaren 8 revs under 2004.

2. Planförslag

2.1 Bebyggelse

Byggnadskultur och gestaltning

Den planerade bebyggelsen är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv som möjliggör bostäder och handel med korta avstånd till viktiga målpunkter. Behovet av nybyggda bostäder med varierande lägenhetsstorlekar i centrala Eslöv är stort. Nya bostäder vitaliserar centrum och ger ett ökat underlag för servicefunktioner. Genom att bebygga lucktomter i den befintliga strukturen verkar kommunen för en hållbar stadsutveckling med fokus på att bygga staden inåt och därigenom ej bebygga åkermark.

Gestaltningen har sin utgångspunkt i Eslövs kvartersstruktur. Den föreslagna bebyggelsen sluter norra delen av kvarteret Färgaren mot Bryggaregatan, Kanalgatan och Södergatan. Eslövs tätort har en stark tegeltradition, företrädesvis rött eller gult tegel, vilket framgår av riksintresset för kulturmiljövård M 182. Den slutgiltiga gestaltningen vad avser färg och materialval kommer primärt att avgöras i bygglovsskedet. I planen fastställs genom planbestämmelse dock att det dominerande fasadmaterialet ska utgöras av tegel och att bottenvåning ska utgöras av en kontrasterande kulör. Möjlig fasadutformning mot Bryggaregatan respektive Kanalgatan redovisas på figur 3-6.

Gården gestaltas för att ge utrymme åt social samvaro och gemenskap. För utformning av gården se figur 2.

Bostäder med handels- eller centrumfunktion mot gata

Mot Kanalgatan och Bryggaregatan föreslås 5 våningar med indragen 6:e våning. Hörnet Bryggaregatan/Södergatan föreslås accentueras med ytterligare en våning; det vill säga 6 våningar plus en 7:e indragen våning. Totalt skapas möjlighet till ca 70-85 stycken lägenheter och en totalboyta på cirka 5600 m² BTA. Det exakta antalet och storleken på lägenheterna avgörs slutgiltigt under bygglovsskedet.

Syftet med att möjliggöra olika våningsantal mot Bryggaregatan är främst för att undvika en monoton och dominerande fasadlinje mot gata. Inför granskningskedet har det införts en ny planbestämmelse i syfte att undvika detta; ”Inglasning av balkong på indragen våning mot gata medges ej”. Entréer ska orienteras ut mot gata. Det ska finnas en tydligt avgränsande



Figur 2. Situationsplan över möjlig och lämplig utformning av föreslagen bebyggelse vid händelse att byggrätt för Gårdshuset verkställs

sockellinje upp till första våningen. Färdig golvhöjd för den första våningen ska inte ha samma höjd som höjd för gata. Centrum eller handelsfunktion föreslås primärt att anordnas i korsningen Bryggaregatan/Södergatan. Att skapa möjlighet för en offentlig funktion i detta hörn bedöms som viktigt ur stadsbildssynpunkt då det möjliggör en relation till motstående hörn på Bryggaregatan och Södergatan och vidare upp mot Stora Torg.



Figur 3. Föreslagen fasadutformning mot Bryggaregatan.



Figur 4. Föreslagen fasadutformning mot Kanalgatan.

Gårdshus

Ett nytt gårdshus upp till 3½ våningar, antingen med sadeltak eller indragen våning, med totalhöjd 14,5 meter, föreslås på Färgaren 19. Se figur 2 och 7. Resterande del av befintlig byggnad på Färgaren 19 prickas vilket innebär att denna del av byggnaden ej kan uppföras om den skulle rivas eller brinna ner.

Gård

Gården på Färgaren 19 ska nås via minst en portal från Kanalgatan. Det främsta syftet med portalen är att tjäna ett vägservitut till förmån för Färga-



Figur 5. Alternativ fasadutformning mot Bryggaregatan.



Figur 6. Alternativ fasadutformning mot Kanalgatan.

ren 16. Det innebär att nuvarande parkering på Färgaren 16 kvarstår med trafik över Färgaren 19 från Kanalgatan. Om godshantering enligt nuvarande förhållanden på Färgaren 19 kvarstår så är två portaler från Kanalgatan önskvärt eftersom diagonal trafikrörelse över gården bör undvikas. I detaljplanen regleras krav på minst en portal för att säkerställa servitut. En eventuell andra portal avgörs i bygglovsskedet genom utelämnad byggrätt.



*Figur 7. Möjlig utformning av gårdshus.
Fasad mot väster.
Karin Petterssons arkitektbyrå.*

På kors/punkt prickad mark får byggnad ej uppföras på ett sätt som förhindrar in- och utpassage till gården på Färgaren 19. På gården skapas i övrigt möjlighet till grönytor, plantering och cykelparkeringar enligt figur 9.

Befintlig byggnad på Färgaren 19

Befintlig byggnad på Färgaren 19 planläggs som Bostad, Centrum, Handel och Kontor. För byggnadsdel/fasad ut mot Södergatan planläggs våningsantal och byggnadshöjd enligt gällande stadsplan S 118, antagen 1964. För befintlig en-plansdel, centrerat på Färgaren 19, ges planrätt för befintlig funktion, *Bostad/Handel* med föreslagen totalhöjd 4,0 meter. Om byggrätt för gårdshuset dock aktualiseras så är det lämpligt att gestalta ytan mellan gårdshuset och befintlig 3 våningsbyggnad på Färgaren 19 som gård.

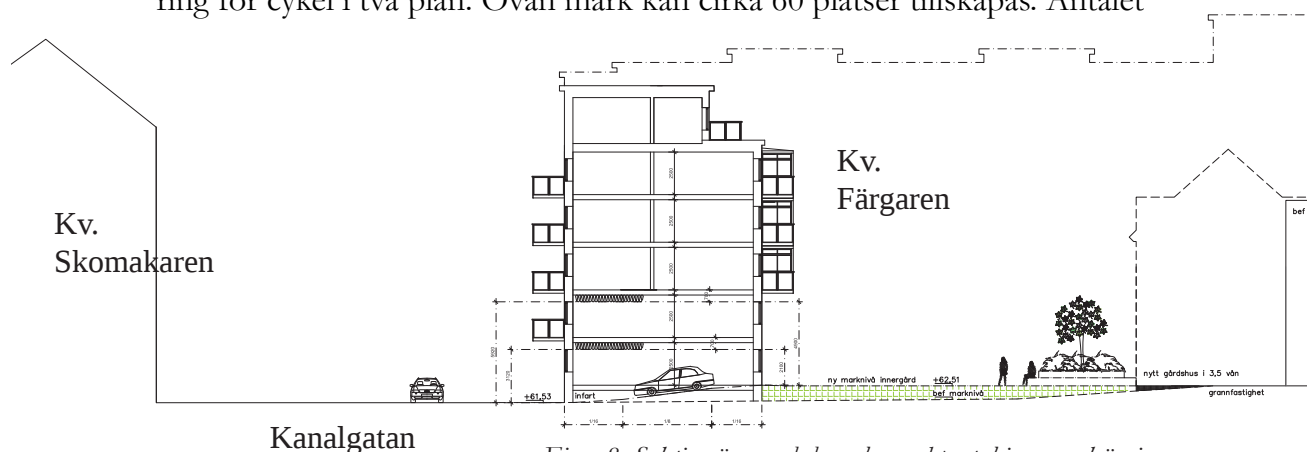
2.2 Trafik

Bilparkering

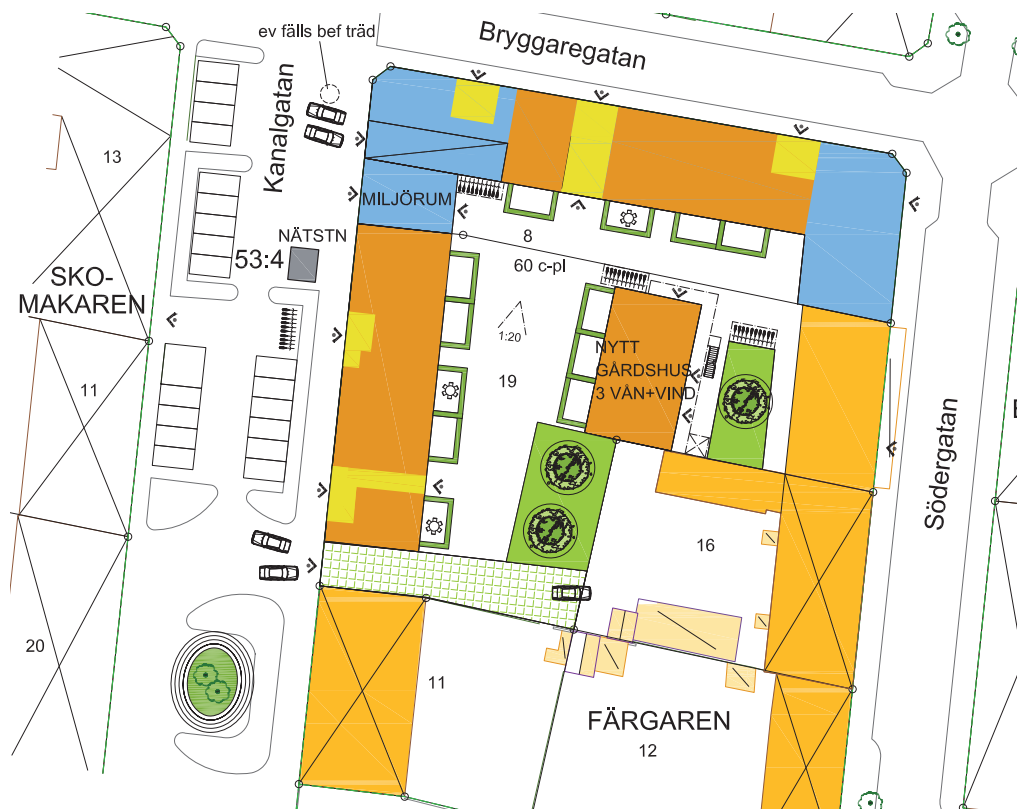
Boendeparkering avses att lösas under mark i ett parkeringsgarage. Genom föreslagen utformning, se figur 10, så är det möjligt att tillskapa ca 50 parkeringsplatser under mark. Parkeringen nås via ramp från Kanalgatan. Enligt gällande parkeringsnorm så är kravet 26 parkeringsplatser. Kompletterande parkering i mindre omfattning kan ske på innergården ovan mark men gården ska prioriteras för social samvaro och hantering av dagvatten. Det slutgiltiga utformningen vad avser parkeringen avgörs i bygglovsskedet enligt kommunens parkeringsnorm.

Cykelparkering

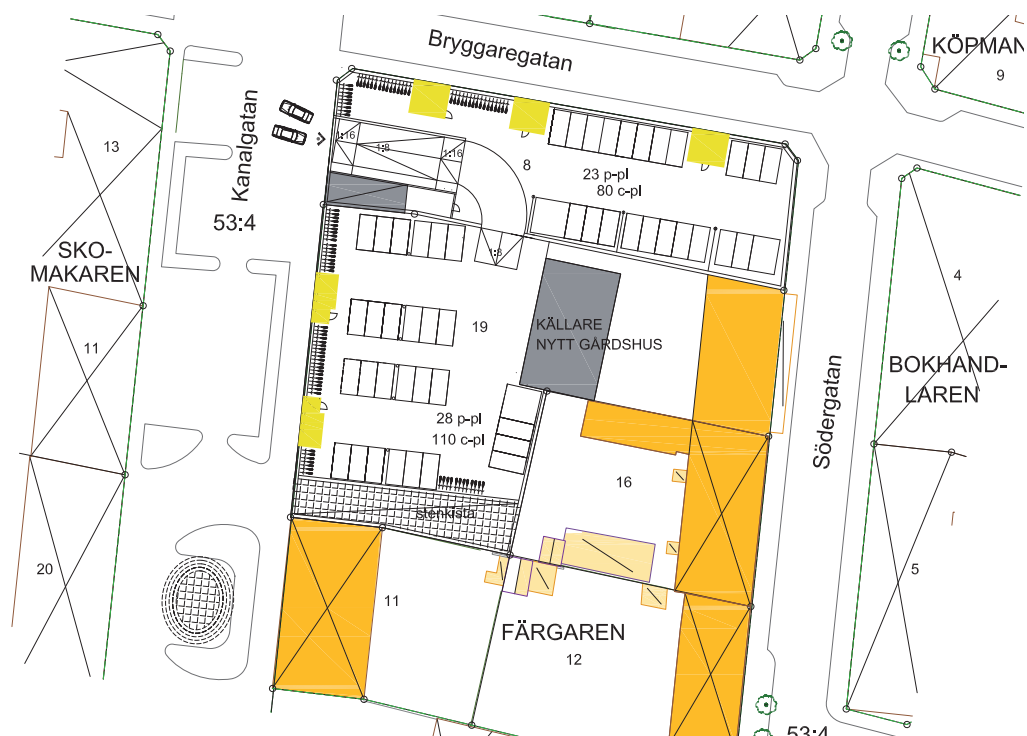
Under mark är det möjligt att tillskapa ca 190 cykelplatser. Till viss del får cykelparkering ske genom så kallad horisontell cykelparkering, dvs parkering för cykel i två plan. Ovan mark kan cirka 60 platser tillskapas. Antalet



Figur 8. Sektion över ny bebyggelse med portal i genomskärning.



Figur 9. Bottenplan med gårdsutformning och cykelparkering.



Figur 10. Bil- och cykelparkering under mark för föreslagen detaljplan.
Stenkista för hantering av dagvatten.
Karin Petterssons arkitektbyrå.

cykelparkeringar och placering av dem avgörs primärt i bygglovsskedet enligt kommunens parkeringsnorm.

2.3 Teknisk försörjning

Energi och Värme

Krafttringen AB är värme och eldistributör till bebyggelse på planområdet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till VA Syd:s vatten-, dagvatten- och spillvattennät.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsordningen. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering. Miljöhus för förvaring av avfall skall finnas inom kvartersmark.

Utgångspunkt är att sophantering för Färgaren 8 och 19 ska ske på Färgaren 8 i miljörum enligt figur 8. Sophantering för Färgaren 11, 12 och 16 föreslås i fortsättningen att hämtas vid Kanalgatan. Avståndet från nuvarande sophämningsplats till föreslagen ny upphämningsplats är ca 35 meter vilket är inom godtagbar standard enligt gällande renhållningsordning.

3. Förutsättningar

3.1 Markanvändning

Planområdet används idag för parkering och bebyggelse. Parkeringsplatsen hyser cika 75 platser och består av asfalterad yta. Parkeringsplatserna på Färgaren 8 är avgiftsbelagd besöksparkering och på Färgaren 19 boendeparkering och övrig reserverad parkering.

Bebyggelsen inom planområdet består av ett 3-plans hus på Färgaren 19 utmot Södergatan. Byggnaden är uppförd i rött tegel under tidigt 1980-tal. Byggnaden hyser butikslokaler i bottenvåningen och i övrigt kontorslokaler.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter som skola, vård, handel, torg, järnvägsstation med mera. Kanalgatan är ett viktigt centralt cykelstråk.

Kollektivtrafik

Eslövs järnvägsstation med busshållplats ligger cika 150 meter från planområdet.

Biltrafik

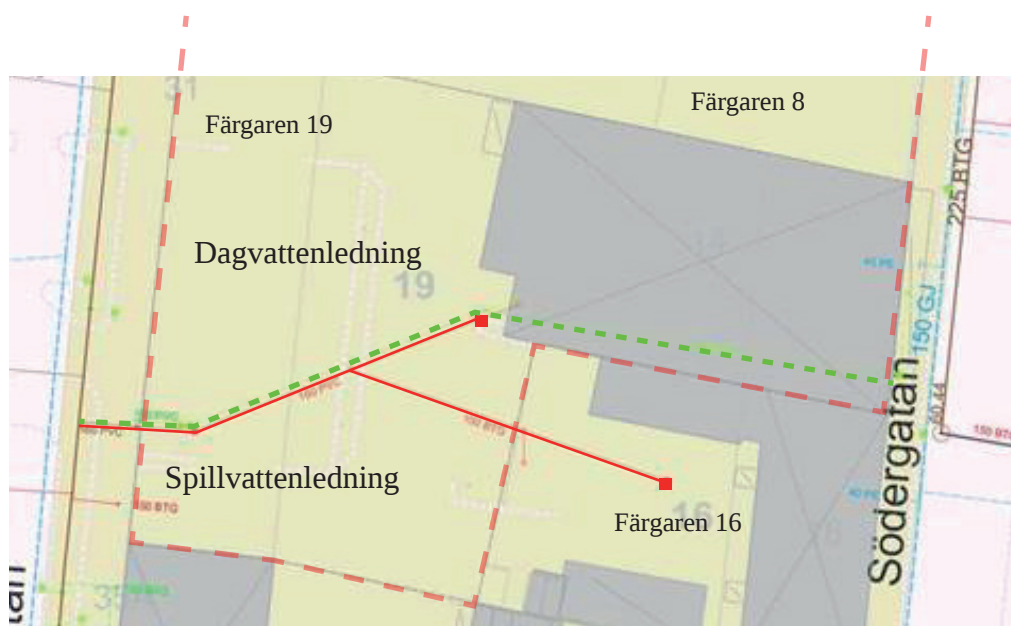
Bryggaregatan och Södergatan norr respektive öster om planområdet har hastighetsbegränsning på 40 km/h. På Kanalgatan finns genomfartstrafik och markparkering.

Arkeologi

Några kända fasta fornlämningar har inte konstaterats i området. Om fornlämningar skulle påträffas under markarbeten eller byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fornlämningen skall anmälas till Länsstyrelsen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns en spill- och dagvattenledning inom planområdet, se figur 11. Servispunkten ligger i fastighetsgräns vid Kanalgatan. Ledningen bör flyttas som en följd av planens utbyggnad vilket bekostas av berörda fastighetsägare eller enligt överenskommelse. Ledningsrätter utanför planområdet bedöms inte påverka detaljplanens genomförande.



Figur 11. Spill- och dagvatten ledningar inom planområdet, markerat med röd streckad linje.

4. Konsekvenser

4.1 Miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt. 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.

4.2 Kulturmiljö

Den nya översiktsplanen för Eslövs kommun antogs under 2018 och ersatte Översiktsplanen från 2001. Därmed gäller formellt inte längre *Stadsbildsanalys av kulturhistoriskt intressanta områden i Eslöv*. Detaljplanen för Färgaren 8 och 19 inleddes dock innan den nya översiktsplanen antogs, varav hänsyn, i möjligaste mån, har tagits till tidigare rekommendationer enligt tidigare gällande stadsbildsanalys.

Eslövs kommun anser att planförslaget bejakar rekommendationerna i stadsbildsanalysen enligt följande; dels sluter planförslaget kvarteret Färgaren och dels ska byggnadsmaterialet i huvudsak utgöras av tegel och gatuplanet ska utformas med avvikande (företrädsvis ljust) byggnadsmaterial.

Vad avser rekommendationer för takfotslinje så bedömer Eslövs kommun att en genomgående jämn takfotslinje inte är ett kännetecken för omgivande kvarter runt kvarteret Färgaren. Att därför till fullo anpassa ny takfotslinje till omgivande bebyggelse bedöms ej som möjligt då takfotslinjen i angränsande kvarter skiftar upp till >10 meter.

4.4 Omgestaltning av Kanalgatan

För att möjliggöra bebyggelse enligt förslag krävs omgestaltning av Kanalgatan. Omgestaltningen syftar i huvudsak till att;

- Ta hand om överflödigt vatten vid skyfall enligt bilaga 1
- Möjliggöra avtalsservitut till Färgaren 16

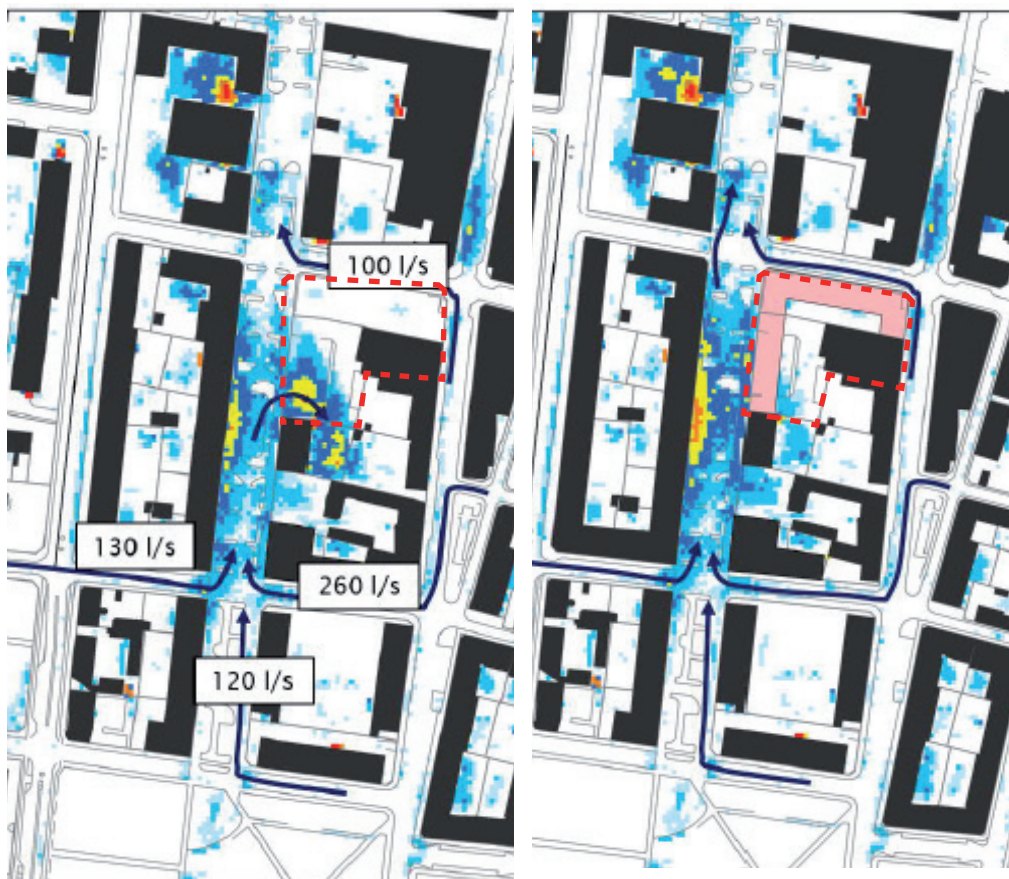
- Möjliggöra nedfart till föreslaget garage
- Möjliggöra eventuell nätverksstation

Kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal med byggherrarna där de förbinder sig att delvis utföra och finansiera de åtgärder som krävs. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Skyfalls utredning med höjdsättning

Kommunens övergripande skyfallsstudie, som för planområdet presenterades i samrådshandlingen, visar att området kring Färgaren 8 och 19, inklusive Kanalgatan, är ett instängt område som blir belastat vid stora skyfall när ledningsnätet är mättat.

För att i detalj utreda vattnets utbredning och volym har en skyfallsutredning och höjdsättning med åtgärdsförslag tagits fram inför gransknings-skedet av detaljplanen. Utredningen räknar även med en så kallad prognosticerad klimatfaktor.



Figur 12 och 13. Utdrag från skyfallsutredningen, bilaga 1. Maximal utbredning och vattennivå vid regn med 100 års återkomsttid och 6 timmars varaktighet vid befintligt tillstånd samt efter exploatering. Planområdet är markerat med röd, streckad linje.

Redovisade åtgärdsförslag enligt utredningen visar möjliga exempel för att hantera överflödigt vatten. Andra utformningar kan bli aktuella inför bygglovet, både vad gäller lösningar för allmän platsmark som kvartersmark. Oavsett gestaltungs-lösning så ska dock samma överflödiga vattenmängd enligt bilaga 1, hanteras. Slutligt val av utformning sker i ett detaljprojekteringsskede.

Effekten av föreslagen planering på Färgaren 8 och 19 blir att det vatten som vid stora skyfall tidigare har runnit till nuvarande parkeringsyta på Färgaren 19 till stor del tvingas ut till Kanalgatan. Figur 12 och 13 visar situationen vid s k 100 års regn där planområdet är obebyggt respektive bebyggt.

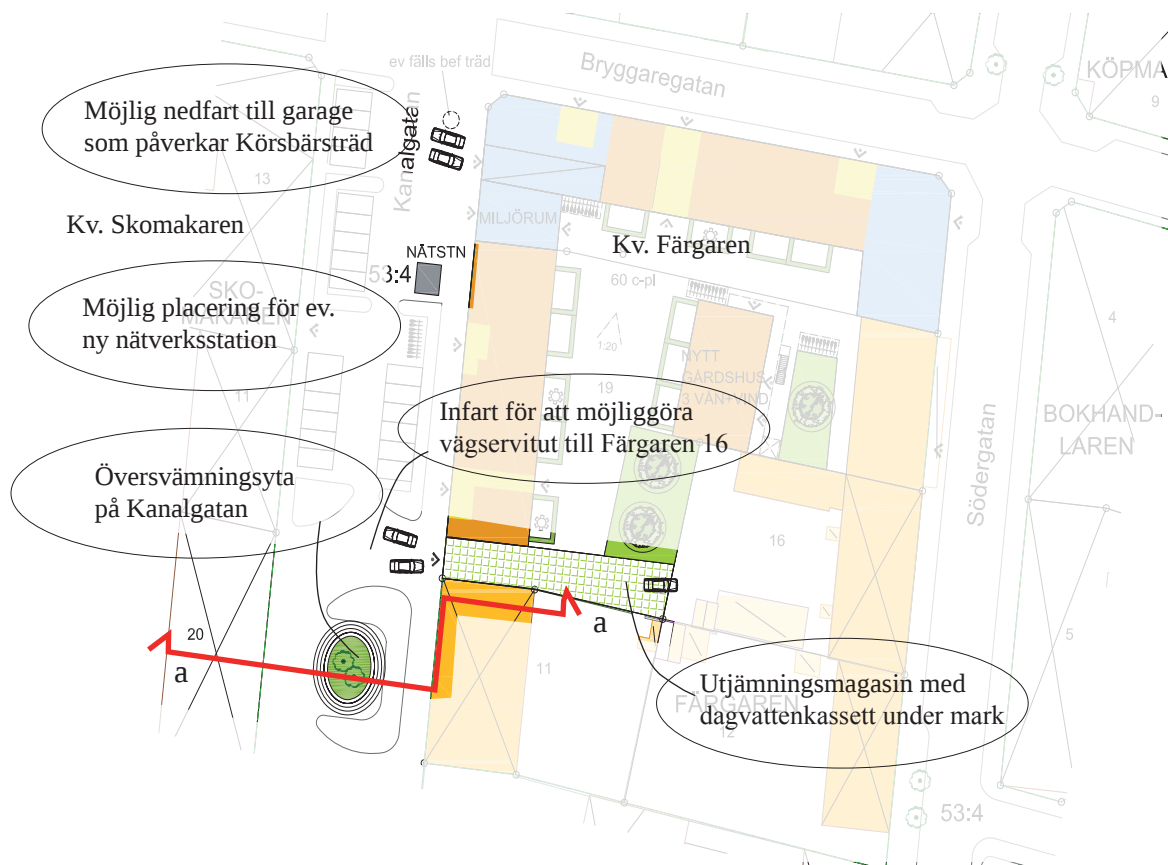
Som kompensation för att hantera vatten vid skyfall föreslås två möjliga åtgärder; dels en öppen översvämningsyta som placeras centralt i Kanalgatan samt dels ett utjämningsmagasin på Färgaren 19 i form av s k dagvattenkassetter. Se figur 14 och 15.

Översvämnings yta Kanalgatan

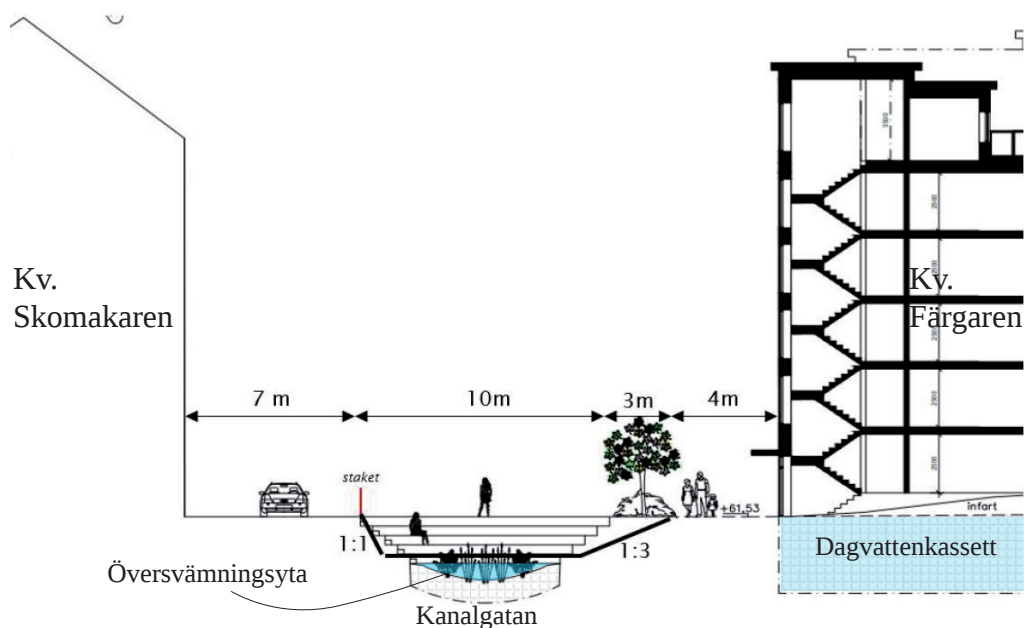
Översvämningsytan på Kanalgatan gestaltas så att den kan hantera ca 200 m³ vatten som en kompensation på grund av exploatering. Ytan gestaltas lämpligen som park där en skålad yta med vegetation och sitttytor kan komplettera. Enligt skyfallsutredningen bör ytan placeras centralt på Kanalgatan i nära anslutning till Färgaren 19. Ytan som krävs är ca 190 m² stor (10 X 19 meter) och gestaltas med en växtbädd som ger infiltrationsmöjlighet till



Inspirationsbild på skålad översvämningsyta på Tåsinge plads i Köpenhamn. Ytan har gestaltats som multifunktionell yta med växtbädd, grässlänt och trappstegavsats som kan nyttjas som sitttyta. Bild Tyréns AB.



Figur 14. Bottenplan för föreslagen bebyggelse med föreslagna åtgärder på Kanalgatan och Färgaren 19 för att hantera vatten vid stora skyfall enligt bilaga 2; Skyfallsutredning. Karin Petterssons arkitektbyrå.



Figur 15. Sektion a-a. Karin Petterssons arkitektbyrå.

mark. Med växtbädd beräknas ytan bli maximalt 1,5 meter djup. Vid stora skyfall fylls ytan med vatten som sakta avrinner ut i kombinerad Va-ledning som ligger i Kanalgatan. Marklov krävs.

I Kanalgatan finns en vattenledning, kombinerad dagvatten- och spillvattenledning, fjärrvärmeledning och högspännings- och lågspänningskablar. Samråd vid byggskede krävs därför med VA Syd och Kraftringen.

Dagvattenkassett på Färgaren 19

Dagvattenhantering för fastigheten föreslås ske med ett utjämningsmagasin i form av s k dagvattenkassetter. Mängden uppgår till ca 50 m³ vid 10-års regn med klimatfaktor. Erforderlig yta täcker ca 45 m² och placeras enligt utredning lämpligen enligt figur 14 och 15. Vattnet fördröjs i kassetten innan det rinner ut till den kombinerade va-ledningen i Kanalgatan. För ytterligare fördröjning av dagvatten kommer gården även att försees med mindre vegetationsytor alternativt vegetation i krukor samt med sedumtak på komplementbyggnader.

För fullständig redovisning hänvisas till bilaga 1; *Skyfallsutredning*.

Vägservitut för Färgaren 16

Omgestaltning av Kanalgatan krävs för att servitut till Färgaren 16 ska vara fortsatt möjlig. Portalen som säkerställer servitutet regleras i detaljplan genom reducerad byggrätt. Omgestaltning görs lämpligen i samband med gestaltning av översvämningsyta enligt ovan.

Nedfart till garage

Som en följd av föreslagen garagedfart krävs eventuellt att ett körsträd på Kanalgatan måste fällas. Kommunens ambition är att i detaljprojektering av garagedfarten bevara trädet om möjligt. Värdering och kompensation av körsträdet (vid händelse att det fälls) ska föras in i exploateringsavtalet med byggeherrar.

Ny nätverksstation

Kraftringen har uppmärksammat behovet av en ny nätstation på Kanalgatan. Möjligt placering enligt figur 14. Slutgiltig placering får avgöras i samband med att ombyggnation av Kanalgatan samt kräver även eventuellt ändring/tillägg av befintlig detaljplan S11, antagen 1938.



Installation av dagvattenkassett för fördröjning av dagvatten. Bild; Tyréns AB.

4.5 Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Enligt FN:s barnkonvention, som ratificerades av Sverige 1990, ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Barnets bästa bör med fördel utredas genom att kombinera vetenskap och beprövad erfarenhet med att låta barn själva, om möjligt, komma till tals. Enligt plan- och bygglagen ställs exempelvis krav på att det ska finnas tillgång till friyta för lek och utevistelse vid bostäder, fritidshem, skola och förskola. Den fysiska miljöns struktur har betydelse för i vilken utsträckning barnen kan röra sig fritt och självständigt.

Genomförandet av detaljplanen bedöms bli en förbättring av planområdet ur barnens perspektiv. Nuvarande markanvändningsyta som är parkering bedöms ej som naturlig vistelseyta för barn. En bostadsgård gagnar boende barn inom planområdet för social tillvaro, lek m m.

4.3 Parkering

Nuvarande avgiftsbelagda parkeringsplatser för allmänheten på Färgaren 8 (ca 40 st) upphör. Parkeringsplatser på Färgaren 19 (ca 35 st, varav cirka 15 platser är reserverade för kommun eller arbetsplatser) upphör men ersätts av planerade parkering under mark, se figur 10.

4.6 Hälsa och säkerhet

Dagvattenrecipient

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Se figur 16. Kävlingeån är ca 50 km lång och sträcker sig från Vombsjön i Lunds kommun ut till Lommabukten i Lomma kommun. Avsnittet av Kävlingeån söder om Eslöv heter Bråån. Enligt www.viss.lansstyrelsen.se så är statusen för Kävlingeån idag ”otillfredsställande” samt ”uppnår ej god” status för ekologisk respektive kemisk status. Den största orsaken för detta beror dock främst på övergödning genom fosfor och kväve p g a det intensiva lantbruk som sker i Kävlingeåns närområde.

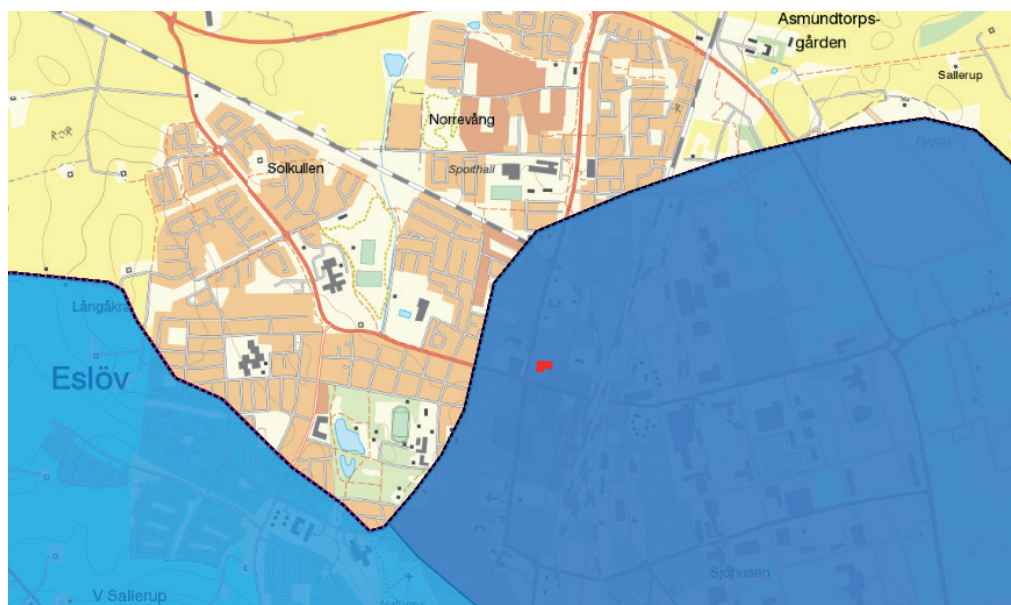
Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär ytterligare försurning av recipienten.

Buller och riskutredning

Här följer sammanfattningen av utförd riks- och bullerutredning från Tyréns. Se i samrådet redovisad bilaga för fullständig utredning.

Sammanfattning buller

Regeringen har fr o m 2015-06-01 fastställt en förordning avseende trafik-



Figur 16. Blått område markerar del av dagvatten recipienten Kävlingeån söder om Eslöv. Planområde markerat i rött.

buller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse.

2017-05-11 beslöt regeringen om en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad. Förordningsändringarna trädde i kraft 2017-07-01 och kan tillämpas på detaljplaner påbörjade fr o m 2015-01-02. Höjningen innebär att krav ställda i bullerförordningen från 2015-06-01 ändras enligt följande:

- Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 60 dBA utanför fasad (tidigare 55 dBA). För små lägenheter, högst 35 kvm, gäller istället att Leq 65 dBA (tidigare 60 dBA) inte bör överskridas utanför fasad.
- Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot sida med högst Leq 55 dBA / Lmax 70 dBA.
- På uteplats gäller Leq 50 dBA / Lmax 70 dBA

För detaljplanen innebär detta sammanfattningsvis (Trafikbullerförordningen 2015:216 inklusive förordningsändringarna) att beräknade trafikbullernivåer från järnväg klaras vid kvarteret Färgaren 8 och 19 vid nybyggnation av bostäder samt övriga lokaler. I vissa delar av planerade byggnader måste planlösningen och lägenheternas storlek anpassas för att klara riktvärdena. Det gäller framförallt hörnan i korsningen Bryggaregatan/Södergatan.

Det finns möjligheter att uppfylla kraven, Leq 50 dBA / Lmax 70 dBA, för uteplats på markplan om de förläggs på ytor som vetter in mot planområdet. Ytterfasad, fönster och eventuella friskluftsdon ska dimensioneras så att riktvärden inomhus för respektive ändamål klaras.

Sammanfattning risk

Syftet med riskanalysen är att avgöra erforderlig riskhänsyn (avseende akuta olycksrisker orsakade av transport av farligt gods på Marieholmsbanan och Södra stambanan). Detta innefattar både att avgöra områdets lämplighet för önskad bebyggelse samt eventuella behov av riskreducerande åtgärder för att kunna tillåta önskad bebyggelse. Utifrån beräknad individrisk med avseende på farligt gods-transporter på järnväg fås att kv. Färgaren ligger på ett sådant avstånd från järnvägen att individrisken är att anse som tolerabel. På ca 80 meters avstånd från närmsta räl är individrisken låg och flerbostadshus samt handel tolerabel markanvändning enligt Länsstyrelsen Skånes riktlinjer RIKTSAM.

Samballsrisken ökar något med tillkomsten av fler bostäder på kv. Färgaren. Ökning gör att risken hamnar inom ALARP, om än i mindre omfattning. Det långa avståndet

till järnvägen gör att det i huvudsak är giftig gas som bidrar till den ökade risknivån. Därför rekommenderas åtgärder vilka reducerar konsekvenserna vid en olycka med giftig gas. Rekommenderade åtgärder för att visa på god riskhänsyn är:

- *Friskluftsintag bör inte placeras på östra fasaden som vetter mot järnvägen, detta för att minska risken att giftig gas sprids in i bebyggelse inom kv. Färgaren. Om ventilationslösningen placeras på taket skall denna placeras så att friskluftsintaget är riktat bort från järnvägen, d.v.s. åt väster.*
- *Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader inom kv. Färgaren kan införas. Denna åtgärd är svårare att reglera än ovanstående eftersom det måste finnas personer tillgängliga som kan stänga av ventilationen vid alla tillfällen när en eventuell olycka inträffar. Detta måste säkerställas för att åtgärden ska vara effektiv. Det bör därför utredas om den är genomförbar och ekonomiskt rimlig.*

Då riskökningen till följd av tillkommande bebyggelse på kv. Färgaren ej gör att riktlinjerna enligt RIKTSAM överstigs (för N=1 överskrids riktlinjerna även utan bebyggelse) är ovan listade åtgärder ej kravställande utan endast rekommendationer.

Bilden nedan redovisar resultatet av individriskberäkningarna på karta. Grönt område visar att för kv. Färgaren tillåter RIKTSAM samtlig form av markanvändning.

Kommunens ställningstagande vad avser buller inför granskning

Bullerbestämmelserna ska inte verka begränsande på järnvägstrafiken på Södra Stambanan eller begränsa riksintresse för kommunikation.

Då kommunen erfarit en otydlighet mot trafikbullerförordningar då riktvärden för trafikbuller preciseras på plankartan har detta strukits inför granskningen. I dialog med Länsstyrelsen om lämpliga åtgärder är slutsatsen för kommunen att istället införa en villkorad planbestämmelse enligt PBL 4 kap §14; ”Startbesked får inte ges innan åtgärder som förebygger omgivningsbuller från spårtrafik har vidtagits.” Det åligger sökande av bygglov att inkomma med gestaltningsförslag för hur riktvärdena för buller från spårtrafik kan innehållas.

Geoteknisk och markmiljö utredning för Färgaren 8 och 19

En geoteknisk och markmiljö utredning med provborrstagning har genomförts för Färgaren 8 respektive 19 under februari-mars 2017. Se i samrådet redovisad bilaga för fullständig utredning. Syftet med utredningen har varit att ge en övergripande geoteknisk rekommendation för grundläggning, schaktning m.m. samt för hantering av eventuellt förorenad mark.

Förorenad mark och schaktning

Vad avser förorenad mark så visar utredningen att det finns förhöjda halter

av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och tyngre metaller vid några av provtagningspunkterna på fastigheterna. PAH är en vanligt förekommande föroreningstyp i fyllnadsmassor inom stadsmiljöer, ursprunget kan t ex vara krossad asfalt, stenkolstjära och dylikt.

Den förorenade jorden ska avlägsnas med schaktning i samband med att grundläggningsarbetena startar. Innan schaktarbete påbörjas ska en skriftlig anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden, Eslövs kommun. Anmälan, som ska beskriva hur byggherrarna avser att avhjälpa föroreningarna, ska lämnas in minst 6 veckor innan schaktarbeten beräknas påbörja och den ska godkännas av miljöavdelningen innan arbetena får påbörjas. Miljöavdelningen ska sedan även kontrollera och godkänna att schaktarbetena utförts enligt anmälan.

Markens lämplighet avseende markföroreningar villkoras enligt planbestämmelse: *Startbesked får inte ges innan markens lämplighet, avseende markföroreningar, har säkerställts* (PBL 4 kap 14 §).

Radon

Marken är enligt den utredningen klassad som normalrisk område för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonskyddade vilket säkerställs med planbestämmelse.

5. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Skansporten AB och Eslövs Bostads AB (Ebo) är byggherrar (exploatörer) och ansvarar för att tillkommande bebyggelse inom planområdet sker enligt planens intentioner.

Kraftingen nät AB ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme.

5.2 Avtal

Planavtal

Skansporten AB tillsammans med Casa Färgaren 19 AB och Eslövs kommun undertecknade planavtal i november 2016. Planavtalet har sedan 1 januari 2017 övertagits av Skansporten AB och Eslövs Bostads AB.

5.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som planen vinner laga kraft.

5.4 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standard förfarande. Samråd kring detaljplanen skedde hösten 2017, granskningsskede beräknas ske under vintern 2019 och antagande under vår-vintern 2019.

5.5 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar.

Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal gällande omgestaltning på Kanalgatan ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska tecknas mellan Eslövs kommun och byggherrarna. Omgestaltningen syftar till att möjliggöra bebyggelse enligt detaljplanen; åtgärdsförslag för att omhänderta överflödigt vatten vid skyfall enligt bilaga 1, samt övrig omgestaltning av Kanalgatan.

5.6 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En risk- och bullerutredning, som redovisades under samrådet, har genomförts för planområdet.

En översiktlig geoteknisk och markmiljöundersökning, även den redovisad under samrådet, har genomförts med avseende på förorenad mark.

En skyfallsutredning har genomförts, se bilaga 1.

En uppdatering av skuggstudien har genomförts. Se bilaga 2.

5.7 Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Det finns ett avtalsservitut för väg mellan Färgaren 19 och Färgaren 16 (Färgaren 16 ingår ej i planområdet).

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef,
Tillväxtavdelningen

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA



ESLÖVS
KOMMUN