



## Detaljplan för Sebran 38, i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningshandling



**Diarienummer:** KS 2017.0442

**Upprättad:** 2022-03-29

### Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bullerutredning, Sweco 2020-11-05
- Solstudie, Lokal XXX Arkitekter 2021-10-28
- Parkeringsutredning, Lokal XXX Arkitekter 2021-10-28
- Geotekniska förutsättningar, Lokal XXX Arkitekter 2021-10-28
- Dagvatten och skyfall, Lokal XXX Arkitekter 2021-10-28
- Miljöteknisk markundersökning, Contractor Areco 2019-05-09

### Standardförfarande:



**VAD ÄR EN DETALJPLAN?**

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

**PLANPROCESSEN**

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

## INLEDNING

### SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse om fyra till åtta våningar inom fastigheten samt möjlighet till centrumverksamhet.

Exploatören planerar att bygga cirka 40 lägenheter. Planområdet är cirka 660 kvm och innefattar kvartersmark för bostadsändamål samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen.

Den nya byggnaden med en högre byggnadsdel i det sydöstra hörnet markerar korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan och ger en fondverkan i gaturummet. Tillsammans med kvarteret Timmermannen och kvarteret Stenbocken samlas hög bebyggelse (över 7 våningar) i Eslövs tätort till ett begränsat område vilket ger ett sammanhängande stadslandskap. Byggnaden regleras i gestaltning avseende bland annat utformning av fasader och bottenvåning vilket innebär en positiv förändring av Västerlånggatan och Repslagaregatan med ett blickfång som skapar en intressant fokuspunkt. Inom planområdet ligger idag två envåningsbyggnader med visst kulturhistoriskt värde. Byggnaderna visar på den äldre, lägre bebyggelsen med gathus som beskrivs i riksintresset för kulturmiljö i Eslöv. Rivning av dessa byggnader bedöms av kommunen inte påverka riksintresset i stort då de värden som finns inom planområdet finns representerade på andra platser i Eslöv så som längs Vångavägen där gathusen har det typiska utseendet och med egna trädgårdar på baksidan.

Parkeringsbehov löses på kvarterets innergård. För att kompensera för parkeringens ianspråktagande av friyta ska parkering överbyggas med en upphöjd, planteringsbar, gård samt ska takterrasser uppföras. Området är känsligt för översvämning vid kraftigt skyfall och utformning av byggnaden samt den underliggande ytan på gården ska anpassas till detta.

De huvudsakliga förändringarna efter samråd är:

- Utveckling av förslaget i förhållande till riksintresse för kulturmiljö
- Ändring av utformning av föreslagen byggnad
- Utveckling av hantering av dagvatten- och skyfall samt geoteknik
- Redaktionella ändringar i text och bild

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| INLEDNING.....                               | 3  |
| SAMMANFATTNING.....                          | 3  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR.....                         | 6  |
| PLANDATA.....                                | 6  |
| BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING ..... | 7  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....            | 8  |
| KULTURMILJÖ.....                             | 12 |
| ARKEOLOGI/FORNLÄMNINGAR .....                | 15 |
| SERVICE.....                                 | 15 |
| TRAFIK .....                                 | 15 |
| NATUR.....                                   | 16 |
| TOPOGRAFI .....                              | 16 |
| GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....               | 16 |
| MARKFÖRORENINGAR .....                       | 17 |
| DAGVATTEN OCH SKYFALL.....                   | 18 |
| MARKRADON .....                              | 19 |
| LUFTFÖRORENINGAR .....                       | 19 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                    | 19 |
| PLANFÖRSLAG .....                            | 20 |
| MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD .....           | 20 |
| TRAFIK .....                                 | 24 |
| BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD .....              | 25 |
| NATUR.....                                   | 26 |
| EKOSYSTEMTJÄNSTER .....                      | 26 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                    | 26 |
| SÄKERHET OCH HÄLSA .....                     | 27 |
| SOCIALA ASPEKTER .....                       | 27 |
| KONSEKVENSER.....                            | 28 |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                      | 28 |
| MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....              | 29 |
| DAGVATTEN .....                              | 29 |
| ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL .....               | 29 |

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| MARK OCH GRUNDLÄGGNING .....                      | 30 |
| MARKRADON .....                                   | 30 |
| MARKFÖRORENINGAR .....                            | 30 |
| STADSBILD.....                                    | 30 |
| SOLFÖRHÅLLANDEN.....                              | 30 |
| TRAFIK .....                                      | 32 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                         | 32 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                          | 33 |
| SOCIALA KONSEKVENSER.....                         | 33 |
| GENOMFÖRANDE .....                                | 34 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                      | 34 |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER ..... | 34 |

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## PLANDATA

### Areal och Markägförhållanden

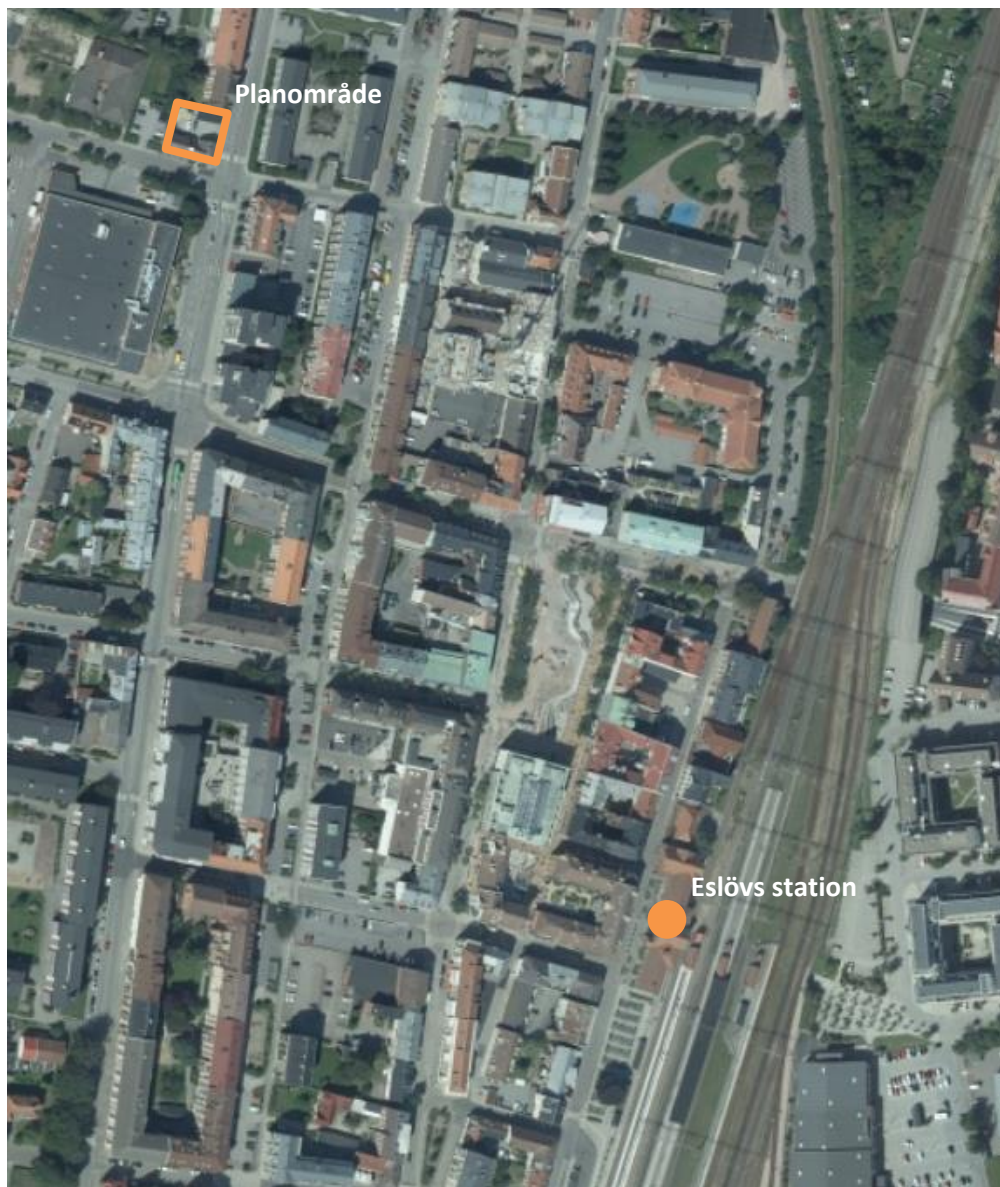
Planområdet är totalt cirka 660 kvm stort och omfattar fastigheten Sebran 38 och ägs av Rezniqi & Fastighet AB.

### Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet gäller detaljplan S106 – Förslag till ändring av stadsplanen *för område kring Föreningstorget i Eslöv* som antogs 1961. Gällande detaljplan tillåter bostäder i tre våningar på halva delen av fastigheten mot Västerlånggatan.

Resterande mark får inte bebyggas enligt planen. Detaljplanen är inte genomförd inom aktuell fastighet.

Angränsande fastigheter är Sebran 34, 35 och 37 samt Eslöv 53:4.





## **BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING**

Planområdet ligger i korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan. Inom planområdet finns två sammanbyggda byggnader i en våning med tillhörande komplementbyggnader på en mindre gård. Gården är i huvudsak hårdgjord och infart sker från Västerlånggatan.

Byggnaderna är en av de kvarvarande låga byggnaderna i Eslövs tätort och används i nuläget som kontor. Den låga skalan och formen är typisk för de mindre bostadshus som uppfördes längs de äldre tillfartsvägarna in till centrala Eslöv. Gathusen bildade en enhetlig miljö och längs vissa gator finns denna enhetliga miljö kvar såsom vid Västergatan som ligger cirka 300 meter från planområdet. Fasaden på en av byggnaderna är i puts mot Repslagaregatan och tegel in mot gården. Den andra byggnadens fasad är i skivmaterial och är tydligt tilläggsisolerad.

Enligt Stadsbyggnadsprogrammet för Eslövs kommun från 2004 ligger planområdet precis utanför området ”Stenhusstaden” som syftar på slutna kvarter med putsade eller tegelklädda fasader. Området som kvarteret är beläget i är även upptaget i område av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset gäller järnvägsstaden och den stadsmiljö som visar järnvägen och industrialismens betydelse för Eslövs tätortsutveckling, från stationssamhälle till stad.



*Foto över planområdet sett från Västerlånggatan (2020-09-03)*

### Historik

Planområdet omfattades av Erik Bülow-Hubes stadsplan från år 1913 innan en ändring av stadsplanen för området gjordes. I stadsplanen går det att se befintligt hörnhuset på fastigheten som markerar korsningen Västerlånggatan – Repslagaregatan samt vad som kan vara en låg gårdsbyggnad som finns på fastigheten idag.



Stadsplan över Eslöv 1913, aktuellt planområde markerad med streckad linje

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan Eslöv 2035

Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Avseende förtätning anger översiktsplanen att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området och att utveckling ska verka för socialt hållbara strukturer och motverka segregation genom bland annat varierande hustyper och upplåtelseformer. Kommunen ska värna och stärka kulturhistoriska värden, platser, stråk och gatumiljöer samt sociala och demokratiska rum. Ambitionen är att stärka inkluderande miljöer som uppmuntrar till möten, aktiviteter och rörelser på lika villkor.

Planområdet ingår i förtätningsområde för väster om stambanan. Förtätning ska ske i lämpliga lägen och med en blandad täthet och funktioner. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka de befintliga värdena i området. Hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, grönstruktur, kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer och kulturmiljö. Nära planområdet går även en grön koppling från östra delen av Eslövs tätort genom parken Stallhagen och vidare västerut.

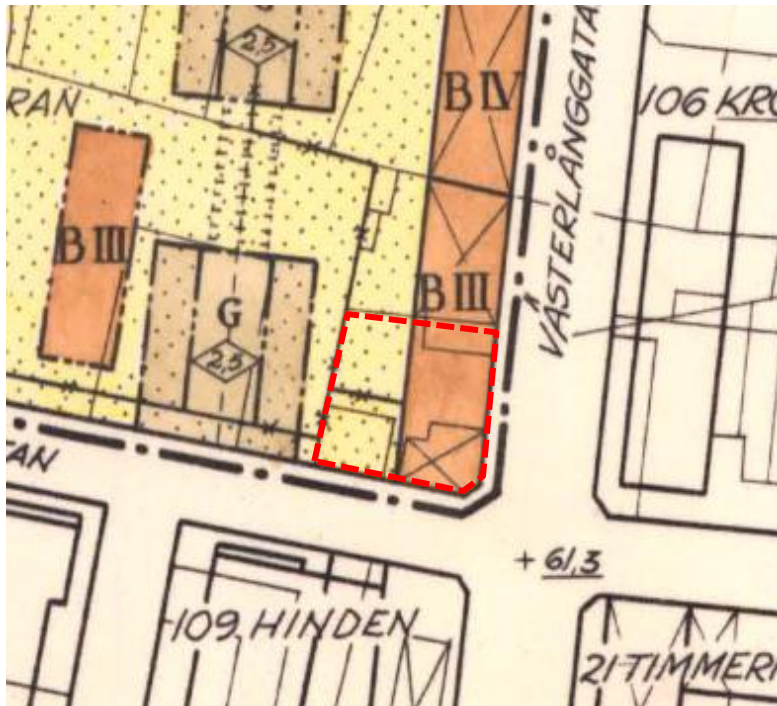
Förtätningen av Sebran 38 bedöms av kommunen vara förenlig med gällande översiktsplan.



### Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan S106 – *Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv* som antogs 1961. Gällande detaljplan tillåter bostäder i tre våningar på halva delen av fastigheten mot Västerlånggatan.

Resterande mark får inte bebyggas enligt planen. Detaljplanen är inte genomförd inom aktuell fastighet. Inom planområdet gäller även tomtindelning 1975-11-25 för kvarteret 111 Sebran i Eslöv i Eslövs kommun.

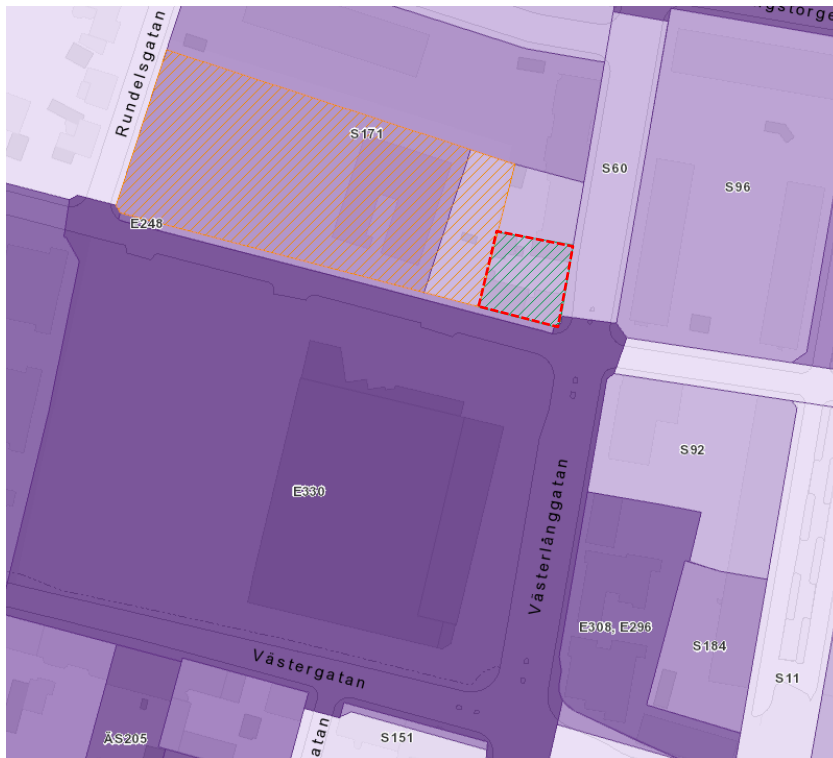


Utsnitt från gällande detaljplan S106 – *”Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv”* för Sebran 38. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

### Angränsande detaljplaner

- ”S-171 - Ändring av stadsplanen för kvarteret 111 Sebran” antagen 1975. Detaljplanen anger område för centrumbebyggelse och område för bostäder i högst tre våningar gällande bostadsbebyggelse.
- ”S-60 - Ändring av stadsplan för området kring Föreningstorget” antagen 1954. Detaljplanen anger område för allmän plats gata/torg.
- ”S-96 - Ändring av stadsplanen för kvarteren 106 Kronhjorten och 104 Isbjörnen” antagen 1961. Detaljplanen anger område för bostäder i högst tre våningar.
- ”S92 - Ändring av stadsplanen för kvarteret 212 Timmermannen”, antagen 1960. Detaljplanen anger område för bostäder i högst tre våningar mot Västerlånggatan och bostäder och handel i två våningar mot Repslagaregatan.
- ”E220 - Detaljplan för Stenbocken 14 & 15”, antagen 2021. Detaljplanen anger område för bostäder och centrumverksamheter i två till åtta våningar.

På angränsande fastighet Sebran 34 och 35 finns en pågående planbeskedsärende.



Karta över angränsande detaljplaner. Aktuellt planområde markerad med röd streckad linje.

### Bostadsförsörjningsprogram

Gällande bostadsförsörjningsprogram (2021) visar att Eslövs har haft en stadig befolkningstillväxt under 2000-talet och befinner sig i en expansiv region där befolkningen kommer att öka. Det är främst barn samt vuxna i åldrarna 30–49 år som flyttar till Eslöv. Inflyttare lockas av närhet till natur och rekreation, huspriser, pendling och boende. Majoriteten av kommuner i såväl riket som Skåne rapporterar ett underskott av bostäder, inklusive Eslövs kommun. Majoriteten av bostäderna i Eslöv byggda sedan 2013 har varit flerbostadshus, framför allt hyresrätter.

Kommunens mål för bostadsförsörjningen delas upp i tre teman: bostadsutbud, befolkningstillväxt och särskilda grupper.

1. Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år
2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendalternativ.
3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv. Stor hänsyn ska tas till grönområden och rekreationsområden.
4. Bostadsförsörjningen av byarna ska anpassas utifrån byarnas unika bostadsbehov och identitet
5. Befolkningen ska öka med cirka 1 procent årligen
6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen
7. Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre befolkning för att ge dem ökad möjlighet till självständighet och trygghet
8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt

9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendialternativ för personer med funktionsnedsättning

Exploatören avser bygga cirka 40 stycken lägenheter utifrån detaljplaneförslaget. Upplåtelseform och storleksblandningar regleras inte i detaljplanen.

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2018-02-27 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Kv. Sebran 38.

### **Riksintressen**

Planområdet är berört av riksintresse för kulturmiljövård, område M182. Riksintresset är motiverat utifrån järnvägens och industrialismens påverkan på utvecklingen av Eslöv från stationssamhälle till stad. I beskrivningen av riksintresset är följande värden uttryckta: *”Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna 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 bland annat den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet ”Eslövsgotik”. Järnvägs miljön 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.”* (Text från RAÄ, ”Riksintressen för kulturmiljövården – Skåne län, 2014-02-18”) Läs även under rubriken ”Kulturmiljö”.

### **Miljöbalken**

På fastigheten har det tidigare funnits en bilverkstad som har gett upphov till viss förorening av marken inom planområdet. Läs mer under rubriken ”Markföroreningar”.

## KULTURMILJÖ

### Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård där värdet bland annat ligger i Eslövs utveckling från stationssamhälle till stad. För området där fastigheten Sebran 38 finns är de värdebärande elementen av riksintresset framför allt rutnätsstaden och gathusbebyggelsen.

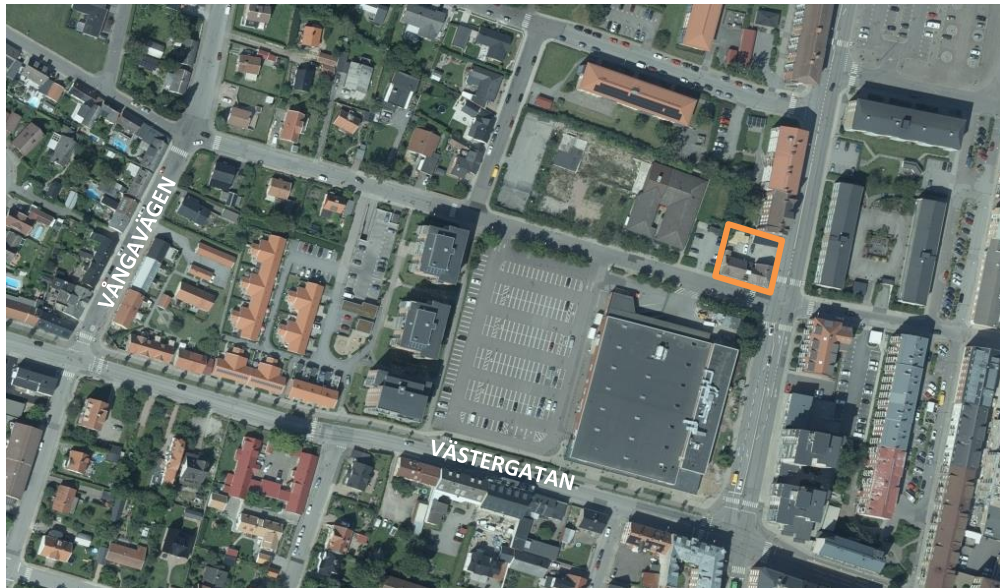
Byggnaderna inom planområdet har ett visst kulturhistoriskt värde. Under åren har båda byggnaderna förvanskats med bland annat tilläggsisolering och fönsterbyte men byggnadernas volym visar på hur gathusbebyggelsen i Eslöv har sett ut.

Vid sekelskiftet skedde en stor expanderings av orten och 1913 uppfördes den första stadsplanen där Västergatan blev en viktig indelning för de olika stadskaraktärerna i tätorten: Stenstaden, trädgårdsstaden/villastaden och småhusbebyggelse. Längs Västergatan går det att se alla stadskaraktärer och hur bebyggelsen i tätorten har förändrats från bondgårdar och gatuhus till varierande och småskalig till större likformiga och sammanhängande byggnadsvolymer från 1930-talet och framåt. Enligt kulturmiljöinventering från 2018 (som ligger till grund för pågående arbete med kulturmiljöprogram för Eslöv) ligger kvarteret Sebran inom stadskaraktären småhusbebyggelse. Stadskaraktären av småhusbebyggelse är mest märkbar längre väster om planområdet och utmärks av så kallad "utomplansbebyggelse", bebyggelse som uppkom innan den första stadsplanen togs fram.

Gathusen, som omfattas av riksintresset, var små bostäder i oftast 1 - 1½ våning och individuellt utformade. Husen var placerade med långsidan utmed gatan och med trädgårdar på baksidan. Fasaderna var ofta i tegel eller puts med entrén mot gatan. Typiska hus från den här perioden finns fortfarande att se längs Vångavägen, cirka 300 meter väster om planområdet.

Byggnaderna inom kvarteret Sebran finns inte beskrivna i något kulturmiljöunderlag och är inte inventerade. I kommunens bygglovsarkiv finns bygglov från år 1914 som anger att byggnaden som vetter mot Repslagarevägen är avsedd som verkstad. 1922 inreds vinden i verkstaden med ett litet kontor som har fönster ut mot Repslagaregatan och 1939 byggs en ekonomibyggnad med garage på gården mot Sebran 37. Byggnaden i hörnet av fastigheten är avsedd för bostad vilket bekräftas genom ett bygglov från 1928 då bygglovet gäller "*Förslag till ändring med bibehållande af 2 kök*". Det är inte fastställt när denna byggnad först uppfördes. I bygglovet från 1914 redovisas som befintlig. Det verkar även ha funnits en affär i hörnet då det är angivet i ett senare bygglov från 1957. I bygglovet från 1957 föreslås en förändring som innebär att affären tas bort och verkstadsbyggnaden och bostadsbyggnaden byggs ihop. Det är oklart om det finns kvar bostäder i byggnaden efter denna förändring. 1988 sker byte av fasad och byggnaderna får utseendet de har idag.





Kartbild som visar Vångavägen och Västergatan i relation till planområdet



Karaktäristiska gathus längs Vångavägen



Befintlig bebyggelse inom planområdet sett från Repslagaregatan



Förslag till verkstadsbyggnad i form N:1  
i kv. N:111 Lebran i Östlövstad.

17.11.1919 enligt villkor § 179. betygat.

A byggnadsnämndens vägnar

*Magelund*  
Ordförande



Fasad åt vän

Skärning N-B

Plan å form N:1 i kv. N:111

17.11.1919 enligt villkor § 179. betygat.

A byggnadsnämndens vägnar

*Magelund*  
Ordförande

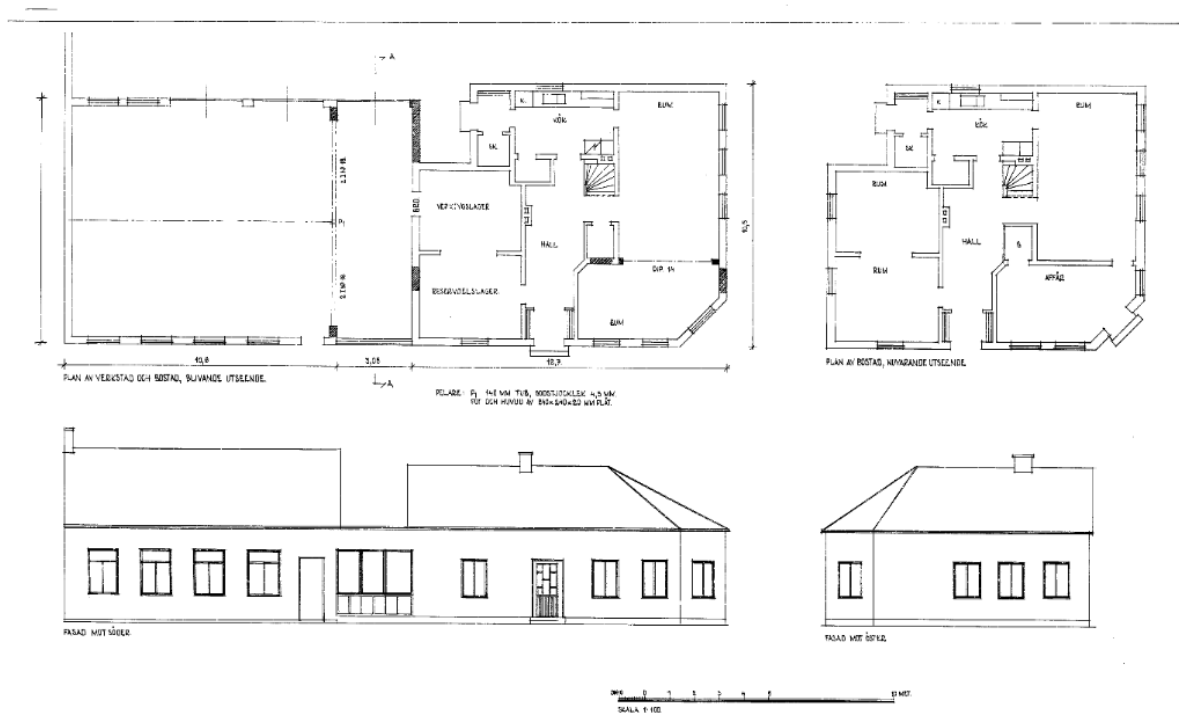
Lebran i Östlövstad.



Röpslagsgatan



Utdrag från bygglov från 1914, "Förslag till verkstadsbyggnad"



Utdrag från bygglov från 1957 som visar ombyggnad av bostadsbyggnaden i hörnet av Sebran 38

## ARKEOLOGI/FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

## SERVICE

Inom 500 meter från planområdet finns flera butiker och restauranger. I direkt anslutning finns en livsmedelsbutik.

Inom 500 meter finns flera grundskolor (Västra skolan, Ekenässkolan) och förskolor (Emmabo, Kluringen) samt ett äldreboende (Gjutaregården). Närmaste vårdcentral ligger 400 meter öster om planområdet.

## TRAFIK

### Gång- och cykelvägar

Längs Västerlånggatan finns det dubbelsidig gångbana och cykling sker på gatan i blandtrafik. Längs Repslagaregatan finns dubbelsidig gångbana och även här sker cykling i blandtrafik.

I och med ombyggnad av Föreningstorget, ca 140 meter norr från planområdet, finns planer på att även utveckla Västerlånggatan i anslutning till torget och bygga om den med cykelbana. Det finns inga beslut om cykelbanan även skulle fortsätta längre söderut längs hela Västerlånggatan.

### Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats, Repslagaregatan. Busslinje 2 trafikerar hållplatsen med en turtäthet av två avgångar i timmen. Busslinjen går till bland annat Stora Torg och Eslövs station.

Från planområdet tar det cirka 5 minuter att cykla och cirka 10 minuter att gå till Eslövs station där både buss och tåg trafikerar. Bland annat går Öresundståg och Pågatåg till Lund, Malmö och Kristianstad.

### Biltrafik

Enligt kommunens trafikmätning från 2016 trafikerar 4 700 fordon per vardagsmedeldygn Västerlånggatan där 5% klassas som tung trafik. Cirka 1 200 fordon per vardagsmedeldygn trafikerar Repslagaregatan där 5% är klassad som tung trafik. Andel tung trafik har påverkan på bland annat bullerberäkning. Läs mer under rubrik "Buller och störningsskydd".

### Parkering

På Sebran 38 finns idag en parkeringsyta för cirka fem till sex bilar. Det finns inte möjlighet till långsgående parkering på Repslagaregatan eller Västerlånggatan.

Den 6 april 2021 antog kommunstyrelsen i Eslövs kommuns parkeringsnorm 2020 för kommunen. Inom den centrala zonen ska det finnas minst 6 bilparkeringar och 20 respektive 2 parkeringar för cykel och lastcykel per 1000 m<sup>2</sup> BTA.

| Tabell Parkering cykel/ 1000 m <sup>2</sup> BTA |                   |           |                            |           |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------------|-----------|
|                                                 | Centrala zonen    |           | Övriga staden och kommunen |           |
|                                                 | Cykel             | Lastcykel | Cykel                      | Lastcykel |
| Flerbostadshus                                  | 20                | 2         | 20                         | 2         |
| Småhus                                          | På egen fastighet |           |                            |           |
| Verksamheter                                    | 20                | 4         | 20                         | 4         |

| Tabell Parkering bil/ 1000 m² BTA |                   |                            |  |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------|--|
|                                   | Centrala zonen    | Övriga staden och kommunen |  |
| Flerbostadshus                    | 6                 | 8                          |  |
| Småhus                            | På egen fastighet |                            |  |
| Verksamheter                      | 6                 | 8                          |  |

### NATUR

Inom planområdet finns inga gröna värden då hela området är bebyggt eller belagt med hårdgjorda ytor. Närmaste rekreatiomsområde är parken Stallhagen som ligger 150 meter från planområdet. I Stallhagen finns lekplatsen Vallarevägen. Omkring 200 meter öst om planområdet finns även Badhusparken som också har en lekplats med både lekredskap för yngre och aktiviteter för äldre barn så som basketkorgar.

### TOPOGRAFI

Inom planområdet finns inga höjdskillnader. Medelhöjden i planområdet är 61 meter över nollplanet. Repslagaregatan och Västerlånggatan ligger även dessa på 61 meter över nollplanet närmast planområdet.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk bedömning (Lokal XXX arkitekter, 2021-10-28) för planområdet baserad på tidigare utförda geotekniska utredningar och åtgärder i

närområdet redovisar att det är troligt att det kommer krävas grundläggningsåtgärder. I *“Översiktligt Projekterings PM Geoteknik”*, upprättad av Sweco för det intilliggande Kvarteret Stenbocken fastslår man att *“byggnader i upp till 5 våningar bedöms kunna grundläggas utan några speciella geotekniska förstärkningsåtgärder”*. En högre byggnad kräver andra grundläggningsåtgärder, exempelvis pålning likt den grundläggningsmetod som utförts i Kv Timmermannen 16 som är belägen mindre än 100 meter från Sebran 38.

## MARKFÖRORENINGAR

På Sebran har det tidigare legat en bilverkstad. Contractor Areco har tagit fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad 2019-05-09. Provtagningen genomfördes av utredaren 2019-05-02. Gårdsplanen delades in i två områden och prover togs från fyra borrhälsar. Inga prov togs på massor under befintliga byggnader. Sju prov skickades på analys för BTEX, alifater, aromater, PAH och metaller inkl. kvicksilver.

Analysresultatet visade på halter över känslig markanvändning (KM) för PAH-H, bly och koppar i område 1 vid 0–0,5 m. Vid 0,5–1 m ligger halterna av koppar över mindre känslig markanvändning (MKM). Även i område 2 vid 0–0,5 m är halten av koppar över MKM. Vid 1,5–2,2 m ligger halten av PAH-H samt PAH-M över KM. De naturliga jordlagren vid 1–2 m i område 1 samt vid 2,2–3 m i område 2 visar inte på några halter över mindre ringa risk (MRR).

Förslag på åtgärder för att avhjälpa föroreningarna är att schakta ur fyllnads-massorna ned till de naturliga jordlagren. Hur djup fyllningen är undersöks i samband med att en detaljerad geoteknisk utredning tas fram i bygglovsprocessen.



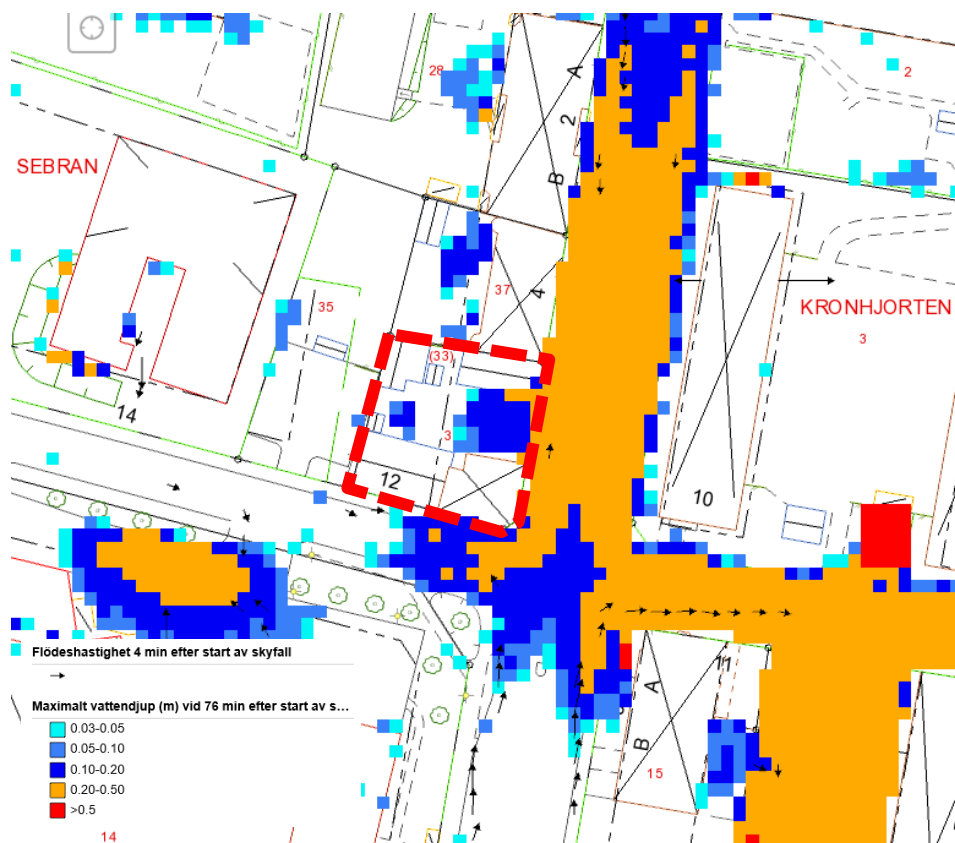
Område som har undersökts avseende markföroreningar.

## DAGVATTEN OCH SKYFALL

Planområdet ligger i direkt anslutning till ”Detaljplan för Stenbocken 14 och 15”. I dagvatten- och skyfallsutredning för Stenbocken 14 & 15 (Sweco, 2020-04-30 (rev. 2021-05-17)) anges att planområdet för Stenbocken ligger inom avrinningsområdet för Bråån: Kävlingeån - Damm i Rolfsberga (WA89289464) men att vatten leds till Krondiket vidare till Krondammen för att slutligen mynna i Saxån: Välabäcken-källa (WA65855704). Planområdet sammanfaller också med avrinningsområde för grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge (WA23502724). Saxån - Välabäcken-källa ekologiska status är klassad som måttlig. Eslöv - Flyinge ekologiska status är även denna klassad som god. Eftersom Sebran 38 ligger direkt norr om Stenbocken 14 och 15 är det sannolikt att båda planområdena ligger inom samma avrinningsområde.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Enligt skyfallskartering från 2016 är planområdet utsatt för översvämning vid kraftiga skyfall och vatten kan bli stående upp till ett djup på 20 cm på ytan som idag är parkering. Lågpunkten är ca 12 meter lång och 9 meter bred (108 m<sup>2</sup>). Räknat på en översvämning om 20 cm innebär det att cirka 25 m<sup>3</sup> skyfallsvatten kan ansamlas på ytan vid översvämning.



Utdrag från skyfallskartering. Planområdet markerat med röd streckad linje



**MARKRADON**

Radonhalten är uppmätt till mellan 9,8 och 17,8 kBq/m<sup>3</sup>, vilket är inom normalriskintervallet. (Normalriskmark 10-50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>.)

**LUFTFÖRORENINGAR**

Luften i Eslöv är generellt god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

**TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten finns i Västerlånggatan och Repslagaregatan. Det finns både separerade och kombinerade ledningar för spillvatten.

Ledning för fiber finns i Repslagaregatan. Ledning för fjärrvärme finns i Västerlånggatan.

Genom planområdet går en teleledning som kopplas på övriga teleledningar i Repslagaregatan och Västerlånggatan.

Sophantering sker på egen fastighet. Närmaste återvinningstation ligger vid Norregatan, cirka 400 meter från planområdet.

# PLANFÖRSLAG

## Plansökande

Plansökande är Reznici fastigheter AB. Lokal XXX Arkitekter har tagit fram ett bebyggelseförslag för plansökanden.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse om fyra till åtta våningar inom fastigheten samt möjlighet till centrumverksamhet.

## MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Markanvändningen inom Sebran 38 kommer att ändras från kontor till bostäder samt möjlighet till centrumverksamhet.

Ny bebyggelse ska uppföras i varierande fyra till åtta våningar. De högre våningarna markerar korsningen Repslagaregatan/Västerlånggatan och skapar ett blickfång. Planförslaget innebär att kvarteret kommer att få en hög exploatering. För att tillskapa gårdssytor ska parkeringen överbyggas med ett planterbart bjälklag och för att kompensera de begränsade gårdssytorna ska takterrasser byggas. Ytan under gården ska uppföras nedsänkt för att kunna fungera som en skyfallsyta vid tillfälliga översvämningar vid kraftiga regn.

Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet för både tak, takfot, fasader och bottenvåning. Det innebär att särskild omsorg ska läggas vid byggnadens detaljer och material vilket är viktigt med hänsyn till omfattningen av exploateringen och att planområdet är beläget i ett centralt och känsligt läge.

I bottenvåning finns utrymme för verksamheter då denna är reglerad till att ha ett fritt mått till överliggande bjälklag om minst 3,8 meter.



Vybild över förslagen ny byggnad av Lokal XXX arkitekter. Bilden visar ett skissförslag.



*Bild från Västerlånggatan i riktning norrut.*

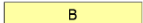
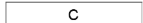


*Bild från Repslagaregatan i riktning västerut.*



*Bild från Västerlånggatan i riktning söderut.*

## GENOMGÅNG AV PLANBESTÄMMELSER

| Bestämmelse                                                                         | Bestämmelseformulering                                       | Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. GRÄNSBETECKNINGAR</b>                                                         |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Planområdesgräns                                             | Avgränsning av planområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | Användningsgräns                                             | Avgränsning av användningsgräns                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Egenskapsgräns                                               | Avgränsning av egenskapsbestämmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2. ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b>                                             |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kvartersmark</b>                                                                 |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Bostäder                                                     | Möjlighet att uppföra bostäder inom planområdet i enlighet med syftet med detaljplanen                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Centrumverksamheter                                          | Möjlighet att uppföra centrumverksamheter så som handel, kontor, samlingslokaler med mera                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</b>                                    |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bebyggandets omfattning</b>                                                      |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Endast komplementbyggnader får placeras                      | Begränsning av placering av byggnad för att möjliggöra en liten gård och balkonger/uteplatser mot ljuddämpad sida                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Högsta nockhöjd i meter                                      | Reglering av högsta nockhöjd och byggnadshöjd för att begränsa byggnadens höjd så att den anpassas till omgivande bebyggelse samtidigt som byggnaden skapar ett blickfång i hörnet av Repslagaregatan/Västerlånggatan. Reglering av både nockhöjd och byggnadshöjd säkerställer även att byggnaden inte kan uppföras högre än det avsedda våningsantalet (4 till 8) |
|  | Högsta byggnadshöjd i meter                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Utformning</b>                                                                   |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| f <sub>1</sub>                                                                      | Hörnet ska utformas med en hörnavskärning i minst 1 ½ våning | Reglering av utformning av hörn mot Repslagaregatan/Västerlånggatan för att skapa en intressant fasad i detta läge som genom en avskärning dels samspelar med fastighetens utformning dels bidrar till ett gaturum anpassad i ögonhöjd till gatans liv och rörelse                                                                                                  |
| f <sub>2</sub>                                                                      | Takterrass ska uppföras                                      | Då planområdet inte har möjlighet till en grön innergård för utevistelse ska detta kompenseras genom takterrasser                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (generell)                                                                          | Fasad ska utformas i tegel med inslag av mönstermurning      | En av de värdebärande delarna i riksintresset för kulturmiljö i Eslöv är tegel. För att knyta an till riksintresset ska ny byggnad därför uppföras i tegel som med detaljer av mönstermurning tar upp klassiska byggnadstekniker samtidigt som ny byggnad kan få en modern utformning                                                                               |

|                  |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (generell)       | Bottenvåning mot gata ska vara glasad till minst 50%                                                                 | Liv och rörelse i bottenvåning är viktig för att skapa ett levande gaturum. Bottenvåning mot gatan får därför inte uppföras sluten utan ska uppföras med fönster eller annan glasad utformning                                                                                                                                                           |
| (generell)       | Särskild vikt ska läggas vid utformning av tak och takfot                                                            | En högre byggnad ställer krav på att gestaltningen genomgående håller en hög kvalité, från bottenvåning till tak. Tak och takfot ska därför utformas med omsorg kring detaljer                                                                                                                                                                           |
| (generell)       | Balkonger får inte kraga ut över gata                                                                                | För att skapa ett lugnt intryck i fasad och ansluta till den äldre bebyggelsen får balkonger inte kraga ut över gata                                                                                                                                                                                                                                     |
| (generell)       | Enskilda bostäder större än 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida | Delar av planområdet är utsatt för buller vilket hanteras genom att bostäder som är större än 35 kvadratmeter måste ha minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida så som anges vid planens antagande gällande bullerförordning                                                                                                                |
| (generell)       | Loftgång och balkong får uppföras inom kvartersmark. Loftgång får inte uppföras mot gata                             | Mot innergård får loftgång och balkong uppföras ovan så kallad korsmark. För att skapa ett liv ut mot gatan får loftgång inte uppföras mot gata                                                                                                                                                                                                          |
| (generell)       | Byggnadskroppens fasad och tak ska ges en vertikal verkan                                                            | För att skapa en intressant fasad som accentuerar byggnadens höjd ska fasader och tak ges en vertikal verkan vilket kan ske genom detaljer i fasad, placering av fönster och utformning av tak                                                                                                                                                           |
| (generell)       | Balkonger får inte glasas in                                                                                         | Kontakten med gatan är viktig för att skapa ett levande gaturum vilket är varför balkonger inte får glasas in                                                                                                                                                                                                                                            |
| (generell)       | Bottenvåning ska vara markerad och ha en höjd om minst 3,8 meter                                                     | En markerad bottenvåning innebär att bottenvåningen avläses separat från resten av byggnaden, exempelvis genom avvikande fasad och andra detaljer. Bottenvåningens höjd ska vara anpassad för centrumverksamheter och/eller så kallade bokaler (centrumverksamhet i kombination med bostäder) Höjden avser avståndet mellan färdig golvhöjd och innertak |
| (generell)       | Minst två entréer ska finnas mot gata                                                                                | För att skapa ett liv ut mot gatan är det viktigt att entréer förläggs mot denna. Entréerna kan vara antingen bostadsentréer och/eller verksamhetsentréer.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Utförande</b> |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b <sub>1</sub>   | Marken ska överbyggas med ett planterbart bjälklag                                                                   | För att kunna anordna både parkering och en bostadsgård får marken överbyggas så att det går att anlägga en upphöjd gård                                                                                                                                                                                                                                 |
| b <sub>2</sub>   | Ytan ska utföras nedsänkt för att möjliggöra en skyfallsyta för hantering av tillfällig översvämning                 | Planområdet är utsatt för översvämning vid kraftiga skyfall vilket innebär att skyfall måste fördröjas genom att en skyfallsyta anläggs. Genom anläggning av skyfallsyta förvärras inte situationen för omgivande byggnader när tidigare obebyggd mark bebyggs                                                                                           |
| (generell)       | Bottenvåning mot gata ska utföras upphöjd minst 20 cm över gatan för att undvika inträngande skyfallsvatten          | Planområdet är utsatt för översvämning vid kraftiga skyfall. Bottenvåning mot gata, där skyfallsvatten rinner, ska därför uppföras något upphöjd i relation till gatan så att byggnadens konstruktion inte skadas av skyfall eller att                                                                                                                   |

|                                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                                                                                                           | vatten rinner in i byggnaden                                                                                                                                                                     |
| (generell)                        | Byggnad ska uppföras radonskyddad                                                                                                                         | Säkerställande av att föreslagen byggnad uppfyller de krav som ställs för människors hälsa och säkerhet                                                                                          |
| (generell)                        | Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark                                                                                                 | Säkerställande att dagvatten hanteras inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi                                                                                                |
| Markens anordnande och vegetation |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
| n <sub>1</sub>                    | Parkering får anordnas                                                                                                                                    | Säkerställande av att parkering anordnas inom planområdet så som är angivet i kommunens parkeringsnorm                                                                                           |
| 4                                 | ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |
| Genomförandetid                   |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
| (generell)                        | Genomförandetiden är 5 år                                                                                                                                 | Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Under dessa år är avsikten att detaljplanen ska genomföras. Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft                           |
| Villkor för startbesked           |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
| (generell)                        | Startbesked för byggnad får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark | Säkerställande att de markföroreningar som finns inom området avhjälps innan marken kan användas som bostäder så att kravet på markens lämplighet utifrån människors hälsa och säkerhet uppfylls |
| Upplysning                        |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
|                                   | Tomtindelning fastställd 1975-11-25 för kvarteret 111 Sebran i Eslöv i Eslövs kommun upphävs för fastigheten Sebran 38                                    | Tomtindelningen för fastigheten är inaktuell och upphävs genom antagande av ny detaljplan                                                                                                        |
|                                   | Inom planområdet ska dagvatten fördröjas och renas. Minst 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta bör fördröjas                                         | Säkerställande att dagvatten hanteras inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi med en upplysning om hur mycket regn per kvadratmeter hårdgjord yta som bör fördröjas          |

## TRAFIK

Vid byggnation ska antal föreslagna parkeringar följa Eslövs kommuns parkeringsnorm. Normen anger för planområdet att det ska anordnas 6 p-platser per 1000 kvm BTA gäller för bil och 20 respektive 2 p-platser per 1000 kvm BTA för cykel och lastcykel. Den föreslagna bebyggelsen är cirka 3600 kvm BTA och ger därför ett behov av cirka 17 stycken bilparkeringsplatser och 55 stycken cykelparkeringar (Parkeringsutredning, Lokal XXX Arkitekter, 2021-10-28). All parkering får plats inom planområdet på gården.

Med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg har tillkommande biltrafik bedömts vara 21 bilresor/dag. Planområdets läge innebär att det är troligt att en stor del av de boende kommer att använda kollektivtrafik för längre resor och gå eller cykla för kortare resor.



För att ansluta till planområdet behöver en ny utfart anläggas. Var utfarten anläggs styrs inte i plankartan. Västerlånggatan eller Repslagaregatan bedöms av kommunen inte påverkas av var utfarten anläggs.

Cykelparkering kan med fördel förläggas i bottenvåning ut mot gata. Det skapar ett intressant möte mellan gatan och bostäderna genom en ”halvoffentlig” miljö och skapar liv på gatan genom att människor rör sig i området. Ett cykelgarage i bottenvåningen blir även lättillgängligt för boende vilket uppmuntrar till att ta cykeln i stället för bilen.



*Exempel på cykelparkering i bottenvåning av ett bostadshus*

## **BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD**

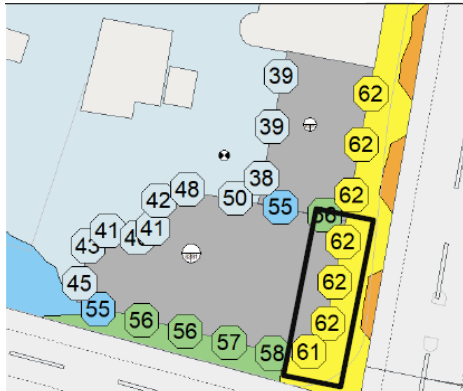
Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359. Buller från spårtrafik och vägar får inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostadsbyggnader om högst 35 kvm gäller en högsta ljudnivå om 65 dBA. Vid uteplats får ekvivalent ljudnivå vara max 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA max ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Sweco har gjort en bullerutredning för planområdet (2020-11-05). Syftet med utredningen är att kartlägga bullersituationen för planområdet år 2040 i full utbyggnad. Utredningen tar hänsyn till buller från väg. Buller från järnväg har inte vägts in i bedömningen då en sådan bedömning har gjorts i bullerutredningen för närliggande detaljplan ”Stenbocken 14 och 15” (Sweco, 2021-04-12). Utredningen för Stenbocken visar att järnvägsbuller inte har någon påverkan på bullersituationen. Det är vägbuller som är bullerkällan.

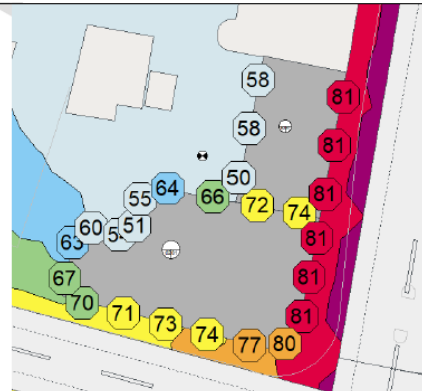
Mot Västerlånggatan uppfyller föreslagen byggnad inte riktvärde för buller vilket innebär att åtgärder måste vidtas för att uppfylla gällande förordning. Mot Repslagaregatan uppfylls riktvärdet och likaså uppfyller förslaget buller vid uteplats om dessa placeras på tak eller på gården.

För att säkerställa att detaljplanen uppfyller kraven på en god boendemiljö utifrån bullersituationen reglerar kommunen att enskilda bostäder större än 35 kvadratmeter måste ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Uteplatser och balkonger behöver även dessa uppfylla krav enligt gällande bullerförordning, om sådana anordnas i anslutning till bostaden.

I plankartan har planbestämmelse om buller införts som innebär att enskilda bostäder större än 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida.



Figur 7. Överblick av ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Riktvärde 60 dBA eller 55 dBA för dämpad sida. Se svart markering för problematisk dämpad sida.



Figur 8. Överblick av maximala ljudnivåer nattetid 22-06 vid fasad. Riktvärde 70 dBA för dämpad sida.

Utdrag från bullerkarta, Sweco

## NATUR

Inga naturvärden kommer att tillskapas i samband med genomförande av detaljplanen. Visst naturvärde kan fås genom god utformning av gårdsmiljön.

## EKOSYSTEMTJÄNSTER

Det finns inga identifierande ekosystemtjänster inom planområdet och det finns bara begränsade möjligheter till grönytor i markplanet med anledning av den trånga tomten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ny bebyggelse innebär anläggning av nya anslutningspunkter för dag-, spill-, och dricksvatten. Anslutning behöver även ske till elnätet. Det finns möjlighet för ny bebyggelse att ansluta till fjärrvärme och fiber.

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering som ska ske på kvartersmark.

## **SÄKERHET OCH HÄLSA**

### **Förorenad mark**

Inom planområdet finns områden med förorenad mark. Hantering av markföroreningar sker genom en generell planbestämmelse om villkor om startbesked. Villkoret anger att startbesked för byggnad får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Det innebär att det inte är möjligt att varken inreda befintliga byggnader inom planområdet som bostäder eller uppföra nya byggnader för bostäder innan markföroreningen är avhjälpt. Kontrollansvarig ansvarar för att kontrollera att sanering har skett innan godkänt startbesked ges. Förorenade massor ska omhändertas enligt gällande föreskrifter och föras till godkänd mottagningsanläggning.

## **SOCIALA ASPEKTER**

### **Trygghet, jämställdhet och mångfald**

Planområdet innefattar idag kontorsverksamhet. Kontorsverksamheter innebär att planområdet befolkas under arbetstid men vanligtvis inte efter klockan 17 på eftermiddagen. Genom att tillskapa bostäder och möjliggöra för centrumverksamheter på platsen kan den upplevda tryggheten på platsen öka då området kommer att befolkas under en större del av dygnet.

I närheten av planområdet finns många gröna ytor och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter inom närområdet och mellan stadsdelarna.

### **Barnkonventionen**

I närområdet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser. Närheten till rekreationsområden, så som Stallhagen, kan delvis kompensera bristen på friyta inom planområdet.

## KONSEKVENSER

### MILJÖKONSEKVENSER

#### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen 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.

Planförslag innebär förtätning i centrala staden i linje med gällande översiktsplan. Planens genomförande bedöms av kommunen som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Genomförande av planen innebär sanering av markföroreningar vilket är positivt.

#### Påverkan på riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård. De uttryck för riksintresset som finns inom planområdet uttrycks framför allt i:

- Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum
- Det nya samhällets tidigaste skeden vilket kan ses bland annat i småskalig bebyggelse (inom planområdet gatuhusbebyggelse)

Den nya bebyggelsen förhåller sig till rutnätsplanen genom att skapa ett tydligt kvarter som följer rutnätsformen.

De befintliga byggnaderna inom planområdet kommer att rivas vid genomförande av planen vilket innebär att det värdet försvinner inom planområdet.

Gathusbebyggelsen i Eslöv uttrycks dock fortfarande framför allt på Vångavägen, 300 meter väster om planområdet, där gathusen tydligt har de värden som beskrivs i kommunens kulturmiljöunderlag med byggnader som är individuellt utformade och med trädgårdar på baksidan. Byggnaderna inom kvarteret Sebran finns inte beskrivna i något kulturmiljöunderlag och är inte inventerade och rivning av dessa bedöms av kommunen inte påverka riksintresset påtagligt negativt.

Den småskalighet som beskrivs i riksintresset kommer genom genomförande av detaljplanen försvinna inom planområdet. Mot grannfastighet i norr kan ny byggnad vara maximalt 12 meter i byggnadshöjd, motsvarigheten till 4 våningar, för att möta befintlig byggnad på grannfastighet som är tre våningar plus en vindsvåning. Mot Repslagaregatan kan ny byggnad delas upp i två högre volymer, en som är reglerad med 17,5 meter byggnadshöjd som motsvarar 6 våningar och en som är reglerad till 20 meter i byggnadshöjd och 26 meter i nockhöjd som motsvarar 8 våningar. Dessa höjder förhåller sig till de andra höga byggnaderna i närområdet, kvarteret Timmermannen i sydväst och föreslagna byggnader inom kvarteret Stenbocken i söder. En högre byggnad i korsningen Repslagaregatan/Västerlånggatan markerar hörnet och skapar en fokusbyggnad från både Repslagaregatan och Västerlånggatan. Den högre byggnaden anser kommunen är positiv för att knyta ihop utvecklingen i den här delen av centrala Eslöv och att hög bebyggelse, över 7 våningar, samlas på ett ställe i Eslöv. På detta

sätt begränsas påverkan högre bebyggelse har på småskaligheten som beskrivs i riksintresset. Den kumulativa effekten av utveckling av fastigheten Sebran 38 tillsammans med övrig utveckling i Eslövs centrala delar bedöms av kommunen inte påverka riksintresset negativt då riksintressets uttryck och värdebärande delar finns kvar i andra delar av Eslöv.

Ett uttryck för riksintresset som inte finns inom planområdet men som planområdet berörs av är:

- Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel.

Bebyggelsen runt om planområdet är i gult eller rött tegel. Att fortsätta med Eslövs tegeltradition är önskvärt varför detaljplanen reglerar detta genom att fasader ska utföras i tegel med mönstermurning.

## **MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)**

### **Luftkvalitet**

Detaljplanen bedöms av kommunen inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Inga områden i och omkring planområdet överskrider miljökvalitetsnormer för utomhusluft och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

### **Vattenkvalitet**

Avrinning från aktuellt planområde bedöms av kommunen inte påverka recipienterna. Dagvatten ska fördröjas och renas innan det släpps ut i ledningar. Minst 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta bör fördröjas. Hur denna fördröjning sker regleras inte i plankartan utan hanteras i kommande bygglovsprocess.

### **DAGVATTEN**

Anslutning kan ske till VA-Syds dagvattennät. Då dagvattennätet är överbelastat ska fördröjning och rening av dagvatten ske inom planområdet innan vattnet släpps till dagvattennätet. Jämfört med befintlig hårdgjord yta inom planområdet kommer föreslagen bebyggelse inte ge upphov till ett ökat dagvattenflöde.

### **ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL**

Området är känsligt för översvämning vid kraftigt skyfall. Genom att utforma byggnaden utifrån förutsättningar för skyfall kan byggnadens konstruktion skyddas, exempelvis genom att uppföra en något upphöjd bottenvåning som klarar av naturligt översvämmande vatten.

Vid genomförande av planen byggs en lågpunkt bort. Lågpunkten är ca 12 meter lång och 9 meter bred (108 m<sup>2</sup>) och kan översvämmas enligt kommunens skyfallskartering med upp till 20 cm vatten. Det innebär att cirka 25 m<sup>3</sup> skyfallsvatten kan ansamlas på ytan vid översvämning. För att delvis kompensera för den borttagna lågpunkten ska ytan under den överbyggda gården uppföras något nedsänkt så att den kan fungera som en skyfallsyta.

**MARK OCH GRUNDLÄGGNING**

En geoteknisk utredning kommer att genomföras i samband med bygglov där val av grundläggning ingår.

**MARKRADON**

Utförande av byggnader ska vid normalriskmark för radon ske med en radonskyddad grundläggning. Utförande av radonskyddad grundläggning regleras i detaljplanen med planbestämmelse "Byggnad ska utföras radonskyddad".

**MARKFÖRORENINGAR**

Inom planområdet förekommer förorenad mark. Detaljplanen säkerställer hantering av markföroreningar genom administrativ planbestämmelse avseende villkor för startbesked.

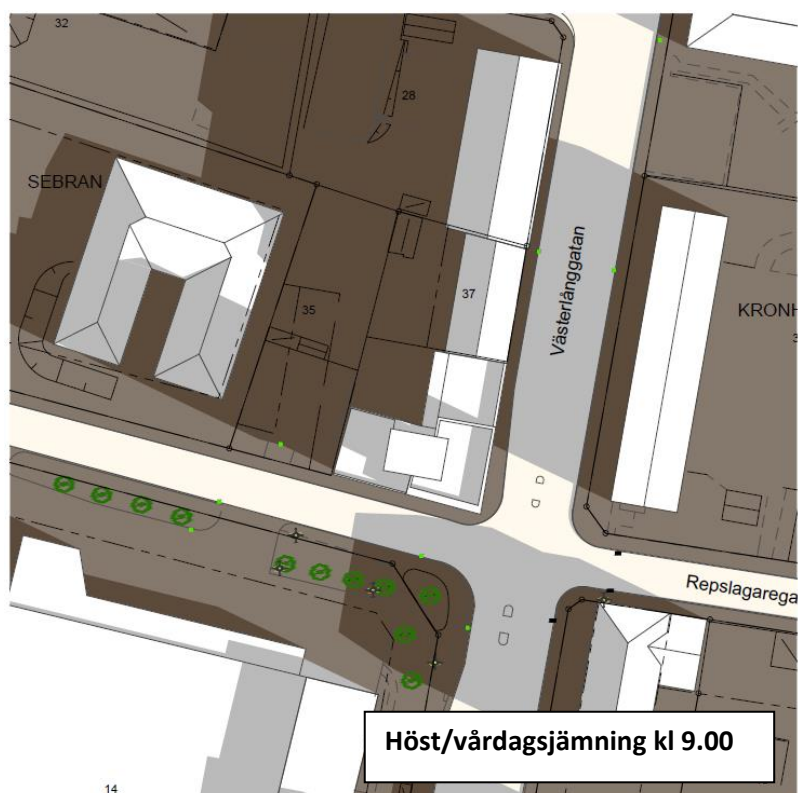
**STADSBILD**

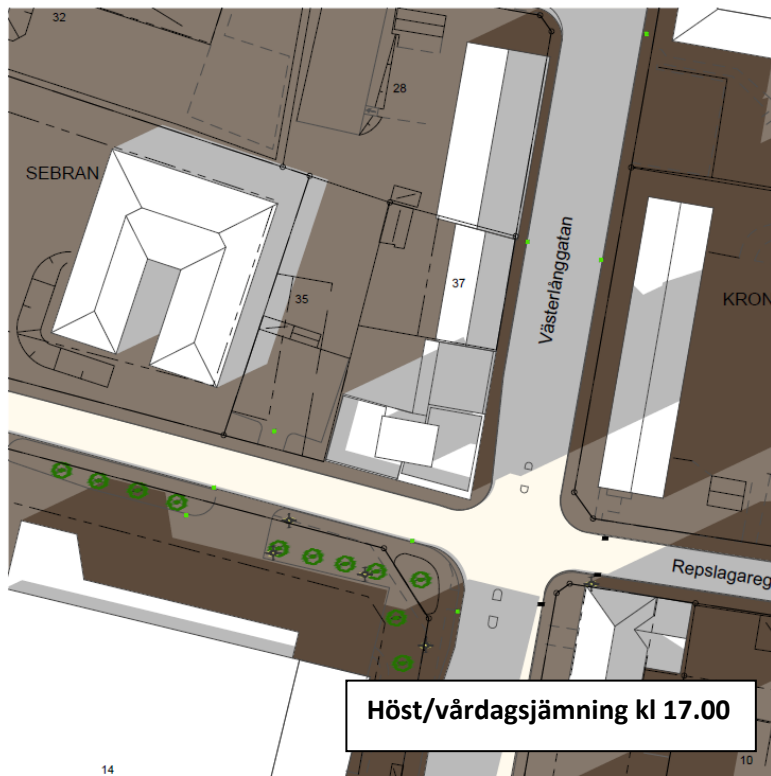
Planförslaget förändrar stadsbilden i centrala Eslöv men ansluter i höjd till närliggande kvarteret Timmermannen och föreslagna byggnader inom kvarteret Stenbocken. En högre byggnad i korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan markerar korsning och skapar ett blickfång från både Repslagaregatan och Västerlånggatan. Tillsammans med kvarteret Timmermannen och kvarteret Stenbocken samlas den högre bebyggelsen i Eslövs tätort till ett begränsat område i stället för att spridas ut i hela tätorten vilket kan ge ett något osammanhängande stadslandskap som även påverkar riksintresset negativt.

**SOLFÖRHÅLLANDEN**

En studie rörande solförhållanden har genomförts av Lokal XXX Arkitekter. Solstudien visar föreslagen bebyggelses skuggpåverkan på vår/höstdagjämning kl.09.00, 12.00 och 17.00. Föreslagen bebyggelse har inte någon påtaglig negativ påverkan på omgivande fastigheter. Föreslagen bebyggelse kommer framför allt att skugga den egna innergården. För att skapa friyta som har bättre solchanser ska takterrass anläggas på taket.







## TRAFIK

Med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg är tillkommande biltrafik beräknat att vara 21 bilresor/dag. Planområdets läge innebär att det är troligt att en stor del av de boende kommer att använda kollektivtrafik för längre resor och gå eller cykla för kortare resor. Tillkommande biltrafik är inte så stor att den har påverkan på Västerlånggatan eller Repslagaregatan.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Anslutning av föreslagen bebyggelse ska ske till dag-, spill-, och dricksvattennätet samt elnätet. Det finns även möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärme och fiber.

Det finns nog med kapacitet i dricksvattennätet men viss kapacitetsbrist i spillvattennätet. I nuläget bedömer VA Syd att kapaciteten är tillräcklig för föreslagen bebyggelse, men att de har ansvar för att ta fram en plan för kapacitetsökning om de bedömer det som nödvändigt i senare skede.

Vid påkoppling på befintligt ledningsnät bör koppling av dagvatten ske till Repslagaregatan.

Befintlig spillvattenledning i Repslagaregatan är en kombinerad ledning vilket ska tas hänsyn till vid påkoppling.

Den som initierar anslutning eller flytt av ledningar ska även bekosta detta.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Buller**

Anpassning av föreslagen bebyggelse måste ske då planområdet är bullerutsatt. Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359. Buller från spårtrafik och vägar får inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostadsbyggnader om högst 35 kvm gäller en högsta ljudnivå om 65 dBA. Vid uteplats får ekvivalent ljudnivå vara max 50 dBA samt 70 dBA max ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För att hantera bullerproblematiken reglerar detaljplanen att enskilda bostäder som är större än 35 kvadratmeter måste ha minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

### **God bebyggd miljö**

Planförslaget innebär att området bebyggs med nya, högre byggnader. De lägre byggnaderna på platsen idag visar till viss del på den äldre, lägre bebyggelsen som var vanlig i Eslöv förr. En ny högre byggnad på platsen kommer att markera korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan på ett sätt som kompletterar omgivningen. Föreslagen byggnad ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och en omsorg om detaljer.

### **Tillgång till rekreativ miljö**

Planområdet är nära beläget parker och lekplatser i centrala Eslöv.

### **Befolkning och service**

Ny bebyggelse kan uppföras med publika verksamheter i bottenvåningen vilket befolkar platsen. Ny bebyggelse ger även ett ökat underlag till närbelägen service.

### **Barnkonventionen**

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Det aktuella planförslaget berör inte barn och unga i någon större omfattning då planområdet inte omfattar en skola, park eller verksamhet för barn och unga. Därmed bedömer kommunledningskontoret att en barnkonsekvensanalys inte behövs genomföras i ärendet. Barnens livsmiljö förändras eller försämras inte av ett utförande av planen. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

### **Tillgänglighet**

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget uppfyller tillgänglighetskraven enligt ovan.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### Planeekonomi

Kommunen och exploatören har upprättat ett planavtal. Avtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov. Alla utredningar som har gjorts, för detaljplanens framtagande och genomförande, av andra än kommunen, där konsultnamn redovisas, har bekostats och upphandlats av exploatörerna.

Den som initierar anslutning eller flytt av ledningar ska även bekosta detta.

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

### Fastighetsbildningsåtgärder

En fastighetsbestämning avseende gränserna runt Sebran 38 har genomförts av Lantmäteriet i samband med planen. Genomförande av planen kräver ingen fastighetsbildning.

### Tomtindelning

Tomtindelning fastställd 1975-11-25 för kvarteret 111 Sebran i Eslöv i Eslövs kommun upphävs för fastigheten Sebran 38 genom antagande av förslag till ny detaljplan.

*Planhandlingar upprättade av:*

*Josefin Brodén, Planeringsarkitekt FPR/MSA, Radar Arkitektur och planering AB*

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

### Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

|                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Katarina Borgstrand | Mikael Vallberg     | Torsten Helander    |
| Avdelningschef      | Planchef            | Planarkitekt        |
| Tillväxtavdelningen | Tillväxtavdelningen | Tillväxtavdelningen |