

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2020-10-13, klockan 09:00

Plats: Emanuel Möller

Förhinder anmäls till Anton Johansson

Anton.johansson3@eslov.se

0413-626 45

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. **Val av protokolljusterare** *09:00*

2. **Förslag till sammanträdestider för kommunstyrelsens arbetsutskott 2021 (KS.2020.0021)** *09:05*

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Sammanträdestider för kommunstyrelsens arbetsutskott 2021

3. **Byggnadsvårdspris 2020 (KS.2020.0325)** Mikael Vallberg *09:10*

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Byggnadsvårdspris 2020

4. **Begäran om samråd för detaljplan för fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37 (KS.2018.0067)** Mikael Vallberg *09:20*

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Begäran om samråd för detaljplan för fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37
 - Plankarta över Dannemannen 33, 36 och 37
 - Planbeskrivning med genomförandebeskrivning för Dannemannen 33, 36 och 37

5. **Förslag att riva byggnad på Hassleröd 2:75 (KS.2020.0398)** Filip Preston *09:25*

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Riva byggnad på fastigheten Hassleröd 2:75
 - Kart- och bildmaterial över byggnad på Hassleröd 2:75

6. **Kommundirektören informerar (KS.2020.0256)** Eva Hallberg *09:30*

7. Information rörande näringslivsprogram

Lars Persson 09:35

**Förslag till sammanträdestider för
kommunstyrelsens arbetsutskott 2021**

2

KS.2020.0021

2020-10-07

Anton Johansson

+4641362645

Anton.Johansson3@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag till sammanträdestider för kommunstyrelsens arbetsutskott 2021

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har att för 2021 besluta om sammanträdestider.

Beredning

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås hålla sammanträde följande dagar 2021 vid klockan 09:00; 12 och 26 januari, 9 och 23 februari, 9 och 23 mars, 13 och 27 april, 11 och 25 maj, 8 och 23 (onsdag) juni, 24 augusti, 7 och 21 september, 12 och 26 oktober, 9 och 23 november samt 7 december.

Förslag till beslut

- Sammanträdestider för 2021 för kommunstyrelsens arbetsutskott fastställs i enlighet med Kommunledningskontorets förslag.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg
Kommundirektör

Patrik Linder
Avdelningschef

Byggnadsvårdspris 2020

3

KS.2020.0325

2020-09-29

Mikael Vallberg

+4641362423

Mikael.Vallberg@eslov.se

kommunstyrelsens arbetsutskott

Byggnadsvårdspris 2020

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslöt att instifta ett byggnadsvårdspris för Eslövs kommun 15 juni 2015. Priset har sedan dess delats ut varje år. Byggnadsvårdspriset stadgar medger att byggnader, offentliga rum, bebyggelsestrukturer och nyskapande objekt kan nomineras. Ett förslag till vinnare kommer att presenteras på kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober.

Byggnadsvårdsprisets stadgar:

- Priset syftar till att uppmärksamma insatser inom byggnadsvården.
- Priset har ett brett angreppssätt och priset kan avse såväl byggnader, offentliga rum, bebyggelsestrukturer eller annat som uppfattas som betydelsefullt för byggnadsvården. Det kan även omfatta nyskapade objekt och präglas alltid av en omsorgsfull hantering av objektet.
- Priset kan utdelas till fysisk person, företag eller organisation.
- Priset består av en plakett, att fästas på vägg, golv eller mark samt ett diplom med prismotivering.
- Objektet för belöningen ska finnas inom Eslövs kommun.
- Objektet för belöningen skall vara genomfört.
- Priset utdelas under festliga former i första hand under näringslivsdagen och i andra hand under nationaldagsfirandet och i sista hand vid annat tillfälle som bestäms av Kommunstyrelsen arbetsutskott.
- Förslag till pristagare ska kunna komma från många håll och kan lämnas, eller ansökas om, av fysisk person, företag eller organisation.
- Nomineringsprocessen och kriterier för priset kommuniseras ut på hemsida och andra lämpliga vägar inför varje års prisutdelning.
- Förslag till pristagare måste ha inkommit senast det datum som anges vid utannonsering av nomineringsprocessen.
- En nomineringsgrupp, som har till uppgift att ta fram och föreslå Kommunstyrelsens arbetsutskott en pristagare bland de nominerade och formulera en prismotivering, bildas. Gruppen består av förvaltningscheferna för Miljö och Samhällsbyggnad och Kultur och Fritid (eller en person de utser inom respektive förvaltning) samt planchefen som också är sammankallande i gruppen. Gruppen kan också på eget initiativ nominera kandidater till priset.

- Kommunstyrelsens arbetsutskott utser på förslag av nomineringsgruppen pristagare till byggnadsvårdspriset.
- Priset bör om så är möjligt utdelas årligt.
- Kommunfullmäktige delegerar till Kommunstyrelsens arbetsutskott att handlägga beslut och eventuella förändringar rörande byggnadsvårdsprisets innehåll.

Beslutsunderlag

Nominerade förslag och förslag till vinnare meddelas under mötet.

Beredning

Ärendet är berett vid Kommunledningskontoret tillsammans med representanter från förvaltningarna Kultur och Fritid samt Miljö och Samhällsbyggnad. Under kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde presenteras nominerade förslag och förslag till pristagare.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott utser xxx till vinnare av Eslövs kommuns byggnadsvårdspris för 2020.

Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

**Begäran om samråd för detaljplan för
fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37**

4

KS.2018.0067

2020-09-29

Thomas Oskarsson

+4641362315

Thomas.Oskarsson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Begäran om samråd för detaljplan för fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37

Ärendebeskrivning

Brinova Fastigheter AB erhöll positivt planbesked för fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37 under 2018. Syftet med detaljplanen är att pröva lämplighet för allmän platsmark och kvartersmark i form av bostad, skola och vård. På fastigheterna finns idag verksamhet för vård och förskola. Detaljplanen med bilagor är nu färdiga för att skickas på samråd.

Beslutsunderlag

- Plankarta för Dannemannen 33, 36 och 37 daterad 2020-09-29
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning för Dannemannen 33, 36 och 37 daterad 2020-09-29
- Bilaga 1: Skyfallsutredning
- Bilaga 2: Trafikbullerutredning
- Bilaga 3: Trafikutredning

Beredning

Ärendet har beretts på Tillväxtavdelningen, kommunledningskontoret. Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan för att pröva lämpligheten för bostads-, vård-, och skolbebyggelse på fastigheten Dannemannen 33, 36 och 37. Detaljplanen innehåller även allmän platsmark med gatu- och parkmark.

Området är planlagt sedan tidigare men gällande detaljplan är inte förenligt med sökandes intressen. Detaljplanen handläggas med standardförfarande.

Kommunledningskontoret tecknade planavtal med sökande innan planarbetet inleddes.

Kommunledningskontoret ställer sig positiva till att pröva användning enligt ovan för fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37.

I Eslövs översiktsplan anges planområdet som stadsbygd och grönområde för vattenhantering. Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplans intentioner.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sända *Detaljplan för Dannemannen 33, 36 och 37 i Eslöv, Eslövs kommun på samråd.*

Beslutet skickas till

- Sökande

Eva Hallberg
Kommundirektör

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret



ÖVERSIKTSKARTA



Grundkartebeteckningar

- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Hänvisningslinje
- Häck
- Murkant
- Staket
- Stödmur
- Belysningsstolpe
- Elledning, Skåp
- Barrträd
- Buske, Löv
- Lövträd
- Ägoslagsgräns
- Gång- och cykelbana
- Körbana
- Kantsten
- Ledningsrätt
- Ledningsrättsgräns
- Gemensamhetsanläggning
- Rättighetsgräns

- Offentlig byggnad, industri, verksamhet eller ekonomibyggnad, fasad respektive takfot
- Bostad, fasad respektive takfot
- Garage eller uthus, fasad respektive takfot
- Skärmtak eller carport
- Transformatorbyggnad
- Slänt

Grundkartan är upprättad i SEPTEMBER 2020 på grundval av Eslövs kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i SEPTEMBER 2020

Referenssystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH 2000

JOHAN JÄRNSTRÖM
Mättningsingenjör
Miljö och Samhällsbyggnad

Skala 1:1 000 Orig. format A2

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B₁DS Förskola i bottenvåning, Vård, Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Endast 50,0 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. PBL 4 kap. 21 §

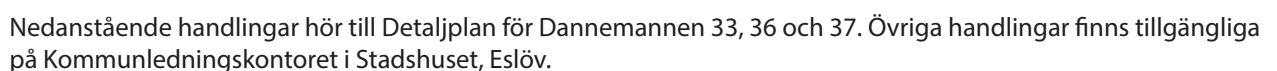
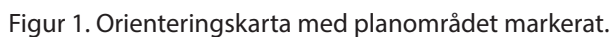
Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges förrän markförorening åtgärdats, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

 ESLÖVS KOMMUN	Till planen hör: ☐ Planprogram ☐ Planbeskrivning ☐ Fastighetsförteckning ☐ Illustrationsplan ☐ Skyfallsutredning ☐ Trafik- och bullerutredning		☒ Samrådshandling ☐ Granskningshandling ☐ Antagandehandling
	Detaljplan för DANNEMANNEN 33, 36 OCH 37 Eslövs kommun Skåne län		
Upprättad 2020-09-29	KS.2018.0067		PLANFÖRFARANDE ☒ Standardförfarande ☐ Utökat förfarande ☐ Enkelt förfarande
Åsa Simonsson Avdelningschef Kommunledningskontoret	Thomas Oskarsson Planarkitekt FPR/MSA		
Antagen av Beslutande instans Antagandedatum	Laga kraft 20xx-xx-xx	Plan nr KOMMUNENS PLAN NR	

Detaljplan för Dannemannen 33, 36 och 37 i Eslövs kommun

Diarienummer: KS.2018.0067



Bilaga 3: Trafikutredning

- Grundkarta

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

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att uppföra gatu-
mark, parkmark, bostäder, förskola och vård på rubricerade fastighe-
ter. På fastigheterna finns sedan tidigare två förskolor och vårdloka-
ler.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata	s.6
Syfte	s.6
Läge	s.6

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksentressen	s. 6
Översiktsplan Eslöv 2035	s. 6
Bostadsförsörjningsprogrammet	s. 6
Angränsande detaljplaner	s. 6
Gällande stadsplan	s. 7
Nuvarande planuppdrag	s. 7

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Kulturmiljö	s. 8
Mark och bebyggelse	s. 8
Service	s. 8
Trafik	s. 8
Geoteknik och radon	s. 10
Markföroreningar	s. 10
Ledningar	s. 10
Fornlämningar	s. 10
Ekosystemtjänster	s. 10

PLANFÖRSLAG

NY KVARTERSSTRUKTUR	S. 12
ALLMÄN PLATSMARK	S. 12
Park	s. 12
Gata och Trafik	s. 12
KVARTERSMARK	s. 13
Bostad, skol, vård och centrum	s. 13
Parkering	s. 13
Teknisk försörjning	s. 15

KONSEKVENSER

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	s.16
MILJÖKVALITETSNORMER	
Luftkvalité	s. 16
Vattenkvalité	s. 16
Trädbestånd	s. 18
Biotopskydd	s. 19
Skuggstudie	s. 19
Skyfall	s. 19
Recipient och för dagvatten	s. 20
Bebyggelse	s. 20
SOCIALA KONSEKVENSER	s. 22
Barnperspektivet	s. 20
Tillgänglighet	s. 22
HÄLSA OCH SÄKERHET	s. 22
Buller från vägtrafik	s. 22
Buller från spårtrafik	s. 23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	s. 24
ANSVARSFÖRDELNING	s. 24
EXPLOATERINGSAVTAL	s. 24
GENOMFÖRANDETID	s. 24
TIDPLAN	s. 24
HUVUDMANNASKAP	s. 24
PLANEKONOMI	s. 24
FASTIGHETSBILDNING	s. 25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	s. 25

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANDATA

Planområdets totala areal utgör cirka 37 000 m² och omfattar fastigheterna Dannemannen 33, 36 och 37. Fastighetsägaren är Brinova AB som under 2018 inkom med begäran om planbesked.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att uppföra gatumark, parkmark, bostäder, förskola och vård på rubricerade fastigheter. På fastigheterna finns sedan tidigare två förskolor och vårdlokaler.

Läge

Fastigheten är belägen i västra Eslöv, se figur 1. Fastigheten avgränsas i norr av Halabacken, i väster av Kronovägen, i söder av Odengatan och i öster av Bondevägen, en kommunal och två privata fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

Översiktsplan

Översiktsplan Eslöv 2035, antogs av Eslövs kommun under maj 2018. I översiktsplanen anges att befintlig struktur väster om stambanan ska förtätas med 600 bostäder. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanen. I översiktsplanen anges också att den västra delen av planområdet är lämpligt för vattenhantering vid skyfall.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram bör tillkommande bebyggelse generellt sett ske med varierade upplåtelseformer och hustyper. Kommunen ska sträva efter att komplettera det befintliga bostadsbeståndet inom det närliggande området.

Angränsande stadsplaner

De angränsande stads- och detaljplanerna (E 251, S 106, E 236, S 87 och S 129) är planer som bara medger bostadsbebyggelse i maximalt 2 våningar.



Delar av planområdet sett mot öster.

Gällande stadsplan

Ny detaljplan för Dannemennen 33, 36 och 37 ersätter stadsplan S 109 "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren 748 Dannemennen och 753 Fålen" antagen 1962. Enligt stadsplanen är användningen A - Allmänt ändamål för nuvarande fastighet Dannemennen 33, 36 och 37. Fastighetsägarens intentioner med planområdet är inte förenlig med gällande stadsplan.

Nuvarande planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2018-10-09 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Dannemennen 33, 36 och 37.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Kulturmiljö

Angränsande fastighet Dannemannen 35:1 ägs av kommunen. På fastigheten ligger byggnaden "Klausastället"- där det för närvarande bedrivs kommunal skol-och vårdverksamhet. "Klausastället" och gata Halabacken nordost om planområdet utgör en gammal kulturmiljö med tidigare gårdsmiljö och vägsträckning som finns redovisad på tidiga kartor, bl a Generalstabskartan från 1930. Planområdet, sydväst om Dannemannen 35:1 har varit jordbruksmark fram tills det att det började bebyggas under 1970-talet.

Mark och bebyggelse

Befintliga vård- och förskoleverksamheter består av enplansbebyggelse med sadeltak. I övrigt består planområdet av gröna- och asfalterade ytor. Huvuddelen av planområdet ligger delvis nedsänkt i förhållande till omgivande gator, uppskattningsvis cirka 1 till 1,5 meter i förhållande till Kronovägen och Odengatan.

Service

Inom planområdet finns en vårdcentral som drivs Region Skåne samt två kommunala förskolor; Dannemannens förskola och Västerbo förskola. Avstånd till Stora Torg i centrala Eslöv är cirka 1500 meter.

TRAFIK

Gång och cykeltrafik

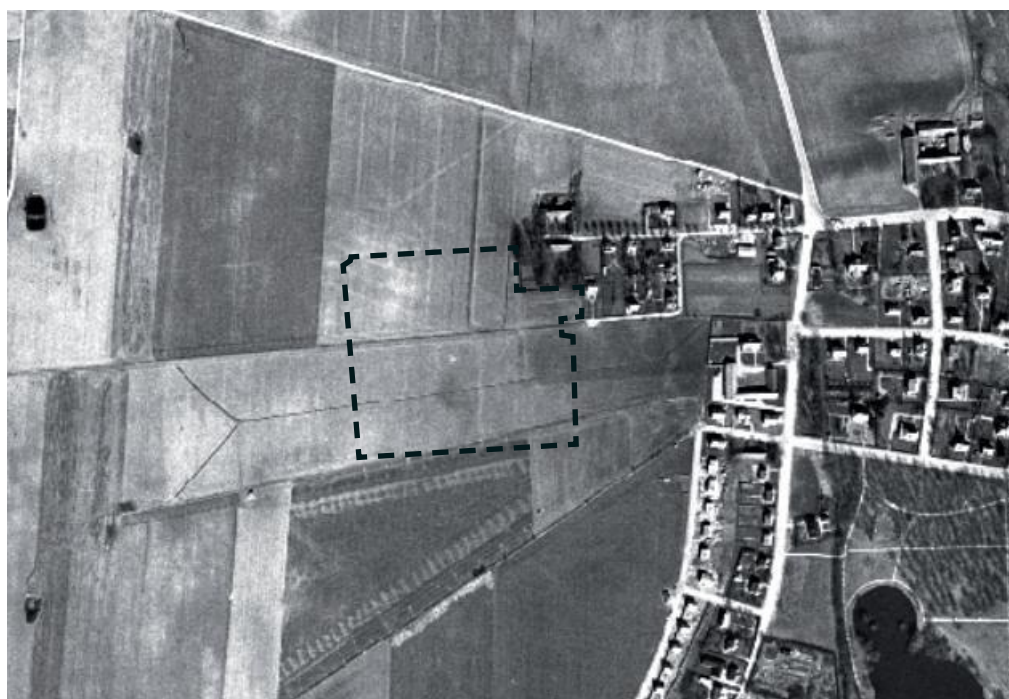
Planområdet nås med gång- och cykel i blandtrafik på Kronovägen (På Kronovägen finns det cykelbanor avskiljda från biltrafik), Halabacken, Bondevägen och Odengatan. Det finns inga separat cykelbanor inom planområdet.

Kollektivtrafik

Stadsbuss 3 stannar på Kronovägen i direkt anslutning till planområdet. Till Eslövs station tar det cirka 5 minuter.

Biltrafik

Biltrafik angör planområdet från Kronovägen, Halabacken, Bondevägen och Odengatan. Trafikmätning och bullerutredning har genomförts och redovisas sammanfattningsvis under kapitel planförslag samt i sin helhet i bilaga 2.



Figur 2 och 3. Häradskartan från cirka 1930 respektive ortofoto från 1957 med planområdet markerat med svart, streckad linje.

Geoteknik och radon

Enligt översiktlig geoteknisk undersökning av SGU består planområdet av två jordarter; Glacial grovsilt-finsand och sandig morän.

Enligt undersökning av SGU genomförd under 1989 så ligger planområdet inom normalriskområde för markradon. Om behov föreligger kan förekomsten av radon, med anledning av föreslagen användning, att undersökas under fortsatt planprocess.

Markföroreningar

Under vårvintern 2020 genomfördes en PCB-sanering i hus A, B, och C. Se figur 4 för vilka byggnader som berörs. PCB är ett samlingsnamn för giftiga och svårnedbrytbara ämnen (polyklorerade bifenoler). Sedan industrin började använda PCB i stor skala på 1930-talet så har användningsområdena varit många, bland annat som fog- och golvmassa i byggnader. Innan renovering, ombyggnad eller rivning kan ske så ska en del av den konstaterade förekomsten av PCB avlägsnas enligt 17 a§ Forordning (2007:19) om PCB. Sanering av ytterligare byggnader (E-I) inom planområdet kan bli aktuellt.

Det har även konstaterats PCB-föroreningar i marken och miljöavdelningen i Eslövs kommun har därför fattat beslut om att även sanering av mark ska ske. Uppföljning av sanering och återställande av marken kommer att ske under fortsatt planprocess. Plankartan förses med planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har åtgärdats.

Ledningar

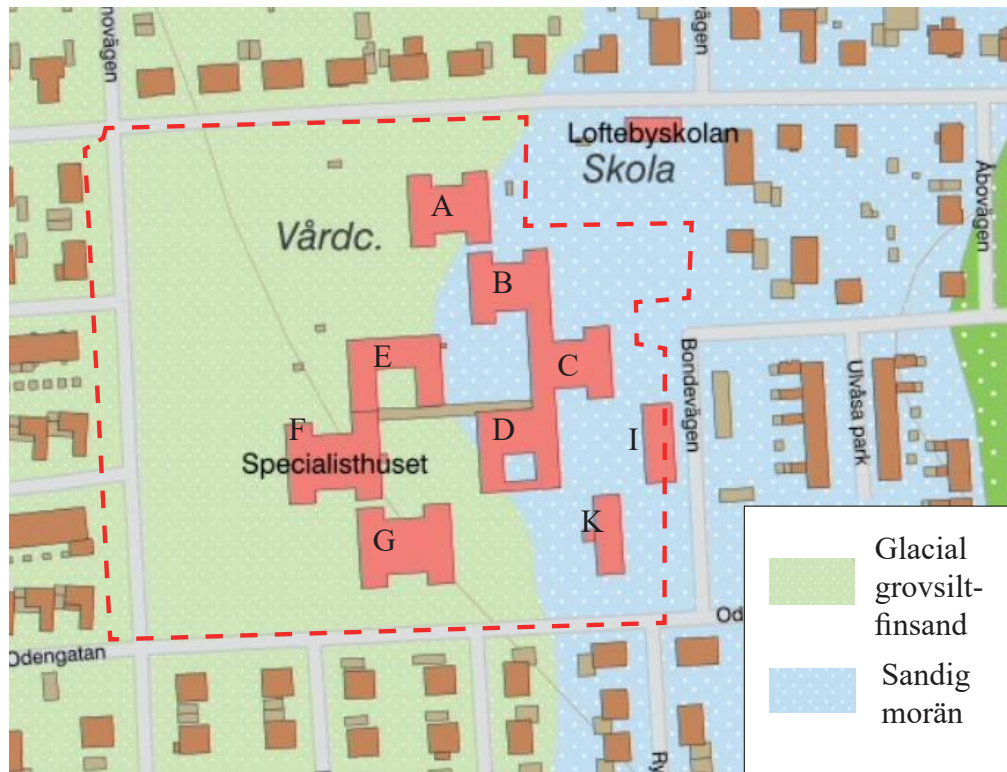
Det finns inga kända allmänna ledningar inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska entreprenören, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbryta arbetet och underrätta Länsstyrelsen.

Ekosystemtjänster

Planområdets ekosystemtjänster utgörs av permeabla grönytor med trädvegetation. Se vidare om ekosystemtjänster under kapitel "Planförslag" respektive "Konsekvenser".



Figur 4. Jordarter inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

NY KVARTERSSTRUKTUR

Planförslaget innebär att en ny kvarterstruktur skapas inom planområdet. Bondegatan förlängs österut och ansluter till Kronovägen. En ny tillfartsväg från Halabacken dras i sydlig riktning för att ansluta till Bondegatans nya sträckning. Genom en ny vägsträckning får området en ny gestaltning med tre kvarter istället för ett kvarter.

Syftet med en ny kvartersstruktur är att det medför en ökad tillgänglighet och flexibilitet av områdets användning. Den nya kvartersstrukturen kommer även att mer samspela med de omgivande kvarteren. Mindre kvarter innebär även att trafiken fördelas på fler gator och avlastar omgivande gatustruktur.

ALLMÄN PLATSMARK

Park

Ett område i planområdets västra och södra del planläggs som allmän platsmark - park. Syftet är att skapa en fördröjningsyta för dagvatten samt ge möjlighet att bevara och förstärka befintliga träd längs med Kronovägen. Se vidare i bilaga 1: Skyfallsutredning och under rubrik Konsekvenser. Totalt omfattar parkmarken cirka 2250 kvm inom planområdet.

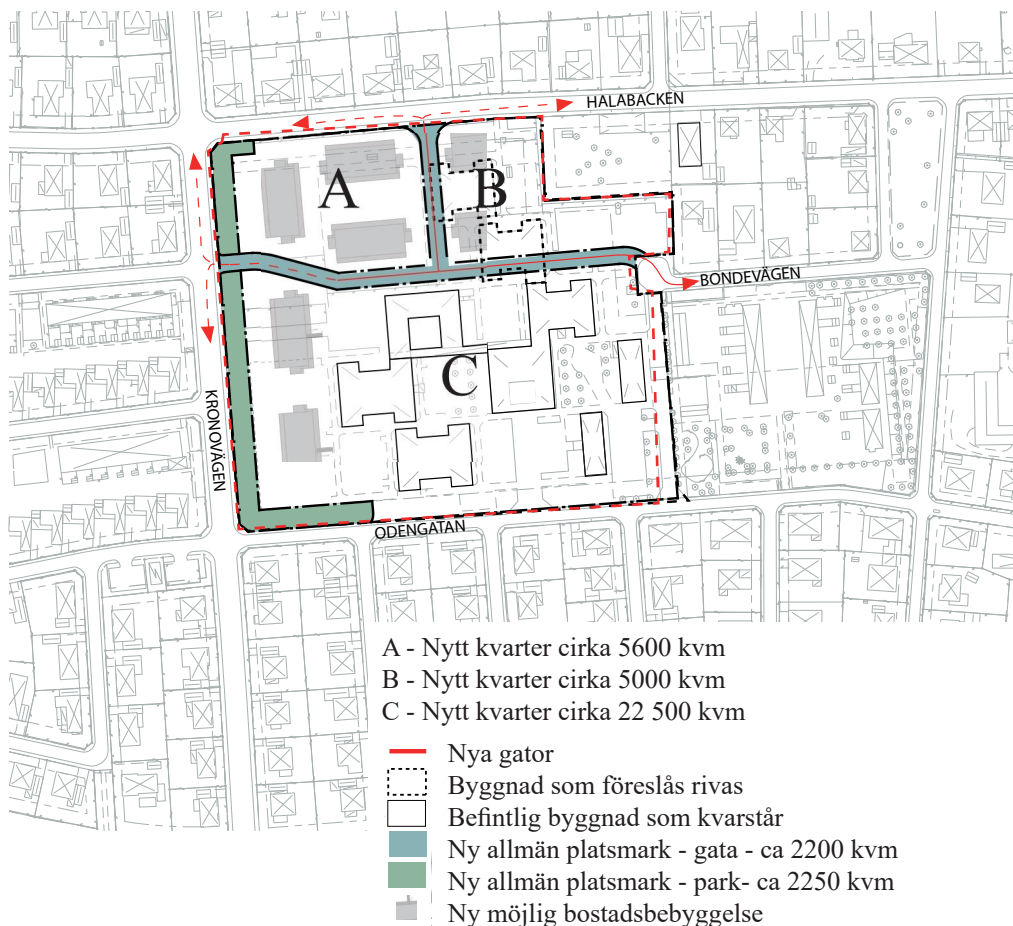
Gata och Trafik

Totalt omfattar ny gatumark cirka 2200 kvm inom planområdet. Vägarna ska utformas som gårdsgator på gång- och cykeltrafikantens villkor med låg hastighet.

En trafikbullerutredning och en trafikutredning har tagits fram inför samrådsskedet, se bilaga 2 respektive 3. Syftet med trafikbullerutredningen är att avgöra om gällande riktvärden för trafikbuller överskrids inom planområdet.

Enligt utredningen så överskrids inte bullernivåerna för planområdets fasader. Om en gemensam uteplats anordnas i bullersyddat lägen (exempelvis innergården) så uppfylls även riktvärdena för uteplats.

Vid planerad förskolan vid den nordöstra kvarteret så uppfylls riktvärdet förutsatt att bullerskyddsskärm uppförs för ett begränsat område som inte klarar bullerkraven. En sådan skärm kan exempelvis integreras på ett pedagogisk och tilltalande estetiskt sätt i kommande projektering av förskolegården.



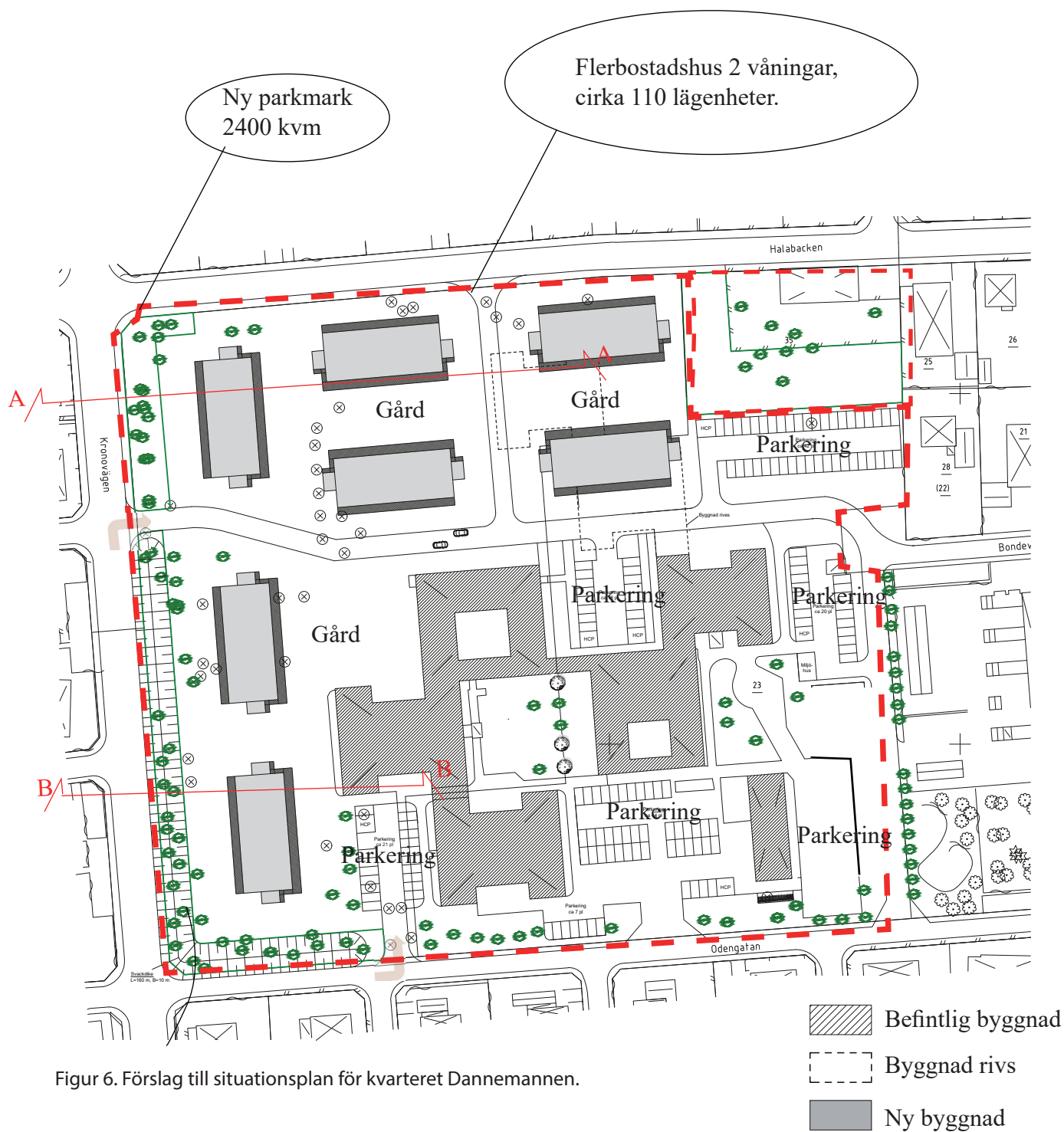
Figur 5. Förslag till ny kvartersstruktur inom kvarter Dannemannen med förutsättningar och konsekvenser.

Syftet med trafikutredningen är att avgöra om föreslagen vägutformning är godtagbar enligt VGU (Enligt Trafikverkets standard: Vägar och gators utformning) med hänvisning till förväntade trafikflöden. Enligt utredningen är föreslagen utformning godtagbar enligt VGU.

KVARTERSMARK

Bostad, skola och vård

Föreslagen detaljplan är en förtätning med syfte att förstärka och komplettera nuvarande funktioner. Bostäderna som föreslås består av flerbostadshus upp till 2 våningar. Totalt möjliggörs byggnadsyta till cirka 10 400 kvm (inklusive yta för nuvarande byggnadsbestånd) vilket ger möjlighet till cirka 110 nya lägenheter. Se figur 6.

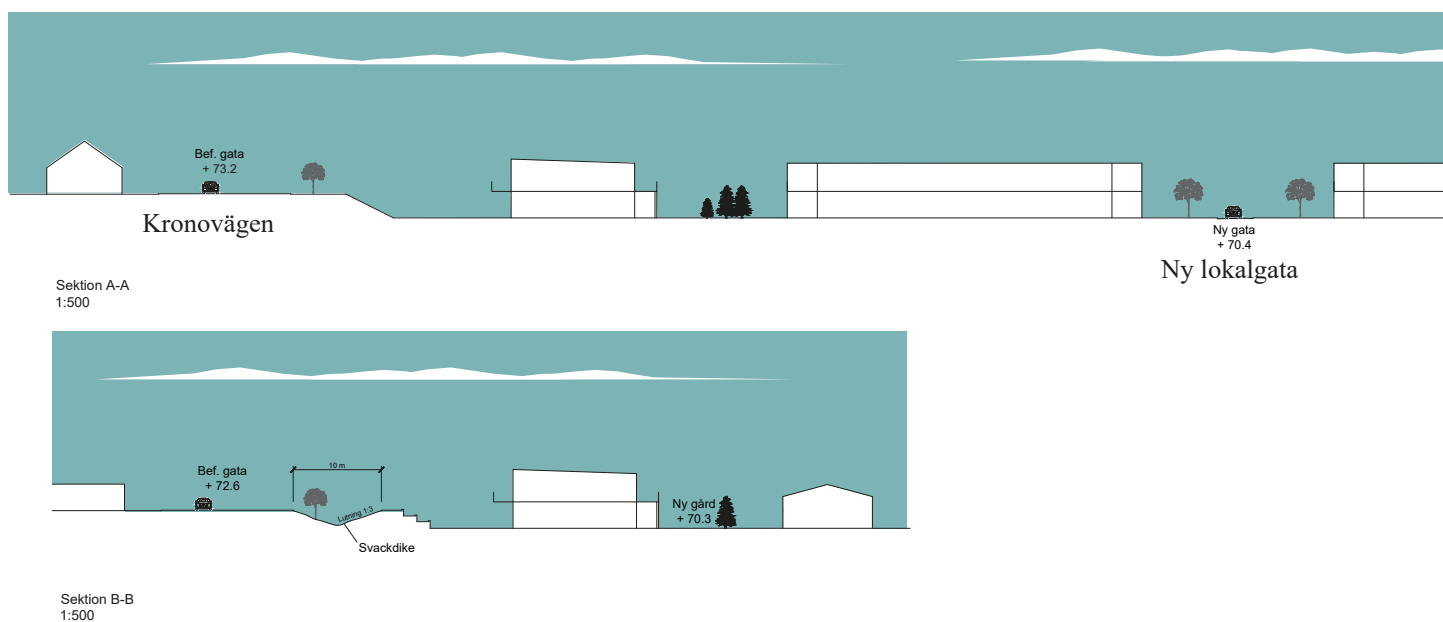


Figur 6. Förslag till situationsplan för kvarteret Dannemannen.

Detaljplanen ger också möjlighet att anlägga en förskola inom den sydöstra delen av planområdet. Erforderlig friyta för barnen kan tillskapas om delar av det befintliga byggnadsbeståndet rivs förutsatt att planen i övrigt genomförs till fullo. Befintliga servicefunktioner med vård inom kvarteret Dannemannen ges fortsatt planstöd inom planområdet.



Figur 7. Illustration över en möjlig bebyggelsetyp som detaljplanen medger. Detta förslag är ett flerbostadshus i två våningar med 16 lägenheter per huskropp.



Figur 8. Sektion A-A (ovan) och sektion B-B (under) för bebyggelse på kvarteret Dannemannen.

Parkering

Parkering till planområdets bostäder och verksamheter ska följa kommunens parkeringsnorm och avgörs primärt i bygglovsprocessen. Antalet parkeringsplatser bestäms efter bruttoarea (BTA). Total ny kvadratmeter BTA (10 800 kvm) adderat till befintlig BTA (10 000 kvm BTA - 5000 BYA) ger totalt BTA 20 800 kvm. Det genererar ett behov av cirka 120 parkeringsplatser enligt kommunens nu gällande parkeringsnorm. Parkeringsnormen är för närvarande under utredning och kommer eventuellt att revideras under 2021. Inom planområdet finns det idag cirka 150 parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluter till befintligt nät vad avser energi, fiber, tele, dagvatten, vatten och avlopp samt avfall.

KONSEKVENSER

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luftkvalité

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttagas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttagas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

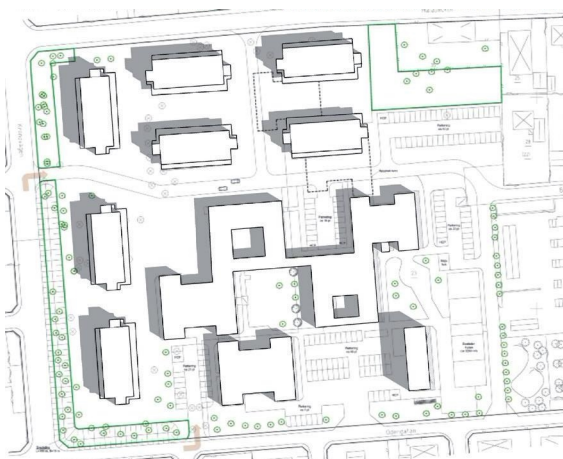


Några av träden inom planområdet.

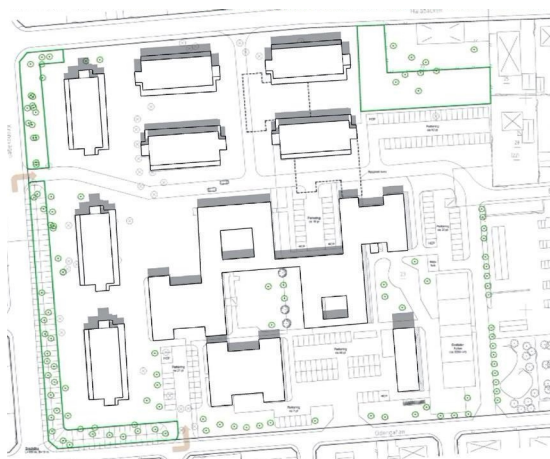
Trädbestånd

Inom planområdet finns cirka 150 träd inmätta i grundkartan. Träden inom planområdet är ett varierat bestånd i huvudsak bestående av körsbärsträd, ek, björk och apel.

Ett fullt genomförande av planförslaget innebär att cirka 60 träd fälls. Dessa träd ska kompenseras inom planområdet, vilket säkerställs genom exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. I exploateringsavtalet ska villkoren för kompensationen fastställas. Nuvarande trädbestånd längs med Kronovägen och Odengatan ska i möjligaste mån, efter att ytan har anpassats för vattenhantering, bevaras. Denna yta, som i plankartan utgörs av allmän platsmark, består av cirka 40 träd. Förutom att träden fyller en estetisk funktion så är de viktiga för områdets ekosystemtjänster. De bidrar till områdets vattenreglering, binder koldioxid och ger skugga under sommaren.



Figur 9-12. Skugganalys vårdagjämning.
Vårdagjämning 20 mars kl 09.00.



Vårdagjämning 20 mars kl 12.00.



Vårdagjämning 20 mars kl 15.00.



Vårdagjämning 20 mars kl 17.00.

Biotopskydd

Träden längs med Kronovägen och Odengatan utgör en allé och är därmed under ett generellt biotopskydd. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas av kommunen till Länsstyrelsen.

Skuggstudie

Genomförd skuggstudie (figur 9-16) visar att förslagets skuggpåverkan på omgivande bebyggelse är mycket litet.

Skyfall

Med anledning av att det östra planområdet enligt översiktsplanen är utpekade som lämpligt för vattenhantering vid skyfall så har en skyfallsutredning tagits fram inför samrådsskedet, se bilaga 1. Skyfall definieras som en översvämningssituation när ledningssystemet är mättat och ej kan hantera större vattenmängder.



Figur 13-16. Skugganalys höstdagjämning.
Höstdagjämning 23 september kl 09.00.



Höstdagjämning 23 september kl 12.00.



Höstdagjämning 23 september kl 15.00.



Höstdagjämning 23 september kl 17.00.

Enligt översiktsplanen och skyfallsutredningen så fungerar området idag som en viktig fördröjningsyta för dagvattenhantering vid skyfall. Området fördröjer vatten västerifrån och förhindrar att ytor öster och söder om planområdet översvämmas.

Enligt utredningen innebär en förtätning av kvarteret att översvämningar nedströms kommer att öka. För att kompensera översvämningar nedströms och minska översvämningar inom planområdet rekommenderas anläggning av svackdiken längs med Kronovägen och Odengatan. Svackdikena bör utformas med en utjämningsvolym på cirka 1100 kubikmeter. Föreslagna svackdiken medverkar både till att minska översvämningar inom planområdet och att minska flödet nedströms. Se vidare i bilaga 1.

Erforderlig yta enligt skyfallsutredningen ska överlåtas till kommunen från fastighetsägaren och planläggas som park. Gestaltning av parkmarken kommer att avgöras i kommande projektering. Inledningsvis så har ett förslag på sektion tagits fram för hur marken bör gestaltas, se figur 17-18.

Recipient för dagvatten

Saxån är ca 34 km lång och sträcker sig från Farstorp i Svalövs kommun, via Eslövs kommun, till Lundåkrabukten i Landskrona kommun. Planområdet ligger inom Saxåns avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från planområdet är i första hand Krondiket/Krondammen och därefter (via kulvert) Långgropen som sedan rinner ihop med Saxån vid Trollenäs slott. Enligt www.viss.lansstyrelsen.se så är statusen för Saxån idag "måttlig ekologisk status" respektive "uppnår ej god" kemisk status. Målet för miljö kvalitetsnorm 2027 är att ån ska ha "God ekologisk status". Åns närvarande status beror främst på övergödning genom fosfor och kväve i det intensiva lantbruk som sker i Saxåns närområde.

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

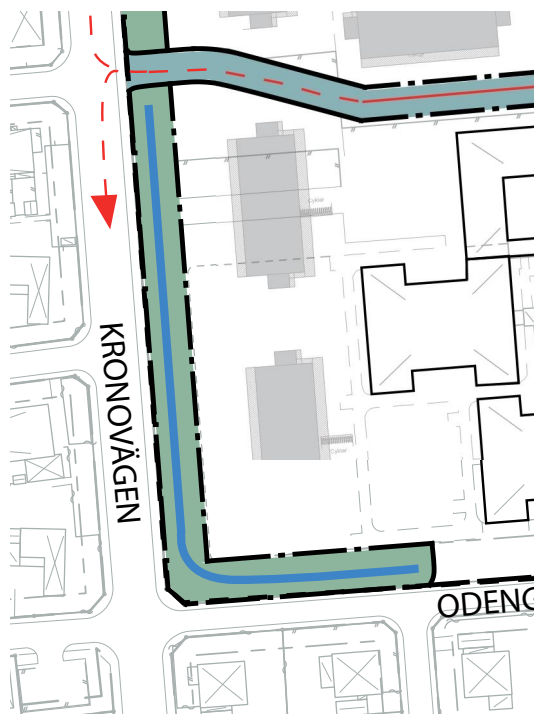
Bebyggelse

En fullt genomförd detaljplan innebär att två byggnader rivs. Se figur 19.

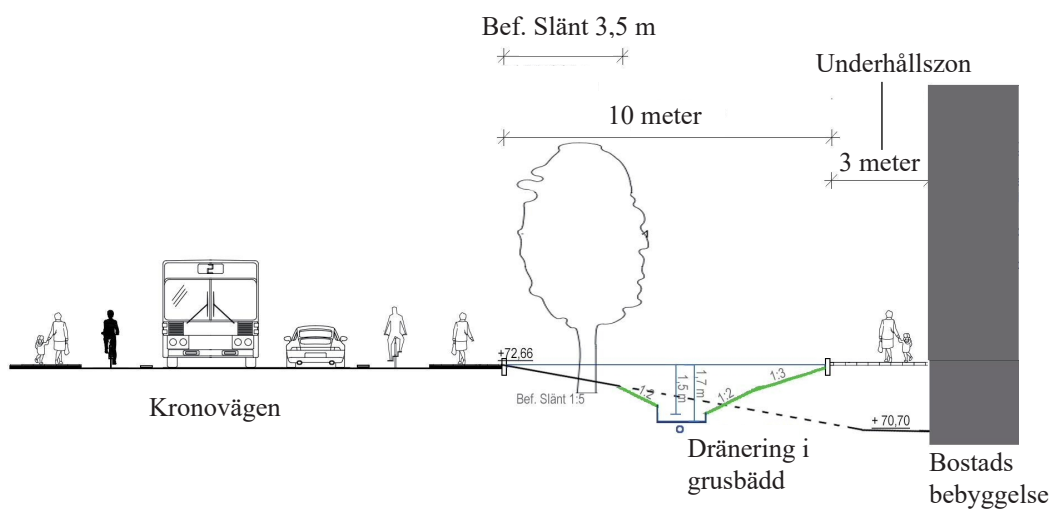
SOCIALA KONSEKVENSER

Barnperspektivet

Detaljplanen kommer vid ett fullt genomförande att påverka områdets två förskolor: förskola Dannemannen och förskola Västerbo. Förskolorna kommer tillsammans med tillhörande friyta att helt eller delvis upphöra.



Figur 17. Område för svackdike inom planområdet



Figur 18. Sektion över möjlig utformning av svackdiken.

Planen ger däremot byggherren rätt att uppföra ny förskola i det sydöstra kvarteret. Tillfälliga paviljonger som en följd av evakuering under genomförandefasen kommer att klargöras i den kommande plan- och byggnadsprocessen.

Detaljplanen innebär vidare att nya bostäder tillkommer nära centrala Eslöv. Gång- och cykelavståndet för barn till viktiga målpunkter (service, lekplatser, friytor, skola och fritidsaktiviteter m m) för de som bor inom området kommer vara korta jämfört med ny bebyggelse som tillkommer i mer perifera lägen.

En barnkonsekvensanalys har inte genomföras i ärendet. Barnens livsmiljö bedöms inte heller förändras eller försämrats 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 innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

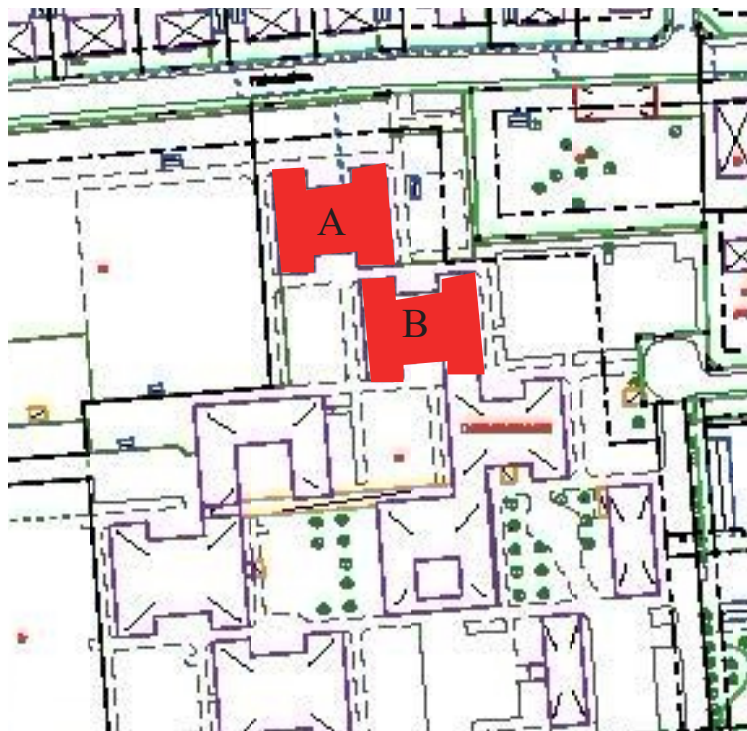
HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller från vägtrafik

Enligt upprättad trafikbullerutredning, är bullernivåerna för planområdet ringa. Enligt utredningen sammanfattning: "Beräkningarna visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) uppfylls på samtliga fasader. Detta innebär att bostäder kan planeras fritt.

Riktvärdena för uteplats ($L_{eq} \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) överskrids vid fasader mot gatorna. Här krävs någon form av åtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anlägga en gemensam uteplats i bullerskyddat läge. Om gemensam uteplats finns i anslutning till bostaden kan övriga privata uteplatser (tex. balkonger) planeras fritt utan krav på bullerskydd.

Vid den planerade förskolan uppfylls riktvärdena för skolgård ($L_{eq} \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) på hela innergården. För grönområdet öster om förskolan uppfylls riktvärdena för stora delar av planerad förskolegård. En liten del av gården mot Halabacken överskrider riktvärdet. Här krävs någon form av åtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anlägga en 2,5 meter hög bullerskyddsskärm mellan Halabacken och förskolegården."



Figur 19. Byggnader som rivs om detaljplanen genomförs till fullo.

Buller från spårtrafik

Södra stambanan ligger ca 1500 meter öster om planområdet. Marieholmsbanan ligger cirka 900 meter norr om planområdet. Med hänvisning till det stora avståndet bedömer Eslövs kommun att riktvärden för spårtrafik för bostadsbebyggelse respektive skola inte överskrids inom planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för rivning, utbyggnad och exploatering av kvarter-smarken inom Dannemannen 33, 36 och 37. Ansvar för utbyggnad och ombyggnad av allmän platsmark regleras genom exploateringsavtal. Eslövs kommun ansvarar för framtagande av detaljplan.

EXPLOATERINGSAVTAL

Eslövs kommun har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal med exploatören. Avtalet ska reglera vilka åtgärder som behöver vidtas inom och utanför planområdet och vem som ska utföra åtgärderna. Inom planområdet krävs utbyggnad av de nya lokalgatorna samt iordningställande av parkmarken. Exploatören ska utföra och bekosta samtliga åtgärder som är nödvändiga för att genomföra planen. Avtalet kommer också innehålla krav för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Avtalet kommer också innehålla administrativa frågor och kommunens kostnader för uppföljning av avtalet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas att antas under 2021. Tidplanen kan komma att revideras. Utbyggnad av kvartersmark planeras att påbörjas tidigast under 2022 och avslutas tidigast 2025.

HUVUDMANNASKAP

Eslövs kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

PLANEKONOMI

Plankostnader tas ut enligt upprättat planavtal mellan Eslövs kommun och exploatören. Avgifter för bygglov, lantmäterieförrättning samt olika anslutningar till vatten och avlopp, el, bredband etc. bekostas av exploatören.

FASTIGHETSBILDNING

För att genomföra detaljplanen krävs en fastighetsreglering. Del av Dannemannen 33, 36 och 37 ska överföras till kommunal fastighet Eslöv 53:1 respektive Eslöv 53:4. Dannemannen 33, 36 och 37 ombildas därefter till tre nya fastigheter. Lantmäteriåtgärderna sker efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören ansöker om förrättning och bekostar lantmäteriets handläggning. Dannemannen ga:1 bör upphävas genom en omprövningsförrättning. Exploatören ansöker om och bekostar omprövningen. Ledningsrätter inom området måste omprövas i samband med ledningsflyttar.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Åsa Simonson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA

Förslag att riva byggnad på Hassleröd 2:75

5

KS.2020.0398

2020-10-07

Filip Preston

+4641362547

Filip.Preston@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att riva byggnad på fastigheten Hassleröd 2:75

Ärendebeskrivning

Eslövs kommun äger mark i utkanten av Kungshult som en del av kommunens markberedskap. Då marken 2005 köptes in medföljde även några byggnader varav ett av husen är mycket nedgången och fallfärdigt. Byggnaden, ett äldre bostadshus med vidbyggd ladugårdsbyggnad, saknar tillfartsväg och har inte använts på många år. Kommunledningskontoret föreslår att byggnaden rivs.

Beslutsunderlag

- Kart- och bildmaterial över byggnaden på Hassleröd 2:75.

Beredning

Under 2005 förvärvade Eslövs kommun fastigheten Stavröd 2:3 utanför Kungshult. Marken fördes genom fastighetsreglering till den kommunala gatu- och parkfastigheten Hassleröd 2:75.

Med köpet följde dels en maskinhall och gårdsbyggnader men också ett mindre bostadshus med vidbyggd ladugård, beläget ute på fältet. Bostadshuset har inte använts på många år och sedan inköpet har marken runtomkring odlats upp. I äldre flygbilder kan en tillfartsväg senast uppfattas 2004.

Byggnaden är mycket nedgången och utgör en potentiell säkerhetsrisk för den som uppehåller sig där. Byggnaden är sommartid väl inbäddad i grönska men ger ett nedgången intryck under vintertid. Kommunledningskontoret föreslår att byggnaden rivs. Rivningen kommer inte att innebära att ytterligare mark blir tillgänglig för odlingsändamål utan befintlig tomtmark kommer finnas kvar som en trädbevuxen åkerholme.

Kostnaden för att riva byggnaden bedöms uppgå till mellan 0,3 och 0,5 miljoner kronor och tas ur de medel som i ärende KS.2020.0397 tilldelats kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2
Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

för driftåtgärder inom mark- och exploatering. Åtgärden genomförs under förutsättning att rivningslov beviljas.

Förslag till beslut

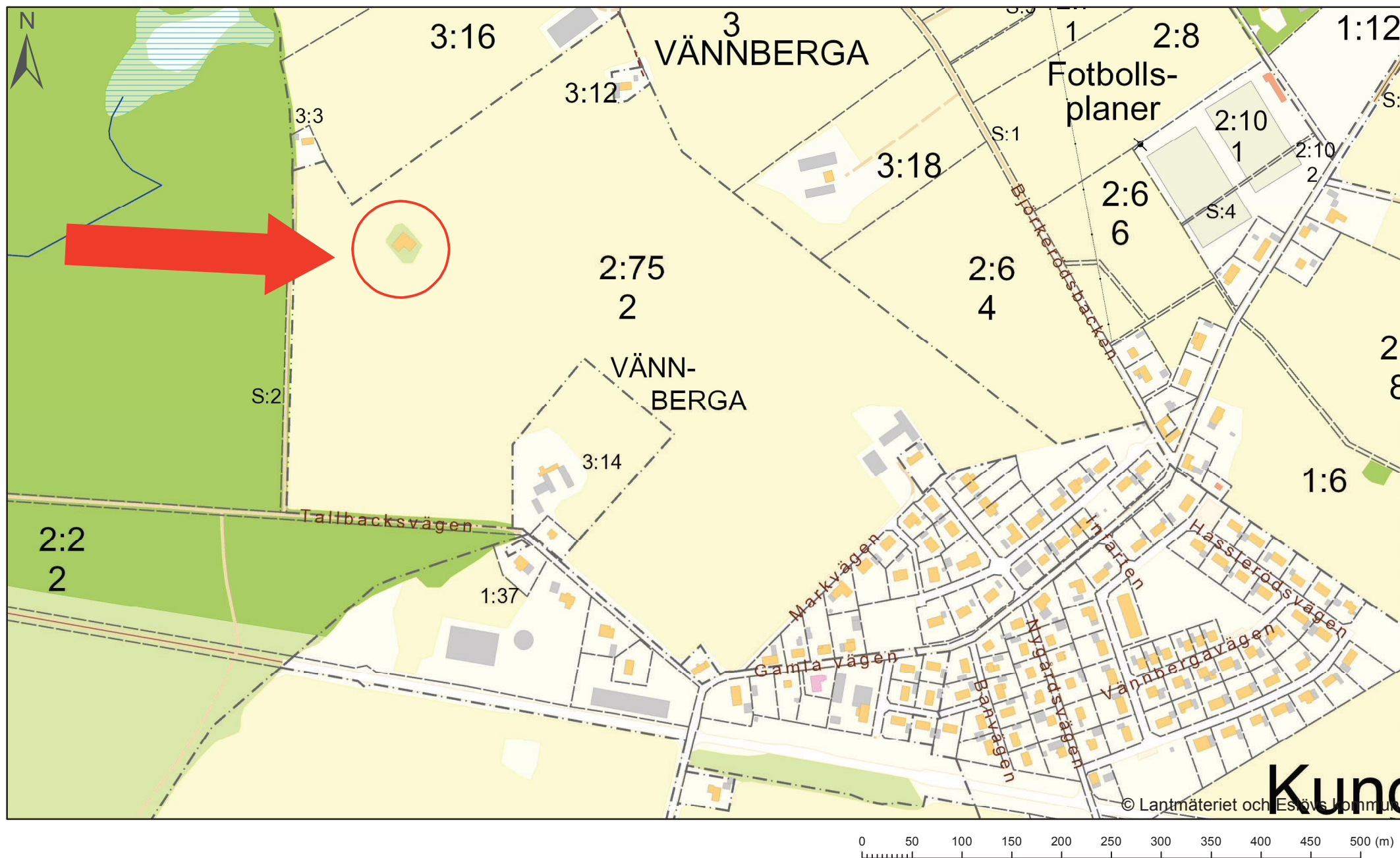
- Byggnad på Hassleröd 2:75 rivs.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg
Kommundirektör

Åsa Simonsson
Chef Tillväxtavdelningen





© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 (m)

1:5 000



© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 50 100 150 200 (m)

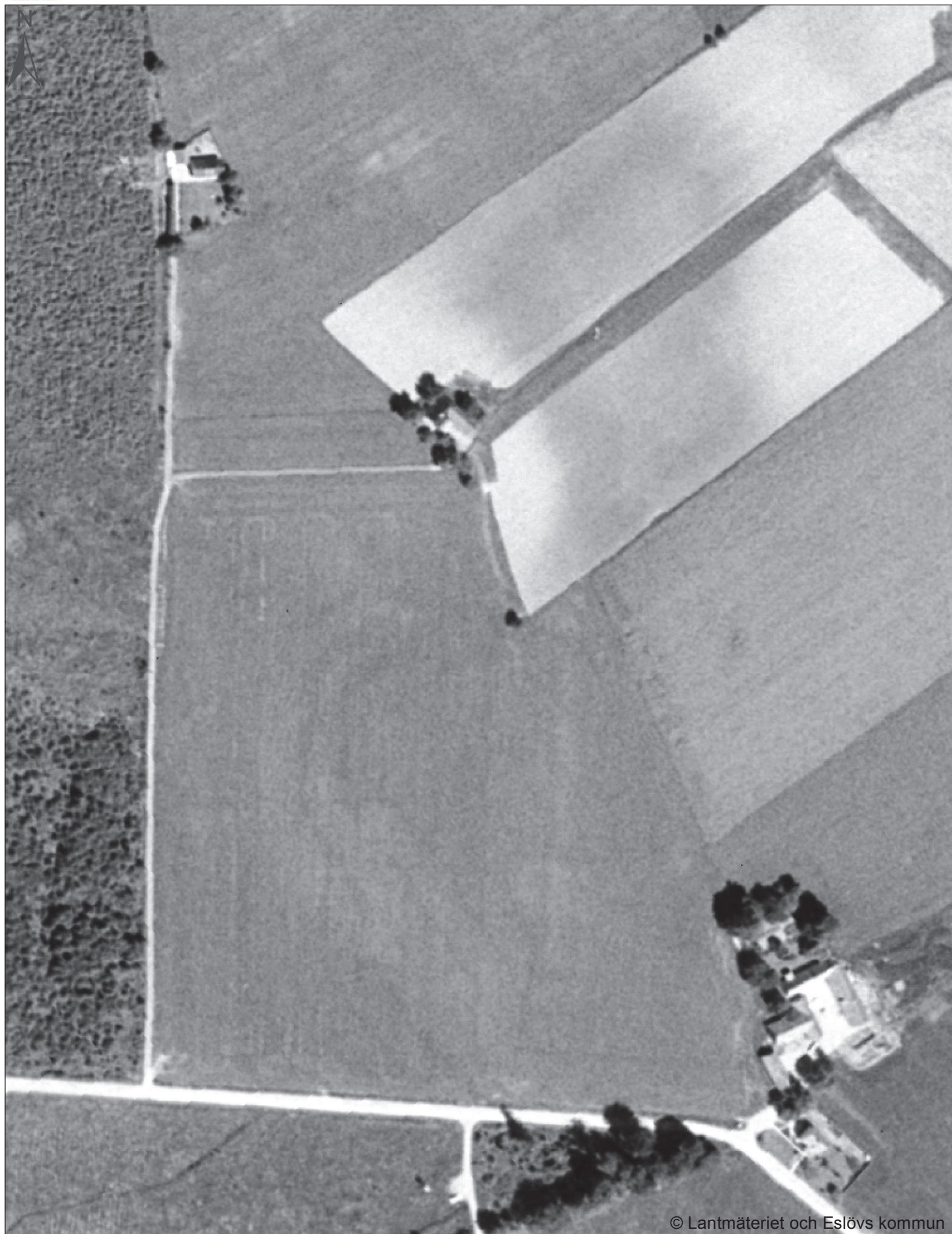
1:2 000



© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 50 100 150 200 (m)

1:2 000



© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 50 100 150 200 (m)

1:2 000



Åkerholme fotograferad västerifrån. Juli 2020.



Bostadshusets västra fasad. Juli 2020.



*Norra fasaden, del av ladugård. Bostadsfasaden skymtas till höger i bild.
Juli 2020.*



Ladugårdsdel från söder. Juli 2020.



Åkerholme och byggnad under vintertid. November 2017.



Husets västra fasad vintertid. November 2017.



Norra fasaden vintertid. November 2017.



Norra fasaden vintertid. Ladugårdsdelen. November 2017.