

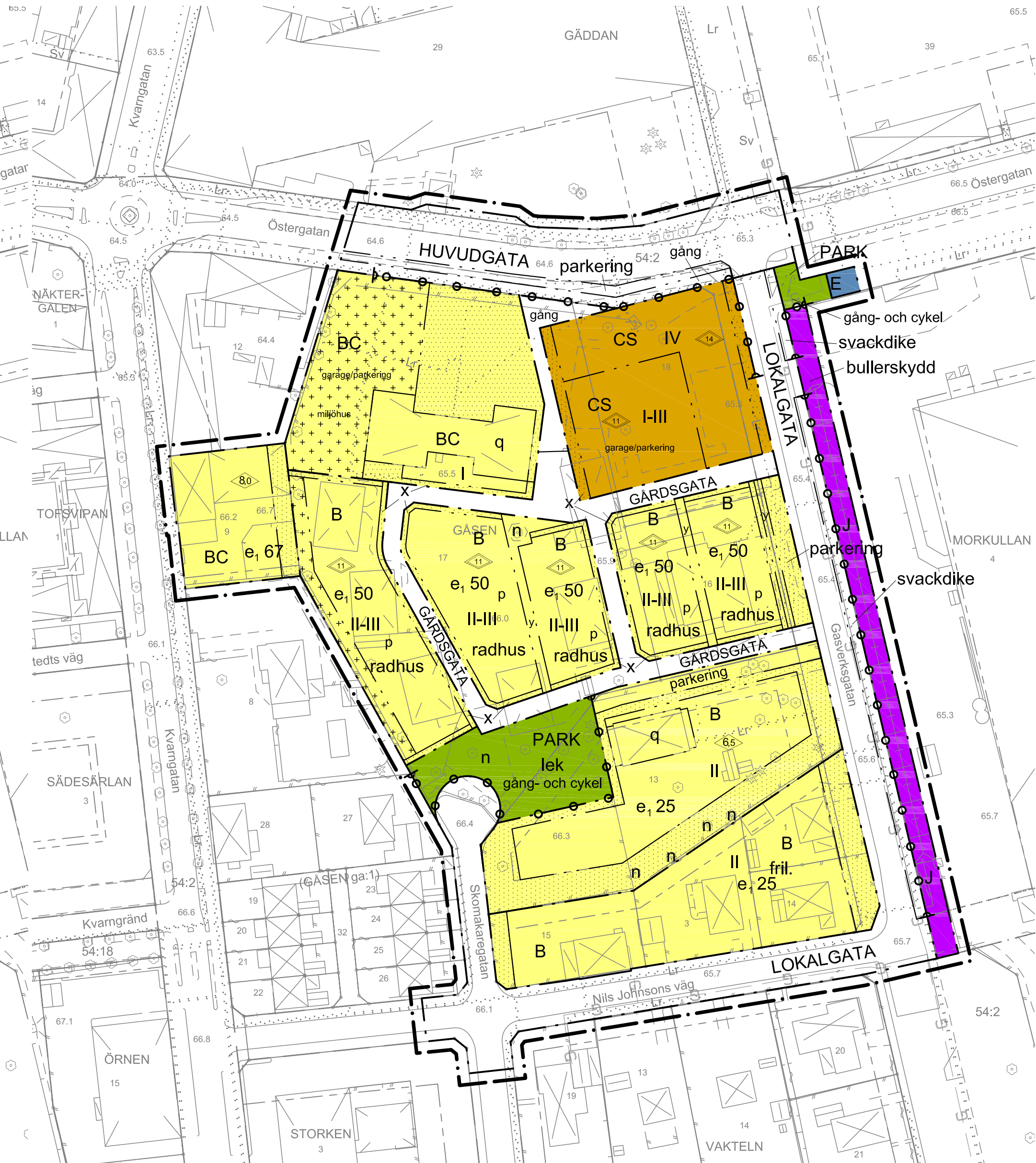
ILLUSTRATIONSPLAN

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER



100 meter
skala 1:1000 (A1)



100 meter
skala 1:1000 (A1)

GRUNDKARTEBETECKNINGAR
FASTIGHETSGRÄNS
GRÄNS FÖR FASTIGHET OCH SAMFALLIGHET
SAMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRAKT
TRAKTGRÄNS
RÄTTIGHETSGRÄNS
HÖJDFÖRHÅLLANDEN; RH 2000
NIVÅKURVA
AVVÄGD HÖJD

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD AV MILJÖ OCH
SAMHÄLLSBYGGNAD, MBK I APRIL 2014

MÄTNINGSINGENJÖR
HANS PERSSON

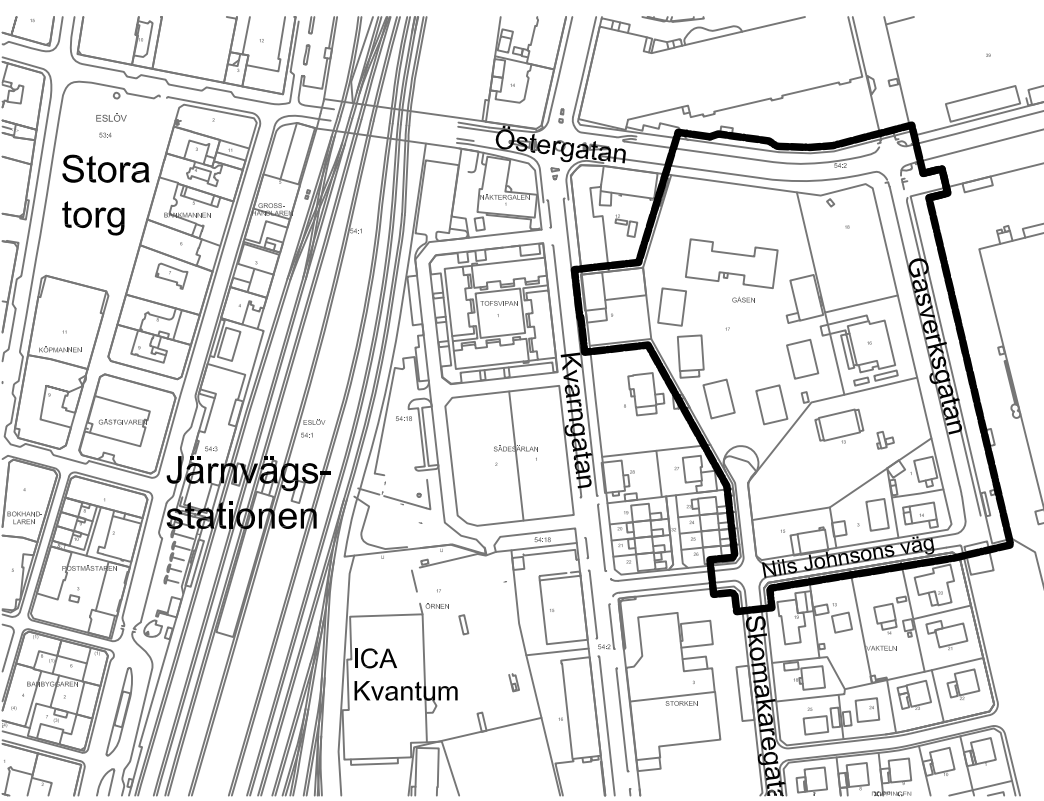
FASTIGHETSBETECKNINGAR
HOVEN
3
ESLÖV
53:4
Lr
Sv
ga
u
KVARTERSNAMN
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED KVARTERSNAMN
TRAKTNAMN
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET MED TRAKTNAMN
BETECKNING PÅ UTRYMME FÖR LEDNINGSRÄTT
BETECKNING PÅ SERVITUTSOMRÅDE
BETECKNING PÅ GEMENSAMHETSOMRÅDE
MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA
LEDNINGAR

GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH FIB
ANVÄNDNINGSGRÄNS
EGENSKAPSGRÄNS
FIB (FASTIGHETSELININGSBESTÄMMELSE)

BYGGNADER
BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
UTHUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
INDUSTRI, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
TRANSFORMATORBYGGNAD

ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT
STAKET
HÄCK
JÄRNVÄG
SLÄNT
TRÄD
ÅKER
LÖVSKOG

ORIENTERINGSKARTA, Eslöv



ANTAGANDEHANDLING II

DETALJPLAN - för GÅSEN 17 M.F.L. I ESLÖV, SKÅNE LÄN		
- Bostäder, centrumverksamhet och gymnasieskola genom förtätning vid Östra skolan		
REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL.		
 ESLÖVS KOMMUN SKÅNE LÄN	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR BESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING SAMRÄDSREDOGÖRELSE för planprogram SAMRÄDSREDOGÖRELSE FASTIGHETSFÖRTECKNING UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING II UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING III	
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	ANTAGANDE AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2014-06-16, § 86	
2014-05-19 Torsten Helander STADSARKITEKT	Mattias Samuelson PLANARKITEKT	BETYGAR
PLAN NR E.309		VUNNIT LAGA KRAFT 2014-11-03



ESLÖVS
KOMMUN

Detaljplan för GÅSEN 17 m.fl. i Eslöv, Skåne län
- *Bostäder, centrumverksamhet och gymnasieskola genom förtätning
vid Östra skolan*

ANTAGANDEHANDLING II 2014-05-19



Planområdet

PLAN-, GENOMFÖRANDE- och
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen skall redovisa de förutsättningar och de syften detaljplanen har samt underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och konsekvensen av dess genomförande.

Handlingar

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, som är juridiskt bindande, plan-, genomförande och miljökonsekvensbeskrivning, utlåtande samt fastighetsförteckning. Fastighetsförteckningen finns tillgänglig på Kommunledningskontoret.

Bilagor till planhandlingarna

- PM trafikkonsekvenser för Detaljplan för Gåsen 17 m.fl. i Eslöv
- PM VA-försörjning för Detaljplan för Gåsen 17 m.fl. i Eslöv,
- Översiktlig geoteknisk undersökning 2011-05-10.

samtliga finns tillgängliga på www.eslov.se/byggaochbo

Planförfarandet

Planen handläggs med normalt planförfarande då detaljplanen bedömts ha allmänt intresse. Ett planprogram har upprättats för föreliggande detaljplan.

Planens skede



Plandata, syfte och mål

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till en förtätning med bostäder, centrumverksamhet och gymnasieskola inom Gåsen 17 m.fl. Planen möjliggör utveckling av centrala Eslöv genom tillägg av en levande stadsdel i direktkontakt med järnvägsstation. Olika funktioner, bostadsformer, och verksamheter ger goda förutsättningar till utveckling med blandstaden som förebild. Genom bevarandebestämmelser kommer den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom kvarteret att säkras.

De träd som finns invid Skomakaregatans norra vändplats kommer bevaras och utgöra grönområde i kvarteret. Området är tänkt att fungera som park, lekplats och mötesplats för de närboende.

Parkeringsbehovet bedöms tillgodoses inom kvarteret genom markparkering och garage.

Plandata

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i centrala Eslöv. Kvarteret Gåsen ligger direkt söder om Östergatan, och avgränsas i väster av Kvarngatan, i öster av Gasverksgatan och i söder av Nils Johnsons väg.

Areal

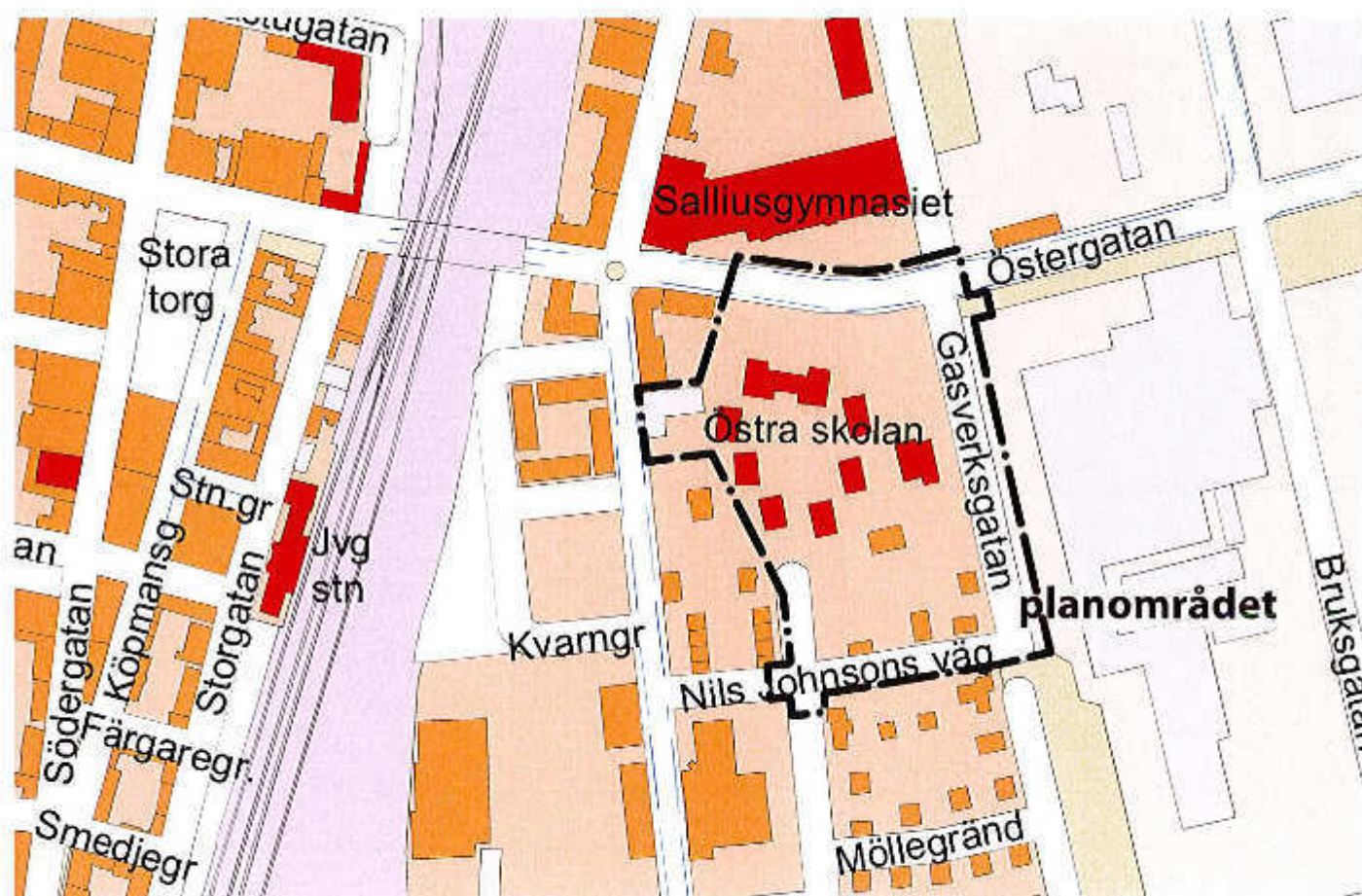
Planområdet omfattar strax under 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns totalt elva fastigheter utöver den allmänna platsmarken som ägs av kommunen. Samtliga fastigheter är inte direkt berörda av detaljplanens genomförande, utan några kommer även i framtiden ha samma markanvändning som idag.

Fastigheter inom planområdet är:

Gåsen 1, 3, 9, 13, 14, 15, 16, 17 och 18,
Morkullan 4, Gäddan 29 samt Eslöv 54:2.



Orienteringskarta. Planområdet inringat med streckad linje

Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag och planprogram

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2009-11-10, § 60, att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att upprätta ett planprogram för kvarteret Gåsen med omgivning.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade 2010-04-14, § 44, beslut om att skicka upprättat planprogram på samråd. Samråd skedde under perioden 3-24 maj, 2010.

Allmänheten bjöds in till ett samrådsmöte den 18 maj, 2010. Efter detta sammanställdes samtliga inkomna yttranden i en samrådsredogörelse för planprogrammet. Denna samrådsredogörelse togs 2010-08-18, § 94, upp för godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och lämnades sedan över till KSAU för beslut om detaljplaneläggning.

2010-09-14, § 74, gavs miljö- och samhällsbyggnadsnämnden uppdraget att upprätta detaljplan för kvarteret Gåsen 17 med flera.

2010-12-08, § 151, fattade samma nämnd beslut om att samråd kunde ske kring samrådshandlingarna. Samråd skedde sedan 20 december 2010 till 21 januari 2011.

I samband med samrådet bjöds allmänheten in till samrådsmöte den 10 januari 2011.

2011-05-11, § 81, beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen skulle ställas ut. Under perioden 24 maj till 24 juni 2011 var planen utställd. 2012-02-15, § 23, beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen skulle ställas ut igen, vilket skedde under perioden 1-29 mars 2012.

2013-01-23, § 9, beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Detta beslut överklagades och 2013-07-04 beslutade Länsstyrelsen att upphäva antagandet av detaljplanen.

2014-01-22, § 5, beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen skulle ställas ut igen, då en omarbetning av planen skett och ett område för gymnasieskola i maximalt fyra våningar placerats i planens norra del mellan fastigheten Gäddan 41 och planområdet för att de planerade nya bostäderna inte skulle stå i konflikt med verksamheten som bedrivs på Gäddan 41.

Inkomna yttranden har sammanställts i ett utställningsutlåtande och antagandehandlingar arbetats fram:

Översiktsplan

I översiktsplan för Eslövs kommun från 2001 är kvarteret Gåsen markerat som redan detaljplanelagt område. Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplanen för Eslöv, öster om järnvägen

Kommunen arbetar för tillfället med en fördjupning av översiktsplanen för Eslöv, öster om järnvägen. Planområdet för föreliggande detaljplan ligger centralt inom fördjupningens planområde. Programhandlingen för fördjupningen var under hösten 2010 ute på samråd.

Den vision som programhandlingen förmedlar ligger helt i linje med detta förslag till detaljplan. Blandstaden står förebild för båda handlingarna, vilken innebär en tät struktur, med närhet mellan verksamheter och människor. Blandstaden möjliggör omväxlande miljöer och rörligt folkliv. En blandning av bostäder och verksamhetslokaler i olika storlekar och upplåtelseformer tror kommunen kommer att skapa miljöer där människor och företag vill vistas och växa.



Bild: Östra skolan med skolgård, sedd från söder

Kommunen vill även verka för en hållbar stadsutveckling där bilresorna ersätts med gång, cykel och kollektivt resande. Slutligen nämns i visionen att de fragment av kulturmiljö som finns inom planområdet är identitetsskapande och i ett sammanhang där nya tillägg görs kommer dessa spår vittna om den dynamiska utveckling som Eslöv gått igenom de senaste hundra åren.

Riksintressen

De centrala delarna av Eslövs tätort omfattas av ett riksintresse för kulturmiljövården, Eslöv M182, Stadsmiljö – järnvägsstad. Stadsbyggnad har gjort en avgränsning av riksintresset, detta som ett första steg i arbetet med att säkerställa detta riksintresse. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkände 2010-03-31, § 52, denna avgränsning och Länsstyrelsen fastställde den 2010-05-20. Hela planområdet omfattas av detta riksintresse.

Riksantikvarieämbetet fattade 1997-08-18 beslut om riksintresset Eslöv med följande motivering:

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

Uttryck för riksintresset sägs vara "Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framväxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bl.a. den ny gotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". "

I hjärtat av planområdet ligger Östra skolan som har en föregångare i en folkskola från 1840-talet. Platsen har därigenom en lång kontinuitet som offentlig plats och offentlig byggnad, vilket gör skolan till ett tydligt uttryck för riksintresset.

Detaljplanen möjliggör bevarandebestämmelser för Östra skolan. Då detaljplanen även upplåter Östra skolan för bostäder och centrumverksamhet kommer bygg-

naden även i framtiden att vara publik i sin karaktär. Tillkommande bebyggelse mot Östergatan skall placeras i tomtgräns mot gata. Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens särart.

Kommunen gör bedömningen att förslaget till detaljplan inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset. Förhoppningen är att en förändrad markanvändning inom planområdet skall stärka riksintresset genom en utveckling av de centrala stationsnära delarna av Eslöv och att därmed en fortsatt utveckling kan ske av detta dynamiskt framväxta riksintresse.

Detaljplaner

Inom planområdet finns följande gällande detaljplaner:

- S. 42, *Förslag till stadsplan för östra delen av Eslövs stad*, fastställd 1950-09-22
- S. 196, *Kv 360 Näktergalen m.fl. Eslöv, Förslag till ändring av stadsplanen*, fastställd 1982-02-25
- S. 165, *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Mörkullan m.m. i Eslöv*, fastställd 1974-01-04.
- U. 237 *Detaljplan för centrumverksamhet och utbildningslokaler i Kv Gäddan m.fl. i Eslöv*, laga kraft 1994-02-23

Stadsbyggnadsprogram

Mål och visioner som nämns i det inledande kapitlet i Stadsbyggnadsprogrammet antaget av kommunfullmäktige 2004 är bl.a. "Att den nya bebyggelsen skall ges arkitektoniska kvalitéer som bidrar till att stärka stadens attraktionskraft. Målsättningen är att nya tillskott skall berika staden." Mål som nämns under rubriken *Planera för framtiden* är att ta fasta på Eslövs särdrag vad gäller stadsplanering.

I programmet rekommenderas bl.a.

- Målsättningen bör vara att alla nya tillskott ska berika staden.
- Ta fasta på Eslövs speciella särdrag vad gäller stadsplanering. Tydliggör och värna om kvalitéer som är specifika för t.ex. trädgårdsstaden och stenstaden.
- Anpassa ny bebyggelse till stadens småskaliga karaktär.
- Säkerställ värdefull bebyggelse och värdefulla miljöer i detaljplan.

Planområdet ingår även i det som omnämns som Östra Stationsområdet som idag har en splittrad stadsbild med äldre industribebyggelse blandad med småhusbebyggelse och med stora öppna ytor med parkeringsplatser och spårområden. Östergatan omnämns som ett viktigt stråk för gång, cykel och buss samt infart till staden. Detaljplanen ligger helt i linje med Stadsbyggnadsprogrammet.

Handelspolicy

Handelspolicy för Eslövs kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2009-09-28, har centrala Eslöv omnämnt som en viktig del i kommunens utveckling. Under rubriken inriktningsmål står att "Eslövs stadskärna är och skall vara kommunens viktigaste och mest allsidiga mötes- och handelsplats." Vidare står att "En mångfald av handel, kultur, offentlig service och en attraktiv fysisk miljö skall bidra till att stadskärnan alltid har denna roll." Föreliggande detaljplan ligger helt i linje med denna policy, då den ger möjlighet till lokaler för centrumverksamhet och även bidrar till att fler bostäder i ett centralt läge i Eslöv.

Bevaringsplan Eslöv

I Bevaringsplan Eslöv från 1984 står att Östra skolan har en god huvudform och välbevarad ursprunglig karaktär. Vidare står att byggnaden bör komma i fråga som byggnadsminne.

Detaljplanen har bevarandebestämmelser för Östra skolans exteriör.

Program för planområdet

Ett planprogram har upprättats för föreliggande detaljplan. Syftet med planprogrammet var att ta fram ett visionsdokument för att översiktligt utreda förutsättningarna för ändrad markanvändning efter att Östra skolan flyttat sin verksamhet från kvarteret Gåsen. Planområdets närhet till järnvägsstation, Stora torg och direktkontakten med befintlig infrastruktur gör området mycket intressant för ändrad användning samt förtätning. Inkomna synpunkter under samrådet finns sammanfattande och bemötta i Samrådsredogörelse för planprogram.

Eslöv är en ekokommun

Eslövs kommun är en av Sveriges 94 ekokommuner. Kommunen vill därmed främja utvecklingen av ett hållbart samhälle utifrån en ekologisk grundsyn med en tydlig koppling till det ekonomiska och sociala perspektivet. Då detaljplanen innebär en förtätning i ett centralt och kollektivtrafknära läge i direkt anslutning till befintlig infrastruktur utgör denna detaljplan kommunens nu mest ekoinriktade projekt.

Planbestämmelser som främjar Eslöv som ekokommun Gröna mellanrum som torg, gator och parker, bostadsgårdar och villaträdgårdar kan hjälpa till att hantera dagens klimatförändringar. Dessa – stadens mångfunktionsella ytor, kan användas till fördröjning av dagvatten, som avvattningskorridorer, förbättra luftkvaliteten och moderera ökande sommartemperaturer.



Eslövs kommun är en av Sveriges Ekokommuner

Genom att förslag till detaljplan innehåller planbestämmelser om en viss mängd vegetationstäckt kvartersmark kommer området att omhänderta regnvattnet i större utsträckning än vad som är normalt. Inom planområdet sparas även ett flertal träd dels för att skapa attraktiva rekreationsområden och landmärken för kvarteret. Dessa träd kommer även hjälpa till att fördröja dagvattnet ytterligare, skapa skugga vilket minskar nedkylning och renar luft.

Kommunen ser mycket positivt på montering av solceller, gröna tak för infiltration av dagvatten och generellt energisnålt byggande och hindrar inte detta i planbestämmelser.

Behovsbedömning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska de planer eller program vars genomförande har en betydande miljöpåverkan miljöbedömas i en miljökonsekvensbeskrivning. En bedömning av behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt kriterierna i MKB-förordningen är gjord.

Planförslaget bedöms enligt länsstyrelsen eventuellt kunna medföra eller påverkas av en betydande miljöpåverkan varvid en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats, detta då planområdet gränsar till störande verksamheter samt att vägtrafikbuller förekommer.

Se vidare miljökonsekvensbeskrivning på sidorna 20-25 i denna handling.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kap 3 § miljöbalken skall kommuner och myndigheter beakta miljö kvalitetsnormer vid planering och planläggning. Det betyder att kommuner och myndigheter ska tillämpa plan- och bygglagen på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormer underlättas. Det finns i dag normer för utomhusluft, vattenförekomst, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Utomhusluft

Förslag till ny detaljplan skapar goda förutsättningar för de boende att ställa bilen och istället använda kollektivtrafiken som finns inom 200 meter från planområdet. Kommunen gör bedömningen att de begränsade mängder som planen genererar samt planens stationsnära läge gör att utomhusluften inte kommer att överskrida gällande gränsvärden.

Vattenförekomst

Recipient för planområdets dag- och avloppsvatten är Bråån. Bråån tillhör Kävlingeåns huvudavrinningsområde som ligger inom Södra Östersjöns vattendistrikt, ett av fem vattendistrikt/vattenmyndighet i Sverige. Vattenmyndigheterna har beslutat om miljö kvalitetsnormer och när de skall uppnås för vattenförekomsterna inom respektive distrikt. Enligt de miljö kvalitetsnormer som är uppsatta har Bråån otillfredställande ekologisk status och förväntas ha nått god ekologisk status senast år 2027.

Planområdet berör också en grundvattenförekomst (Fslöv-Flyinge). Grundvatten bedöms utifrån kvantitativ och kemisk status. Både kvantitativ och kemisk status är god. Den ekologiska statusen i både yt- och grundvatten får inte försämrats.

Kommunen gör bedömningen att genomförandet av förslag till detaljplan inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomst i området.

Planeringsförutsättningar, förändringar och konsekvenser

Nuläge

Idag utgör kvarteret Gåsen ett centralt kvarter öster om järnvägen med en variation av bebyggelsekaraktärer, husvolym och markanvändning. Kvarteret utgörs till största del av Östra skolans verksamhet. Skolans lokaler är samlade runt en skolgård och utgörs av huvudbyggnaden från 1876, därtill fem gula paviljonger samt matsal från 1960-talet. Till skolans område hör även "Johnssons minne", ett äldre tvåvåningshus söder om paviljongerna.

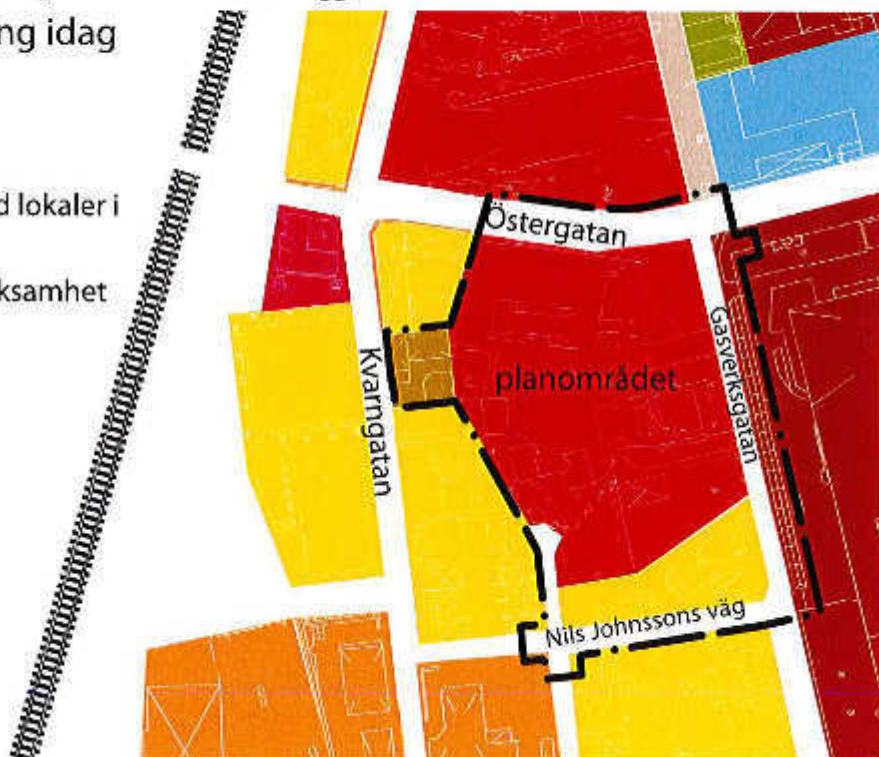
Utmed Kvarngatan samt Nils Johnssons väg är markanvändningen en annan, i första hand bostäder i form av friliggande villor samt radhus, men här finns även några mindre verksamheter, ett museum samt flerbostadshus. Inom kvarteret Morkullan finns idag en verkstadsindustri med tillverkning av glasrutor till bilar.

Stadsbild

Järnvägen som delar den östra från den västra sidan av Eslöv utgör en skiljelinje. Eslövs stadskärna ligger väster om järnvägen, på denna sida järnvägen syns tydligt en mer sluten kvartersstruktur, stenstaden. En mer fri bebyggelsestruktur med större verksamheter och industrier finns på östra sidan om järnvägen.

Markanvändning idag

- skola
- bostäder
- bostäder med lokaler i markplan
- ungdomsverksamhet
- industri
- parkering
- park
- kontor
- industri (tillfälligt bygglov för museum)
- handel



Karta över befintlig markanvändning. Planområdet markerat med svart linje.

I södra delen av kvarteret Gåsen, utmed Nils Johnssons väg, finns bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och radhus. Söder om Nils Johnssons väg fortsätter mindre kvarter med bostadsbebyggelse. Längs Kvarngatan finns mer bostadsbebyggelse. Merparten av husen ligger i fastighetsgränsen mot gatan andra något indragna, då med plank som tydligt markerar gräns mot trottoar och gata. Längre upp mot Östergatan ligger större husvolym, en industribyggnad samt flerbostadshus. Denna bebyggelse knyter tydligt an till kvartersstrukturen väster om järnvägen, husen ligger i fastighetsgräns och har våningsantal på tre-fyra våningar. I kvarteret Gåsen är fastigheterna relativt små, och förhåller sig till grannfastigheterna genom sin förgårdsmark och tydliga bebyggelsestruktur. Östra skolan kan liknas med "hus i park" med sina paviljonger och sina stora träd.

Från detta planområdet och österut följer ett mer öppet byggnadssätt där bebyggelsen förhåller sig mer fritt till stadskärnans stadsstruktur, vilket är typisk för industriområden.

Förslag till förändring inom planområdet. Illustrationsplanen visar på möjlig förändring inom planområdet utifrån förslag till ny detaljplan. På efterföljande sidor redovisas detta förändringsförslag mer ingående.



Natur

Vegetation

Inom planområdet finns gröna kvaliteter i den uppväxta vegetation som finns på flera fastigheter. Utöver den växtlighet som villaträdgårdarna ger, finns i anslutning till Östra skolan och Johnssons minne en mängd stora bokträd. Dessa träd skall ha planterats av den vid Östra skolan verksamma folkskolläraren på slutet av 1800-talet.

Föreliggande förslag till detaljplan möjliggör ett mindre parkområde direkt norr om Skomakaregatans vändzon. De befintliga träd tillsammans med grönytor och lekredskap kommer att utgöra en attraktiv rekreationsyta för de boende inom kvarteret såväl som närboende. Samtliga befintliga träd inom användningen PARK ges planbestämmelse med innebörden att marklov krävs för fällning. Träden kommer att fungera som landmärken. De bildar stommen till en ny attraktiv parkmiljö där närboende kan koppla av och söka svalka under de skuggande träden. Parken kan ingå som en del av dagvattenhanteringen. Trädens stora behov av vatten, för sin överlevnad, kan bidra till en bättre dagvattenhantering i området. Trädens lövverk hjälper också till att förbättra luftkvaliteten.

Geotekniska förhållanden

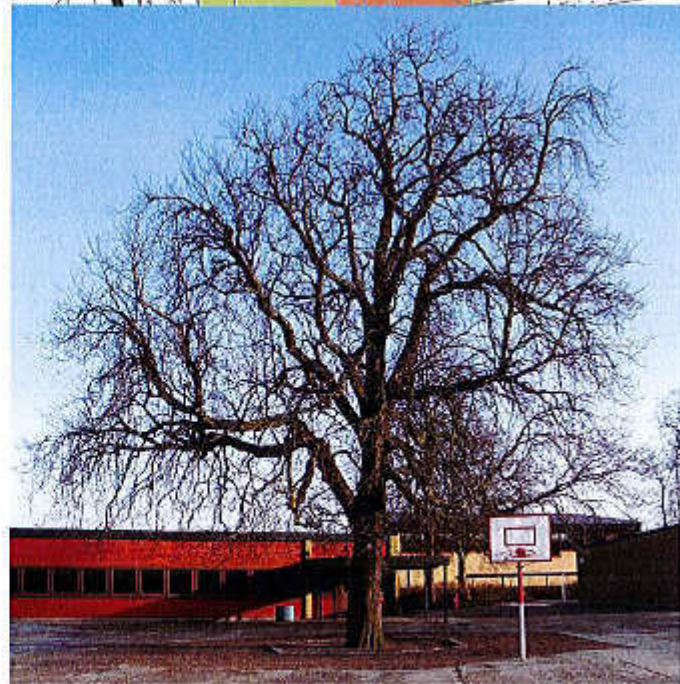
En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Enligt den förekommer naturliga jordlager av sand och morän, vilka ger gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Den planerade bebyggelsen kan grundläggas på konventionellt sätt. Läs vidare i *Översiktlig geoteknisk undersökning, 2011-05-10*.

Radon

En radonundersökning har genomförts inom planområdet. Området bedöms enligt denna undersökning tillhöra intervallet för normalriskmark som omfattar halter 10-50 kBq/m³. För normalriskmark rekommenderas att tillkommande bebyggelse utförs radonskyddat. Detta finns därför med som planbestämmelse på plankartan.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar har inte konstaterats i området. Om fornlämningar skulle påträffas under



Inom planområdet finns gröna kvaliteter genom den uppväxta vegetationen i både villaträdgårdar och i anslutning till skolan.

markarbeten samt byggnation ska arbetet avbrytas och fornlämningen skall anmälas till länsstyrelsen.

Topografi

Inom planområdet varierar markhöjderna mellan ca 64 m och 67 m, vilket gör hela området relativt plant och lättillgängligt.

Bebyggelseområden

Genom att ta tillvara de bebyggelseelement som redan finns i och i anslutning till planområdet kommer den framtida bebyggelsen förankras i den befintliga bebyggelsestrukturen. Förslag till ny detaljplan innebär en förtätning med bostäder, centrumverksamhet och gymnasieskola inom hela planområdet.

Ett småskaligt gatunät, intima gator och attraktiva gångstråk skapar goda möjligheter för en hållbar stadsutveckling, med blandstaden som förebild. Kvarteret Gåsen har delats in i tre strukturer sammankopplade av en gårdsgata, gångstråk samt parken.

Tillkommande bebyggelse

Invid "Johnssons minne", som utgör den södra delen av kvarteret Gåsen tillåts bostadsbebyggelse, samt som komplement till bostadsändamålet mindre och icke störande verksamhet. Genom förtätning möjliggörs tillägg till det tvåvåningshus som idag finns på platsen. Bebyggelsen är tänkt att ge ett tillskott av lägenheter och verksamheter, eventuellt i form av bokaler, vilket innebär möjlighet till att driva en mindre rörelse i direkt anslutning till det egna boendet. Exempel på lämplig verksamhet är fotvård, skrädderi, massör, resebyrå eller annan administrativ verksamhet.

Tillkommande byggnader tillåts till två våningar med maximal byggnadshöjd på 6,5 meter. Utöver det får vind inredas. Högst 25 % av fastigheten får bebyggas.

Tillkommande bebyggelse bör tydligt förhålla sig till lokalgatan och varandra. Söder om det befintliga huset kan en attraktiv utemiljö skapas i söderläge för de boende. De fyra träd som står inom mark som ej får bebyggas i den södra gränsen mot

befintliga friliggande villor, ges planbestämmelse som innebär att marklov krävs för fällning. Detta förstärker ytterligare "hus i park" känslan samt skapa en grön avskärmning mot befintlig bebyggelse. Det befintliga huset "Johnssons minne" ges i detta förslag till ny detaljplan bevarandebestämmelser vilka innebär att befintlig byggnad ska i huvudsak bevaras i enlighet med 3 kap. 12 § PBL. Vid förändrad användning tillåts nödvändiga håltagningar och tillägg i fasad och tak att göras, dock på ett varsamt sätt. Byggnaden får ej rivas.

I **"hjärtat"** av kv Gåsen möjliggörs en varierad boendemiljö i radhus med såväl Vångavägen som attraktiva gathus i Kirseberg, Malmö som förebild. Gårdsgator sammankopplade med lokalgatan Gasverksgatan samt gångstråk som löper genom kvarteret skapar attraktiva utemiljöer. Här möjliggörs en högkvalitativ boendeform i direktkontakt med centrala Eslöv samt järnvägsstationen.

Planen är flexibel och ger möjlighet till såväl fribyggar- tomter som att en husrad byggs av en exploatör. Läs mer om kommunens intentioner med tillkommande bebyggelse i genomförandebeskrivningen.

Som planbestämmelse finns att "Radhusbebyggelsen skall utformas med en visuell variation i husbredd, på mellan 6 till 10 meter". Detta för att skapa ett intressant kvarter med stor variation.

Utsnitt ur illustrationsplan som visar förslag på tillkommande bebyggelse i "hjärtat" av kvarteret Gåsen.



Genom hög exploatering, maximal byggnadsarea (BYA) är 50 % av tomten möjliggörs en tät och stadsmässigt kvartersstruktur.

Genom att orientera lokalgatorna i nord-sydlig riktning kommer samtliga trädgårdar att få södersol. Bebyggelsestrukturen gör även att en sluten fasad skapas mot den intilliggande verksamheten på Morkullan 4.

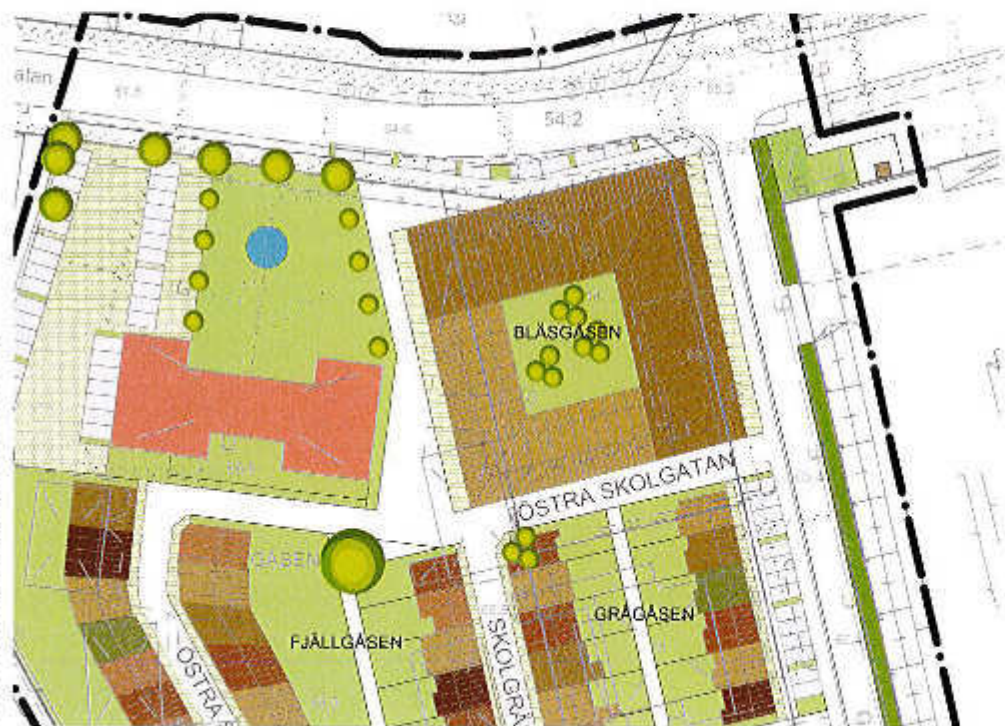
Målsättningen - flexibilitet i arkitektoniskt uttryck, detaljrikedom, våningsantal samt fasadmaterial kommer att göra gathusen intressanta och väcka nyfikenhet även bland allmänheten. Tillkommande bebyggelse tillåts i två till tre våningar, med en maximal totalhöjd på 11 meter. Huvudbyggnaderna ska placeras i gräns till förgårdsmarken mot gata. Förgårdsmarken mot gatan är 1,5 meter och möjliggör tillgänglighetsanpassning, såväl som mindre cykelparkering, rabattplaneringar och plats för utemöbler. Gaturummet kommer upplevas intimt och varierat med nära kontakt med den allmänna platsen. Inom denna förgårdsmark får staket eller annan fast anordning ej uppföras, detta för att gatan skall upplevas som en enhet, men även för att ge plats för större fordon att nyttja gatan vid behov, t.ex. flyttbilar, räddningsfordon osv.

Östra skolan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad och förslag till detaljplan möjliggör bevarandebestämmelser vilka innebär att befintlig byggnad ska i huvudsak bevaras i enlighet med 3 kap. 12 § PBL. Vid förändrad användning tillåts nödvändiga håltagningar och tillägg i fasad och tak att göras, dock på ett varsamt sätt. Byggnaden får ej rivas.

Byggnaden har karaktär och tros kunna behålla sina arkitektoniska kvaliteter även om tillkommande bebyggelse tillåts krypa nära in på skolan. Skolbyggnaden kommer enligt förslag till ny detaljplan att ligga i hjärtat av den nya bebyggelsen. Planen möjliggör bostäder och centrumverksamhet i den befintliga byggnaden. Genom ett publikt innehåll t.ex. restaurang, café, kontor, och/eller handel kommer Östra skolan göra området tillgängligt för allmänheten.

I norra delen av kvarteret utmed Östergatan karaktäriseras bebyggelsen av stenstaden, den slutna kvarterstrukturen där fasad ligger i linje med trottoaren och bebyggelsen är sluten i kvarterens hörn. Bebyggelsen planeras för två till fyra våningar. Markanvändningen är centrumverksamhet och skola. Som planbestämmelse finns att entréer skall placeras mot gata samt att bottenvåningarnas våningshöjds skall vara minst 3,6 meter.

På innergården kan ett parkeringsgarage förläggas, vilket kan byggas över med ett planterbart bjälklag.



Utsnitt ur illustrationsplan som visar förslag på tillkommande bebyggelse i den norra delen av kvarteret Gåsen.

Industri

Förslag till ny detaljplan berör även en mindre del av kvarteret Morkullan 4. Detta enbart för att möjliggöra uppförande av bullerskydd.

Justerling av befintliga detaljplaner

Inom Gåsen 9 finns idag ett museum som strider mot gällande detaljplan. Förslag till ny detaljplan justerar endast markanvändningen från Industri (I) till Centrumverksamhet och bostäder (BC) för att möjliggöra detta museum samt de bostäder som finns i fastigheten.

Inom Gåsen 1, 3, 14 och 15 görs justeringar för att bättre spegla dagens situation. Detta genom att kvarter-smark för bostäder utökas något österut mot Gasverksgatan. Byggnation inom fastigheterna tillåts uppgå till 25% vilket i vissa fall motsvarar läget idag. Prickmark som i gällande detaljplan återfinns mot den norra gränsen utgår. Detta då ett garage redan är uppfört inom detta område samt då ytterligare behov av garage finns.

Byggnadskultur och gestaltning

Enligt förslag till detaljplan skall tillkommande bebyggelse utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens särart.

Den bebyggelse som föreslås utmed Östergatan samt den norra delen av Gasverksgatan skall placeras i tomgräns mot gata. Detta stämmer väl överens med den befintliga bebyggelsen och riksintresset för kulturmiljövården. Fasadmaterial styrs ej i tillkommande bebyggelse. Detta är ett medvetet grepp för att skapa en variation arkitektoniska uttryck.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet till lokaler för centrumverksamhet. Eslöv är en attraktiv stad med många arbetsplatser. Många verksamheter med arbetsplatser ligger öster om järnvägen i direkt anslutning till planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Eslöv. Närmaste dagligvaruhandel, ICA Kvantum, ligger vid Stinstorget strax sydväst om kvarteret Gåsen. Ca 300 meter direkt väster om planområdet ligger Stora Torg med ett stort utbud av affärer och service.

Social service

Planområdet är som tidigare nämnts centralt beläget i Eslöv med närhet till all tänkbar service. Inom 2 km radie finns vårdcentral, polisstation, grundskola, gymnasium, gruppböende samt äldreboende.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom och i anslutning till planområdet är det små nivåskillnader. I samband med bygglov belyses tillgänglighetsfrågorna ytterligare. En av de två busshållplatserna som ligger närmast planområdet är tillgänglighetsanpassad för rörelsehindrade. Genom en förgårdsmark på 1,5 meter utmed gathusen i hjärtat av Gåsen kommer tillgängliga entréer kunna ordnas.

Friytor

Lek och rekreation

Förslag till ny detaljplan möjliggör en mindre park direkt norr om Skomakaregatan. Parken kommer innehålla lekplats och rövssamma rekreationsytor för de närboende. Denna park kommer att utgöra mötesplats för såväl barn som vuxna.

Gator och trafik

En exploatering av planområdet innebär en förtätning av de centrala delarna av Eslöv. Befintlig infrastruktur kommer att kunna utnyttjas för samtliga trafikanter, då såväl gång- och cykelvägar som genomfartsgator redan finns i anslutning till planområdet. Som bilaga till planhandlingarna finns *PM trafikkonsekvenser för detaljplan för Gåsen 17 m.fl. i Eslöv*. Detta PM finns tillgängligt på kommunens hemsida: www.eslov.se/byggaochbo. Nedan redovisas utdrag ur PM:et, för utförlig information och kartillustrationer se bilaga.

Kollektivtrafik

Hele planområdet ligger mycket nära Eslövs järnvägsstation. Detta innebär att framtida boende slipper vara bilberoende och istället kan utnyttja den goda kollektivtrafik som finns inom 200 meter från planområdet. Stadsbushållplatser finns på Östergatan ungefär mitt på kvarteret Gåsen (linje 1) samt vid Stinstorget, alldeles väster om Kvarngatan (linje 3). Busstation med samtliga tre stadsbusslinjer och regionbussar ligger strax söder om järnvägsstationen.

En exploatering i planområdet ger ökat underlag för stadsbuss och tågresa. Detta ställer ökade krav på tillgängligheten till hållplatser och järnvägsstationen samt på hållplatsstandarden. Befintlig stadsbushållplats på Östergatan bör ligga kvar, men lägena ska eventuellt förskjutas något för att anpassas till säkrade passager över gatan. Hållplatsen ska utföras tillgänglighetsanpassad och utrustas enligt Skånetrafikens standard. Hållplatsen kan bli en klackhållplats med angoringsparkeringar öster och väster om hållplatslägena (åtminstone på gatans södra sida).

Gång- och cykelvägar

Gång/cykelbanor finns på båda sidor av Östergatan och Kvarngatan. Banorna är avskilda från körbanorna med gräs/trädytor. I korsningen (cirkulationsplatsen) Kvarngatan/Östergatan färdas cyklisterna i blandtrafik med bilar.

Gång/cykeltrafiken är tidvis omfattande på Kvarngatan-Östergatan p.g.a. elever som ska till/från Bergaskolan. Östergatans gång/cykelbanor leder i väster till Stora torg och i öster till Berga. Kvarngatans gång/cykelbanor ansluter i norr till Östergatan och i söder slutar de vid Vasagatan där de övergår i cykelfält.

Standarden bör förbättras på gång/cykelbanan på Östergatans södra sida. Ökad bredd och tydligare uppdelning mellan gång- resp. cykel del föreslås. Detta tillsammans med upprustning av busshållplats, ev. angoringsparkeringar och smalare körbanor kommer tydliggöra entrén till centrum och skapa en säkrare trafikmiljö.

Biltrafik

Från korsningen Östergatan/Kvarngatan och västerut, genom centrum, gäller ständig hastighetsbegränsning till 30 km/tim. Sådan begränsning gäller också på Gasverksgatan delen Östergatan-Nils Johnsons väg och på Nils Johnsons väg delen Gasverksgatan-Skomakaregatan. På Östergatan gäller hastighetsbegränsning till 30 km/tim vardagar 7-17 (s.k. "skol-30"). Kommunen avser att utöka hastighetsbegränsningen till att gälla dygnet runt för att minska buller påverkan.

Bostäder och verksamheter i planområdet kommer att alstra ny biltrafik. För att inte försämra trafik- och boendemiljö vid befintliga bostäder och på lokalgatorna har tillkommande gårdsgator inom planområdet ordnas

så att tillkommande trafik naturligt leds genaste väg till huvudgata, dvs. via Gasverksgatan till Östergatan.

Räddningsfordon, sophämtning och flyttbussar

Till byggnader med vissa typer av verksamheter kräver räddningstjänstens tillgänglighet genom räddningsvägar. Genom att definiera räddningsvägarna och upprätthålla dess funktion kan räddningstjänstens insatstid förkortas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och angreppspunkten (vanligtvis entré eller uppställningsplats för bärbar stege) får inte överstiga 50 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats får vara maximalt 75 meter. En räddningsväg skall även ha en minsta innerradie på 7 meter, hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck samt minst 4 meter fri höjd. Ytterligare brandposter behöver ordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83.

Invid Johnsons minne möjliggörs plats för dessa fordon tillträde via Gasverksgatan och Skomakaregatan. Utmed dessa gator är det enligt illustrationsplanen tänkt att finnas parkering för tillkommande bebyggelse. Vidare kan den tillkommande gårdsgatan utmed den norra fasaden av Johnsons minne fungera för utställning av räddningsfordon vid behov. Plats för miljöhus möjliggörs inom kvartersmark.



Planområdets närhet till kollektivtrafik gör det enkelt för de boende att välja tåg och buss framför bilen.

I hjärtat av Gåsen möjliggörs tillträde för räddningsfordon via gårdsgatorna. Genom avfasning av kvartersmarken samt begränsningen att förgårdsmarken skall hållas fri från staket eller annan fast anordning kommer räddningsfordon med en svängradie på 7 meter kunna serva samtliga fastigheter inom detta område. I plan möjliggörs uppförande av gemensamt miljöhus inom kvartersmarken väster om Östra Skolan.

Tillträde för sophämtning, flyttbilar samt räddningsfordon till **flerbostadshuset i den norra delen** kommer att kunna ske från respektive gata som passerar bebyggelsen. Plats för miljöhus möjliggörs inom kvartersmarken i anslutning till respektive område.

Parkering

I kvarteret Gåsen, med infart från Gasverksgatan, finns idag parkeringsplatser för skolverksamheterna.

Allmän parkeringsplats saknas i anslutning till planområdet. Vissa möjligheter finns till kantstensparkering på Nils Johnsons väg, Gasverksgatan och Skomakaregatan. En upprustning av dessa kan med fördel samordnas med klackbushållplatser, standardförbättring av gång/cykelbanor och gång/cykelpassager/övergångsställen inom och i anslutning till planområdet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antog behovsplan för parkering för olika typer av bebyggelse samt verksamheter 2001. Denna parkeringsnorm innebär att totalt åtta parkeringsplatser skall finnas för varje 1000 m² bruttoarea (BTA) flerbostadshus.

Gällande parkeringsnorm bör uppfyllas inom kvartersmark. Vid nybyggnation skall byggherren visa hur gällande parkeringsnorm uppfylls. Markparkering samt garage under bebyggelsen utmed Östergatan möjliggör att gällande parkeringsnorm kan innehållas.

Viss angränsningsparkering till verksamheter ordnas längs Östergatans södra genom avsmalning av körbanan.

Planen tillåter underjordiskt garage på platsen där ett tidigare naturligt bäcksystem runnit. Den överjordiska delen har oftast även en underjordisk del som kan vara väsentlig förande, även om den överjordiska delen tagits

bort. Det är bra att vara medveten om det när man planerar konstruktioner under markytan.

Utfarter och varumottagning

50-80 lastbilstransporter/vecka med upp till 24 m långa fordon till/från Sekurit Saint-Gobain utnyttjar idag Gasverksgatan och Nils Johnsons väg. I detaljplan S 165 (som har utfartsförbud vid den befintliga norra anslutningen) står följande: "Planförfattaren förutsätter vidare att all trafik till och från AB Trepex (nuvarande Sekurit S-G) som ej oundgängligen måste trafikera Gasverksgatan i stället hänvisas till Bruksgatan ...". Ytterligare samråd ska ske med fastighetägaren till Morkullan 4, Sekurit, om möjligheten att rikta lastbilstrafiken helt mot Bruksgatan.

Störningar

Vägrafikbuller

Östergatan som passerar planområdet utgör en av de två infarterna till Eslöv från öster. Detta innebär att trafikmängden på gatan är relativt hög.

Trafiken som passerar planområdet är i stor utsträckning trafik från Östra vägen in mot Stora Torg och vidare ut på den västra sidan av Eslöv. Inom en nära framtid kommer en ny cirkulationsplats att byggas ute på Östra vägen, vilket kommer leda till att mycket trafik istället för att passera planområdet kommer att ledas in till centrala Eslöv via Tichäradsvägen. Denna omdaning kommer generellt att skapa bättre bullernivåer inom planområdet.

Enligt förslag till ny detaljplan skall gällande krav för buller innehållas. Vid nyproducerade bostäder är kravet för vägrafikbuller att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus (uteplats) samt den maximala ljudnivån 45 dB(A) inomhus och 70 dB(A) (uteplats) utomhus inte skall överskridas.

Följande planbestämmelser finns med på plankartan för att säkerställa en godtagbar boendemiljö:

"Om bullernivåer överskrider 55 dBA vid fasad skall minst hälften av bostadsrummen vara mot bullerdämpad sida (50 dBA)."

"Varje lägenhet ska ha tillgång till en egen eller gemensam uteplass på gård där riktvärden för ljuddämpad sida uppnås."

Se vidare miljökonsekvensbeskrivning.

Teknisk försörjning

Som bilaga till planhandlingarna finns *PM VA-försörjning Detaljplan för Gåsen 17 m.fl. i Eslöv, Skåne län*. Detta PM finns tillgängligt på kommunens hemsida: www.eslov.se/byggaochbo. Nedan redovisas utdrag ur PM:et, för utförlig information och kartillustration se bilaga.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. För att ansluta norra delen av området till dagvatten behövs det byggas ut en ny dagvattenledning i Östergatan. Detta område är idag anslutet till ett kombinerat system. I övrigt kan området anslutas till det befintliga VA-nätet. Spill-, dag- och vattenledningar kommer att byggas ut inom gatumarken.

Dagvatten

I nuläget kan man vid mycket häftiga regn uppleva att vatten samlas ovan mark i sydöstra hörnet, korsningen Nils Johanssons väg Gasverksgatan. Vattnet rinner sedan ytavledes norrut på Gasverksgatan. På historiska kartor kan tydligt ses att Gasverksgatan är en del av ett naturligt rinnstråk (bäck- och dikessystem) som leder vatten längs Gasverksgatan norrut. Med tanke på framtida klimatförändringar är det viktigt att återskapa dessa naturliga rinnvägar för att se till att vatten vid kraftiga regn eller snösmältning inte skadar byggnader utan kan, via rinnvägar, ledas tillöversvåmningsytor där vatten gör minimal skada. Det föreslagna svackdiket längs Gasverksgatan är tänkt i första hand som rinnväg och översvåmningsyta (viss fördröjning). I andra hand kan infiltration av vatten ske. Tanken är att detta svackdike i framtiden kan ansluta till ett större ydligt dagvattenssystem norrut. Tills att detta system är realiserat bör svackdiker kunna bräddas till dagvattenssystemet. Svackdiket är delvis till för att kompensera för den förtätning som exploateringen av Gåsen 17 m.fl. innebär.

Inom kvartersmark för bostäder (B) skall minst 40 % av markytan vara vegetationstäckt för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Inom kvartersmark för

bostäder samt centrumverksamhet (BC) får maximalt 20 l/sekund/ha, vid ett dimensionerande 10-års regn, dagvatten släppas till kommunens dagvattenledning. Detta för att minimera problemen med dagvatten.

Om man hårdgör stora delar av de enskilda fasigheterna kommer dagvattnet vid regn att spolats bort och orsaka stora problem med översvämning. Genom fördröjning och infiltration mer lokalt minimeras dessa problem.

Planen tillåter underjordiskt garage på platsen där ett tidigare naturligt bäcksystem runnit. Den överjordiska delen har oftast även en underjordisk del som kan vara vattenförande, även om den överjordiska delen tagits bort. Det är bra att vara medveten om det när man planerar konstruktioner under markytan.

Inom den allmänna platsmarken kommer ett flera åtgärder att göras för att främja dagvattenhanteringen.

Kommunen förordar gröna tak och infiltrationsbenägen markbeläggning.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska vara maximalt 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från angreppspunkten, vanligtvis byggnadernas entréer. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83.

Värme

Kraftingen nät ABs fjärrvärmeledning finns idag anslutna till tre av Östra skolans byggnader inom planområdet. Även tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Anslutning till fjärrvärme ligger i linje med Naturvårdsverkets miljömål "God resurshushållning" och följer EU:s direktiv om att bästa möjliga teknik ska användas. Användandet av fjärrvärme ligger även i linje med klimatarbetet minskade koldioxidutsläpp och en omställning till en hållbar samhällsutveckling.

El

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation. Denna kommer att behöva flyttas för att ge plats för ny bebyggelse och ny placering föreslås direkt sydöst om korsningen Gasverksgatan/Östergatan.

Gas

E.ON Gas Sverige AB har befintliga gasledningar i området. Utförning av svackdike ska ske i samråd med E.ON innan projektering.

Avfall

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Tomtindelning 367-gåsen

Inom planområdet finns tomtindelning 367-gåsen. Tomtindelningarna som fastställdes 1924-05-12 för tomterna nr 1 och nr 3, 1934-03-16 för tomten nr 13, 1937-07-05 för tomten nr 9, 1954-06-18 för tomterna nr 14 och nr 15, 1961-07-05 för tomten nr 16, 1965-01-20 för tomterna nr 17 och nr 18 i kvarteret Gåsen upphävs i detta förslag till ny detaljplan.

Rätt att utföra arbete

För att säkerställa att fastighetsägare ska kunna utföra nödvändiga åtgärder på sin egna fasad och tak, har följande bestämmelse fogats till plankartan: "Fastighetsägare äger rätt att i fastighetsgräns utföra och anordna fuktskydd från grannfastighet om så är nödvändigt". Bestämmelsen gett framförallt en tydlighet till fastighetsägare inom hjärtat av Gåsen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Ett planprogram har upprättats och samråd kring detta har skett under maj 2010. Samråd kring samrådshandlingen skedde december 2010/ januari 2011. Planförslaget har varit utställt maj/juni 2011, mars 2012 och februari 2014.

Byggnation inom kommunens fastigheter kommer tidigast kunna ske efter att Östra skolans verksamhet har flyttats.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator, framtidsdragning av allmänna vatten- och avloppsledningar till förbindelsepunkter, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation och eventuell flyttning av ledningar.

Kommunen ansvarar dessutom för parken, svackdike och andra eventuella dagvattenlösningar som kan uppkomma inom den allmänna platsmarken.

I det fall uppförande av bullerplank inom Morkullan 4 är nödvändigt för att säkerställa riktvärdena för buller i bostadsfasad mot Gasverksgatan inom planområdet skall detta bekostas och uppföras av fastighetsägaren.

Enligt föreläggande från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2013-05-9 angående buller från Morkullan 4 får tömning av glas samt tömning av silon utomhus endast förekomma mellan 07.00 – 22.00.

Momentana ljud natttid (22-07) får ej överstiga 55 dBA.

Klagomål gentemot verksamheten gällande snöröjning och in/ut transport har förekommit men avskrivits

utan vidare handläggning. Detta beslut har överklagats till länsstyrelsen.

Krafttringen nät AB, ansvarar för elförsörjningen och anläggningar för denna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningen sker genom Lantmäteriet. Fastighetsplan erfordras inte.

Fastighetsreglering av Gåsen 1 och 14 sker på fastighetsägarens initiativ och bekostas av densamma.

Fastighetsreglering mellan Eslöv 54:2 och Gådden 29 initieras och bekostas av kommunen.

Inom planområdet finns ett flertal ledningsrätter, vilket föranleder att omprövning enligt ledningsrättslagen eventuellt är aktuell för dessa ledningar. Flytt och borttagande av ledningar och ledningsrätter bekostas av kommunen.

Som planbestämmelse finns följande: "Fastighetsägare äger rätt att i fastighetsgräns utföra och anordna fukt-skydd från grannfastighet om så är nödvändigt".

Inom planområdet finns tomtindelning 367-gåsen. Tomtindelningarna som fastställdes 1924-05-12 för tomterna nr 1 och nr 3, 1934-03-16 för tomten nr 13, 1937-07-05 för tomten nr 9, 1954-06-18 för tomterna nr 14 och nr 15, 1961-07-05 för tomten nr 16, 1965-01-20 för tomterna nr 17 och nr 18 i kvarteret Gåsen upphävs.

Större exploatörer och fribyggartomter inom Gåsen 13, 16, 17 och 18

Gåsen 13, 16, 17 och 18 ägs av Eslövs kommun och inom dessa fastigheter kommer omfattande fastighetsregleringar att genomföras, vilket initieras av kommunen eller exploatören.

Kommunen har höga ambitioner att skapa en varierad bebyggelse inom planområdet, och skall därför verka för att kvartersmark upplåts till såväl fribyggartomter,



Utsnitt ur illustrationsplan. De kvarter som är markerade skall kommunen verka för att de säljs som fribyggartomter. Övriga kvarter kan säljas till större exploatörer.

dar den enskilde fastighetsägaren uppför sitt eget hus, som större exploatörer som bygger en hel husrad eller kvarter.

Kommunen skall verka för att de två husraderna i "hjärtat av Gåsen" som är markerade på kartan på nästa sida i första hand säljs som fribyggartomter. Genom planbestämmelsen "Radhusbebyggelsen skall utformas med en visuell variation i husbredd på mellan 6 till 10 meter", kommer fribyggartomterna kunna variera i bredd mellan 6-10 meter. Exakt tomtbredd kan kommunen välja att fastlägga innan försäljning, alternativt ges den enskilde fastighetsägaren möjlighet att själv välja tomtbredden på mellan 6-10 meter.

Övriga husrader i "hjärtat av Gåsen" kan exploateras av tre olika byggherrar, en för respektive husrad. Genom ovan nämnd planbestämmelse, kommer även dessa få en variation i fasad.

Kvartersmarken kring Johnssons minne kommer att kunna exploateras av en byggherre, det samma gäller kvartersbebyggelsen utmed Östergatan och Gasverksgatans norra del.

Viktigt är att kommunen verkar för att bostäder i varierande storlek och antal rum såväl som hyresbostäder

och bostadsrätter tillkommer inom planområdet.

De två gångstråken i radhusbebyggelsen är markerade med planbestämmelsen *y*, *marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter*. Kommunen kommer innan exploatering och i samband med fastighetsbildning i området att initiera servitut för de berörda fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Kostnader för utbyggnad av gator, vatten- och avloppsledningar, gångvägar, anläggningar för lek och rekreation, parken, svackdike samt upprustning av den allmänna platsmarken i anslutning av planområdet tas i samband med utbyggnad av kommunen. Kostnaderna för dessa beräknas uppgå till ca 17,2 miljoner kr i 2011 års prisnivå.

Flytt av ledningar samt borttagande av ledningsrätter bedöms uppgå till 1 miljon kronor.

Ovanstående kostnader täcks initialt av kommunen och avses sedan tas ut av exploatör vid markanvisning.

Kraftringen nät AB ombesörjer erforderliga anläggningar för elförsörjningen.

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

Eventuella kostnader vid flytt av eller säkerhetsåtgärder kring gasledningarna bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

En geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet. Den planerade bebyggelsen kan grundläggas på konventionellt sätt. Läs vidare i *Översiktlig geoteknisk undersökning, 2011-05-10*.

En radonundersökning har genomförts inom planområdet. Området bedöms enligt denna undersökning tillhöra intervallet för normalriskmark. För normalriskmark rekommenderas att tillkommande bebyggelse utförs radonskyddat. Detta finns därför med som planbestämmelse på plankartan.

Nybyggnadskarta erfordras vid nybyggnad. På nybyggnadskartan skall anges erforderliga höjder för ledningsanslutningar, höjder för färdigplanerad tomt samt höjder i tomtgräns och svackdiken. Fastighetsägaren är skyldig att vid byggnation och planering av tomten följa angiven höjdsättning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Eslövs kommuns Miljö och Samhällsbyggnad, Stadsbyggnad. Handlingarna har upprättats av planarkitekt Mattias Samuelson i samråd med stadsbyggnadschef Anna Lyhagen, stadsarkitekt Torsten Helander och planarkitekterna Hanna Bäckgren (samråds- och utställningshandlingar) och Mari-Liis Männik.

Andra medverkande tjänstemän har varit: utredningsingenjör Göran Haglund, exploateringschef Kurt Lindkvist (tom utställning I), exploateringsingenjör Cecilia Erlandsson, VA-ingenjör Katarina Westerling, kommunekolog Anna-Carin Linusson, miljöinspektör Kenneth Kallin och kartassistent Cecilia Damén.

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
2014-06-16, § 86 om antagande av
detaljplanen
Betygar:


Anette Persson
avdelningschef

Vunnit laga kraft 2014-11-03

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Inledning

Enligt plan- och bygglagen (5 kap 18 §) ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som bedöms innebära eller beröra av en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Kommunen har i samråd med Länsstyrelsen gjort bedömningen att detaljplanens och intilliggande verksamhets miljökonsekvenser bör beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning för att på ett tydligt sätt redovisa eventuella konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Syftet med MKB-processen är att belysa eventuella effekter på miljön samt att föreslå alternativa lägen, alternativa lösningar och försiktighetsåtgärder om betydande konsekvenser förutses. En MKB ska möjliggöra en samlad bedömning av planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, energi, vatten och andra resurser.

MKB-dokumentet kan ses som ett redovisande av arbetsprocessen, projektets miljökonsekvenser och de försiktighetsåtgärder som bör genomföras via planbestämmelser eller på annat sätt vid projektets genomförande.

I utbyggnadsförslaget enligt utställningshandlingen föreslås området utnyttjas huvudsakligen för bostäder och centrumverksamhet i ett mycket centralt och stationsnära läge i Eslöv. Detaljplanen innebär en förtätning i centrala Eslöv.

Miljöbedömning och avgränsning

De frågor som bedöms som särskilt viktiga att beskriva och belysa är vägtrafikbuller, intilliggande verksamheters inverkan på människors hälsa och säkerhet samt planens påverkan på intilliggande verksamheter.

På grund av planområdets mycket stationsnära läge och vald täthet i utbyggnadsförslaget kommer även ett resonemang kring detta även att föras i denna beskrivning.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av planarkitekt Hanna Bäckgren och Mattias Samuelson, i samråd med övriga avdelningningar på Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte vinner laga kraft och det utbyggnadsförslag som föreslås ej realiserar.

De verksamheter som ligger i anslutning till planområdet ligger redan idag på samma avstånd eller närmare befintlig bostadsbebyggelse. Ett nollalternativ innebär dock att antalet människor som bor nära dessa verksamheter är lägre.

I ett nollalternativ tillkommer inga nya bostäder utmed Östergatan, vilket begränsar antalet människor utsatta för vägtrafikbuller.

Nollalternativet innebär även att central mark i Eslöv inte bebyggs med bostäder. Detta innebär att antalet människor som får möjligheten att bo i ett mycket stationsnära läge och lätt kan utnyttja kollektivtrafiken inte ökar. Idag är exploateringsgraden generellt öster om järnvägen mycket låg.

Nollalternativet innebär även att Östra skolan efter att verksamheten lagt ner, står tom och att planområdet med omnejd blir avbefolkat.

De dagvattenproblem som idag finns inom och i anslutning till planområdet åtgärdas inte i ett nollalternativ.

Beskrivning av miljökonsekvenser och förslag till åtgärder utifrån utbyggnadsförslaget

Vägrafikbuller

Nuläge

En av Eslövs mest trafikerade gator, Östergatan, passerar planområdet i norr. Gatan utgör en av de två infartsloderna till staden från öster och har i en punkt direkt väster om korsningen med Kvarngatan ett vardagsmedeldygnstrafik tal på ca 10 200 fordon, varav ca 4 % utgörs av tung trafik. Kvarngatan har i höjd med planområdet en motsvarande siffra på 5 600 fordon, även här utgörs ca 4 % av tung trafik.

Övriga gator som passerar planområdet är Kvarngatan, Gasverksangatan och Nils Johnsons väg. Dessa gator nyttjas som lokalgator, med en viss andel lagstridig genomfartstrafik. Verksamheten Sekurit Saint-Gobain som återfinns direkt öster om Gasverksgatan genererar 50-80 lastbilstransporter/vecka med upp till 24 m långa fordon. Dessa fordon nyttjar Gasverksgatan och Nils Johnsons väg.

Södra stambanan passerar planområdet på ett avstånd, som närmast på 87 meter, detta är då till redan befintlig bebyggelse. Till närmaste ny planerad bebyggelse är avståndet 132 meter och till närmaste flerbostadshus hela 198 meter.

Stambanan trafikeras av person- och godståg, som ger upphov till buller. Mellan planområdet och stambanan återfinns ett större kvarter med ett flerbostadshus i 4-5 våningar samt planlagt för ytterligare ett.

Fakta om buller

Buller påverkar oss på olika sätt och har stor betydelse för vår hälsa och för möjligheten till en god livskvalitet. Sömnstörningar är en av de allvarligaste effekterna av bullerexponering. Buller under sömnperioden kan ge upphov till ökad hjärtfrekvens, kroppsrörelser och/eller uppvaknande. Följeflekterna är ökad trötthet och för-

sämrad reaktionsförmåga. Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Vid nyproducerade bostäder är kravet för vägrafikbuller att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus (uteplats) samt den maximala ljudnivån 45dB(A) inomhus och 70 dB(A) (uteplats) utomhus inte skall överskridas.

I Boverkets allmänna råd (2008:1) gäller huvudregeln att ny bebyggelse ska placeras så att riktvärdena kan följas. Vidare anges att avsteg från huvudregeln kan vara motiverade i vissa fall, exempelvis i centrala delar av städer och större tätorter. Enligt länsstyrelsens yttrande i samband med samråd kring samrådshandlingen för kvarteret Gåsen 17 m.fl. utgör planförslaget genom det centrala läget och den goda kollektivtrafikförsörjningen ett bra exempel på läge där avsteg kan göras, under förutsättning att Boverkets allmänna råd avseende avsteg iakttas.

Enligt en översiktlig trafikbullerberäkning gjord av Eslövs kommun kommer gällande krav på vägrafikbuller att överskridas vid fasad mot Östergatan och Kvarngatan, se bullervärden nedan. Dock ej vid nyplanerad bebyggelse vid Kvarngatan. För Kvarngatan redovisas därför två värden. "Kvarngatan ny" visar vägrafikbuller vid fasad på de närmaste nyplanerade bostäderna. I detta fall i form av radhusbebyggelsen "bakom" Gåsen 8.

	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Östergatan		
50 km/h	65 dB(a)	82 dB(A)
Kvarngatan		
50 km/h	65 dB(a)	87 dB(A)
Kvarngatan ny		
50 km/h	49 dB(a)	64 dB(A)
Åtgärder i detaljplan för att säkra en godtagbar		

Boendemiljö

För att säkerställa en godtagbar boendemiljö för de boende inom planområdet har åtgärder gjorts i planbestämmelser och utformning.

Plankarta och planbestämmelser

Enligt förslag till ny detaljplan skall gällande krav för buller innehållas, som planbestämmelser finns därför:

"Om bullernivåer överskrider 55 dBA vid fasad skall minst hälften av bostadsrummen vara mot bullerdämpad sida (50 dBA)." Detta innebär att bostäder mot Östergatan ska vara genomgående samt mot innergård uppfylla ljudklassen "bullerdämpad sida". Planbestämmelsen gäller dock för hela planområdet.

"Varje lägenhet ska ha tillgång till en egen eller gemensam uteplats på gård där riktvärden för ljuddämpad sida uppnås (45-50 dBA)." Inglasad balkong gäller ej som egen uteplats, utan anses vara ett rum som tillhör bostaden, enligt Boverkets allmänna råd.

Kvarterstruktur

I utbyggnadsförslaget har kommunen valt att mot Östergatan och Gasverksgatan placera en tydlig kvartersstruktur för att på så sätt begränsa vägtrafikbullrets spridning inom planområdet. Bebyggelsen tilläts till maximalt fyra våningar.

Efter utbyggnad enligt utbyggnadsförslaget

Ingen tyst boendemiljö kommer att kunna skapas i fasad mot Östergatan. Genom att istället innehålla riktvärdena för ljuddämpad sida (50 dBA) inom gårdsmiljön, kommer goda boendemiljöer ändå att tillskapas utifrån vägtrafikbuller.

Störande verksamheter

Nuläge

Morkullan 4

Direkt öster om Gasverksgatan och delvis inom planområdet ligger företaget Saint-Gobain Sekurit Scandinavia ABs verksamhet. Saint-Gobain Sekurit Scandinavia AB tillverkar bilglasrutor från både härdat glas och laminerat glas. En rad olika produktionsmetoder förekommer, däribland slipning, härdning och skärning.

Utifrån den riskanalys som kommunen läut genom-

föra för ett större område öster om järnvägen gjordes en risk- och miljöbedömning för Saint-Gobain Sekurit Scandinavia AB, inom Morkullan 4. Enligt denna bedömning bedöms de miljöstörningar som föreligger från verksamheten vara buller och utsläpp till luft.

I risk- och miljöbedömningen nämns ett avstånd för olycksrisk på 50 meter till bostäder. Som kommentar står att avståndet anges från anläggningens fastighetsgräns, men i själva verket innehålls en betydande del av skyddsavstånden innanför grindarna. Olycksrisken bedöms ligga i brandgaser och brandrök med hälsofarliga egenskaper, vilka skulle kunna innebära hälsorisker utanför fastigheten, dock troligen inte i form av allvarigare hälsopåverkan vid kortare tids exponering, enligt riskanalysen.

Verksamheten har under 2007 bedömt att lösningsmedelsutsläppen från primer och cleaner vid full produktion uppgår till max 1,8 ton/år. Dessa utsläpp avgår med processventilationen vid påstrykningen och utsläppspunkten mynnar ca 6 m över tak, vilket motsvarar ca 14 m över marknivån.

Buller från verksamheten härrör främst från fläktanläggningar och transporter. Klagomål har förekommit från närboende. I april 2013 utfördes en bullerutredning varefter ett föreläggande från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2013-05-9 angående buller från Morkullan 4 tömning av glas samt tömning av silon utomhus endast får förekomma mellan 07.00–22.00. Momentana ljud nattetid (22-07) får ej överstiga 55 dBA.

Klagomål gentemot verksamheten gällande snöröjning och in/ut transport avskrevs utan vidare handläggning. Detta beslut har överklagats till länsstyrelsen.

Gäddan 41

Inom Gäddan 41 ligger verksamheten Stena Recycling AB, Stena Scanpaper AB och Stena Technoworld AB. Dessa är B-verksamheter. Hanteringen av returpapper och omlastning av metallskrot har bedrivits på fastigheten sedan 1950-talet. Närmaste bostäder idag är belägna ca 160 m väster om anläggningen och förslaget till detaljplan medger inga nya bostäder närmare än detta.

Inom grannfastigheten ca 50 meter väster om fastigheten ligger gymnasieskolan Sallius.

Stena Recycling AB omhändertar industrins, kommunens och allmänhetens avfall. Järn och metallskrot är dominerande, men även papper, plast och farligt avfall förekommer. Återvinningsbart avfall vidarebehandlas genom bearbetning, återvinning och förbränning. En ansökan om mindre ändring för att flisa trä med träkross har godkänts av kommunen med motivering att flisningen kommer att vara väldigt begränsad.

Stena Scanpaper AB återvinner returpapper, plast, brännbart material samt övrigt avfall från hushåll, industrier och kommunal verksamhet.

Stena Technoworld AB har tidigare bedrivit återvinningsinsamling och mellanlagring av elektroniska varor och elektriska varor, däribland kylmöbler och frysmöbler. Numera bedrivs ingen verksamhet, även om tillståndet kvarstår.

De miljöstörningar som bedöms finnas är buller och stoft, enligt genomförd risk- och miljöbedömning. Den dimensionerande störningen har bedömts vara buller. De huvudsakliga bullerkällorna utgörs av transporter och lastmaskiner för samtliga verksamheter samt papperspressen inomhus för Scanpapers verksamhet och träkrossen utomhus för Stena Recycling. Buller uppkommer även vid lastning och lossning samt sorteringsverksamhet och fläktanläggningar på hygienaderna.

Inga klagomål från närboende har inkommit angående buller från fastigheten. Genom den valda utformningen av tillkommande bebyggelse anser kommunen att man inte heller i framtiden kommer att ha problem med buller från verksamheten.

Åtgärder i detaljplan för att säkra en godtagbar boendemiljö

Närmaste bostadsbebyggelse enligt utbyggnadsförslaget kommer vara beläget ca 160 meter från fastigheten Gädgan 41. Motsvarande avstånd inom Morkullan 4 är 12 meter, avstånd från verksamhetsbyggnad till närmaste bostad inom planområdet är dock 40 meter.

För att säkerställa en godtagbar boendemiljö för de boende inom planområdet har åtgärder gjorts i planbestämmelser och utformning:

Plankarta och planbestämmelser

Enligt förslag till ny detaljplan skall gällande krav för buller innehållas, som planbestämmelser finns därför:

"Om bullernivåer överskrider 55 dBA vid fasad skall minst hälften av bostadsrummen vara mot bullerdämpad sida (50 dBA)."

"Varje lägenhet ska ha tillgång till en egen eller gemensam uteplats på gård där riktvärden för ljudvärdet ska uppnås (45-50 dBA)."

Samtliga ovanstående bestämmelser avhjälper mot framförallt vägtrafikbuller utmed Östergatan och Kvarngatan, som kommunen genom en översiktlig bullermätning redan idag vet överstiger gällande krav. I de fall buller från verksamheterna skulle överstiga gällande riktvärden säkerställer planbestämmelserna en godtagbar boendemiljö även utifrån denna aspekt.

Plankartan möjliggör bullerskydd inom Morkullan 4 för att minimera eventuella framtida problem med buller.

Kvartersstruktur

I utbyggnadsförslaget har kommunen valt att mot Östergatan och Gasverksgatan placera en tydlig kvartersstruktur för att på så sätt begränsa eventuellt buller från intilliggande verksamheter spridning inom planområdet. Den yttre raden av radhus mot Gasverksgatan kommer fungera som en "bullerskärm" mot fastigheten Morkullan 4 och effektivt stoppa eventuell spridning av buller västerut inom planområdet. Bebyggelsen tillåts till maximalt tre till fyra våningar utmed Östergatan och Gasverksgatan.

Efter utbyggnad enligt utbyggnadsförslaget

Ingen ny boendemiljö kommer att kunna skapas i fasad mot Östergatan. Detta framförallt utifrån vägtrafikbullret. Genom att istället innehålla riktvärdena för ljudvärdet (50 dBA) inom gårdsmiljöerna som vetter från gatan som planbestämmelserna anger, kommer goda boendemiljöer ändå att tillskapas utifrån vägtrafikbuller.

Närhet till Södra stambanan, transportled för farligt gods

Nuläge

På Södra Stambanan genom Eslöv går person- och godståg. Godstågen medför i vissa fall kemikalier som klassificeras som farligt gods. Det som bedöms kunna påverka framtida tillkommande bebyggelse är främst olyckor med så kallat farligt gods, då urspårande tåg sällan rör sig mer än ett fåtal meter från järnvägen (samt eventuellt välter). Planområdet ligger som närmast 87 meter från södra stambanan. Mellan planområdet och södra stambanan finns idag ett kvarter med ett uppfört flerbostadshus i fyra-fem våningar, samt ytterligare ett planlagt. Nu aktuellt planområdet som alltså ligger på ett väsentligt större avstånd från stambanan än nämnda kvarter.

Utredningsavstånd

Genomfartstransporter med farligt gods ger upphov till ett behov av ett skyddsavstånd. Länsstyrelsens riktlinjer anger i skriften RIKTSAM vilka generella utredningsavstånd som rekommenderas, och vilka riskmått som ska beräknas samt vilka risker som är acceptabla för olika typer av bebyggelse. Inom området 70-150 meter från transportled för farligt gods anses i RIKTSAM att bland annat småhusbebyggelse, kontor i ett plan samt centrum och kultur kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer. Området mer än 150 meter från transportled för farligt gods kan flerbostadshus i flera plan, kontor och skola förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Avståndet till närmast tillkommande bebyggelse är 132 meter, detta då i form av radhusbebyggelse. Närmaste flerbostadshus ligger 198 meter från södra stambanan.

Exploateringsgrad för utbyggnad inom planområdet

Nuläge

De södra delarna av planområdet är idag redan bebyggt med friliggande villor, en bebyggelsestruktur som sedan fortsätter vidare söderut utmed Gasverksgatan och Skornakaregatan. Inom dessa delar av planområdet föreslås inga förändringar av exploateringsgrad. Inom de centrala delarna av planområdet möjliggörs för såväl

tvåvånings flerbostadshus, stadsradhus och flerbostadshus i tre till fyra våningar.

Stationsnära läge

Med tanke på det mycket stationsnära läget planområdet befinner sig i är det önskvärt med en hög exploateringen för att möjliggöra att ett så stort antal bostäder som möjligt tillskapas.

Rapporten "Stationsnära läge" framtagen av Länsstyrelsen i Skåne, Skånetrafiken, Region Skåne och Trafikverket 2010, omnämner under rubriken "Hinder för exploatering" att det finns en mängd olika faktorer att ta hänsyn till vid utbyggnad i stationsnära lägen. Det kan bland annat vara bevarandevärden av olika slag, skyddsavstånd till verksamheter, eller kvaliteter som är värda att värna på just den platsen. Bland de allmänna intressena nämns två kategorier som är extra betydelsefulla för Skånes del, riksintressområden och den höglagssiga jordbruksmarken.

Aktuellt allmänt intresse för planområdet är riksintresset för kulturmiljövården, som särskilt omnämner bebyggelse från innan järnvägen tillkom. I hjärtat av planområdet ligger Östra skolan som har en föregångare i en folkskola från 1840-talet. Byggnaden har därigenom en lång kontinuitet offentlig byggnad, vilket gör skolan till ett tydligt uttryck för riksintresset.

Exploateringsgrad

Inom planområdet tillämpas tre olika exploateringsstal.

I den norra delen med kvartersstrukturen mot Östergatan samt Östra skolan ligger exploateringsstal på 1,1. Här tillåts bebyggelsen uppgå till maximalt fyra våningar i den nordöstra delen, samtidigt som den knyter an till befintlig bebyggelse i den nordvästra delen med sina tre till fyra våningar.

I hjärtat av Gåsen, tillåts radhusbebyggelse i en tät struktur med smala gårdsgator och hög exploateringsgrad inom kvartersmarken. Exploateringsstalet inom denna delen är 1,05.

I den södra delen invid Johnssons minne, sparas en mängd karaktärsskapande träd och konceptet "hus i

park" appliceras. I denna delen är exploateringen relativt låg trots tillåten två våningsbebyggelse. Exploateringsstalet inom denna delen är 0,5.

Avvägning i utbyggnadsförslaget

Genom att tillämpa ett högre exploateringsstal inom hela planområdet skulle ett större antal bostäder kunna byggas i detta stationsnära läge. Det intilliggande kvarteret Toftsvipan är bebyggt med ett flerbostadshus i fyra våningar med en femte något inskjuten, detta kvarter har ett exploateringsstal på 1,35 vilket ger ett större antal bostäder.

Kommunen har i utbyggnadsförslaget gjort en avvägning som resulterat i en lägre exploateringsgrad. Andra förutsättningar utöver täthet som kommunen valt att ta hänsyn till är platsens förutsättningar med riksintresset för kulturmiljövården, den befintliga bebyggelsens lite mindre skala, de naturvärden som finns inom planområdet i form av uppvuxna träd samt kommunens vilja att skapa en unik och varierad bebyggelse.

Kommunen anser att utbyggnadsförslaget tar stor hänsyn till och utvecklar samtliga nämnda förutsättningar på ett bra sätt.

Kommunledningskontoret
Tillväxtavdelningen



Torsten Helander
Stadsarkitekt



Mattias Samuelson
Planarkitekt

.....

Kommunledningskontoret

Postadress 241 80 Eslöv Besöksadress Gröna torg 2 Telefon 0413-620 00 Telefax 0413-625 00
www.eslov.se