

2021-02-23
Sofia Svensson
+4641362367
Sofia.Svensson@eslov.se

Granskningsutlåtande I - Detaljplan för Färgaren 8 och 19 i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningsutlåtande

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 22 september 2020 att skicka detaljplan för Färgaren 8 och 19 på granskning. Detaljplanen har varit utställd för granskning 19 oktober – 9 november 2020. Totalt har 14 yttranden inkommit, varav 8 yttranden är med erinran. Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunens kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv indragen text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan.

1. Statliga myndigheter och regioner

1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	i.e
1.3	Trafikverket	m.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	m.e
1.5	Region Skåne	i.e

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1	Kultur och fritidsnämnden	i.e
2.2	Barn- och familjenämnden	i.e
2.3	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	i.e
2.4	VA SYD	m.e
2.5	MERAB	i.e
2.6	Kraftringen	m.e

3. Sakägare, övriga

3.1	Brf Garvaren	m.e
3.2	Pakon Automation AB	m.e
3.3	Postnord Sverige AB	m.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder, handel samt centrumfunktioner på kvarteret Färgaren i centrala Eslöv.

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB), Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Planförslaget bedöms som förenlig med gällande översiktsplan och tillhörande granskningsyttrande. Länsstyrelsens formella erinran i samrådskedet berörde riksintresse för kommunikation, buller och farligt gods.

Länsstyrelsens synpunkter

Buller

Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser för att säkerställa markens lämplighet. Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankartan. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan. För vägledning för planbestämmelser att använda finns råd på Boverkets hemsida, PBL kunskapsbanken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras gällande buller. Utan sådan redovisning kan inte Länsstyrelsen bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål, och kan därmed komma att ha synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentarer:

Kommunen har reviderat plankartan avseende planbestämmelser om buller. Lydelsen för planbestämmelsen f₆ har ändrats och en ny planbestämmelse, f₇, har lagts till för att riktvärden för buller ska uppnås. Vilka områden som planbestämmelserna gäller för har också ändrats så dem enbart omfattar de områden som kräver åtgärder för att riktvärdena ska uppnås. Även texten kring buller i planbeskrivningen har reviderats utifrån de nya planbestämmelserna för buller.

1.3 Trafikverket

m.e

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnation för bl.a. bostäder och

kontor i central Eslöv. Trafikverket har yttrat sig tidigare (se TRV 2017/108723, TRV 2018/130901 och TRV 2020/65329).

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentarer:

Detaljplanen hanterar de frågor som Trafikverket yttrade sig om under samrådet, dvs. Södra stambanan – riksintresse för kommunikationer, buller och farligt gods.

1.4 Räddningstjänsten Syd

m.e

Räddningstjänsten Syd har tagit del av samrådsredogörelsen och har inget att erinra. Räddningstjänsten anser dock att information om utrymning och räddningstjänstens tillgänglighet bör inkluderas i planbeskrivningen. Se tidigare remissvar från samrådsskedet.

Kommentarer:

Kommunen anser att räddningstjänstens tillgänglighet mest lämpligen hanteras i samband med bygglovets när den planerade exploateringen är klargjord.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.4 VA SYD

m.e.

VA SYD ser det som mycket positivt att fastighetsägarna och kommunen arbetat fram en plan för hur skyfall och dagvatten ska hanteras i detaljplanen. Det är dock viktigt att planerade skyfallsåtgärder i Kanalgatan realiserar senast i samband med att detaljplanen byggs ut.

Planbeskrivningen

Under rubriken "Förutsättningar", "Vatten, avlopp och dagvatten" på sidan 15 anges att "servisledningarna för dagvatten och spillvatten bör flyttas som en följd av utbyggnaden". Utredning måste ske, i exempelvis bygglovets, för att se om det är tekniskt möjligt. Dag- och spillvattenledningarna ligger med självfall, ner till den lägre liggande Kanalgatan. Anslutning till den högre liggande Södergatan kan vara svårt utan pumpanordning. Fastighetsägarna står för kostnader för eventuell pumpanordning och nya servislägen.

Färgaren 16 har idag gemensam spillvattenservis med Färgaren 19. Vid framtida byggnation kan den inte ligga kvar i sitt nuvarande läge. Servisansökan måste lämnas in till VA SYD för att ändra läget i

förbindelsepunkten, i Kanalgatan. Detta gäller både ägaren till Färgaren 16 och ägaren till Färgaren 19. Det är lämpligt att Färgaren 16 och Färgaren 19 i framtiden har separata serviser. (1)

Översvämningsyta Kanalgatan, sidan 17: Översvämningsbehovet måste anges som en volym. (2)

I Kanalgatan finns idag följande VA-ledningar; en vattenledning och en kombinerad ledning. Det finns ett pågående projekt, som syftar till att byta ut dessa ledningar till separerade ledningar. VA SYD har en pågående dialog med Eslövs kommun om detta. Under punkten 5.7

”Fastighetsrättsliga frågor” bör stå att ett ledningsservitut eventuellt måste upprättas mellan Färgaren 16 och Färgaren 19. Färgaren 16 kommer eventuellt även i framtiden att ha spillvatten- och dagvattenledningar över fastigheten Färgaren 19. Idag ansluter Färgaren 16 och 19 sitt spill- och dagvatten till allmänna ledningar i Kanalgatan. Se resonemang ovan. (3)

Plankartan

Eventuellt bör ledningsservitutet enligt punkt 5.7 ovan framgå på plankartan. (4)

Kommentarer:

- 1. Kommunen har lagt till information i planbeskrivningen om att en flytt av servisledningarna måste föregås av en utredning samt att aktuella fastighetsägare står för kostnaderna som en flytt av serviserna innebär. Det har även lagts till information om att fastigheterna lämpligen har separata serviser i framtiden. Information har lagts till både på s.15 och under ny rubrik ”Ledningsåtgärder” s.28.*
- 2. Enligt skyfallsanalysen som Tyréns har gjort krävs en fördörjningsvolym på ca 150 m³ för att kompensera för exploateringen. Information om detta har lagts till i planbeskrivningen på s.16. Planbeskrivningen har även uppdaterats utifrån att omgestaltningen av Kanalgatan numera är ett pågående projekt och att det finns ett koncept för omgestaltningen. Aktuellt koncept för utformning av Kanalgatan skiljer sig från förslaget som den tidigare planbeskrivningen visar är ett möjligt alternativ till skyfallsåtgärd.*
- 3. Det är lämpligt att rätten för Färgaren 16 att nyttja del av Färgaren 19 för dag- och spillvattenledning säkras. Det är upp till fastighetsägarna, alternativt lantmäteriet, att lösa hur detta avtalas eller på annat sätt säkerställs. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring detta under rubriken ”Ledningsåtgärder” s.28. Detaljplanen utgör inget hinder för att frågan ska kunna lösas.*

4. *Det är inte aktuellt att komplettera plankartan med ett ledningsservitut.*

2.6 Krafringen

m.e

Krafringen är ett kommunägt energibolag med ambitionen att leda utvecklingen av framtidens energi. Krafringen tar ansvar för att använda naturresurser så effektivt som möjligt genom att fokusera på lokala energilösningar som både skapar stora miljövinster och bidrar till en hållbar tillväxt i regionen.

Krafringen erbjuder lösningar inom el, värme, kyla, gas, fiber, solceller, ladd-infrastruktur, belysning, entreprenad och andra energirelaterade tjänster.

Den operativa verksamheten drivs och organiseras via moderbolaget Krafringen Energi AB. Fjärrvärme och fjärrkyla samt el/gas-handel sorterar direkt under moderbolaget, el/gas-nät under dotterbolaget Krafringen Nät AB och fiber under dotterbolaget Krafringen Fiber AB.

Krafringen har i samrådsyttrande påtalat behovet av att plats för nätstation hanteras i detaljplanen så att ett lämpligt läge finns och är överenskommet senast då detaljplanen antas. Utöver de planeringsmässiga överväganden som görs för att hitta en lämplig plats finns det tekniska begränsningar för lämpliga lägen. Om plats bestäms i Kanalgatan (allmän platsmark) har Krafringen en generell nyttjanderätt enligt avtal med ägarkommunerna (däribland Eslöv) och något separat markupplåtelseavtal behöver då inte tecknas. Krafringens uppfattning är att det borgar för ett smidigt genomförande av detaljplanen om genomförandeaspekter, liksom placering av nödvändig nätstation, är fastlagda senast i samband med att detaljplanen antas. (1)

Planhandlingen innehåller nu en förpliktelse som innebär att fastighetsägaren är skyldig att bekosta eventuell nödvändig flytt av fjärrvärmeledning. En fråga som hänger samman med sådan flytt och som likaledes bör hanteras i detaljplanen är vart aktuell ledning kan flyttas. Erfarenhetsmässigt kan det finnas begränsat med utrymme, vilket kan göra en ledningsflytt till en något mer komplicerad sak än förväntat. (2)

Kommentarer:

1. *I samband med det pågående projektet för omgestaltning av Kanalgatan har kommunen en dialog med Krafringen angående placeringen av en ny nätstation. Placeringen av en ny nätstation kommer sannolikt att vara fastlagd innan detaljplanen antas.*

2. *Kommunen kommer att ha en dialog med Kraftringen kring frågan om alternativa lägen för fjärrvärmeledningen innan detaljplanen antas.*

3. Sakägare, övriga

3.1 Bostadsrättsföreningen Garvaren m.e

Bostadsrättsföreningen Garvaren ser att detaljplanen bryter mot riksantikvariens riksintressen för de centrala delarna av Eslöv. Var god se bifogad fil.

Brf Garvaren ser också att den samrådsprocess som föregått granskningsfasen är felaktig. Detta då våra synpunkter inte tagits med i samrådsredogörelsen och därför inte kommit fram som underlag i beslutsprocessen. (I)

Granskning - Synpunkter:

Bostadsrättsföreningen Garvaren, Bryggaregatan 10, Eslöv. (Ingående i samrådsretsen). Lämnar efter granskning härmed följande synpunkter på offentliggjorda granskningsunderlag samt kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut att bifalla kommunledningskontorets förslag till detaljplan för Färgaren 8 och 19 i Eslövs kommun.

Bedömning, synpunkter - Detaljplanens brister.

Utgångspunkten för vår kritik är att förslaget bryter mot det av riksantikvarien fastslagna riksintresset för kulturmiljövård M182 för Eslövs centrumkvarter. Där slås det fast att:

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

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:

Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och

hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bl.a. den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". Järnvägs miljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H. Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet."

Den tidigare detaljplanen för Färgaren 8 och 19 som underkändes i mark och miljödomstolen den 2020-02-27, Mål nr P3955-19 har reviderats på ett marginellt sätt och liggande förslag till detaljplan kommer sannolikt att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § PBL. Detta genom att byggnationens tillåtna storlek, dess höjd och fasad-utformning i den föreslagna detaljplanen. Detaljplanen vill tillåta en huskropp som med sin storlek kommer att dominera sin omgivning och förskjuta kulturbyggnaderna till ett liv i underordning. Detaljplanen styr inte heller nybyggnation till att anpassa fasaden till den klassiska stilen som kännetecknar det som man kallar stenshusstaden. (2)

Utgångsläget för kulturmiljöutredning och förvaltningen av betydelsefulla kulturmiljöer.

I en tid som kännetecknas av hög förändringstakt i orten är det speciellt viktigt att beakta synpunkter så att inte värdefulla kulturmiljöer skadas, i vårt fall påverkas påtagligt riksintresset för kulturmiljövård M182 för Eslövs centrumkvarter. Kulturhistoriska miljöer är en resurs för att förbättra livskvalité och god social utveckling. Kulturmiljöer ska därför behandlas med respekt och varsamhet. I vårt fall är det den lilla Stenshusstaden i centrum som behöver varsam planering för att kulturvärdena inte ska påverkas negativt. Kulturmiljölagen slår fast att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö och att detta ansvar delas av alla. På kommunen ligger bland annat ansvaret för att vårda kulturvärden i stadsbyggandsprocessen och att ta fram detaljplaner där man behandlar och vårdar kulturmiljöer varsamt och med respekt.

Eslövs kommun uttrycker att såväl planhandläggare och bygglovshandläggare saknar utarbetade rutiner för frågor som rör kulturmiljöer. Man säger också att delar av verksamheten efterfrågar underlag som skulle underlätta arbetet med stadsbyggandsprocesser där kulturmiljöfrågor kan vara relevanta. Man uttrycker att man har svårt att motivera ställningstagande som rör kulturhistoriska element i byggandsprocesser då det inte finns något antaget kulturmiljöprogram. *Se skrivning om detta sid 13, plan för framtagande av Eslövs kulturmiljöprogram, Antaget av KSAU 2019-05-28.*

I analysen i det ovan nämnda kulturprogrammet, gjord av Eslöv själv, ser vi att Eslöv inte varit väl rustat för att infoga kulturvärden i sina detaljplaner.

Det är en uppfriskande och ärlig analys när man säger att det finns en kunskapslucka och att det saknas rutiner för skydd av kulturvärden i stadsbyggnads och planeringsprocesser i Eslövs kommun. Vi hoppas att denna insikt gör att man blir extra mottaglig för synpunkter från samrådskretsen. (En samrådskrets med mycket god kunskap om Eslövs utveckling de senaste generationerna). *Se skrivning om detta i plan för framtagande av Eslövs kulturmiljöprogram, Antaget av KSAU 2019-05-28.*
(3)

Bostadsrättsföreningen Garvarens Analys och argument mot detaljplanen.

I kulturmiljöutredningen som bifogats detaljplanen för Färgaren 8 och 19 tydliggörs kulturmiljön och de värden som behöver varsam hantering. Stråket längs Södergatan har (förutom huset som nu inrymmer systembolaget) uteslutande hus med stort kulturhistoriskt stort värde. Där finns Färgaren 20 med bland annat Eslövs gamla brandstation, Färgaren 12 och Färgaren 16, *Se sid 16-17 i kulturmiljöutredningen.* Södergatans genuina kulturhistoriska stråk fortsätter på andra sidan Bryggaregatan med Garvaren 14. Ett hus med stort kulturhistoriskt värde. Detta hus kommer att ligga mitt emot högsta delen på den föreslagna nybyggnationen med totalt underordning som konsekvens. Garvaren 14 är en fastighet på två våningar, *se bild sid 12 och sid 16 i kulturmiljöutredningen.* Garvaren 14 och de andra värdefulla låga husen längs Södergatan kommer att drunkna i, eller åtminstone markant, underordnas den föreslagna nybyggnationen. Karaktären på kvarteret kommer att domineras och tas över av den nybyggnation som föreslagen detaljplan vill tillåta.

På understa bilden på sidan 23 och översta bilden på sidan 22 i kulturmiljöutredningen kan man se vilken påtaglig inverkan den förslagna huskroppen kommer att få på kulturmiljön längs Södergatan. Även *figur 11 överst på sidan 21 i kulturmiljöutredningen* visar hur riksintresset påtagligt kommer att påverkas av volymen på den bebyggelse som detaljplanen vill tillåta. För att behålla den småskaliga och hantverksmässiga karaktären på Södergatans västra sida behövs det sättas gräns för den maximalt tillåtna byggnationen så att den harmonierar med övrig bebyggelse på denna sida av Södergatan. Därtill behöver detaljplanen styra fasaders utformning så de ligger i linje med den klassiska stil som kännetecknar stenhustaden.

- Kulturmiljöutredningen som gjorts leder fram till ett behov av mer reviderade begränsningar i huskroppens storlek än tidigare. Längs Kanalgatan ligger nockhöjden i linje mot bebyggelsen på andra sidan gatan. Längs med Södergatan behöver nockhöjden anpassas till som högst bokhandlaren 5, eller lägre. Detta för att nybyggnationen inte ska dominera denna bit av Södergatan. (4)
- I förslaget står det att ”bottenvåning ska utföras i avvikande färg eller material. Avvikelse genom mönstermurning är godtagbart.” Detta behöver ändras till ”bottenvåning ska utföras i markant **ljusare** färg än ovanliggande huskropp. Avvikelse genom mönstermurning är **inte** godtagbart”

Motivationen till behovet av en ljusare färgsättning av gatuplanet är den stora vikten av att skapa ett så positivt och levande gatuplan som möjligt. Levande gatuplan uppnås mycket svårligen om mörkare färgsättning skulle sätta färg på gatuplanet. Byggnation kommer i sig själv att markant förmörka gatuplanet.

Om inte gatuplanet färgsätts ljust innebär det att centrum förmörkas och livfullhet och trivsel minskar. Gatuplanet kan genom ljusare färgsättning göras till en vertikalt avgränsad plats skild från våningarna ovanför. Denna markering skapar ett ljust rum som markerar livfullhet och vitalitet kontra den ovanliggande huskroppen och de i ovanför liggande våningarna. Gaturummet blir på så sätt avgränsat och färgsättningen hjälper till att skapa en upplevelse av småskalighet i jämförelse med en mer enhetlig färgsättning som rumsligen skulle flyta samman med den huskropp som skjuter upp i höjden. Ett ljust avgränsat gatuplan är av stor vikt för att ge en ljusare och intimare upplevelse, vilket kan vara ett sätt att främja känslan av avgränsad småskalighet i gatuplanet. Ett alternativ är att bygga i samma stil och med samma höjd på huskroppen som Garvaren 14. (5)

- Huskroppens två hörn mot Bryggaregatan/Kanalgatan resp Bryggaregatan/Södergatan ska vara tydligt snedskurna. Att planera in offentlig funktion i hörnet Södergatan – Bryggaregatan bidrar tillsammans med kraftigt snedskurna hörn till upplevelsen av livfull handelsstad och snedskurna hörn medför även nödvändig rumsbildning och bidrar till att till att det skapas rymd i gatuplanet. Detta behöver skrivas in i detaljplanen (6)
- Inglasning av översta våning mot gata tillåts ej och att material och färgskalor på huskroppen ges varierat uttryck som förstärker känslan av att huskroppen består av olika byggnader.

I kulturmiljöutredningen kan man ta del av att Kanalgatan är 24 meter bred och Bryggaregatan är hälften så bred som Kanalgatan, dvs 12 meter bred.

Södergatan är i sin tur lite drygt hälften så bred som Kanalgatan, dvs 14 meter bred mot att Kanalgatan är 18 meter bred. *På sidan 18 - 19 i kulturmiljöutredningen* kan man se hur Bryggaregatan kommer att te sig i jämförelse med den breda Kanalgatan. Proportionerna mellan gata och huskroppar vid hörnen Bryggaregatan och Kanalgatan gör att Bryggaregatan blir en schaktliknande skapelse. Detta är inte småskaligt och det stör påtagligt riksintresset. (7)

- Nya hus ska utformas utifrån de sydsvenska stenhusen arkitekturstil 1870–1930. Detta kan ske genom att till exempel inspireras av 20 tals klassicism eller andra för epoken kännetecknande stilar. (8)
- Takfotslinjen skall genom likvärdighet eller underordning anpassas till bebyggelse längs Kanalgatan och till bokhandlaren 5 på Södergatan.

- Det ska vara en tät stadsmässig småskalig karaktär på nybyggnation. Den bebyggelse som det nu planeras för i detaljplanen är absolut inte att beteckna som småskalig i Eslöv.

Mycket av centrala Eslövs värdefulla kulturbebyggelse återfinns längs Södergatans stråk i centrum. Här finns värdefulla symbolbyggnader med koppling till Eslövs utveckling från att ha varit en hållplats på den rena landsbygden till att successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad. Husen på västra delen av Södergatan är låga och volymen på husen är liten. Om man mitt bland dessa kulturhus skulle installera en huskropp med den storlek, höjd och utformning som detaljplanen vill tillåta så blir det en byggnad som kommer att dominera kulturområdet och kulturbyggnaderna skulle de bli underordnade på ett sätt som påtagligt skadar riksintresset. (9)

Bostadsrättsföreningen vill också uppmärksamma på brister i planprocessen. Detaljplanen var föremål för samråd från och med 9 juni 2020 till och med 7 juli 2020. Inkomna synpunkter under samrådet påstås vara redovisade i samrådsredogörelsen. De synpunkter som Brf Garvaren fört fram i samrådet är dock inte alls med i samrådsredogörelsen och vi har således inte blivit hörda i beslutsprocessen som föranleder den här granskningen. (10)

Kommentarer:

- 1. Kommunen har, bl.a. genom Brf Garvaren, blivit uppmärksammat på att tre yttranden (med erinran) som kom in under samrådet inte har redovisats i den upprättade samrådsredogörelsen. Eftersom samrådsredogörelsen utgjorde en del av beslutsunderlaget för beslut om granskning så har kommunstyrelsens arbetsutskott fattat beslutet om att skicka ut detaljplanen på granskning utifrån ett ofullständigt beslutsunderlag. Kommunen har därför kompletterat samrådsredogörelsen med de missade yttranden och det kommer att beslutas om en ny granskning för detaljplanen.*
- 2. Genom att möjliggöra för bebyggelse som sluter befintligt kvarter underordnar sig den nya bebyggelsen den äldre strukturen. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen för att domstolen inte kunde avgöra detaljplanens påverkan på riksintresset utifrån föreslagen höjd på den nya bebyggelsen. I övrigt har domstolen inte funnit att detaljplanen kan medföra någon påtaglig skada på riksintresset. Kommunen har därför främst fokuserat på höjden för den nya bebyggelsen i det reviderade planförslaget och dess påverkan på riksintresset.*
- 3. I samband med att detaljplanen för Färgaren 8 och 19 skulle gå in i en ny planprocess så tog kommunen fram en kulturmiljöutredning som underlag till detaljplanen. Syftet med utredningen var dels att*

identifiera kulturmiljövärden i området och dels att göra en bedömning av planförslagets påverkan på områdets kulturmiljövärden. I ”Plan för framtagandet av Eslövs kommuns kulturmiljöprogram” betonas behov av rutiner och kunskapsunderlag. Kulturmiljöutredningen som har tagits fram i samband med detaljplanen utgör ett kunskapsunderlag till planförslaget.

- 4. Kulturmiljöutredningen visar vilka byggnader och miljöer som planområdet omges av, både längs Kanalgatan, Bryggaregatan och Södergatan. Brf Garvaren lyfter den låga bebyggelsen på Södergatans västra sida som en utgångspunkt i argumenten för att den föreslagna byggnationen påtagligt kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. Kommunen vill påpeka att planförslagets påverkan på riksintresset utgår från hela den omgivande miljön och inte enbart den västra sidan av Södergatan. Utifrån utredningen har kommunen gjort ställningstagandet att planförslaget inte medför någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård på ett sådant sätt som Brf Garvaren argumenterar för.*
- 5. Planbestämmelsen som reglerar att bottenvåning ska utföras i avvikande färg eller material syftar till att markera sockelvåningen. Planbestämmelser reglerar också att det ska finnas en sockel (0,3 – 1,2 meter hög) för bostadsändamål mot alla gator. En markerad sockelvåning som är högre än andra våningar är vanligt förekommande i gamla stenstäders arkitektur. Kommunen bedömer att en sådan avgränsning kan ske på flera sätt och att det inte behöver ställas sådana krav på ljus färgsättning som Brf Garvaren anger.*
- 6. Detaljplanen föreslår en bebyggelse med snedskurna hörn, på samma sätt som intilliggande kvarter har. Vad gäller funktion i hörnet Södergatan/Bryggaregatan så har detaljplanen reviderats så den enbart tillåter användning för centrum- eller handelsfunktion i gatuplanet i det hörnet.*
- 7. Kanalgatan och Bryggaregatan är två gator med olika bredd och karaktärer och proportionerna mellan gata och byggnad kommer därför bli olika för de båda gatorna. Eftersom proportionen mellan gata och byggnader varierar längs gatorna som planområdet omges av ser inte kommunen det som något anmärkningsvärt att proportionen mellan gata och föreslagen byggnad skiljer sig åt för Kanalgatan och Bryggaregatan.*

8. *Kommunen bedömer att det är tillräckligt att ställa krav på att tegel ska vara det dominerande fasadmaterialet.*
9. *Precis som kulturmiljöutredningen tar upp så kan det konstateras att de analyserade gaturummen, med möjligt undantag av Kanalgatan, inte uppvisar en utpräglad homogen arkitektur. Både Bryggaregatan och Södergatan präglas av en diversitet där åldersspannet mellan bebyggelsen avspeglar sig tydligt i höjd- och volymskillnad. Många av de senare tillskotten längs med dessa gator är byggnader som har tillkommit efter rivningar och de har inneburit nya tillägg till staden med nya stilar och volymer. Den föreslagna bebyggelsen innebär således att Eslöv fortsätter att utvecklas som det har gjort under en längre tid. Kommunen bedömer därmed att det finns utrymme för att succesivt höja bebyggelsen utan att det påverkar riksintressets uttryck.*
10. *Se kommentar punkt nr 1.*

3.2 Pakon Automation AB

m.e

Vad jag kan se saknas synpunkter från Pakon Automation AB, ägare fastighet, och Brf Garvaren, i dokumentet som sammanställer inkomna synpunkter från samrådsredogörelsen, 2020-09-08. Gäller dp för Färgaren 8 och 19. (I)

Byggnadskultur och gestaltning

Även om Eslöv är en ung stad, med en begränsad historia, är det viktigt att vi tar till vara de kultur- och miljövärden som finns. Kanske just därför – i synnerhet viktigt. Vi har alla sett hur det tidigare rivits och förvanskats byggnader på ett mindre smakfullt sätt på centrala lägen i Eslöv. Inte minst inom det nu aktuella planområdet.

Det får inte vara så att byggande endast genomförs för att skapa tak över huvudet till lägsta möjliga kostnad. Det måste även finnas en tanke på yttre och inre miljö och sociala konsekvenser.

Så kallad förtätning centralt i tätorter har blivit en för dagen populär åtgärd, men konsekvenserna av detta förbises tyvärr ofta, eller uppmärksammas i för liten utsträckning. Argumentet att ”god åkermark inte skall exploateras” är sakligt bra, men brukas gärna väldigt slentrianmässigt. För övrigt finns det mycket mindre god åkermark i anslutning till Eslövs tätort.

Boverket skriver¹ (Boverket: Rätt tätt En idéskrift om förtätning av städer och orter) ”Förtätning handlar inte bara om att bygga bostäder utan också om att skapa en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i

staden. Kompletteringar ska bidra till att skapa ett mervärde, samtidigt som befintliga värden och kvaliteter tas tillvara”.

På dessa centrala lägen, som det här är fråga om, måste tidshorisonten vara lång. Det får inte styras av kortsiktiga politiska eller kommersiella intressen.
(2)

Med tanke på de resonemang som fördes vid framtagande av den tidigare planen, och med stöd av Mark och Miljödomstolens utsaga över tidigare detaljplan, är det till stor hjälp att den bifogade Kulturmiljöutredningen har tagits fram. Även om man sluter kvarteren och låter varje tid ge sina spår i bebyggelsen, måste detta ske med eftertanke och omsorg om den kulturmiljö som är bevaransvärd. Det får inte bli fråga om flest möjliga lägenheter till lägsta möjliga kostnad. Vi måste ha större ambitioner än så. En ohämmad och obetänksam exploatering kommer i stället att ge en, på alla sätt, sämre boendemiljö som i sin tur skapar senare oförutsägbara kostnader. Ett utmärkt sätt att sluta kvarteret Färgaren är att anpassa det till den bevaransvärda byggnadsstil som redan finns, och som omnämns i Kulturmiljöutredningen. För att tillvarata dessa gemensamma intressen har Riksantikvarien angett områden i Skåne som är intressanta för hela riket i sammanställningen ”Riksintressen för kulturmiljövärden, Eslöv [M182]”.

Den nu presenterade planen kan inte ses ta tillvara de värden som eftersträvas och som presenteras i Kulturmiljöutredningen. Det är snarast så, och det framgår med all önskvärd tydlighet, att det kraftigt kommer att avvika från den utformning som utredningen vill framhålla.

I dagsläget är planområdet till stora delar ej bebyggt och ger ett mycket ljust och luftigt intryck. Detta kommer att förändras under alla omständigheter, men känslan av att vara inklämd i en smal gränd, hisschakt, kan begränsas om byggnadshöjderna anpassas till angränsande bebyggelse. (3)

Konsekvensanalys och påverkan på Riksintresset

Under rubriken ”Konsekvensanalys” på sid 18–21 i Kulturmiljöutredningen framgår tydligt hur förslaget kommer att innebära en förvanskning av de värden man vill bevara och förvalta. Bryggaregatan kommer att ligga i nästan konstant skugga och de föreslagna byggnaderna kommer att helt dominera den i övrigt småskaliga bebyggelsen.

Med tanke på hur det ser ut idag borde huskroppen vid Kanalgatan anpassas, som högst, till höjden på Färgaren 11 och på Bryggaregatan mot Södergatan trappas ner till motsvarande höjd som Garvaren 14 och Färgaren 19. Detta bland annat beroende att både Bryggaregatan och Södergatan är i sammanhanget väldigt smala gator som inte klarar höga byggnader utan att bli helt förmörkade. Kanalgatan däremot som är betydligt bredare, klarar högre byggnader i stil med vad som redan finns där. Kanalgatan har mer karaktären av en liten ”esplanad” medan övriga gator är smala småstadsgator.

(Det hade för övrigt varit en god sak att försöka återställa Kanalgatan till den fantastiska status den en gång haft. Parallella trädrader hela vägen

mellan Stadsparken och Föreningstorget gav ett elegant och luftigt intryck. I nuläget är det istället ett virrvarr och väldigt splittrat, och ger inte något esplanadliknade intryck).

Redan idag är Södergatan väldigt mörk mellan Bryggaregatan och Stora Torg, bland annat beroende på Köpmannens höga fasad. Detta kommer att förvärras ytterligare med en hög byggnad i hörnet Bryggaregatan-Södergatan (Färgaren 8).

Under punkt ”3.2 Vad innebär förslaget för riksintresse M182?” i Kulturmiljöutredningen förs ett resonemang som vi anser närmast liknar en paradox. Utredningen pekar på ett bra sätt på de fastigheter och miljöer som är bevaransvärda i enlighet med riksintresset. Slutsatserna går dock i precis motsatt riktning. Att jämföra höjden på Köpmannen med den föreslagna byggnaden på Färgaren 19 är inte korrekt. Den ligger varken intill eller mitt emot. En jämförelse skall i rättvisans namn istället göras med Garvaren 14 och husen söderut på Södergatan. Och då framstår Köpmannen som ett högt torn. Och den ingår knappast i den del som är ett Riksintresse. De illustrationer och modelleringar som finns i Kulturmiljöutredningen på sid 21 – 23 klargör med tydlighet att den föreslagna bebyggelsen är ett stort brott mot de värden som man vill värna. Och alldeles oavsett kulturmiljövärdena, så kommer byggnadsvolymer av den storlek man föreslår att skapa väldigt mörka gatuplan och lägenheter. (4)

Parkering

Om den föreslagna planen genomförs kommer ett flertal ytterst värdefulla centrala parkeringsplatser i Eslöv att försvinna. Detta samtidigt som P-platser även försvinner i snabb takt vid övriga pågående och planerade byggnadsprojekt i centrala Eslöv. Inte minst försvinner för näringsidkare livsviktiga P-platser vid Stora Torgs ombyggnad. Detta kommer att, både på kort och lång sikt, vara förödande för handel och övrig verksamhet i centrum. Redan gapar mängder av affärslokaler tomma i centrala lägen. Staden har gjort alldeles för lite för att förbättra tillgängligheten och vad som är till gagn för merkantil verksamhet och pressade näringsidkare och kunder i centrum.

Eftersom det redan är kaotiskt med kantstensparkering, bland annat på Bryggaregatan, och långt upp i villakvarteren västerut, är det viktigt att det tillskapas nya P-platser nära centrum. Parkeringssituation kommer naturligtvis att ytterligare förvärras när ett stort antal nya lägenheter färdigställs i centrum. De P-platser som krävs enligt normen, kommer inte att tillfredsställa ens behovet i respektive fastighet. (5)

Sociala konsekvenser

Innergård

Den innergård som blir tillgänglig för de boende kommer att bli ytterst liten. Någon egentlig aktivitet för boende och barn kan inte bli möjlig i praktiken och det skapas ett boende som inte kan anses vara avpassat för barn eller barnfamiljer. (6)

Servitut och sophantering

Idag hämtar renhållningsfordon sopor vid Färgaren 16:s tomtgräns mot Färgaren 19. Detta i enlighet med rättigheter i gällande avtalsservitut. Detta måste säkerställas genom att i planen markera med byggförbud, de ytor (vändplan och körväg) som krävs för att möjliggöra för renhållningsfordon att utföra sina tjänster åt Färgaren 16. Detta gäller för övrigt även ytor (körväg) som behövs för passage med fordon till Färgaren 16:s gård. Det är inte acceptabelt att den föreslagna planen i praktiken upphäver denna avtalade rättighet.

Idag nyttjar Färgaren 11 servitutsrättigheter som Färgaren 16 har för sin sophämtning. Oss veterligen har Färgaren 11 inget eget servitut gentemot Färgaren 19. I planen framgår inte hur detta är tänkt att hanteras. (7)

Gårdshus

Det är också viktigt att det gårdshus som medges i planen, utformas i enlighet med de krav som ställs på byggnationen i övrigt. (8)

Förslag till exploatörer

I Eslöv har under senare tid uppförts ett stort antal lägenheter, och fler är på gång, nästan uteslutande av mindre storlek. De blir då i stor utsträckning endast genomgångslägenheter och skapar en inte alltid önskvärd integration och blandning av olika befolkningsgrupper.

Det som saknas, och efterfrågas, är dels lite större lägenheter för familjer med barn. Dels lite större, och kanske lite mer påkostade bostäder, för par, äldre och yngre, med utflugna barn som lämnar sina villor. Vi tror att planområdet hade varit utmärkt för denna typ av bebyggelse. Detta även för att skapa en större blandning av bostäder. Det byggs exempelvis väldigt få bostadsrätter i staden. Det får inte bara vara volymmål och kortsiktiga intressen som styr. (9)

Kommentarer:

- 1. Kommunen har, bl.a. genom Brf Garvaren, blivit uppmärksam på att tre yttranden (med erinran) som kom in under samrådet inte har redovisats i den upprättade samrådsredogörelsen. Eftersom samrådsredogörelsen utgjorde en del av beslutsunderlaget för beslut om granskning så har kommunstyrelsens arbetsutskott fattat beslutet om att skicka ut detaljplanen på granskning utifrån ett ofullständigt beslutsunderlag. Kommunen har därför kompletterat samrådsredogörelsen med de missade yttranden och det kommer att beslutas om en ny granskning för detaljplanen.*
- 2. Det finns många fördelar med att föräta i centrala lägen, bl.a. att befintlig infrastruktur kan användas och att ett centralt läge ofta också innebär kollektivtrafiknära vilket underlättar resande utan*

bil. Kommunen anser att föreslagen exploatering går i linje med det som Boverket tar upp i sin skrift.

- 3. Kommunen anser att föreslagen byggnation kompletterar staden och anpassar sig väl till de ursprungliga intentionerna för området genom att sluta kvarteret, vilket förstärker den rätlinjiga gatustrukturen och stärker den stadskaraktär som riksintresset ger uttryck för. Kommunens bedömning är att föreslagen detaljplan ger förutsättningar för att kunna skapa goda boendemiljöer.*

Kommunen anser att detaljplanen, med de krav som ställs på utformning och utförande, möjliggör att uppföra ny bebyggelse som är anpassad till kulturmiljön.

- 4. Kommunen anser att det är rimligt att jämföra föreslagen bebyggelse likväl med Köpmannen 9 som med Garvaren 14 och Bokhandlaren 4. Alla tre fastigheter angränsar till den föreslagna bebyggelsen i hörnet vid Södergatan/Bryggaregatan.*

Mark- och miljödomstolen har i sitt beslut redan klargjort att det enbart var höjden på den tidigare föreslagna bebyggelsen som utgjorde en eventuell risk för påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Inför den nya planprocessen så sänktes byggnadshöjden med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Den förtätning som planförslaget föreslår kommer skapa mer skuggbildningar på omgivande gator jämfört med idag eftersom det uppförs byggnader på mark som inte är exploaterad i nuläget. De skuggbildningar som uppstår, både på omgivande gator och bebyggelse, bedömer kommunen inte sker på ett sådant sätt att det kan betraktas som en olägenhet.

- 5. I badhusparken erbjuds flertalet parkeringsplatser som också ligger nära centrum. Avståndet från badhusparken till Stora torg är ca 100 meter längre jämfört med avståndet från Färgaren till Stora torg. Kommunens bedömning är att parkeringsbehovet kommer att tillgodoses genom att tillämpa rådande parkeringsnorm.*
- 6. Ofta så används innergårdar i stadsmiljöer till parkeringsplatser för att tillgodose parkeringsbehovet. För Färgaren 8 och 19 kommer ett parkeringsgarage att anläggas vilket gör att kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att skapa en kvalitativ miljö inne på gården. Stadsparken ligger drygt 250 meter söderut med möjlighet till lek och vistelse.*

7. *Kommunen har tagit hänsyn till servitutet i planens utformning. Kommunen hänvisar också till Mark- och miljödomstolens dom där de bl.a. fastställer att "Domstolen finner ingen anledning att ifrågasätta kommunens uppgift om att hänsynstagandet till servitutet varit en av avsikterna med planens utformning. Skälig hänsyn får därmed anses ha tagits vid utformningen av detaljplanen till befintliga, fysiska bebyggelseförhållanden, så som krävs enligt 4 kap. 36 § PBL."*

Fastighetsägaren till Färgaren 11 är en av exploatörerna i detaljplanen för Färgaren 8 och 19. Kommunen utgår från att exploatören bevakar sitt eget intresse vad gäller sophämtning till sin egen fastighet. Detaljplanen utgör inget hinder för att sophämtningen ska kunna säkras rättsligt hos lantmäteriet om så krävs.

8. *Eftersom ett eventuellt gårdshus kommer ligga dolt utifrån gatan sett så anser kommunen att det inte är rimligt att ställa samma krav på utformning och utförande för gårdshuset som för resten av byggnationen.*
9. *Exploatörerna har tagit del av de inkomna yttrandena och därmed även Pakon Automation ABs förslag till exploatörerna.*

3.3 Postnord Sverige AB

m.e

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer:

*Exploatörerna har tagit del av Postnord Sverige ABs yttrande. Det är
exploatörens ansvar att se till att postmottagningen kan ske på ett sätt
som Postnord Sverige AB godkänner.*

Sofia Svensson
Planarkitekt