

2021-08-23
Sofia Svensson
+4641362367
Sofia.Svensson@eslov.se

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

Granskningsutlåtande

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 mars 2021 att skicka detaljplan för Färgaren 8 och 19 på en ny granskning. Detaljplanen har varit utställd för granskning 6 april – 4 maj 2021. Totalt har 12 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	i.e
1.2	Lantmäteriet	i.e
1.3	Trafikverket	m.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	m.e

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.2	MERAB	m.e
2.3	Kraftringen	m.e

3. Sakägare, övriga

3.1	Skanova (Telia Company) AB	i.e
3.2	Fastighetsägare Garvaren 14	m.e
3.3	Nice Fastighetsförvaltning	m.e
3.4	Brf Garvaren	m.e
3.5	Pakon Automation AB	m.e

1. Statliga myndigheter

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, TRV 2020/65329 och TRV 2020/113483).

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna. Trafikverket bedömer att kommunen har hanterat de frågor och synpunkter som Trafikverket har haft i tidigare skeden och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentarer:

Det som Trafikverket tidigare har yttrat sig om handlar om Södra stambanan – riksintresse för kommunikationer, buller och farligt gods. Kommunen noterar Trafikverkets bedömning.

1.4 Räddningstjänsten Syd

m.e

Räddningstjänsten har tagit del av samrådsredogörelsen och har följande synpunkter:

Räddningstjänsten föreslår att planbestämmelse b2 formuleras om enligt nedan:

- Friskluftsintag ska inte placeras på den östra fasaden som vetter mot järnvägen. Friskluftsintag placerade på tak ska vara riktade bort från järnvägen.

I övrigt anser räddningstjänsten att delar av det som framfördes om räddningstjänstens tillgänglighet i samrådsskedet ska föras in i planbeskrivningen. Räddningstjänsten föreslår att följande skrivelse läggs till:

Lägenheter som inte är genomgående och som enbart vetter mot innergården behöver kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

Kommentarer:

Kommunen har reviderat planbestämmelsen angående ventilation i enlighet med Räddningstjänstens yttrande. Kommunen har lagt till information kring utrymning i planbeskrivningen på s. 26 under rubriken "Räddningstjänstens tillgänglighet och utrymning" enligt Räddningstjänstens yttrande. Kommunen har även lagt till generell information kring Räddningstjänstens tillgänglighet utifrån det som Räddningstjänsten skrev i sitt yttrande i samband med samrådet för att det tydligt ska framgå att frågan kring Räddningstjänsten tillgänglighet behöver uppmärksammas ytterligare i samband med bygglov.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.2 MERAB

m.e.

Utgångspunkt är enligt förslaget att sophantering för Färgaren 8 och 19 ska ske på Färgaren 8. Sophantering för Färgaren 11, 12 och 16 föreslås i fortsättningen att hämtas vid Kanalgatan eller enligt annan överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Planen föreslår gemensam sophantering för nuvarande Färgaren 8 och Färgaren 19 inom Färgaren 8. Rätten till sophantering kan säkras genom bildande av gemensamhetsanläggning eller officialservitut. Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäteriet ansöka om sådan åtgärd.

Merab har inte något att erinra att sophämtning ska lösas enligt ovanstående förslag. **Bildande av t.ex. gemensamhetsanläggning är en förutsättning för att det ska fungera med tanke på att det handlar om två olika fastighetsägare som ska nyttja samma miljörum. Det föreslagna miljörummets storlek och utformning måste dock motsvara behovet. Storleken på miljörummet samt det exakta antalet lägenheter/soprum framgår inte nu i det här skedet. Det är dock viktigt att ha koll på detta under bygglovsskedet.**

Kommentarer:

Utgångspunkten är, enligt information från exploatörerna, att sophantering ska ske i gemensamt miljörum för de båda fastigheterna. Behov av miljörummets storlek och utformning följer kommunen upp i bygglovsskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att tillgången till ett gemensamt miljörum behöver säkras, till exempel genom att bilda en gemensamhetsanläggning.

2.3 Kraftringen

m.e

Kraftringen önskar en fastlagd placering av ny nätstation innan detaljplan beslutas att antas. Nätstationen är en förutsättning för i detaljplanen tillkommande bebyggelse och ska därför hanteras integrerat med planhandling som ger rätt att uppföra bebyggelsen. Att hålla placeringen ”flytande” riskerar att skjuta avvägningar mellan konkurrerande markanspråk framför sig, vilket i sin tur innebär osäkerhet kring plangenomförandet och kan leda till förseningar och fördröjningar i byggprojektet. De föreslagna tänkbara lägena i Kanalgatan måste därför konkretiseras till en plats som öronmärks för nätstation. Kraftringen måste kunna räkna med att få bygglov för nätstationen i den på så vis anvisade placeringen.

På något ställe har benämningen nätverksstation felaktigt kommit med. Det ska bytas ut mot nätstation.

Kommentarer:

Kommunen har haft en fortsatt dialog med Kraftringen angående placering av en ny nätstation Kanalgatan. I samband med projektet för

omgestaltning av Kanalgatan har placeringen av en ny nätstation nu konkretiserats.

Benämningen nätverksstation har ändrats till nätstation.

3. Sakägare, övriga

3.2 Fastighetsägare Garvaren 14 m.e

Svar på anmodan att inkomma till Kommunledningskontoret med synpunkter på "ny granskning av detaljplan för Färgaren 8 och 19 i Eslöv."

Som sakägare I (ägare av grannfastigheten Garvaren 14) ombads om förtydligande av Kommunens följande kommentar:

Som det framgår av kulturmiljöutredningen så har den omgivande bebyggelsen till planområdet mycket varierande höjder. Byggnadshöjden har i detta reviderade förslag sänkts med 5,5 meter och anpassar sig därmed till den omgivande bebyggelsen på ett rimligt sätt.

Svar från planarkitekt Sofia Svensson:

Den sänkningen av byggnadshöjden som står i kommentaren i den kompletterade samrådsredogörelsen avser sänkningen av byggnadshöjden som gjordes efter att den "gamla" detaljplanen antogs och inför att detaljplanen gick in i en ny planprocess.

I den "gamla" detaljplanen som antogs var dessa byggnadshöjder istället 21,5 meter mot Kanalgatan samt mot den västra hälften av Bryggaregatan och 25,0 meter mot den östra hälften av Bryggaregatan samt mot den norra delen av Södergatan.

Min kommentar:

Såvitt kan utläsas av Kommunens kommentar till 3 .1 (undertecknad) har den föreslagna högsta byggnadshöjden sänkts med 5,5 meter beräknat från det "gamla" första förslaget om 25 meter och alltså fortfarande utgörande 19,5 meter, d v s ingen sänkning alls jämfört med min förra klagan.

Jag hänvisar åter till Mark- och Miljödomstolens skrivning i domen efter sakägarnas godkända överklagan. "byggnaderna inom Eslövs stadskärna varierar i höjder och våningsantal och i stort är uppförda enligt gällande stads- och detaljplanerna. Trots variationen är det tydligt att bebyggelsen huvudsakligen varierar under (min anm.) V (5) våningar och byggnadshöjd på cirka 15-17 meter."

Min klagan kvarstår.

Kommentarer:

Den sänkning som har gjorts av den högsta tillåtna byggnadshöjden i detaljplanen, inför att planprocessen startades på nytt, innebär att majoriteten av den föreslagna bebyggelsen har en byggnadshöjd på 16,5 meter. Utifrån den högsta tillåtna takvinkeln ut mot gata innebär

det att maximalt 5 våningar kan byggas om konventionell rumshöjd på 2,5 till 2,7 meter används.

I hörnet Södergatan/Bryggaregatan tillåter detaljplanen en byggnadshöjd på 19,5 meter, vilket utifrån högsta tillåtna takvinkel innebär att maximalt 6 våningar kan byggas om konventionell rumshöjd på 2,5 till 2,7 meter används. En ny byggnad i hörnet Södergatan/Bryggaregatan skulle enligt detaljplanens bestämmelser motsvara höjden på den byggnad som finns i motstående hörn inom kvarteret Köpmannen.

3.3 Nice Fastighetsförvaltning

m.e

Ärende: Svar på granskningshandlingar angående detaljplanen för färgaren 8 och 19 i Eslövs Kommun Skåne län Dnr: KS.2020.0213 §33 Ny granskning för detaljplan för fastigheterna Färgaren 8 och 19 i Eslövs Kommun

Anledningen att vi reagerar är att förslaget bryter mot det riksantikvariens fastslagna riksintresset för kultur miljövärd, Då de centrala delarna av Eslövs tätort av ett statligt riksintresse för miljövärd M 182. Den nybyggnation som planeras stämmer inte in i stadsbilden. Det är en alldeles för hög byggnad.

Till och med den tidigare detaljplanen för Färgaren 8 & 19 underkändes av i Mark och Miljödomstolen den 2020-02-27 Mål nr P3955-19 har reviderats på ett marginellt sätt och det nya förslaget kommer att skada riksintresset för kulturmiljövärd enl. 3 kap. 6 § PBL.

Plan och bygglagen 8kap. 13 § Förbud mot förvanskning. En byggnad på allmän plats eller bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Enligt 8 kap. 13 § PBL så bryter detaljplanen genom att byggnationen ger ett dominerande intryck och avviker från det enhetliga intryck som omgivningarna har. Volymen på det föreslagna bryter mot det historiska och småskaliga. (*I*)

Under rubriken Konsekvensanalys på sid 18-21 i Kulturmiljöutredningen framgår tydligt hur förslaget ligger i nästan konstant skugga och de föreslagna byggnaderna kommer att helt dominera den i övrigt småskaliga bebyggelsen

Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33§pkt 3 att medge tillräckligt dagsljus. Detta gäller oss och även nybyggnationen

Byggreglerna BBR 6:32 och 6:33 angående direkt solljus

På den innergård som är planerad är så liten att någon aktivitet för barn är knappast möjlig.

Att komma med en sex våningars fasad rakt emot oss som gör hela vår fastighet mörkare att bo i är inte något som hyresgäster hade i åtanke när de flyttade in eller vi när vi köpte densamma. Bara tanken gör att man inte får luft (2)

När vi köpte fastigheten så var det träd i hela Kanalgatan vilket det varit sen barnsben, plötsligt dog träden och sågades ner. Det sades att nya skulle planteras av detta har inget skett och sen nu en sexvånings fasad, **hemskt.** (3)

Den mörka årstiden vill jag inte tänka på hur det blir då

Det känns som om en koloss backsats in och vi instängda

Sen med 85 lägenheter i detta område känns inte så positivt, visst skall staden växa men var tar Eslöv prägeln vägen. Det finns inga fastigheter i omgivningen med en sådan höjd som presenteras i förslaget, nej helst något som (borttaget personnamn) eller (borttaget personnamn) fastighet Det skapar idyll. Även om det inte är modernt idag men det håller i längden.

Högre hus får ligga väster om Kanalgatan eller i utkanten av staden där det redan skett sådan bebyggelse (4)

När Skomakaren 13 byggdes fick det pålas i Kanalgatan, är det risk för det? Tänker på sprickbildning i fastigheter runt omkring och Kanalgatans beskaffenhet. (5)

Något måste göras åt parkerings frågan, skall äldre isoleras i sina lägenheter och barnfamiljer inte kunna röra sig fritt. (6)

Vi vill inte se en snabb förvanskning av stadsbilden utan en genomtänkt.

Ett centrum är byggt av generationer av Fastighetsägare, Köpmän och Konsumenter. Var rädd om det. Det är trevligt att känna igen sig i sin egen stad. (7)

Slutligen.

Då vi har haft möte i vår fastighet med hyresgäster så vet jag att 98 % instämmer i detta brev. 37 hyresgäster. Ingen har anammat detta förslag.

Kommentarer:

- 1. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta den förra 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 nya planförslaget och dess påverkan på riksintresset.*

Nya byggnader inom Färgaren 8 och 19 kommer att utgöra ett tillägg till stadsmiljön. Kulturmiljöutredningen togs fram för att belysa omkringliggande miljöer och hur planförslaget förhåller sig till dessa strukturer. Kommunen anser att kulturmiljöutredningen tydligt visar att de analyserade gaturummen, med möjligt undantag av Kanalgatan, inte uppvisar en utpräglad homogen arkitektur. Planförslaget reglerar gestaltningen av den nya bebyggelsen utifrån de karaktärsdrag som återfinns längs omgivande gatumiljöer och anpassar sig till rådande struktur vad avser volym, höjder och antal våningar.

- 2. I samband med detaljplanen har en skuggstudie tagits fram som visar hur skuggbildning uppstår utifrån föreslagen bebyggelse enligt detaljplanen. Skuggstudien visar tydligt att planerad bebyggelse kan uppfylla Boverkets byggregler vad avser solljus. Det gäller även för befintlig bebyggelse.*

Planerad byggnad mot Kanalgatan kan, enligt detaljplanen, som högst uppföras med fem våningar utifrån att konventionell rumshöjd på 2,5 - 2,7 meter används. Den nya planerade bebyggelsen längs Kanalgatan förhåller sig till övriga bebyggelse längs gatan och är utifrån det inte anmärkningsvärt hög.

- 3. Kommunen har ett pågående projekt för omgestaltningen av Kanalgatan. I samband med omgestaltningen kommer bland annat nya träd att planteras.*
- 4. Som det framgår av kulturmiljöutredningen förhåller sig planförslaget till höjder som finns på omgivande bebyggelse.*
- 5. I samband med detaljplanen har en geoteknisk och markmiljöundersökning tagits fram som bland annat anger rekommendationer för grundläggningen. Utifrån vad som står i undersökningen är det inte aktuellt att påla i Kanalgatan.*
- 6. Kommunen har en parkeringsnorm som ska följas vid exploatering. Inom Färgaren 8 och 19 planerar exploatörerna att lösa parkeringen i underjordiskt garage.*
- 7. En förtätning enligt föreslagen detaljplan innebär ett kringbyggt kvarter som anknyter till den ursprungliga stadsplanen för Eslövs stadskärna. Kommunen anser att föreslagen detaljplan kommer att stärka den befintliga stadsbilden.*

3.4 Brf Garvaren

m.e

Granskning - Synpunkter:

Bostadsrättsföreningen Garvaren, Bryggaregatan 10, Eslöv. (Ingående i samråds-kretsen). 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. Brf Garvaren kan inte godkänna liggande förslag till detaljplan då det i riksintresset slås 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 stationsområde och så småningom stad.

Uttryck för riksintresset:

Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägen 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". Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H. Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet."

Den tidigare detaljplanen för Färgaren 8 och 19 som underkändes i mark och miljödomstolen den 2020-02-27, Mål nr P3955-19 har justerats på ett sätt som inte skyddar det uttalade riksintresset på ett acceptabelt sätt, speciellt när det gäller fasadens utformning och huskroppen som genom sin

storlek fortfarande kommer att dominera de värdefulla och småskaliga kulturbyggnaderna längs Södergatan och ge den smala Bryggaregatan längs stråket ner från järnvägsstationen en schaktliknande utformning. Liggande detaljplan styr inte utformningen så att den ligger i linje med småskalighet ej heller styr den tillåten nybyggnation att komma i samklang med den klassiska stilen på de äldre hus som finns kvar i Eslövs centrum. Centrum som ibland benämns stenshusstaden. Det finns idag en dagsaktuell strömning i samhället som kan kallas nyestetisk eller nyklassisk. Vår tids renässans för det klassiska är en reaktion på den moderna arkitektur som mer tar fasta på funktionalism och ibland byggproduktionens behov av en förenklad produktion (sk produktionism) än att tex hantera kulturmiljöer varsamt.

De moderna strömningarna inom arkitekturen har ibland syftet att utmana och provocera. Brf Garvaren anser att en förenklad modern arkitektur baserad på produktionism med en slätstruken eller utmanande arkitektur är ett sätt att bygga som förstör värden i en riksintressant kulturmiljö. Detaljplanen brister då den inte tydligt styr bort från arkitektur som bygger på modernism, stilbrytande och förenklad bygg produktion. Detaljplanen styr inte nybyggnation så den harmonierar med det av riksantikvarien beslutat riksintresset för kulturmiljövård i Eslövs Centrum.

Just i Eslövs centrum finns dessutom ett historiskt embryo till en idéströmning som växer sig allt starkare idag. En strömning med kritik mot överdrivet modernistiskt inflytande i bebyggelse och stadsbyggnad. Detta embryo skapat av Hans Asplund som så elegant skapade Eslövs medborgarhus. Hans Asplund myntade i slutet av sin karriär begrepp som modernistisk nybrutalism och skrev 1980 boken "Farväl till funktionalismen". En bok där han tydligt bryter med den modernistiska strömningen och systematiskt går igenom vad han anser vara den modernistiska arkitekturens brister. Det är 42 år sedan han skrev boken och det vore ytterligt passande att det embryo som han då sådde nu kan manifesteras i Eslöv genom klassiskt upplyftande arkitektur i centrummiljön.

Förutom ett primärt behov av att skydda en riksintressant kulturmiljö i centrum finns således en värdefull arkitekturideologisk tråd att bygga vidare på i Eslövs centrala delar. Eslöv har nu en engångsmöjlighet att "inte bara bebygga en tomt" utan att fortsätta den ideologiska tråd som Asplund ger oss i slutet på sitt liv. En historisk tråd med idéer om den goda stadens gestaltning och hur goda livsmiljöer skapas genom stadsbyggnad och en mer klassik och behaglig stil.

Ett skydd för kulturmiljön i Eslövs centrala delar innebär att detaljplanen behöver styra bort från dominans av kontemporära intressen av avskalad

arkitektur och byggproduktion, sk produktionism. Nedan en recension av Asplunds Bok.

<http://www.arkitekturupproret.se/2017/01/26/farval-till-funktionalismen/>

Det finns inspirerande exempel.

I Upplands Väsby kommun har man valt att vid markanvisningstävling ha en aktiv medborgardialog. I en enkät fick invånare betygsätta tolv olika arkitektoniska stilar från förra sekelskiftet till nutid. Föga förvånande fick miljonprogramsarkitekturen lägst betyg. Stilarna jugend, tjugotalsklassicism, nyrenässans och nationalromantik fick högst.

Efter medborgardialogen gick politikerna i Upplands Väsby vidare. Man hämtade in förslag från arkitekter i de populäraste stilarna. Medborgarna fick rösta på sex olika utföranden i.

Frö en tid sedan korades vinnarna. Arkitektkontoret Odinviken fick flest röster, med Nils Freckeus bidrag "Nya Tider - Eviga Ideal" som kombinerar fasader i tre olika stilar och ger intryck av flera mindre huskroppar. Se länk.

Inspirationsbild 1: Från upplands Väsby. Dock en byggnation med för stor volym för att passa in i småskaligheten på Södergatan. Men bilden fungerar som exempel på det medborgare ser som god livsmiljö.



Eslövs kan nu styra utvecklingen i centrum och skydda kulturmiljön och på samma gång bygga vidare på Asplunds ideologiska arv om en livsfrämjande klassisk estetik. Alternativet är att gå byggbrutalismens väg.

I Sverige styrs den framtida stadsmiljön bland annat av de val som görs i detaljplaner. Liggande förslag till detaljplan riskerar att påtagligt skada riksintressant kulturmiljö. Miljöbalk (1998:808) 3 kap. 6 § påtalar behovet av skydd med påtaglig skada av kulturmiljöer. I detta fall rör det sig om en riksintressant kulturmiljö som påtagligt påverkas av den byggnation som

detaljplanen vill tillåta. En nybyggnation vars tillåtna fysiska storlek, stil och fasadutformning skapar en huskropp som kommer att dominera sin omgivning och förskjuta kulturbyggnaderna till ett liv i underordning.

Plan- och bygglagen 8 kap. 13 § Förbud mot förvanskning

En byggnad eller bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. enligt 8 kap. 13 § PBL. Här bryter detaljplanen genom att planerat bebyggelseområde avviker från både det småskaliga och det tidstypiska intryck som närliggande bebyggelsen har längs Södergatan och även bryter mot den tidsmässiga stil som övrig historisk bebyggelse har och dess karaktärsgivande fasader. Den bebyggelse man nu planerar för förvanskar bebyggelseområdet genom sin volym, utformning och stil.

Som tidigare nämnts syns i vår tid en tydlig rörelse mot en annan estetik än den modernistiska och det finns arkitekter såväl i Sverige som utomlands som skapar kulturbyggnader som passar väl in i befintliga historiska kulturmiljöer. Ett av uppdrag i offentlighetens tjänst är att fara varsamt fram med nybebyggelse i riksintressanta kulturmiljöer. Bilderna nedan är bara till för att exemplifiera att man kan anpassa nybyggnation till befintliga kulturmiljöer. Exempler nedan är i sig själv ej stilmässigt kompatibla med vår kulturmiljö men visar att klassiska stilspråk, om detaljplanen så förespråkar, kan manifesteras i äldre kulturmiljöer. (1)

Nybyggnation Inspirationsbild 2. I Dresden. Ej applicerbart på Södergatan men inspirationsbild för hur nybyggnation kan ha ambitionen att anpassas till rådande miljö.



Nybyggnation: Inspirationsbild 3. Place de Toscane som färdigställdes år 2002 strax utanför Paris.



Utgångsläget för kulturmiljöutredning och förvaltningen av betydelsefulla kulturmiljöer.

Brf Garvaren hoppas finna stöd för ändringar i detaljplanen så att risken för förvanskning av en riksintressant kulturmiljö undviks. I en tid som kännetecknas av hög förändringstakt i orten är det givetvis extra viktigt att beakta synpunkter så att inte värdefulla kulturmiljöer skadas, i vårt fall 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 Eslövs centrala delar med dess småskalighet samt den omgivning som kallas "Stenhusstaden" som behöver varsam detaljplanering 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 kulturprogram, gjort av Eslöv själv, ser vi att Eslöv inte varit väl rustat för att infoga skydd av kulturvärden i sina detaljplaner. Det är en uppfriskande och ärlig analys att själv påtala att det finns en brist i rutiner eller en kunskapslucka för hur man skyddar av kulturvärden i stadsbyggnads och planeringsprocesser. Vi hoppas att denna insikt gör att man blir extra mottaglig för synpunkter från samrådsretsen. (En samrådsrets med mycket god kunskap om Eslövs utveckling de senaste generationerna). *Se skrivning om detta i plan för framtagande av Eslövs kulturmiljöprogram, Antaget av Eslövs kommun, KSAU 2019-05-28.*
(2)

Brf Garvarens Analys av kulturmiljöutredningen 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 högsta delen på den föreslagna nybyggnationen med markant 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 markant underordnas den föreslagna nybyggnationen. Karaktären på Södergatan.

Bryggaregatans övre del är en entré in i Eslöv för personer som kommer ut från järnvägsstationen och går västerut. Detta stråk får nu en schaktliknande utformning. Bryggaregatan mellan Södergatan och kanalgatan kommer att domineras av den nybyggnation som föreslagna detaljplan vill tillåta. *Se bild sid 19 kulturmiljöutredningen samt överst sidan 21 i kulturmiljöutredningen.*

På understa bilden på sidan 23 och översta bilden på sidan 22 i kulturmiljöutredningen kan man se vilken påtaglig inverkan den föreslagna huskroppen kommer att få på kulturmiljön längs Södergatan. Även *figur 11 överst på sidan 21 i kulturmiljöutredningen* visar hur riksintresset riskerar påtaglig skada 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 och underkastar sig övrig bebyggelse. Därtill behöver detaljplanen styra fasaders utformning så de ligger i linje med en mer klassisk stil. Att, i detaljplanen, inte styra bort ett modernt formspråk skapar en stor risk för förvanskning av befintliga kulturvärden

- 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 Södergatans västra sida behöver nockhöjden på nybyggnation vara likvärdig Färgaren 12, 16 och garvaren 14. Detta för att nybyggnationen inte ska dominera aktuell bit av Södergatan.

- I förslaget står det att "bottenvåning ska utföras i avvikande färg eller material. Avvikelse genom mönstermurning är godtagbart." Detta kan behöva ändras till "bottenvåning ska utföras i tydligt **ljusare** färg än ovanliggande huskropp. Avvikelse genom mönstermurning är **inte** godtagbart". Om en småskalig byggnad uppförs i klassisk och anpassad stil så blir behovet mindre av avvikande ljus färg på gatuplanet. Då kan gatuplanet istället särskiljas från ovanliggande delar av byggnaden genom olika markerade drag mellan första våningen/gatuplanet. Då undviks förmörkning och skuggning från en alltför hög byggnad.

Motivationen till behovet av en ljus färgsättning av gatuplanet är behovet av att skapa ett så positivt och levande gatuplan som möjligt. Levande gatuplan uppnås svårligen om det färgsätts mörkt, i synnerhet om byggnaden i sig själv, genom skuggning och höjd förmörkar gatuplanet.

Om inte gatuplanet upplevs ljust så kommer 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 vid högre bebyggelse ett ljusare rum med livfullhet och vitalitet. Gaturummet blir på så sätt avgränsat. Vid en högre bebyggelse som har enhetlig färgsättning så kommer gatuplan att rumsligen flyta samman med den huskropp som skjuter upp i höjden. Vid hög bebyggelse är ljust avgränsat gatuplan är av stor vikt för att ge en ljusare och livfullare upplevelse, vilket kan vara ett sätt att i någon omfattning främja känslan av avgränsad småskalighet i gatuplanet. **Det primära är dock att styra nybyggnationen till en stil som harmonierar med kulturmiljön dvs en klassisk byggestil.** I sådant fall skapas livfullt intryck och behaglig trivsel mer av byggnadens helhet.

- 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.
- Inglasning av översta våning mot gata tillåts ej.
- Huskroppen ska byggas uppdelat i olika byggestilar som är typiska för den period då Eslövs centrum etablerades och med material och färgskalor på huskroppen som ges ett uttryck som förstärker känslan av småskalighet och 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 får en schaktliknande utformning vilket inte småskaligt och det stör påtagligt riksintresset om uttalar just småskalighet som ett viktigt uttryck.
- Nya högre hus ska utformas med inspiration utifrån de sydsvenska stenhusen arkitekturstil 1870-1930. Eller i en annan klassik stil som ligger i linje med tidsepokens sätt att bygga. Till exempel genom inspiration av 20-tals klassicism eller andra för epoken kännetecknande stilar.
- 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 området och kulturbyggnaderna underordnas på ett sätt som påtagligt riskerar att skada riksintresset. (3)

Avslutning

På sid 16-17 i kulturmiljöutredningen visas Södergatans kulturbyggnader upp väl. På översta bilden på sidan 21 ser man hur detaljplanen låter nybyggnation dominera över Södergatan samt hur Bryggaregatan får ett trångt, **mörk** schaktliknande uttryck. Detta leder till en uppenbar risk att det småskaliga kulturarvet förvanskas. Ännu större risk för förvanskning uppstår då detaljplanen och kulturmiljöutredningen inte styr fasadutformningen på nybyggnationen till klassiska stilspråk utan tvärtom öppnar upp för fri modernism och produktionism. Därmed ges inte erforderligt skydd för värdefull riksintressant kulturmiljö. Detaljplanens utformning leder således till en påtaglig risk för att kulturmiljön i centrala delar av Eslövs kan komma att hanteras ovarsamt och förvanskas. (4)

Kommentarer:

1. *Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta den förra 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 nya planförslaget och dess påverkan på riksintresset.

Genom att möjliggöra för bebyggelse som sluter befintligt kvarter underordnar sig den nya bebyggelsen den äldre strukturen. De nya byggnaderna som planeras inom Färgaren 8 och 19 kommer att utgöra ett tillägg till befintlig stadsmiljö. Ett genomförande av föreslagen detaljplan innebär att ny bebyggelse uppförs enligt strukturen som riksintresset ger uttryck för (gaturum, rutnätsplan och kringbyggda kvarter).

Föreslagen detaljplanen reglerar bland annat att tegel ska vara det dominerande fasadmaterialet, att entréer ska orienteras mot omgivande gator, att tak ska utformas som sadeltak och att bottenvåningen ska utföras i avvikande färg eller material eller avvikelse genom mönstermurning. Alla dessa planbestämmelser innebär att den nya bebyggelsen utformas i enlighet med de karaktärsdrag som finns för bebyggelsen längs omgivande gator. Kommunen anser att planbestämmelserna för gestaltningen är tillräckligt omfattande för att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig miljö.

Mark- och miljödomstolen har dessutom redan bedömt (Mål nr: P 3955-19, s.21) att detaljplanen inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset utifrån planbestämmelserna som reglerar gestaltningen av de nya byggnaderna (högsta tillåtna takvinkel på 27 grader, förbud mot inglasade balkonger på översta våningen mot gata, dominerande fasadmateriäl ska vara tegel samt att entréer ska orienteras mot omgivande gator). Bedömningen var för den förra detaljplanen som antogs, men gestaltungsbestämmelserna finns även kvar i nuvarande planförslag.

Kommunen anser inte heller att det är motiverat att ställa så långtgående krav i detaljplanen att bebyggelsen ska uppföras i någon särskild arkitekturstil. Eslövs stadskärna, som i sin helhet ingår i riksintresset för kulturmiljövård, har idag en relativt heterogen bebyggelse.

Kommunen vill även påpeka att vid exploatering av kommunal mark som genomförs med markanvisningstävlingar har kommunen en större möjlighet att ställa mer långtgående krav på utformningen jämfört med exploatering på privat mark.

Inga befintliga kulturhistoriska värden kommer att försvinna eller att förvanskas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Kulturhistoriska värdefulla byggnader kommer att vara intakta och fortsatt läsbara i stadsstrukturen efter ett genomförande av detaljplanen.

- 2. 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.*
- 3. Kulturmiljöutredningen visar vilka byggnader och miljöer som planområdet omges av, både längs Kanalgatan, Bryggaregatan och Södergatan. Kulturmiljöutredningen framhåller karaktärsdragen på bebyggelsen längs dessa gator och byggnader som har ett stort kulturhistoriskt värde för stadsbilden enligt Eslövs Bevaringsplan från 1984. Samtliga byggnader längs västra sidan av Södergatan som kulturmiljöutredningen tar upp, bortsett från byggnaden inom Färgaren 19, har ett stort kulturhistoriskt värde för den befintliga stadsbilden enligt Eslövs Bevaringsplan från 1984. 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.*

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.

Detaljplanen föreslår en bebyggelse med snedskurna hörn, på samma sätt som intilliggande kvarter har. Vad gäller funktion i hörnet Södergatan/Bryggaregatan så tillåter detaljplanen enbart användning för centrum- eller handelsfunktion i gatuplanet i det hörnet.

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.

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.

- 4. Nya byggnader inom Färgaren 8 och 19 kommer att utgöra ett tillägg till stadsmiljön. Kulturmiljöutredningen togs fram för att belysa omkringliggande miljöer och hur planförslaget förhåller sig till dessa strukturer. Kommunen anser att kulturmiljöutredningen tydligt visar att de analyserade gaturummen, med möjligt undantag av Kanalgatan, inte uppvisar en utpräglad homogen arkitektur. Planförslaget reglerar gestaltningen av den nya bebyggelsen utifrån de karaktärsdrag som återfinns längs omgivande gatumiljöer och anpassar sig till rådande struktur vad avser volym, höjder och antal våningar.*

Planförslaget innebär inte att de befintliga kulturhistoriska värdena inom det analyserade området i framtiden kulturmiljöutredningen kommer att förvanskas eller att försvinna. De kulturhistoriska värdena kommer fortsatt att vara läsbara.

3.5 Pakon Automation AB

m.e

Inga av de synpunkter som framförts av sakägare (Pkt 3 Övriga i samrådsredogörelsen) i tidigare samråd, har man från kommunens sida, i sina kommentarer, ansett sig behöva ta hänsyn till, eller anser vara värda att hantera på annat sätt än att, ganska lättvindigt, och utan

djupare argumentering, konstatera att: ”Kommunen anser sig ha tillgodosett detta”. Vi finner detta ganska anmärkningsvärt när det gäller ett riksintresse i stadens centrum vars viktighet vi anser att man avfärdar ganska okänsligt.

Vi hoppas därför att *beslutande politiker* på ett aktivt, konstruktivt och öppet sätt tar del av de synpunkter som inkommer från sakägare i ärendet.

Eslöv har på olika sätt varit i blåsväder tidigare när det gäller förmågan och ambitionen att tillvarata kulturmiljövärden i staden. Låt oss nu visa att vi kan bättre! (1)

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 ”*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. 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.

När det gäller ambitionen att sluta kvarteret, så kan detta vara en god tanke. Men den ursprungliga idén (som kommunen hänvisar till) har knappast varit byggnation av den höjd och volym som nu föreslås. Den är på intet sätt anpassad till de kulturmiljövärden som finns och som riksintresset vill skydda. 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 betydligt större ambitioner än så. Det finns otaliga exempel på ny byggnation som på ett bra sätt anpassar sig till befintliga

miljöer. Eslöv är en småstad och bör ha en bebyggelse som värnar dessa värden.

Kan andra måste vi väl kunna här i Eslöv också!

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 kulturmiljövården, 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. (2)

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 tämligen 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 mittemot. 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. (3)

Parkering

Om den föreslagna planen genomförs kommer ett flertal ytterst, för affärsinnehavare och kunder, värdefulla centrala parkeringsplatser i Eslöv att försvinna.

Parkeringsplatser försvinner i stan med en rasande hastighet och i takt med att antalet bostäder ökar. Detta i sig är en stark motsägelse!

Samtidigt innebär den gällande parkeringsnormen att bostadsfastigheternas egna P-platser tillnärmelsevis ej är tillräckliga för de boende. Ej heller med den nya normen.

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 affärsverksamhet, pressade näringsidkare och kunder i centrum. Många faktorer påverkar naturligtvis centrumhandelns utveckling. Men det är ytterst viktigt att tjänstemän och politiker i Kommunen påverkar det man kan, i rätt riktning, och gör sitt yttersta för att underlätta för verksamhetsutövare. 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.

Alla besökare i Eslöv, eller i centrum, kan inte använda Badhusparkens parkering. Och Kv. Slaktarens snart kommande innevånare lär ta en hel del av dessa P-platser i anspråk. Fram till dess att planerna på bebyggelse även i Badhusparken genomförs. Var skall man då parkera?

Stadens centrum måste vara tillgängligt även för personer som kommer utifrån och kan inte bara planeras för de i centrum boende. Det måste finnas möjlighet för omlandets innevånare att besöka centrum och uträtta sina ärenden. Med

nuvarande planering och förtätning begränsas detta och man tvingas ut till externa köpcentra. Detta gagnar inte ett levande centrum. Vi ser tydliga exempel på detta när fler och fler affärslokaler runt Stora Torg gapar tomma och centrum töms på verksamhet. Med nuvarande utveckling ser vi tyvärr att det omvandlas till ett bostadsområde som Berga eller Rönneberga utan annan verksamhet än ett stort antal servicebutiker. Det är inte så vi vill ha det! Vårt nya fina torg får inte endast bli en innergård för de boende! (4)

Sociala konsekvenser

Innergård

Det är mycket som skall rymmas på en innergård. Förutom körvägen in till Färgaren 16 så finns cykelparkering och eventuellt sophus. Den innergård som blir tillgänglig för de boende kommer att bli ytterst liten. Någon reell möjlighet för någon 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. Att hänvisa lekande barn till Stadsparken på egen hand kan inte vara något realistiskt alternativ. (5)

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, eller starkt begränsar, denna avtalade rättighet, speciellt som det, utan att i övrigt begränsa exploateringen, kan tillgodoses. Kan sophantering inte ske enligt servitutet, det vill säga vid tomtgräns, kommer det att belasta Färgaren 16 med stora extrakostnader för all framtid.

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. (6)

Gårdshus

Det är också viktigt att det gårdshus som medges i planen, utformas i enlighet med de krav som ställs på byggnationen i övrigt. (6)

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. (7)

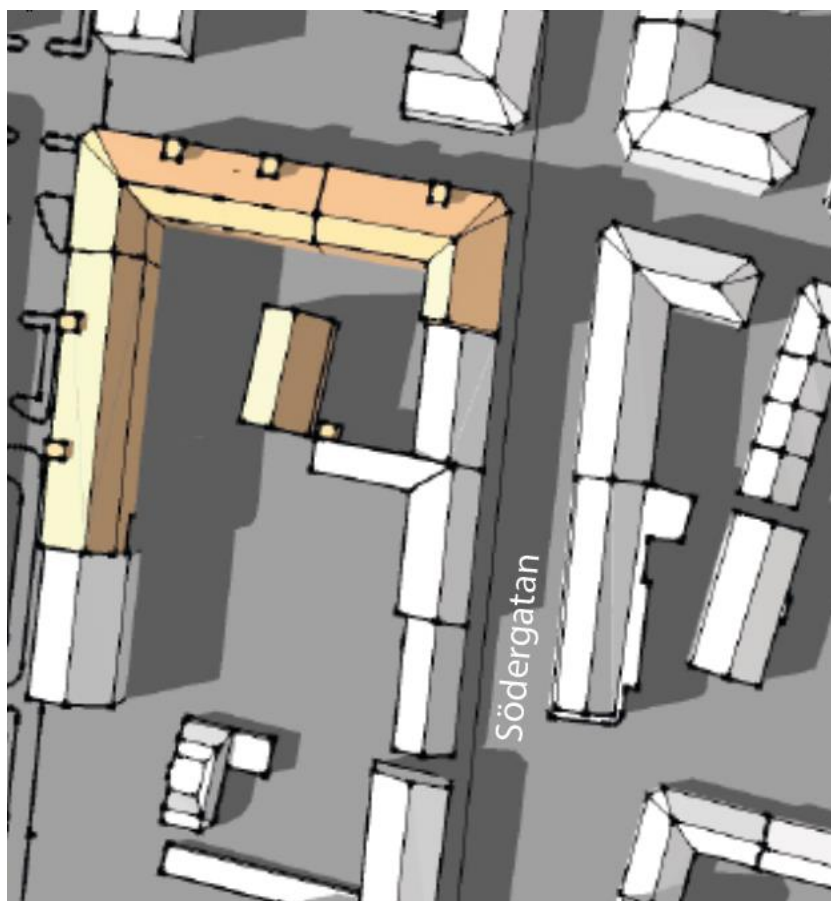
Kommentarer:

- 1. I tidigare samråd och granskning har sakägare framförallt framhävt att detaljplanen strider mot det utpekade riksintresset för kulturmiljövård utifrån detaljplanens bestämmelser om höjder och utformning. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påtagligt kommer att skada det utpekade riksintresset för kulturmiljövård på det sätt som sakägare argumenterar för. Den kulturmiljöutredning som har tagits fram för planförslaget anser kommunen visar hur planförslaget är förenligt med riksintresset för kulturmiljövård.*
- 2. Att sluta kvarteret och tillåta den höjd som detaljplanen föreslår är både en anpassning till riksintresset och till rådande strukturer vad avser volym, höjder och antal våningar.*

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.

- 3. 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.*

Utifrån hur mycket befintlig bebyggelse skuggar omkringliggande gator, som skuggstudien visar, tycker inte kommunen att det är anmärkningsvärt mycket mer skugga som den nya planerade bebyggelsen kommer att ge. Att undvika nya skuggbildningar är som sagt ofrånkomligt och även en lägre bebyggelse skulle skugga en stor del av gatorna. Se till exempel bilden på nästa sida (urklipp från skuggstudien) vilken skuggbildning befintlig bebyggelse och ny bebyggelser ger på Södergatan.



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.

Vad gäller Kanalgatan så har kommunen ett pågående projekt för omgestaltning av gatan. I samband med omgestaltningen är det bland annat planerat att nya träd ska planteras.

- 4. Vad gäller Färgaren 19 så finns det redan en byggrätt för bostadsändamål längs Kanalgatan enligt gällande detaljplan. Det innebär att det i praktiken redan idag är möjligt för fastighetsägaren att bygga bostäder inom fastigheten och att parkeringsplatserna därmed försvinner. Färgaren 8 är däremot planlagd för motortrafikändamål enligt gällande detaljplan. Föreslagen detaljplan innebär därmed att parkeringsplatser, som i dagsläget är tillgängliga för allmänheten, kommer att försvinna. Kommunen har inga uppgifter om hur många av centrumbesökarna det är som parkerar på Färgaren 8 idag. Eftersom systembolaget ska flytta till Norregatan vid*

biblioteket kommer det troligtvis bli att fler parkerar vid Badhusparken, oavsett om detaljplanen genomförs eller inte.

Parkeringen vid Badhusparken är avgiftsfri 2 timmar med p-skiva på vardagar kl. 9-18 och lördagar kl. 9-14. Det är därmed endast möjligt för boende på Kv. Slaktaren att nyttja parkeringen under kvällar och nätter.

5. *Kv. Färgaren ligger i en tät stadsmiljö. Det är inte rimligt att förvänta sig att det ska finnas stora lekytor för barn på innergårdar i den typen av miljö. Allmänna ytor för lek och utevistelse, till exempel som Stadsparken i detta fall, får ses som ett komplement till boendemiljön.*
6. *Kommunen har tagit hänsyn till servitutet i planens utformning. Kommunen hänvisar också till Mark- och miljödomstolens dom (mål P 3955-19, s. 24) där de bland annat 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."*

Befintligt servitut är upplåtet för förbindelseled från Kanalgatan för "trafik dels i den utsträckning, som myndigheterna på grund av renhållningsföreskrifter, brandordning e.d. kunna fordra, och dels för tre personbilar". Enligt föreskrifterna för avfallshantering finns det inga krav på att insamlingsfordon ska kunna köra fram till fastighetsgräns för hämtning av kärl. Utifrån detta kan inte fastighetsägaren till Färgaren 16 hävda att servitutet ska kunna nyttjas specifikt av insamlingsfordonen.

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.

7. *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.*
8. *Exploatörerna har tagit del av de inkomna yttrandena och därmed även Pakon Automation ABs förslag till exploatörerna.*