

2021-10-11
Mikael Vallberg
+4641362423413-62423
mikael.vallberg@eslov.se

Granskningsutlåtande - Detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningsutlåtande

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-06-08, § 80, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för granskning under tiden 2021-06-18– 2021-09-01. Totalt 17 yttranden har inkommit, varav 9 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående granskningshandlingen genom utsända handlingar.

Sammanfattning

Inkomna yttranden utgörs framför allt av förslag på redaktionella justeringar och förtydliganden i planbeskrivning och i plankarta. Utöver det berör yttranden markmiljön vid läget för den före detta bensinstationen samt sol- och dagsljus, parkering, tillgänglighet, barnperspektivet, u-område, säkerhetsavstånd till transformatorstation, förslagets påverkan på utsikt samt dess gestaltning och omfattning.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom förtydliganden i planhandlingar utifrån tidigare genomförda studier och utredningar, samt kompletteringar och justeringar av planhandlingarna.

Kommunledningskontoret gör därmed bedömningen att detaljplanen för Stenbocken 14 och 15, med kompletterande utredningar samt justeringar och förtydliganden av planhandlingar kan föras till antagande.

Kvarstående erinringar finns från boende i området samt Vård och omsorgsnämnden (gällande parkering) och Kraftringen (gällande u-område).

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till förvaltningar, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

YTTRANDEN

Dessa skrivelser med erinran (m.e.) redovisas till fullo nedan. Skrivelser med ingen erinran (i.e.) redovisas enbart i tabell.

1.	Statliga och regionala Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Region Skåne	i.e
1.5	VA SYD	m.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.2	Vård- och omsorgsnämnden	m.e
2.3	Barn- och familjenämnden	i.e
2.4	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.5	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	i.e
2.6	MERAB	i.e
2.7	Kraftringen	m.e
2.8	VA SYD	m.e
3.	Övriga	
3.1	Skanova (Telia Company) AB	i.e
3.2	Swedavia Airports	i.e
4.	Sakägare/ Boende	
4.1	Boende 1	m.e
4.2	Boende 2	m.e
4.3	Anonym	m.e

1. Statliga och regionala myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Yttrande över granskning av detaljplan för Stenbocken 14 och 15 i Eslöv, Eslövs kommun KS

2017.0411

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen för fastigheterna Stenbocken 14 och 15 är att skapa förutsättningar att uppföra två nya stads kvarter med bostäder och centrumverksamheter i ett historiskt strategiskt läge i Eslöv. Kvarteren ska ta tillvara läget och bidra till en utvidgning av Eslövs centrum. De ska vara en del av stadsväven och tydligt förhålla sig till att de ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljön. Kvarteren ska erbjuda god utemiljö i form av gröna gårdar och takterrasser. Allmänheten ska kunna röra sig genom området. Dagvatten och skyfall ska tas om hand inom området. Detaljplanen ska fungera för etappvis utbyggnad och utveckling.

Gällande detaljplan är S. 151 ”Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv”, (laga kraft 1971-03-19). I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för Område för handelsändamål och medger bebyggelse i två våningar.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller *Översiktsplan Eslöv 2035*, antagen av KF 2018-05-28. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i en förtätningsstrategi- ”Inom västra Eslövs befintliga struktur tillkommer upp till 600 nya bostäder fram till 2035 genom förtätning i lämpliga lägen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. 24 (38)

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Av den miljötekniska markundersökningen framgår det att området är något påverkat av PAHer, men området kan generellt sägas ha låg föroreningsgrad. Den historiska markanvändningen bedöms inte ha givit upphov till någon direkt markförorening. Länsstyrelsen konstaterar att de historiska uppgifterna i planbeskrivningen kring avvecklingen av bensinstationen är få, men det framgår att både i jord och grundvatten provtagits i samband med avvecklingen och att en cistern tagits bort. Länsstyrelsen efterlyser förtydligande bedömning vad gäller den f.d. bensinstationen. Har det t.ex. gjorts någon riktad provtagning där då det är den verksamhet som borde utgöra störst risk för markföroreningar. Detta bör

förtydligas i antagandehandlingarna. Länsstyrelsens bedömning är att föroreningsnivån i övrigt är så pass låg att risken för människors hälsa och säkerhet är liten. Något åtgärdsbehov bedöms inte finnas.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *markföroreningar* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus.

Planhandläggare Samu Manselius har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Kommunledningskontorets kommentarer:

Tidigare framtagen miljöteknisk utredning avseende den före detta bensinstationen har sammanställts och biläggs handlingarna. I utredningen framkommer att markundersökningen visade på spår av tunga alifatiska kolväten i en av fyra provpunkter. De påvisade halterna underskred Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och ett uttaget grundvattenprov visade inte på någon förekomst av oljeföroreningar. Cisternen grävdes upp och skrotades i samband med avetableringen av drivmedelsanläggningen, i övrigt vidtogs inga saneringsåtgärder.

1.2 Lantmäteriet

m.e

Planbeskrivning

Under rubriken Ledningsåtgärder på sid 57 i planbeskrivningen anges att erforderliga ledningsrätter för allmänna ledningar ska ansökas av tekniska verken. Lantmäteriet vill informera om att ifall ledningsrätt ska bildas inom kvartersmark behöver man lägga ut u-områden i planen, vilket i dagsläget saknas. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen.

I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på det fastighetsrättsliga innehållet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen revideras med hänseende till vilken aktör som ska ansöka om erforderliga ledningsrätter.

Allmännyttiga underjordiska ledningar bedöms, efter samråd med Krafteringen, kunna placeras inom allmän platsmark.

1.3 Trafikverket

i.e

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter än de som framfördes i samrådsskedet och hänvisar därför till vårt tidigare yttrande.

Trafikverkets yttrande från samråd:

Detaljplan för Stenbocken 14 och 15, Eslövs kommun

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 300 nya bostäder och centrumverksamhet i byggnader som blir mellan två till nio våningar höga.

Vägar

Planområdet berör inte direkt statlig väginfrastruktur.

Järnväg

Planområdet ligger ca 800 meter från Eslövs station, planområdet har således goda möjligheter för hållbara resor med kollektivtrafik. Planområdet ligger dock så nära som 300 meter från Marieholmsbanan. Trafikverket vill även påminna om att Eslövs kommun berörs av utredningsområde för Ny generation järnväg. Trafikverket rekommenderar att berörda aktörer håller sig uppdaterade om planeringsläget för Ny generation järnväg. Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer länsstyrelsen i Skåne anger.

Buller

Bullerutredningen är framtagen och den främsta bullerkällan är vägtrafik från kommunala gator. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Luftfart

Planförslaget påverkar inte Trafikverkets kommunikationsanläggning. Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för flygplatserna i Sturup och Ängelholm. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommunen har hört berörda flygplatser och planerat bebyggelsen enligt riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller. Kommunledningskontoret noterar kommentarerna från Trafikverkets samrådsyttrande och håller genom detta granskningsutlåtande fastighetsägaren informerad i frågan.

1.4 Region Skåne

i.e

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

m.e

Kart- och bygglovsenheten

Plankarta

Det ska finnas plats för angöring 25 meter från en tillgänglig entré. Det ska även kunna ordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade inom detta avstånd (3:122 BBR 27). Detta är svårt att ordna till de byggnader som har sin entré mot gränden om inte angöring är möjlig här.

Det framgår inte klart om e₁ gäller alla tak, även de byggnadsdelar som placeras på tak (som växthus).

Utöver tillåten byggnadshöjd får en inskjuten våning för komplementfunktioner uppföras. Ett minsta mått på inskjutningen från fasadliv bör anges. Enligt visionsbilden på sid. 22 i planbeskrivningen kan detta mått vara mycket litet och denna extra våning kan då ge intrycket av att huvudfasaden fortsätter upp en våning till.

På bostadsgårdarna kan det bli problem att uppföras cykelställ under tak eller skärmtak vid entréer eller på lekplatser då marken inte får förses med byggnad, se definition i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen.

I det nordöstra hörnet kommer bostäder inte att kunna förläggas på de nedre våningarna med rum mot en bullerdämpad sida eftersom denna sida är en överbyggd gård.

Balkonger som bara skjuter ut 1,2 meter behöver ”gå in i” byggnadskroppen för att vara ge tillräckligt med utrymme för rullstolsburna. Balkonger som riskerar att hamna nära gatumark kan inte placeras så långt ner som 3,5 meter ovan mark. Lastbilar som kör på en doserad vägbana

intill kan luta in över trottoaren och skada balkonger på denna höjd.

Bestämmelser om minsta/högsta sockelhöjd kommer att ställa krav på mark och husprojektering för att tillgänglighet för rullstolsburna ska uppnås.

Planbeskrivning

Förutsättningar

Allmän platsmark finns mellan kvarteren. Namnfrågan på den nya gatan samt adresser bör lyftas i ett tidigt skede.

I planbeskrivningen används fastighetsbeteckningarna Stenbocken 14 och 15 men fastigheterna verkar ha andra gränser än idag. Detta bör förtydligas.

Planförslag

Användning sid. 25

Plats för angöring ska finnas och även tillgänglig parkering för besökare. Besöksparkering har efterlysts från boenden i nyare områden.

Bild sid. 29

Gårdarna kommer inte att vara enkelt tillgängliga från gränden. Man måste alltså vara boende i husen för att komma via trapphuset till gården i rullstol. Nivåskillnader kan även vara problematiska för cyklar och lastcyklar. Ramper kan komma att behövas upp till gårdarna.

Konsekvenser

Sockelhöjd sid. 43

Bestämmelser om minsta/högsta sockelhöjd kommer att ställa krav på mark och husprojektering för att tillgänglighet för rullstolsburna ska uppnås.

Solljus och Dagsljus sid. 47-48

Utredning om dagsljusförhållanden i den nya bebyggelsen saknas bland planhandlingarna. Förhållandena bedöms ha blivit bättre sedan samrådsskedet. Kart- och bygglovsavdelningen kan dock inte bedöma om kraven på solljus och dagsljus kan komma att uppfyllas.

Buller sid. 50

Kart- och bygglovsavdelningen vill gärna se en skiss på hur en planlösning på en lägenhet över hörn kan se ut om hälften av bostadsutrymmena ska vara vända mot dämpad sida. I bullerutredningens slutsats står det:
Observera att det kan bli svårt att skapa hörnlägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot dämpad sida. Ibland accepteras att enstaka lägenheter ej uppfyller kraven på utomhusnivåer. Detta avsteg kan inte vara en utgångspunkt vid en ny detaljplan.

Sociala konsekvenser sid. 51

Planområdet rymmer många lägenheter. Det är många personer som ska använda utrymmena på gårdarna för utevistelse. Större delen av gårdsrummen är i skugga och förutsättningarna för växtligheten är inte optimal. Om utrymmet för utevistelse ska bedömas tillräckligt förutsätter

detta att takterrasserna verkligen kan utnyttjas av de boende.

Genomförande

Tidplan sid.54

Det kan uppkomma en brist på parkering (bilar och cyklar) för befintlig centrumverksamhet under den 10-årsperiod då nuvarande parkeringsyta bebyggs. Kravet på nya parkeringsplatser kommer att gälla det som byggs nytt. Det finns ingen cykelparkering längs gårdsgatan på illustrationsplanen, men detta kan komma att behövas.

Tekniska frågor sid. 55

Förutom en bullerberäkning kommer en dagsljusutredning att behövas i bygglovsansökan.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Parkering

Besöksparkering och parkering för rörelsehindrade ska ske på kvartersmark vilket är på kvarterstorget (C₂) och i parkeringsgaragen.

Boendeparkering för både flerbostadshus och radhus ska lösas i delvis eller helt nedsänkta garage. Radhusen kan ha ingång via källare.

Angöring för utryckningsfordon, färdtjänst och dylikt tillåtas i gränden i öst-västlig riktning.

Parkering kommer under en tid under byggtiden lösas på torgytan mellan fastigheterna, denna lösning är framtagen gemensamt av berörda bostadsexploatören och ägaren av centrumverksamheten och har av berörda fastighetsägare bedömts som tillräcklig.

Plankarta

Bestämmelsen e₁ förtydligas genom tillägget att växthus undantas.

Bestämmelse om inskjuten takvåning förtydligas med undantag för trapphus.

Bestämmelsen om prickmark förtydligas med undantag om skärmtak.

Balkonger som skjuter ut 1,2 meter är indragna i fasad. Balkongerna som placeras 3,5 meter över marken kragar enbart ut över kvartersmark. Lastbilar som kör på vägbanan intill bedöms ha erforderligt utrymme på allmän platsmark.

Bestämmelser om sockelhöjd innebär krav på mark och husprojektering enligt synpunkt. Bestämmelserna innebär även många fördelar ur gestaltningssynpunkt och för bostadskvalitén tillexempel att bostäderna blir något upphöjda, vilket minskar insynen från gatan och gör att behovet av att

skärma av minskar. Det gör att ljus, och även i viss mån liv, inifrån lägenheter kan bidra till stadslivet längs gatorna.

Planbeskrivning:

Namnfrågan har förts vidare till Namnberedningsgruppen och Kultur- och fritidsförvaltningen har föreslagit att de två nya kvarteren inom Stenbocken ska heta Fisken och Kräftan.

Fastighetsgränserna kommer förändras till följd av planens genomförande. Detaljplanen reglerar dock inte fastighetsgränserna, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Gårdarna är avsedda för de boende och är inte allmän plats det är därmed inte nödvändigt med en allmän tillgänglig hiss för åtkomst av gårdar.

PM dagsljus Kv Stenbocken_2021-09-20 har efter granskning sammanställts och biläggs handlingarna. Exploatörerna informeras om att bullerberäkning och dagsljusstudie ska biläggas bygglovhandlingarna.

Ett exempel på hur en hörnlägenhet kan utformas infogas i planbeskrivningen.

Gata, trafik och park

Plankarta

Linjerna på plankartans legend har alla samma utseende.

Planbeskrivning

Övergripande gatustruktur sid. 15

Figur 3. Huvudvägnätet i Eslöv är för otydlig.

Trafik sid. 31

Nya gator och kvarterstorg

Den nya torgytans in- och utfart kommer att ansluta vid Västergatan i södra delen av planområdet (ytan som bl.a. ska inrymma parkeringsplatser för besökare till livsmedelsbutik). Längs Västergatan går det idag en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. På den plats där in- och utfarten blir placerad är det viktigt att säkerställa trafiksäkerheten för den befintliga gång- och cykeltrafiken längs Västergatan. Det är viktigt att säkra låg hastighet på motortrafiken vid denna korsningspunkt. Förslagsvis bör även biltrafiken ha väjningsplikt mot de oskyddade trafikanterna när passage ska ske över gång- och cykelvägen.

Barnkonventionen s 52

GTPs farhågor angående barn och ungas plats i kvarteret kvarstår. I planeringen av den moderna och hållbara staden bör barns och ungas plats säkerställas. Att skapa en trygg och tillgänglig miljö för barn att vistas i är av stor vikt vid det egna boendet. Kvartersgränderna sägs visserligen skapa en bilfri lekmiljö i barnets närmiljö, men de stora ytorna saknas. När många

boende och viljor ska samsas på en liten yta blir det ofta barnens behov som skjuts åt sidan.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Linjerna i plankartas legend är korrekta men kan variera beroende på läsarens PDF-läsare och valt utskriftsformat.

Huvudvägnätet har förtydligats i figur 3 i planbeskrivningen, enligt synpunkt.

Synpunkter gällande trafiksäkerhet på Västergatan noteras. Det är dock ingen fråga som regleras inom ramen för berörd detaljplan.

*Barnperspektivet har varit en viktig fråga i arbetet med detaljplanen, se beskrivning under rubrikerna **Gårdsmiljöer, takterrasser och grönska** samt **Barnkonventionen** för beskrivning av detaljplanens intentioner gällande barnperspektivet. I stadens centrala kvarter är det dock många funktioner som ska samsas och kompromissa om de gemensamma ytorna.*

Miljöavdelningen

Risk för olägenhet för människors hälsa – elektriska/magnetiska fält

Enligt planförslaget planeras en transformationsstation/nätstation inom planområdet. Enligt försiktighetsprincipen bör placering av transformatorstationer undvikas nära bostäder då hälsoeffekter från långtidsexponering för elektromagnetiska fält på lång sikt inte kan uteslutas (Magnetfält och hälsorisker 2009).

Vid placering av en transformatorstation nära bostad bör en bedömning av magnetfält vid transformatorstationen göras. Svenska myndigheter har sedan 1996 en försiktighetsstrategi kallad *Myndigheternas försiktighetsprincip om lågfrekventa elektriska och magnetiska fält*. I den står bland annat: ”Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön.”

När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas” (Myndigheternas försiktighetsprincip om lågfrekventa elektriska och magnetiska fält – en vägledning för beslutsfattare, ADI 447).

Kommunledningskontorets kommentarer:

Enligt överenskommelse med i frågan ansvarig aktör, Krafringen, ska nätstation/transformatorstation placeras max 5 meter från fasad, vilket plankartan säkerställer.

2.2 Vård och omsorgsnämnden

m.e

Vård- och omsorgsnämnden har yttrat sig i samband med att detaljplanen skickats ut för samråd. I sitt yttrande anförde vård- och omsorgsnämnden följande.

Ur Vård- och Omsorgs synvinkel är det särskilt väsentligt att lyfta fram omständigheten, att den tilltänkta bebyggelsen kommer att ianspråka en stor och central yta inom Eslövs tätort som idag används som bilparkering. Detta leder i sin tur till att frågor om tillgänglighet, i synnerhet för äldre och funktionshindrade, blir relevanta. Behov av bilparkering kommer att finnas såväl för de som besöker matvaruaffären samt de boende i de nya stads kvarteren. Denna aspekt lyfts med tydlighet fram i detaljplaneförslaget, sida 25. Det bör dock poängteras att den nuvarande parkeringsytan även kan ha betydelse, inte enbart för besökande av den befintliga matvaruaffären, utan även för andra personer som besöker Eslövs centrum.

I fråga om detaljplanens analys av behovet av bilparkering anser Vård och Omsorg att ett närmare resonemang bör föras med avseende på den föreslagna bebyggelsens inverkan på det totala behovet av parkeringsyta inom Eslövs centrum. Vård och Omsorg anser även att det, med tanke på markens centrala belägenhet inom tätorten samt behovet av att tillgodose samtliga medborgares intressen, är lämpligt att i detaljplanen även möjliggöra för inrättande av trygghetsboende. Med ovanstående synpunkter lämnar Vård och Omsorg detaljplaneförslaget i övrigt utan erinran.

Kommunledningskontoret har i Planbeskrivningen - Granskningshandling (s. 4) summerat de huvudsakliga ändringarna efter samrådet enligt följande.

- Bebyggelsen har anpassats till riksintresset för kulturmiljö genom sänkta våningsantal och utvecklad gestaltning som relaterar till kvalitéer inom Eslövs befintliga stenstad.
 - Utveckling och precisering av gemensamma miljöer såsom gårdar, gränder och takterrasser med syfte att öka boendekvaliteter och vistelsevärden för både barn och vuxna.
 - Ett av radhusen har tagits bort för att få mer friyta på berörd gård. De kvarvarande radhusens position har justerats för att öka storleken på bostadsgården.
 - Läge och utbredning för tekniska anläggningar såsom nätstation samt dagvatten och skyfallsanläggning har bestämts och preciserats i planhandlingarna.
 - Dags- och solljusförhållanden har studerats vidare med avseende på påverkan på omgivande bebyggelse samt förhållanden på gårdar.
 - Bullerutredningen har kompletterats med påverkan från järnvägen samt justerats i enlighet med bearbetade byggnadshöjder.
 - En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts efter samrådet. Undersökningen klargör mark-förutsättningarna för byggnation av bostäder inom planområdet.
 - Dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats med skyfall.
- I kommunledningskontorets samrådsredogörelse (s. 21) har vård- och omsorgsnämndens yttrande kommenterats enligt följande.

Kultur- och fritidsförvaltningens (Felskrivning? / Ut:s anmärkning) synpunkter har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar. Detaljplanen möjliggör parkeringsanläggning för allmänhet samt trygghetsboende. Men det kräver inte att detta byggs. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven för bostäder och parkering enligt PBL kan uppfyllas.

Vård- och omsorgsförvaltningen framhåller, gällande kommentaren, följande. Vård och Omsorg vidhåller sina synpunkter enligt sitt tidigare yttrande. Vård och Omsorg anser att målsättningen bör vara att tillgodose parkeringsbehovet med allmänhetens behov i åtanke. Kommunens ambition vid planläggningen bör därmed inte stanna vid att endast uppfylla de krav som Plan- och bygglagen uppställer.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Befintlig parkeringsplats inom planområdet är inte allmän utan avsedd för dagens centrumverksamheter inom fastigheterna.

Planförslaget följer Eslövs kommuns parkeringsnorm (Parkeringsnorm 2020).

Antalet allmänna parkeringsplatser i centrala Eslöv bedöms vara tillräckliga för att möta krav på tillgänglighet.

2.3 Barn och familjenämnden

i.e

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.4 Kultur- och fritidsnämnden

i.e

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.5 Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

i.e

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.6 MERAB

i.e

I beslutsunderlaget för kvarteret Stenbocken ingår: bullerutredning, dagvattenutredning, trafik och parkeringsutredning men ingen avfallsutredning. *Hantering av avfall regleras inte i detaljplanen får vi läsa i planbeskrivningen (Granskningshandling).*

Enligt Avfall Sverige kommer avfallsfrågorna ofta in för sent i den fysiska planeringen. Det riskerar att leda till sämre avfallslösningar. Vid detaljpaneläggning ska bebyggelse enligt Avfall Sverige lokaliseras och utformas med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall. Ny lagstiftning innebär att upp till åtta avfallsfraktioner behöver kunna samlas in

bostadsnära. Det finns många olika sätt att lösa frågor om hantering av avfall och samtidigt uppfylla avfallsregler i nationell lagstiftning och lokala avfallsföreskrifter, samt intentioner i kommunala avfallsplaner. För att kunna visa att samtliga aktörer – såväl avfallslämnare som avfallshämtare - har möjlighet att uppfylla sitt lagstiftade ansvar är det därför ofta lämpligt att genomföra en **avfallsutredning** i samband med detaljplaneläggning. Om det finns en exploatör är det rimligt att exploatören ansvarar för och bekostar avfallsutredningen.

MERAB har inget att erinra mot förslaget att uppföra två nya stadskvarter med cirka 300 lägenheter och centrumverksamhet i centrala Eslöv. Detaljplanen ger förutsättningar till en bra boendemiljö med närhet till allmänna kommunikationer och service.

MERAB anser dock att det vore önskvärt att en avfallsutredning görs inför ansökan om bygglov. Det är viktigt t.ex. att ta reda på om platsen för underjordiska behållare klarar krav för att kranbilarna ska kunna tömma på ett säkert sätt. Det finns t.ex. krav på fri höjd som är 8 meter. Om fastighetsägaren föredrar miljörum istället då är det viktigt att placeringen, storleken och utformningen av miljörum är det optimala.

Ur planbeskrivning **Samrådshandling:**

Renhållning

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. I förslaget **hanteras det i miljörum i bottenvåningarna** på strategiska ställen.

Ur planbeskrivning **Granskningshandling:**

Renhållning

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. Inom planområdet finns det goda möjligheter **att ha underjordisk avfallshantering med upphämtning i kvarterstorget.**

Kommunen gör bedömningen att tekniska installationer för hantering av avfall kan byggas under allmän platsmark gångväg, precis som andra tekniska installationer kan byggas där. Avfallet **kan också hanteras i miljörum** i bottenvåningarna på strategiska ställen. **Fastighetsägaren ansvarar för och beslutar system för avfall och källsortering, det regleras inte i detaljplanen.**

Bifogar MERABs checklista.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommunledningskontoret noterar kommentarer och håller genom detta granskningsutlåtande fastighetsägaren informerad i frågan.

2.7 Kraftringen

m.e

Om granskningsförslaget kommit den sedvanliga Kraftringen e-postadressen till del har detta i så fall skett under semesterperioden och det

är i sista stund det uppdagats att svarstiden går ut idag. Om svaret i någon del inte stämmer är den korta svarstiden att skylla i detta fall.

Kraftringen delar inte kommunens förklaring i deras kommentar på Kraftringens samrådsyttrande att bolagets synpunkter har hanterats i planförslaget.

Det som saknas i planförslaget (jämfört med det framförda och vid en snabb kontroll) är

1. Planförslaget ska innehålla en skrivelse om att flytt av befintliga ledningar/anläggningar som tillhör Kraftringen ska ske på Exploatörens bekostnad samt nya godtagbara lägen ska föreligga innan flytt kan göras.
2. Plankartan innehåller inte det u-område som yrkats avseende den nord-sydliga genomgående gatan. Möjligen beror detta på innehåll i ett PM som innehåller överenskommelser mellan Kraftringen och Exploatören (mer om detta nedan).

I granskningsskedet har företrädare för Exploatören tagit fram ett PM efter diskussion med Kraftringen. Kraftringen önskar även att planbeskrivning ska hänvisa till detta PM som ett genomförandeavtal mellan Kraftringen och Exploatören.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivelse om att flytt av befintliga ledningar/anläggningar som tillhör Kraftringen ska ske på Exploatörens bekostnad samt nya godtagbara lägen ska föreligga innan flytt kan göras.

Efter planens granskning har överenskommelse med kraftringen gjorts om att ledningsdragning för el kan läggas på allmän platsmark mellan förgårdsmark och parkeringsplatserna under trottoaren i nordsydlig riktning väster om gatan, i stället för att läggas i u-område i den nord-sydliga genomgående gatan.

Planbeskrivningen kompletteras med hänvisning till det PM som innehåller överenskommelser mellan Kraftringen och exploatörerna. Ett separat genomförandeavtal gällande el- och fiberförsörjning till området har upprättats mellan Kraftringen och exploatören.

2.8 VA SYD

m.e

VA SYD tycker det är positivt att det tagits fram förslag för hur dagvatten ska hanteras inom planområdet. Detta är ju en förutsättning för att Eslöv ska kunna förtätas och därmed planen ska kunna genomföras. Det är också positivt att det finns en plan för hantering av skyfall.

Ett förslag på förtydligande: På bilden på sidan 34 visar blåa ytor alternativet med dagvattenkassetter för dagvattenhantering och gul linje alternativet med rörmagasin för dagvattenhantering.

Genomförande

Under rubriken Ansvarsfördelning står att ”Exploator/fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt av dagvattenledning.”. Detta bör även framgå under rubriken Ekonomiska frågor/Exploateringsavtal.

I övrigt har VA SYD inget att erinra.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Bilden på sidan 34 har förtydligats enligt synpunkt.*

Förtydligande gällande ansvar och bekostande av dagvattenledning har lagts till i planbeskrivningen under rubriken Ekonomiska frågor/Exploateringsavtal.

3. Övriga

3.1 Skanova (Telia Company) AB

i.e

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

3.2 Swedavia Airports

i.e

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

4. Sakägare/ boenden

4.1 Boende 1

m.e

Hej

När jag hyrde lägenheten, så var en utav anledningarna den fria ytan jag hade framför mig. Alltså parkeringen! Inga grannar, utan en lugn fri utsikt. Skall det nu komma höghus mitt framför det hus jag bor i, så förlorar jag det jag fann värdefullt. Grannar som kommer se rätt in till mig och den uteplats jag brukar sola på. Jag förlorar den integritet jag har och uppskattar så mycket. Hur kan detta ens kompenseras? Varför inte göra parkeringen till en härlig park istället? Varför trycka in lägenheter centralt istället för att bygga längs utkanterna av staden?... . Bättre att göra "centrum" mer lockande, så att övriga verksamheter såsom butiker och restauranger kan överleva. Låt

utbudet av vad Eslöv har att erbjuda få växa. Gör parkeringen till ett ställe folk vill vistas i. Ex en park med hundrastgård, tennisbana, utegym, boulebana, café mm. Titta och lär av Stadsparken i Lund. Hur blir jag uppdaterad gällande mina synpunkter?
Tack på förhand!

Kommunledningskontorets kommentarer:

Tack för dina synpunkter. Det är tråkigt att höra att du upplever att viktiga kvaliteter med ditt boende försvinner om detaljplanen genomförs.

Eslövs kommun provar lämpligheten att bygga bostäder på parkeringen eftersom politikerna i kommunens översiktsplan har sagt att staden ska växa stationsnära med kvaliteter som bygger på den rika kulturmiljön som finns och stadsmässighet. Den rika kulturmiljön syftar på att stora delar av centrala Eslöv är ett riksintresse för kulturmiljön. En del av riksintresset är stenstaden (den mest centrala delen av Eslöv) och i förslaget till detaljplan för Stenbocken har bebyggelsen föreslagits få en utformning som är som den. Det innebär att det blir kvarter med bostäder, men även lokaler för handel, kontor eller annat. Dessutom står det i översiktsplanen att kommunen ska hushålla med jordbruksmarken. Så, förslaget är helt enkelt i enlighet med vad som står i översiktsplanen. Du kan läsa i den här: ÖVERSIKTSPLAN ESLÖV 2035 (eslov.se)

När det gäller frågan om att göra om parkeringen till en park så har det inte varit aktuellt hittills. Den bild du målar upp låter trevligt, men samtidigt har vi både stadsparken och Trollsjöområdet centralt i de västra delarna. Det är också viktigt för det lockande centrum, butiker och restauranger du nämner, med ett tillräckligt befolkningsunderlag, som både kan ha glädje av och bidra med ett levande centrum.

Dina synpunkter kommer att hamna i ett "granskningsutlåtande". I granskningsutlåtandet kommer kommunen att svara på alla synpunkter och berätta vilka synpunkter som har föranlett en ändring av detaljplanen och vilka som inte har beaktats. Granskningsutlåtandet kommer att gå med övriga handlingar till Kommunfullmäktige när de ska besluta om de ska anta detaljplanen eller inte. Det innebär att alla politiker, som ska fatta beslutet, kan se att någon upplever att boendemiljö kommer att försämrats om detaljplanen genomförs och att den personen vill att det ska byggas en park istället. Alla personuppgifter kommer att tas bort så de kommer inte se vem som har lämnat in synpunkterna. När beslutet är fattat kommer vi att lägga ut granskningsutlåtandet, tillsammans med de andra planhandlingarna, på hemsidan så att alla kan se det.

Tack för snabb återkoppling. Givetvis har jag förståelse för att bostäder behövs,.... Jag vill förtydliga att mina synpunkter inte handlar om att jag vill ha en park på parkeringen. Det handlar om att jag anser att mitt boende kommer att påverkas av att det byggs höghus på parkeringen. Sol, utsikt

men framförallt integritet, avskildhet (så gott man kan få av att bo centralt) försvinner.

Ha en fin dag.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Bra med förtydligandet, kommunledningskontoret noterar att det viktiga är den negativa påverkan på boendet.

4.2 Boende 2

m.e

Jag motsätter mig förslaget.

Det är helt uppenbart att ni inte tagit hänsyn till den befintliga stadsbilden. Ni skriver att raden av gathus längs Västergatan "utgör en del av Eslövs äldsta bebyggelse och är en värdefull kulturhistorisk miljö". Karaktären av småskalig gathusbebyggelse kommer bli fullständigt förstörd om man uppför den bebyggelse som föreslås, framför allt med hänsyn till att kolosser på upp till 9 våningar planeras direkt ut mot Västergatan. Detta är inte heller något som man försöker dölja i förslaget - det sägs uttryckligen att Västergatans karaktär kommer att förändras helt och att det kommer att bli en stor kontrast.

Mot den bakgrunden känns konstaterandet i förslaget att riksintresset hanteras på ett "fullgotts ätt" som en helt verklighetsfränvärd slutsats. Den typen av kontrast som verkar vara målet med planförslaget är enligt min mening fruktansvärt ful. Jag trodde också att hela syftet med en plan var just att planera bebyggelsens utformning. Den här typen av kontraster ger inte intryck av att det funnits någon egentlig plan - alla får i stället bygga som de själva vill helt oplanerat. Om man nu gillar kontraster så är ju inte heller "planen" konsekvent - varför ha krav på att bebyggelsen på andra sätt ska ansluta till omgivande bebyggelse och Stenstadens bebyggelse?

Överlag måste jag också säga att illustrationerna i planförslaget närmast för tankarna till en typ av öststatsarkitektur som jag trodde världen lämnat bakom sig vid berlinmurens fall. Inte ser det särskilt trivsamt ut i mina ögon. Tänk på att det är en central tomt med bra läge. Korsningen Västergatan/Västerlånggatan är en av de mest trafikerade och alltså en del av staden som många som passerar genom staden ser. För att ge en positiv bild av staden är det extra viktigt att bebyggelsen här är representativ. varför man bör ställa högre krav på utformning och kvalitet i materialval m.m. Förortskolosser passar inte någonstans men i synnerhet inte här. Som jag ser det är det viktigaste att eventuell ny bebyggelse utmed Västergatan ansluter till bebyggelsen på Västergatans södra sida. Det innebär att bebyggelsen som högst bör ha 2- 2.5 plan. Undantag kan göras närmast Västerlånggatan, om man vill, eftersom bebyggelsen däromkring är något högre. Vill man bygga högre byggnader gör man med fördel det längre in i kvarteret - vilket minskar kontrasterna - även om byggnaderna

enligt min mening inte bör vara högre än 4-5 våningar. Det vore också trevligt om fasaderna består av tegel med bättre kvalitet. Sedan kan jag tycka att planområdet borde gjorts större och ha inkluderat Repslagaregatans norra sida. Där ligger en nedbrunnen skola och det känns angeläget att eventuell ny bebyggelse där planeras tillsammans med den nya bebyggelsen på "Cooptomten".

Kommunledningskontorets kommentarer:

Ambitionen med bebyggelseförslaget är att skapa goda boendemiljöer i ett modernt stadskvarter med höga arkitektoniska värden och kvaliteter.

Samtidigt ska den nya bebyggelsens gestaltning baseras på arkitektoniska principer som karaktäriserar Eslövs äldre stadskvarter.

Detaljplanen reglerar att fasaderna i huvudsak ska bestå av tegel vilket knyter an till omgivande bebyggelse. Sockelvåningarna ska vara väl gestaltade och takfoten ha en hög detaljeringsnivå. Läs mer om planförslagets intentioner och hur de säkerställs i planbeskrivningen under rubriken Planförslag.

Det är fastighetsägarnas önskan att gemensamt ta fram en ny detaljplan för berört område. Kommunledningskontoret ser fördelar med att detaljplanera de två fastigheterna utifrån ett helhetsperspektiv. Att även innefatta norra sidan om Repslagaregatan i detta planarbete har inte varit aktuellt.

Däremot pågår planarbete i olika skeden även norr om Repslagaregatan. I hörnet Repslagaregatan/ Västerlånggatan pågår en detaljplan för bostäder med syfte att uppföra studentboende och hyresrätter. Detaljplanen heter Sebran 38 och var på samråd under mars-maj 2021.

4.3 Anonym

m.e

Vi hoppas att dessa två hus inte kommer att förstöra den enormt fina utsikt vi har som bor högst upp i husen. Några av oss har redan ett grannhus vi tittar rakt in i från vår balkong. Den tomma parkeringen vid Coop gör att utsikten blir helt underbar och vi kan se stora områden av Eslöv från högre höjder.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Utsikten kommer att påverkas, men förslaget ger goda förutsättningar till utblickar även fortsättningsvis för er som bor högt.

Revideringar

Utöver mindre redaktionella justeringar föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Bestämmelse e₁ förtydligas med att växthus undantas reglering av taklutning.
- Prickmark förtydligas med undantag för skärmtak vid entréer.

- Utformningsbestämmelse om inskjuten takvåning förtydligas med *minsta mått om 1 meters* inskjutning från fasadliv samt att *trapphus undantas*.
- Bestämmelse n_1 förtydligas med att det är 30% av den *planterade* ytan som ska utformas med ett minsta planteringsdjup om 80 cm.
- Bestämmelse g_1 – markreservat för gemensamhetsanläggning förtydligas med att det är gemensamhetsanläggning *för dagvatten- och skyfallshantering* som avses.
- Utredningar och studier sammanställda efter granskning:
 - PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken_2021-09-20
 - PM dagsljus Kv Stenbocken_2021-09-20.

Berörda fastighetsägare har informerats om gjorda revideringar. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Emelie Edström
Planarkitekt

Hilda Hallén
Planarkitekt

Mikael Vallberg
Planchef