

Kallelse till kommunstyrelsens arbetsutskott sammanträde

Datum och tid: 2024-12-17 kl. 09:00

Plats:

Förhinder anmäls till Belma Rosarv

Ärenden

- 1 Val av justerare
- 2 Information om uppföljningen av befolkningsprognosen kvartal 3
- 3 Utvärdering av Näringslivsdagen 2024
- 4 Information om eventuella fastighetsförvärv
- 5 Förfrågan om förvärv av del av Skrivaren 1, Gustavslund 2023/336
- 6 Exploateringsprojekt Långåkra, etapp 1 a 2021/94
- 7 Detaljplan för Örnen 4 2017/241
- 8 Projektplan för utredning av nytt stadshus 2024/839
- 9 Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet 2024 Kommunledningskontoret 2024/799
- 10 Internbudget 2025 för Kommunledningskontoret 2024/843
- 11 Plan för tryggare Eslöv Inför Vinter
- 12 Förslag på trygghetsvandring 2025

Ordförande

Johan Andersson (S)

2024-11-22

Annika Lagerqvist

+4641362284

annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att godkänna arrendeavtal inför försäljning av del av Skrivaren 1, Eslöv

Förslag till beslut

- Förslag till arrendeavtal avseende del av Skrivaren 1 godkänns

Ärendebeskrivning

Inom exploateringsområdet Gustavslund säljer Eslövs kommun industrimark. Innan försäljning av industrimark sker upprättas ett arrendeavtal mellan kommunen och intressenten. Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sammanträde den 10 oktober 2023, § 146, godkänt arrendeavtal med Ystad Gasol AB avseende norra delen av Skrivaren 1. Arrendetiden har löpt ut utan att villkoren i tecknat arrendeavtal för att upprätta ett köp avseende marken har uppfyllts. Ystad Gasol AB önskar teckna ett nytt arrendeavtal.

Beslutsunderlag

Arrendeavtal avseende del av fastigheten Skrivaren 1

Översiktskarta Gustavslund

Förslag till arrendeavtal avseende del av Skrivaren 1

Beredning

Eslövs kommun har den 30 oktober 2023 tecknat ett arrendeavtal på 12 månader avseende norra delen av fastigheten Skrivaren 1 med Ystad Gasol AB. Syftet med arrendeavtalet är att marken ska säljas till arrendatorn när arrendatorn påbörjat byggnationen i enlighet med avtalet. Ystad Gasol AB har sökt erforderliga tillstånd, etablerat cistern för gasol och påbörjat markarbeten för lagerlokal. Bolaget har inte gjutit plattan för lagerbyggnaden än. För att köpeavtal ska tecknas i enlighet med arrendeavtalet måste grunden ha gjutits.

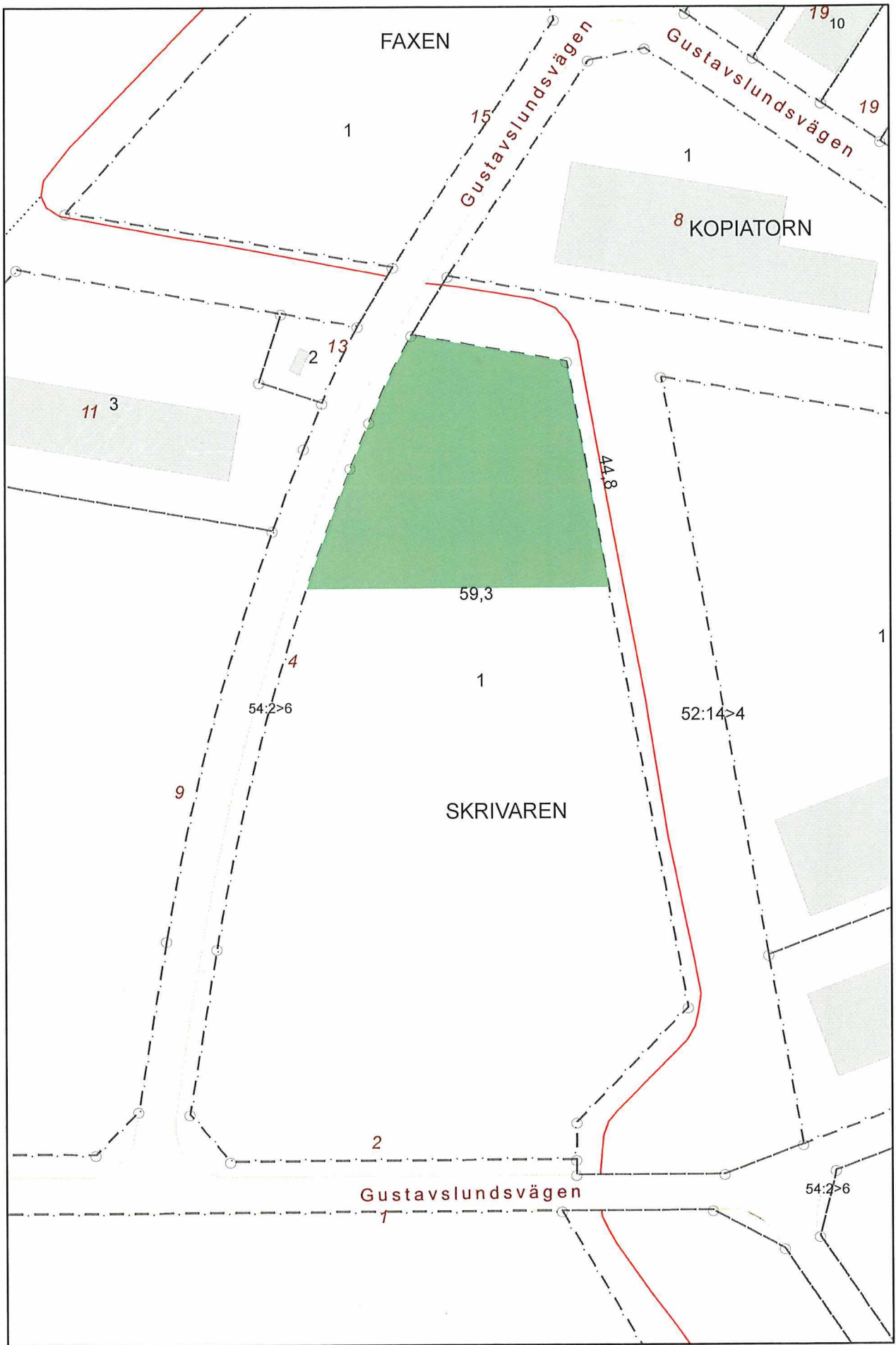
Förslaget till arrendeavtal innebär att arrendatorn ges rätt att förvärva arrendestället under förutsättning att det bebyggs i enlighet med gällande detaljplan och omfattar en byggnadsyta om minst 360 m². Kraven på byggnation motsvarar kraven som ställts i tidigare tecknat arrendeavtal. Området upplåts till och med den 30 april 2025. Arrendeavgiften för arrendeperioden utgör 8 678 kronor.

Beslutet skickas till
Tillväxtavdelningen
Ystad Gasol AB

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen

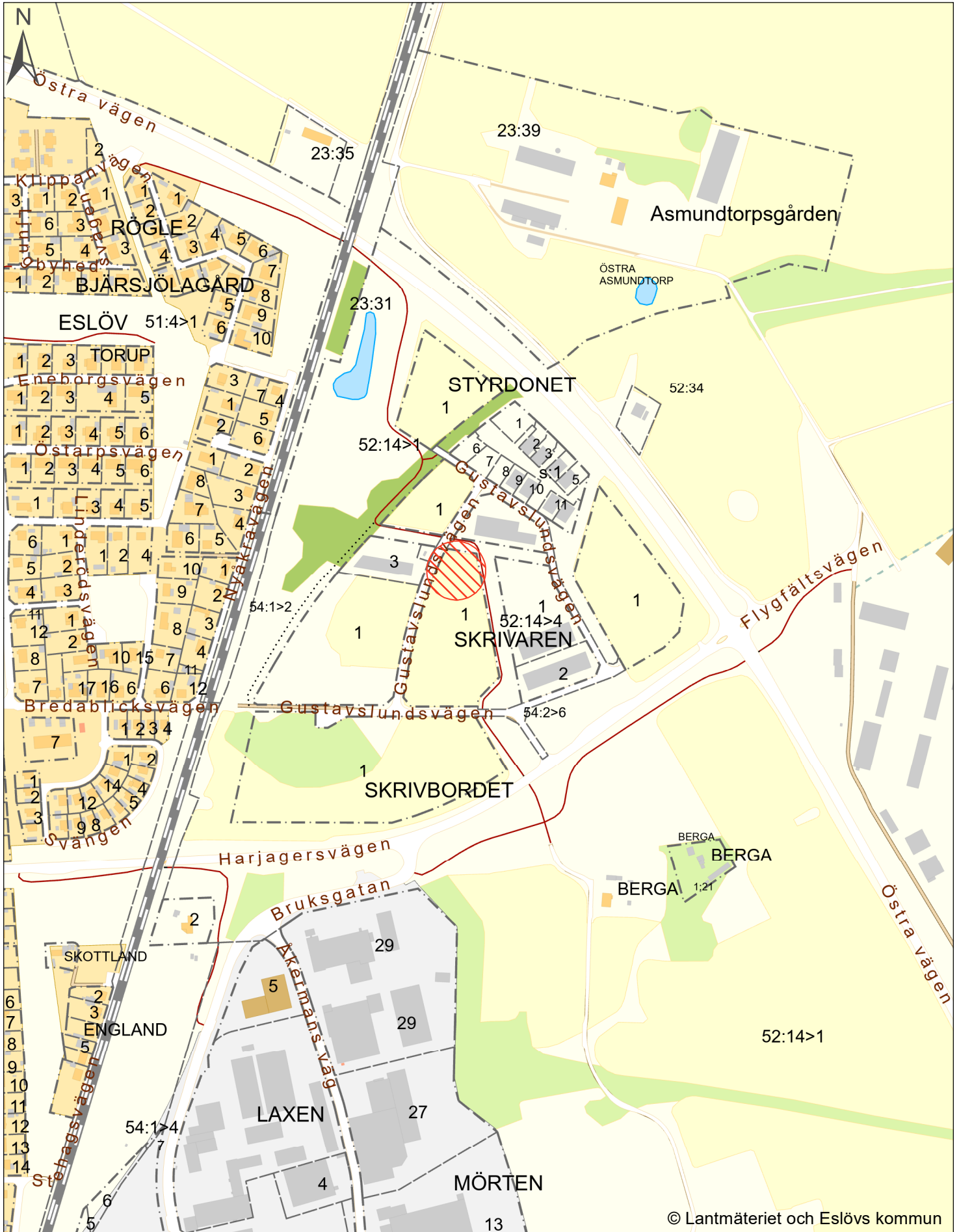
Arrendestället utgör del av Skrivaren 1, markerat med grönt i kartan



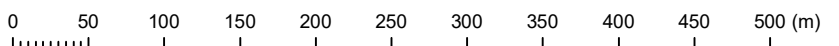
1:1 000

10 5 0 10 20 30 40 Meter

Handwritten signature in blue ink.

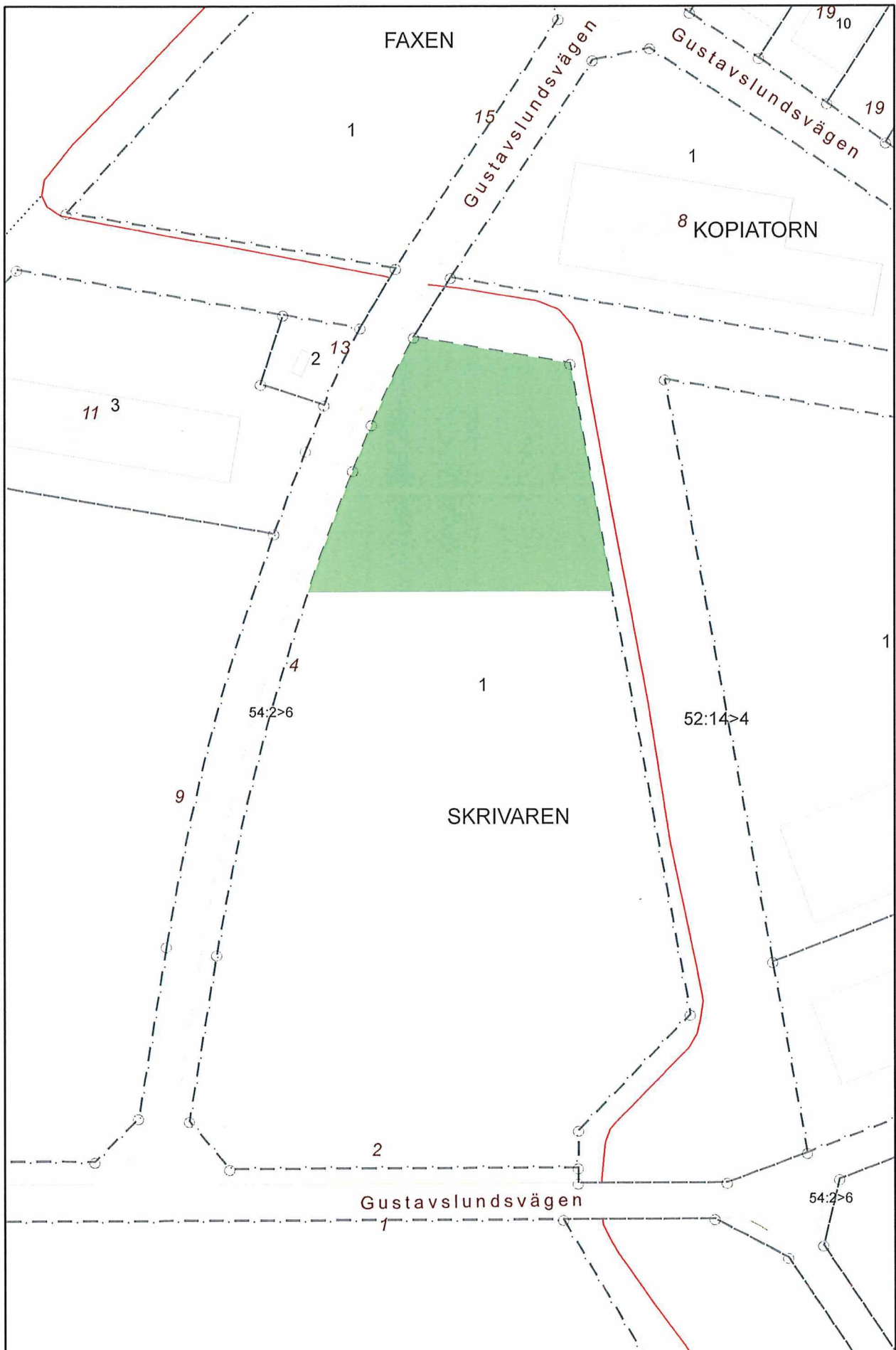


Markering visar ungefärligt läge av arrendeområdet



1:5 000

Arrendestället utgör del av Skrivaren 1, markerat med grönt i kartan



2024-11-18
Alice Petersson
+4641362334
alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att genomföra markanvisningstävling för Långåkra etapp 1 samt fastställande av tävlingsprogram för Långåkra etapp 1

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling som omfattar fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att fastställa förslaget till tävlingsprogram.

Ärendebeskrivning

Försäljningen av villatomterna på Långåkra etapp 1 pågår och gator och grönområden är utbyggda. Nästa steg för kommunen är att bjuda in byggaktörer till en markanvisningstävling för fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1.

Beslutsunderlag

Förslag på tävlingsprogram för Långåkra etapp 1
Markanvisningsavtal

Beredning

Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag på tävlingsprogram. Fastigheterna delas upp i två områden. Område A är fastigheterna för flerbostadshus och område B är fastigheterna för kedjehus.

Priset för område A är 2200 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) och för område B är priset 650 000 kronor per bostadsenhet. I markanvisningstävlingen ställer kommunen krav på att byggnaderna ska miljöcertifieras med märkningen Svanen eller Miljöbyggnad nivå Silver. Utöver detta krav så kan byggaktören arbeta in fler hållbarhetsaspekter i tävlingsförslaget. Kommunledningskontoret utvärderar de inkomna tävlingsförslagen på hållbarhet och gestaltning.

Utvärderingsgruppen består av en mark- och exploateringsingenjör, en planarkitekt och en utvecklingsstrateg. Tjänstepersonerna i utvärderingsgruppen gör en grundlig

utvärdering av förslagen utifrån de uppställda kriterierna som kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat.

I första steget i tävlingen beslutar utvärderingsgruppen vilka byggaktörer som ska gå vidare till steg två och om fastigheterna ska anvisas till en eller två aktörer. Efter inlämningen i steg två utvärderar utvärderingsgruppen de inkomna förslagen och föreslår en vinnare för kommunstyrelsens arbetsutskott. Vinnaren/vinnarna och kommunen tecknar ett markanvisningsavtal och köpeavtal tecknas när bygglov blir beviljat.

Beslutet skickas till
Kommunledningskontoret

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen



Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun bjuder in till markanvisningstävling för uppförande av bostäder i det nybyggda området Långåkra i västra Eslöv. Markanvisningsområdena består av fem obebyggda fastigheter om totalt cirka 14 000 kvadratmeter som kan bebyggas med flerbostadshus och kedjehus. Gatorna och parkområdet är utbyggda och de första villorna i angränsande kvarter har blivit inflyttade.

Tävlingens upplägg

Tävlingen annonseras på Markanvisning.se. Markanvisningstävlingen genomförs i två steg. I steg ett anmäler byggaktören sitt intresse för vilket/vilka områden man är intresserad av.

En utvärderingsgrupp utvärderar inkomna intresseanmälningar och beslutar vilka aktörer som ska gå vidare till steg två. Efter inlämningen i steg två utvärderar samma utvärderingsgrupp de inkomna förslagen och föreslår en vinnare för kommunstyrelsens arbetsutskott. Om flera förslag bedöms likvärdiga kan kommunen be förslagsställarna att komplettera sina förslag.

Vinnaren erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen som ger en ensamrätt att under 24 månader med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov i enlighet med vinnande förslag har beviljats säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

Eslöv

Eslöv är en stad med en levande stadskärna och hög livskvalitet. Staden präglas av rik kulturmiljö, ett starkt föreningsliv inom både kultur och idrott och ett dynamiskt näringsliv. I Eslöv finns en småskalighet i en vacker del av Skåne där böljande och omväxlande landskap är fyllt av slott, aktiviteter, vacker natur och möjligheter.

Eslövs läge längs stambanan gör hela regionen tillgänglig för invånarna och gör staden till en mycket tillgänglig plats för arbete, boende och besökare. De goda kollektivtrafikförbindelserna med tåg, regionbuss och stadsbuss bidrar till Eslövs styrka som regional stjärna.

Här finns förutom centralorten Eslöv tolv tätorter, var och en med sin karaktär och sin historia. Marieholm, Flyinge, Löberöd och Stehag är några av de större.



Bild 1. Översiktskarta



Bild 2. Karta över fastigheter som ingår i markanvisningstävlingen.

Den nya stadsdelen Långåkra

Markanvisningstävlingen är en del av det pågående arbetet med den första etappen i utbyggnaden av den nya stadsdelen Långåkra. I Långåkra har man närheten både till det böljande jordbrukslandskapet i väster och till staden i öster. Försäljning av villatomter pågår och den allmänna platsmarken är utbyggd. Norr och öster om området är det anlagt ett grönstråk med gång- och cykelvägar. För ett par år sedan byggdes området Bäckdala ut söder om Lantmannavägen och söder om detta område finns ett parkområde med anlagd dagvattenpark och stor lekplats. Lekplats har även anlagts i norra delen av området. Det ska tas fram en ny detaljplan för det östra området, blåmarkerat i bild 3.



Bild 3. Ny detaljplan ska tas fram för blåmarkerat område.



Bild 4. Visionsbild över kvarteren med villabebyggelse.

Markanvisningsområdet

För området gäller antagen ändring av detaljplan för Långåkra. Byggrätten har utökats för att bättre stämma överens med området Bäckdala i söder och för att marken ska användas mer effektivt. Fastigheterna som markanvisas är Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1. På fastigheterna Sparrisen 1 och 2 ska det byggas kedjehus.

I detaljplanen finns följande regleringar för bebyggelsen i de markanvisade områdena:

- Inom området ska bostäder byggas i två våningar.
- Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- All bebyggelse ska ha tegelfasad och taket ska täckas med matta ljusröda/tegelröda takpannor eller matt grå plåt. Integrerade solceller tillåts om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser.
- Byggnadshöjden får vara högst 7 meter, vid pulpettak 8 meter.
- Takvinkel ska vara mellan 17 - 27 grader.
- Entrén ska placeras på fasad vinkelrät mot gata och huvudbyggnaden ska placeras med långsidan parallellt med gatan.
- Detaljplanen tillåter taktyperna sadeltak eller pulpettak. Endast en av taktyperna får förekomma i varje kvarter. Valmade tak är inte tillåtna.
- Uteplatser ska placeras bakom en minst 1,5 meter hög tät skärm eller byggnad och skärma huvudgatan.
- Källare får inte finnas.
- Detaljplanen reglerar även att fastigheten Moroten 1 ska kunna rymma mindre hemmaverksamheter av icke störande slag.

Bolaget uppmanas att noga kontrollera detaljplanen så att den efterföljs.

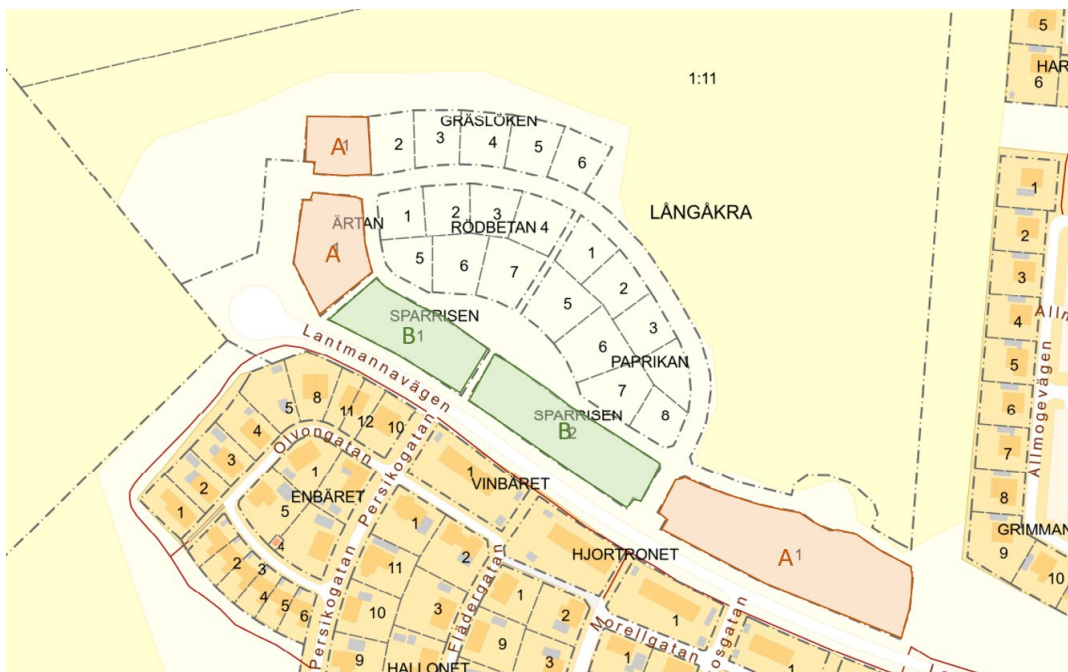


Bild 5. Områdena A och B som ingår i markanvisningen.

Område A

Fastighetsbeteckningar: Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1

Byggnadstyp: flerbostadshus

Areal: Gräslöken 1 är 1110 kvm, Ärtan 1 är 2034 kvm och Moroten 1 är 5566 kvm.

Område B

Fastighetsbeteckningar: Sparrisen 1 och Sparrisen 2

Byggnadstyp: kedjehus

Areal: Sparrisen 1 är 2361 kvm och Sparrisen 2 är 3244 kvm.

Aktörer har möjlighet att lämna in intresseanmälan för både område A och B eller för endast område A eller område B.

Vid utvärderingen av inkomna intresseanmälningar i steg ett beslutar utvärderingsgruppen om områdena ska anvisas till en aktör för både områdena A och B eller till två aktörer; en aktör för område A och en aktör för område B.



Förutsättningar för exploateringen

- Markanvisningsområdena kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och får laga kraft enligt markanvisningsavtalet.
- Byggaktören bekostar utredningar och framtagande av ritningar och övriga handlingar kopplade till det anvisade markområdet.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar hanteringen av eventuella överskottsmassor.
- Byggaktören står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.

- Byggaktören bekostar eventuell flytt och ändringar av ledningar och anläggningar som exploateringen medför.
 - På fastigheten Moroten 1 går det en dagvattenledning i fastighetsgränsen mot Lantmannavägen. Det finns inget avtal skrivet för ledningen med VA Syd. Området kring ledningen är planlagt som u-område och VA Syd planerar att ansöka om ledningsrätt.
- Marken överläts i befintligt skick.
 - Skulle arkeologiska lämningar påträffas svarar kommunen för de tillkommande kostnaderna.
 - Skulle markföroreningar påträffas svarar kommunen för de tillkommande kostnaderna. Kommunen ansvarar för att marken uppfyller gällande riktvärden för den planerade byggnationen vilket i normalfallet är känslig markanvändning.
- Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark. Eslövs kommuns parkeringsnorm ska följas.
- Dagvatten ska omhändertas inom fastigheterna.
- Byggrätternas storlek styrs av gällande detaljplan. Byggaktören som lämnar intresseanmälan uppmanas kontrollera byggrätternas storlek och kontrollera projektiden mot planbestämmelser med bygglovsavdelningen på Eslövs kommun.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning, reviderade av kommunfullmäktige 2022-11-28.

Pris

För denna markanvisning tillämpas fast markpris.

För område A är priset 2200 kr/kvm BTA.

För område B är priset 650 000 kr/bostadsenhet.

Priset gäller i tre år. Om försäljning inte har genomförts inom tre år kommer kommunen ta ställning till om det finns behov av en revidering av priset för marken.

Priset kommer att indexregleras med SCB:s fastighetsprisindex till den dag då köpeavtalet undertecknas. Om index är negativt är det ovanstående priser som gäller.

Kvalificeringskrav

För att bli aktuell som markanvisad part ska byggaktören uppfylla nedanstående villkor, och på förfrågan förse kommunen med nödvändig information för att kommunen ska kunna säkerställa att kraven uppfylls.

- Byggaktören ska certifiera byggnaderna med något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad. Vid certifiering med Miljöbyggnad ska byggnaderna uppnå minst nivå Silver.
- Byggaktören ska ha godkännande för F-skatt.
- Byggaktören ska ha en godkänd eller auktoriserad revisor.

- Byggaktören ska uppnå minst nivån Låg risk på kreditrating. Kommunen kommer att använda leverantören Creditsafe.
- Byggaktören ska inte förekomma på några sanktionslistor.
- Byggaktören ska ha genomfört minst två relevanta referensprojekt varav ett projekt där byggnaden blivit certifierad enligt något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad med nivå Silver. Referensprojekten ska inte vara slutförda längre tillbaka än 5 år från dagen för inlämnandet av intresseanmälan.

Steg 1: Intresseanmälan

I steg ett anmäler byggaktören sitt intresse för vilket/vilka områden man är intresserad av.

Intresseanmälan ska innehålla följande:

- Kontaktuppgifter samt grundläggande företagsinformation.
- Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt.
- Godkännande av F-skatt: Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld från Skatteverket och högst 3 månader gammal).
- Årsredovisning för de två (2) senaste räkenskapsåren samt utdrag ur balans- och resultaträkning. För noterade bolag inlämnas senaste offentliggjorda kvartalsrapport. För onoterade bolag ska utdrag ut resultat- och balansräkning vara daterat tidigast 2024-02-09. Filerna lämnas in som PDF.
- Angivelse om vilket/vilka områden intresseanmälan gäller för.
- Redovisning av koncept, max fem (5) sidor i PDF, max 100 MB, A4-format.
 - Konceptet ska visa er vision för vad ni vill åstadkomma med bebyggelsen. Beskriv gärna i text och med bilder/illustrationer.
 - Beskrivning hur konceptet bidrar till ett område med hög hållbarhet.
 - Beskrivning av typ av bebyggelse, upplåtelseform och ungefärligt antal bostäder som ni är intresserade av att bygga.
- Två relevanta och av anbudslämnande byggaktör färdigställda (beviljat slutbesked) referensprojekt de senaste fem åren varav ett projekt där byggnaden blivit certifierad enligt något av miljöcertifieringssystemen Svanen eller Miljöbyggnad med nivå Silver. Redovisning av referensprojekt sker i separat PDF-bilaga.

Om den sökande byggaktören har haft eller har pågående byggnadsprojekt med kommunen kommer det i bedömningen att beaktas hur väl byggaktörens samarbete med kommunen fungerat samt hur väl byggaktören har levererat utifrån överenskomna avtal och målsättningar.

Intresseanmälan lämnas in via Markanvisning.se, se fliken ”Inlämning” på följande [länk](#). Ta del av inlämningsformuläret tidigt i processen för att se vilka filer/fält som förväntas lämna in. Inlämning är kostnadsfritt och kräver ett gratiskonto som

skapas på följande länk: [xx](#). En byggaktör får endast lämna in ett anbud. Handlingar och redovisning under markanvisningsprocessen ska vara på svenska.

Beroende på hur stort intresset är kommer utvärderingsgruppen att besluta om områdena A och B ska anvisas till en byggaktör eller delas upp till två byggaktörer.

Om områdena A och B anvisas till en och samma byggaktör så kommer utvärderingsgruppen att välja ut tre byggaktörer som går vidare till steg två i markanvisningstävlingen.

Om områdena A och B anvisas till två olika byggaktörer så kommer utvärderingsgruppen att välja ut två byggaktörer per område som går vidare till steg två i markanvisningstävlingen.

I steg två utvärderar utvärderingsgruppen tävlingsförslagen på områdena Hållbarhet och Gestaltning.

Hållbarhet

Utöver kravet på att byggnaderna ska certifieras med Svanen eller Miljöbyggnad nivå Silver kan byggaktören arbeta in fler hållbarhetsaspekter i tävlingsförslaget. Dessa aspekter kommer utvärderingsgruppen ta med i sin bedömning och viktningen är 40 %.

Exempel på sätt att arbeta in hållbarhet i tävlingsförslaget:

- Klimatanpassade utemiljöer med material som underlättar infiltration av dagvatten och tillvaratagande av regnvatten till bevattning och träd som skyddar för solen.
- Ekosystemtjänster som gynnar den biologiska mångfalden och kan mildra effekterna av ett förändrat klimat.
- Möjlighet till hållbara resor genom till exempel laddstolpar för elfordon och cykelpool.
- Förgårdsmark som präglas av grönska
- Nytankande idéer som bidrar till miljömässig hållbarhet t.ex. beständiga och välanpassade materialval.

Gestaltning

Tävlingsförslagen ska uppvisa en god anpassning i skala, form och material till omkringliggande bebyggelse, allmän plats och landskap. Ny bebyggelse som tillkommer ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området.

Kommunen värdesätter en hög arkitektonisk kvalitet och att husen byggs med ett effektivt markutnyttjande, variation och hållbara material. Förslagen ska visa på en boendemiljö med god standard och en utemiljö som bidrar till goda boendekvaliteter.

Kommunen är positiva till en variation av upplåtelseformer.

Viktningen av gestaltningen är 60 %.

Steg 2: Markanvisningstävling

Inlämningen i steg 2 ska innehålla följande:

1. Beskrivningar
 - En beskrivning av hur förslaget ska klara miljöcertifieringen Svanen eller Miljöbyggnad. Vid certifiering enligt Miljöbyggnad ska byggnaderna uppnå minst nivå Silver.
 - Beskrivning av gestaltningen och åtgärderna kopplade till hållbarhet.
2. Tid och ekonomi
 - Preliminär tidplan för genomförandet av projektet.
 - Redovisa upplåtelseform.
 - Redovisa BTA och BYA
 - Redovisa antal bostadsenheter/lägenheter, storleksfördelning och typskiss för planlösningar.
 - Exploatörens ekonomiska förutsättningar, upplägg och finansiering för att kunna genomföra projektet på ett tillfredställande sätt.
3. Ritningar och illustrationer
 - Situationsplan i lämplig skala med redovisade parkeringsplatser, dagvattenlösning, hårdgjorda ytor, sophantering, förråd, cykelhus med mera. PDF
 - Fasadritningar i alla väderstreck – redovisning av bebyggelsens utformning, fasad- och takmaterial, anpassning till gaturum. PDF
 - Illustrationer – skisser som illustrerar föreslagen bebyggelse och gestaltning av utemiljön. 2-3 st i PDF.

Utvärdering av steg två

En utvärderingsgrupp bestående av tjänstepersoner från kommunen kommer att utvärdera inkomna bidrag och, beroende på anvisningen av område A och B, föreslå en eller två vinnare av markanvisningsområdena.

De inkomna tävlingsförslagen kommer att utvärderas utifrån hur väl förslaget uppfyller de kriterier som ställts. Utvärderingen sker utifrån två kriterier med ett poängsystem (1 - 5, där 5 är maximal poäng) där respektive kriterium även ger en viktning i procent.

- Hållbarhet – 40 %
- Gestaltning - 60 %

Om flera förslag bedöms likvärdiga kan kommunen be förslagsställarna att komplettera sina förslag.

Vinnare i markanvisningstävlingen utses av kommunstyrelsens arbetsutskott. Vinnaren kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Ett utkast på markanvisningsavtal finns som bilaga till detta prospekt. Under markanvisningstiden ska vinnaren ta fram det material som krävs för att söka bygglov. När bygglov beviljats i enlighet med förslaget kommer köpeavtal att tecknas med vinnaren.

Tidplan

14 januari	Tävlingen publiceras
14 februari	Intresseanmälan stänger i steg ett
3 mars	Aktörer som går vidare till steg två meddelas.
4 april	Sista inlämningsdag i steg två
20 maj	Utvärderingsgrupp klar med bedömning av steg två. Beslut om vinnare tas av kommunstyrelsens arbetsutskott. Vinnare meddelas och förslaget/förslagen offentliggörs.

Övrig information

Frågor i steg 1 respektive steg 2 ställs via Markanvisning.se senast den 7 februari respektive 28 mars. De publiceras anonymt på Markanvisning.se (se fliken ”Frågor och svar”) och besvaras av Eslövs kommun. Att ställa frågor är kostnadsfritt.

Bilagor som utgör underlag för markanvisningen finns på Markanvisning.se. Andra handlingar som kan ha betydelse vid framtagande av tävlingsförslag mailas på begäran.

Eslövs kommun förbehåller sig:

- Rätten att justera tidplanen om det visar sig nödvändigt.
- Fri prövningsrätt av lämnade anbud och rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet. Byggaktören deltar på egen risk och bekostnad.
- Rätten att avbryta markanvisningen om kommunen inte finner att inlämnade förslag uppfyller ställda krav.
- Rätten att avbryta projektet utan någon rätt för byggaktören att få ersättning för nerlagda kostnader.
- Rätten att göra en bedömning av byggaktörens ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.

Eslövs kommun reserverar sig för eventuella tryckfel i det här prospektet.

Inlämnade tävlingsförslag till kommunen betraktas som allmän handling och kan komma att lämnas ut vid begäran efter det att markanvisningen är tilldelad och avslutad.

Bilagor:

- Detaljplan
- Riktlinjer för markanvisningar
- Karta i DWG
- Parkeringsnorm Eslövs kommun, antagen 2021-04-06
- Markanvisningsavtal

2024-11-27

Torsten Helander

+4641362995

torsten.helander@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om granskning av förslag till Detaljplan för del av Örnen 4 m.fl., Eslövs kommun, Skåne län

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att förslag till *Detaljplan för del av Örnen 4 m.fl., Eslövs kommun, Skåne län* ska skickas ut för granskning.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att granskningsperioden ska avslutas senast den 5 mars 2025.

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har i uppdrag att ta fram en detaljplan för det så kallade Engson-området. Detta är den östra halvan av Ebos fastighet Örnen 4 på vilken också spritfabriken ligger i den västra halvan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 23 mars 2021 §34 att skicka detaljplanen på samråd. Detaljplanen har därpå varit på samråd den 31 mars till 28 maj 2021 för att ge grannar och myndigheter möjlighet att ge synpunkter på planförslaget. Totalt har 22 yttranden inkommit, varav 14 yttranden är med erinran.

Planen förbereddes våren 2024 för granskningsbeslut men återremitterades 2024-08-20 §132 i syfte att: ”Åstadkomma större allmän grönyta i södra delarna genom att minska antalet byggkroppar i området och se på möjligheten att sänka bygghöjden på husen. Byggnationen mot Järnvägsgränd är för hög och behöver sänkas. Som en del ingår att utreda möjligheten för boendeparkering vid yta på Ystadsvägen. Parkeringen kan eventuellt också möjliggöra för långtidsparkering för järnvägsresenärer. De fyra högre husen på området bör få en bestämd placering i detaljplanen och att husen bidrar till en arkitektonisk kvalitet kopplat till Spritfabriken”.

Beslutsunderlag

- Plankarta, Detaljplan för del av Örnen 4 m.fl.
- Planbeskrivning, Detaljplan för del av Örnen 4 m.fl.
- Samrådsredogörelse, Detaljplan för del av Örnen 4 m.fl.
- Rapport trafikbuller Örnen 4 Tyrens 2024-11-20
- Riskanalys Gaupa 2018-08-24
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2022-04-08
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beredning

Synpunkter angående riksintresset för kulturmiljö, buller och förhållandet till omgivande miljö har framförts. En samrådsredogörelse över inkomna synpunkter och kommunens kommentarer till dessa är gjord och planförslaget har reviderats utifrån inkomna synpunkter och är nu färdigt för att sändas ut på granskning.

Vidare har synpunkter från nämnda återremiss medfört en revidering av planförslaget. Planen övergår också, med hänvisning till länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen, från att handläggas med ett standardförfarande till att handläggas med ett utökat förfarande. Detta innebär att en kungörelse ska göras och att granskningstiden är något förlängd.

Sammanfattning av förändringar sedan samrådet

- Höjderna på kvarteret i norr har sedan samrådet minskas med 3 meter mot gatan.
- Kvarteret mittemot de norra villorna, som i samrådet var ett 19 meter högt hus längs en 41 meter lång gatusträcka, har brutits ner till två lamellhus med kortsidor (12+12 m) och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskats på dessa två kvarvarande lameller till 16 meter och dessutom har ett krav på en indragen översta våning införts, vilket ger en fasadhöjd om högst 12 meter.
- Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd och ett av radhusen har tagits bort. De kvarvarande två har orienterats mer längs gatan och mot gräns i söder för att ge mer rymd inne i kvarteret.
- Detta ger också mellan 650 och 1550 m² mer grönytor beroende på om p-garage byggs på plats eller genom parkeringsköp i närheten.
- Möjligheten till parkering på annan plats genom parkeringsköp beskrivs kortfattat.
- Planen övergår till att handläggas med ett utökat planförfarande

Beslutet skickas till

Sökanden Eslövs bostads AB

Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Kommunledningskontoret



FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄENDE BETECKNINGAR.
 ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. BESTÄMMELSER
 UTAN BETECKNING GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET.

- GRÄNSER**
- PLANOMRÅDESGRÄNS
 - ANVÄNDNINGSGRÄNS
 - EGENSKAPSGRÄNS

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

- Allmän plats
- Gång- och cykelväg.
- Kvartersmark
- Bostäder.
 - Centrumverksamhet tillåten i bottenvåning.
 - Teknisk anläggning.
 - Parkering får inrättas i de två nedre planen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

- Allmän plats
- Dike för att avskära och fördröja dag- och skyfallsvatten ska finnas.
 - Gång- och cykelbro ska finnas.
- Kvartersmark
- UTNYTTJANDEGRAD**
- Endast komplementbyggnader får uppföras till högst 10 % av arean inom egenskapsområdet.
 - Största byggnadsarea respektive bruttoarea.

6 bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser per per 1000 m2 bta bostads- och centrumverksamhet ska redovisas vid bygglov i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Högsta tillåtna totalhöjd på byggnadsverk.
 - Bottenvåning ska möjliggöra en våningshöjd av 3,6 meter.
 - Över parkeringsgarage ska upphöjd planterbar gård finnas
 - Byggnad ska utföras i särskilt hög arkitektonisk kvalitet.
 - Byggnad ska åt nord och väst utföras i särskilt hög arkitektonisk kvalitet. Ej garage i någon våning.
 - Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasad
 - Radhus
- Bostad ska utföras med radonskyddad grundläggning.

BYGGNADERS ANVÄNDNING

S1 Bostad som är större än 35 m2 ska ha minst hälften av vistelserummen orienterade mot ljuddämpad sida.

MARKENS ANORDNANDE

n1 Marken ska till minst 50 % anordnas med gårds- och trädgårdsanläggning samt i lämplig del anordnas med gemensam bullerskyddad uteplats.

n2 Mark höjdsätts så att ytvatten rör sig till fördröjning i GC-väg.

Ö1 Marken får endast förses med komplementbyggnad, mur plank och nödvändig handikapp p-plats samt p-platser för radhusen, förlagda öster om radhusen och omedelbart norr om södra radhuset.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

m1 Uteplats får inte anordnas mot norr och öst.

m2 Friskluft ska tas från gårdssidan.

m3 Mark ska höjdsättas så att vätska inte kan rinna in i planområdets nordöstra del.

MARK FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING

g1 Gemensamhetsanläggning för utemiljö

MARK FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

X1 Gång-och cykeltrafik.

Z1 Körtrafik.

VILLKOR FÖR STARTBESKED

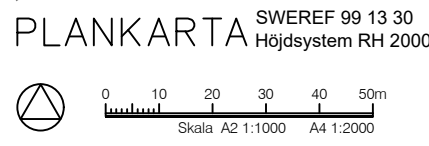
Startbesked får inte ges för bostäder eller centrumverksamhet förrän markföreningar har avhjälpits till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden. Startbesked för markarbeten får dock ges oberoende av ovanstående.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

- GRUNDKARTBETECKNINGAR**
- FASTIGHETSGRÄNS
- GRÄNS FÖR FASTIGHET OCH SAMFÄLLIGHET SAJT GRÄNS FÖR KVARTERSTRAKT
 - TRAKTGRÄNS
- HÖJDFÖRHÅLLANDEN; RH 2000
- NVÄRURVA
 - AVVÄGD HÖJD
- GRUNDKARTEN ÄR UPPRÄTTAD AV HILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD, HBK I MARS 2021
- FASTIGHETSBECKNINGAR**
- HÖVHN 3
- ESLÖV 534
- Lv
- Sv
- ga
- u
- GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH FIB**
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
 - EGENSKAPSGRÄNS
 - FIB (FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE)

- BYGGNADER**
- BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
 - UTHUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
 - INDUSTRI, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
 - TRANSFORMATORBYGGNAD
- ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT**
- STAKET
 - HÄCK
 - JÄRNVÄG
 - SLÄNT
 - TRÄD
 - ÅKER
 - LÖVSKOG



DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖRNEN 4 m.fl., Eslövs kommun, Skåne län

Upprättad 2017-09-26
 - Bostäder och centrumverksamhet

GRANSKNINGSHANDLING

Enkelt planförfarande Utökad planförfarande

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR
	<input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING <input checked="" type="checkbox"/> GENOMFÖRANDEBESKRIVNING <input checked="" type="checkbox"/> SAMRÅDSREDOGÖRELSE <input checked="" type="checkbox"/> FASTIGHETSFÖRTECKNING <input type="checkbox"/> UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

2024-xx-xx

REGISTRERINGSDATUM
 Planen antagen av:
 Kommunfullmäktige 20xx-xx-xx §xxxx

Avdelningschef Katarina Borgstrand, Planchef Mikael Vallberg, Planarkitekt Torsten Helander

BETYGAR

PLAN NR E xxxx

Planen vunnit laga kraft
 20xx-xx-xx

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för del av Örnen 4, i Eslöv,
Eslövs kommun
Granskningshandling



Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.

Diarie : KS.2017.0241, Ärendet påbörjat genom Ksau beslut 2017-09-26 § 104

Handlingar som tillhör detaljplanen:

Plankarta och grundkarta, Detaljplan för del av Örnen 4

Planbeskrivning, Detaljplan för del av Örnen 4

Samrådsredogörelse Detaljplan för del av Örnen 4

Fastighetsförteckning, Detaljplan för del av Örnen 4

Rapport trafikbuller, Örnen 4 Tyrens 2024-11-20

Riskanalys Gaupa 2018-08-24

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för del av Örnen 4

Planen handläggs med utökat förfarande med process enligt nedan:



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att restaurera, återuppliva och återuppbygga ett område vars användning spelat ut sin roll. Området avses, tillsammans med sin omgivning, skapa en tät, central, blandad och hållbar stadsdel genom att möjliggöra cirka 250 bostäder och centrumfunktioner i området och direkt koppling genom gång- och cykelväg till centrum och periferi av staden. Vidare syftar planen till att genom sitt komplement av bebyggelse bidra till att restaurera stadsdelen till en brokig och livfull plats och fortsatt dynamik i stadens utveckling. Detaljplanen medger hög bebyggelse som kommer att påverka stadsbilden och därför är detaljplanens syfte även att reglera att utformningen av den ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Planområdet är cirka 13 000 kvadratmeter stort och medger maximalt ca 22000-24000 m² bostäder beroende om parkeringsköp görs eller ej. På området står äldre uttjänta industribyggnader. Gällande detaljplan anger industriändamål som inte vållar olägenhet för närboende samt nödvändiga bostäder för tillsyn av området.

Föreslagen plan avser också bidra till den stadsomvandling som östra Eslöv genomgår och i denna process tillvarata historiska värden i området och samverka med bland annat spritfabriken och dess utveckling.

Planområdets placering i anslutning till befintlig historisk bebyggelse, station och centrum, ger förutsättningar för en innehållsrik boendemiljö.

Planen görs enligt PBL SFS 2010:900 till och med SFS 2017:424 Planen handläggs, med hänvisning till länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen, med ett utökat förfarande då frågor om hälsa och säkerhet och risk för olyckor i översiktsplanen inte bedömdes tillräckligt klarlagda.

Planförslaget är i linje med kommunens Översiktsplan från 2018 och Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv från 2022.

En undersökning om planens genomförande förväntas medföra en betydande miljöpåverkan är gjord. Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

PLANBESKRIVNING

.....	1
PLANFÖRSLAG	7
PLANENS SYFTE	7
MARKANVÄNDNING OCH STADS BILD	7
TRAFIK	15
Biltrafik	15
Gång- och cykelvägar	15
Parkering	15
Kollektivtrafik	15
NATUR	15
KULTURMILJÖ	16
EKOSYSTEMTJÄNSTER	18
SÄKERHET OCH HÄLSA	18
Buller och störningsskydd	18
Markföroreningar	18
Risker	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Dagvatten	19
Energiförsörjning	19
Avfallshantering och renhållning	19
SOCIALA ASPEKTER	19
Trygghet	20
Barnkonventionen	20
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN	21
FÖRUTSÄTTNINGAR	25
PLANDATA	25
Plansituation och angränsande fastigheter	25
BEFINTLIG STADS BILD OCH MARKANVÄNDNING	26
Historik	27
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	28
Översiktsplan Eslöv antagen 2018	28

Planprogram.....	30
Gällande och angränsande detaljplaner.....	30
Bostadsförsörjningsstrategi.....	30
Planuppdrag	31
Riksintresse för kulturmiljövård	31
KULTURMILJÖ.....	31
SERVICE.....	32
TRAFIK	32
Kollektivtrafik.....	32
Biltrafik.....	32
NATUR.....	33
Topografi.....	33
Geotekniska förhållanden	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	33
Barnkonventionen	33
Tillgänglighet.....	33
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	34
Buller.....	34
Industribuller.....	39
RISKER	39
KONSEKVENSER.....	41
MILJÖKONSEKVENSER	41
Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken	41
Påverkan på riksintresset, antikvarisk bedömning	41
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	42
Vattenkvalitet.....	42
DAGVATTEN	42
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	43
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	43
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	43
MARKRADON	44
MARKFÖRORENINGAR	44
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	44
STADSBILD / LANDSKAPSBILD.....	44
ARKEOLOGI	44

SOLFÖRHÅLLANDEN.....	44
TRAFIK.....	45
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	45
SOCIALA KONSEKVENSER.....	45
Tillgång till rekreativ miljö.....	46
Barnkonventionen.....	46
Tillgänglighet.....	46
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	47
Huvudmannaskap.....	47
Ansvarsfördelning.....	47
EKONOMISKA FRÅGOR.....	47
Exploateringsavtal.....	47
Andra avtal.....	47
Exploatering.....	48
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	48
Fastighetsbildningsåtgärder.....	48
Avstyckning.....	48
Gemensamhetsanläggningar.....	48
Ledningsåtgärder.....	48
Ansökan om fastighetsbildning.....	48
Servitut.....	48

PLANFÖRSLAG

Sökande inkom den 2 maj 2017 med begäran om planbesked för del av fastigheten Örnen 4. Sökanden vill omvandla stadsdelen och fastigheten Örnen 4 till mer funktionsblandade kvarter med plats för nya bostäder och bevarande av icke störande verksamheter.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att restaurera, återuppliva och återuppbygga ett område vars användning spelat ut sin roll. Området avses, tillsammans med sin omgivning, skapa en tät, central, blandad och hållbar stadsdel genom att möjliggöra cirka 250 bostäder och centrumfunktioner i området och direkt koppling genom gång- och cykelväg till centrum och periferi av staden. Vidare syftar planen till att genom sitt komplement av bebyggelse bidra till att restaurera stadsdelen till en brokig och livfull plats och fortsatt dynamik i stadens utveckling. Detaljplanen medger hög bebyggelse som kommer att påverka stadsbilden och därför är detaljplanens syfte även att reglera att utformningen av den ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planområdets gestaltning och byggrätt

Eslöv arbetar med att utveckla och förnya området öster om järnvägen. Bostäder byggs igen och fyller de hål som rivna bostäder, nedlagd järnväg och verksamheter lämnat efter sig. En blandstad bildas. En av de viktigaste delarna i denna omvandling är området kring Lagerhuset och Spritfabriken.

Planförslaget avser att tillsammans med Spritfabriken och Lagerhuset bilda en mindre stadsdel i det centralt belägna östra Eslöv. Området kommer att annonsera sig tydligt längs, och över järnvägen. Från Storgatan, Stadsparken, Medborgarhuset och stationsområdet. Det bildar också ett landmärke och en fågel Fenix i det nygamla och restaurerade östra Eslöv och ett koncentrerat mindre city. Särskilt ett hus annonserar sig, tillsammans Lagerhuset och Spritfabriken, som landmärken för platsen. Med dessa som granne är det särskilt viktigt att huset, genom särskilt arkitektonisk omsorg, får sin unikt egna identitet, ritat för platsen och sin tid. Även byggnaden i nordvästra delen av planområdet är extra känslig ur visuell synpunkt eftersom ligger närmst spårområdet och exponeras över spårområdet från den västra sidan av staden.

Nu aktuellt planförslag omfattar det så kallade Engson-området. Exploateringen tillåts hög, med anledning av det centrala läget och stadens behov av effektivt organiserat och befolkat stadsliv och med anledning av de flesta hållbarhets-skäl. Bebyggelsen tillåts i vissa delar bygga på höjden, för att ge för Eslöv nya boendekvaliteter och för att spara mark.

En stadsdel i mellan tre och nio våningar och i ett fall, för att i mittpunkten av området accentuera och skapa ett centrum, tillåts här ett smäckert och gestaltningsmässigt mera omsorgsfullt gjort fjortonvåningshus.

För området gäller olika relationer till omgivningen i olika riktningar. Dessa sätter ramarna och återspeglas i förslaget. I nordöst ligger Kavlis industriverksamhet. Mot denna sluts kvarteret i en skärm mot industriverksamheten.

I öster ligger befintligt gatunät och befintlig friliggande bostadsbebyggelse. För att möta denna, tillåts bebyggelsen i sydöstra delen av planområdet endast i form stadsradhus i två till tre våningar.

I väster ligger det nedlagda industrispåret mellan stationen och Abullahagen och strax därintill spritfabriken. Planområdet är utformat så att det öppnar sig mot spåret och spritfabriken, som båda avses vara integrerade delar i omvandlingen av området som helhet, Järnvägsstaden. Detta planområde bildar kärnan i det som i fördjupad översiktsplan går under namnet järnvägsstaden. Det nedlagda järnvägsspåret bildar en pulsåder mot staden och skär i svag kurva genom området och låter bebyggelsen på båda sidor om spåret underordna sig sin form.

I söder står lagerhuset. I söder står också solen. Förutom de olika förutsättningarna i omgivningen har också orienteringen mot solen i söder beaktats vid placering, orientering och höjdsättning av bebyggelsen.

Vägtrafikförsörjning till området sker via en huvudgata in i området österifrån som en förlängning av Vattentornsgatan. Förlängningen bildar en entrégata med stadskaraktär som slutar i en mindre platsbildning och i fonden får ett högre och accentuerade hus som mål. I övriga delar begränsas biltrafik till förmån för grön-, lek- och gemensamhetsmiljöer.

För att vid den relativt omfattande exploateringen ändå skapa plats för en attraktiv utemiljö, tillåts i delar av området att hus, istället för på bredden, byggas på höjden.

Detta medför också att området, för att få en attraktiv mark- och utemiljö planeras på ett mera omfattande och omsorgsfullt sätt. Entrégatan betonas och utåtriktade verksamheter tillåts och premieras här. Även i övriga delar medges centrumverksamhet i bottenvåningen med en förhöjd våningshöjd.

Ovanstående är viktigt att beakta när stadens östra delar restaureras och får ett kompletterande och mångsidigt innehåll. Användning, byggrätt, placering, höjder och arkitektonisk utformning regleras i planen.

Av största vikt är också att bebyggelsen underordnar och understryker den nedlagda järnvägens sträckning.

Tillsammans med den nedlagda järnvägen och de högre husen skapas ett nytt landskap längs järnvägen. Punkthusens delvis vridna kroppar skapar kilformade rum där grönskan från det gamla järnvägsspåret tillika parkstråket och GC-vägen bryter igenom. Grönskan leder vidare in genom en kvarters-, lamell- och radhusbebyggelse, genom punkthusens högre volymer, för att i öster genom, lägre bebyggelse harmoniera med villornas skala och grönska på andra sidan Järnväggsgatan. Mellan punkthusen och Järnväggsgatan går en körbar slinga genom kvarteret och mot denna öppnar sig bebyggelsens gårdar. Byggnadernas variation i höjd och placering ger Eslöv och Kv. Örnen en identitet även på avstånd. Byggnaderna kommer ge Eslöv en ny siluett och från Storgatan en ny fasadlinje från den västra sidan och järnvägen. De högre byggnadskropparna avslutas i Lagerhuset, som tillsammans med Spritfabriken blir en del av det nya stadslandskapet.



*Exempel omsorgsfull
markplanering*

Byggrätt fördelas på fyra punkthus i väster som är 7-14 våningar. I öst två lamellhus med mellanliggande trädgård i fyra våningar plus indragen femte. I sydöst radhus i högst tre våningar. I nordost, ett mera slutet kvarter uppdelat i flera byggnadskroppar i fem till sex våningar. Byggrätten fördelas så att byggrätternas gränser definerar möjliga placeringar. Inom byggrätterna anges också dels maximal bruttoarea och dels en maximal byggnadsarea, med motivet att spara mark och snarare breda ut sig på höjden än på bredden. Utöver den definerade byggrätten för

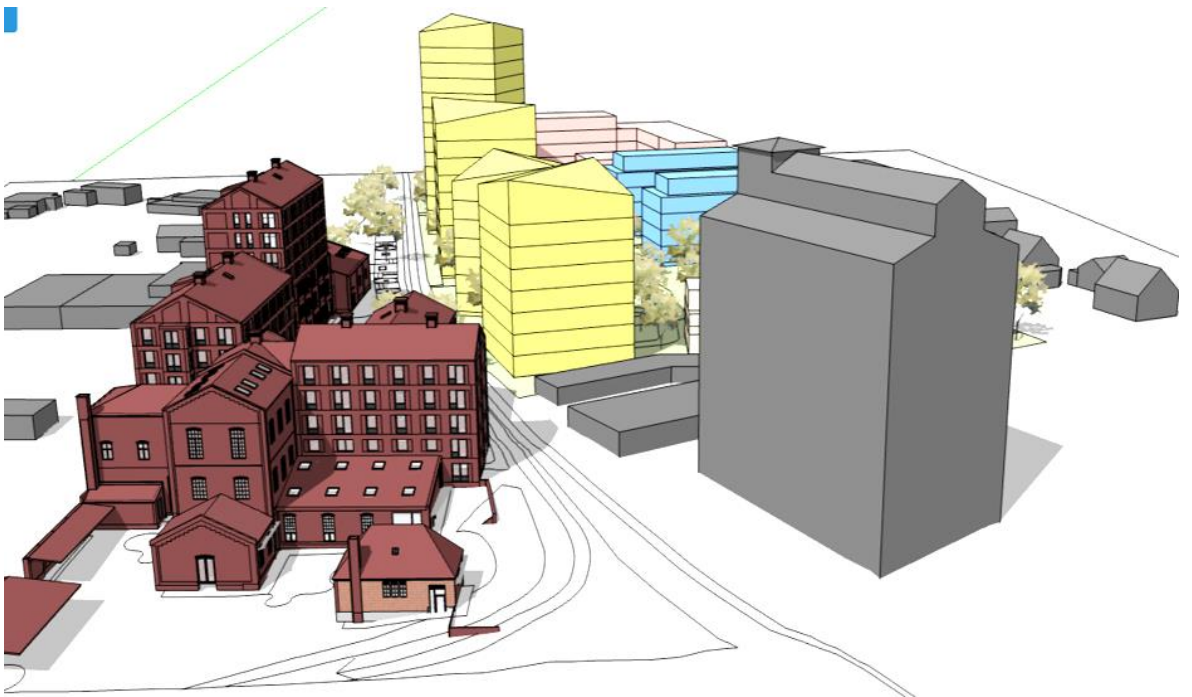
huvudbyggnaderna medges att högst 10 procent av kvarvarande mark får förses med komplementbyggnader som exempelvis soprum eller cykelparkering.



Illustration som visar våningsantal, gårdsplanering och samband med spritfabriken. Möjlig parkeringslösning i norra kvarteret under gård och bostad (58 platser per plan).



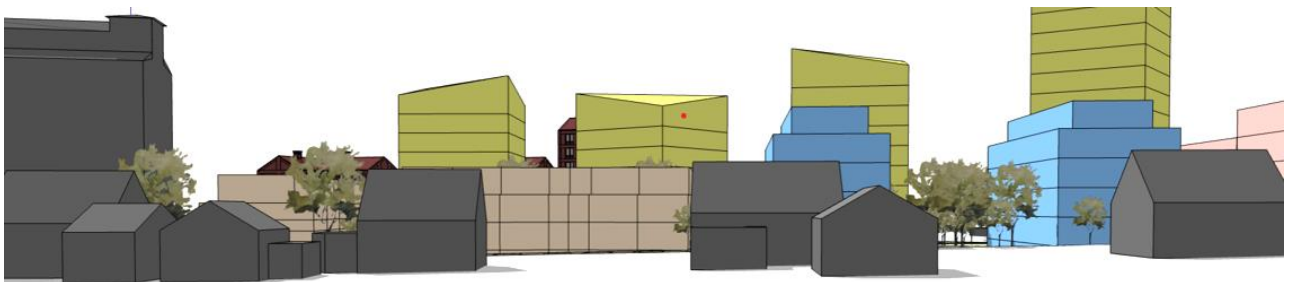
Flygvy från väster över tilltänkt bebyggelse i området, (spritfabriken i nedre högra delen av bilden).



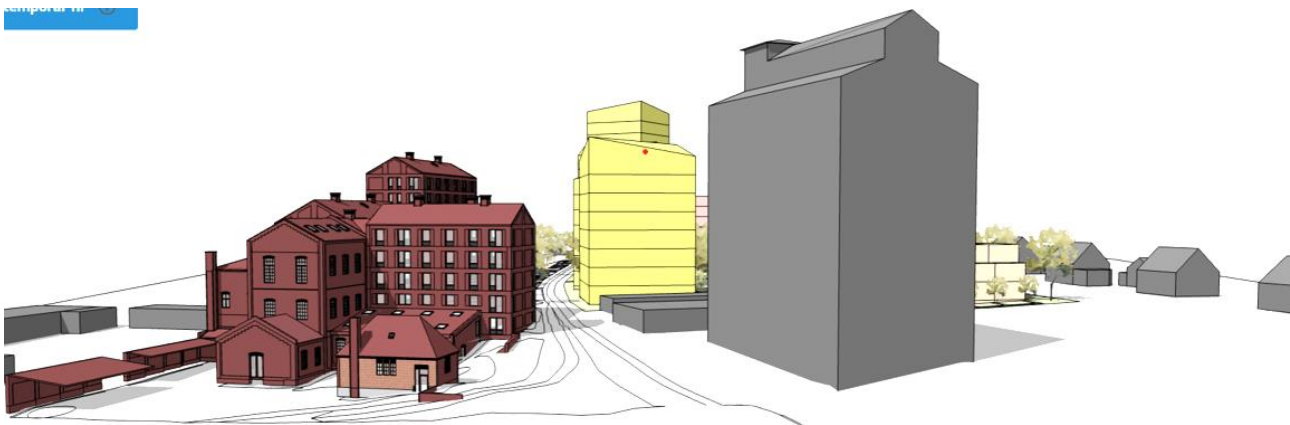
Volymmodell från söder, spritfabriken och lagerhuset i förgrunden,



Järnvägsgatan från söder, Lagerhuset till vänster och befintliga villor till höger i bild.



Genombruten struktur trädgårdssidan av Järnvägsgatan



Föreslagen GC-väg från söder om järnvägsbron spritfabriken och lagerhuset iförgrunden

urban grönska för rekreation och aktivitet

Längs rälsen integreras gång- och cykelväg samtidigt som spåren av det förlutna tydliggörs. Stråket vidgas till platser där öppen dagvattenhantering, sittplatser och lekskulpturer samsas.



DAGVATTEN

De gröna ytorna längs med spåret utformas för fördröjning & rening av dagvatten.



NATURLIGT+URBANT

Det naturliga som växt fram under tiden spåret ej användes kan kombineras med mer urbana inslag.



AKTIVITETSZON

Längs med stickspårets gång- och cykelväg bildas en aktivitetszon som kan möbleras med exempelvis sittmöbler och lekskulpturer.



AKTIVITETSZON

Aktivitetszonen kan i vissa delar även innehålla mindre fördröjningsytor i form av raingårdens.



Exempel på utemiljö och markplanering från workshop med markägare



Exempel på stadsradhus från workshop med markägare.



Fotomontage från infart vid cirkulation Trehäradsvägen/Kvarngatan



Fotomontage från Lilla teatern. Bebyggelsen delvis dold av träd. Spritfabriken och Lagerhuset mörka byggnader till höger

TRAFIK

Biltrafik

Gatunätet öster om fastigheten är sedan lång tid tillbaka utbyggda. Biltrafik når området österifrån från Vattentornsvägen i befintligt gatunät. Denna förlängs in i området som en stadsgata vidare mot entréplatsen med det högre huset i fonden. Denna gata har hög dignitet och det finns ett intresse av att den hålls allmänt tillgänglig. Därefter möjliggörs åtkomst av bostäderna i söder och väster genom en slinga i kvartersmarken mellan husen. Radhusen i sydöst trafikförsörjs från Järnvägsgatan. Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik på Vattenverksvägen och Järnvägsgatan till och från området, men ingen genomfartstrafik kommer att ske.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik nås västerifrån från den, till GC-väg restaurerade, historiska järnvägssträckningen, mot station och centrum i ena riktningen och Abullahagen i andra.

Parkering

Parkeringsbehov ska tillgodoses enligt kommunens parkeringsnorm. Gällande parkeringsnorm föreskriver sex platser per 1000 m² bostäder, vilka till viss del kan omvandlas till exempelvis bilpoolplatser eller genom överenskommelse med kommunen finnas på annan plats än aktuell fastighet. Skulle alla byggrätter utnyttjas maximalt genererar gällande norm ett behov av 115-130 platser. Dessa platser kan helt eller delvis genom parkeringsköp förläggas på annan fastighet i närheten. Radhusens parkering är framför egen entré. Utöver detta ska enligt nuvarande norm även 22 cyklar per 1000 m² bta finnas. En maximal utbyggnad innebär att 470 cykelplatser kommer att krävas för flerbostadshuset enligt gällande norm. Ytkravet för cykelplatserna blir då så stort att det i sånt fall kommer att krävas flervåningslösningar utomhus eller cykelgarage inomhus då markytorna är begränsade. Parkeringen ges i det nordöstra kvarteret möjlighet att förläggas under bostadsdelarna och överbyggd gård i ett eller flera plan. Detta ger en möjlighet till cirka 58 bilplatser per plan. På fastigheten finns sedan tidigare skrivet avtal om 11 parkeringsplatser för Sädesärlan 3. Dessa behöver beaktas i samband med genomförandet av planen. Som alternativ till att bilplatser anordnas på fastigheten kan dessa tillgodoses genom avtal om parkeringsköp på närliggande kommunal fastighet (exempelvis Fasanen 9-11).

Kollektivtrafik

Området ligger 400 meter från järnvägsstationen, knutpunkt för alla tåg, stads- och regionbussar. På Trehäradsvägen (400 meter) går alla fjärrbussar. På Trehäradsvägen respektive Södergatan finns hållplatser för alla fjärrbussar samt stadsbusslinje 1. På Kvarngatan går i dagsläget ingen buss men i ett perspektiv med utbyggnad i denna plan och andra i östra Eslöv är det en lämplig linjesträckning.

NATUR

Fastigheten är idag helt hårdgjord. Genomförandet av planen kommer att innebära att utemiljöns alla asfaltytor bryts upp och används som gårdar. Det finns relativt få

grönområden i östra Eslöv. I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan i östra Eslöv föreslår kommunen flera ytor, som skulle kunna omvandlas till parker och grönstråk. Kartan nedan visar ur den fördjupade översiktsplanen en struktur för grönområden och grönstråk och hur det kopplar till viktiga punkter utanför området. Särskilt viktig för detta område, syns stråket mellan stationen söderut mot Abullahagens naturreservat och natura 2000- område samt också den potentiella kopplingen österut mot Snärjet.



Kartbild över föreslagna grönstråk och grönområden i Fördjupade översiktsplan för östra Eslöv.

KULTURMILJÖ

Den historiska uppdelningen i öst och väst är en viktig del i läsbarheten av Eslövs utveckling. Funktionella samband från tidigare årtionden behöver fortsatt gå att uppfatta. Därför är det inte tillräckligt att till exempel endast bevara enstaka värdefulla byggnader, utan även deras historiska sammanhang och den struktur de befinner sig i måste ges ett utrymme i framtiden.

Området utgör i dag tillsammans med Lagerhuset, järnvägsspåret och den gamla Spritfabriken en rest av infrastruktur, industrier, arbete och historia som en gång byggde upp Eslöv. Detta är en av utgångspunkterna för projektet. Bygg och bevara spår från förr. Det ger identitet, orienterbarhet, trygghet och perspektiv. Lagerhuset har fått nytt liv, Spritfabriken står på tur och Engsonområdet med sina många små verksamheter kommer att mera radikalt förnyas med ny bebyggelse, men har som ambition att integreras med, och komplettera de intilliggande områdena. I enlighet med fördjupad översiktsplan för östra Eslöv kommer det att finnas både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen blir kompletterad med nya bostäder och centrumverksamheter. Det blir ett tätt och blandat område där byggnader med tydlig Eslövs karaktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.

Kartor från tidigt 1900-tal visar att det fanns gles bebyggelse på fastigheten redan då. I princip samtliga byggnader finns på flygfoto från 1940-talet har intill nyligen stått kvar. Kvarvarande är förvanskade, mycket extensivt använda och kommer vid

ett genomförande av planen att behöva rivas. Ingen byggnad i planområdet är utpekad som särskilt värdefull, varken i kommunens Bevarandeplan 1986, Stadsmiljöprogram 2005, Kulturmiljöinventering (Kulturen) 2018 eller Kulturmiljöinventering av Eslövs tätort (Norconsult) 2022. Den omedelbara omgivningen är däremot ur många synpunkter särskilt värdefull.

Det gamla industrispårets bildar en central och viktig struktur som skär genom området med Spritfabriken på sin ena sida, Lagerhuset och Engsonområdet på sin andra. Den kopplar direkt mellan stationen och industrier och natur i periferin och vittnar också den om stadens industriella förflutna. I det sammanhanget bör också den gamla nitade bron över trehäradsvägen som ingår i planområdet nämnas. Den ges planrätt och säkras i exploateringsavtal för sitt framtida ändamål, gång och cykelväg.

Att notera är Bangårdsgatans gena sträckning mellan spårområdet och Kvarngatan som skär igenom norra delen av planområdet, en riktning som en kvarleva från förr, men som kan vara viktig även för en framtida omdaning av staden och en eventuellt ny förbindelse över järnvägen mot Medborgarhuset och Stadsparken.

I östra Eslöv behöver det finnas en öppenhet för nya gestaltungslosningar då området ännu är i omvandling och inte ännu funnit sin form. I planen har det varit särskilt viktigt att integrera den nytillkommande bebyggelsen i den omgivande kulturmiljön så att områdets värden tas tillvara, synliggörs och får nytt liv. Detta sker genom att nytillkommande bebyggelse snarare tillåts uppföras utifrån sina egna förutsättningar och villkor utan att försöka efterlikna intilliggande historisk bebyggelse.

Ovanstående är väl förenligt med de ”Planeringsprinciper” och den ”Inriktning för kommande planering” ur fördjupad översiktsplan som redovisas nedan under rubrik tidigare ställningstagande.



Ortofoto från 1957 visar Bangårdsgatans diagonala sträckning mitt i bild.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg (Ester) för kartläggning av ekosystemtjänster. Verktöget kartlägger fyra typer av ekosystemtjänster, stödjande, reglerande, försörjande och kulturella. Ett genomförande av detaljplanen innebär viss positiv effekt på de stödjande ekosystemtjänsterna, en mycket positiv effekt på de reglerande, ingen effekt på de försörjande och en mycket positivt på de kulturella

Detta förklaras främst med att fastigheten idag är helt hårdgjord. Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att en större variation i livsmiljöer och ekosystemtjänster när utemiljöns asfaltytor delvis bryts upp och används som gårdar. Mellanrummen mellan husen och gårdsutrymmet kommer att vara viktig att utforma väl och förses med växtlighet och delvis grustäckta ytor för att gynna mångfald samt skapa en attraktiv boendemiljö. Planförslaget kommer främst att gynna de reglerande ekosystemtjänsterna, eftersom markmaterialet och vegetationen förbättrar lokalklimatets atmosfär men också vattenhantering. Den biologiska mångfalden gynnas av att de hårdgjorda ytorna bryts upp och ersätts med möjlighet till genomsläppligt markmaterial i form av gräs, grus, växtlighet och öppen dagvattenhantering. Sol-lägen tas också särskilt omhand, genom att mindre ytor längs södervända fasader erbjuder möjlighet till solplatser.

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära en etappvis rivning av en småskalig differentierad verksamhetsmiljö. De kulturella ekosystemtjänsterna består främst i att bygga vidare på och respektera den historiska struktur av vägar, järnvägar, fastighetsgränser som formats genom åren, men också att värna en kontinuitet i de typer av verksamheter som idag inhyses i området. Vidare främjar planområdets centrala placering i Eslöv sociala interaktioner och kopplingar mot centrum och den gamla staden. Området kommer även fortsättningsvis att erbjuda lokaler som möjliggör mindre icke störande verksamheter, framför allt i gatuplanet, men också i tilltänkt fjortonvåningshus.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller och störningsskydd

En bullerutredning är gjord som visar att området är bullerutsatt från verksamheter i norr och järnväg i väster. Se vidare under kapitlet förutsättningar nedan.

Bebyggelsen har orienterats söderut och kvarteret har slutits mot nordost för att skärma av buller i denna riktning. Inga uteplatser möjliggörs heller här. Vidare har särskilda planbestämmelser om lägenhetsstorlekar och ljuddämpad sida införts med anledning av ljudbilden, liksom bestämmelse om bullerskyddad uteplats.

Markföroreningar

Markföroreningar är konstaterade. Ytterligare undersökningar och åtgärdsförslag kommer att ske innan planens antagande. Planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats införts.

Risker

En riskutredning är gjord vilken sammanfattas under kapitlet förutsättningar nedan. Bebyggelsen har orienterats söderut och kvarteret har slutits mot nordost för att skärma av mot verksamheten i denna riktning. Risknivåerna inom planområdet till följd av verksamheter inom Kavli, är enligt riskutredningen inte sådana att de överskrider de riktlinjer som anges för acceptabel risk. Utöver detta föreslås åtgärder för att ytterligare minimera risker genom en begränsning av stadigvarande vistelse och skydd mot brand i nordost. Planen föreslår därför att parkering i nordöstra kvarteret medges i de nedre planen och att bestämmelser om ventilationsintags respektive uteplatsers placering införs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är idag anslutet till el, spill- och dricksvattennät och kommer även fortsättningsvis att vara det. Nätet kommer att lokalt behöva byggas om. Anslutningspunkt kan fås i Järnvägsgatan

Dagvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är idag påkopplad till dagvattennätet och kommer även fortsättningsvis att vara det. Fastighetsägaren har ansvar att avleda vatten som faller inom fastigheten. Vid extrema skyfall kan dagvatten-systemet bli överbelastat och i sin tur översvämma lågpunkter. Det är därför viktigt att marken doseras så att lågpunkter finns på rätt ställe och bebyggelsen höjdsätts så att den inte skadas. För att fördröja vattnet innan den når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus, men också att fördröjningsmagasin etableras i området och längs GC-vägen.

Energiförsörjning

Planområdet kommer anslutas till befintligt energiförsörjningsnät. Befintlig byggnad för elstation, behöver flyttas. Nytt läge reserveras i sydöst.

Avfallshantering och renhållning

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Fastighetsägaren ska anpassa och placera avfallshanteringen inom fastigheten samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare, företrädesvis vid fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar även för att transportvägen mellan avfallskärl och renhållningsfordon är i farbart skick.

SOCIALA ASPEKTER

Sociala utrymmen

Området kommer att befolkas av i första hand av boende, men också av förbipasserande och besökare. Lokaler för utåtriktade verksamheter möjliggörs, gemensamhetslokaler anordnas och platsbildningar och solställen betonas och omhändertaras. Planområdet ligger centralt i Eslöv och med närhet till Eslövs centrum. I Eslövs centrum finns flera platser och målpunkter som främjar sociala

interaktioner, så som torgytor, restauranger, caféer, etc. Boendet bidrar även till att stärka stadslivet i Eslövs centrum, genom att servicefunktioner och stadsrum nyttjas av fler människor.

Trygghet

Eslövs kommun har utvärderat detaljplanen med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett tidigare småindustriområde omvandlas till bostäder och centrumverksamhet. Möjligheten att skapa en trygg plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Utöver bostäder kommer planområdet också att ge plats åt centrumverksamhet och ett centralt gång- och cykelstråk vilka båda befolkar platsen. Området och dess omgivning är funktionsblandad och lätt orienterbart genom byggnadskropparnas individuella utformning och huvudstråkens tydliga dragning. De offentliga delarna är lätt överblickbara. Området behöver för att bli bra, också möjlighet till halvprivata rum. Dessa ges bland annat utrymme till genom upphöjda terrasser. Allmänhetens tillträde och passage i centrala delar säkras förutom genom den centrala GC-vägen också med markreservat genom området. Övrig utemiljö i kvartersmaken ges en halvprivat prägel genom en gemensamhetsanläggning. Lokaler för verksamheter ges möjlighet i bottenvåningar längs de allmänna markreservaten för gång cykel och bil. Området är också finmaskigt uppbyggt med alternativa rörelseriktningar. Sammantaget stärker detta tryggheten i området, samtidigt som det ger plats och förutsättningar för olika brukare och möten över gränser.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som kan röra barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek och utevistelse. Planområdet kan nås via gång- och cykelvägar som möjliggör att lite äldre barn kan röra sig fritt i sitt närområde samt till närbelägna lekplatser. Förutom möjlighet till lekplats inom planområdet finns lekplatser vid Axgatan 200 meter, kvarteret Gåsen 500 meter och Stadsparken från planområdet.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan är en genomgång av alla planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Planbestämmelser utan beteckning gäller för all allmän plats eller för all kvartersmark. Lagstödets anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motivet redovisas utifrån.

Användning av allmän plats

GC-VÄG – Gång och cykelväg

Motiv: Gång- och cykelvägar behövs för att området ska vara tillgängligt för gående och cyklister. Gång- och cykelvägar har utformats för att ansluta till befintlig struktur.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av kommunikationsleder. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Användning av kvartersmark

B- Bostäder

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL, främja bostadsbyggande och komplettera stadsdelen och bostadsbeståndet.

C – Centrum

Motiv. Möjliggör för planens syfte. Centrumanvändningen har angivits i bottenvåning för att möjliggöra en livfull plats.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

E – Teknisk anläggning

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

P– Parkering

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike – Dike ska finnas för att avskära och fördröja dag- och skyfallsvatten.

Motiv: Dag- och skyfallsvatten ska fördröjas i allmänplats.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1. människors hälsa, 2. vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna avlopp, 4. möjligheterna att förebygga vatten-föroreningar, 5. risken för översvämning.

bro – Gång och cykelbro ska finnas ska finnas.

Motiv: Gångvägarna behövs för att skapa en bättre tillgänglighet till stadens periferi och Abbulahagen

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Endast komplementbyggnad får uppföras till högst 10% av arean inom egenskapsområdet.

Motiv: Området är en relativt hög exploatering varför friytor behöver finnas för annat än byggnader.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e_{x/y} - Största byggnadsarea respektive bruttoarea.

Motiv: Byggnadsarean avses säkra att inte för mycket av egenskapsområdet täcks av byggnader och bruttoarea sätter en gräns för maximalt sammanlagt byggande av egenskapsområdet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

6 bilplatser bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser per per 1000 m² bta bostads- och centrumverksamhet ska redovisas vid bygglov i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Motiv: området avses klara sina parkeringsbehov enligt kommunens norm.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.



- Högsta tillåtna totalhöjd på byggnad.

Motiv: Relativ höga höjder tillåts i området med hänvisning till stationsnära läge

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

h₁₀ Bottenvåning ska möjliggöra en våningshöjd av 3,6 meter.

Motiv: Bottenvåning i de centrala delarna av planområdet ska möjliggöra centrumverksamhet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

f₁ – Över parkeringsgarage ska upphöjd planterbar gård finnas.

Motiv: Byggnadsarean har reglerats utifrån att det ska finnas tillräckligt stor yta för utevistelse samt för att anordna parkering och angöring. Reglering av byggnadsarea har valts för att påverka bebyggelsens avtryck på marken.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

f₂ – Byggnad ska utföras med särskilt hög arkitektonisk kvalitet.

Motiv: Byggnad som genom sin höjd exponeras och läge särskilt mot övriga staden varför särskilt höga krav ställs på denna.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

f₃ – Byggnad ska åt nordväst utföras med särskilt hög arkitektonisk kvalitet.

Motiv: Byggnad som genom sitt läge exponeras särskilt mot övriga staden varför särskilt höga krav ställs på denna.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

F₄ Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasad.

Motiv: För att begränsa fasadverkan och erhålla ett öppnare byggnadssätt med bättre ljusförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bostad ska utföras med radonskyddad grundläggning.

Motiv: För att erhålla goda radonförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 1 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

s₁ - Bostad som är större än 35 m² ska ha minst hälften av vistelserummen orienterade mot ljuddämpad sida.

Motiv: Krävs för att bostad ska vara lämpad för bostäder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

n₁ - Marken ska till minst 50 % anordnas med en infiltrerbar gårds- och trädgårdsanläggning samt i lämplig del anordnas med gemensam bullerskyddad uteplats.

Motiv: Krävs för att marken ska vara lämpad för bostäder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

n₂ - Mark höjdsätts så att ytvatten rör sig till fördröjning i GC-väg.

Motiv: För att omhändertagande av dagvatten leds mot allmän plats

Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL, möjligheterna att ordna avlopp.

ö₁ - Marken får endas förses med komplementbyggnad, mur och plank.

Motiv: Ge rätt till komplementbyggnader i gårdsmiljön.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden.

m₁ - Uteplats får inte anordnas mot norr och öst.

Motiv: Med hänsyn till buller och risk anordnas uteplats istället på gårdssidan

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

m₂ - Friskluft ska tas från gårdssidan.

Motiv: Med hänsyn till eventuella utsläpp anordnas friskluftsintag från gårdssidan.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

m₃ - Mark ska höjdsättas så att vätska inte kan rinna in i planområdets nordöstra del.

Motiv: För att ytterligare minska riskerna med eventuellt brandfarlig vätska.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

g₁ - Gemensamhetsanläggning för utemiljö.

Motiv: Utemiljön behöver samordnas gemensamt för området

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

x₁ - Gång-och cykeltrafik.

Motiv: behövs för att säkra allmän gång och cykeltrafik genom området

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL för möjligheterna att ordna trafik.

z₁ - Körtrafik

Motiv: behövs för att säkra allmän körtrafik till området centrala del

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL för möjligheterna att ordna trafik.

a₁ - Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra gårds och trädgårdsanläggningens genomsläpplighet.

Motiv: behövs för att säkra allmän körtrafik till området centrala del

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL för möjligheterna att ordna trafik

Startbesked får inte ges för bostäder eller centrumverksamhet förrän markföreningar har avhjälppts till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden. Startbesked för markarbeten får dock ges oberoende av ovanstående.

Motiv: Krävs för att marken ska vara lämpad för bostäder

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Motiv: Krävs för att plangaranti ska finnas för att planen ska hinna genomföras.

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

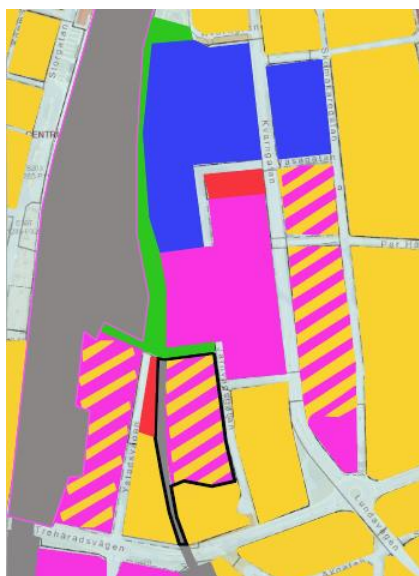
Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är cirka 12 000 kvm stort och omfattar fastigheten halva fastigheten Örnen 4. Området ägs av Eslövs bostad AB.







Plansituation och angränsande fastigheter

Plansituationen i området är komplex med järnväg, bostäder, icke störande småindustri, handel och centrumverksamheter.

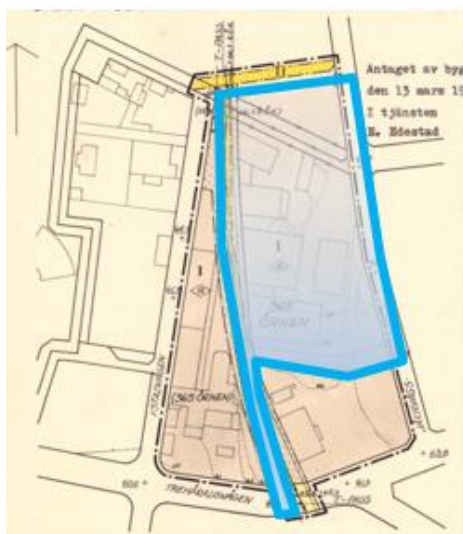
Gällande detaljplan är från 1961 och tillåter industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.



Gällande planrättigheter i området:

-  Småindustri av icke störande karaktär
-  Bostäder
-  Småindustri av icke störande karaktär med inslag av bostäder
-  Järnväg
-  Centrumverksamhet
-  Handel

Planområde inringat med svart linje.



Planområdet visat i gällande detaljplan. Väster och söder om området har nya planer för bostäder antagits sedan planen gjordes.

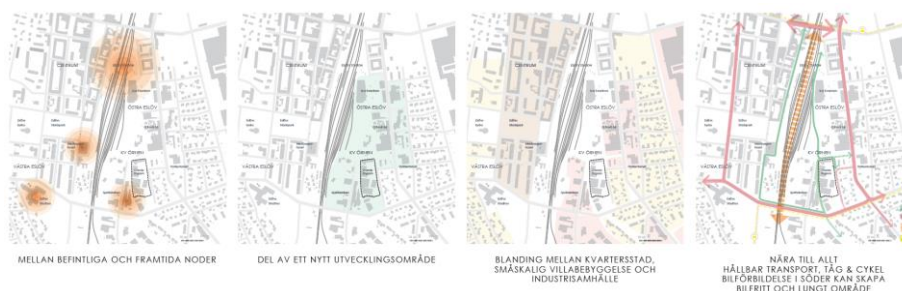
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i östra Eslöv i ett område med brokig och blandad bebyggelse. Omgivningarna har sedan lång tid tillbaka innehållit både verksamheter och bostäder i en blandning. Området har under de senaste tiotalen år sakta dels förfallit och, som exempelvis Lagerhuset, dels fått ny användning.

Befintlig bebyggelse i kvarteret inrymmer ett par byggnader och lokaler från olika tidsåldrar, förvanskade genom tilläggsisolering och modernare fasadmaterial. De hyrs ut till diverse småverksamheter av fastighetsägaren, Ebo.

Nyligen har också promenaden längs järnvägen till stationen säkrats och byggts ut. En förlängning söderut följer med denna plan, så att det som var järnväg förr, nu blir en gång- och cykelväg. Området har alltid varit i omvandling och ännu inte funnits sin form. En dynamisk stadsdel. Det är denna successiva omvandling som kommunen nu eftersträvar, i takt med att äldre verksamheter läggs ned eller avflyttar. Planområdet är en sådan del som nu är mogen för en stadsförnyelse och utgör en del som ska samläsas med Spritfabriken och Lagerhuset. Detta kan göras på två principiellt skilda sätt, genom rivning eller successiva omvandling. Planförslaget präglas av båda synsätten. Med den komplexa och åldrade stadsbilden följer mindre uppenbara, men ändå stora värden. Områdets historia, och det som följer med den, verksamheter, minnen, glömska och identitet. Detta motiverar en successiva omvandling av stadsdelen. Lagerhuset står omvandlat till bostäder, Spritfabriken, ena halvan av Örnens 4 är i full ombyggnad till bostäder och kontor. Och nu står andra hälften av Ebos projekt inför byggande. De tre delområdena, med olika karaktär och uttryck, kommer att tillsammans bilda en förnyad stadsdel som bygger på historien.

Planområdet ligger undagömt mellan olika kommunikationsstråk, järnväg, viadukter, broar, infartsleder, villor, förplansbebyggelse och verksamheter. Ett bevarande av denna struktur och användning avses nu styrkas med att en del av området, planområdet, ges en injektion av helt ny bebyggelse. En ”kritisk massa” tillräckligt stor för att fungera som ankare när järnvägsstaden skapas. Detta innebär att utjämt bebyggelsen i kvarterets rivs och tillåts försvinna, för att ge plats åt en ny generation av bebyggelse, så som sker i städernas omvandling. Samtidigt bygger planförslaget på ett noggrant infogande i sin omgivnings struktur, användning och olika gränser, på samma sätt som framtida planer kommer att fogas och anpassa sig till denna. Detta innebär inte att bebyggelsen i planförslaget på något vis försöker efterlikna den historiska bebyggelse som omgivningen bjuder, tvärt om, den avser stå på egna ben på samma sätt som omgivningarna byggts utifrån sina villkor.



Relationer till övriga staden

Historik

Planområdets nuvarande bebyggelse har tillkommit från 1930-talet och framåt och var i alla delar uppförd på mitten av 1970-talet. Ursprungligen användes byggnaderna för Carl Engstöms verksamhet och har sedan, i Eslövs industri AB och senare Eslövs bostads AB hyrts ut till olika verksamheter. Två av byggnaderna (4 och 6 enligt bild) är idag rivna i restaureringen av Spritfabriken.



Flygfoto över området och omgivning

PLANOMRÅDET



Historiskt foto över planområdet

ANGRÄNSADE KARAKTÄR TILL PLANOMRÅDET



3. Spritfabriken



4. Lagerhuset

KARKTÄR INOM PLANOMRÅDET



1. Blästringsverkstad, Gamla Engson samt trycksakverksad, i trä



2. Grön korridor med gamla järnvägsspår genomområdet



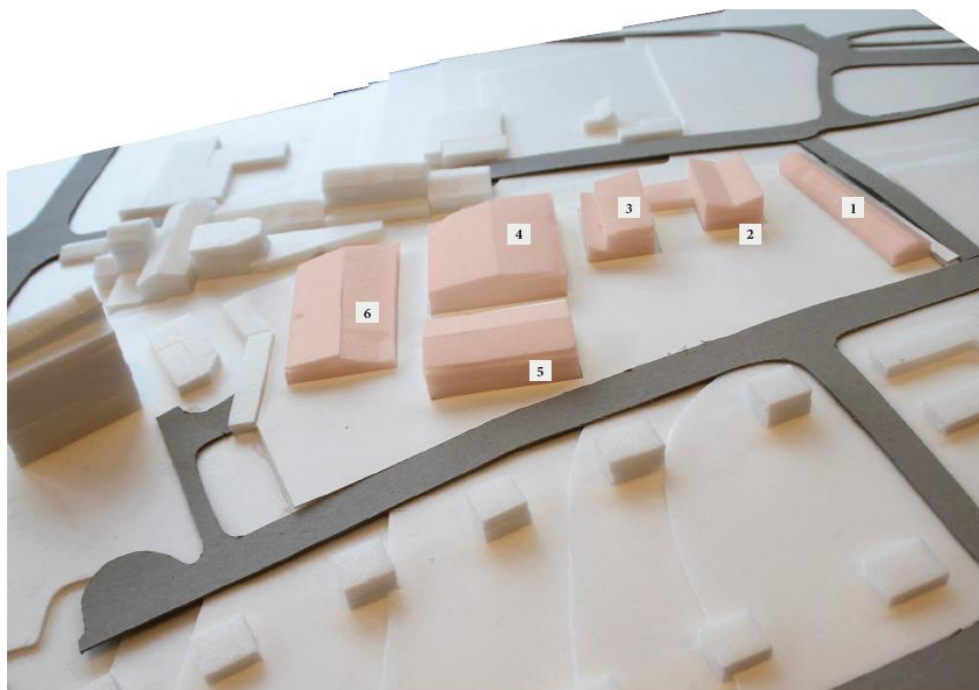
5. Vattentornet



6. Småskalig villabebyggelse

Området och omgivningar idag

- 1 Blästringverkstad
- 2 Blästringverkstad
- 3 Blästringverkstad
- 4 Trycksaksproduktion
- 5 Reklambyrå, glasmästeri, köksinredning, fotostudio mfl.
- 6 Svarveri, mekanisk verkstad



Modell 2014 av bebyggelse i planområdet, det så kallade Engsonområdet. Byggnad 1 uppförd 1965-73, byggnad 2 1961-86 och byggnad 3 1958-85 på plats för tidigare byggnad. Byggnad 5 är från 1964. Byggnad 4 och 6 är rivna. Lagerhuset till vänster, spritfabriken före restaurering till bostäder strax bortom,

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv antagen 2018

I Översiktsplan Eslöv 2035 ingår planområdet i det som har pekats ut som stadsomvandlingsområde med upp till 1600 nya bostäder fram till år 2035. Ny bebyggelse ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer. Särskild hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, risk, föroreningar, grönstruktur, riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer.

Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv antagen 2022

Sedan länsstyrelsen yttrade sig i samrådet över Gåsen har kommunen antagit en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv i syfte att få till stånd en mer blandad bebyggelse. Aktuellt planområde utgör tillsammans med Spritfabriken och Lagerhuset en första etapp i dessa intentioner. Nu aktuellt planförslag är i hög grad förenligt med fördjupad översiktsplans intentioner, planerings-principer och inriktningar för kommande planering enligt nedan.

Ur fördjupningen:

I järnvägsstaden kommer det att finnas både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen blir kompletterad med nya flerbostadshus och kontorslokaler. Det blir ett tätt och blandat område där

byggnader med tydlig Eslövs karaktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät och hög bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.

Vidare ur fördjupningen:

Planeringsprinciper för östra Eslöv

- *Samla utvecklingen i områden och stråk.*
- *Skapa förutsättningar för både verksamheter och bostäder där blandstad är ett viktigt ledord.*
- *Komplettera den befintliga bebyggelsen med olika sorters bostäder.*
- *Bevara brokigheten inom området och behåll element från tidigare markanvändning.*
- *Skapa tydligare stadsrum med fokus på att göra det mer attraktivt för fotgängare och cyklister.*
- *Arbeta aktivt med smitvägar och gena kopplingar som en grund för en finmaskig struktur i området.*
- *Lyft fram grönska och vattenhantering och använd dem för att skapa stads kvalitet.*
- *Säkra att livscykelperspektivet och resurshushållning genomsyrar alla faser av utvecklingen i östra Eslöv. Detta gäller såväl materialval för byggnader och anläggningar som lösningar för energi, avfall, vatten och avlopp.*

Och vidare angående kulturmiljö och gestaltning ur fördjupningen:

Inriktning för kommande planering

För att göra det tydligt vilken hänsyn och vilka aspekter kommande detaljplanering, exploateringsprojekt och bygglovshandläggning behöver beakta, listas nedan punkter att utgå från.

- *Ta utgångspunkt i den nationella politiken för gestaltad livsmiljö. För planområdets kulturmiljö är frågor angående ”estetiska konstnärliga och kulturhistoriska värden tas tillvara och utvecklas” särskilt tillämpliga.*
- *Använd kommunens kulturmiljöinventering. Eslövs kommun har inlett en inventering av tätorten för att, ur kulturmiljöperspektiv, identifiera särskilt värdefulla byggnader och områden. För östra Eslöv har inventering hittills genomförts för Kvarngatan med omgivande kvarter. Övriga delar av planområdet kommer att inventeras under 2022. Inventeringen är ett viktigt underlag i utformningen av den kommande exploateringen.*
- *I Järnvägsstaden och Bruksstaden ska alla beslut rörande den fysiska miljön som är äldre än 1960, inkludera ett omdöme ur kulturmiljösynpunkt.*
- *Bevara särskilt värdefulla byggnader.*
- *Inga miljöer ska rivras innan beslut om ny användning finns för platsen. Tillsyn tillämpas där miljöer förfaller.*

- *Integrera tillskott i stadsmiljön genom ta tillvara, respektera och bygga vidare på den befintliga miljön och dess kulturvärden. Infoga nytillskott i befintliga strukturer, men i eget uttryck.*
- *Använd industrispårens sträckningar som element i utformning och gestaltning av den fysiska miljön.*
- *Avyttra inte gatumark och parkmark, järnvägsspår, gång- och cykelvägar och liknande. Kommunens ansvar för allmän plats är central för utvecklingen av östra Eslöv.*
- *Bryt ner stora kvarter när tillfälle ges.*
- *Beakta särskilt spårområdet möte med östra Eslöv. Det öppna spårområdet med vattentorn, järnvägsviadukter och Kvarngatans betydelse och koppling ska vara tillgängliga och visuellt öppna. Siktlinjer tvärs över spåren i båda riktningar ska beaktas.*

Nu aktuellt planförslag tar sin utgångspunkt i fördjupad översiktsplans intentioner, planeringsprinciper och inriktningar för kommande planering.

Planprogram

Området och dess närhet har länge varit föremål för tankar om att detaljplanelägga för ny bebyggelse. Bland annat har ett planprogram från 2011 pekat ut området som ett av tre områden, kvarteret Fasanen, Spritfabriken och Engsonområdet som i tur och ordning bedömdes i behov av planläggning. Planprogrammets mål var *att ge förutsättningar för en levande stadsdel med blandstaden som förebild. Olika funktioner, bostadsformer, och verksamheter ger goda förutsättningar till utveckling av de centrala delarna av Eslöv.*

Gällande och angränsande detaljplaner

Gällande plan anger industriverksamhet som ej vållar närboende olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Angränsande detaljplaner anger i öster friliggande bostäder, i söder anges bostäder (Lagerhuset), i väster bostäder med centrumverksamhet (Spritfabriken), i norr småindustri av icke störande karaktär (Kavli). Om nu föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Bostadsförsörjningsstrategi

Relevanta punkter i urval ur Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsstrategi 2021 redovisas nedan. Eslöv befinner sig i en expansiv region där befolkningen kommer att öka. Befolkningstillväxten i kommunen är stabil men lägre än målet på cirka 1 procent per år. Den yngre och äldre befolkningen kommer att öka ytterligare under kommande år. Majoriteten av hushåll i Eslöv är en- eller tvåpersonshushåll och majoriteten av de ensamstående hushållen bor i Eslövs stad. Eslöv är en pendlingsstad och Eslöv har en större utpendling än inpendling av förvärvsarbetspersoner. Pendlingsströmmen är störst mellan Lund, Malmö och Höör. Majoriteten av bostäderna i kommunen är småhus med äganderätt, ungefär en tredjedel är lägenheter med hyresrätt. Cirka en sjättedel av bostadsbeståndet är

bostadsrätter. Det kommunala bostadsbolaget förvaltar majoriteten av hyresrätterna och är därmed ett viktigt verktyg i kommunens bostadsförsörjning.

Malmö-Lundregionen

Eslöv är även en del av den växande Malmö-Lundregionen, vars målbild är en hållbar sammankopplad storstadsregion och som har Sveriges bästa livsmiljö. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafiknära läge genom förtätning. Planförslaget tar ingen ny mark i anspråk och ligger cirka 400 meter från Eslövs tågstation med både goda tåg- och bussförbindelser.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-09-26 §104, att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan Örnen 4.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset anges följande:

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

Uttryck för riksintresset:

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

KULTURMILJÖ

Antikvarisk bedömning kulturhistoriska byggnader, miljöer och riksintresset

Planområdet ligger omgivet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Spritfabriken och Lagerhuset har nämnts liksom det nedlagda industrispåret som restaureras till GC-väg. Även gatunät, fastighetsgränser, och den närliggande och historiska infartsvägen Kvarngatan med sin kantande bebyggelse och gamla vattentorn kan nämnas. Fastighetsbildningen är styrd av det historiska vägnätet och järnvägsområdet. Dels det närliggande svängda industrispåret som format fastighetsgränser men också den diagonal som fastighetsgränser visar i riktning mot Medborgarhuset, där det en gång fanns en övergång över stambanan och vidare mot Kvarngatan. Inom planområdet har ingen enskild byggnad bedömts som

särskilt värdefull, men området består i sin helhet av en sammansatt och historiskt intressant miljö. Det är alltså området med sina omgivningar som sammantaget utgör en kulturhistoriskt intressant och värdefull stadsdel. Planförslaget avser foga in sig i detta genom att med sin nytillkommande bebyggelse tydligt och genom kontrast bidra med ytterligare ett tidlager och därigenom synliggöra stadsdelens historiska utveckling. Detta ställer särskilda krav på en omsorgsfull och medveten gestaltning av planområdet.

SERVICE

Planförslaget möjliggör bostäder, och verksamheter i centrala Eslöv, med korta avstånd till viktiga målpunkter och goda pendlingsmöjligheter. Närmsta dagligvaruhandel ligger bara ett stenkast från planområdet. I närheten av planområdet finns flera grundskolor och förskolor, samt den nya gymnasieskolan Carl Engström. Nya bostäder stimulerar centrum ytterligare och ger ett ökat underlag för fler servicefunktioner inom och runt planområdet.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter. Bilfri förbindelse med järnvägsstationen finns. Planområdet ligger nära Kvarngatan som är en viktig vägsträckning i östra Eslöv. I norra delen av Kvarngatan korsar Östergatan, som sträcker sig från västra Eslöv till Flygstaden i öster. Längs med Kvarngatan finns separerade gång- och cykelvägar på ömse sidor om vägen. På Östergatan finns trottoarer för gående, medan cykling delvis sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket fördelaktigt läge för kollektivtrafik och planområdet ligger cirka 400 meter från Eslövs järnvägsstation med goda pendlingsmöjligheter med både buss och tåg. Från Eslövs järnvägsstation går tåg till hela landet samt finns busshållplatser för både lokal- och regionbusstrafik.

Biltrafik

Från planområdet och österut är gatunätet fullt utbyggt mot Kvarngatan. Parallellt med Örnen fyras östra gräns löper Järnvägsgatan söderut mot Lagerhuset och norrut mot Kavlis anläggning och fungerar som infart till denna. Cirka 20 fordonsrörelser per dag med lastbil och ett trettiotal personbilar (personal) genereras av Kavlis verksamhet.

Parkering

Parkering för nuvarande verksamheter sker inom området. Detta medger planen också för tillkommande bebyggelse i den nordöstra byggrätten nedre plan. Parkeringsnorm tillämpas vid för tillkommande bebyggelse. Bilpool eller parkeringsköp på annan plats kan vid bygglov komma i fråga för hela eller för delar av det framtida parkeringsbehovet.

NATUR

Fastigheten är i dagsläget helt hårdgjord och alla obebyggda ytor är asfalterade. Närmsta grönområde är det smala stråket längs den nedlagda järnvägen som ligger intill planområdet och leder vidare mot Abullahagen i söder. Snärjet i öst kan också nämnas, liksom GC-vägens förlängning norrut som restaurerats och bevarat den impedimentsväxtlighet som kom med järnvägen.

Topografi

Planområdet är relativt plan, det sluttar med cirka en meter från Järnvägsgatan ner mot väster och den nedlagda järnvägen. Högsta punkten ligger i nordöst cirka 67 meter över nollplanet i planområdets nordöstra hörn mot Järnvägsgatan. Denna ligger i sin tur, och i detta läge över planområdet, på cirka 69,5 meter. Nivåskillnaden minskar succesivt söderut längs Järnvägsgatan, för att halvvägs till södra planområdesgränsen vara helt i nivå med planområdet på knappt 67 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet nästan uteslutande av moränlera eller lerig morän.

Markföroreningar

2010 gjordes i samband med ett avlägsnande av oljetankar en mark- och grundvattenundersökning och i samband med detta en sanering till nivån mindre känslig markanvändning. Ytterligare sanering behövs för att säkerställa känslig markanvändning. Planområdet har använts för industriändamål under lång tid och kan misstänkas innehålla markföroreningar. Markmiljöundersökning görs senast innan planförslaget antas, för att fastställa eventuella ytterligare föroreningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill- och dricksvatten

VA-nätet i kvarteret är sedan länge utbyggt. Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten och är utbyggt i området. Anläggningar för planområdet behöver kompletteras för den tillkommande bebyggelsen.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Tillgång till rekreativ miljö

Planförslaget ligger cirka en halv kilometer från Stadsparken och en kilometer från Skytteskogen/Trollsjöområdet/Snärjet/Abullahagen.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planförslaget kan komma att beröra barn som bor inom planområdet. Idag saknar planområdet någon utemiljö där barn kan vistas säkert.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och ger goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Buller

En bullerutredning är genomförd för fastigheten av Tyrens ”Trafikbullerutredning till detaljplan, Örnén 4, Eslöv. Slutrapport 23-01-23” Bullerutredningen inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande tåg- och vägtrafik och redovisar också verksamhetsbuller.

Vid antagandet gällande riktvärden trafikbuller

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden verksamhetsbuller

	Leq dag kl 08-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22-06
Zon A** Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

** För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt ljuddämpad sida dvs Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

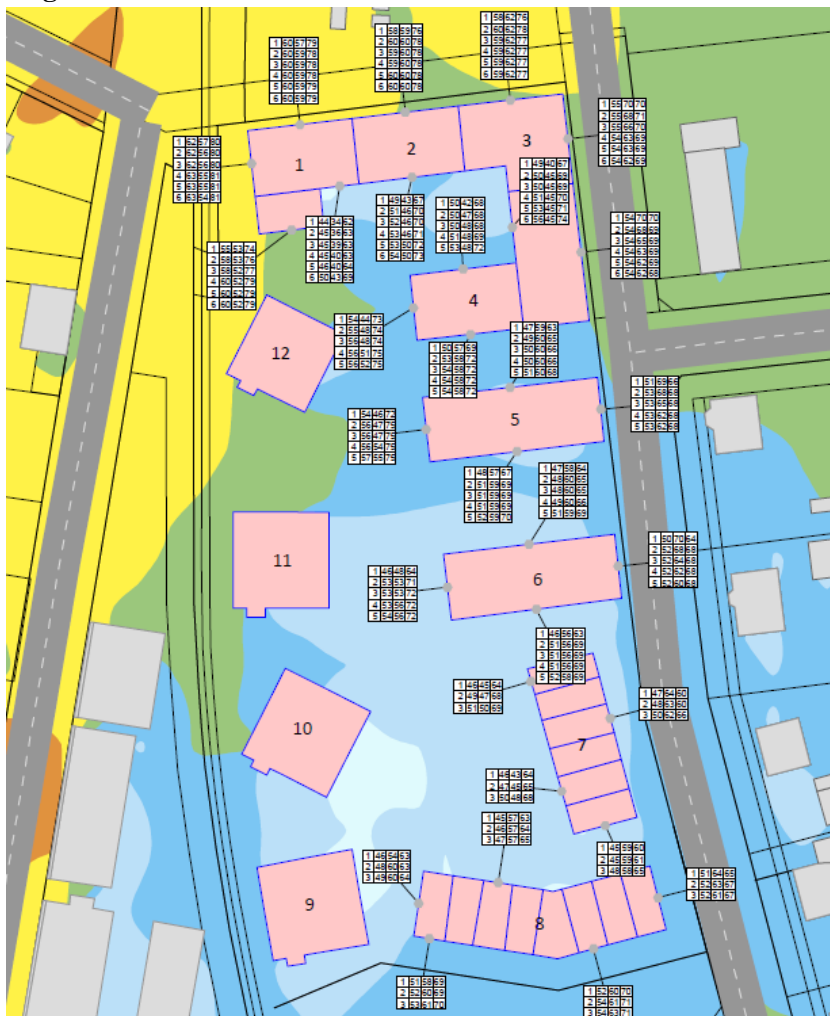
Utöver det ovan angivna så gäller följande frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.
- På minst en uteplats (som kan vara gemensam eller privat) gäller samma riktvärden som på ljuddämpad sida: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

Sammanfattning, resultat och slutsats av Tyrens utredning,

Beräkningsresultaten för planområdet redovisas som utbredningskartor med fasadnivåer nedan.

Vägbuller



Ekvivalent buller 2 meter över mark, grönt, under 60 dB, blått under 55 dB (ljuddämpad sida).
Tabellerna anger för de olika våningsplanen ekvivalentnivå, maxnivå väg, maxnivå järnväg.

Hus 1-4 Trafikbullerförordningens grundriktvärde (Leq 60 dBA) överskrids vid fasaden mot järnvägen för hus 1 vilket innebär att någon form av bullerskyddsåtgärd krävs för att tillåta bostäder här. En sådan åtgärd kan vara att anpassa lägenheternas planlösning så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida (Leq 55 dBA, Lmax 70 dBA). Sådan sida finns mot innergården för hus 1. Vid övriga huskroppar uppfylls grundriktvärdet och bostäder kan planeras fritt ur trafikbullersynpunkt. Dock överskrids riktvärdet för verksamhetsbuller, se avsnitt 5 nedan. Riktvärdena för uteplats (Leq 50 dBA, Lmax 70 dBA) uppfylls på innergården. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga privata uteplatser, tex. balkonger, planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Lamellhus 5-6 Grundriktvärdet uppfylls vid båda lamellhusen. Här kan bostäder planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga fasader förutom vid fasaden mot järnvägen för hus 5. Om en

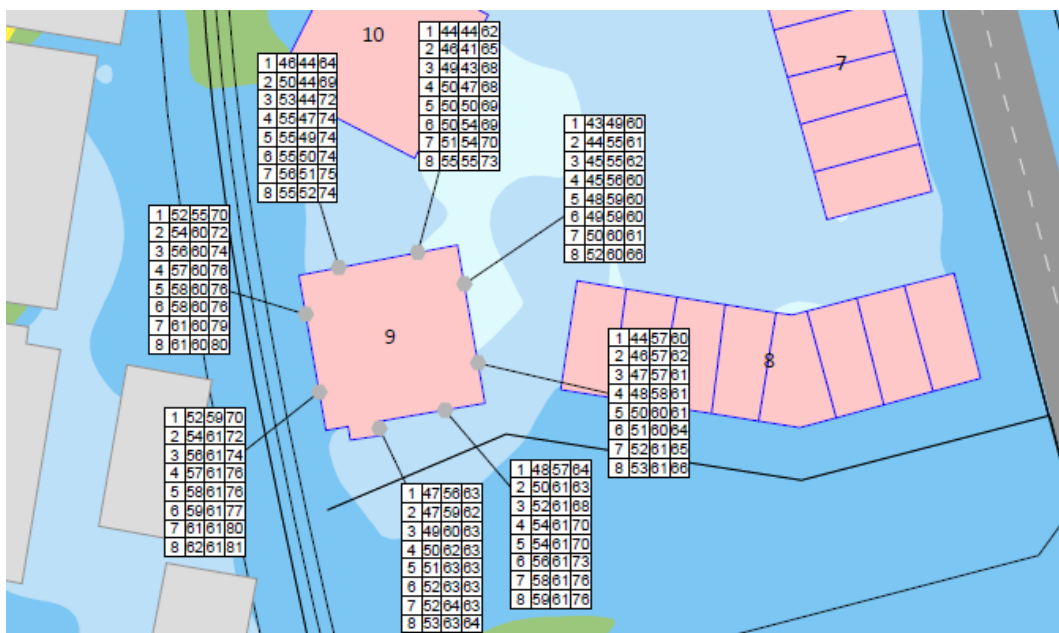
gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Radhus 7-8 Grundriktvärdet uppfylls vid radhusen vilket innebär att bostäder kan planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga fasader för hus 7 och vid den norra fasaden för hus 8. Här kan radhusens uteplatser planeras. Om det finns tillgång till bullerskyddad uteplats kan bostadens övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

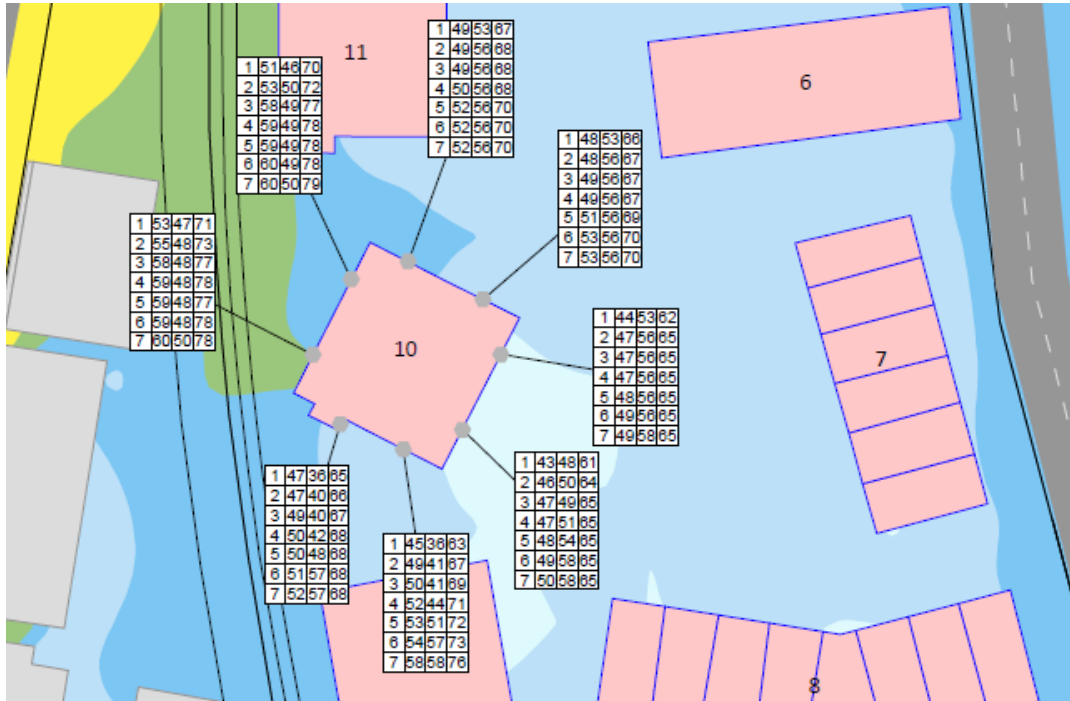
Punkthus 9-12 För punkthusen överskrids grundriktvärdet vid flera fasader och våningsplan. Där riktvärdet överskrids behöver planlösningarna anpassas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida. Sådan sida finns vid minst en (1) fasad för alla punkthusen. Riktvärdet för små lägenheter om maximalt 35 kvm uppfylls vid alla fasader och kan därmed planeras fritt. Föreslagen typplanlösningen, som visas i figur 3, medför att trafikbullerförordningen uppfylls för alla punkthusen. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid alla punkthusen. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Punkthus 9-12 För punkthusen överskrids grundriktvärdet vid flera fasader och våningsplan. Där riktvärdet överskrids behöver planlösningarna anpassas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida. Sådan sida finns vid minst en (1) fasad för alla punkthusen. Riktvärdet för små lägenheter om maximalt 35 kvm uppfylls vid alla fasader och kan därmed planeras fritt. Föreslagen typplanlösningen, som visas i figur 3, medför att trafikbullerförordningen uppfylls för alla punkthusen. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid alla punkthusen. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

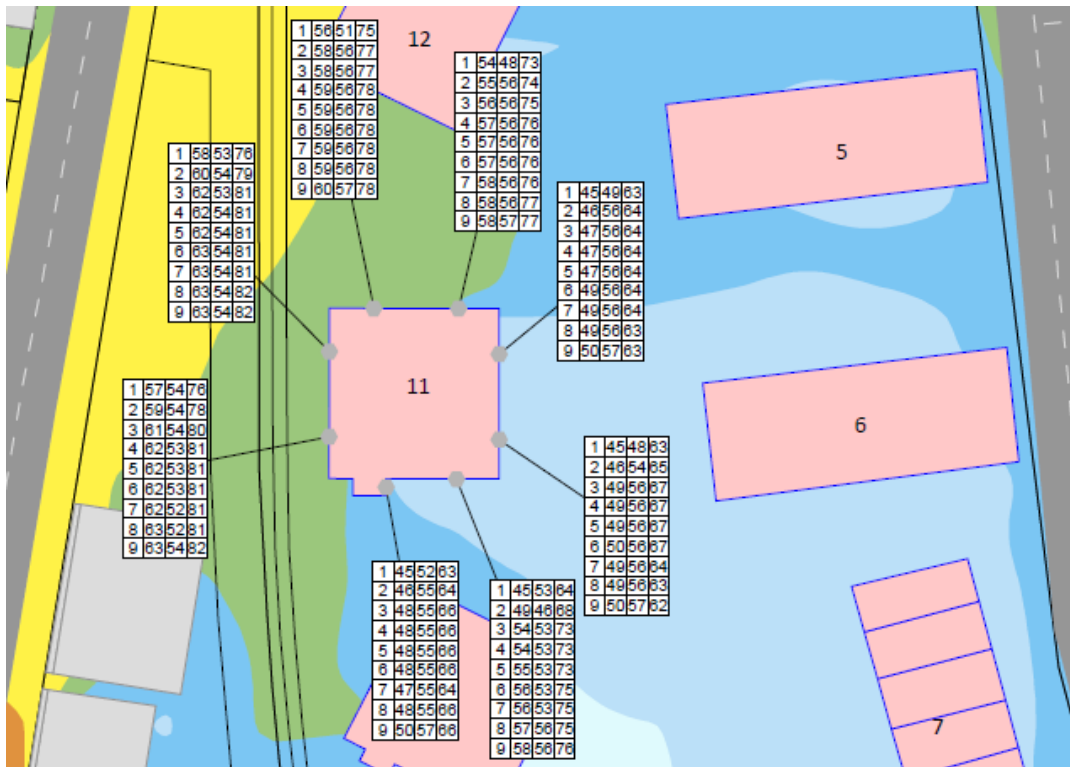
Bullernivåer hus 9



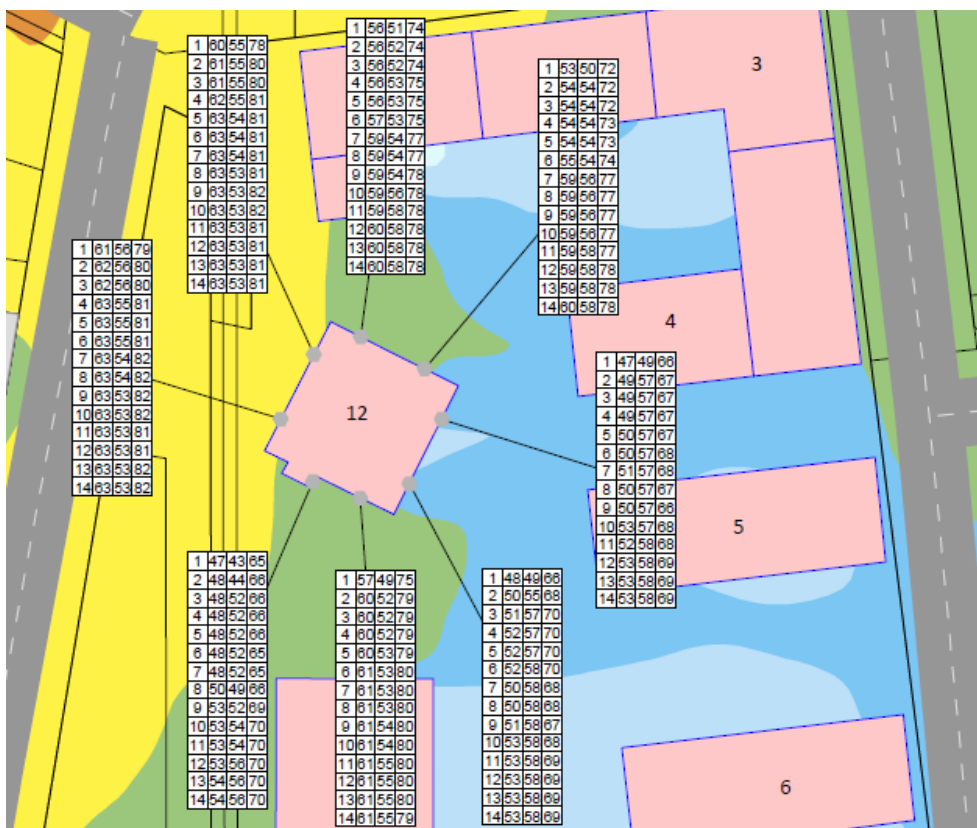
Bullernivåer hus 10



Bullernivåer hus 11



Bullernivåer hus 12



Möjlig planlösning i de fyra punkthusen i västra delen av planområdet.

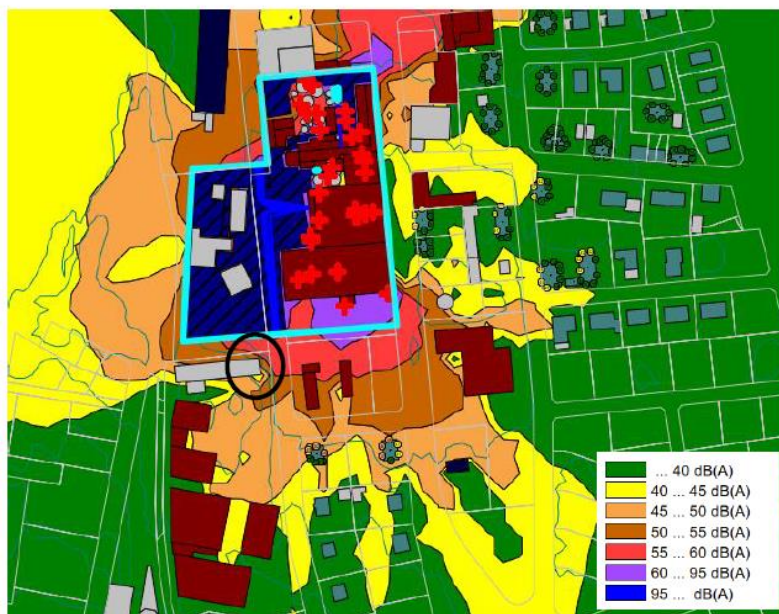
Industribuller

Planområdet tangerar i sin nordöstra del 50-55 dB, vilket enligt boverkets riktvärden för verksamhetsbuller medför att hälften av rummen bör ha tillgång till ljuddämpad sida (innergården). Då fasad mot innergården har relativt höga max-ljudnivåer från tåg kan det visa sig svårt att anordna lägenheterna större än 35 m².

Norr om planområdet ligger O. Kavli. Verksamheten är en tillståndspliktig verksamhet med beslutade villkorsvärden för buller vid närmaste bostäder. För nya bostäder gäller dock Boverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller.

Den senaste bullerutredningen av verksamheten (2021-09-27) visar att de planerade bostadshusen inom Örnen 4 riskerar att överskrida riktvärden för zon A (50 dBA) vid hus 3 norra och nordöstra fasad, se figur 4.

Överskridandet innebär att lägenheterna mot dessa fasader bör utformas så att hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida. Med planerad kvarterstruktur bedöms riktvärdena för ljuddämpad sida avseende verksamhetsbuller uppfyllas mot innergården. Riktvärdena för ljuddämpad sida avseende trafikbuller överskrids dock för de två översta våningsplanen på grund av maximala ljudnivåer från järnvägen. Riktvärdet överskrids med 1-4 dBA. Om inget avsteg från riktvärdet accepteras behövs någon form av åtgärd här, tex. bullerskyddsskärm vid järnvägen.



Figur 6. Utklipp från Swecos utredning "PM Externbullerutredning O.Kavli Eslöv" daterad 2021-09-27. Orangebrun zon indikerar ljudnivåer över 50 dBA dagtid från verksamheten vid tänkt position för hus 3 inom Örnen 4 (svart ring).

Utdrag bullerutredningen visar industribullerförhållanden kring Kavli och slutsatser kring nordöstra delen av fastigheten.

RISKER

En riskutredning är genomförd för fastigheten (Gaupa, 2018-08-24). Risker som har med stambanan, bensinstationer, Kavlis och Orklas verksamheter inventerats och sammanfattas nedan.

Stambanan

Den föreslagna placeringen med flerbostadshus vid ett avstånd om 130 meter från järnvägen att en fördjupad riskvärdering skall utföras, som utgår från vilka olycks-händelser som kan inträffa och vilka konsekvenser dessa får. Dessa analyser visar att såväl individrisken som samhällsrisken ligger väl under nivån för acceptabel risk. Vid sidan av att jämföra med de beräknade absoluta risknivåerna, beskrivna

som en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens, och Länsstyrelsens förslag till riktlinjer finns fyra övergripande principer vid värdering av huruvida en risk är acceptabel eller om olika riskreducerande åtgärder bör övervägas. I enlighet med rimlighetsprincipen diskuteras olika riskreducerande åtgärder. I enlighet med proportionalitetsprincipen är nyttan stor av att exploatera det aktuella området med goda kommunikationsmöjligheter. Den marginellt förhöjda risken från järnvägsolyckor med farligt gods berör inte tredje man, utan den som har nytta av etableringen – de boende; vilket är i enlighet med fördelningsprincipen. Avståndet är så pass stort att sannolikheten för katastrofer, med flera dödsfall, är mycket litet, lägre än 1×10^{-8} per år. Detta är i enlighet med principen om undvikande av katastrofer.

Bensinstationerna

Även vid en mycket allvarlig olycka med brandfarlig vätska, såsom bensin, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt en studie av VTI. Bensinstationerna Preem och Ingo ligger på ett avstånd av 50 meter respektive 75 meter från de planerade bostäderna. Boverket rekommenderar dock 100 meter. Ett kortare avstånd kan motiveras av att det finns skyddande bebyggelse mot planområdet.

Kavli

För etanol är det vid leverans när transporten passerar intill planområdet, som en olycka med antändning skulle kunna leda till letala förhållanden inom planområdet (riskavståndet är 25 meter). För Kavli skulle en olycka med ammoniak vid stabil skiktning och vind från nordöst kunna medföra en situation med letalt höga gaskoncentrationer inom planområdet, sannolikheten för detta är dock, enligt beräkningar av Tyréns, mycket låg och motsvarar en händelse per sju miljoner år. Den låga sannolikheten innebär att risknivån hamnar inom vad som kan definieras som acceptabel risk. Trots detta, bör undersökas möjligheter att ytterligare reducera risken. För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen.

Orkla food

Den planerade bebyggelsen ligger på ett avstånd av 500 meter från fabrikslokalerna. Enligt en riskanalys av Tyréns är detta tillfyllest. Risker till följd av verksamheten vid Orkla food antas således inte annat än ytterst marginellt påverka samhällsrisken eller individrisken vid det planerade bostadsområdet.

Eventuella åtgärder beskrivs enligt analysen i utredningen; "Risknivåerna inom planområdet till följd av verksamheter inom Kavli, är enligt riskutredningen inte sådana att de överskrider de riktlinjer som anges för acceptabel risk. Dock bör naturligtvis ändå övervägas olika åtgärder, enligt exempelvis rimlighetsprincipen. Kring etanol är det främst leveranser som är kritiska. Vid ett haveri med antändning kan strålningsvärmen leda till risker upp till ett tiotal meter från branden. Frigjord vätska kan även rinna iväg bort från utsläppet och där antändas. En åtgärd att begränsa risken för strålningsvärme är att utforma bostadsområdets nordöstra hörn, mot leveransvägen för etanol, som skydd mot strålningsvärme, exempelvis en byggnad, eller mur, utan fönster." Planen föreslår därför att bestämmelser om ventilationsintags respektive uteplatsers placering liksom markens höjdsättning för att hindra eventuell spridning av etanol, införs.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en äldre småindustrimiljö får en ny användning som bostäder. På detta sätt utgör den en viktig del i stadsomvandlingen som sker i Eslöv öster om järnvägen. Staden berikas, komplexitet, dynamik, täthet och närhet ökar.

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. En undersökning angående behovet av en miljöpåverkan är gjord. I undersökningen görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte kommer att riskera en betydande (negativ) miljöpåverkan varför ingen ytterligare miljöbedömning behövs.

Påverkan på riksintresset, antikvarisk bedömning

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset anges av Riksantikvarieämbetet följande: *Stadsmiljö -järnvägsstad - som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad.*

Uttryck för riksintresset:

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

I dessa delar av staden är ovan (av oss) fetmarkerade motiv och uttryck angående riksintresset tydliga.

Planområdet ligger i omedelbar närhet till de järnvägsmiljöer riksintresset omtalar. Ett starkt motiv för att arbeta med detta område har varit att tillvarata, utnyttja, bevara, stärka och säkra de miljöer vi här talar om. I avsnitt, tidigare i planbeskrivningen, har Spritfabriken, Industrispårets dragning, Lagerhusets närhet de insomnande industrimiljöerna omnämnts. Tanken är att dessa miljöer behöver skänkas en förnyad användning och därmed ett bevarande. Nyanvändning, integrerad i historiska miljöer, spår och platser. På så vis har exploateringen

ambitionen att injicera ny ekonomi och nytt socialt liv i den stomme som den kulturhistoriska miljön utgör och vända det förfall som annars hotar platsen. Förhoppningen är att denna förnyelse snarare säkrar värden i riksintresset än stjälp dessa och att genomförandet av planen, i sitt sammanhang därför stärker nämnda intresse och kulturmiljö.

Planförslagets genomförande medför visserligen att befintlig bebyggelse inom planområdets tomtmark kommer att ersättas med ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse är ur flera synpunkter uttjänt och bedöms inte ha de större värden som skulle motivera ett bevarande. Vidare avses järnvägssträckan mellan spritfabriken och nu aktuellt planområde restaureras. Planförslaget avser vidare, genom sin utformning på vår tids villkor, inte underordna sig det äldre bebyggelsemönstret utan snarare i kontrast understryka och därmed synliggöra omgivande kulturmiljöer från en annan tid. Planförslaget tar också fasta på den komplexitet och monumentalitet som Spritfabriken, Lagerhusets och järnvägens stora former tecknar sig. Vidare annonserar sig området med tydlig gräns till sin omgivning och genom sin egenart som ett ytterligare nytt landmärke i järnvägsstadens utveckling. Se vidare volymstudier under kapitel planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Området riskerar inte att överskrida MKN luft. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m³ i Eslövs tätort och 5–8 µg/m³ på landsbygden.

Vattenkvalitet

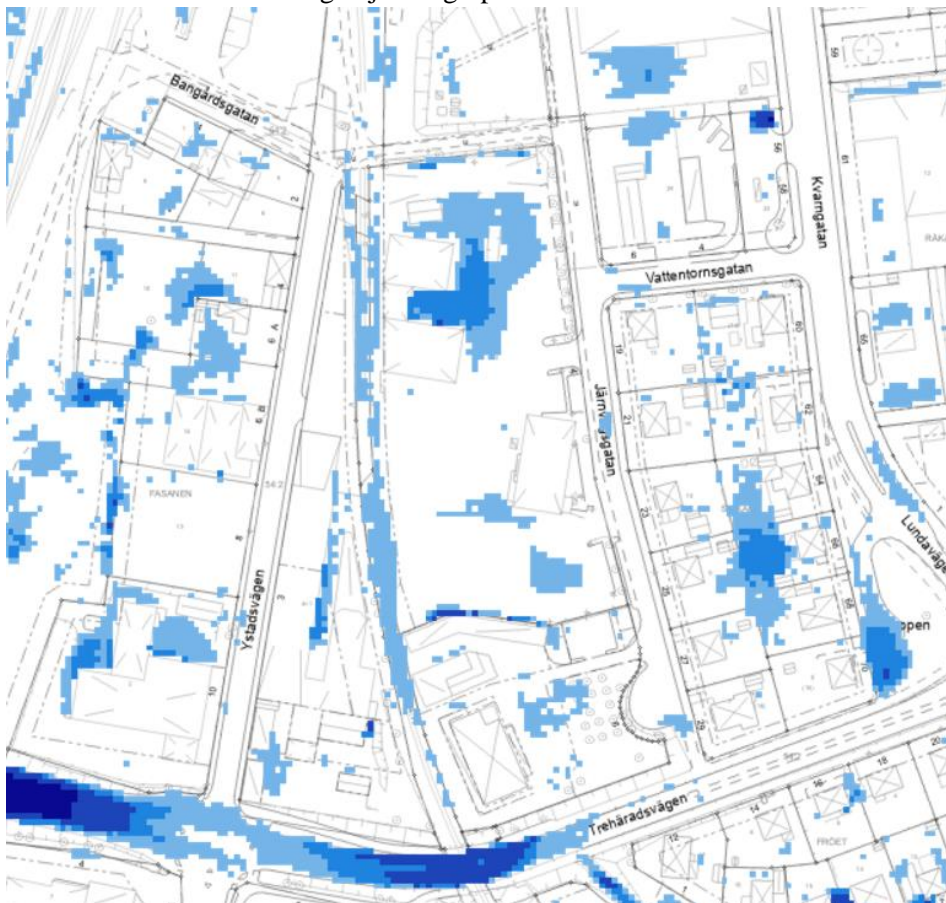
Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planförslaget ligger inom det grundvattenområde som har identifierats inneha god kemisk och kvalitativ status. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Bråån: Kävlingeån-Damm i Rolsberga. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå MKN-vatten förbättras vid ett genomförande av planen då planförslaget inte tillför föroreningar utöver de som nuvarande markanvändning ger. Marken kommer att genomgå en sanering från konstaterade föroreningar och dike för omhändertagande av dagvatten anordnas i allmän platsmark (GC-väg) som en fördröjning och ett första steg i rening innan vatten går till befintligt dagvattennät.

DAGVATTEN

Idag är hela fastigheten hårdgjord vilket belastar systemet på dagvattensystemet maximalt. För att minimera att dagvattensystemet översvämmas vid extrema skyfall bör vattnet absorberas eller fördröjas i vegetativa ytor. Gårdsutrymmena bör utformas minimalt hårdgjort och med dagvattenfördröjning inom fastigheten. Vidare avses dagvatten ledas till och fördröjas i området för GC-väg innan det leds vidare till dagvattennätet och mot Kävlingeån. Idag har fastigheten en anslutningspunkt i gatan österut. Ny anslutning till dagvattennätet kan efter fördröjning ske även västerut mot Ystadvägen.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt skyfallskartering från 2023 över Eslövs tätort, drabbas inte planområdet av översvämningar vid extrema skyfall mer än i lokal befintlig asfalterad gårdsmiljö. Marken bör doseras så att skyfallsvatten ohindrat rinner mot GC vägen i väst och efter fördröjning vidare ner i viadukten på Trehäradsvägen. Planbestämmelse om markens lutning införs. Markvatten rinner också söderut längs Järnvägsgatan och vidare ner i samma viadukt. Då planområdet sluttar lätt åt sydväst mot järnvägsspåret, bör här finnas utrymme för en fördröjning innan det breddar ner mot viadukten under nedlagda järnvägsspåret.



Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering, hundraårsregn och instängda områden

NATURLIV OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Ny vegetation

Planförslaget föreslår att delar av den asfalterade marken bryts upp och ersätts med genomsläppliga markmaterial såsom grus och gräs. Vegetation bör planteras inom planområdet, vilket kommer förbättra den biologiska mångfalden inom området, men även för hela närområdet i stort. För att gynna den biologiska mångfalden bör utemiljö planeras med stor variation.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Grundläggningsförhållanden är inte utredda men kommer att göras efter samrådet men innan nästa skede i planprocessen, då planen går ut på granskning.

MARKRADON

Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för radon. Högriskområden kan dock förekomma lokalt med hänsyn till Eslövstraktens geologi. Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar har utretts, konstaterats och i delar sanerats till mindre känslig markanvändning. Markföroreningar kommer att behöva saneras ytterligare, till känslig markanvändning i kvarteret.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Kommunledningskontoret bedömer att planområdet inte har några negativa konsekvenser på hushållningen med naturresurser, eftersom planförslaget inte tar någon ny mark i anspråk. Planförslaget är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv och som möjliggör bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär en större förändring i stadsbilden. Planområdets extensiva verksamheter och låga bebyggelse ersätts med bostäder, i som högst fjorton våningar, och en ny central stadsdel växer fram och bildar kärna i det som i fördjupningen av ÖP kallas järnvägsstaden. Vidare kommer området trots exploatering att bjuda mer av utemiljö, grönska, stråk och inte minst tillgänglighet och minskade kvarter och omvägar.

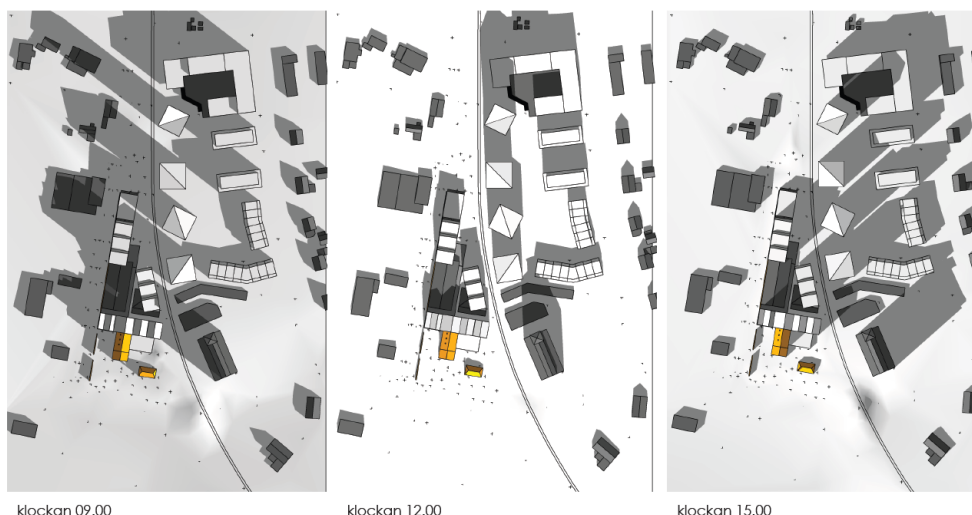
ARKEOLOGI

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av planområdet. Om fornlämningar upptäcks i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploitören ska kontakta länsstyrelsen.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Området är anpassat efter solens rörelser, slutet i norr, lågt i söder, med öppningar öster och västerut. Efter dygnets och årets skiftningar, kommer alltid sollägen att finnas, om än inte överallt samtidigt eller på samma plats alltid.

Kommunledningskontoret har genomfört en enkel skuggstudie, för att se hur solförhållandena och skuggningen skiftar under ett dygn. Genom planförslaget nordliga läge och höjdanpassning i förhållande till befintlig bostadsbebyggelse är skuggning begränsad. Under vinterhalvåret samt på kvällar under sommarhalvåret kommer dock en begränsad skuggning att ske av befintlig bostadsbebyggelse.



Skuggstudie vårdagjämning 20/3 2021

TRAFIK

Planområdet genererar enligt kommunens parkeringsnorm ett behov av ca 130 p-platser. Om alla bilar gör fyra trafikrörelser per dag, ger detta cirka 500 rörelser totalt per dag. Parkering är möjlig till största del under mark. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas mellan planområdet och Kvarngatan. Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik till och från området på Vattenverksvägen, men ingen genomfartstrafik kommer att ske. Parkeringen kommer att ske enligt kommunens parkeringsnorm på plats eller genom parkeringsköp på kvarteret Fasanen.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur kan fortsätta byggas ut utan större förändringar av befintliga nät om fördröjning av dagvatten sker enligt dagvattenstrategierna.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012.

Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden, etc. Planförslaget bygger vidare på befintlig stad och säkerställer kulturvärden i planområdet och dess omgivning. Området ges funktionella

bostäder, grönytor och kopplingar till befintlig stad och land. Planförslaget tar fasta på majoriteten av preciseringar och förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Tillgång till rekreativ miljö

Området i sig själv omvandlas till en tillgänglig, transparent och befolkad plats med gårdsmiljöer och bostäder på en yta som tidigare var otillgänglig och avskild.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. För att skapa säkra kommunikationsmöjligheter till, och förbi, planområdet, planläggs en gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan, där trafiken inte behöver interagera med biltrafiken inom verksamhetsområdet.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet. Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvar för utbyggnad av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtal. Utbyggnad inom kvartermark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan Kommunledningskontoret och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Eslövs kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningar, erforderlig fastighetsbildning etc. som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Ett iordningställande av gc-väg på det nedlagda järnvägsspåret, bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom området kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer också att reglera samordningen mellan kommunen och exploatören under genomförandet av detaljplanen. *Rättigheter för körtrafik x samt gång-och cykeltrafik z tillskapas innan planens antagande.*

Andra avtal

Avtal behöver tecknas mellan fastighetsägaren och Kraftringen för att reglera flytt av elcentral.

Exploatering

Kostnad för iordningställande av gc-väg på det nedlagda järnvägsspåret kommer delvis att belasta kommunen. Pengar behöver avsättas i kommunens investeringsbudget för att projektera och bygga ut gc-vägen. Fördelning av kostnaderna mellan kommunen och exploitören kommer fastställas i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmarken inom planområdet ingår i fastigheten Örnen 4. Allmän plats ingår i kommunens fastigheter Örnen 12, Örnen 13, Örnen 14 och Eslöv 54:11.

Fastighetsindelningen behöver inte ändras för att genomföra detaljplanen.

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas för att bilda fler fastigheter inom planområdet. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning finns inom planområdet. Om avstyckning sker för att bilda fler fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva inrättas för gemensamma funktioner och utrymmen. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsåtgärder

Inom planområdet finns en ledningsrätt för optokabel som kan behöva upphävas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på exploitören att hos Lantmäteriet ansöka om eventuellt erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av ledningsrätt.

Servitut

Örnen 4 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning mm och ett avtalsservitut för kraftledning. Exakt lokalisering är inte utredd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg
Planchef

Torsten Helander
Planarkitekt

2024-11-28

Torsten Helander

+4641362995

Torsten Helander@eslov.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för del av ÖRNEN 4 m.fl., Eslövs kommun, Skåne län

Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 23 mars 2021 §34 att skicka detaljplan för på samråd. Detaljplanen har varit utställd för samråd 31 mars till 28 maj 2021. Totalt har 22 yttranden inkommit, varav 14 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.

Planen förbereddes våren 2024 för granskningsbeslut men återremitterades 2024-08-20 §132 i syfte att: *Åstadkomma större allmän grönyta i södra delarna genom att minska antalet byggkroppar i området och se på möjligheten att sänka bygghöjden på husen. Byggnationen mot Järnvägsgränd är för hög och behöver sänkas. Som en del ingår att utreda möjligheten för boendeparkering vid yta på Ystadvägen. Parkeringen kan eventuellt också möjliggöra för långtidsparkering för järnvägsresenärer. De fyra högre husen på området bör få en bestämd placering i detaljplanen och att husen bidrar till en arkitektonisk kvalitet kopplat till Spritfabriken.*

Sammanfattning av förändringar sedan samrådet

- Höjderna på, kvarteret i norr har sedan samrådet minskats med 3 meter mot gatan.
- Kvarteret, mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med sina kortsidor (12+12 m) och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskats på dessa två kvarvarande lameller till 16 meter och dessutom har ett krav på en indragen översta våning införts, vilket ger en fasadhöjd mot gatan om högst 12 meter.
- Radhusen i söder har minskats med 6 meter i totalhöjd och ett av radhusen har tagits bort. De kvarvarande två har orienterats mer längs gatan och mot gräns i söder för att ge mer rymd inne i kvarteret.
- Detta ger också mellan 650 och 1550 m² mer grönytor beroende på om p-garage byggs på plats eller genom parkeringsköp i närheten.
- Möjligheten till parkering på annan plats genom parkeringsköp beskrivs kortfattat.
- Planen övergår, med hänvisning till länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen från att handläggas med ett standardförfarande till att handläggas med ett utökat förfarande.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunledningskontorets 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 och regionala myndigheter

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

2. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.2	Kultur och fritidsnämnden	i.e
2.3	Vård och omsorgsnämnden	i.e
2.4	Räddningstjänsten Syd	m.e
2.5	VA-syd	m.e
2.6	Kraftringen	m.e
2.7	MERAB	i.e.

3. Sakägare och övriga

3.1	Ebo	m.e
3.2	Kavli	m.e.
3.3	Yttrande från brf Lagerhuset KS2017.0241-25	m.e.
3.4	Yttrande boende i Lagerhuset KS2017.0241-27	m.e.
3.5	Yttrande från privatperson KS2017.0241-26	m.e.
3.6-3.7	DBM säkerhet och sakägare dnr. KS2017.0241-36	m.e.
3.8	Swedavia, Malmö airport	i.e.
3.9	Skanova	i.e.
3.10	Centerpartiet i Eslöv	m.e.

1. Statliga, nationella, regionala myndigheter och bolag

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att restaurera området genom att möjliggöra för cirka 200 bostäder och centrumfunktioner i området. Bebyggelsen avses ha varierat våningstal med som högst 14 våningar. Gällande detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för Kvarteret 365 Örnen och del av järnvägsområdet i Eslöv laga kraft (1963-05-09) med dithörande stadsplanebestämmelser. Stadsplanebestämmelserna möjliggör industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Byggnads höjd får uppföras till 12 meter dock få för särskilt fall kunna medgivas större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.

För området gäller översiktsplan Eslöv 2035, översiktsplan för Eslövs kommun. Enligt översiktsplanen är området utpekade som stadsomvandling med blandad bebyggelse. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att synpunkter lämnats som inbegriper aktuellt område gällande hälsa och säkerhet – risker från verksamheter, riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget ingår i samrådsförslag för Fördjupning av översiktsplan Östra Eslöv som har varit på samråd mellan 2021. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risker från verksamheter, riksintresse för kommunikationer och kulturmiljövård, miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Detaljplanen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Eslöv [M182]. Riksintresset motiveras av ”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.” Planområdet utgör av en spåransluten industrimiljö från 1900-talets första hälft, den ligger dessutom tätt intill andra kulturmiljöer som är centrala för Eslöv som järnvägs- och industristad. Detaljplanen innebär att samtlig bebyggelse inom planområdet rivs och ersätts med ny bostadsbebyggelse upp till 43 meters höjd.

Länsstyrelsen ser risk för att riksintresset påtagligt skadas då läsbarheten av Eslöv som järnvägs- och industristad minskar. Länsstyrelsen har i samband med Fördjupning av översiktsplan för Östra Eslöv framfört att storskalig bebyggelse kan ge en visuell barriärverkan längs järnvägsspåret och dessutom bryta mot stadens skala på ett sätt som inte är förenligt med riksintresset.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en antikvarisk bedömning av hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till riksintressets värden, i synnerhet till följande uttryck för riksintresset (uttrycken kan även finnas utanför planområdet men påverkas av planens genomförande):

- Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden.
- Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär.
- Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar.

Som stöd för den antikvariska bedömningen bör kommunen även ta fram volymstudier som visar hur planens genomförande påverkar Eslövs relativt småskaliga karaktär. Det bör också utredas om den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka den visuella koppling som finns idag mellan stationsområdet och lagerhuset.

Länsstyrelsen vill framföra att det finns inget som säkerställer att rivningar och exploatering inom det sagda planområdet utesluter rivningar och exploatering i kringliggande område. Kommunen redovisar inte hur den bebyggelse som föreslås inom planområdet och den nya stadssiluetten kommer att påverka kulturmiljövärdena. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att detaljplanen inte riskerar betydande miljöpåverkan utan menar att denna risk finns avseende inverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver förtydliga hur dagvattenhanteringen ska ske för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Då det finns föroreningar inom planområdet är det lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att det tillgodoses att de försiktighetsmått som behövs är förenliga med planen.

Hälsa och säkerhet – risker från verksamheter

Planförslaget möjliggör bostäder och centrumändamål i byggnader för ett stort antal personer. Centrumändamål inbegriper samlingslokaler. Planförslaget innebär att känsliga individer eller svårutrymda verksamheter för barn, äldre och sjuka kan finnas i planområdet. I anslutning till planområdet finns ett verksamhetsområde där O.Kavli AB bedriver livsmedelsproduktion. I produktionen hanterar Kavli vissa farliga ämnen, främst blandningar av etanol och ättiksprit, samt svetsgaser och ammoniak. Ammoniakgasen är kylmedia i ett platsbyggt kylsystem med en total mängd ammoniak uppgående till ungefär 1,5 ton. Avståndet mellan kylanläggning och planområdet är cirka 100 meter.

Till planförslaget hör en riskutredning (Gaupa, 2018- 08-24). Planförslaget redogör för att det inom Kavli finns en kylanläggning och har redogjort för kylanläggningens omgivningspåverkan. En av åtgärderna som i riskutredningens slutsatser är att *”För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen. Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme.”* Länsstyrelsen noterar att bostads- och centrumändamål föreslås i nordöstra delen där riskutredning föreslår att människor varaktigt inte ska uppehålla sig i.

Länsstyrelsen har inom miljöprövningsdelegationen ett pågående miljöprövningsärende (dnr 551-3991-2020) och har därigenom tagit del av ”Riskutredning av ammoniak i kylanläggning-utsläpp till luft (2020-11-13)”. Ur denna riskutredning går att utläsa att aktuellt planområde ligger inom ett område där koncentrationer i nivå med AEGL-2 och AEGL-3 kan uppkomma, i händelse av ett större läckage från kylanläggningen. I riskutredningen presenteras vissa åtgärder för hur Kavli kan hantera konsekvenserna av ett utsläpp av ammoniak. Riskutredningens slutsats är att resultatet från konsekvensanalysen visar tydligt att konsekvenserna vid ett utsläpp är allvarliga. Länsstyrelsen konstaterar samtidigt att utredningen har tagits fram utifrån ett verksamhetsperspektiv och inte utifrån en lokaliseringsfråga utifrån ett detaljplaneperspektiv.

Länsstyrelsen hade specifika synpunkter på kylanläggning även i samrådsyttrande om ny fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv.

Länsstyrelsen menar att det inte går att bedöma markens lämplighet enligt plan-och bygglagen utifrån den riskutredning som bilagts planen då ny kunskap kommit till i miljöprövningsärendet som behöver tas i beaktning. Länsstyrelsen menar att kommunen måste bedöma riskfrågan vidare utifrån ny kunskap. Länsstyrelsen rekommenderar även kommunen att samråda med räddningstjänsten i frågan.

Hälsa och säkerhet – buller från väg och järnväg

Länsstyrelsen noterar att enbart buller från tåg- och vägtrafik har bedömts. Länsstyrelsen saknar bedömning av industribuller samt transporter till och från verksamheter. Detta behöver tas med i bedömningen om sammanvägt buller.

Enligt utförd bullerutredning är planområdet bullerutsatt från bland annat järnvägen. De så kallade punkthusen och det nordvästra huset (omnämnd som ”hus 1” i utredningen) klarar inte gällande krav på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Utredningen rekommenderar en lösning där minst hälften av bostadsrummen för lägenheter överstigande 35 m² placeras mot ljuddämpad sida. Utredningen konstaterar dock att formen på huskropparna gör det svårt att klara detta och rekommenderar att bullerproblematiken även hanteras med tekniska lösningar.

Länsstyrelsen konstaterar samtidigt att även om planbestämmelsen reglerar frågan så riskerar planförslaget att inte bli genomförbart. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att tekniska lösningar inte är en godtagbara såsom att skärma hela eller delar av fasaden genom att skapa en dubbelfasad med hjälp av täta loftgångar, glasskiva utanför fönster, glasade fasader eller liknande lokala skyddsåtgärder för att uppnå riktvärden vid den fasaden. Länsstyrelsen påminner om att riktvärdena ska anges vid fasad. Den beräknade bullernivån förändras därför inte av om ett fönster kan öppnas eller ej. Ljudnivån ska räknas vid fasad utan glas framför fasaden eller liknande.

Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser dels för att säkerställa markens lämplighet.

Boverket har en vägledning om reglering i detaljplan gällande buller.

Hälsa och säkerhet – industribuller

Länsstyrelsen vill påminna om att ett miljötillstånd innebär en rättighet för verksamhetsutövaren att bedriva sin verksamhet i enlighet med tillståndet på de fastigheter som tillståndet omfattar. Detta gäller oavsett om verksamhetsutövaren vid tidpunkten för planläggning inte utnyttjar tillståndet fullt ut. Av den anledningen kan kommun och Länsstyrelse inte enbart beakta den omgivningspåverkan som verksamheten ger vid planläggningstillfället, utan också all form av verksamhet som miljöbalkstillståndet möjliggör, oavsett om den bedrivs eller inte.

Miljötillstånd har ofta villkor gällande hur mycket verksamhet har rätt att bullra.

Länsstyrelsen saknar redogörelse för om industribuller påverkar planförslaget. Därutöver vilka vägar som utgör transporter till och från verksamheter.

Länsstyrelsen saknar bedömning av industribuller från verksamhet samt transporter till och från verksamheter i förhållande till markens lämplighet för sitt ändamål. Länsstyrelsen menar att denna fråga ska tas i beaktning i planarbetet och sammanvägas med övriga bullerkällor.

Boverket har tagit fram allmänna råd gällande industribuller.

Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär BFS 2020:2

Ytterligare vägledning i frågan finns på Boverkets Kunskapsbank [Tema industribuller](#)

Hälsa och säkerhet - markföroreningar

Länsstyrelsen utläser ur planhandling att markföroreningar är konstaterade och ytterligare undersökningar och åtgärdsförslag kommer att ske innan planens antagande. Plankartan har försetts med villkor om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen förutsätter att föroreningsfrågan är utredd inför granskningskedet och att detta redogörs för och säkerställs i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet – risker kopplade till elektromagnetiska fält/transformatorstationer

Planförslaget möjliggör en teknisk anläggning i närheten av bostadsändamål. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningens elektromagnetiska fält. Detta särskilt med tanke på planförslaget ger byggrätt för bostäder direkt intill byggrätt för anläggningen. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetiskt fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag menar Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget skulle kunna riskera att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Detta på grund av riksintresse för kulturmiljövården och risker. Länsstyrelsen råder därför kommunen att göra en miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken.

Råd om övrig kulturmiljö

Länsstyrelsen menar att detaljplanens syfte behöver förtydligas. Det är oklart vad kommunen avser med begreppet att restaurera området. Begreppet restaurera innebär att låta något återuppstå på nytt/återuppbygga/återställa. I detta fall rör sig detaljplanen inte om ett återställande utan om en nydaning då vare sig markanvändning eller byggnadsvolymer knyter an till platsens tidigare funktion.

Kommunen lyfter att planförslaget präglas av både rivning och successiv omvandling. Länsstyrelsen ser inte att så är fallet då samtliga byggnader föreslås rivnas. Kommunen bör också förtydliga vad som avses med ett noggrant infogande i sin omgivnings struktur, användning och olika gränser. Exempelvis förstärker den befintliga industribebyggelsen stickspårets sträckning, en struktur som inte plockats upp i de nya byggrätterna. Varsam anpassning innebär inte att nya miljöer måste uppföras i en äldre arkitektur, men att de förhåller sig till den kringliggande miljöer och förstärker befintliga kulturvärden.

Information om skyddsrum - 5 kap. 1 § förordning (2006:638) om skyddsrum och 5 kap. förordning om ändring i förordningen (2006:638) om skyddsrum (2008:1021) Länsstyrelsen vill informera om att det inom planområdet finns ett skyddsrum som kan påverkas av planförslaget. Planhandlingarna redogör inte för att skyddsrum finns samt hur dess funktion och tillgänglighet ska kunna fortgå. Det framgår inte heller om avsikten är att bevara skyddsrummet eller att avveckla det. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Länsstyrelsen har kunskap om att aktuellt skyddsrum rymmer 46 platser och har skyddsrumnummer 103555-8 och teknisk regel ASKR. Utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok Skyddsrum SR 15 utgör Eslöv skyddsrumstötort. Skyddsrumstötorterna är uppdelade i A-respektive B-områden där A- områdena avser de områden på orten där befolkningstätheten är som störst och där skyddsrumsbeståndet bör vara särskilt prioriterat. Även i dessa områden bör försiktighet iaktas när det gäller avveckling av befintliga skyddsrum. I regel ska skyddsrum dock vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det.

Om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrummet samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB. Ansökningsblankett och mer info om avveckling finns i länken här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/>. Om byggnaden med skyddsrummet ska rivnas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.

Kontaktuppgifter till skyddsrumssakkunniga finns här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/kontakta-skyddsrumssakkunnig-eller-leverantor/>

MSB:s handbok [Skyddsrum SR 15 \(msb.se\)](https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/)
Skyddsrumskartan MSB: https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Information om vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet.

Mer info <http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/miljo-och-klimat/vatten-och-vattenanvandning/vattenverksamhet/Pages/default.aspx>

Råd om planteknik

Tydlighetskravet

Länsstyrelsen informerar att det utifrån tydlighetskravet är bra om planbeskrivningen redogör för vilken version av planbestämmelsekatalogen som detaljplanen baseras på. Länsstyrelsen påminner om att kommunen ska i planbeskrivningen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Detta med hänvisning till BFS 2020:8 Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § PBL gäller tillsammans med översiktsplanen. Länsstyrelsen konstaterar att det finns kvarstående erinringar i granskningsyttrande i översiktsplanen som rör hälsa och säkerhet – risker från verksamheter samt riksintresse för kulturmiljövården. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljövården, hälsa och säkerhet – buller från väg- och järnvägstrafik samt industribuller, markförorening, risker från verksamheter och elektromagnetiska fält, miljö kvalitetsnormer för vatten, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommunens kommentarer

Planförslaget har sedan samrådet omdisponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnväggsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt. Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mittemot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan ett av de tre radhusen hr tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Riksintresset

I sitt samrådsyttrande till detaljplanen påpekar Länsstyrelsen att tre av riksintressets värden bör beaktas särskilt.

- Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden.
- Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär.
- Järnvägs miljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar.

Kommunen instämmer i att första och sista punkten är relevanta i förhållande till planförslaget. Beskrivningar, ställningstagande och konsekvenser för dessa finns också tydligt avhandlat i planbeskrivningen.

Kommunen ställer sig däremot tveksam till relevansen till delar av ”Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär” Detta menar vi är en generalisering som är relevant för framför allt riksintresseområdet väster om järnvägen. På östra sidan och i synnerhet i planområdets närhet är det snarare tvärt om. Lagerhuset, Spritfabriken, Vattentorn, Silos och Industrier är monumentala byggnader. Stadsmässiga ja, men småskaliga, mera tveksamt. Här finns en stor spridning i användning, gestaltning, form, skala och tidsåldrar.

Denna brokighet är också något vi vill ta fasta på som vägledande i relationen till omgivningen. Stora och höga byggnader finns i industrimiljöerna i Östra Eslöv inte minst de två nämnda i omedelbar närhet., var och en med helt skilda uttryck. Att ta fasta på denna egenskap av närområdet har varit vägledande för hur området bör gestaltas. Men även stadsmässigheten kommer att ta ett steg framåt, då planområdet idag är i det närmaste tomt på aktivitet.

Vi söker inte områdets minsta gemensamma nämnare utan tar snarare fasta på dess potential för ytterligare ett lager av bebyggelse infogad i området, men på sina egna villkor. Nyttillskott tillåts därför ske på samtidens villkor.

Nämnda brokighet är visserligen inte uttryckligen beskriven som ett värde i riksintresset men uppenbar på plats och inte svår att tolka in som en del av ”Järnvägs miljön med industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar”. Planen inordnar sig i och integreras genom sina plangränser, användningsgränser och i horisontal nedbrutna byggrätter i denna miljö. Det sistnämnda är också en aspekt av småskalighet som planen tar fasta på. Byggrätterna har medvetet begränsats på bredden. Detta öppnar för en genombruten och småskalig kvartersstruktur.

Vidare menar vi att riksintresset beskriver stadens historiska framväxt och värden förknippade med denna, men inte ger några gestaltningsmässiga anvisningar för stadens framtida utveckling. Inte heller är stadens siluett omnämnt som ett värde i formuleringen av riksintresset. Hursomhelst, befintliga landmärken som höjer sig i siluett över stadslandskapet är Kyrka, Lagerhuset, Vattentorn och Silos. Dessa kommer fortsatt finnas kvar som landmärken men nu få sällskap av ytterligare en byggnad som reser sig i siluett. Övriga nytillkomna byggnader kommer knappt att i siluett resa sig över det befintliga stadslandskapet.

*Planområdet är inkilat mellan Lagerhuset, Industrispåret, Spritfabriken och befintlig gatustruktur med bostäder från 1910 -1930, och är avsett att samläsas med dessa. Då nämnda områden i tid, formuttryck, skala är mycket olika kommer **läsbarheten** av stadens framväxt i tidigare epoker att vara mycket tydlig inte minst när en ytterligare epok av byggande nu tar plats i området. Ett kondensat av bebyggelsemiljöer som tillåts teckna sin historia.*

För att undvika en visuell barriärverkan har området öppnats upp och byggrätterna givits en begränsad utsträckning i horisontal nedbrutna byggrätter, siluetter, utsikter GC-vägar

och smitvägar öppnas. Området kommer snarare att dra blickar, passerande och boende till sig än att annonsera sig som en barriär.

Ingen byggnad i planområdet är utpekad som särskilt värdefull, varken i kommunens Bevarandeplan 1986, Stadsmiljöprogram 2005, Kulturmiljöinventering (Kulturen) 2018 eller Kulturmiljöinventering av Eslövs tätort (Norconsult) 2022

Sammanfattningsvis menar vi fortsatt att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Vi vill också betona att riksintresset betonar ett dynamiskt förlopp av stadens utveckling. I detta avseende menar vi att planförslaget snarare bidrar till läsbarheten av stadens utveckling, än tvärtom och därmed också till riksintressets värden.

Volymstudier är redovisade i planförslaget och planförslaget medför inga rivningar i omgivningen.

Ovanstående antikvariska bedömningar liksom frågor angående graden av miljöpåverkan utvecklas i planbeskrivningen.

Vidare har, sedan länsstyrelsen yttrade sig i samrådet över Örnen, kommunen antagit en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv. I denna beskrivs i kapitlet Kulturmiljö, under rubriken **"Inriktning för kommande planering"** punktvis sammanfattat frågor som behöver beaktas vid kommande detaljplanering.

Dessa frågor har också varit centrala för arbetet med Örnen och vi menar att samtliga frågor behandlats när vi tagit fram planförslaget för Örnen. Kulturmiljön har varit en utgångspunkt och ett främsta motiv för planarbetet och dess relation till omgivningen. Avsnittet ur fördjupad översiktsplan upprepas nedan:

Inriktning för kommande planering

För att göra det tydligt vilken hänsyn och vilka aspekter kommande detaljplanering, exploateringsprojekt och bygglovshandläggning behöver beakta, listas nedan punkter att utgå från:

- Ta utgångspunkt i den nationella politiken för gestaltad livsmiljö. För planområdets kulturmiljö är frågor angående "estetiska konstnärliga och kulturhistoriska värden tas tillvara och utvecklas" särskilt tillämpliga.
- Använd kommunens kulturmiljöinventering. Eslövs kommun har inlett en inventering av tätorten för att, ur kulturmiljöperspektiv, identifiera särskilt värdefulla byggnader och områden. För östra Eslöv har inventering hittills genomförts för Kvarngatan med omgivande kvarter. Övriga delar av planområdet kommer att inventeras under 2022. Inventeringen är ett viktigt underlag i utformningen av den kommande exploateringen.
- I Järnvägsstaden och Bruksstaden ska alla beslut rörande den fysiska miljön som är äldre än 1960, inkludera ett omdöme ur kulturmiljösynpunkt.
- Bevara särskilt värdefulla byggnader.

- *Inga miljöer ska rivas innan beslut om ny användning finns för platsen. Tillsyn tillämpas där miljöer förfaller.*
- *Integrera tillskott i stadsmiljön genom att ta tillvara, respektera och bygga vidare på den befintliga miljön och dess kulturvärden. Infoga nytillskott i befintliga strukturer, men i eget uttryck.*
- *Använd industrispårens sträckningar som element i utformning och gestaltning av den fysiska miljön.*
- *Avyttra inte gatumark och parkmark, järnvägsspår, gång- och cykelvägar och liknande. Kommunens ansvar för allmän plats är central för utvecklingen av östra Eslöv.*
- *Bryt ner stora kvarter när tillfälle ges.*
- *Beakta särskilt spårområdet möte med östra Eslöv. Det öppna spårområdet med vattentorn, järnvägsviadukter och Kvarngatans betydelse och koppling ska vara tillgängliga och visuellt öppna. Siktlinjer tvärs över spåren i båda riktningar ska beaktas.*

Vi menar att samtliga ovanstående frågor varit centrala i nu aktuellt planförslag.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Beskrivningen kompletteras med att MKN-vatten förbättras vid ett genomförande av planen då planförslaget inte tillför föroreningar utöver de som nuvarande markanvändning ger. Marken kommer att genomgå en sanering från konstaterade föroreningar och dike för omhändertagande av dagvatten anordnas i allmän platsmark som en fördröjning och ett första steg i rening innan vatten går till befintligt dagvattennät.

Risker från verksamheter

Aktuell riskbedömning är gjord enligt befintliga förutsättningar och tillstånd i området, vilken inte ifrågasätter genomförbarheten ur risksynpunkt. Eventuellt nya miljö tillstånd förutsätts inte förvärta situationen utan snarare verka i gynnsam riktning. Räddningstjänsten Syd har i samrådet inte heller ifrågasatt planförslag eller riskutredning. Räddningstjänstens samlade bedömning är att den planerade markanvändningen i detta fall inte bör anses olämplig. R-Syd anser det inte heller vara nödvändigt att revidera aktuell riskutredning inom ramen för det aktuella planarbetet. Varaktigt vistelse utomhus är genom planen utesluten i nordöstra hörnet av planområdet. Planförslaget har ändå för att ge ytterligare trygghet justerat med planbestämmelser om att uteplats inte får vara åt norr och att friskluft ska tas från gårdssidan. Inomhus är nivåer av eventuellt ammoniakutsläpp radikalt mindre. Vidare ges planbestämmelse om höjdsättning av marken för att hålla avstånd till bostäder och begränsa spridningen av eventuellt utrunnen brandfarlig vätska.

Buller

Bullerutredningen har kompletterats med verksamhetsbuller, vilket också lett till att planbestämmelser införts angående lägenheter orientering och storlek reglerats. Exempel

på hur lägenheter kan lösas utan tekniska lösningar redovisas i utredning och beskrivning.

Markföreningar

Föreningar i marken är konstaterade och saneringsåtgärder bedöms som rimliga och genomförbara i förhållande till de relativt stora exploateringsvärden som ligger i exploateringen, varför vi i enlighet med planbeskrivningen bedömer att ytterligare utredning av markföreningar kan göras senast innan antagandet.

Transformator

Byggrätt för transformator har flyttats till ett läge överenskommet med Kraftringen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Sedan länsstyrelsen yttrade sig i samrådet över Örnén har kommunen antagit en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv med tillhörande MKB. Både i nämnda MKB och i undersökning om betydande miljöpåverkan tillhörande denna plan, bedöms att genomförandet av planerna snarare har positiva effekter på kulturmiljön än tvärt om. Kommunen bedömer därför fortsatt att konsekvenser för miljön kan beskrivas inom ramen för planarbetet utan att en särskild MKB upprättas. Kommunen menar att varken riksintresset för kulturmiljövården eller riskhänsyn motiverar en miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenser beskrivs tydligt nog i dessa planhandlingar. Vad riskhänsyn beträffar är utredningar gjorda som visar att platsen är lämpad för tilltänkt ändamål.

Begreppet Restaurering

Begreppet restaurering ska i planen förstås i betydelsen att återupprätta, återuppliva ett område vars användning spelat ut sin roll. Den italienska restaureringsdoktrinen tillämpas här i en stadsstruktur med nytillskott som genom sin egen identitet, funktion och historia också tydliggör läsbarheten av den kulturmiljö som redan finns på plats.

Att tillsammans med den nära omgivningen återupprätta, återuppliva ett område där tidigare användning spelat ut sin roll är ett av huvudsyftena med planen.

Planbeskrivningen förtydligas.

Skyddsrum och Planteknik

Fastighetsägaren informeras i skyddsrumsförslaget. Planen görs enligt PBL SFS 2010:900 till och med SFS 2017:424 vilket införs i beskrivningen.

Planförfarande

Planförslaget är hittills handlagt så att det möjliggör en övergång från standardförfarande till ett utökat förfarande. Med hänvisning till länsstyrelsens yttrande övergår planförslaget nu till ett utökat förfarande. Detta utgör en liten förändring vilken bland annat innebär att en kungörelse ska göras och text om det ändrade planförfarandet införs i beskrivningen.

Sammanfattning

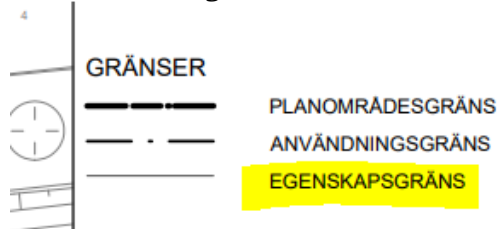
Kommunen bedömer sammanfattningsvis att ett genomförande av planförslaget, skulle medföra en önskad utveckling och ytterligare kultivering av staden.

1.2 Lantmäteriet

m.e

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-03-09) har följande noterats:

- Egenskapsgräns har redovisats som en linje i teckenförklaringen. Bör ändras i teckenförklaringen så att denna redovisas i enlighet med plankartan, se bild nedan.



- Bestämmelser om villkor för startbesked kan betecknas med bokstaven a i plankartan enligt Boverkets författningssamling BFS 2020:6.
- I teckenförklaringen till grundkartan går bokstäverna ÅÄÖ ej att utläsa.
- I plankartan anges att ”Grundkartan är upprättad av Miljö och samhällsbyggnad, MBK i november 2013”. Aktualitetsdatum för fastighetsredovisning resp. för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- Angivelse om koordinatsystem i plan saknas.
- Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.
- Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-, och z-områden. Genom att lägga ut x och z-områden i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x- eller z-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
- I planbeskrivningen finns E-område utlagt. Lantmäteriet vill upplysa om att det inte nämns något om rätt till väg för den som ska äga den tekniska anläggningen.
- I planförslaget har detaljplanens gräns lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot det gamla järnvägsspåret. Sådana här fastigheter kan ha osäkra fastighetsgränser. Dock har en tomtmätning skett efter det att fastigheten för järnvägsspåret bildades där gränserna bör ha säkerställts. Lantmäteriet vill här ändå påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den planlagda ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.
- I plankartan anges att ”101 bilplatser under jord och 23 bilplatser utomhus ska finnas”. Lantmäteriet vill upplysa om möjligheten att reglera markanvändningen över och under markytan och således planlägga i olika nivåer, dvs. planlägga för bostad/centrumverksamhet respektive parkering i olika nivåer.

- På sida 21 i planbeskrivningen under rubriken ”Gällande och angränsande detaljplaner” beskrivs vad som kommer att hända med gällande planer. Dock beskrivs inte vad som kommer att hända med järnvägsområdet, dvs. området som är utlagt som område för järnvägsändamål i nu gällande plan. Vidare bör det av planbeskrivningen framgå vad som sker med gällandeplan. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Kommentar:

Teckenförklaringen korrigeras. Administrativ bestämmelse angående startbesked gäller hela området varför ingen särskild beteckning anges. Tecknen ÅÄÖ och datum uppdateras i grundkartan. Koordinatsystem anges liksom SFS nummer. x- och z-rättigheter tillskapas innan planens antagande. E-området flyttas. Gränsbestämning görs innan antagande. Bilplatser regleras på annat sätt. Text införs angående att gällande planer upphör p g a denna. Planen görs enligt PBL SFS 2010:900 till och med SFS 2017:424

1.3 Trafikverket

m.e

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 200 bostäder inom planområdet.

Järnväg

Planområdet ligger ca 100 meter från Södra stambanan och Eslövs bangård. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverkets bedömning är att planen inte riskera att medföra skada på riksintresset Södra stambanan.

Buller

Enligt utförd bullerutredning är planområdet bullerutsatt från bland annat järnvägen. De så kallade punkthusen och det nordvästra huset (omnämnd som ”hus 1” i utredningen) klarar inte gällande krav på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Utredningen rekommenderar här en lösning där minst hälften av bostadsrummen för lägenheter överstigande 35 m² placeras mot ljuddämpad sida. Utredningen konstaterar dock att formen på huskropparna gör det svårt att klara detta och rekommenderar att bullerproblematiken även hanteras med tekniska lösningar. Trafikverket vill i detta sammanhang poängtera att gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte beaktar tekniska lösningar. Trafikverket anser att det ska vara säkerställt att gällande bullerförordning kan efterlevas innan planen föres till antagande. Detta kan till exempel göras genom att plankartan kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus).

Luffart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Kristianstads, Ängelholms och Sturups flygplatser. 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.

Kommentar:

Bullerutredning är uppdaterad och ger bl a exempel på våningsplan för punkthusen som överensstämmer med gällande bullerkrav. Även Luftfartsverket är hörda, se nedan

1.4 Luftfartsverket

i.e

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys

Kommentar:

Malmö, Ängelholms och Kristianstad flygplatser är tillfrågade, ingen har inkommit med erinran.

1.5 Region Skåne

i.e.

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

2. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

m.e

Miljöavdelningen

Hållbarhet och miljöaspekter

Ett av kommunorganisationens inriktningsmål är: Eslöv ska vara en hållbar kommun som tar ansvar för miljö och klimat. Denna plan innebär en möjlighet att visa att det ansvaret tas.

Planområdet ligger inom området Östra Eslöv där den planerade fördjupade översiktsplanen föreslår en hög hållbarhetsprofil med miljöfrågor i fokus. Fastighetsägare i detta fall är det helägda kommunala bostadsbolaget ebo så här finns alla förutsättningar för ett hållbart pilotprojekt inom Östra Eslövområdet.

Planen bör därför ge förutsättningar för hållbara lösningar kring bland annat ekosystemtjänster, biologisk mångfald, energiförsörjning och materialval. Giftfritt, gröna värden och klimatsmart är exempel på ledord som knyter an till den uttalade ambitionen och som kan användas i framtagandet och genomförandet av planen.

Kommentar: Noteras och framförs genom denna skrivelse till fastighetsägaren

Natur och ekosystemtjänster

Det gamla järnvägsspåret utgör i dagsläget en grön korridor genom området med många uppvuxna träd. Eftersom uppväxta träd bidrar med värdefulla ekosystemtjänster och eftersom det i övrigt råder stor brist på grönstruktur och träd i östra Eslöv bör dessa skyddas i möjligaste mån i detaljplaneringen. Befintliga och etablerade grönstråk är mycket viktiga för biologisk mångfald och utgör viktiga spridningskorridorer genom området. Dessa bör bevaras och förstärkas i möjligaste mån.

Järnvägsområden utgör speciella miljöer som kan hysa en rik flora och möjligtvis rödlistade arter. Det bör påpekas att vegetationen i det området bör inventeras innan exploatering, att hänsyn bör tas till befintliga naturvärden samt att befintliga träd ska bevaras i möjligaste mån och ny infrastruktur anpassas efter detta. Exempelvis trädet/träden i den södra delen av den gröna korridoren längs järnvägsspåret, på vänster sida om brofästet står träd som har stått där åtminstone sedan 50-talet (enligt flygbilder). Detta kan mycket möjligt vara skyddsvärt.

Hänsyn behöver tas till befintliga träd genom tillräckliga skyddsavstånd vid alla bygg- och anläggningsarbeten.

En bedömning av de befintliga naturvärdena behöver göras i planarbetet så att exempelvis skyddsvärda träd kan skyddas genom markklov i ny detaljplan.

Kommentar: Endast några yngre träd finns längs Järnvägsgatan och ett i sydvästra delen av planområdet. Omnämnt äldre träd ligger utanför planområdet. Vid exploatering kommer nya planteringar ges plats.

Markföroreningar

Föroreningssituationen inom planområdet är inte tillräckligt utredd för att utgöra underlag i planarbetet. Mark- och grundvattenundersökningar bör genomföras för att utreda föroreningssituationen.

Villkoret i plankartan om avhjälpande av markföroreningar är otydligt gällande formuleringen om "en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden" och kan innebära att sanering inte sker till en nivå som behövs för att förebygga risk för boende från markföroreningar.

Kommentar: Jo, saneringen sker till den nivå som avses med byggnationen.

Dagvatten

Det vatten som idag samlas inne mellan byggnaderna vid skyfall måste även fortsatt hanteras inom planområdet. Den fördröjande effekt som dessa lågpunkter har idag måste finnas kvar inom planområdet efter att planen genomförts för att situationen inte ska förvärras för nedströms liggande fastigheter.

Kommentar: Dagvatten avses fördröjas i allmän plats (GC-vägen)

Buller

Fastigheten ligger i anslutning till industrispåret och eventuell påverkan från det redovisas inte trafikbullerutredningen. Eventuell påverkan från industribuller redovisas inte. Det har förekommit bullerklagomål från verksamheter i närhet till planområdet.

Kommentar: Bullerutredning är uppdaterad med industribuller och planbestämmelser har införts med hänsyn till detta.

Störningar på människors hälsa

I närhet till planområdet finns, ett flertal miljöfarliga verksamheter. Risk för störningar från dessa, såsom exempelvis buller och luftföroreningar, bör utredas.

Kommentar: Är utrett i buller respektive riskutredning och planbestämmelser har införts med hänsyn till detta.

Risikanalyt

På fastighet Råkan 12 finns Bilmo i Eslöv som bland annat reparerar elbilar. Enligt uppgift från verksamheten behövs en karantänsplats för att förvara skadade elbilar, på grund av risk för explosion och brand. Miljöavdelningen har idag inga uppgifter om när karantänsplatsen ska anläggas.

Kommentar: Råkan 9 berör inte planområdet

Miljökonsekvensbeskrivning

På sidan 9 är följande kategori ikryssad: Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och annan utevistelse (8 kap. 9 § PBL) Som beskrivning anges: ”Ont om plats för friyta och lek på tomten men en spännande urban miljö att upptäcka och lära sig i.” Miljöavdelningen anser att det är felaktigt att beskriva den nuvarande platsens sociala värden med att det finns tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och- annan utevistelse.

Kommentar: Noteras

Avdelningen Gata, trafik och park

har följande yttranden gällande detaljplan Örnen 4, Eslöv. Detaljplanens syfte är att restaurera området genom 'att möjliggöra för cirka 200 bostäder och centrumfunktioner i området.

Plankarta

Bestämmelsen bro i plankartan reglerar att gång- och cykelbro ska finnas. Detta kräver dock omfattande undersökningar av den gamla järnvägsbron, och även utredning kring var GC-vägen ska koppla i förlängningen söderut, så att kopplingen blir meningsfull och binds ihop med övriga cykelstråk i kommunen.

Kommentar: Noteras

Planbeskrivning

Illustrationsplan sid. 11

I södra delen av området står beskrivet en körbar slinga - hur ska den fungera? För vem är denna slinga tänkt? Flyttbilar? Boende? Sophämtning? Räddningstjänst?

Kommentar: Körslingan kan anordnas i hela kvartersmarken i samband med genomförandet. Illustrationen endast ett exempel.

Gång- och cykelpassage från Järnvägsgatan in i mitten av området tar slut när den har kommit in i området, Är tanken att den ska kopplas ihop med GC-stråket som löper längs järnvägen? Ska andra än boende kunna använda den?

Kommentar: Ja alla avses kunna passera genom området.

Sophämtning behöver ske från Järnvägsgatan, men vi saknar utrymme för miljöhus i anslutning till gatan.

Kommentar: Byggrätt för miljöhus gäller i princip hela kvartersmarken.

Räddningstjänst - hur ska de angöra området? Det är höga hus och räddningsfordon kommer behöva gott om plats och ett visst utrymme från fasad för att kunna komma åt med stegbilar. Trevligt med aktivitetsområde/park längs med järnvägsspåret. Kan bli en tillgång och utflyktsmål för hela Eslöv. Kommer denna yta bli allmän platsmark? Vem ska anlägga aktivitetsområdet?

Kommentar: Det gamla järnvägsspåret är allmän plats, aktivitetsområdet är Ebos. Vad innebär tomtöverskridande platsbildning? Parkområde för allmänheten? Mötesplats?

Kommer även detta vara allmän platsmark?

Kommentar: Fastighetsägaren lämnar utrymme på sina tomter på ömse sidor av GC-vägen så att en sammanhängande platsbildning tvärs över GC-vägen här bildas. Endast GC-väg är allmän plats.

Cykelstråken i söder (visas med röda pilar) - leder de inte in på privata tomter? Tänker öster- och västerut. Cykelstråk över Trehäradsvägen, via bro - ingår detta i planen att åtgärda? Om så är fallet bör det även finnas plan för detta stråks förlängning - så att hela stråket åtgärdas och därmed blir användbart.

Kommentar: Stråket endast en illustration till möjlig koppling.

Illustrationsplanen visar en relativt grön och frodig miljö med många träd, och den bittra sanningen är att i praktiken kommer det förmodligen inte se ut så. GTP:s verklighet handlar till exempel ofta om att träden i slutändan inte får plats, det kan vara ledningar i mark som omöjliggör placering längs med gatan, det kan vara otillräcklig plats i mark för att kunna göra rejäla Odlingsbäddar, Det kan vara platsbrist även ovan mark och i konkurrens med cykel-parkering förlorar träden. En illustrationsplan som visas som den i planförslaget, med många träd och gröna ytor blir då missvisande och vilseledande. Illustrationsplanen bör visa ett rimligt scenario och inte innehålla mer grönska än vad som är sannolikt att genomförandet av planen kommer innehålla.

Kommentar: Planen innehåller bestämmelser om att minst 50 procent av marken mellan husen ska vara gårds- och trädgårdsanläggning varför illustrationen är rimlig.

Biltrafik sid. 12

Ambitionen att hålla gatan i kvarterets norra del allmänt tillgänglig är bra, men i praktiken blir det nog företrädesvis de boende som använder den. Om man inte tydligt kopplar den till GC-vägen vilket isåfall borde göra den till ett alternativ för cyklister som kommer från sydöstra Eslöv och ska in till centrum eller tvärtom. Planförslaget menar att en

”viss ökad trafik” kommer ske på Vattentornsvägen till och från området, vi tror dock att den kommer bli en ganska omfattande ökning av biltrafik i området. Med 200 nya bostäder så borde också trafiken öka betydligt. Området får en hög bostadstäthet vilket kan göra att det känns trångt, instängt och privat, Med dessutom Vattentornsvägen som enda väg in till området då Järnvägsgatan slutar i en vändplats i söder och är avstängd i norr vid industriverksamheten. Planen kommer medföra ökad trafikstring på Vattentornsvägen. Längs Vattentornsvägen finns enbart grusbelagd trottoar på södra sidan. Eventuellt kommer ett parkeringsförbud att krävas längs Vattentornsvägen för att parkerade fordon inte ska vara ett hinder. Hur gatan används som parkering idag är okänt.

Kommentar: Cykelvägen kopplas genom hela kvarteret. Formuleringen ”viss” tas bort i planbeskrivningen.

Parkering sid. 12-13

Ny parkeringsnorm är antagen från 2021-04-06. Nya parkeringsnormen bör innebära att fler parkeringsplatser krävs för planen.

Kommentar: Uppgifter om parkeringsnorm uppdateras i beskrivningen.

Även 400 cykel-platser ska få plats inom planområdet, var?

Kommentar: Cykelparkering är möjlig i hela kvarteret.

Kollektivtrafik sid. 13

Uttrycket fjärrbussar används här. Är det regional buss som avses?

Kommentar: Med fjärrbuss avses regional buss, ändras i beskrivningen.

Ekosystemtjänster sid. 14-15

Vi ställer oss tveksamma till områdets framtida betydelse för ekosystemtjänster. Det kommer förvisso vara mer grönt än idag, men samtidigt betydligt mer människor på platsen, vilket inte alltid är positivt för flora och fauna. En förbättring vid exploateringen ses ändå som en bra intention. Den reglering med ”marken ska anordnas med gårds- och trädgårdsanläggning” är dock vag då det inte anges något kontrollerande nyckeltal.

Kommentar: Bestämmelse kompletteras till att lyda -med 50 procent.

Enligt skuggstudien som redovisas senare på sidan 32 blir det inte jättemånga ”solplatser” på gårdarna. Höjden på husen ger långa skuggor och utrymmet mellan dem är små.

Kommentar: Noteras

Dagvatten sid. 15

Man skriver att fördröjningsytor för dagvatten/skyfallsvatten ska etableras i området. Var?

Kommentar: Framför allt längs GC-vägen

Längs med GC-vägen i väster står dike i illustrationsplanen, är tanken att vattnet ska ledas dit? Hur stort behöver detta dike vara i så fall? Vi behöver kolla ALLA möjligheter i aktuella och kommande planer att ta hand om skyfall, så att inte detta skickas vidare från fastigheten, och gärna ta hand om vatten som kommer till området också i vissa lägen.

Kommentar: Tanken är tvärt om att dagvatten ska fördröjas i allmän platsmark då ansvar för att ta hand om dagvatten i kvartersmark inte kan framtvängas genom detaljplan.

Sociala aspekter

Barnkonventionen sid. 16

I planeringen av den moderna och hållbara staden bör barns och ungas platser säkerställas. Vi ställer oss tveksamma till om man inom planområdet skapar ytor som ger möjlighet till lek. Illustrationsplanen visar en ambition i den riktningen, i alla fall till möjlighet till utevistelse, men ytorna är alltför små för att rymma allt det som efterfrågas i en bostadsgårdsmiljö. Barn behöver ytor att vara på, dels för att få plats med lek, och dels för att inte vara ”i vägen” för andra som vill njuta av sin utevistelse, och kanske föredrar att göra det utan barn.

Planförslaget menar också att GC-vägar möjliggör att äldre barn kan röra sig fritt i närområdet samt till närbelägna lekplatser. Vilka räknas som närbelägna lekplatser? Varken lekplatsen i Stadsparken, eller den som heter Öster ligger inom 300 m avstånd från Örnen 4, vilket räknas som att ha en lekplats i sitt närområde.

Kommentar: Noteras

Trafik

Biltrafik sid. 23

Kavlis verksamhet genererar ca 20 fordonsrörelser med lastbil och ett trettiotal personbilar. Gäller detta per dag? Eller per timme? Per vecka?

Kommentar: Per dag, införs i beskrivningen.

Översvämning och skyfall sid. 30

I planförslaget står att marken bör doseras så att skyfallsvatten ohindrat rinner mot GCvägen i väst och efter fördröjning vidare ner i viadukten på Trehäradsvägen. Är det detta kommunen vill? GTP bedömer det olämpligt att leda vatten till de stora vägarna, med hänsyn till framkomlighet för t ex utryckningsfordon. Det bör planeras för mottagande och fördröjning av skyfallsvatten på fastigheten, så att inte skyfallsvattnet leds vidare till lågpunkterna i Eslövs centrum (Föreningstorget, Kanalgatan).

Kommentar: Inget lagstöd finns för att fördröja vatten i kvartersmark, detta ska ske i allmänplatsmark i dike väster om planområdet. Med denna plans genomförande kommer betydligt mindre vatten att belasta staden, då kvarteret idag är till 100% hårdgjort.

Kart- och bygglovsavdelningen

Plankarta:

Fastighetsbeteckningen syn dåligt på kartan. Linjeförklaringen stämmer inte med kartans linjer, egenskapsgränsen ska till exempel vara heldragen enligt beskrivningen. Gräns för bestämmelsen en blir härmed otydlig. Kartunderlag finns av senare datum. Kartan här är upprättad 2013. Ledningsrätt (prickad linje) vid nätstation, E-område i kartan, syns inte vid 100 % förstoring, däremot i andra förstoringegrader digitalt av kartan. Detta skapar en osäkerhet om det finns andra linjer i kartan som försvinner vid olika förstoring.

Grundkartetexten bör ses över (Bokstaven ö har ersatts av frågetecknet) SWEREF 991330 lägeskoordinat saknas.

Beteckningen a1 saknar förklaring. Siffrorna 11 och 14 står inom några områden som får bebyggas, men förklaring saknas. Mark betecknat med ö1 får endast bebyggas med komplementbyggnad vilket innebär att mur eller plank-inte får byggas här (till exempel som bullerskydd mot stambanan i väster). Skyddade uteplatser kan vara svåra att ordna här. s1 och s2 har samma förklaring. f2 bedöms som en otydlig bestämmelse. I planbeskrivningen finns

på sid. 23 texten: *Planförslaget avser foga in sig i detta genom att med sin nytillkommande bebyggelse tydligt och genom kontrast bidra med en ny årsring och därigenom synliggöra stadsdelens historiska utveckling. Detta ställer särskilda krav på en omsorgsfull och medveten gestaltning av planområdet.* Förvaltningen önskar en tydligare förklaring i planbeskrivningen. Planbestämmelse om radonskyddad grundläggning för byggnader saknas. Byggrätten längs den västra fastighetsgränsen borde vara mer flexibel med tanke på att de föreslagna punkthusen inte kan klara riktvärdena för buller utan tekniska lösningar. Eventuellt kan en annan form enklare ge en ljuddämpad sida. Risken är annars att området behöver innehålla en oönskad stor andel av lägenheter på mindre än 35 kvadratmeter. Område för elstation bör studeras vidare så att planbestämmelsen finns på rätt plats.

Kommentar: Plankartan justeras enligt synpunkter om. Mur och plank och radonskyddat utförande läggs till bestämmelserna.

I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslövs står: *Tillgängligheten (till Järnvägsstaden) är även förbättrad tack vare en ny förbindelse över stambanan för gående och cyklister som landar strax norr om Medborgarhuset. Förbindelsen kopplar ihop och ger en mer sammanhållen tätort.* Kanske behöver planområdet anpassas och utformas för att inte motverka denna nya förbindelse.

Kommentar: Noteras men föranleder ingen justering

Planbeskrivning:

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och stadsbild

Planområdets gestaltning och byggrätt sid. 6. Här står: *I öster ligger befintligt gatunät och befintlig friliggande bostadsbebyggelse. För att möta denna, tillåts bebyggelsen i sydöstra delen av planområdet endast i form stadsradhus i två och en halv till tre och en halv våningar.* Bostadshus i mer än två våningar kräver hiss. Det som kallas ”staplade radhus” i illustrationen på sid. 8 är flerfamiljshus snarare än radhus.

Kommentar: Noteras

Trafik

Parkering sid 12-13

På fastigheten finns avtal för parkeringsplatser för annan fastighet (Sädesärlan 3) enligt tidigare beviljat bygglov med avsteg från parkeringsnormen. Denna problematik bör lyftas och utredas här. Eventuellt behöver rättigheten säkras. Problemet kommer att lyftas i samband med bygglovsansökan.

Kommentar: Upplysning införs i beskrivningen.

Teknisk försörjning

Dagvatten sid 15

Här står: *För att fördröja vattnet innan den når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen i planförslaget att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus, men också att fördröjningsytor etableras i området.* Planbestämmelse (n2) gäller endast för fördröjning i GC-väg och bör omfatta större ytor.

Kommentar: n2 avser endast att ytlig avvattning ska ledas mot GC-vägen där det kan tas om hand i allmänplatsmark.

Energiförsörjning sid 15

Område för elstation bör studeras vidare så att planbestämmelsen finns på rätt plats.

Kommentar: Elstation ges ny plats

Sociala aspekter

Barnkonventionen sid 16

Här står: *FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som kan röra barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek och utevistelse. Planområdet kan nås via gång- och cykelvägar som möjliggör att lite äldre barn kan röra sig fritt i sitt närområde samt till närbelägna lekplatser.* Här bör redovisas var de närbelägna lekplatserna finns. Säkra gång- och cykelvägar till skola och förskola bör också redovisas.

Kommentar: Förutom möjlighet till lekplats inom planområdet finns lekplatser vid Axgatan 200 meter, kvarteret Gåsen 500 meter och Stadsparken. Införs i planbeskrivningen

KONSEKVENSER

Solförhållanden

Skuggstudie sid 32

I skuggstudien saknas en redovisning av solbelysning kvällstid någon gång på sommarhalvåret, en tid då många är hemma i sina bostäder.

Kommentar: Vårdagjämnung har valts då den visar en genomsnittlig situation. På sommaren blir förhållanden bättre i förhållande till redovisningen.

2.2 Kultur- och fritidsnämnden

i.e.

Detaljplanen upplevs som välarbetad och ser ut att kunna förbättra Eslövs stad. I detaljplanen beskrivs det att inom planområdet kommer det att upprättas torgliknande allmänna platser, Kultur- och fritidsförvaltningen poängter att man bör se över möjligheten till offentlig konst redan i ett tidigt skede.

Kommentar: Frågan förmedlas genom denna skrivelse till fastighetsägaren.

2.3 Vård- och omsorgsnämnden

i.e.

Vård och Omsorg anser att det, med tanke på markens centrala belägenhet inom tätorten samt behovet av att tillgodose samtliga medborgares intressen, är lämpligt att detaljplanen även möjliggör för inrättande av trygghets samt LSS-boende. Planförslaget lämnas i övrigt utan erinran.

Kommentar:

Frågan förmedlas genom denna skrivelse till fastighetsägaren.

2.4 Räddningstjänsten Syd

m.e

Räddningstjänsten Syd (RSyd) har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

RSyd har tagit del av insänd riskanalys (upprättad av Gaupa Hb, daterad 2018-08-24) och gör bedömningen att analysens slutsats och åtgärdsförslagen är mycket otydliga.

Angående avstånd till riskobjekt som drivmedelsanläggningar, Södra Stambanan och Orkla har RSyd inget att erinra. Angående O. Kavlis hantering av ammoniak noterar RSyd att det inte är alla åtgärder som omnämns i riskanalysen som lyfts fram i planbeskrivningen och att inga åtgärder lyfts in i plankartan. RSyd bedömer att vissa förutsättningar för planen är så pass viktiga att de bör skrivas in som planbestämmelser, men överlåter detaljutformningen av planbestämmelser till kommunen. Det RSyd bedömer bör skrivas in som planbestämmelser är:

- Kvarteret som angränsar mot O. Kavlis verksamhet i nordöst ska bestå av sluten byggnadsstruktur. Inga uteplatser tillåts mot nordost.

- Tilluft ska tas från söder och om möjligt även från sida som vetter bort från järnvägen. I riskanalysen (s. 25) står det att friskluft ska tas från söder. Områdets placering innebär att det framförallt är risken för utsläpp av giftig gas som kommer påverka personer som vistas i området. RSyd bedömer generellt att placering av friskluftsintag på den sida som vetter bort från riskkällan är en lämplig åtgärd för olyckor med giftig gas, vilket även kan ske på södra stambanan.

RSyd föreslår att följande skrivelse om etanol i planbeskrivningen tas bort: Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme. Åtgärderna är inte motiverade i riskanalysen och det framgår inte hur åtgärderna ska utformas, på vilken fastighet de ska vidtas på och vilken effekt de får.

RSyd har tagit del av O.Kavlis egen riskutredning för ammoniakanläggningen (upprättad av Tyréns AB, 2021-05-24) och har även erfarenhet av olika typer av ammoniakanläggningar i våra medlemskommuner. RSyd medverkar även i en pågående uppdatering av riskanalysen för Orklas hantering av ammoniak.

Det är viktigt att beslutsfattarna i kommunen är medvetna om att ett utsläpp av ammoniak kan innebära betydande konsekvensavstånd med ett potentiellt stort skadeutfall. RSyds samlade bedömning är dock att den planerade markanvändningen i detta fall inte bör anses olämplig, främst baserat på att O. Kavlis ammoniakhantering till allra största del sker inomhus och att den mängd som skulle kunna läcka ut begränsas genom att ammoniaksystemet är uppdelat i relativt små segment. Ammoniakanläggningens utformning, tillsammans med avståndet och riskreducerande planbestämmelser enligt ovan innebär att konsekvenserna i detta fall begränsas avsevärt. Kommunen och RSyd bör dock i dialog med Kavli arbeta för att hanteringen av ammoniak fortsätter vara så begränsad som möjligt och att bolaget använder bästa möjliga teknik i syfte att minska riskerna med hanteringen.

RSyd anser det inte vara nödvändigt att revidera aktuell riskutredningen inom ramen för det aktuella planarbetet. Eslövs kommun och RSyd bör dock ha löpande dialog framåt om riskbilden i de centrala delarna av Eslöv inför det fortsatta långsiktiga arbetet med fysisk planering. Det är en fördel för alla parter att riskfrågorna hanteras så tidigt som möjligt i planprocessen. Rsyd bistår gärna Eslövs kommun med stöd i upphandling och granskning av riskanalyser för att bidra till en högre kvalitet i beslutsunderlaget och bättre förståelse av riskbilden. De nya uppdaterade riskanalyser som tas fram inom ramen för miljöprovning och

räddningstjänstens tillsyn kan bidra till ökad förståelse av riskbilden i centrala Eslöv även ur ett stadsplaneringsperspektiv.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i omkringliggande gatunät men kan behöva kompletteras i området beroende på var byggnader och vägar placeras. Räddningstjänsten deltar gärna i det fortsatta arbetet för att se om det går att planera vägdragningen så att befintliga brandposter täcker in den nya bebyggelsen. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten bedömer tillgängligheten till området som god. Räddningstjänsten kan bistå utrymning för byggnader som har maximalt 23 m mellan mark och fönsters underkant/balkongräcke. Om det är tänkt att byggnaderna ska utformas så att räddningstjänsten behöver tillträde till byggnadernas fasader (bistå utrymning) behöver vissa förutsättningar uppfyllas i utemiljön. I våra Råd och anvisningar – Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd framgår vilka mått som behövs för körvägar, uppställningsplatser etc. Det är viktigt att redan i ett tidigt skede fundera på hur utrymningen av byggnaderna ska ske för att slippa onödiga överraskningar senare i processen.

Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att beskriva alla åtgärder som lyfts i riskanalysen. Skrivning angående etanol omformuleras och risker angående ammoniak förtydligas i beskrivningen. Varaktigt vistelse utomhus är genom planen utesluten i nordöstra hörnet av planområdet. Planförslaget har ändå för att ge ytterligare trygghet justerats med planbestämmelser om att uteplats inte får vara åt norr och att friskluft ska tas från gårdssidan. Inomhus är nivåer av eventuellt ammoniakutsläpp radikalt mindre. Vidare ges planbestämmelse om höjdsättning av marken, för att hållavstånd till bostäder och begränsa spridningen av eventuellt utrunnen brandfarlig vätska.

2.5 VA-syd

m.e.

VA SYD Ledningsnät har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

Det är positivt att planen vill förbättra dagvatten- och skyfallssituationen i området genom grönytor och omhändertagande av dagvatten inom detaljplanen. Detta måste dock regleras på plankartan med planbestämmelse ”n” som reglerar hårdgörandegraden för att gälla.

Fjärde meningen på s.11 resp andra meningen på s.23 under kapitlet dagvatten kan med fördel omformuleras. Vid skyfall kommer dagvattensystemet överbelastas och översvämmas för att

det inte är dimensionerat för sådana regnmängder. Vattnet kommer då rinna på markytan och ställa sig i lågpunkter. Detta syns i figur 12. För att minimera risken för skada är det viktigt att lågpunkterna finns på rätt ställen. Fördröjande åtgärder för dagvattnet är alltid viktigt men extra viktigt då det befintliga dagvattensystemet redan är överbelastat. Området är i hög grad översvämningsdrabbat. Vidare dialog med VA SYD får föras angående kapaciteten i ledningssystemet på grund av utbyggnad enligt denna detaljplan. Utbyggnad enligt FÖP Östra Eslöv kommer kräva en omfattande om- och utbyggnad av det kommunala VA-ledningsnätet. Det är först när kommunen presenterar sin etapputbyggnad vad gäller förtätningens omfattning som VA SYD kan bygga ut det ledningssystem som krävs. Notera att befintlig spillvattenservis går över grannfastigheten Örnén 4 (1) till Örnén 4 (2). Spill-, vatten- och dagvattenservis kan fås i Järnvägsgatan. Befintlig dagvattenservis i GC-väg norr om fastigheten kan nyttjas även i framtiden.

Kommentar:

Omhändertagande av dagvatten i första hand avsedd att ske i den allmän platsmarken längs GC-vägen där förutsättningar och lagstöd finns för dagvattenomhändertagande. Fastighetsägaren ansvarar för att avvattna sin fastighet och VA-huvudmannen att omhänderta dagvatten.

För att vatten inte ska ställa sig i lågpunkter i kvarteretsmarken kompletteras planen med bestämmelse (n₂) om att marken ska höjdsättas så att ytvattnet rör sig mot fördröjning i den allmänna platsen, GC-väg.

I GC-vägen ges utrymme att avskära och fördröja det ytvatten som inte ryms i dagvattensystemet vid skyfall och marken regleras med bestämmelsen "Dike för att avskära och fördröja dag- och skyfallsvatten".

Dagvattenmängden minskar också med kompletterad bestämmelse (n₁) som anger att gårds- och trädgårdsanläggning ska vara infiltrerbar. Bestämmelsen finns i första hand för utemiljöns skull men minskar också indirekt belastningen på dagvattensystemen.

Vidare har kommunen i arbetet med FÖP Östra Eslöv haft en fortlöpande dialog med VA-syd och i den antagna FÖP Östra Eslöv presenteras både förtätningens omfattning och planområdets utbyggnad har givits högsta prioritet.

Sammantaget innebär detta att belastningen av dagvatten och skyfall på dagvattensystemet minskar med föreslagen exploatering enligt planförslaget i förhållande till dagens situation där hela tomten är hårdgjord utan infiltration eller fördröjning i GC-vägen.

Formuleringar i beskrivningen kvarstår i huvudsak men kompletteras angående infiltration, fördröjning och markens höjdsättning samt om möjligt läge för anslutningspunkt vid järnvägsgatan.

2.6

MERAB

i.e.

Med tanke på planbeskrivningen har MERAB inget att erinra mot förslaget.

2.7 Krafringen

m.e

Krafringen har fiber, fjärrvärme och elledningar inom planområdet. Ledningarna är förlagda med stöd av ledningsrätt och avtalsservitut. Planförslaget innebär att befintliga ledningar måste läggas om och nätstation flyttas. Innan detaljplan går ut för granskning är det viktigt att nya lämpliga lägen säkerställs i detaljplanen genom införande av u-områden samt E-område. För att få till ett förslag som är ändamålsenligt såväl ur fastighetsägarens som ledningsägarens perspektiv hade det varit lämpligt med ett möte mellan dessa båda där ett PM tas fram för beskriva relevanta och lämplig åtgärder på ledningsinfrastrukturen. PM utgör sedan en del av planbeskrivningen.

Följande konfliktpunkter i planförslaget har Krafringen identifierat. Främst är det två bostadshus som placeras för nära vår nätstation. Avståndet måste vara minst 5m. Nu ser det ut att vara 1,5m resp. 3,5m till husen. Krafringens bedömning är att nätstationen går att flytta, om en lämplig plats hittas. Se förslag till E-område i bild nedan. E-området är ca 8x10m och nätstationen kan bli ca 5x4m, men det beror på vilken tillverkare det blir. Endast ett E-område behövs. Nätstationen behöver 2m fri ytan utan fasta hinder runt sig och ska vara tillgänglig för tunga transporter.

De tänka husen krockar även med ett flertal ledningar i marken, som måste flyttas för att genomföra planen. Innan flytt kan genomföras måste nya lämpliga lägen säkerställas i detaljplanen och gentemot fastighetsägaren (genom servitutsavtal). Kostnader för flytt av befintliga ledningar och övriga anläggningar (såsom nätstation) belastar fastighetsägare/exploatör. Det känns lämpligt att ha u-område från Järnvägsgatan in till nytt E-område.

Avslutningsvis vill jag passa på att marknadsföra Krafringens affärsverksamhet då den säkerligen kan tillföra planförslaget mervärde i form av resurseffektiva och hållbara energilösningar. Affärsverksamheten omfattar både energitjänster och infrastrukturella lösningar till kommuner, byggherrar, fastighetsägare och BRFer, näringsidkare och industrier samt privatpersoner inom smart energianvändning, kunden som energiproducent, mobilitet, el, värme/kyla, belysning och datakommunikation. Krafringens vision är ”Energi för framtida generationer”. Detta återspeglas i bolagets strategiska inriktningar där Krafringen vill ta ledarplatsen inom både hållbar energi och som energipartners till våra kunder. Vi är involverade i ett flertal större projekt och miljöåtgärder; exempelvis inom hållbar stadsutveckling, stor och småskalig tillvaratagande av överskottsenergi och förnybar energiproduktion samt stor- och småskaliga energieffektiviseringstjänster. Krafringen satsar även på innovation och utveckling i nära samarbete med kunder, akademi och innovationscentra i syfte att våra energilösningar alltid skall ligga i framkant när det gäller hållbarhet, innovationsgrad och effektivitet. Krafringen tar gärna en diskussion med fastighetsägaren även utifrån detta perspektiv för att definiera tänkbara och lämpliga energilösningar i planområdet.

Kommentar:

E-område revideras i planhandlingarna.

3. Sakägare och övriga

3.1 Ebo

m.e.

Eslövs Bostads AB lämnar följande samrådssynpunkter och justeringsönskemål på detaljplan för del av Örnen 4:

Bestämmelsen h10 "Bottenvåning ska möjliggöra en våningshöjd av 3,6 meter." ska tas bort. Att kräva en högre våningshöjd än normalt för bostäder, oavsett hur den kommande byggnationen kommer att användas, skulle innebära en onödig och kostnadsdrivande begränsning för byggnationen. Vi vill ha möjlighet att nyttja bottenplan för centrumverksamhet, som också anges i planförslaget. I de delar där den möjligheten utnyttjas kommer byggnadens utformning, våningshöjd etc, att anpassas. Det är däremot heltorealistiskt att all yta i bottenplan inom överblickbar tid skulle användas för verksamheter som kräver våningshöjd på 3,6 m. Vår erfarenhet är att bostäder med ovanligt hög våningshöjd är både mer komplicerade att bygga, bl a då standardkoncept inte kan användas och mindre attraktiva för hyresgäster.

Bestämmelsen " 101 bilplatser under jord och 23 bilplatser utomhus ska finnas" ska tas bort. Vi ser ingen anledning till att avvika från kommunens gällande parkeringsnorm utan föreslår att bestämmelsen ersätts med hänvisning till kommuns parkeringsnorm. Detaljplanen ska ge möjlighet att bygga både underjordiskt parkeringsgarage och markparkeringar. Exakt utformning och fördelning måste kunna anpassas till den slutliga utformningen av byggnationen, kommunens parkeringsnorm och de förutsättningar som råder vid tidpunkten för byggandet. Att i detaljplanen ange ett bestämt antal bilplatser under jord och utomhus, utan hänsyn till hur mycket bostäder och lokaler som faktiskt byggs skulle försvåra och fördyra genomförandet av planen.

Vårt syfte med byggnationen i planområdet är att dra nytta av det centrala läget och skapa en hållbar stadsdel som drar nytta av närheten till tågtransporter. Området har goda förutsättningar att attrahera boende med lågt bilinnehav som har tåg och cykel som primära transportmedel. Vi ser gärna att det skrivs in i planens syfte.

Bestämmelsen h8 "Högsta totalhöjd på byggnadsverk är 14 meter" ska gälla inom hela BC-området som inte har angivet högre totalhöjd.

I planförslaget är byggrätten enbart angiven exakt enligt den skiss som tagits fram. Vi vill att den lägsta totalhöjden gäller i alla delar av området som inte har en högre angiven totalhöjd. Det skulle möjliggöra en flexiblere utformning av den låga bebyggelsen i södra delen av området. Skissen visar hus med utvändigt trappa och loftgångar, men planen måste också ge utrymme för t ex hus med invändig trappa och annan placering och gruppering av byggnadsvolymer. För att reglera utseendet är vi beredda att diskutera t ex största byggnadsarea som del av fastighetsarea, krav på indragen översta våning.

Med nyss nämnda justering ska även bestämmelserna Ö1 "Mark får endast förses med komplementbyggnad" och el " Största byggnadsarea är 10 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet." tas bort.

Byggrätten för de fyra punkthusen på västra delen h1, h2, h3 och h4 ska vara större. Byggrätten i planförslaget är angiven exakt enligt skissen. För att ha större frihet att använda olika koncept och byggteknik vill vi öka måtten på byggrätterna till vardera 22*24m.

Bestämmelsen a1 bör tas bort.

Det är ej angivet någon innebörd av bestämmelsen på plankartan.

Genomförandetiden ska vara 10 år

Vi anser att detaljplanens storlek och omfattning motiverar att genomförandetiden anges till 10 år.

G C-VÄG

Vi ser gärna att det tidigare järnvägsspåret i västra kanten av planområdet justeras till park/natur med GGvåg i. Så att det kan bli ett grönt aktivitetsstråk för hela Eslöv.

E Teknisk anläggning

Transformatorstationen ligger mitt i stråk mellan husen. Vi vill att denna placeras på annan plats, tex vid parkeringsplatserna i söder

F2: "Byggnad ska utföras i särskilt hög arkitektonisk kvalitet"

Bestämmelsen får gärna utvecklas i planbeskrivningen, kanske stöd med referenser eller visionsbild.

Kommentar:

På de flesta ställen kan kravet på förhöjd bottenvåning, h10 tas bort men bör finnas kvar på vissa ställen framför allt längs entregatan och byggrätten som avses för den höga centralt belägna byggnaden.

Parkeringskraven formuleras om till att referera till kommunens parkeringsnorm.

Beskrivning av planens syfte kompletteras

Höjdbestämmelser justeras och kompletteras med bestämmelse om max bruttoarea och max byggnadsarea inom byggrätten.

Bestämmelse ö1 och e1 avser komplementbyggnader och kvarstår. Förtydligas i handlingarna

Ytan för byggrätten kring punkthusen ökar med halvmeter i alla riktningar för att ge mera flexibilitet avseende placering, byggteknik mm. Byggnadsarea och bruttoarea begränsas dock för varje byggrätt motsvarande samrådsförslaget.

Genomförandetiden ändras till 10 år.

Inget hindrar att GC-vägen också blir en del av ett grönt aktivitetsstråk varför beteckningen kvarstår.

Transformatorstationen ges en alternativ placering.

Fråga om arkitektonisk kvalitet utvecklas i planbeskrivningen

Såsom ombud för 0. Kavli AB ("Bolaget" eller "Kavli") får vi härmed anföra följande beträffande den föreslagna Detaljplanen för del av Örnen 4 ("Planen") som Eslövs kommun ("Kommunen") föreslagit.

Yrkande

Bolaget yrkar att Kommunen ska besluta att inte anta Planen.

Om Kommunen ändå antar Planen yrkar Bolaget att Planen ska justeras på ett sätt som tar hänsyn till Bolagets verksamhet på fastigheten Örnen 19 samt i tillämpliga delar Örnen 22.

Bakgrund

Bolaget tillverkar livsmedel på fastigheterna Örnen 19 och 22 som ligger i direkt anslutning till Örnen 4. Bolagets verksamhet har funnits på platsen sedan 1874.

Bolaget har tillstånd att bedriva verksamheten från Länsstyrelsen i Skåne från 16 maj 2002, dnr 551-45981-01, som omfattar produktion av 30 000 ton livsmedel per år. Bolaget har således tillstånd och därmed även rättskraft att bedriva verksamheten på platsen med den omgivningspåverkan som är accepterad utifrån Bolagets villkor. Bolaget har dessutom initierat en tillståndsprocess för att utöka mängden producerad produkt till 35 000 ton årligen vilken ligger för prövning hos Länsstyrelsen i Skåne som i skrivande stund är inne på den andra kompletteringsrundan.

Det har tagits fram en planbeskrivning och plankarta för att möjliggöra etablering av 200 bostäder inom planområdet som ligger i direkt anslutning till Bolagets fastighet.

Samrådshandlingen för planen är kortfattad. Det som nämns angående Kavlis verksamhet är följande.

I nordöst ligger Kavlis industriverksamhet. Mot denna sluts kvarteret i en skärm mot industriverksamheten.

Parallellt med Örnen fyras östra gräns löper Järnvägsgatan söderut mot Lagerhuset och norrut mot Kavlis anläggning och fungerar som infart till denna. Cirka 20 fordon rörelser med lastbil och ett trettiotal personbilar (personal) genereras av Kavlis verksamhet idag.

För etanol är det vid leverans när transporten passerar intill planområdet, som en olycka med antändning skulle kunna leda till letal förhållanden inom planområdet (riskavståndet är 25 meter).

För Kavli skulle en olycka med ammoniak vid stabil skiktning och vind från nordöst kunna medföra en situation med letalt höga gaskoncentrationer inom planområdet, sannolikheten för detta är dock, enligt beräkningar av Tyréns, mycket låg och motsvarar en händelse per sju miljoner år. Den låga sannolikheten innebär att risknivån hamnar inom vad som kan definieras som acceptabel risk. Trots detta, bör undersökas möjligheter att ytterligare reducera risken.

För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen. Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme.

Bullerutredningen som ligger till grund för planförslaget utgör enligt Planen prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande tåg- och vägtrafik. Det framgår inte om utredningen även förhåller sig till Kavlis verksamhetsbuller. Det bör även beskrivas hur Planen ska förhålla sig till att Kavli har en pågående, tillståndsgiven, verksamhet på fastigheten intill. Det har i den komplettering som sker inom ramen för tillståndsansökan angetts att klagomål har inkommit angående buller från verksamheten. Bolaget har företagit diverse bullerdämpande åtgärder, och Kommunen bör förhålla sig till detta vid planläggningen. Det framgår inte att så skett genom ifrågavarande planförslag. Planen överensstämmer således inte med de krav som föreskrivs i plan- och bygglagen, se nedan under punkt 3.2.

Planbeskrivningen hänvisar till Översiktsplan Eslöv 2035. I denna översiktsplan anges att inga verksamheter ska tvingas flytta vid en ändring av markanvändningen inom denna del av kommunen.

Bolagets verksamhet måste beaktas inom ramen för den detaljplanering som sker, både enligt sitt tillstånd samt enligt översiktsplanen som anger att verksamheter ska kunna fortsätta bedrivas. I nuläget saknas en stor del av de utredningar som krävs för att garantera att Kavli även fortsättningsvis ska kunna bedriva sin verksamhet på platsen utan inskränkningar med anledning av det föreslagna detaljplaneområdet.

Rättslig utgångspunkt

Miljöbalken

Bolaget har genom sitt tillstånd från Länsstyrelsen en rätt att bedriva verksamheten på platsen i enlighet med miljöbalken. Vad denna rätt innebär för Bolaget och hur den är relevant för ifrågavarande Plan framgår nedan. I 24 kap. 1 § MB framgår att ett tillstånd enligt miljöbalken för miljöfarlig verksamhet gäller mot alla och envar vad avser de frågor som prövats i tillståndsmålet. Detta gäller oaktat om Bolagets verksamhet i sig kräver tillstånd eller inte, då Bolaget oavsett har ett rättskraftigt tillstånd att bedriva verksamheten.

Tillstånden innebär enligt 24 kap. 1 § MB en rättskraft som medför att verksamheterna har rätt att bedrivas på platsen med de transporter, luftutsläpp, industribuller och annan omgivningspåverkan som tillståndet och miljölagstiftningen begränsar. Bolagets tillstånd medger även hantering etanol och ättiksyra i höga koncentrationer vid godsmottagningen. Hanteringen av detta innebär risker om en olycka skulle inträffa. Till kylsystemet används ammoniak, vilket innebär en potentiell risk för närområdet. Även dessa aspekter måste beaktas vid planering av omkringliggande fastigheter.

Miljöbalken gäller parallellt med plan- och bygglagen ("PBL") vilket innebär att tillstånd enligt miljöbalken måste beaktas i en detaljplanering för att inte Kommunens planering ska orsaka otillåtet intrång i en rätt enligt miljöbalken. Det innebär att detaljplaneringen måste

med hänsyn till människors hälsa och välmående utgå från att verksamheten existerar på platsen och har en rätt mot alla och envar att bedriva denna enligt tillståndet med den påverkan och de risker som är förenat med densamma.

24 kap. 6 § MB föreskriver följande:

”Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5§ meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.”

Boverket föreskriver, i handbok Riktvärden för buller utomhus, angående intressekonflikten följande:

”Industriverksamheter har ofta miljötillstånd som inkluderar bullervillkor. Nya anpassade bostäder som byggs nära sådana verksamheter kan komma i konflikt med gällande bullervillkor. De åtgärder som kan aktualiseras vid en lokaliseringsprövning av nya bostäder får inte gå utöver bindande villkor i gällande miljötillstånd eller deras rättsverkan. Vid planläggning av nya bostäder i närheten av befintliga eller nya verksamheter, även icke tillståndspliktiga sådana, ska dessutom verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas.”

26 kap. 9 § MB föreskriver bland annat följande:

”Förelägganden och förbud får inte begränsa ett beslut eller en dom om tillstånd i ansökningsmål som har rättskraft enligt 24 kap. 1§. Ett tillståndsbeslut eller en tillståndsdom hindrar dock inte en tillsynsmyndighet från att meddela sådana förelägganden eller förbud som är brådskande och nödvändiga/ör att undvika att ohälsa eller allvarlig skada på miljön uppkommer, eller gäller säkerhets/röjande åtgärder vid en damm som klassificerats enligt 11 kap. 24 och 25 §§.”

Därtill föreskrivs i 26 kap. 9 a § MB att:

”Ifråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden. Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.”

Bolagets tillstånd medger ett transportflöde till och från verksamheten, detta inkluderar såväl inkommande och utgående gods som personal och servicebilar. Detta är en påverkan som redan genom befintligt tillstånd bedömts vara tillåten och som inte kan vare sig anses brådskande eller nödvändiga att förhindra för att undvika allvarlig skada eller ohälsa, varför dessa transporter även vid framtida detaljplaner måste beaktas.

I detaljplanen anges att transportererna för företaget uppgår till cirka 20 st med lastbil och ett trettio-tal med personbil per dag. I Boverkets riktlinjer för pågående industrier anges att hänsyn även ska tas till bolagets utvecklingsmöjligheter. Då Bolaget är i en pågående tillståndsprövning bör således beaktas de transporter som ingår i det tillstånd som Bolaget nu

ansöker om, dvs. cirka 30 transporter eller 60 fordonsrörelser med lastbil och 60 transporter eller 120 fordonsrörelser med personbil dagligen. Detta har inte beaktats i detaljplanen och den tar således inte vederbörlig hänsyn till Bolagets verksamhet. Även de villkor som föreskrivs för utsläpp till luft, övrigt verksamhetsbuller och de risker som verksamheten är förknippad med är omständigheter som måste beaktas vid en detaljpaneläggning i närområdet och vilket det inte framgår i planförslaget att så skett.

Plan- och bygglagen

Kommunens hantering av Kavlis intressen, där man närmast helt bortsett från verksamheten, innebär att kommunen nu har lagt fram ett planförslag som strider mot ett antal av de grundläggande förutsättningarna i 2 kap PBL.

Vederbörlig hänsyn har inte tagits till Kavlis enskilda intresse varför planen strider mot 2 kap 1 § PBL. Lokaliseringen innebär i nuläget också att kommunen från allmän synpunkt inte valt ett markområde som är lämpligt för ändamålet. Utifrån 2 kap 4 och 5 §§ PBL torde planen inte vara tillåten med föreliggande omständigheter.

Av 4 kap. 36 § PBL framgår att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

En viktig och central utgångspunkt vid frågor om detaljplanering för bostäder i områden med etablerade verksamheter är att plan- och bygglagen och miljöbalken tillämpas fullt ut och gäller parallellt. En åtgärd kan således vara uppfylld enligt den ena lagen men samtidigt stå i strid med den andra och därmed inte kunna genomföras.

Av 4 kap. 33 a § PBL framgår att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad samt vid en uteplats.

Ifrågavarande plan innehåller inte en sådan utredning av bullersituationen, då den inte beskriver bullersituationen från Bolagets verksamhet vid planerad byggnation. Det krävs enligt plan- och bygglagen att hänsyn tas till Bolagets verksamhet och därigenom det buller som denna föranleder. I denna situation kan det inte anses obehövt då Kommunen angett att klagomål angående buller från verksamheten inkommit från närboende. Kommunen har i tidigare processer varit noga med att poängtera att Bolaget tangerar sina bullervärden, och tillsett att Bolaget agerat för att förhindra detta. Trots det nämns inte Bolagets verksamhetsbuller i planbeskrivningen, och det har inte tagits fram någon sådan beräkning för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad samt uteplats vid en förändring av verksamheten i enlighet med ansökt tillstånd, som enligt bestämmelsen krävs i dessa fall.

Regleringen innebär att vid planeringen måste hänsyn tas till bestämmelserna i PBL, samtidigt som hänsyn måste tas till att verksamheterna på platsen har tillstånd enligt miljöbalken ("MB") att bedriva sin verksamhet med den påverkan som föreskrivs i respektive villkor.

Bolaget vill således erinra kommunen om att det inte är möjligt att anta en detaljplan för att sedan inskränka Bolagets verksamhet på grund av närheten till de nya bostäderna.

Riskutredning från Tyréns

Kommunen beställde i samband med en utredning om möjligheterna att bygga ut östra Eslöv under 2011 en riskutredning från Tyréns gällande bland annat Bolagets verksamhet i Eslöv. Tyréns anger i rapporten att de kunnat göra en bedömning avseende ett minsta riskavstånd mellan Bolagets verksamhet och olika typer av bebyggelse. Avstånden har tagits fram för att bedöma störningen från verksamheten för omgivningen avseende buller och utsläpp till luft. Det anges även att störning från stoft/damning och lukt är relevant och behöver eventuellt utredas vid en etablering av framtida bebyggelse. Det framgår inte att en sådan bedömning gjorts inom ramen för planförslaget.

Skyddsavstånden i Tyréns rapport ser ut enligt nedan och anger ett minsta avstånd om 100 meter från verksamheten till Zon 1 och 2. Utifrån den föreslagna detaljplanen kan konstateras att detta avstånd inte upprätthålls och att den planerade bebyggelsen ligger i direkt anslutning till Bolagets industrifastighet.

	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Dr Pers Food Production AB, totalt	100 m	250 m	250 m	
Olycksrisk	100 m	100 m	100 m	
Miljö				
-buller	?	250 m	250 m	
-utsläpp till luft	?	200 m	200 m	
-stoff	?	?	?	
-lukt	?	?	?	

Färgschemat refererar till strategi för markanvändning.

Kommunen bör vid detaljplaneläggning intill en tillståndsgiven verksamhet beakta de riskutredningar som tagits fram. Bolaget pågående tillståndsprövning bör enligt Boverket beaktas då ett nytt tillstånd får anses ligga inom ramen för Bolagets utvecklingsmöjligheter.

Bolagets kommentarer på Planen

Utöver de kommentarer Bolaget angett ovan under de övriga rubrikerna vill Bolaget härmed tillägga följande.

Bolaget har sedan 1800-talet bedrivit verksamheten på platsen och avser att även fortsättningsvis genom sitt nuvarande tillstånd samt ansökt tillstånd att göra detta. Vid en bedömning av de motstående enskilda intressena inom planområdet måste beaktas att verksamheten finns och har under lång tid bedrivits på platsen i enlighet med gällande miljötillstånd. Det enskilda intresset som verksamheten har av att kunna fortsätta bedrivas ska således inte åsidosättas på grund av intresset som finns av att exploatera området för bostäder.

Bolaget vill göra Kommunen uppmärksam på de svårigheter som genom Planen kan komma att uppstå genom att verksamheten finns på fastigheten intill den fastighet som avses att etableras med bostäder. Såväl beträffande verksamhetens rättskraft som Bolagets vilja att vara

kvar på platsen, som gällande påverkan som bostäder kan få från verksamheten om de etableras i närheten av verksamheten måste beaktas innan en detaljplan helt förändrar markanvändningen så pass nära ett industriområde.

Planen har därtill i väldigt ringa mån beaktat Bolagets verksamhet, då den endast nämnts i väldigt begränsad omfattning i detaljplanen trots att den ligger så tätt inpå utbyggnadsområdet. Bolaget anser därmed att det fordras ytterligare utredningar för att tillse att lokalisering av bostäder på fastigheten är lämplig med avseende på Bolagets verksamhet. Därtill underskrids det minsta avstånd som föreskrivits i Kommunens egna beställda riskutredning från Tyréns, vilket visar på olämpligheten att lokalisera bostäder så nära befintlig verksamhet. I bifogad karta framgår närheten till verksamheten, se Bilaga 1.

En detaljplan som inte tagit vederbörlig hänsyn till omgivningen kan medföra att Bolagets verksamhet och även utvecklingsmöjligheter påverkas menligt. Det kan även få negativa konsekvenser för den nu pågående tillståndsprövningen som Bolaget är mitt uppe i.

Godkänns en detaljplan trots att vederbörliga utredningar inte företagits kan detta innebära otillåtna inskränkningar för verksamheterna. Sådana inskränkningar för verksamheterna skulle kunna medföra dels avsteg från vad som följer enligt 2 kap. 1 § PBL, dels skadeståndstalan på grund av felaktig myndighetsutövning enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

Bolaget har tidigare angett att det ställer sig öppet till att föra en dialog med Kommunen angående alternativa lokaliseringar. Dock kan konstateras att kostnaden för en flytt av anläggningen kommer att uppgå till flera hundra miljoner kronor, och är inte en kostnad Bolaget anser ska ligga enbart på Bolaget, utifrån att Bolaget har tillstånd och därigenom rättskraft att bedriva verksamheten på platsen där verksamheten är lokaliserad idag. Bolaget kommer emellertid inte underkasta sig inskränkningar som beror på att Kommunen inte tagit den lagstadgade hänsyn som krävs enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Sådana inskränkningar kommer i så fall yrkas ersättas av Kommunen på grund av avsteg från nämnda lagar.

Bolaget anser därmed att planen i nuvarande form inte ska antas. Bolaget anser, om Kommunen trots ovan avser att anta en detaljplan för bostäder på fastigheten, att Kommunen bör se över möjligheterna att justera Planen på ett sätt som garanterar att Bolagets verksamhet kommer kunna fortsätta bedrivas på samma sätt som den bedrivs idag samt mot ansökt tillstånd om produktion av 35 000 ton livsmedel per år.

Sammanfattningsvis

Bolaget yrkar inledningsvis att Kommunen beslutar att inte anta Planen, då det saknas utredning i planunderlaget som tar erforderlig hänsyn till verksamheten. Det framgår således inte att det gjorts en tillräcklig bedömning över verksamhetens lokalisering i direkt anslutning till planområdet och hur det påverkar Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet genom gällande samt ansökt tillstånd. För Bolaget är det inte fråga om att Bolaget inom den tidshorisont som framgår av Planen bedrivit färdigt sin verksamhet, tvärtom ansöker Bolaget om nytt tillstånd för att för en längre tid framöver fortsätta att bedriva verksamhet på platsen.

I andra hand yrkar Bolaget, om Kommunen trots ovan avser att anta Planen, att Bolagets verksamhet utgör en mer integrerad del av planunderlaget på ett sätt som garanterar att Bolagets verksamhet inte kommer att inskränkas till följd av det nya planområdet.

Vid planering ska beaktas både de enskilda och de allmänna intressena samt ska planen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse—, äganderätts- och fastighetsförhållande. Då Kavlis intressen i väldigt begränsad omfattning beaktas i prövningen har inte samtliga enskilda intressen beaktats och det har inte tagits skälig hänsyn till befintliga förhållanden. Planen bör därmed inte antas med den utformning som följer förrän tydliga utredningar visar att det inte kan påverka Bolagets möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Bolaget vill göra Kommunen uppmärksam på att Kommunen har en skyldighet att beakta Bolagets verksamhet och de villkor som föreskrivits för denna vid kommande detaljpanelläggning, då åtgärderna som föreskrivs inte får gå utöver bindande villkor i tillståndet. Vid planeringen ska även Bolagets utvecklingsmöjligheter beaktas. Bolagets utvecklingsmöjligheter får anses inkludera inte bara den nuvarande produktionen inom den nuvarande anläggning, utan även en eventuell utbyggnad för att kunna producera nu ansökt mängd, dvs. 35 000 ton, och den påverkan som är förknippad med detta.

Verksamheten som Kavli bedriver medför ofrånkomligen en omgivningspåverkan. Denna är acceptabel utifrån dagens förhållande och planbestämmelser då Bolaget alltid håller sig inom föreskrivna villkor. Bolaget vill emellertid upp märksamma Kommunen på att bland annat den transport, de utsläpp till luft, bullret, den lukt, som den hantering av etanol, ättiksyra och ammoniak som sker hos Bolaget även fortsättningsvis kommer att förekomma, varför det, oavsett hur verksamheten bedrivs, inte är lämpligt att lokalisera bostäder för nära verksamheten eller transportflödet. Bolaget har således inget emot att Kommunen ser över möjligheterna att utveckla Östra Eslöv, men det får inte gå utöver Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet inom ramen för sitt tillstånd med den utveckling som får anses rimlig i enlighet med Bolagets ansökta utökning av verksamheten.

Kommentar:

Planen står inte inför antagande utan endast inför granskning varvid Kavli ges ytterligare ett tillfälle att framföra synpunkter på planen.

Till planen är knutet utredningar angående risker och buller vilka beaktar Kavlis verksamhet, dels i förhållande till befintligt tillstånd från 2002 och dels i förhållande pågående tillståndsansökan.

Vårt planförslag bedöms i buller respektive riskutredning inte stå i konflikt med, i dessa tillstånds beskrivna verksamheter.

Ytterligare anpassning har ändå gjorts i planförslagets nordöstra del, för att hantera buller- och riskfrågor. Efter samrådet har planförslaget reviderats genom att planbestämmelser införts om byggnaders och uteplatsers användning och placering, samt om lägenhetsutformning och friskluftsintags placering.

Vidare syftar resonemanget om stadigvarande i riskutredningen vistelse till utomhusmiljön som är långt mer exponerad än inomhusmiljön. I den norra delen är inga uteplatser tillåtna Uteplatser är tvärt om förlagda längre söderut och bakom den skärm som huset i norr utgör.

3.3 Brf Lagerhuset KS2017.0241-25

m.e.

Undertecknad sakägare och boende i Brf Lagerhuset, angränsande till planförslag ÖRNEN 4, har nedanstående synpunkter.

FÖR HÖG EXPLOATERINGSGRAD

Exploateringen är mycket hög. Alltför hög anser vi. Redan i juni 2013 hade vi synpunkter på detaljplan för Spritfabriken angående höjden på byggnationen. "för att behålla landmärket "Lagerhuset" anser vi att det ej kan vara mer än 6 våningar i nybyggnationen." Vi står fast vid denna åsikt fortfarande. 14 våningar är för högt. Lagerhuset är jämte Medborgarhuset och kyrkan det byggnadsverk i Eslöv som är mest ryktbart för sin arkitektur och stärker Eslövs varumärke. Därför bör Lagerhuset få fortsätta att vara en solitär byggnad utan konkurrens av andra höga byggnader på för nära håll.

Närheten till våra carportar medför också vissa risker, vilket vi påpekar under "BRANDRISK".

TRAFIKSITUATIONEN

I planförslaget skriver man att en viss ökad trafik kommer att Ske. BRF Lager-huset anser att med 200 nya bostäder i området så kommer det att bli en avsevärd ökning av trafiken. Korsningen Vattentornsgatan / Kvarngatan är komplex genom in- och utfarter till två villor, två mackar och en bilverkstad utöver den vanliga trafiken på gatorna. Åtgärder krävs för en säkrare korsning med den ökande trafik som den nya bebyggelsen medför.

Åtgärderna måste utredas nu i samband med detaljplanarbetet, de kräver troligen ändringar av gällande detaljplaner vid korsningen Vattentornsgatan och del av Kvarngatan. För att säkerställa en trafiksäker lösning skall därför detaljplanarbetet för Örnén 4 utvidgas till att gälla även Vattentornsgatan och del av Kvarngatan.

När det gäller industrispåret så vill vi påpeka att mellan den blivande GC-vägen och Lagerhuset finns ett plank. På sidan 11 i Planbeskrivningen finns en karta där man utmärkt GC-vägen. På denna karta finns 2 röda pilar som visar på en förbindelse mellan Spritfabriken och Lagerhuset.

Vi uppskattar att spåret görs till GC-väg och kommer att ordna en port i planket. Men vi motsätter oss bestämt varje idé om att tillskapa någon slags allmän förbindelse enligt pilarna över vår fastighet.

PARKERING

Detaljplanen har för få parkeringsplatser [124 st), detta kommer att skapa stora problem. Enligt den norm som antagits nyligen krävs 155. Vi har 41 platser för 31 lägenheter i Lagerhuset, detta fyller behovet - men inte mer. Den nya bebyggelsen skall omfatta styvt 200

lägenheter, dvs 7 gånger fler än i Lagerhuset. Erfarenheten visar alltså ett behov på $7 \times 41 = 287$ platser. Man kan argumentera för ett lägre antal platser utifrån mindre lägenheter i nybebyggelse, närhet till stationen etc. Men verkligheten visar i vart fall att väsentligt fler än 124 platser behövs. 200-250 platser är mer realistiskt. Fler än 21 platser som redovisas på marken behövs för besökande, hemtjänstbilar, budbilar, fastighetsskötare etc.

BOENDEFORM

Detaljplanens syfte är att det byggs ca 200 bostäder. Det är Eslövs Bostads AB [EBO] som avser att bygga. Enligt Ägardirektiv från Eslövs kommun ska EBO driva utvecklingen av bostadsbyggandet i kommunen. Kommunen påpekar också vikten av att bostadsproduktionen blir varierad när det gäller upplåtelseformer, utformning och hyresnivåer så att orten kan växa genom en blandning av olika hushållstyper och åldrar. Vår oro gäller balansen mellan olika upplåtelseformer. Flerbostadshus med hyresrätt kommer att dominera. Ca 200 bostäder i Örnen 4 och dessutom ska EBO producera ca 40 bostäder i Spritfabriken.

I EBO's Affärsplan 2018-2022 när det gäller framtida utveckling kan man läsa "Regionen och Eslöv har fortsatt stark tillväxt med efterfrågan på nya hyresrätter men det finns tendenser till att marknaden i Eslöv börjar bli mättad på hyresrätter i centrala delar".

Enligt EBO's förvaltningsberättelse har bolaget pågående detaljplaner för ca 500 lägenheter i centrum. Ca 200 lägenheter finns redan positiva planbesked för. Även att få igång flyttkedjor är viktigt för såväl kommunen som för EBO.

Vi kan alltså konstatera att flerfamiljshus med hyresrätt kraftigt kommer att dominera. Det vore önskvärt om EBO medverkar till att även byggandet av bostadsrätter kommer att ske för att uppnå en bättre balans mellan hyresrätt/bostadsrätt.

BRANDRISK

Lagerhusets carportar är försedda med sedumtak för att nå upp till kommunens krav om andel hårdgjorda ytor på vår tomt. Dessa carportar är nu också utrustade med laddstationer för bilar. Vi ifrågasätter nu placering av huskroppar intill tomtgräns mot Örnen 11, anledning är risker för brand samt risker i samband med brand.

Ett högt hus nära tomtgräns innebär att en cigarettfimp enkelt skulle kunna kastas från en balkong som sedan landar på sedumtaket. Detta tak uppbär ingen brandklassificering utan vid torka kan ett sådant tak börja brinna. Boverket har skrivit en vägledning beträffande gröna tak (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-ombyggande/Boverkets-byggregler/brandskydd/taktäckning>) den anger "Några undantag för organiska taktäckningsmaterial finns inte i byggreglerna, utan funktionskraven i föreskrift med tillhörande nivå-sättande allmänna råd gäller för alla typer av tak". När Lagerhuset byggdes bör bedömningen varit att denna risk är sannerligen låg då grannbyggnad endast är en våning hög och med funktion industri. Risken att någon kastar ut en cigarettfimp är idag låg.

Skulle en brand uppstå i carport (pga fimp på taket, laddstationer eller en bil) så lär branden bli relativt kraftig och omfattande. Detta innebär att en byggnad som ligger närmare tomtgräns än 8 m måste utföras med fasad inklusive fönster som har ett brandmotstånd motsvarande E130 eller E160.

Brf Lagerhuset menar att en placering av huskroppar alltför nära tomtgränsen utgör en brandrisk samt att en brand i Lagerhusets carport skulle kunna få ödesdiga konsekvenser för en fasad som ligger för nära.

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nytta av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjdd. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Alla de som inte tidigare fanns på platsen drar nytta av det nybyggda. Vi planerar också för dem som gärna skulle välja att bo i detta läge. När denna exploatering och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet omdisponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnvägsgatan och kvarteret gjorts mera genomsläppligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mittemot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Planbeskrivningen korrigeras till att beskriva en påtaglig ökning av biltrafik på Vattentornsgatan men korsningen Kvarngatan bedöms kunna svälja ökad trafikmängd med nuvarande utformning. Illustrerade pilar visar bara på en möjlig passage för Lagerhuset och ska inte tolkas som en åtgärd kommunen kan driva igenom.

Parkeringsplatsbehovet relateras till kommunens uppdaterade parkeringsnorm vilken innebär ett högre krav än normen angav under samrådet (6 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea i stället för 3 platser per 1000 under samrådet). Platserna kan tillgodoses under det nordöstra kvarteret. Alternativt kan hela eller delar av parkeringsbehovet genom parkeringsköp i parkeringsanläggning, kunna ligga på annan tomt närmre järnvägen.

Detaljplaner reglerar inte, och får inte reglera, upplåtelseformen, informationen meddelas Ebo genom denna samrådsredogörelse.

Planens byggrätt i södra delen har justerats så att byggnad ges möjlighet att placeras något längre ifrån fastighetsgräns. Eventuella spridningsrisker för brand hanteras i samband med bygglov och eventuell brandklassning av fasad.

3:4 Boende i Lagerhuset

KS2017.0241-27

m.e.

Undertecknad framför härmed följande synpunkter på förslaget.

1.0. Kavli AB har tillstånd från Länsstyrelsen att bedriva verksamhet som omfattar produktion av 30 000 ton livsmedel per år. Det är besinningslöst av Eslövs kommun att framlägga detta förslag till detaljplan som innebär att flerbostadshus, med 5 till 6 våningar, byggs med fasader 2 m från Kavlis fastighetsgräns (Örnen 19) respektive i gränsen mot Kavlis in- och utfartsväggjärnvägsgatan.

Förslaget visar ingen som helst hänsyn till eller respekt för bolagets verksamhet som funnits på platsen sedan 1874. Förslaget innebär dessutom att en del bostäder får så låg boendekvalité att de inte bör byggas i Eslöv.

2. I protokollet 2021-03-23 från Kommunstyrelsens Arbetsutskotts sammanträde § 34 - då beslut togs om att sända Detaljplanen på samråd - anges i Ärendebeskrivningen "Ett planförslag är nu upprättat och färdigt att sändas på samråd". Detta är tyvärr felaktigt.

Planförslaget är inte färdigt att sändas på samråd. Samrådshandlingarna är mycket slarvigt hopkomna och innehåller oacceptabelt många fel, motstridiga uppgifter och brister. De kan därför inte utgöra underlag för samråd enligt PBL.

Något fysiskt eller digitalt samrådsmöte - där oklarheter etc. möjligen kunde retts ut- har inte hållits trots att Helena Nilsson på Kommunledningskontoret i mail 2021-03-31 lovat att framföra att det finns önskemål om detta.

***Med hänvisning till pkt. 1 och 2 ovan hävdar jag
att planprocessen med föreliggande förslag skall avbrytas,
att nytt planförslag skall utarbetas där anständig hänsyn tas till 0. Kavli AB:s verksamhet
och med god boendekvalité för bostäderna samt
att handlingarna skall granskas internt, så att de håller godtagbar kvalité innan de sänds
ut på samråd.***

Kommentar:

Angående Kavli se kommentarer till yttrande från länsstyrelsen och Kavli. Inget som framförts i yttrandet över planförslaget föranleder att vi avbryter planarbetet.

Planförslaget är något reviderat med bland annat boendekvalitet som motiv och handlingar granskas också alltid internt.

3.5 Yttrande från privatperson KS2017.0241-26

m.e.

För hög exploatering. 14 våningar för högt. Lagerhuset blir inte längre ett landmärke. För nära Lagerhusets carport med sedumtak. Brandrisk. Trafikproblem med 200 nya bostäder. Vattentornsgatan och korsningen Kvarngatan måste åtgärdas. Parkeringsplatser måste anpassas till nya parkeringsnormen. Lagerhuset har 41 platser till 31 lägenheter. Så platserna måste anpassas till verkligheten. 200 nya bostäder Örnen 4 och ca 40 bostäder Spritfabriken. Måste bli en balans mellan hyresrätter och bostadsrätter. På sid 11 i planbeskrivningen markering genomfart Spritfabriken - Lagerhuset. Kan inte verkställa en allmän genomfart på Lagerhuset!

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nytta av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjded. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Alla de som inte tidigare fanns på platsen drar nytta av det nybyggda. Vi planerar också för dem som gärna skulle välja att bo i detta läge. När denna exploatering och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet omdisponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnvägsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Eventuella spridningsrisker för brand hanteras i samband med bygglov och eventuell brandklassning av fasad. Detaljplaner kan inte reglera upplåtelseform.

Parkeringsplatsbehovet relateras till kommunens uppdaterade parkeringsnorm vilken innebär ett högre krav än normen angav under samrådet (6 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea i stället för 3 platser per 1000 under samrådet). Platserna kan tillgodoses under det nordöstra kvarteret. Alternativt kan hela eller delar av parkeringsbehovet genom parkeringsköp i parkeringsanläggning, kunna ligga på annan tomt närmre järnvägen.

Illustrerade pilar på sid 11 visar endast möjlig koppling som fastighetsägaren helt råder över.

3.6 och 3.7 Från DBM säkerhet samt, med med samma innehåll, yttrande diarie-nr. KS2017.0241-36, från sakägare vid Järnvägsgatan m.e.

Hej!

Trevligt att höra att ni planerar att restaurera området Örnen 4 som har fått stått och förfalla de senaste åren. Inga reparationer eller uppdateringar har gjorts på bebyggelse som är helt funktionsdugliga.

Att restaurera området för oss innebär inte att riva alla befintliga byggnader och smälla upp stora nya jättebyggnader. För oss betyder ordet att återställa och återuppbygga i alla fall en del av byggnaderna i området. Enligt tidigare planer för området skulle detta ske med Örnen 4, byggnad A på Järnvägsgatan 4. En byggnad som idag behöver en liten renovering, men som är en fullt fungerande byggnad för flera företag idag. Man har dock valt att inte göra några förbättringar på lokalerna den senaste tiden då man bara väntar på att få riva byggnaden.

Vi anser att alldeles för många och alldeles för höga byggnader ska pressat ihop på en liten yta. Vill Eslöv kommun skapa ett nytt område men låginkomsttagare, segregation och kriminalitet? Ett framtida problemområde när så många människor ska bo tillsammans på ett så litet område. Inte någon annanstans i Eslöv har så höga byggnader tillåtit. Varför här och nu? Beräknas Eslövs folkmängd öka så dramatiskt de kommande åren så att så många nya bostäder behövs. Det byggs redan många nya lägenheter på flera platser i Eslöv.

Det pratas mycket om Spritfabriken(1904) och Lagerhuset(1918) men mycket lite om villorna som uppfördes på Järnvägsgatan runt 1926. Det befintliga gatunätet i öst och befintlig friläggande bostadsbebyggelse nämns men för lite hänsyn tas till dessa anser vi. För att möta detta har bebyggelse i form av statsradhus i tre och en halv våningar planerats att byggas mot Järnvägsgatan. Men om man tittar på planritningarna kan man lätt se att dessa hus kommer att påverka ett hus helt på Järnvägsgatan och två hur delvis på Järnvägsgatan. Andra villor på Järnvägsgatan kommer helt eller delvis ha en byggnad på 20m framför sig. Detta är ca 10 m högre än befintliga villor. Eftersom det planerade huset ligger i väster kommer villorna berövas på eftermiddags och kvällssol i sina trädgårdar. Insynen till dessa trädgårdar kommer också att vara stor från denna jättehöga byggnad. Lägenheterna kommer att ha fri sikt rakt ner och in i trädgårdarna och poolerna på Järnvägsgata. Vi tycker inte att tillräcklig hänsyn har tagits till ALLA villor på Järnvägsgatan, bara vissa som passar syftet. Den nya bebyggelsen

kommer att ligga mycket nära nuvarande villor och därför ha stor påverkan på dessa. Det försämrade läget kommer i slutändan påverka huspriserna negativt. Den lägsta byggnaden på 2 och en halv våning har man valt att placera mot Lagerhusets tillhörande parkering. Varför? Denna lägsta byggnad lägger man inte nära någon annan befintlig bebyggelse.

Det är skönt att vägtrafiken ska ledas in via en huvudgata och biltrafiken begränsas till förmån för grön-, lek- och gemensamhetsområden. Dock tycker vi området har för få grönområden om man jämför med det nyrenoverade området kring Lagerhuset. Vi anser också att antalet parkeringsplatser är för få. Under mark ska det finnas tillgång till 101 platser. Vi antar att dessa plaster ska hyras ut till hyresgästerna. Denna kostnad kommer inte alla att vilja betala. Dessa personer samt gäster till området ska då hänvisas till 23 platser på området. Dessa plaster kommer inte att räcka. Det innebär att många kommer parkera sina bilar längs Järnvägsgata. Parkeringsnormen 3 platser på 1000 m² bostäder är inte rimlig när man tänker bygga på höjden på detta sätt.

Sammanfattning av åsikter

- Riv inte alla befintliga byggnader i området då minst en av dessa (Örnen 4, byggnad A) används för fullt idag av flera företag. Detta var planen enligt tidigare ritningar över området.
- Det är alldeles för många och för höga byggnader som planeras byggas på en liten yta.
- För liten hänsyn har tagits till ALLA villor på Järnvägsgatan då byggnader på 20 meter planeras tätt intill några av dessa villor.
- För få parkeringsplatser med tanke på antalet lägenheter och människor som ska tänkas bo eller arbeta där.
- För få grönområden runt alla byggnader.

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nytta av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjdlid. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Planeringens inriktning omfattar definitionsmässigt framtida behov i ett område som tjänat ut sin roll som industrimark. När denna omdaning och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet om disponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnväggsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Parkeringsplatsbehovet relateras till kommunens uppdaterade parkeringsnorm vilken innebär ett högre krav än normen angav under samrådet (6 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea istället för 3 platser per 1000 under samrådet). Vidare är detta bara ett minimikrav, inget hindrar fler platser. Alternativt kan alla eller delar av dessa P-platser, att genom parkeringsköp i parkeringsanläggning, kunna ligga på annan tomt närmre järnvägen.

3.8 Swedavia, Malmö airport

i.e

Malmö Airport har inget att erinra mot förslag till detaljplan för Örnen 4.

3.9 Skanova

i.e

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

3.10 Centerpartiet i Eslöv

m.e

Centerpartiet i Eslöv har tagit del av planförslaget som är ute på remiss för synpunkter och samråd.

Det allmänna omdömet om planförslaget är att det innebär en kraftfull omdaning av det berörda området. Ett spännande förslag med blandad bebyggelse och ett 14-våningshus som ger en viss balans mot Lagerhuset i grannkvarteret. Vi vill ge följande synpunkter:

1. Vi delar planförslagets intentioner med blandad bebyggelse.
2. I jämförelse med detaljplaner som är bebyggda så sker här också en hög exploatering av tomtområdet. Exempel enligt vår mening på för hög exploatering är bl.a. kv. Banbyggaren som EBO bebyggt och som innehåller 81 lägenheter på en förhållandevis liten tomtyta. Ofta

ser man inte detta tydligt förrän tomten är bebyggd. Ytterligare exempel är det snart färdigbyggda området vid f.d. Polishuset. Rör man sig i området känns det trångt och för många huskroppar. Dessa båda exempel borde ge en erfarenhet att inte fortsätta bygga med för stor exploatering. Vi föreslår därför att minska antalet huskroppar, som därmed ger mer plats för grönytor och en bättre boendemiljö. Man bör beakta att 200 lägenheter kan komma att ge cirka 400-500 personer bostad i området. Närliggande ombyggda Lagerhuset med lägenheter och kommande ombyggnad och tillbyggnad av Spritfabriken ger också ett betydande tillkomst av lägenheter.

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nyttan av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjled. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Alla de som inte tidigare fanns på platsen drar nytta av det nybyggda. Vi planerar också för dem som gärna skulle välja att bo i detta läge. När denna exploatering och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflätade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet om disponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnvägsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

TRAFIKBULLERUTREDNING TILL DP ÖRNEN 4, ESLÖV



SLUTRAPPORT
2024-11-20

UPPDRAG

295629

Titel på rapport:

Trafikbulerutredning till detaljplan, Örnen 4, Eslöv

Status:

Slutrapport

Datum:

2024-11-20

MEDVERKANDE

Beställare:

Eslövs Bostads AB

Kontaktperson:

Johan Andersson

Konsult:

Tyréns Sverige AB

Uppdragsansvarig:

Ola Ryderfors

Handläggare:

Rickard Torndahl

Kvalitetsgranskare:

Ola Ryderfors

SAMMANFATTNING

Eslövs Bostads AB arbetar med att ta fram en ny detaljplan på fastigheten Örnen 4. Fastigheten är belägen i centrala Eslöv, sydost om Eslövs station. Detaljplaneområdet angränsar mot järnvägen Södra stambanan i väster och Järnvägsgatan på kort avstånd i öster samt Trehäradsvägen i söder.

På fastigheten planeras flerbostadshus i kvarterstruktur, lamell och punkthus med upp till 14 våningar. Det planeras också för radhus.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde (Leq 60 dBA) överskrids vid flera planerade byggnader. För att tillåta bostäder här krävs någon form av bullerskyddsåtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anpassa planlösningarna så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida som uppfyller riktvärdena för ljuddämpad sida. Sådan sida finns vid samtliga byggnader där grundriktvärdet överskrids.

Riktvärdena för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga byggnader. Om en gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser, tex. privata balkonger, planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Vid samtliga radhus uppfylls uteplatsriktvärdet vid minst en fasad.

Delar av kvarteret i norr behöver anpassas avseende buller från O. Kavlis verksamhet. Se mer under kapitel 5.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

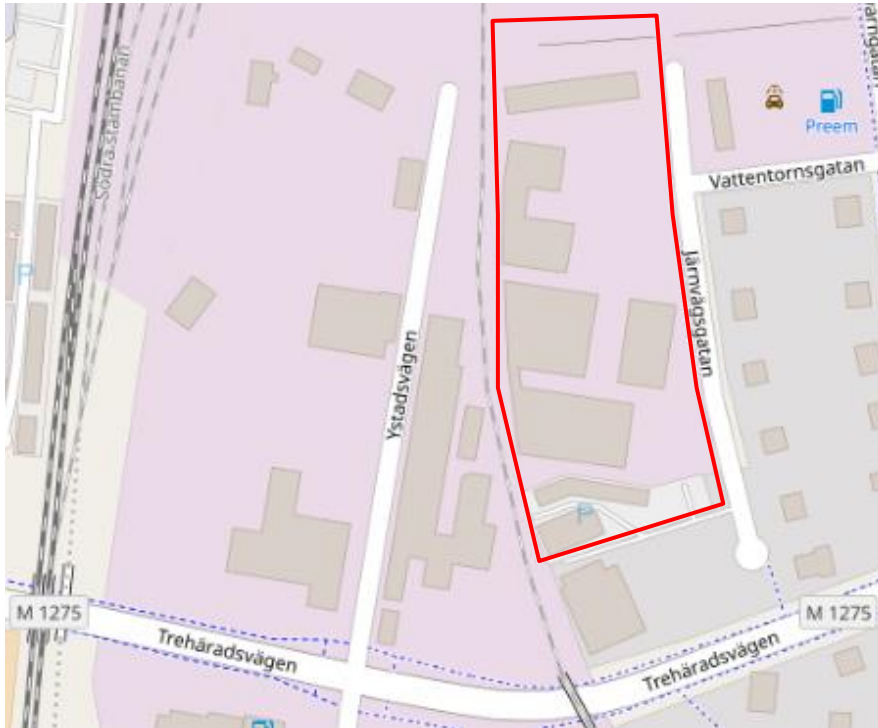
1	BAKGRUND	5
2	BEDÖMNINGSGRUNDER.....	6
	2.1 RIKTVÄRDEN FÖR TRAFIKBULLER VID BOSTÄDER.....	6
	2.2 BOVERKETS RIKTVÄRDEN FÖR INDUSTRI- OCH ANNAN VERKSAMHETSULLER	7
3	BERÄKNING.....	8
	3.1 TRAFIKDATA.....	8
	3.1.1 VÄGTRAFIK	8
	3.1.2 TÅGTRAFIK.....	9
4	RESULTAT OCH SLUTSATS.....	9
	4.1 KVARTERET, HUS 1-4.....	9
	4.2 LAMELLHUS, HUS 5-6.....	10
	4.3 RADHUS, HUS 7-8.....	10
	4.4 PUNKTHUS, HUS 9-12	11
5	BULLER FRÅN INDUSTRI- OCH ANNAN VERKSAMHET.....	11

BILAGA: AK01-05

1 BAKGRUND

Eslövs Bostads AB arbetar med att ta fram en ny detaljplan på fastigheten Örnen 4. Fastigheten är belägen i centrala Eslöv, sydost om Eslövs station.

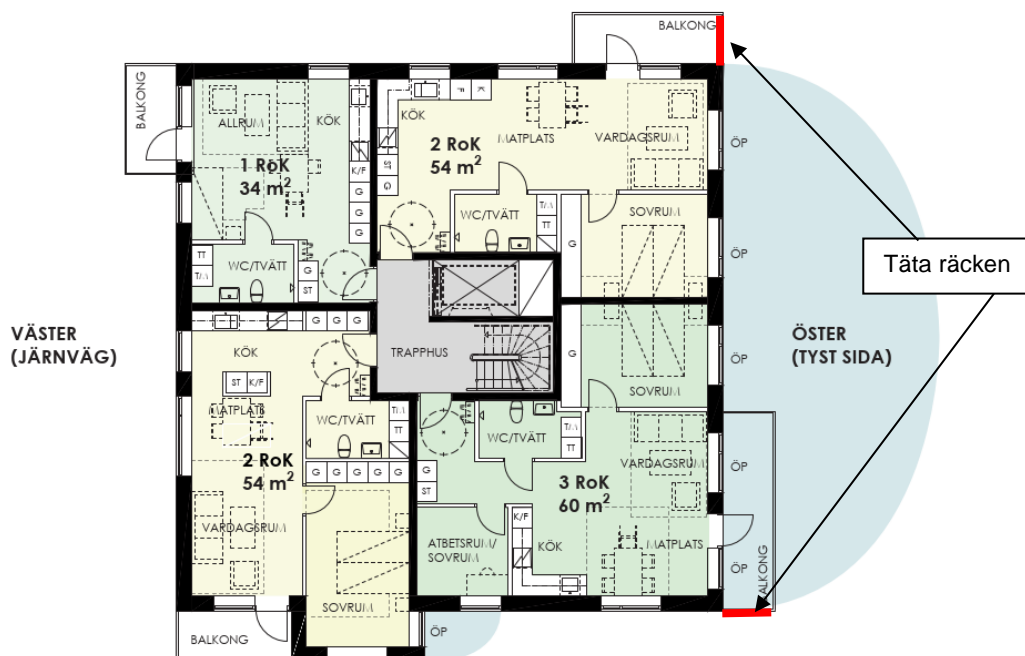
Detaljplaneområdet angränsar mot järnvägen Södra stambanan i väster och Järnvägsgatan på kort avstånd i öster samt Trehäradsvägen i söder.



Figur 1. Röd ram markerar område där planområdet planeras att utökas med nya bostäder.



Figur 2. Illustrationsplan över planerade bostadshus daterad 2024-11-08.



Figur 3. Typplanlösning för punkthusen.

2 BEDÖMNINGSGRUNDER

Buller anses, framförallt vid trafikerade vägar och järnvägar, vara ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Ljud mäts oftast i decibel med beteckningen dBA. Indexet "A" efter "dB" indikerar att ljudets frekvenser har korrigerats på ett sätt som motsvarar hur det mänskliga örat uppfattar frekvenser. Det mänskliga örat uppfattar ljusa toner bättre än mörka.

I Sverige används vanligtvis två störningsmått för trafikbuller: dygnsekvivalent (Leq) respektive maximal (Lmax) ljudnivå. Med dygnsekvivalent ljudnivå avses medelljudnivån under dygnets 24 timmar. Den maximala ljudnivån vid fasad beräknas som den ljudnivå som överskrider högst fem gånger per natt av den bullrigaste fordonstypen, vanligtvis den tunga trafiken. För uteplats i anslutning till bostad beräknas den maximala ljudnivån som den ljudnivå som max överskrider fem gånger under en genomsnittlig timme.

2.1 RIKTVÄRDEN FÖR TRAFIKBULLER VID BOSTÄDER

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling, förordning 2015:16). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser.

I och med riksdagsbeslut uppdaterades förordningens 3 § från och med den 2017-07-01 till 5 dB högre värden än i ursprungsformuleringen. Ändringen gäller dock för alla nya bygglov och

planer sedan januari 2015. Riktvärdena som redovisas i nedanstående tabell avser frifältsvärden, dvs. en ljudnivå som inte påverkas av reflexer vid egen fasad.

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader enligt trafikbullerförordningen.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

2.2 BOVERKETS RIKTVÄRDEN FÖR INDUSTRI- OCH ANNAN VERKSAMHETSULLER

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär är tillämplig vid planläggning av nya bostäder i områden med industri- och annat verksamhetsbuller. Rapporten kan även användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används.

Tabell 2. Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Frifältsvärde utomhus vid fasad.

	Leq dag kl 08-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22-06
Zon A** Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

** För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt ljuddämpad sida dvs Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

Utöver det ovan angivna så gäller följande frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av

metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.
- På minst en uteplats (som kan vara gemensam eller privat) gäller samma riktvärden som på ljuddämpad sida: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

3 BERÄKNING

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 9. Programmet följer beräkningsmodeller:

- Naturvårdsverkets rapport 4935, Buller från spårbunden trafik -Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996.
- Naturvårdsverkets rapport 4653, Vägtrafikbuller - Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996.

Beräkningar för ekvivalenta och maximala ljudnivåer i plan avser höjden två meter relativt mark med en täthet mellan beräkningspunkterna om 5 x 5 meter och är redovisade i utbredningskartor inklusive reflex i egen fasad. Redovisade trafikbullernivåer i tabeller avser frifältsvärden och är direkt jämförbara med riktvärden. Vägar och andra hårdgjorda ytor modelleras som akustisk hård mark och övriga ytor som akustik mjuk mark.

3.1 TRAFIKDATA

3.1.1 VÄGTRAFIK

I tabell 3 redovisas trafikdata för de vägar som bedöms bidra till bullernivåerna i området. Uppgifterna är hämtade från Kristina Jönsson, miljö och samhällsbyggnad, Eslövs kommun. Uppräkning till prognosår 2040 har gjorts av Anna-Karin Ekström, trafikplanerare, Tyréns Sverige AB. Gator markerade med en * är uppskattade siffror (utifrån antal bostäder i området) då inga mätningar finns tillgängliga. Uppgift om skyltad hastighet kommer från nvdb (nationell vägdatas).

Tabell 3. Trafikflöden för prognosår 2040.

Väg	Hastighet (km/h)	ÅDT (antal/dygn)	Andel tung trafik (%)
Kvarngatan	40	6000	5
Trehäradsvägen	40	11 500	5
Järnvägsgatan syd, nr 6*	30	60	1
Järnvägsgatan mitt, nr 4, södra delen*	30	190	8
Järnvägsgatan nord, nr 4, norra delen* (vid korsning Vattentornsgatan)	30	310	10
Vattentornsgatan väst, fram till bensinstationen*	30	310	10
Vattentornsgatan öst, vid anslutning Kvarngatan*	30	440	8
Ystadvägen syd, vid Trehäradsvägen*	30	190	5
Ystadvägen mitt, mellan nr 8 och 10*	30	120	5
Ystadvägen nord, nr 4-6*	30	60	10
Ystadvägen nord, nr 2*	30	10	50

Då andel tung trafik på lokalgatorna är mindre än ett tungt fordon per natt beräknas de maximala ljudnivåerna nattetid från vägtrafik utifrån de lätta fordonen.

3.1.2 TÅGTRAFIK

I tabell 4 redovisas trafikdata för Södra stambanan. Södra stambanan sträcker sig från Malmö till Katrineholm och passerar Eslöv. Uppgifter är hämtade 2024-11-07 från Trafikverkets *Trafikuppgifter järnväg T22 och bullerprognos 2045*. STH (största tillåtna hastighet) är hämtade från nationella järnvägsdatabasen.

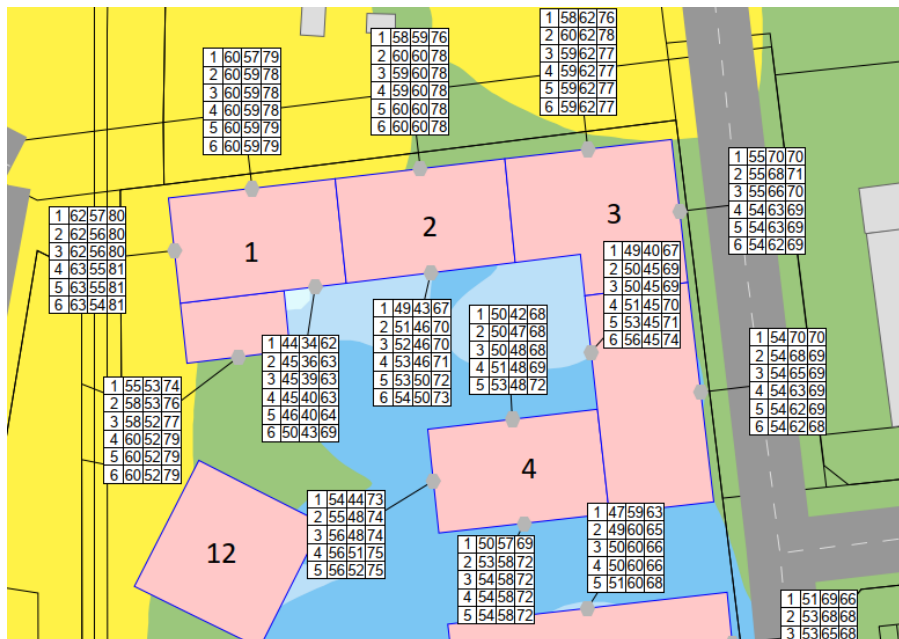
Tabell 4. Trafikuppgifter Södra stambanan för år nuläge och prognosår 2045.

Tågtyp	Antal/dygn, ÅDT		Tåglängd medel, m		Tåglängd max, m		Hastighet STH km/h	
	Nuläge	2045	Nuläge	2045	Nuläge	2045	Nuläge	2045
Gods	44,2	47,9	588	588	730	730	100	100
Gods diesel	1,2	-	216	-	630	-	100	100
Pass	10,9	3,5	268	283	417	450	115	115
X2	28,7	-	164	-	165	-	130	130
X31/32	79,3	-	151	-	240	-	115	115
X60	102,1	110,5	105	150	150	150	115	115
Övriga	9,2	-	168	-	240	-	115	115
X74	-	45,6	-	125	-	250	115	115

4 RESULTAT OCH SLUTSATS

Beräkningsresultaten för planområdet redovisas som utbredningskartor med fasadnivåer i bilaga AK01-05. Nedan är en sammanfattning med jämförelse mot riktvärden.

4.1 KVARTERET, HUS 1-4



Figur 4. Urklipp ur bilaga AK01. Beräknade trafikbullernivåer för hus 1-4. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax väg / Lmax järnväg".

Trafikbullerförordningens grundriktvärde (Leq 60 dBA) överskrids vid fasaden mot järnvägen för hus 1 vilket innebär att någon form av bullerskyddsåtgärd krävs för att tillåta bostäder här. En sådan åtgärd kan vara att anpassa lägenheternas planlösning så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida (Leq 55 dBA, Lmax 70 dBA). Sådan sida finns mot innergården för hus 1.

Vid övriga huskroppar uppfylls grundriktvärdet och bostäder kan planeras fritt ur trafikbullersynpunkt. Dock överskrids riktvärdet för verksamhetsbuller, se avsnitt 5 nedan.

Riktvärdena för uteplats (Leq 50 dBA, Lmax 70 dBA) uppfylls på innergården. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga privata uteplatser, tex. balkonger, planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

4.2 LAMELLHUS, HUS 5-6

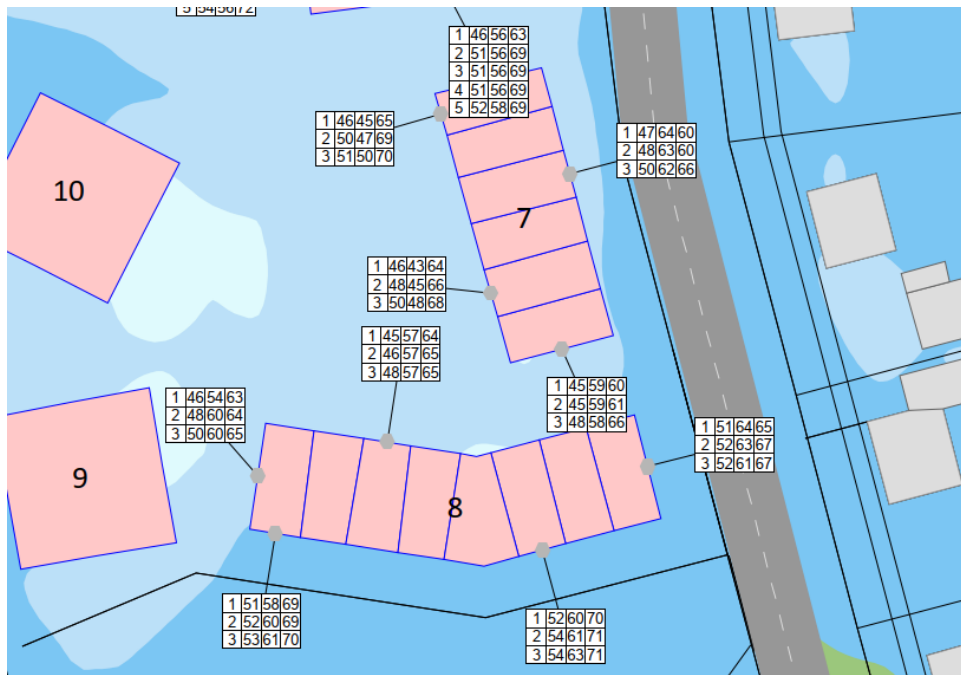
Grundriktvärdet uppfylls vid båda lamellhusen. Här kan bostäder planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga fasader förutom vid fasaden mot järnvägen för hus 5. Om en gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

4.3 RADHUS, HUS 7-8

Grundriktvärdet uppfylls vid radhusen vilket innebär att bostäder kan planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga fasader för hus 7 och vid den norra fasaden för hus 8. Här kan radhusens uteplatser planeras. Om det finns tillgång till bullerskyddad uteplats kan bostadens övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.



Figur 5. Urklipp från bilaga AK01. Beräknade trafikbullernivåer för radhusen. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Väning / Leq / Lmax väg / Lmax järnväg".

4.4 PUNKTHUS, HUS 9-12

För punkthusen överskrids grundriktvärdet vid flera fasader och våningsplan. Där riktvärdet överskrids behöver planlösningarna anpassas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida. Sådan sida finns vid minst en (1) fasad för alla punkthusen. Riktvärdet för små lägenheter om maximalt 35 kvm uppfylls vid alla fasader och kan därmed planeras fritt. Föreslagen typplanlösningen, som visas i figur 3, medför att trafikbullerförordningen uppfylls för alla punkthusen.

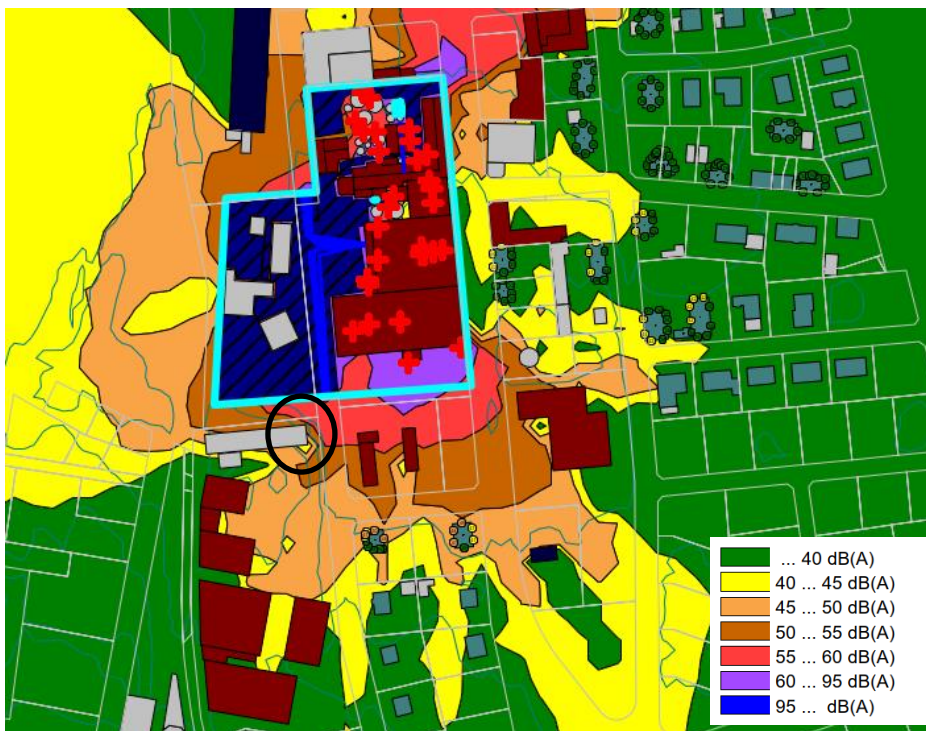
Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid alla punkthusen. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

5 BULLER FRÅN INDUSTRI- OCH ANNAN VERKSAMHET

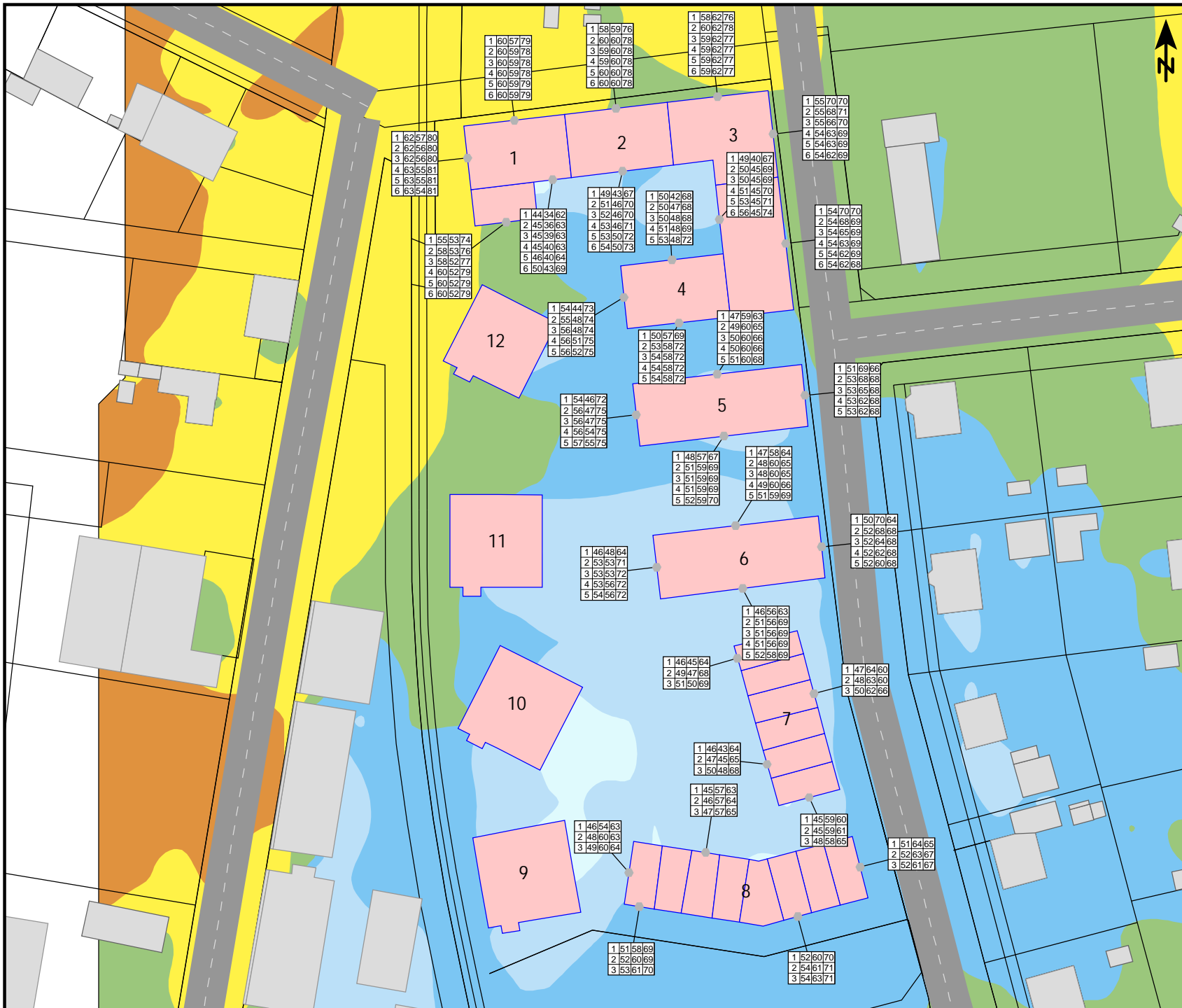
Norr om planområdet ligger O. Kavli. Verksamheten är en tillståndspliktig verksamhet med beslutade villkorsvärden för buller vid närmaste bostäder. För nya bostäder gäller dock Boverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller.

Den senaste bullerutredningen av verksamheten (2021-09-27) visar att de planerade bostadshusen inom Örnen 4 riskerar att överskrida riktvärden för zon A (50 dBA) vid hus 3 norra och nordöstra fasad, se figur 4.

Överskridandet innebär att lägenheterna mot dessa fasader bör utformas så att hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida. Med planerad kvarterstruktur bedöms riktvärdena för ljuddämpad sida avseende verksamhetsbuller uppfyllas mot innergården. Riktvärdena för ljuddämpad sida avseende trafikbuller överskrids dock för de två översta våningsplanerna på grund av maximala ljudnivåer från järnvägen. Riktvärdet överskrids med 1-4 dBA. Om inget avsteg från riktvärdet accepteras behövs någon form av åtgärd här, tex. bullerskyddsskärm vid järnvägen.



Figur 6. Utklipp från Swecos utredning "PM Externbullerutredning O.Kavli Eslöv" daterad 2021-09-27. Orangebrun zon indikerar ljudnivåer över 50 dBA dagtid från verksamheten vid tänkt position för hus 3 inom Örnen 4 (svart ring).



BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik. Tabellvärdena avser frifältsvärde.

Utbredningen som redovisas av färgzoner är inkl. fasadreflexer. Prognosår 2045.

Teckenförklaring

- Väg bana
- Örnens 4
- Byggnader
- Beräkningspunkt
- Vån/Leq/Lmax(v)/Lmax (j)

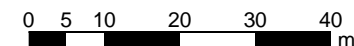
EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 meter över mark i dBA

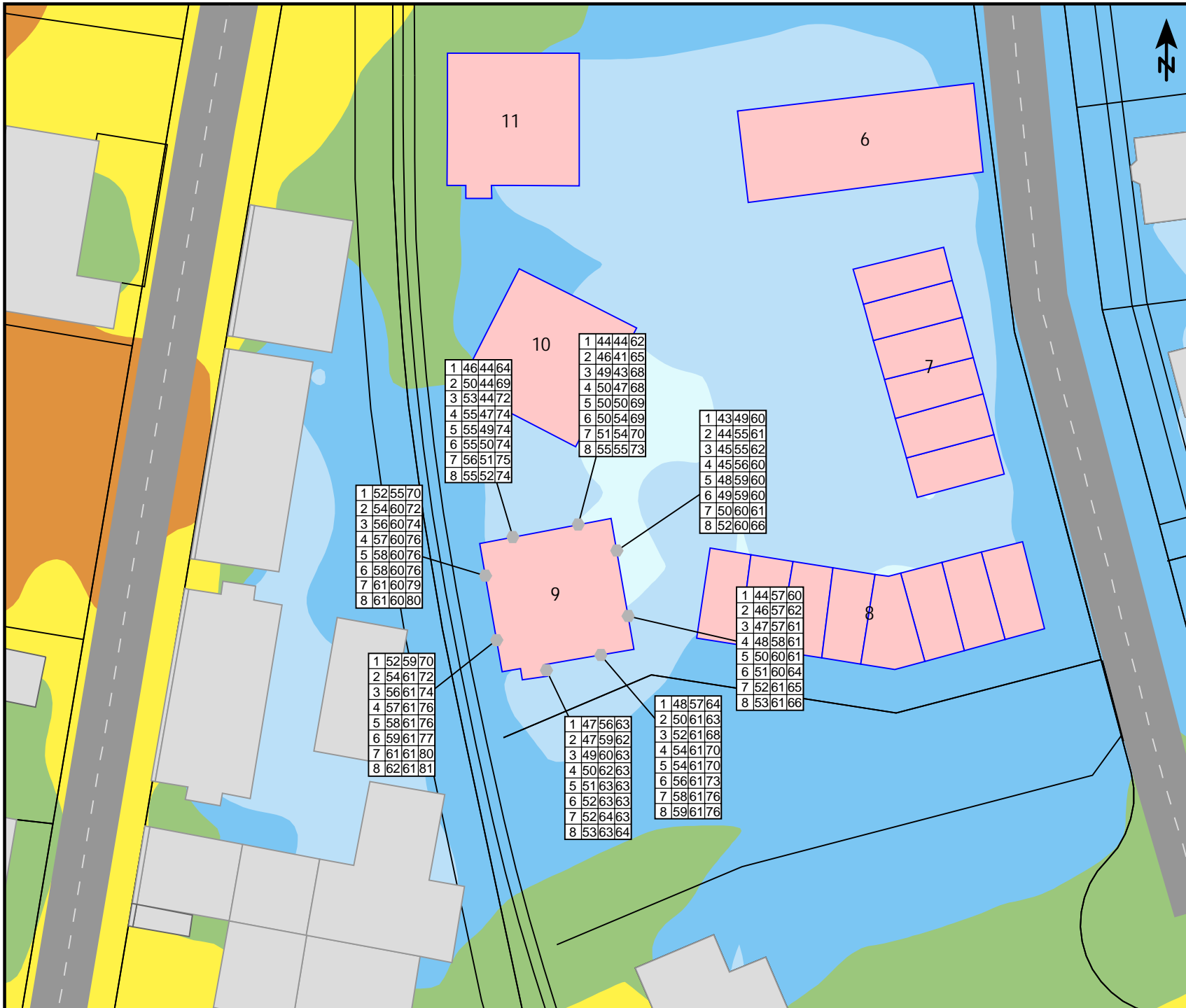
- 75 < <= 75
- 70 < <= 70
- 65 < <= 65
- 60 < <= 60
- 55 < <= 55
- 50 < <= 50
- 45 < <= 45



BESTÄLLARE: Eslövs Bostads AB
 OMRÅDE: Örnens 4 i Eslöv
 UPPDRAG: 295629
 HANDLÄGGARE: RTH
 GRANSKAD: ORS
 SOUNDPLAN VER: 9.0
 BERÄKNING ENL: NMT 1996, RTN 1996

Skala 1:1000










BERÄKNAD LJUDUTBREDNING








Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik. Tabellvärdena avser frifältsvärde.

Utbredningen som redovisas som färgzoner är inkl. fasadreflexer. Prognosår 2045.

Teckenförklaring

-  Väg bana
-  Ören 4
-  Byggnader
-  Beräkningspunkt
-  Vän/Leq/Lmax(v)/Lmax (j)

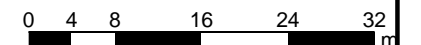
EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 meter över mark i dBA

- 75 <  <= 75
- 70 <  <= 70
- 65 <  <= 65
- 60 <  <= 60
- 55 <  <= 55
- 50 <  <= 50
- 45 <  <= 45



BESTÄLLARE: Eslövs Bostads AB
 OMRÅDE: Ören 4 i Eslöv
 UPPDRAG: 295629
 HANDLÄGGARE: RTH
 GRANSKAD: ORS
 SOUNDPLAN VER: 9.0
 BERÄKNING ENL: NMT 1996, RTN 1996

Skala 1:700





BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik. Tabellvärdena avser frifältsvärde.

Utbredningen som redovisas som färgzoner är inkl. fasadreflexer. Prognosår 2045.

Teckenförklaring

- Väg bana
- Örnen 4
- Byggnader
- Beräkningspunkt
- Vån/Leq/Lmax(v)/Lmax (j)

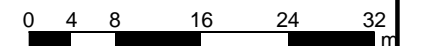
EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 meter över mark i dBA

- 75 < <= 75
- 70 < <= 70
- 65 < <= 65
- 60 < <= 60
- 55 < <= 55
- 50 < <= 50
- 45 < <= 45

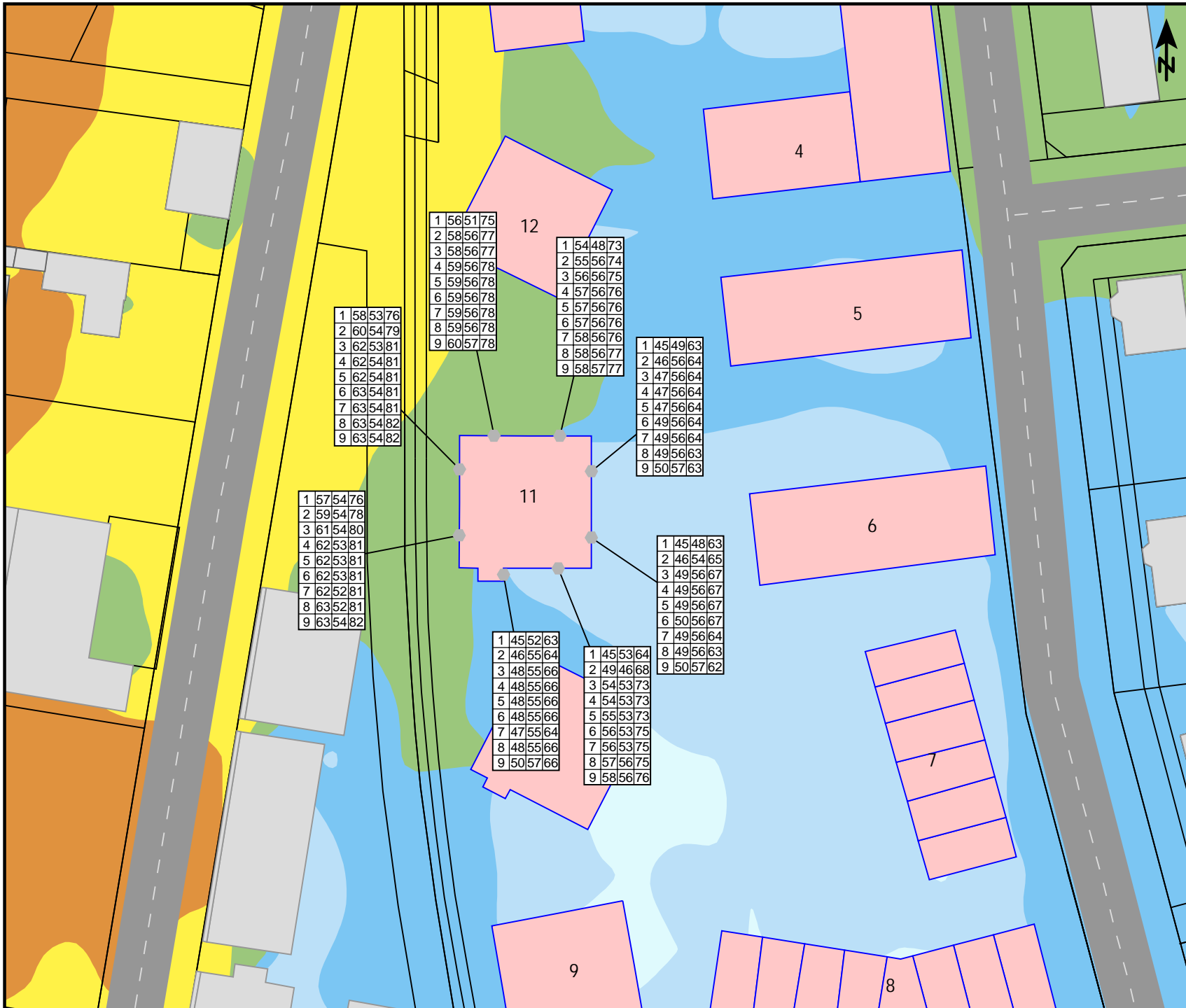


BESTÄLLARE: Eslövs Bostads AB
 OMRÅDE: Örnen 4 i Eslöv
 UPPDRAG: 295629
 HANDLÄGGARE: RTH
 GRANSKAD: ORS
 SOUNDPLAN VER: 9.0
 BERÄKNING ENL: NMT 1996, RTN 1996

Skala 1:700



Byggnad	1	2	3	4	5	6	7
5	49	53	67				
6	49	56	68				
7	49	56	68				
8	43	48	61				
9	47	49	65				
10	47	51	65				
11	51	46	70				



BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik. Tabellvärdena avser frifältsvärde.

Utbredningen som redovisas som färgzoner är inkl. fasadreflexer. Prognosår 2045.

Teckenförklaring

- Väg bana
- Örnen 4
- Byggnader
- Beräkningspunkt
- Vän/Leq/Lmax(v)/Lmax (j)

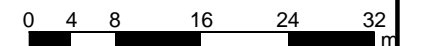
EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 meter över mark i dBA

- 75 < <= 75
- 70 < <= 70
- 65 < <= 65
- 60 < <= 60
- 55 < <= 55
- 50 < <= 50
- 45 < <= 45



BESTÄLLARE: Eslövs Bostads AB
 OMRÅDE: Örnen 4 i Eslöv
 UPPDRAG: 295629
 HANDLÄGGARE: RTH
 GRANSKAD: ORS
 SOUNDPLAN VER: 9.0
 BERÄKNING ENL: NMT 1996, RTN 1996

Skala 1:700



1	56	51	75
2	58	56	77
3	58	56	77
4	59	56	78
5	59	56	78
6	59	56	78
7	59	56	78
8	59	56	78
9	60	57	78

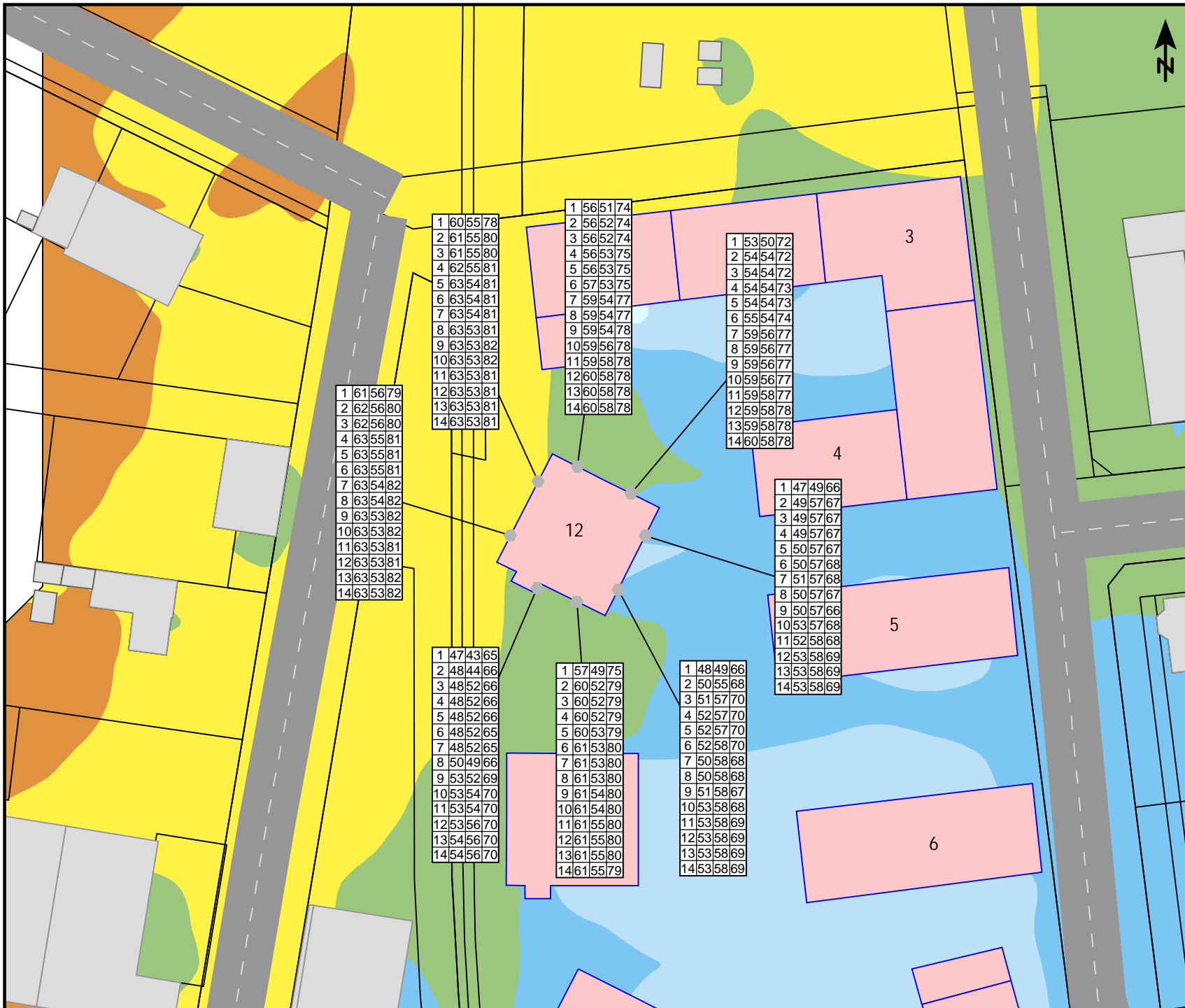
1	54	48	73
2	55	56	74
3	56	56	75
4	57	56	76
5	57	56	76
6	57	56	76
7	58	56	76
8	58	56	77
9	58	57	77

1	45	49	63
2	46	56	64
3	47	56	64
4	47	56	64
5	47	56	64
6	49	56	64
7	49	56	64
8	49	56	63
9	50	57	63

1	45	48	63
2	46	54	65
3	49	56	67
4	49	56	67
5	49	56	67
6	50	56	67
7	49	56	64
8	49	56	63
9	50	57	62

1	45	52	63
2	46	55	64
3	48	55	66
4	48	55	66
5	48	55	66
6	48	55	66
7	47	55	64
8	48	55	66
9	50	57	66

1	45	53	64
2	49	46	68
3	54	53	73
4	54	53	73
5	55	53	73
6	56	53	75
7	56	53	75
8	57	56	75
9	58	56	76



BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik. Tabellvärdena avser frifältsvärde.

Utbredningen som redovisas som färgzoner är inkl. fasadreflexer. Prognosår 2045.

Teckenförklaring

- Väg bana
- Örnen 4
- Byggnader
- Beräkningspunkt
- Vån/Leq/Lmax(v)/Lmax (j)

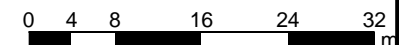
EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 meter över mark i dBA

- 75 < <= 75
- 70 < <= 70
- 65 < <= 65
- 60 < <= 60
- 55 < <= 55
- 50 < <= 50
- 45 < <= 45



BESTÄLLARE: Eslövs Bostads AB
 OMRÅDE: Örnen 4 i Eslöv
 UPPDRAG: 295629
 HANDLÄGGARE: RTH
 GRANSKAD: ORS
 SOUNDPLAN VER: 9.0
 BERÄKNING ENL: NMT 1996, RTN 1996

Skala 1:700



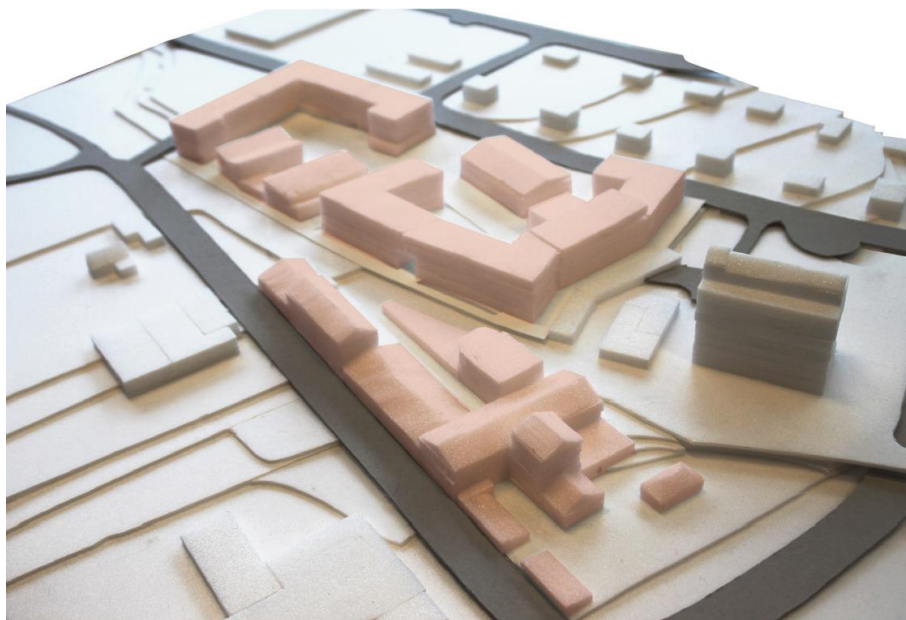


Gaupa Hb

Eslövs kommun

**ÖSTRA DELEN KV ÖRNEN 4,
PLANERADE BOSTÄDER**

Risakanalys avseende farligt gods



Gaupa HB
2018-08-24

Göran Loman

Gaupa HB
Sankt Månsgatan 11B
222 29 Lund
Telefon 046-13 27 72

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Inledning	1
1.1	Syfte och avgränsningar	1
1.2	Utformning	3
2	Riskidentifiering	3
2.1	Stambanan	3
2.2	Kavli	4
2.3	Orkla Food	7
2.4	Bensinstationer	8
2.5	Fasanen 14	8
2.6	LJ Blästring	8
3	Beräkningsmodell	8
4	Normer	9
4.1	Definitioner	10
4.2	Farligt gods	11
4.3	Boverket, Bättre plats för arbete	13
4.4	Preliminär riskanalys Eslöv	13
4.5	Ytterligare värderingsprinciper	14
4.6	Ammoniak	15
5	Analyser	17
5.1	Stambanan	17
5.2	Kavli	20
5.3	Orkla Food	25
5.4	Bensinstationerna	25
6	Värdering	26
6.1	Åtgärder	26
6.2	Länsstyrelsens riktlinjer kring farlig gods	26
6.3	Skyddsavstånd kring industrierna	27
6.4	Ytterligare värderingsprinciper	27
6.5	Känslighetsanalys järnvägstransporter	28

Bilagor till riskanalysen

Bilaga 1 Beräkning av sannolikheter

Bilaga 2 Beräkning av konsekvenser



Sammanfattning

Gamla Engson (Kv Örnen 4) rymmer idag en rad mindre och medelstora verksamheter, däribland reklam- och trycksaksproduktion, lätt industri och verkstäder. Byggnaderna på tomten är uppförda från 1945 och några decennier framåt, de utgör tillsammans en lågmäld men variationsrik industriarkitektur. Kommunen avser att utveckla området och i olika etapper uppföra bostadshus med flera våningar. Sammanlagd bostadsyta kommer att uppgå till cirka 13 000 kvadratmeter.

Området ligger mellan Ystadsvägen och Järnvägsgatan, cirka 130 meter från Södra stambanan där det förekommer transporter med farligt gods. I en tidigare riskinventering av Tyréns¹ har i närområdet identifierats två livsmedelsindustrier (Dr PersFood och Procordia Food, nu Kavli respektive Orkla Foods), Tor Ekstrands billackering samt tre bensinstationer som möjliga riskobjekt. I anslutning till området finns även en biltvätt. Tor Ekstrands billackering har sedan upphört, men på denna fastighet finns idag Eslövs Bilvård/Macapair. Inom området finns idag en blästringсанläggning. I föreliggande riskanalys är värderat huruvida bostädernas placering är lämplig, med hänsyn till de normer som föreligger.

För järnvägen har studerats olika olyckor med farligt gods (brandfarlig vätska, brandfarlig gas samt giftig gas). Länsstyrelsen har för markanvändning intill transportleder med farligt gods, anvisat olika vägledningar. Som en första vägledning medges exempelvis småhusbebyggelse intill 70 meter från en sådan transportled och flerbostadshus intill 150 meter. Kortare avstånd kan dock medges om det i en probabilistisk riskanalys² påvisas att samhällsriskerna respektive individriskerna inte överskrider vissa nivåer, och en deterministisk riskanalys³ påvisar att exempelvis olika skyddsåtgärder begränsar riskerna. I föreliggande riskanalys har detta påvisats. Samhällsriskerna och individriskerna är ungefär två tiopoten-

¹ Tyréns, 2011. Översiktliga bedömningar av verksamheters omgivningspåverkan. Preliminär riskanalys Eslöv, öster om järnvägen.

² Vid en probabilistisk riskvärdering tas hänsyn både till de negativa konsekvenserna som en önskad händelse medför och till sannolikheten för att denna händelse skall inträffa.

³ En deterministisk riskvärdering utgår från vilka olyckshändelser som kan inträffa och vilka konsekvenser dessa får, men den beaktar inte sannolikheten av de olika händelserna.



ser lägre än de riktlinjer som anges, därtill kommer att utbyggnaden kommer att skyddas av annan bebyggelse mot järnvägen.

Kavli gränsar intill det planerade bostadsområdet. Man hanterar begränsade mängder acetylen och etanol, samt ammoniak. Även vid en mycket allvarlig olycka med etanol, med brand som följd, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt VTI:s ovan redovisade studie Helmersson (1994). Vid en allvarlig olycka med ammoniak vid en normal vädersituation skulle, letala halter av ammoniak (AEGL-3, tio minuters exponering) kunna uppkomma upp till 75 meter från utsläppet; vid en kritisk vädersituation med stabil skiktning kan letala halter nå upp till 275 meter från utsläppet. Sannolikheten för dessa händelser beräknas till 5×10^{-7} respektive $1,5 \times 10^{-7}$ per år.

Orkla ligger 400 meter från det planerade bostadsområdet, med 500 m till produktionsbyggnaderna. Enligt Tyréns riskanalys är 310 meter ett tillfyllest riskavstånd till bostäder. Risker till följd av verksamheten vid Orkla Food antas inte annat än ytterst marginellt påverka samhällsriskerna eller individrisken vid det planerade bostadsområdet.

Öster om de planerade bostäderna, vid Kvarngatan, finns två bensinstationer, Preem och Ingo, på ett avstånd om 50 respektive 75 meter. Bensinstationen ST1 ligger på den södra sidan av Trehäradsvägen, cirka 150 meter från bostäderna. De olika bensinstationerna har vardera två pumpar. Avstånden är tillfyllest för att vid en olycka med antändning av bensin, det inte ska föreligga någon risk vid den planerade bebyggelsen. Invid Preem finns även en biltvätt. Denna har tidigare haft klagomål på trafik kvällstid, men sedan öppettiderna minskats har klagomålen upphört.

Den tidigare verksamheten vid Tor Ekstrands Billackering (Fasanen 14) var så begränsad att Tyréns i sin riskanalys bedömde att något utredningsavstånd ej skulle krävas. Alltjämt sker i detta kvarter bilservice och bilvård (Eslövs bilvård, Macapair AB). Verksamheten beskrivs som bilvård, rekonditionering, tvättning och vaxning. Företaget Macapair hanterar för enstaka lackeringar av veteranbilar cirka 100 liter lösningsmedel årligen. Även den befintliga verksamheten vid Fasanen 14 är så begränsad att den inte bedöms utgöra någon konflikt med den planerade bebyggelsen.



Inne i planområdet finns idag en blåstringsanläggning, denna verksamhet kommer att upphöra i samband med utbyggnaden av området.

Slutsatser

Stambanan

Den föreslagna placeringen med flerbostadshus vid ett avstånd om 130 meter från järnvägen innebär att en fördjupad riskvärdering skall utföras, som utgår från vilka olyckshändelser som kan inträffa och vilka konsekvenser dessa får. Dessa fördjupade analyser har visat att såväl individrisken som samhällsrisken ligger väl under nivån för acceptabel risk. Vid sidan av att jämföra med de beräknade absoluta risknivåerna, beskrivna som en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens, och Länsstyrelsens förslag till riktlinjer finns fyra övergripande principer vid värdering av huruvida en risk är acceptabel eller om olika riskreducerande åtgärder bör övervägas.

I enlighet med rimlighetsprincipen diskuteras olika riskreducerande åtgärder. I enlighet med proportionalitetsprincipen är nyttan stor av att exploatera det aktuella området med goda kommunikationsmöjligheter. Den marginellt förhöjda risken från järnvägsolyckor med farligt gods berör inte tredje man, utan den som har nytta av etableringen – de boende; vilket är i enlighet med fördelningsprincipen. Avståndet är så pass stort att sannolikheten för katastrofer, med flera dödsfall, är mycket litet, lägre än 1×10^{-8} per år. Detta är i enlighet med principen om undvikande av katastrofer.

En fördubbling av transportvolymerna på järnvägen och en fördubbling av befolkningstätheten, leder var och en till en fördubbling av risknivån. Även om båda dessa avvikelser skulle uppkomma, med en fyrdubbling av risknivån som följd, ryms detta väl inom den marginal som föreligger till en acceptabel risknivå.

Bensinstationerna

Även vid en mycket allvarlig olycka med brandfarlig vätska, såsom bensin, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt en studie av VTI. Bensinstationerna Preem och Ingo ligger på ett avstånd av 50 meter respektive 75 meter från de planerade bostäderna. Boverket rekommenderar dock 100 meter. Ett kortare



avstånd kan motiveras av att det finns skyddande bebyggelse mot planområdet.

Kavli

För etanol är det vid leverans när transporten passerar intill planområdet, som en olycka med antändning skulle kunna leda till letala förhållanden inom planområdet (riskavståndet är 25 meter).

För Kavli skulle en olycka med ammoniak vid stabil skiktning och vind från nordöst kunna medföra en situation med letalt höga gaskoncentrationer inom planområdet, sannolikheten för detta är dock, enligt beräkningar av Tyréns, mycket låg och motsvarar en händelse per sju miljoner år. Den låga sannolikheten innebär att risknivån hamnar inom vad som kan definieras som acceptabel risk. Trots detta, bör undersökas möjligheter att ytterligare reducera risken.

För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen. Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme.

Orkla Food

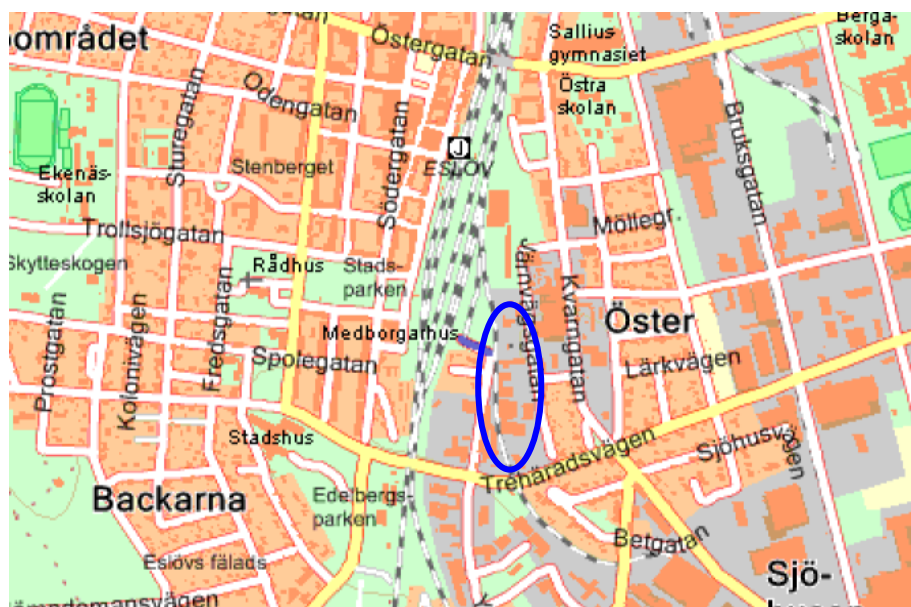
Den planerade bebyggelsen ligger på ett avstånd av 500 meter från fabrikslokalerna. Enligt en riskanalys av Tyréns är detta tillfyllest. Risker till följd av verksamheten vid Orkla Food antas således inte annat än ytterst marginellt påverka samhällsrisken eller individrisken vid det planerade bostadsområdet.



1 Inledning

Gamla Engson (kv Örnen 4) rymmer idag en rad mindre och medelstora verksamheter, däribland reklam- och trycksaksproduktion, lätt industri och verkstäder. Byggnaderna på tomten är uppförda från 1945 och några decennier framåt, de utgör tillsammans en lågmäld men variationsrik industriarkitektur. Kommunen avser att utveckla området väster om Järnvägsgatan och i olika etapper uppföra bostadshus med flera våningar.

Eslövs kommun har låtit Tyréns göra en preliminär riskanalys för området öster om järnvägen⁴, med en översiktlig bedömning av förekommande verksamheters omgivningspåverkan. Den studien har tagits som utgångspunkt för en djupare riskinventering.



Figur 1.1 Kv Örnen i centrala Eslöv.

1.1 Syfte och avgränsningar

Föreliggande riskanalys syftar till att visa huruvida bostadsbebyggelse är lämpligt i detta område, av hänsyn till haverier och olyckor med farligt gods längs dels järnvägen dels intilliggande industrier. Analysen innefattar även värdering av olika riskreducerande åtgärder.

⁴ Tyréns AB, 2011. Översiktliga bedömningar av verksamheters omgivningspåverkan. Preliminär riskanalys Eslöv, öster om järnvägen.





Figur 1.2 Förslag till bebyggelse i östra delen av kv Örn 4.

Såsom anges i Tyréns preliminära riskanalys för kommunen⁵ avses med risk en sammanvägning av frekvens och konsekvens för akuta hastigt utvecklade skadehändelser där människor kan tänkas omkomma. I enlighet med den riskanalysen har i föreliggande analys arbetet avgränsats till att omfatta sådana bränder, explosioner och utsläpp av kemikalier där människor kan komma att omkomma.

Primärt har för stambanan beaktats de nuvarande trafikflödena längs järnvägen. I en känslighetsanalys beskrivs dock konsekvenserna av ökade trafikflöden.

⁵ Tyréns, 2011. Översiktliga bedömningar av verksamhetens omgivningspåverkan. Preliminär riskanalys Eslöv, öster om järnvägen.



För analys av haverier med farligt gods har tillämpats de riktlinjer som Länsstyrelsen redovisat för riskhänsyn i samhällsplaneringen samt de direktiv som diskuterats i Tyréns rapport.

1.2 Utformning

I Figur 1.2 redovisas planområdet. Utbyggnaden planeras att ske i etapper. Sammanlagd bostadsyta kommer att uppgå till cirka 13 000 kvadratmeter.

2 Riskidentifiering

2.1 Stambanan

Längs stambanan går idag cirka 150 persontåg och 60 godståg per dygn. Räddningsverket har gjort en översiktlig sammanställning av transporter av olika klasser av farligt gods.⁶ Enligt Räddningsverkets sammanställning transporterades under tre månader bland annat 18 000–30 000 ton kondenserade gaser och 11 000–21 000 ton brandfarliga vätskor. Vid en urspårningsolycka är det sällan som delar av tåget lämnar banområdet, även om det förekommer. Vid olyckor med brandfarliga vätskor och giftiga eller brandfarliga gaser kan dock uppkomma en allvarlig situation utanför banområdet. Föreliggande riskanalys omfattar därför olyckor med dessa typer av ämnen. I en senare studie finns sammanställt flödena av farligt gods under en enskild månad, september 2006. För gaser uppgick volymerna till 3 180–9 170 och för brandfarliga vätskor till 0–8 700 ton, vilket skulle vara något lägre volymer än vid den tidigare studien. Eftersom studien från 1997 omfattar tre månader, och inte bara en, samt att volymerna då var något högre, har den studien använts i föreliggande analys.

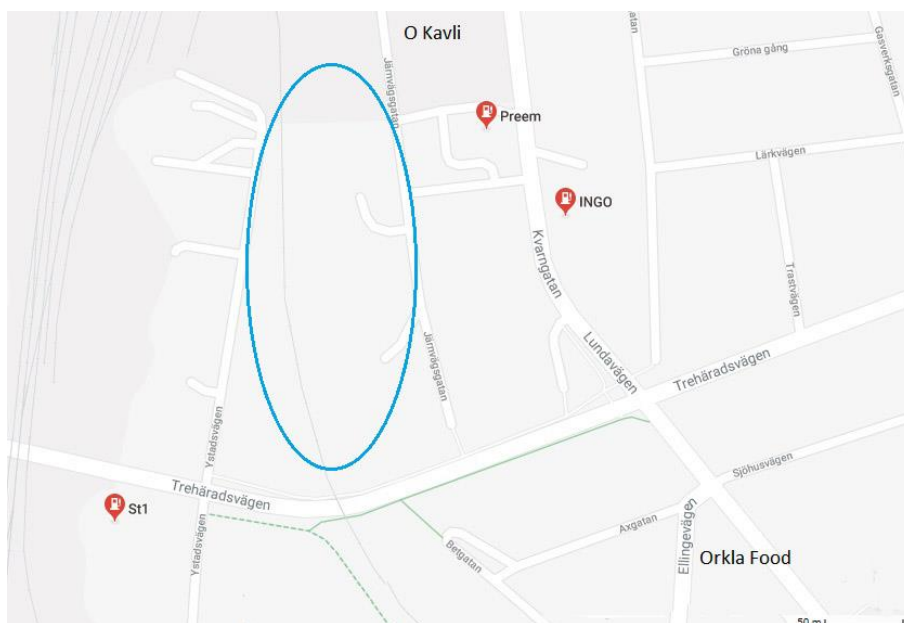
I analysen har antagits att det under ett år transporteras fyra gånger så mycket som det ovan angivna medianvärdet för tremånadersperioden. I Tabell 2.1 redovisas dessa volymer, samt den uppskattade årsvolymen och genomsnittligt antal vagnar per dygn. Vidare har antagits att hälften av de brandfarliga vätskorna utgörs av mycket brandfarliga, såsom bensin, resterande har antagits vara eldningsolja. Av gaserna har antagits att hälften är giftiga gaser såsom ammoniak och hälften brandfarliga såsom propan.

⁶ Räddningsverket, 1997. Flödet av farligt gods på järnväg. FoU rapport.



Tabell 2.1 Transportvolymen av olika klasser av farligt gods; dels uppmätt under en tre-månadersperiod, dels de i denna studie antagna årsvolymen och genomsnittligt antal vagnar per dygn.

	Nettoton, sep-nov	Uppskattat årston	Vagnar/dygn
RID2 Gaser	18 000–30 000 ton	96 000 ton	10 vagnar
RID3 Brandfarliga vätskor	11 000–21 000 ton	64 000 ton	7 vagnar



Figur 2.1 Kavli, Orkla samt närliggande bensinstationer. Elipsen markerar planområdet.

2.2 Kavli

Kavli gränsar i nord-nordöst till det planerade bostadsområdet. Vid anläggningen sker tillverkning och blandning av ättiksprit, ättiksyra, vinäger, senap, ketchup, sojasåser, olika såser, majonnäs, dressingar och ogräsättika samt fyllning av soya och olja.

Enligt beslut av Miljöprövningsdelegationen har bolaget tillstånd för en produktion av högst 30 000 ton livsmedel,⁷ i dagsläget uppgår produktionen till ungefär hälften av detta men bolaget har påbörjat en tillstånds-

⁷ Länsstyrelsen i Skåne län, 2002. Tillstånd enligt miljöbalken. Beslut 2002-05-16.



process för att kunna öka produktionen till 35 000 ton.⁸ Med nu aktuellt tillstånd föreligger ett antal särskilda villkor. Två av dessa villkor rör uppkomst av lukt respektive buller från verksamheten. För lukt anges att om olägenhet skulle uppstå till följd av verksamheten, skall bolaget vidta åtgärder så att dessa olägenheter upphör. Enligt samrådsunderlaget för den utökade verksamheten har bolaget fått klagomål på lukt vid ett tillfälle under år 2014. Kontakt togs med tillsynsmyndigheten kring detta men man kunde inte identifiera någon källa till lukten eller om det var verksamheten vid Kavli som orsakade lukten. För buller anges i tillståndet att detta skall begränsas så att ljudnivån vid närmsta bostad inte överstiger 50 dBA dagtid, 40 dBA nattetid och 45 dBA övrig tid.

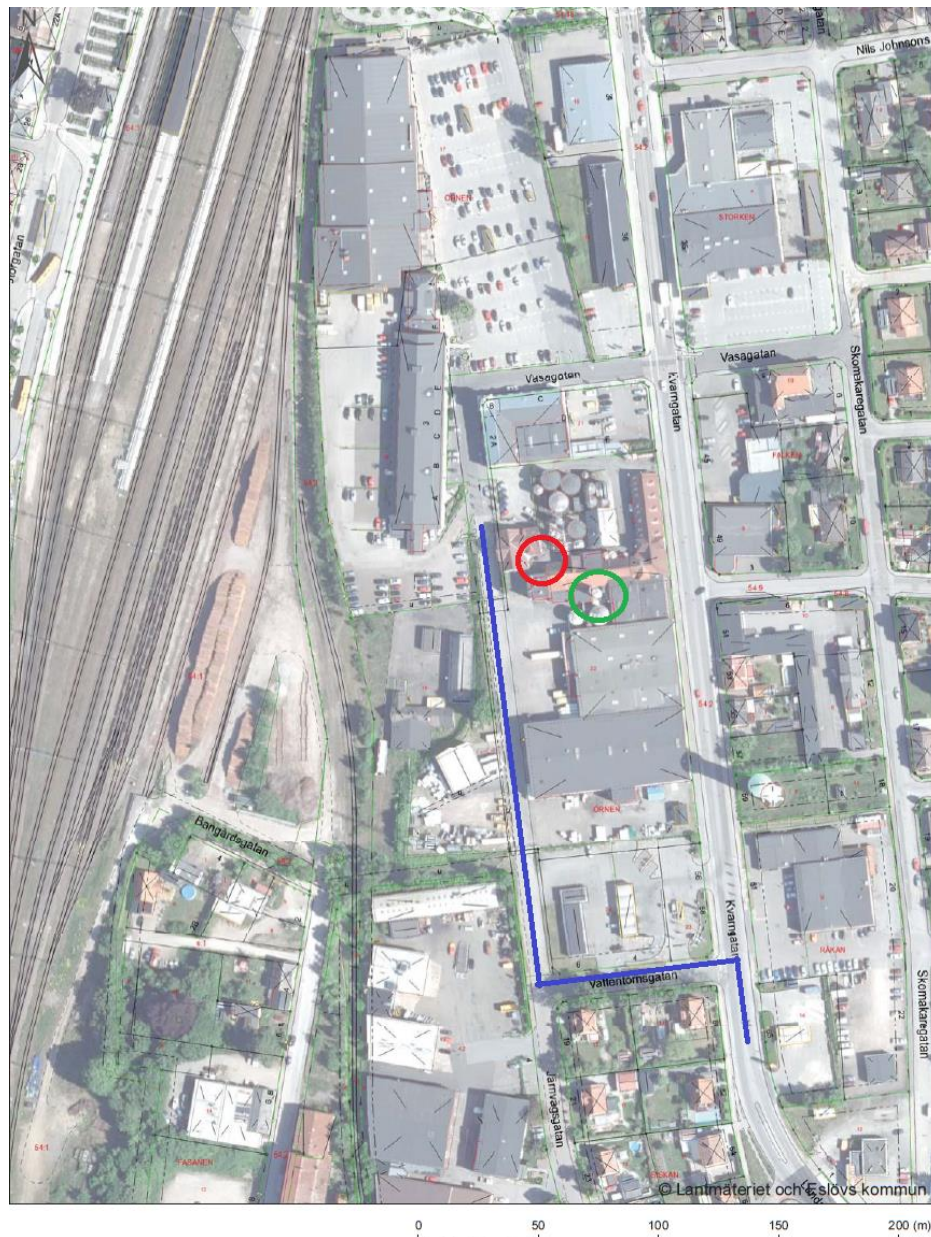
Vid företaget hanteras brandfarliga och explosiv varor. Man har tillstånd för förvaring av 105 liter acetylen, 103 000 liter etanol (klass 2a) samt 540 liter vätskor klass 1. Enligt Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 2000:2) om hantering av brandfarliga vätskor skall man till bostäder ha ett skyddsavstånd av 50 meter. Sammanlagt hanterar man över året omkring 300 m³ etanol. Hanteringen av etanol sker centralt i området, se Figur 2.2 och Figur 2.3. Leverans av etanol sker någon gång per månad med tankbilar (25 ton) via Kvarngatan, Vattentornsgatan och Järnvägsgatan. Enligt en pågående ansökan från Kavli kan mängden kolväten som hanteras komma att öka, härvid skulle även transportererna öka något.

Vidare används cirka 3 ton ammoniak i en kylanläggning. Kylanläggningen finns centralt i området, det av ammoniaken kylda vattnet används sedan som kylmedium i olika processer och distribueras inom anläggningen. För såväl etanolen som ammoniaken skapar kringliggande byggnader inom området ett skydd för omgivande bostäder och verksamheter (se Figur 2.2 och Figur 2.3). Avståndet från ammoniakanläggningen till planområdet är cirka ett hundra meter.

I praktiken sker ingen förbrukning av ammoniaken, således ej heller några leveranser.

⁸ Sweco, 2018. O. Kavli Ansökan om tillstånd enligt Miljöbalken, samrådsunderlag.





Figur 2.2 Leveransväg för etanol; den röda cirkeln markerar var etanolen hanteras, den gröna var ammoniaken hanteras.





Figur 2.3 Centralt i bilden syns anläggningarna där ammoniak och etanol hanteras. Av bilden framgår hur dessa anläggningar är väl skyddade och kringliggande bebyggelse bidrar till att begränsa en spridning.

2.3 Orkla Food

Orkla Food ligger cirka 400 meter sydöst om det planerade bostadsområdet, avståndet till Orkla Foods fabrikslokaler är cirka 500 meter. Mellan Orkla Food och den planerade bebyggelsen finns bostadsbebyggelse. Vid anläggningen tillverkas konserverade, frysta och torkade livsmedel av huvudsak potatis-, gurk-, rödbets-, kött och frysta grönsaksråvaror. Vid anläggningen hanteras ammoniak.

Enligt beslut av Länsstyrelsen har bolaget tillstånd enligt miljöskyddslagen till livsmedelproduktion⁹. Tillståndet omfattar ett årligt högsta råvaruintag av 145 000 ton potatis, 15 000 ton rödbetor, 20 000 ton gurka samt en produktion om 30 000 ton färdigmat. Med detta tillstånd föreligger ett antal särskilda villkor, bland annat anges att bolaget skall i samråd med tillsynsmyndigheten vidta bullerdämpande åtgärder som medför att bolagets bidrag till den ekvivalenta ljudnivån som riktvärde vid närmaste bo-

⁹ Länsstyrelsen i Skåne län, 1998. Tillstånd enligt miljöskyddslagen. Beslut 1998-03-12.



städer inte överstiger 55 dBA dagtid, 50 dBA kvällstid och 45 dBA nattetid.

2.4 Bensinstationer

Vid Kvarngatan, öster om den planerade bostäderna finns två bensinstationer, Preem och Ingo, på ett avstånd om 50 meter respektive 75 meter. ST1 har en automatstation på den södra sidan av Trehäradsvägen, cirka 150 meter sydöst om de planerade bostäderna. Till dessa stationer sker uppskattningsvis vid något tillfälle per vecka leverans av drivmedel.

Invid Preem finns även en biltvätt. Denna har tidigare haft klagomål på trafik kvällstid, men sedan öppettiderna minskats har klagomålen upphört.

2.5 Fasanen 14

Tor Ekstrands Billackering utförde tidigare billackering vid fastigheten Fasanen 14. Verksamhet var dock så begränsad att Tyréns i sin riskanalys bedömde att något utredningsavstånd ej skulle krävas. Alltjämt sker i detta kvarter bilservice och bilvård (Eslövs bilvård, Macapair AB). Verksamheten beskrivs som bilvård, rekonditionering, tvättning och vaxning. Företaget Macapair hanterar för enstaka lackeringar av veteranbilar cirka 100 liter lösningsmedel årligen. Även den befintliga verksamheten vid Fasanen 14 är så begränsad att den inte bedöms utgöra någon konflikt med den planerade bebyggelsen.

2.6 LJ Blästring

Inne i planområdet driver LJ Blästring en blästringsanläggning. Denna verksamhet kommer att upphöra i samband med utbyggnaden av området.

3 Beräkningsmodell

Analyserna av risknivåer kring järnvägen är gjorda med så kallade olycksträd och händelseträd. I olycksträd beräknas sannolikheten för olika olyckor, för järnvägen baserat på uppgifter om banstandard, trafikering och transportvolym. Beräkning av sannolikhet för ett haveri är gjort för en 300 meter lång järnvägssträcka. De parametrar som beskriver sannolikheten för urspårningar och frigöring av farligt gods, är enligt Fredén¹⁰, utarbetade inom ramen för ett VTI-projekt (Väg och transportforskningsinstitutet) i samarbete med bland annat Räddningsverket, SJ, Banverket,

¹⁰ Fredén, 1994. Om sannolikhet för järnvägsolyckor med farligt gods. VTI rapport 387:2.



VTI och Vägverket. I händelsetråd beräknas konsekvenserna av olika olyckor. Denna del av analysen beaktar förloppen vid olika olyckor. Exempelvis hur mycket farligt gods frigörs, vilken vädersituation råder, sker antändning (hur) etc. De parametrar som används vid denna analys är bland annat hämtade från Helmersson¹¹.

Den modell som beskrivs i VTI-projektet omfattar olyckor med nedanstående typer av kemikalier:

- Giftig kondenserad gas (ammoniak)
- Brandfarlig kondenserad gas (propan)
- Mycket brandfarlig vätska (bensin)
- Brandfarlig vätska (eldningsolja)
- Giftigt ämne (fenol)
- Starkt frätande ämne (svavelsyra)

I Helmerssons rapport anges vilket riskavstånd för dödsfall som föreligger vid olika typer av haverier. Vid ett haveri föreligger risk för att en person omkommer om han befinner sig på kortare avstånd till järnvägen än riskavståndet. Eftersom det dock inte är hela den 300 meter långa sträckan där dödsfall skulle förekomma vid en enskild olycka, har sannolikheten för att en person omkommer som befinner sig inom riskavståndet beräknats som kvoten av detta avstånd och 300 meter, multiplicerat med två. Om exempelvis vid en olycka riskavståndet är 75 meter, har antagits att en person som befinner sig inom detta avstånd *kan* omkomma; sannolikheten för att han omkommer vid olyckan beräknas till 50 % ($75 \div 300 \times 2$). I bilaga 1 och 2 redogörs mer utförligt för hur sannolikheter för olyckor med farligt gods beräknats, och konsekvenserna av dessa olyckor.

4 Normer

”Vilken risk är acceptabel?” är en enkel fråga. Ett vanligt svar är att risken skall vara så låg som möjligt, eller att man inte skall acceptera någon risk över huvudtaget. I praktiken måste man dock ha en mer nyanserad syn på detta. Trots att risker och riskacceptans ofta är föremål för diskussion i samhällsplaneringen, finns få uttalanden om vilka risknivåer som kan accepteras. Ej heller finns några fastlagda nationella normer för vad som är acceptabel risk.

¹¹ Helmersson, 1994. Konsekvensanalys av olika olycksscenarier vid transport av farligt gods på väg och järnväg. VTI rapport 387:4.



4.1 Definitioner

En riskanalys är enligt ovan ett sätt att beskriva och värdera sannolikheten för och konsekvenserna av olika allvarliga händelser. Med termen risk avses i detta sammanhang produkten av sannolikheten för en olycka och olyckans konsekvens.

Sannolikheten för en olycka kan anges som antalet förväntade händelser per år, det vill säga den statistiska sannolikheten för att en olycka skall inträffa under ett enskilt år. En sannolikhet per år om 0,01 (10^{-2}) innebär att det är en procents sannolikhet att olyckan skall inträffa under ett år. Ett annat, inte helt korrekt, sätt är att ange att denna olycka förväntas inträffa en gång per etthundra år (detta sätt att ange ger ibland en bättre förståelse för sannolikheten, men det är inte korrekt eftersom det förutsätter att inget övrigt i samhället ändras under de etthundra åren).

Konsekvensen av en olycka kan exempelvis anges som volymen av utsläppta kemikalier, antalet skadade eller omkomna personer, kostnaden för egendomsskador eller kostnader för miljösanering. I föreliggande studie avseende säkerhet vid det planerade bostadsområdet, har studerats risknivån med avseende på dödsfall. Detta är även det mått som används allmänt och som kan ses som normerande i riskhänseende.

I samhällsplaneringen definieras således risk som en sammanvägning av hur ofta en skada bedöms kunna uppkomma och skadans omfattning:

$$\text{Risk} = \text{Sannolikhet} \times \text{Konsekvens}$$

Detta betraktningssätt innebär att en skadehändelse som beräknas ske med en sannolikhet motsvarande en händelse per etthundra år och då leder till tio dödsfall ($0,01 \times 10 = 0,1$), har samma riskvärde som en händelse som innebär ett dödsfall per tio år ($0,1 \times 1 = 0,1$). I riskanalyser arbetas med två begrepp – individrisk och samhällsrisk (även kallat kollektiv risk). Individrisken är risken för att en viss människa skall skadas eller dödas. Samhällsrisk innebär den sammanlagda risken för alla personer som utsätts för en risk, även om detta bara sker vid enstaka tillfällen. Samhällsrisk innebär således risken för att någon eller några människor, ”vilka som helst”, skall omkomma eller skadas.



4.2 Farligt gods

Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen¹², vid bebyggelse intill järnväg. Riktlinjerna är utformade som tre så kallade vägledning.

4.2.1 Vägledningar

Den första vägledningen enligt Länsstyrelsens riktlinjer baseras enbart på skyddsavstånd. Denna vägledning skall klargöra vid vilka avstånd från som farligt gods inte utgör något problem i planeringssituationen. I situationer där dessa skyddsavstånd kan innehållas, är risknivån acceptabel och inga ytterligare analyser eller åtgärder erfordras (se Figur 4.1). Om skyddsavstånden inte kan innehållas, skall göras en fördjupad värdering.

Enligt denna första vägledning skall eftersträvas ett bebyggelsefritt område inom 30 meter från en transportled. Inom denna zon kan dock finnas parkering, trafikanläggningar, odling, friluftsområde såsom motionsspår och olika tekniska anläggningar som inte kan orsaka skada på eventuellt avåkande fordon.

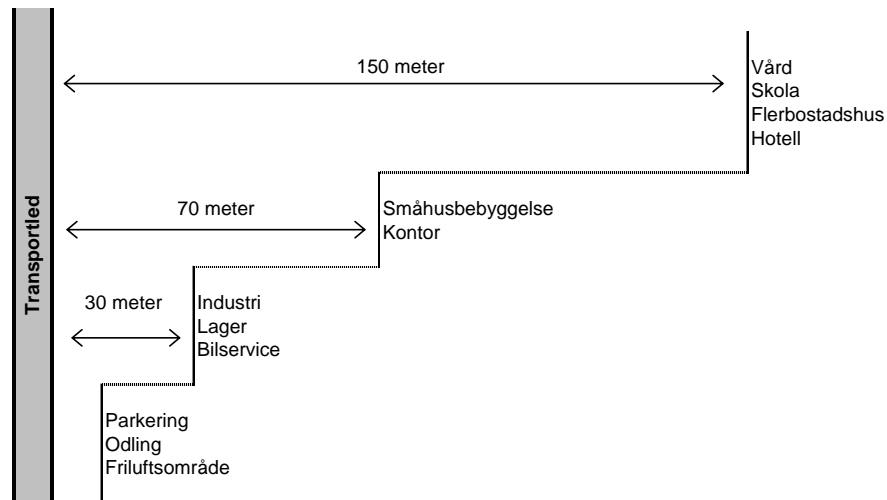
I en zon mellan 30 och 70 meter från transportleden bör markanvändningen utformas så att få personer uppehåller sig i området och där personer alltid är i vaket tillstånd. Exempel på tillkommande markanvändning i denna zon är sällanköpshandel, industri, bilservice, lager (utan betydande handel), tekniska anläggningar och parkering.

I en zon mellan 70 och 150 meter kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser; undantaget är sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer. Exempel på tillkommande markanvändning är småhusbebyggelse, övrig handel, kontor i ett plan (dock ej hotell), lager (även med betydande handel), idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats), centrum och kultur.

Vid avstånd överstigande 150 meter från en farligt gods-led kan övriga typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Exempel på tillkommande markanvändning är flerbostadshus, kontor i flera plan, hotell, vård, skola samt idrotts- och sportanläggningar med betydande åskådarplats.

¹² Länsstyrelsen i Skåne län, 2007. Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen.





Figur 4.1 Skiss över skyddsavstånd enligt den första vägledningen.

Den andra vägledningen baseras på ett deterministiskt kriterium avseende individrisk. En deterministisk riskvärdering utgår från vilka olyckshändelser som kan inträffa och vilka konsekvenser dessa får. Man kan här exempelvis analysera den värsta tänkbara händelsen eller någon form av dimensionerande olyckshändelse. Fördelen med en deterministisk analys är att den är ganska enkel att genomföra. En nackdel är att den inte beaktar händelsernas sannolikhet, vilket innebär att man ofta överskattar risknivåerna, i synnerhet om analysen avser värsta tänkbara händelse. Avsikten med vägledningen är att med en enkel riskanalys kunna avgöra om riskreducerande åtgärder krävs eller inte. Vägledningen är tänkt att användas i situationer där mindre avvikelser görs från rekommenderade avstånd enligt vägledning 1.

Den tredje vägledningen baseras på probabilistiska kriterier avseende individrisk. Vid en probabilistisk riskvärdering tas hänsyn både till de negativa konsekvenserna som en oönskad händelse medför och sannolikheten för att denna händelse skall inträffa. Vägledningen skall användas i situationer där större avvikelser görs från rekommenderade avstånd enligt vägledning 1. Avsikten med vägledningen är att en mer avancerad riskanalys skall visa att en kombination av åtgärder och aktiv utformning, ger tillräcklig säkerhet.

4.2.2 Avsteg från vägledningarna

Avstånd från de skyddsavstånd som anges i vägledning 1 kan medges om åtgärder eller platsens förutsättningar medger att ett sådant avsteg är



lämpligt. I föreliggande utformning avser man att uppföra flerplansbostäder på ett avstånd av 130 meter från järnvägen. För att ett sådant avsteg skall medges krävs enligt länsstyrelsernas riktlinjer att följande kriterier uppfylls:

- Att en probabilistisk riskanalys (som beaktar sannolikheten) kan påvisa att individrisken understiger 10^{-7} per år.
- Att en probabilistisk riskanalys kan påvisa att samhällsrisken understiger 10^{-5} per år där $N=1$, och understiger 10^{-7} per år där $N=100$.
- Att en deterministisk analys kan påvisa att tillskottet av oönskade händelser reduceras eller elimineras av förhållandena på platsen eller efter vidtagna åtgärder.

4.3 Boverket, Bättre plats för arbete

Tidigare tillämpades ofta skyddsavstånd definierade i en äldre rapport av Boverket, Bättre plats för arbete¹³. Dessa skyddsavstånd beaktar inte bara risker till följd av brand eller explosioner, utan även andra former av störningar (såsom luftföroreningar, ljud, lukt och damning). De angivna avstånden kommenteras nedan.

Av de studerade riskkällorna klassas Orkla Food och Kavli som livsmedelsindustri. Som schablon anges i rapporten 50–1 500 meter som skyddsavstånd för bostäder vid livsmedelsindustri, där det längsta avståndet avser industri med bearbetning av slakteriprodukter eller animaliskt avfall. För ”grönsaksfabrik” anges 400 meter. Avståndet baseras främst på ljudutbredning.

I rapporten anges för bensinstationer ett skyddsavstånd om 100 meter.

4.4 Preliminär riskanalys Eslöv

I den preliminära riskanalys¹⁴ som Tyréns upprättat åt kommunen diskuteras olika utredningsavstånd, som anger avstånd till olika zoner. Inom zon 1, där det definitivt föreligger en störning, kan tillåtas samma verksamhet som källan. I en zon 2, där enligt beskrivningen de flesta skulle känna sig störda, kan tillåtas mindre känslig bebyggelse, såsom kontor, hotell, handel och centrum. I en zon 3, där få blir störda, kan även tillåtas normalkänslig

¹³ Boverket, 1995. Bättre plats för arbete. Allmänna råd 1995:5.

¹⁴ Tyréns AB, 2011. Översiktliga bedömningar av verksamheters omgivningspåverkan. Preliminär riskanalys Eslöv, öster om järnvägen.



bebyggelse såsom bostäder. I zon 4, där det ej föreligger någon störning, kan tillåtas känslig bebyggelse som vård, skola/utbildning och idrottsverksamhet.

Vad avser risker, har som kriterier för de olika utredningsavstånden används individriskmått¹⁵ 10^{-5} , 10^{-6} och 10^{-7} . Där individrisken är lägre än 10^{-7} per år, kan således även känslig bebyggelse tillåtas. Där den är lägre än 10^{-6} kan bostäder tillåtas.

4.5 Ytterligare värderingsprinciper

Vid sidan av att jämföra med de beräknade absoluta risknivåerna, beskrivna som en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens, och Länsstyrelsens förslag till riktlinjer finns fyra övergripande principer vid värdering av huruvida en risk är acceptabel eller om olika riskreducerande åtgärder bör övervägas.

Dessa principer är:

- Rimlighetsprincipen
- Proportionalitetsprincipen
- Fördelningsprincipen
- Principen om undvikande av katastrofer

Rimlighetsprincipen

Rimlighetsprincipen innebär att en verksamhet inte bör medföra risker som med rimliga medel kan undvikas. Även om riskerna från en verksamhet skulle vara acceptabel enligt de normer som diskuterats ovan, bör alltid övervägas huruvida det finns ytterligare åtgärder som kan reducera riskerna.

Proportionalitetsprincipen

Proportionalitetsprincipen innebär att de totala riskerna som en verksamhet medför, inte bör vara oproportionerligt stora i förhållande till de fördelar som verksamheten innebär. Detta leder således till att man kan acceptera högre risker för en verksamhet där nyttan är stor, än för en verksamhet där nyttan är mer begränsad.

¹⁵ Individriskmättet avser sannolikheten, per år, för en enskild person att omkomma.



Fördelningsprincipen

Fördelningsprincipen innebär att riskerna inom samhället bör vara skäligt fördelade i relation till de fördelar som olika verksamheter medför. Detta innebär exempelvis att den som har nytta av en verksamhet, även skall ta en större del av riskerna.

Principen om undvikande av katastrofer

Principen om undvikande av katastrofer innebär att man hellre bör realisera en viss sammanlagd risknivå genom olyckor med en högre sannolikhet men lägre konsekvens, än genom olyckor med en lägre sannolikhet men allvarigare konsekvens.

4.6 Ammoniak

Ammoniak uppträder i form av färglös gas eller kondenserad vätska, den har en starkt stickande lukt. Gasen ammoniak är lättare än luft och kan vid ett utsläpp stiga uppåt. Vid utsläpp av kondenserad trycksatt ammoniak bildas en aerosol av små vätskedroppar, som beter sig som en tung gas och sprids längs marken, till dess att vätskedropparna avdunstat och ammoniaken övergått till gas.

Räddningsverket har i en rapport¹⁶ beskrivit olika konsekvenser för människan, som exponering för ammoniak kan medföra. ”Redan vid låga koncentrationer (50–100 ppm) och kort exponeringstid (mindre än 5 minuter) kan ammoniakgas irritera luftvägar och ögon. Inandning i låga koncentrationer ger hosta och sveda i luftvägar. Vid exponering av ammoniakgas i måttliga koncentrationer (100–1 000 ppm) utgörs den största risken av svårigheter att hålla ögonen öppna, vilket gör det lätt att förlora orienteringen. Vid dessa koncentrationer uppstår sällan eller aldrig bestående skador. Höga koncentrationer (mer än 1 000 ppm) kan ge frätskador på slemhinnor, ögon och hud vid längre exponering. Kramp i andningsorganen kan utlösas, vilket ger upphov till andnöd. Kraftig exponering kan medföra lungödem. Medvetslöshet kan utlösas och även långtidsskador i form av försämrad syn, blindhet eller nedsatt funktion av andningsorgan. I värsta fall kan dödsfall inträffa.

USA:s Naturvårdsverk (Environmental Protection Agency, EPA) har för ett flertal luftföroreningar definierat tröskelnivåer för när olika konsekvenser för människor (störningar/skador) kan uppkomma,

¹⁶ Det Norske Veritas, 20110. Vägledning för riskbedömning av kyl- och frysanläggningar med ammoniak. Räddningsverket.



beroende på hur varaktig en exponering är. Dessa nivåer kallas AEGL, Acute Exposure Guideline Levels.¹⁷

AEGL-1 avser en halt vid vilken människor kan uppleva märkbart obehag, irritation.

AEGL-2 avser en halt där irreversibla eller annan allvarlig, långvarig skadlig hälsoeffekt kan uppkomma

AEGL-3 avser en halt då livshotande hälsoeffekter eller dödsfall kan uppstå för.

Vid dessa tröskelnivåer beaktas även hur långvarig en exponering är; 10 minuter, 30 minuter, en timme, fyra timmar eller åtta timmar, se Tabell 4.1. I föreliggande riskanalys för kv. Örnen har även använts en riskutredning utförd av Tyréns rörande Kavlis hantering av ammoniak. I den utredningen beskrivs olika skadekriterier kring ammoniak, se Tabell 4.2.

Tabell 4.1. AEGL-nivåer för ammoniak.

Exponering	10 minuter	30 minuter	1 timme	4 timmar	8 timmar
AEGL-1	220 ppm	30 ppm	30 ppm	30 ppm	30 ppm
AEGL-2	220 ppm	220 ppm	160 ppm	110 ppm	110 ppm
AEGL-3	2 700 ppm	1 600 ppm	1 100 ppm	550 ppm	390 ppm

¹⁷ Committee on Toxicology, 2007. Acute Exposure Guideline Levels, for Selected Airborne Chemicals. National Academy of Science.



Tabell 4.2 Skadeverkan av ammoniak vid olika koncentrationer och exponeringar (efter Tyréns).

Koncentration	Skadeverkan
50 ppm	Lukten av ammoniak är mycket påtaglig. Den högsta tillåtna koncentrationen för att arbeta en hel arbetsdag (8 timmar).
100 ppm	Besvärande att vistas i utan andningsskydd, viss ögonirritation. Ingen skadlig verkan på friska personer.
400–700 ppm	Omedelbar irritation i ögon, näsa och andningsorgan. 1 timmes exponering orsakar vanligen ingen allvarlig påverkan.
1 700 ppm	Hosta, kramp och svåra irritationer i näsa, ögon och andningsorgan. ½ timmes exponering kan leda till svåra skador.
2 000–5 000 ppm	Krampaktig hostning och svåra ögonirritationer. Även kortare exponering kan leda till dödsfall.
5 000–10 000 ppm	Förlamning och kvävning. Våldigt snabbt dödande vid exponering.

5 Analyser

5.1 Stambanan

5.1.1 Sannolikheter

I Tabell 5.1 är angivet de beräknade sannolikheterna för olika järnvägsolyckor längs en sträcka av 300 meter förbi planområdet samt en kvantifiering beskrivning av vilka konsekvenser som kan uppkomma för tredje man. I Bilaga 1 redovisas beräkningsgången mer utförligt.

Tabell 5.1 Sannolikhet och ”värsta konsekvens” av urspårningsolyckor samt av olika olyckor där farligt gods frigörs, längs en kilometer av järnvägen.

Olycka	Sannolikhet	”År per händelse”	Värsta konsekvens
Urspårning	$1,5 \times 10^{-3}$ (0,0015)	700	Enstaka dödsfall
Mycket brandfarlig vätska, bensin	2×10^{-6} (0,000002)	500 000	Enstaka dödsfall
Giftig gas, ammoniak	2×10^{-7} (0,0000002)	5 000 000	Fler än tiotal dödsfall
Brandfarlig gas, propan	2×10^{-7} (0,0000002)	5 000 000	Tiotal dödsfall



Sannolikheten för en urspårning beräknas till $1,5 \times 10^{-3}$ (0,0015) per år; detta motsvarar en händelse per cirka sjuhundra år, se Tabell 5.1. Sannolikhet för olycka där det frigörs sådant farligt gods som kan leda till dödsfall (mycket brandfarlig vätska eller gas), beräknas till 2×10^{-6} (0,000002) per år; detta motsvarar en händelse per cirka femhundra tusen år. Till absolut allra största delen utgörs denna andel av haverier där mycket brandfarlig vätska frigörs. Sannolikheten för ett haveri där giftig eller brandfarlig gas frigörs beräknas till 4×10^{-7} (0,0000004) per år; motsvarande en händelse per 2,5 miljoner år.

De i tabellen beskrivna konsekvenserna avser en form av värsta händelse enligt den ovan angivna VII-studien; normalt, även vid haverier med farligt gods, inträffar inga dödsfall. Naturligtvis kan det under ytterst olyckliga omständigheter uppkomma än mer allvarliga konsekvenser. Sannolikheten för sådana händelser är dock så liten att de endast marginellt påverkar den totala risknivån.

5.1.2 Samhällsrisk

Nedan redovisas de beräknade risknivåerna generellt i området längs järnvägen, således inte enbart inom det möjliga bostadsområdet. De primära beräkningarna har inte heller beaktat några särskilda skyddsåtgärder. I Bilaga 2 redovisas mer utförligt hur konsekvenserna av studerade olyckor beräknats.

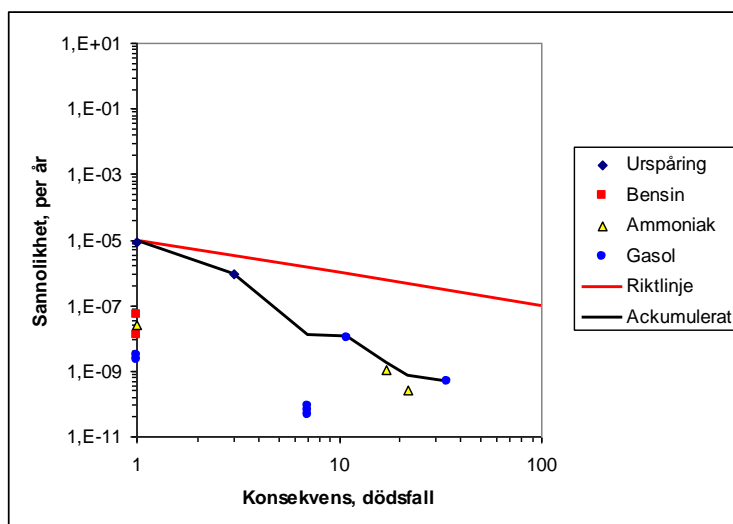
Figur 5.1 visar beräknade risknivåer (sannolikhet och konsekvens) för de studerade enskilda olyckorna med farligt gods där dödsfall inträffar. För varje typ av olycka, exempelvis haveri med giftig gas, har studerats ett flertal olika scenarier. I figuren visas även den enligt Länsstyrelsens riktlinjer föreslagna gränsen för acceptabel risk.

Högst *risknivå*, med hänsyn till en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens, föreligger vid en urspårning utan farligt gods. Störst risknivå vid olyckor med farligt gods föreligger vid en olycka där mycket brandfarlig vätska antänds. Störst *antal dödsfall* (flera tiotal) beräknas för en olycka med gasol. Sannolikheten för en sådan olycka är dock ytterst liten, 1×10^{-9} .

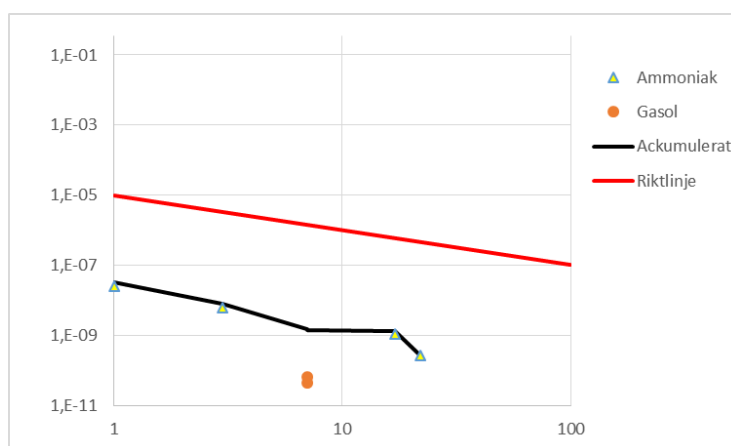
För farligt gods är den ackumulerade risknivån sådan att den hamnar under den undre gränsen för acceptabel risk, således skulle generellt dessa risknivåer vara sådana att de kan accepteras. Urspårningsolyckor innebär dock att risknivån, utan åtgärder, tangerar den nivå där risken kan anses vara för stor.



Avståndet från järnvägen till planområdet överstiger 100 meter. I en förnyad analys har slopats sådana olyckor där riskavståndet är mindre än 100 meter, se Figur 5.2. Vid den analysen kommer hela riskbilden att hamna under den angivna nivån för acceptabel risk.



Figur 5.1 Riskdiagram som beskriver sannolikhet och konsekvens för olika olyckor, längs avsnittet förbi området. Den röda linjen markerar de enligt vägledningarna gränsen för acceptabel risk, där en nivå under denna linje är acceptabel.

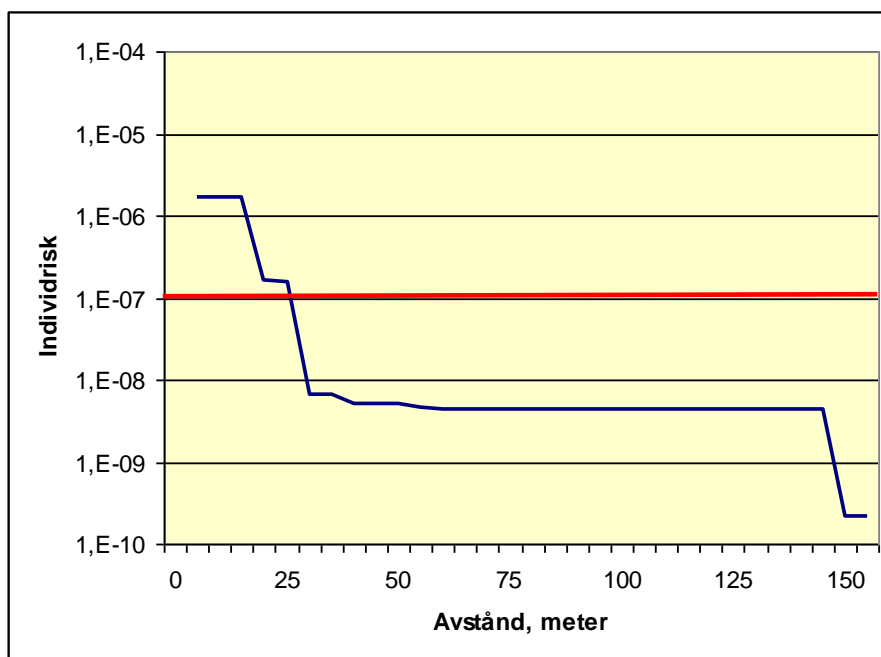


Figur 5.2 Riskdiagram som beskriver sannolikhet och konsekvens för olika olyckor, där riskavståndet är större 100 meter.



5.1.3 Individrisk

I Figur 5.4 redovisas den beräknade individrisken som funktion av avstånd från järnvägen. Vid ett avstånd av cirka 25 meter sjunker individrisken till en nivå under 10^{-7} per år och vid 30 meter sjunker den under 10^{-8} per år, vid 150 meter sjunker den under 10^{-9} per år.



Figur 5.3 Beräknad individrisk, som funktion av avstånd från järnvägen.

5.2 Kavli

5.2.1 Etanol

Kavli har tillstånd att hantera 105 liter explosiv gas (acetylen) samt 103 m^3 etanol (brandfarlig vätska). Även vid en mycket allvarlig olycka med etanol, med brand som följd, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, mindre än 25 meter enligt VTIs ovan redovisade studie Helmersson (1994). Tyréns anger i sin riskanalys ett skyddsavstånd för verksamheter som hanterar etanol till 50 meter. Etanolen hanteras centralt i området, se Figur 2.2, på ett avstånd av mer än 100 meter från det planerade bostadsområdet, därtill kommer att industribebyggelsen verkar skyddande. Denna hantering torde inte medföra något betydande tillskott av risknivån vid bostadsområdet.

Vid leverans av etanol nyttjas idag en trafikled som gränsar intill bostadsområdet, och vid en olycka där utsläppt etanol skulle antändas, kan en kritisk situation uppstå vid bostadsområdet. Någon beräkning av sannolik-



heten av en sådan olycka är inte relevant att göra, transporterna är så begränsade i antal (någon eller några leveranser per månad) och kritisk sträcka att sannolikheten skulle bli extremt låg.

5.2.2 Ammoniak

Tyréns har åt Kavli gjort en riskutredning av ammoniak i kylanläggningen.¹⁸ I denna utredning konstateras två möjliga scenarier där ammoniak frigörs. Det mest kritiska ur risksynpunkt ansågs vara rörledningen som transporterar vätskeformig ammoniak utomhus en kortare sträcka (cirka 0,5–1 meter), mellan ”maskinrummet” och lagringstanken (scenario 1). Det andra scenariot var läckage av gasformig ammoniak inuti ”maskinrummet”, vid ett större sådant utsläpp ska nödventilation förhindra att gas sprids utanför byggnaden (scenario 2). Vid ett haveri som leder till en kritisk situation utanför byggnaden, måste således även ventilations-systemet vara ur funktion. Vid ett haveri på rörledningen detekteras tryckfallet och kylanläggningen kommer att stängas, detta vilket begränsar utsläppets storlek. Tyréns har i sina kalkyler antagit att sammanlagt 500 kg ammoniak frigörs under tio minuter.

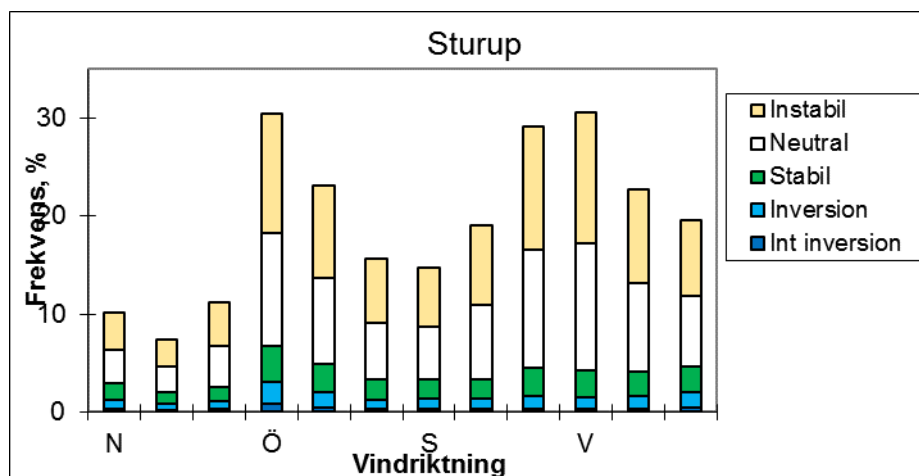
Tyréns har analyserat halttillskott vid utsläpp under ”normalt väderförhållande”, beskrivet som en vindhastighet om 5 m/s och neutral skiktning samt ”extremt väderförhållande” beskrivet som 2 m/s och stabil skiktning. I utredningen anges att neutral skiktning förekommer under 55 % av året och stabil skiktning under 40 %, detta baseras på statistik från Malmö 1996–2000. I Figur 5.4 finns en mer detaljerad statistik över skiktningförhållanden och vindriktning med data från Sturup (SMHI), enligt denna statistik är stabil skiktning betydligt mindre vanlig än vad som anges i Tyréns utredning.¹⁹ Av figuren framgår att en kritisk vindriktning från nordost förekommer under ungefär tio procent av året, stabil skiktning eller inversion förekommer under några procent. Det föreligger inte någon större variation över året, dock ska noteras att sommartid är inversioner ett typiskt nattligt fenomen medan de under vintern kan förekomma under hela dygnet.

I Tabell 5.2 är sammanfattat några av de riskavstånd som beräknats vid Tyréns studie.

¹⁸ Tyréns, 2011. Riskutredning av ammoniak i kylanläggning.

¹⁹ Jag fäster betydligt större tilltro till SMHI:s statistik från Sturup, det är helt enkelt inte rimligt att stabil skiktning skulle förekomma under 40 % av året.





Figur 5.4 Fördelning av vindriktning vid olika temperaturskiktningar, data från Sturup.

Tabell 5.2 Ungefärligt anstånd för olika halttillskott vid Scenario 1 respektive Scenario 2.

Scenario 1, rörbrott mellan maskinrummet och lagringstanken:					
Väderförhållande	100 ppm	300 ppm	1 000 ppm	2 000 ppm	5 000 ppm
Normalt	460 m	260 m	135 m	90 m	50 m
Extremt	1 200 m	700 m	390 m	275 m	160 m
Scenario 2, rörbrott i maskinrummet:					
Väderförhållande	100 ppm	300 ppm	1 000 ppm	2 000 ppm	5 000 ppm
Normalt	150 m	80 m	45 m	30 m	20 m
Extremt	480 m	260 m	140 m	100 m	60 m

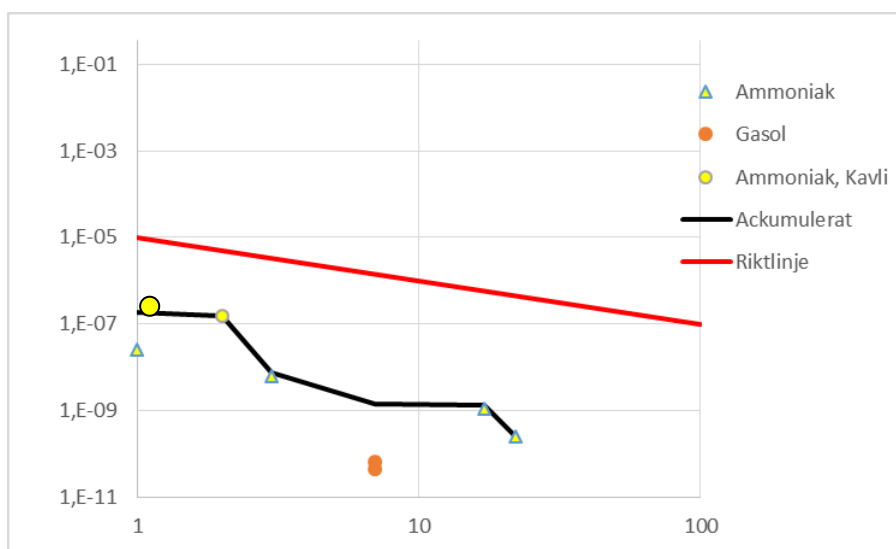
Utredningen visar att konsekvenserna vid ett utsläpp är allvarliga; vid ett utsläpp enligt scenario 1 skulle vid en normal vädersituation en koncentration som kan leda till dödsfall (2 000–5 000 ppm, ”krampaktig hostning och svåra ögonirritationer, även kortare exponering kan leda till dödsfall”) nå upp till 90 meter från utsläppet och för scenario 2 upp till 30 meter från utsläppet; avståndet från ammoniakankläggningsplanområdet är cirka etthundra meter. Vid en extrem vädersituation skulle dessa koncentrationer nå 275 meter (scenario 1) respektive 100 meter (scenario 2). AEGL-3-nivån för tio minuter, då dödsfall kan inträffa återfinns således vid omkring 75 meter respektive 250 meter från utsläppet. I Tyréns rapport anges att sannolikheten för att ett läckage ska inträffa är väldigt liten; för scenario 1 anges denna sannolikhet till 5×10^{-6} per år (oavsett vindriktning), för scenario 2 beräknas att sannolikheten för att nödventilationen inte fungerar (alternativt att ett läckage sker genom en



trasig del av bygganden) *samtidigt* som ett läckage inträffar är 1×10^{-4} , motsvarande en händelse per tiotusen år (sannolikheten för scenario 2 är således högre än för scenario 1, men konsekvenserna mindre). Med beaktande av vindriktning (se Figur 5.4) blir frekvensen ytterligare cirka en tiopotens lägre. Flera av de antaganden som anges i rapporten är enligt Tyréns mycket konservativa, varför de faktiska sannolikheterna torde vara än lägre. I Helmerssons studie kring olyckor med ammoniak, anges ett riskavstånd där *halter som skulle kunna medföra dödsfall* till 48 meter (neutral skiktning) respektive 115 meter (stabil skiktning), dock anges att (statistiskt) det inte skulle ske några dödsfall, även vid ett sådant utsläpp inom tätbebyggt område. En orsak till detta är ammoniakens starka lukt, som begränsar varaktigheten för en exponering.

I föreliggande analys antas, konservativt, att det vid ett utsläpp enligt scenario 1 vid en extrem vädersituation (stabil skiktning, låg vindhastighet), skulle inträffa *två* dödsfall. Sannolikheten för en sådan händelse, med beaktande av vindriktning och skiktning enligt Figur 5.4 uppgår till $1,5 \times 10^{-7}$, motsvarande en händelse nära sju miljoner år. I Figur 5.5 är markerat risknivån för ett haveri med ammoniak inom Kavli. Det kan konstateras att risknivån alltså är lägre än riktlinjen för acceptabel risk.

I Figur 5.6 visas den beräknade samhällsriskerna vid planområdet till följd av järnvägsolyckor och ett haveri med ammoniak enligt scenario 1. Alltså ligger risknivån väl under gränsen för acceptabel risk.



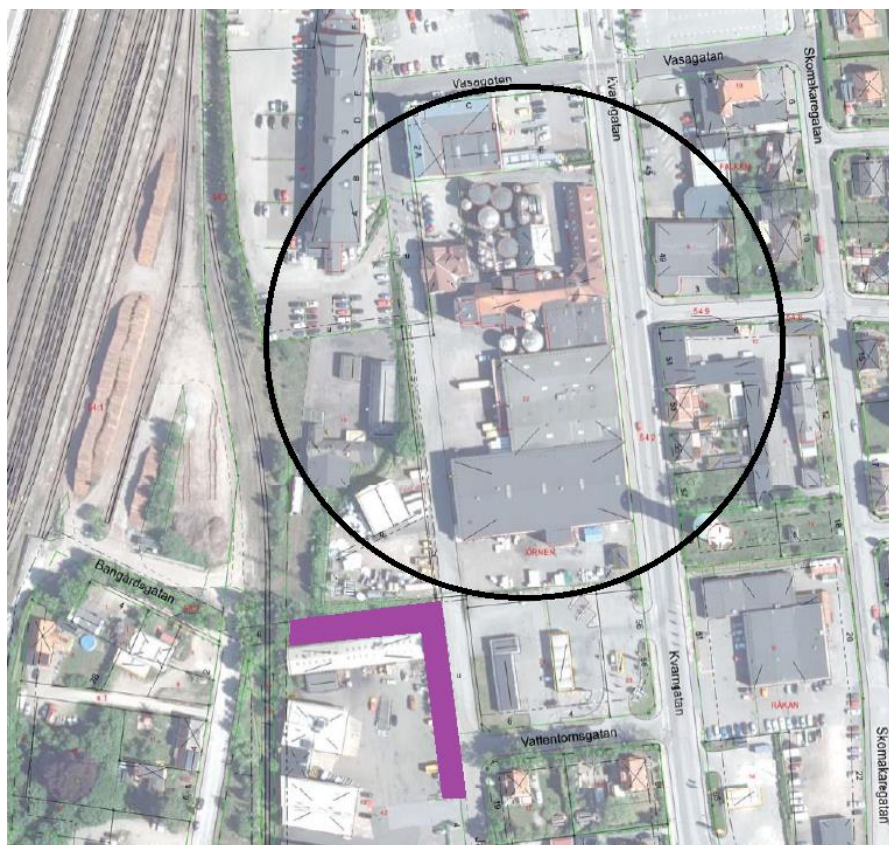
Figur 5.5 Riskdiagram som beskriver sannolikhetskonsekvens för järnvägsolyckor som leder till dödsfall, med en gul ring är markerat risknivån för ett ammoniakhaveri inom Kavli enligt scenario 1.



5.2.3 Åtgärder

Riskenivåerna inom planområdet till följd av verksamheter inom Kavli, är inte sådana att de överskrider de riktlinjer som anges för acceptabel risk. Dock bör naturligtvis ändå övervägas olika åtgärder, enligt exempelvis rimlighetsprincipen.

Kring etanol är det främst leveranser som är kritiska. Vid ett haveri med antändning kan strålningsvärmen leda till risker upp till ett tiotal meter från branden. Frigjort vätska kan även rinna iväg bort från utsläppet och där antändas. En åtgärd att begränsa risken för strålningsvärme är att utforma bostadsområdets nordöstra hörn, mot leveransvägen för etanol, som skydd mot strålningsvärme, exempelvis en byggnad, eller mur, utan fönster. En annan åtgärd är att säkerställa att utsläppt brandfarlig vätska inte kan rinna in i bostadsområdet, exempelvis genom terrängmodellering.



Figur 5.6 Ringen markerar ett avstånd av 100 meter från den befintliga kylanläggningen med ammoniak. Denna lila ytan markerar var olika åtgärder föreslås, för dels brand från transport av etanol, dels spridning av ammoniak.



För ammoniak är det mest kritiska ur risksynpunkt den rörledningen som transporterar vätskeformig ammoniak utomhus en kortare sträcka, mellan ”maskinrummet” och lagringstanken. Vid ett haveri skulle en situation med överstigande av AEGL-3-nivån (vid tio minuters exponering), då dödsfall kan inträffa, föreligga vid omkring 75 meter (vid neutral vädersituation) respektive 250 meter (vid kritisk vädersituation). Sannolikheten för haveri och en kritisk vindriktning är cirka 5×10^{-7} (motsvarande en händelse per två miljoner år). Sannolikheten för ett sådant utsläpp vid en kritisk vädersituation är $1,5 \times 10^{-7}$.

För att begränsa risken vid haverier med ammoniak föreslås att planområdet, disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen, se Figur 5.6, som även visar ett riskområde om 100 meter från den befintliga lokaliseringen av ammoniakanläggningen. Vidare kan tilluft tas från fasadernas södra sida, bort från Kavli. Ammoniak är en gas som är lättare än luft, vilket gör att kondenserad ammoniak sedan den avdunstat kan stiga till högre luftskikt.

5.2.4 Andra händelser

I Räddningsverkets rapport finns en sammanställning över utsläpp av ammoniak, internationellt och i Sverige. Sammanställningen omfattar utsläpp från 1950-talet till 1990-talet. Vid några fall har förekommit enstaka dödsfall bland personal eller räddningstjänst (ett undantag är en olycka i Japan 1984 på en fiskebåt, där 14 personer omkom). Endast i ett fall har en ”tredje person” omkommit (ett dödsfall i England 1977). I Sverige har inte förekommit några dödsfall alls.

5.3 Orkla Food

Enligt Tyréns riskanalys är för Orkla Food 310 meter ett tillfyllest riskavstånd till bostäder. Den planerade bebyggelsen ligger på ett avstånd av 500 meter från fabrikslokalerna. Risker till följd av verksamheten vid Orkla Food antas inte annat än ytterst marginellt påverka samhällsrisken eller individrisken vid det planerade bostadsområdet.

5.4 Bensinstationerna

Även vid en mycket allvarlig olycka med brandfarlig vätska, såsom bensin, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt VTIs ovan redovisade studie Helmersson (1994).

Bensinstationerna Preem och Ingo ligger på ett avstånd av 50 meter respektive 75 meter från de planerade bostäderna, vilket är närmre än det av Boverket rekommenderade skyddsavståndet för bensinstationer om 100



meter. Att ett kortare avstånd tillämpas än vad som anges schablonmässigt kan motiveras av den begränsade verksamheten på bensinstationen, med endast två pumpar. Därtill kommer att befintlig bebyggelse skärmar den planerade bebyggelsen vid ett eventuellt haveri.

6 Värdering

De dimensionerande riskerna vid den planerade bebyggelsen domineras av transporter av farligt gods längs järnvägen. För Kavli skulle en olycka med ammoniak vid stabil skiktning och vind från nordöst kunna medföra en situation med letalt höga gaskoncentrationer inom planområdet, sannolikheten för detta är dock, enligt beräkningar av Tyréns, mycket låg och motsvarar en händelse per sju miljoner år. Den låga sannolikheten innebär att risknivån hamnar inom vad som kan definieras som acceptabel risk. För övriga verksamheter bedöms att de förekommande riskerna så låga att de inte ger något signifikant bidrag. Denna bedömning baseras även på den redovisning som finns i Tyréns riskanalys av området öster om järnvägen. Diskussionen nedan om värdering, behandlar risker kring järnvägen.

Såväl samhällsriskerna som individriskerna vid de planerade bostäderna är långt under de riktvärden som tillämpas.

6.1 Åtgärder

Av **Fel! Hittar inte referenskölla.** framgår att urspårningar, utan frigörande av farligt gods, och olyckor med brandfarlig vätska, dominerar i riskhänseende. För att reducera dessa risker kan anläggas olika former av skydd som begränsar sannolikheten att delar av tåget lämnar spårområdet och som begränsar spridningen av brandfarlig vätska (alternativt skärmar av mot spridning av strålningsvärme). Området planeras även med en vall som skall begränsa spridningen av delar vid en urspårning och spridning av brandfarlig vätska. Sammanlagt beräknas att dessa åtgärder innebär en reduktion av risknivån med två tiopotenser (jämför Figur 5.1 och Figur 5.2).

6.2 Länsstyrelsens riktlinjer kring farlig gods

Den föreslagna placeringen med flerbostadshus vid ett avstånd om 130 meter från järnvägen, innebär ett avsteg från vägledningen 1. För att bebyggelsen skall medges krävs således att individrisken understiger 10^{-7} per år; att samhällsriskerna understiger 10^{-5} per år där $N=1$, och understiger 10^{-7} per år där $N=100$ samt att tillskottet av oönskade händelser reduceras eller elimineras av förhållandena på platsen eller efter vidtagna åtgärder.



Enligt den ovan redovisade probabilistiska riskanalysen uppfylls båda dessa kriterier; individrisken är beräknad till 10^{-8} och samhällsrisken ligger cirka två tiopotenser under nivån för acceptabel risk. Skyddsavstånd kring industrierna

Orklas anläggning ligger på ett sådant stort avstånd från de planerade bostäderna att de i praktiken inte medför något tillskott till risknivån.

Kavli gränsar intill bostadsområdet, för denna verksamhet är det hantering av etanol och ammoniak samt transporter av etanol till anläggningen som skulle kunna bidra till en ökad risk vid bostadsområdet.

Även vid en mycket allvarlig olycka med etanol, med brand som följd, är riskavståndet avseende dödsfall) ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt VTIs ovan redovisade studie Helmersson (1994). Tyréns anger i sin riskanalys ett skyddsavstånd för verksamheter som hanterar etanol till 50 meter. Etanolen hanteras centralt i området, på ett avstånd av mer än 50 meter till det planerade bostadsområdet, därtill kommer att befintlig bebyggelse verkar skyddande. Hanteringen av etanol torde inte medföra något betydande tillskott av risknivån vid bostadsområdet. Transport av etanol till anläggningen sker längs en gata som gränsar mot bostadsområdet. Här skulle, utan särskilda åtgärder, vid en olycka med brand en kritiska situation kunna uppstå i bostadsområdet. Dock föreslås att skadebegränsande åtgärder utförs, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme. Härigenom skulle denna risk kunna accepteras.

För ammoniak är det mest kritiska ur risksynpunkt den rörledningen som transporterar vätskeformig ammoniak utomhus en kortare sträcka, mellan ”maskinrummet” och lagringstanken; vid ett haveri skulle en situation med risk för dödsfall kunna uppstå upp till 250 meter från haveriet. Sannolikheten för ett sådant haveri är dock ytterst låg, $1,5 \times 10^{-7}$ per år (motsvarande en händelse per sju miljoner år). För att begränsa risken föreslås att planområdet, disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen.

6.3 Ytterligare värderingsprinciper

I enlighet med rimlighetsprincipen diskuteras i avsnitt 4.5, olika åtgärder. I enlighet med proportionalitetsprincipen är nyttan stor av att exploatera det aktuella området med goda kommunikationsmöjligheter. Den marginellt förhöjda risken från järnvägsolyckor med farligt gods berör inte tredje man, utan den som har nytta av etableringen – de boende; vilket är i enlighet med fördelningsprincipen. Avståndet är så pass stort att sannolik-



heten för katastrofer, med flera dödsfall, är mycket litet, lägre än 1×10^{-8} per år. Detta är i enlighet med principen om undvikande av katastrofer.

Således uppfylls även de övergripande värderingsprinciperna (se avsnitt 4.5).

6.4 Känslighetsanalys järnvägstransporter

6.4.1 Osäkerheter

En riskanalys är en modellsimulering av verkligheten. I teorin är det ganska enkla beräkningar, det handlar om att bestämma sannolikheten för olika successiva händelser i ett förlopp. I praktiken föreligger stora osäkerheter vid bestämning av sannolikheten. Bland annat på grund av att det man analyserar är *avvikelser* från det normala, händelser som inte sker särskilt ofta. Således är det empiriska materialet begränsat. Dessutom sker hela tiden en utveckling i det att systemen förändras.

Om man för hela Sveriges järnvägstrafik med föreliggande modell beräknar sannolikheten för olika typer av olyckor, erhålls ett värde som stämmer ganska väl med det faktiska utfallet vad avser händelser som urspårningar och utsläpp av farligt gods. Vad gäller *dödsfall* vid urspårningar, går det inte lika enkelt att empiriskt verifiera beräkningarna på grund av brist på händelser. Inte sedan 1960-talet har någon utomstående omkommit vid en järnvägsolycka²⁰. Enligt den modell som använts skulle ett dödsfall inträffa till följd av urspårningar ungefär vart femte till tionde år. Vad gäller olyckor med farligt gods är underlaget ännu mer begränsat. Ett antal mycket allvarliga händelser har inträffat och i vissa fall har kemikalier kommit ut. I modern tid har det för järnvägen inte inträffat någon farligt gods-olycka i Sverige som lett till dödsfall.

Sammanfattningsvis uppskattas att osäkerheten i beräkningarna torde uppgå till någon tiopotens.²¹ Man kan naturligtvis fundera på värdet av en riskanalys, när en sådan analys är behäftad med många osäkerheter. Dock föregås de flesta beslut av någon form av värdering. En riskanalys där olika sannolikheter och konsekvenser kvantifieras är ett sätt att göra denna värdering mer objektiv.

Med en känslighetsanalys kan man värdera hur stor praktisk betydelse denna osäkerhet kan ha. Skulle exempelvis ett större antal transporter med

²⁰ Jonatan Björse, SJ Stab och Trafiksäkerhet, muntlig information.

²¹ Sven Fredén, muntlig information.



farligt gods, leda till en sådan ökning av risknivån att andra åtgärder behövs vidtas? Den kollektiva risknivån i området, med ett skyddsavstånd om 30 meter, är cirka två tiopotenser lägre än den norm som diskuterats ovan avseende acceptabel risk. I riskanalysen sker en beräkning av sannolikheten och konsekvenserna av olika händelser.

6.4.2 Godsvolymer

Sannolikheten för en olycka med farligt gods, påverkas naturligtvis av hur mycket farligt gods som transporteras. Härvid har i föreliggande riskanalys gjorts vissa antaganden. Det är möjligt att de faktiska godsvolymererna blir större än vad som antagits, avvikelserna torde dock knappast bli mer än en fördubbling, vilket då ökar risknivån i samma grad. En sådan fördubbling av risknivån ryms gott inom den marginal om två tiopotenser som föreligger till den norm som Länsstyrelsen anger.

6.4.3 Hastighet

Den antagna hastigheten vid beräkningarna har varit 90 km/t, i praktiken är denna hastighet lägre i samband med att tågen passerar Eslövs station. En reduktion av hastigheten från 90 km/h till 70 km/h innebär att rörelseenergin nästan halveras, i sin tur leder detta till motsvarande reduktion av sannolikheten för att ett kärl skadas och av risknivån.

Att hastigheten i framtiden skulle bli högre i detta avsnitt är inte rimligt att anta, om det inte samtidigt sker andra säkerhetshöjande åtgärder som balanserar effekterna av hastighetshöjningen.

6.4.4 Teknisk utformning, säkerhetssystem

De olika aktörerna kring järnvägstransporter arbetar fortlöpande med att ytterligare höja säkerheten. Som ett resultat av detta har antalet järnvägsolyckor reducerats väsentligt under de senaste tiotal åren. De konstanter som används i föreliggande riskanalys, baseras på frekvenserna för olika typer av olyckor under åttio- och nittio-talet. Sedan dessa har säkerheten höjts väsentligt vilket innebär att de beräkningar som utförts i föreliggande riskanalys, för att visa sannolikheten och konsekvenserna av en olycka idag, är överskattade. I takt med en fortsatt teknikutveckling, kommer överskattningen att bli allt större.

6.4.5 Befolkningstäthet

En ökad befolkningstäthet ökar den kollektiva risknivån men påverkar inte den individuella risknivån. Om befolkningstätheten i området blir dubbelt så stor som antagits, innebär detta att risknivån fördubblas. I likhet med förhållandena kring transportvolymer, ryms en sådan fördubbling



av risknivån väl inom den marginalen till acceptabel risk om två tiopotenser.

6.4.6 Sammanfattande värdering

En fördubbling av transportvolymerna på järnvägen och en fördubbling av befolkningstätheten, leder var och en till en fördubbling av risknivån. Även om båda dessa avvikelser skulle uppkomma, med en fyrdubbling av risknivån som följd, rymms detta väl inom den marginal som föreligger till en acceptabel risknivå.

Mer troligt är dock att risknivån har överskattats, bland annat till följd av att den faktiska hastigheten är lägre, att säkerheten är högre och att den tekniska utformningen är bättre än vad som förelåg tidigare, och på vilken olika parametrar (urspårningstal med mera) är baserade.



Bilaga 1 Beräkning av sannolikheter

Beräkning av sannolikheter

Nedan redovisas beräkningen av sannolikheterna för haveri som leder till utsläpp av farligt gods, en farligtgoodsolycka. Inledningsvis beräknas sannolikheten för en urspårning respektive sammanstötning (tabell 1), därefter beräknas sannolikheten för att dessa händelser leder till att farligt gods frigörs (tabell 2).

Sannolikhet för urspårning

Urspårningar kan ske till följd av banfel eller vagnfel, eller vid sammanstötningar. Beräkningarna av sannolikheterna för dessa händelser baseras på konstanter efter Fredén²². Urspårningar, som är en funktion av antalet vagnkilometer, kan inträffa till följd av banfel eller vagnfel; för båda dessa orsaker till urspårningar är sannolikheten för en urspårning större med konventionella tvåaxlade vagnar än med boggiaxlade vagnar. Därtill kommer att sannolikheten för en urspårning med resandetåg är ungefär en tiondel av sannolikheten för urspårningar med godståg. Sannolikheten för en urspårning är beräknad för en sträcka av en kilometer, detta innebär en överskattning av sannolikheten att en sådan urspårning sker längs det 300 meter långa avsnittet förbi de planerade bostäderna. Dock kan vid ett haveri som leder till utsläpp av gas, en livsfarlig situation uppkomma åtskilliga hundra meter från haveriplatsen. Därmed kan även en urspårning som sker strax innan eller strax efter bostadsområdet, ge upphov till dödsfall inom bostadsområdet.

I Tabell 1 redovisas beräkningarna av sannolikheten för urspårningar och sammanstötningar. I texten nedan kommenteras dessa beräkningar med avseende på godsvagnar. Den kritiska sträckan som studeras är 300 meter lång; med 56 godståg per dag blir antalet godståg per år 20 440 och antalet godstågkilometer längs en 300 meter lång sträcka blir 6 132 km/år. Ett godståg antas i genomsnitt ha trettio vagnar, varav 25 % är 2-axlade och 75 % är boggivagnar. Antalet vagnkilometer med godsvagnar beräknas till 183 960, varav 137 970 är boggivagnar.

²² Fredén, 1994. Om sannolikhet för järnvägsolyckor med farligt gods. VTI rapport 387:2.



Tabell 1 Beräkning av sannolikhet för urspårning.

	Persontåg	Godståg
TRAFIKUPPGIFTER		
Spår		
Längd, km	0,3	0,3
Varav genom stad	0,0	0,0
Varav genom by	0,0	0,0
Varav genom landsbygd	0,0	0,0
Varav genom känslig natur		
Tåg rörelser		
Tåg/dag	151	56
Dagar/år	365	365
Tåg/år	55 218	20 440
Tågkm/år	16 565	6 132
Vagnar		
Vagnar/tåg	6	30
Vagnar/år	331 308	613 200
Vagnkm per år	99 392	183 960
Andel 2-axlade	0%	25%
Andel boggie	100%	75%
Vagnkm, 2-axlade	0	45 990
Vagnkm, boggie	99 392	137 970
Vagnkm, totalt	99 392	183 960
DIVERSE KONSTANTER		
Urspåringar (per 10 ⁻⁹ vagnkm)		
Ursp.tal, banfel; 2-axlade	1,8	1,8
Ursp.tal, banfel; boggie	0,8	0,8
Ursp.tal, vagnfel; 2-axlade	0,9	8,7
Ursp.tal, vagnfel; boggie	0,4	4,0
Ursp.tal; 2-axlade	2,7	10,5
Ursp.tal; boggie	1,2	4,8
Antal vagnar vid urspårning	3,5	3,5
Sammanstötningar (per 10 ⁻⁸ tågkm)		
Ursp.tal, sammanstötning	1,0	1,0
SANNOLIKHETER		
Urspåringar		
2-axlade	0,0E+00	4,8E-04
boggie	1,2E-04	6,6E-04
summa	1,2E-04	1,1E-03
Sammanstötning		
summa	1,7E-04	6,1E-05
Totalt		
Sannolikhet per år	2,8E-04	1,2E-03
År per händelse	3 510	829



Det sammanlagda urspårningstalet för en boggivagn (gods) är $4,8 \times 10^{-9}$; ($0,8 \times 10^{-9} + 4,0 \times 10^{-9}$); sannolikheten för en urspårning av en boggieaxlad godsvagn, beräknas till $6,6 \times 10^{-4}$ (vagnkilometer boggivagn \times urspårningstalet; $137\,970 \text{ km} \times 4,8 \times 10^{-9}$). På motsvarande sätt beräknas sannolikheten för urspårning av en 2-axlad vagn till $4,8 \times 10^{-4}$; slutligen summeras dessa sannolikheter till $1,1 \times 10^{-3}$.

Sannolikheten för en sammanstötning beräknas för godståg som en funktion av antalet tågkilometer per år (6 132) och konstanten för sammanstötningar (1×10^{-8}) till $6,1 \times 10^{-5}$. Den sammanlagda beräknade sannolikheten för en urspårning eller sammanstötning av ett godståg uppgår till $1,2 \times 10^{-3}$; vilket motsvarar en händelse per 829 år.

Sannolikhet för att farligt gods frigörs

För att farligt gods skall frigöras vid en olycka, krävs dels att en vagn med farligt gods är inblandad (att den spårar ur), dels att kärlet med farligt gods går sönder. Sannolikheten för att kärlet går sönder är större vid en sammanstötning än vid en urspårning, vidare är den större för de kärl som används vid transport av vätska än de som används vid transport av gas.

I tabell 2 redovisas dessa beräkningar, i texten nedan kommenteras de med avseende på bensin (mycket brandfarlig vätska). Den sammanlagda transportvolymen av mycket brandfarlig vätska uppgår till 32 000 ton per år, med 25 ton per vagn innebär detta sammanlagt 1 280 vagnar med brandfarlig vätska per år ($32\,000 \div 25 = 1\,280$), detta utgör 0,28 % av det sammanlagda antalet boggivagnar (gods). Vid en enskild urspårningshändelse spårar i genomsnitt 3,5 vagnar ur. Sannolikheten för en urspårning med en vagn med mycket brandfarlig vätska beräknas till $6,5 \times 10^{-6}$ (totala sannolikheten för urspårning med boggivagn \times andelen vagnar med brandfarlig vätska \times antalet vagnar som i genomsnitt spårar ur vid en händelse; $6,6 \times 10^{-3} \times 0,28 \% \times 3,5 = 6,5 \times 10^{-6}$).



Tabell 3 Beräkning av sannolikhet för utsläpp av farligt gods.

	Mycket brandfarlig vätska	Brandfarlig vätska	Giftig gas	Brandfarlig gas
	Bensin	eldningsolja	Ammoniak	Gasol
Transporter	50%	50%	50%	50%
Transportvolym, ton/år	32 000	32 000	48 000	48 000
Ton/vagn	25	25	25	25
Antal vagnar, fago	1280	1280	1920	1920
Antal boggiagodsvagnar, totalt	459 900	459 900	459 900	459 900
Antal godsvagnar totalt	613 200	613 200	613 200	613 200
Andel fago-vagnar av boggiogods	0,28%	0,28%	0,42%	0,42%
Andel fago-vagnar av total gods	0,21%	0,21%	0,31%	0,31%
Skadehändelse				
Sannolikhet för urspårning, boggie gods	6,6E-04	6,6E-04	6,6E-04	6,6E-04
Sannolikhet för sammanstötning, total gods	6,1E-05	6,1E-05	6,1E-05	6,1E-05
Antal vagnar per tåg	30	30	30	30
Antal vagnar vid urspårning	3,5	3,5	3,5	3,5
Antal vagnar vid sammanstötning	5	5	5	5
Sannolikhet för urspårning, fagovagn	6,5E-06	6,5E-06	9,7E-06	9,7E-06
Sannolikhet för sammanstötning, tåg med fago	1,3E-07	1,3E-07	1,9E-07	1,9E-07
Sannolikhet för fagoursp vid sammanstötning	2,1E-08	2,1E-08	3,2E-08	3,2E-08
Fago-haveri				
Sannolikhet för utsläpp vid urspårning	30%	30%	2%	2%
Sannolikhet för utsläpp vid sammanstötning	61%	61%	12%	12%
Sannolikhet för utsläpp, urspårning	1,9E-06	1,9E-06	1,9E-07	1,9E-07
Sannolikhet för utsläpp, sammanstötning	1,3E-08	1,3E-08	3,9E-09	3,9E-09
Summa sannolikhet för utsläpp	1,9E-06	1,9E-06	2,0E-07	2,0E-07
"År per händelse"	521 889	521 889	5 065 651	5 065 651

Sannolikheten för en sammanstötning med ett godståg beräknas till 6×10^{-5} (Tabell 1). Vagnar med mycket brandfarlig vätska utgör 0,21 % av det totala antalet godsvagnar. Vid en sammanstötning kommer i genomsnitt de fem första vagnarna, av totalt trettio vagnar, att spåra ur; för en vagn som finns på en godtycklig plats i ett tågset, är det således 17 % sannolikhet att den spårar ur vid en sammanstötning ($5 \div 30 = 16,6 \%$). Sannolikheten för att en sammanstötning med ett tågset som för en vagn med mycket brandfarlig vätska, beräknas till $1,3 \times 10^{-7}$ (sannolikheten för sammanstötning \times andelen vagnar med brandfarlig vätska). Att just vagnen med farligt gods spårar ur vid denna händelse beräknas till $2,1 \times 10^{-8}$ ($1,3 \times 10^{-7} \times 17 \%$).



Sedan sannolikheten har beräknats för att en vagn med farligt gods spårar ur, beräknas sannolikheten för att denna händelse leder till ett utsläpp av kemikalier. I tabell 3 redovisas dessa sannolikheter för olika typer av vagnar (tunnväggiga vagnar för vätska, respektive tjockväggiga vagnar för gas) och skadehändelser.

Tabell 3 Sannolikheten för att en urspårning respektive sammanstötning, leder till att farligt gods frigörs.

	Vätska	Gas
Urspårning	30 %	2 %
Sammanstötning	61 %	12 %

Sannolikheten för en urspårning som leder till utsläpp av mycket brandfarlig vätska beräknas till $1,9 \times 10^{-6}$ (sannolikheten för att en vagn med brandfarlig vätska spårar ur \times sannolikheten för att vagnen då havererar; $6,5 \times 10^{-6} \times 30 \%$). På motsvarande sätt beräknas sannolikheten för att en sammanstötning leder till ett utsläpp av mycket brandfarlig vätska till $1,3 \times 10^{-8}$. Totalt uppgår således sannolikheten för en olycka som leder till att mycket brandfarlig vätska (bensin) frigörs $1,9 \times 10^{-6}$.



Bilaga 2 Beräkning av konsekvenser

Beräkning av konsekvenser

Konsekvenserna har i analysen beskrivits som antal dödsfall. Antalet dödsfall är i sin tur en funktion av hur olyckan utvecklas. I konsekvensanalysen har studerats ett stort antal utvecklingar, varvid beaktats faktorer som utsläppets storlek, rådande vädersituation samt (för brandfarliga ämnen) om det sker en antändning. I sin tur kan antändningens förlopp leda till olika scenarier; om antändningen sker momentant eller fördröjt, och om det sker brand eller olika former av explosioner. Sannolikheten för olika alternativa utvecklingar beräknas successivt och till sist kan beräknas sannolikheten för en viss sluthändelse. Denna sluthändelse är kopplad till en viss konsekvens, vad avser dödsfall. Alla parametrar vid de utförda beräkningarna, är enligt Helmersson²³, även konsekvenserna i form av antal dödsfall.

I tabellerna 1–3 redovisas de utförda beräkningarna. Nedan kommenteras de med avseende på utsläpp av mycket brandfarlig vätska (bensin).

Sannolikheten för en farligtgoodsolycka där bensin frigörs är $1,9 \times 10^{-6}$. Utsläppet kan vara stort, medelstort eller litet. Den relativa sannolikheten för ett stort utsläpp är 17 %. Detta stora utsläpp kan antändas; sannolikheten för en antändning av ett stort utsläpp är 20 %. I sin tur kan detta ske vid neutral temperatur skiktning (inklusive labil) eller stabil skiktning; sannolikheten för att det råder neutral skiktning är 80 %. Antändningen kan leda till explosion (1 %) eller brand (99 %). Vid denna typ av haveri förväntas ett (1) dödsfall. Den sammanlagda relativa sannolikheten (om väl ett utsläpp sker) för utvecklingen ”Stort utsläpp \Rightarrow Antändning \Rightarrow Neutral skiktning \Rightarrow Brand” är 3 % ($17 \% \times 20 \% \times 80 \% \times 99 \% = 3 \%$). Den absoluta sannolikheten för denna utveckling är $5,1 \times 10^{-8}$ ($3 \% \times 1,9 \times 10^{-6}$). Av tabellen kan också utläsas att riskavståndet, inom vilket dödsfallet uppkommer, är 23 meter.

²³ Helmersson, 1994. Konsekvensanalys av olika olycksscenarier vid transport av farligt gods på väg och järnväg. VTI rapport 387:4.



Tabell 1 Konsekvensanalys, mycket brandfarlig vätska (bensin).

Bensin
P för olycka 1,9E-06 Risknivå 6,3E-08

Stad 100%
P för olycka 1,9E-06

Storlek	Antändning	Vädertyp	Explosion/brand	Dödsfall	Avstånd	Rel P	Abs P	Rel risknivå	Abs risknivå	
Stort	17%	Antändning 20%	Neutral 80%	Explosion 1%	0	0%	5,1E-10	0,0E+00	0,0E+00	
			Stabil 20%	Brand 99%	1	23	3%	5,1E-08	2,6E-02	5,1E-08
			Neutral/stabil 100%	Explosion/brand 100%	0		13%	2,6E-07	0,0E+00	0,0E+00
Medelstort	21%	Antändning 10%	Neutral 80%	Explosion 1%	0	0%	3,2E-08	0,0E+00	0,0E+00	
			Stabil 20%	Brand 100%	0		0%	8,0E-09	0,0E+00	0,0E+00
			Neutral/stabil 100%	Explosion/brand 100%	0		19%	3,6E-07	0,0E+00	0,0E+00
Litet	63%	Antändning 10%	Neutral 80%	Brand 100%	0	5%	9,6E-08	0,0E+00	0,0E+00	
			Stabil 20%	Brand 100%	0		1%	2,4E-08	0,0E+00	0,0E+00
			Neutral/stabil 100%	Explosion/brand 100%	0		56%	1,1E-06	0,0E+00	0,0E+00

Tabell 2 Konsekvensanalys, mycket giftig gas (ammoniak).

Ammoniak
p för olycka 2E-07

Stad 100%
P för olycka 2,0E-07

Utsläppets storlek	Förlopp	Vädertyp	Dödsfall	Avstånd	Rel P	Abs P	Rel risknivå	Abs risknivå	
Stort	17%	Momentant 4%	Neutralt 80%	17	160	1%	1,1E-09	9,1E-02	1,8E-08
		Stabilit 20%	22	200	0%	2,6E-10	2,9E-02	5,8E-09	
		Kontinuerligt 96%	Neutralt 80%	1	145	13%	2,5E-08	1,3E-01	2,5E-08
Medelstort	21%	Kontinuerligt 100%	Stabilit 20%	3	560	3%	6,3E-09	9,6E-02	1,9E-08
			Neutralt 80%	0	48	17%	3,3E-08	0,0E+00	0,0E+00
			Stabilit 20%	0	115	4%	8,2E-09	0,0E+00	0,0E+00
Litet	63%	Kontinuerligt 100%	Neutralt 80%	0	12	50%	9,9E-08	0,0E+00	0,0E+00
			Stabilit 20%	0	39	13%	2,5E-08	0,0E+00	0,0E+00

Tabell 3 Konsekvensanalys, brandfarlig gas (gasol).

Gasol
P för olycka 2E-07 Risknivå 1,3E-07

Stad 100%
P för olycka 2,0E-07

Storlek	Förlopp	Antändning	Vädertyp	Explosion/brand	Dödsfall	Avstånd	Rel P	Abs P	Rel risknivå	Abs risknivå			
Stort	17%	Momentant 4%	Fördröjd ant. 50%	Neutral 80%	Explosion 13%	7	131	0,03%	6,6E-11	2,3E-03	4,6E-10		
				Stabil 20%	Brand 88%	34	59	0,2%	4,6E-10	7,9E-02	1,6E-08		
			Stabil 20%	Explosion 33%	7	131	0,02%	4,4E-11	1,6E-03	3,1E-10			
		Ingen ant. 50%	Stabil 20%	Brand 67%	7	40	0,0%	8,8E-11	3,1E-03	6,2E-10			
		Kontinuerligt 96%	Direkt ant 10%	Neutral/stabil 100%	Jetflammar 100%	1	52	2%	3,2E-09	1,6E-02	3,2E-09		
			Fördröjd ant. 40%	Neutral 80%	Brand 100%	11	36	5%	1,0E-08	5,6E-01	1,1E-07		
	Stabil 20%		Explosion 10%	0		0,1%	2,5E-10	0,0E+00	0,0E+00				
	Medelstort	21%	Kontinuerligt 100%	Fördröjd ant. 10%	Stabil 20%	Brand 90%	1	23	1%	2,3E-09	1,2E-02	2,3E-09	
					Ingen ant. 50%	Neutral 80%	100%	0		6%	1,3E-08	0,0E+00	0,0E+00
					Stabil 20%	Explosion 100%	0		2%	3,2E-09	0,0E+00	0,0E+00	
				Direkt ant 10%	Neutral/stabil 100%	Jetflammar 100%	0		2%	4,1E-09	0,0E+00	0,0E+00	
					Neutral 80%	Brand 100%	0		2%	3,3E-09	0,0E+00	0,0E+00	
Stabil 20%					Brand 100%	0		0%	8,2E-10	0,0E+00	0,0E+00		
Litet	63%	Kontinuerligt 100%	Fördröjd ant. 10%	Neutral 80%	Explosion 100%	0		13%	2,6E-08	0,0E+00	0,0E+00		
				Stabil 20%	Brand 100%	0		3%	6,6E-09	0,0E+00	0,0E+00		
				Neutral/stabil 100%	Jetflammar 100%	0		8%	1,2E-08	0,0E+00	0,0E+00		
			Direkt ant 10%	Neutral 80%	Brand 100%	0		5%	9,9E-09	0,0E+00	0,0E+00		
				Stabil 20%	Brand 100%	0		1%	2,5E-09	0,0E+00	0,0E+00		
				Ingen ant. 80%	Neutral 80%	Brand 100%	0		40%	7,9E-08	0,0E+00	0,0E+00	
Stabil 20%	Brand 100%	0		10%	2,0E-08	0,0E+00	0,0E+00						



ÖVERSIKTLIG MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING
ÖRNEN 4 ÖSTRA (F.D. ENGSON), ESLÖV



SAMMANFATTNING

Fastigheten Örnen 4 är en industritomt i södra delen av Eslövs tätort. I den västra delen finns byggnader kvar från en f.d. spritfabrik, och i den östra delen (kallad Engson-området) finns industrilokaler för bl.a. kontor, lager och verkstäder. Genom fastigheten – i riktning från norr till söder – går ett äldre, idag oanvänt, järnvägsspår. Hela fastigheten Örnen 4 planeras framöver användas framför allt för bostäder, men även för kontor. Ny detaljplan för västra delen antogs 2015. För östra delen pågår planarbeten med framtagande av ny detaljplan.

Denna rapport avser östra delen av Örnen 4.

Eslövs Bostads AB (EBO), som förvaltar och äger Örnen 4, planerar nu att uppföra flerfamiljshus omfattande ca 200 lägenheter i östra delen, samt centrumfunktion. För att kunna omvandla det aktuella området till bostäder krävs en ny detaljplan. Tyréns AB har på uppdrag av EBO, via Link Arkitektur AB, utfört översiktliga miljögeotekniska och geotekniska undersökningar inom östra delen av Örnen 4. Syftet med undersökningarna är att klargöra eventuella föroreningar i mark och grundvatten samt geotekniska förutsättningar som en del av detaljplaneprocessen.

Resultat och utvärdering av geoteknisk undersökning redovisas i separata rapporter; "MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik – Örnen 4 Östra, Eslöv" samt "PM/Projekteringsunderlag Geoteknik – Örnen 4 Östra, Eslöv", båda daterade 2022-04-08.

Utförd miljöteknisk markundersökning har omfattat skruvprovtagning med uttag av jordprov i 17 provpunkter, uttag av ytligt samlingsprov med spade inom f.d. spårområde samt installation av tre grundvattenrör med uttag av grundvattenprov i två av rören.

Laboratorieanalys av jord visade generellt låga föroreningshalter som överlag underskriver både KM-riktvärden och haltkriterier för MRR. Laboratorieanalys av grundvatten visade låga halter som underskriver använda jämförvärden och grundvattnet bedöms inte vara förorenat.

Lokalt har dock föroreningshalter av PAH, enstaka metaller och herbiciden diuron i nivåer över KM påvisats i den övre metern fyllning. Beräknade medel- och medianhalter för de ämnen som påvisats i halter över KM, ligger i nivå med eller med god marginal under KM-riktvärden. Halterna bedöms innebära låg risk för människors hälsa och miljön. Vidare påvisades halter av PAHer över MKM-riktvärden i en provpunkt på något djupare nivå (1,6-2,0 meter under markytan) - i lager av fyllning med tegel och kol. För PAH H överskrids även haltgräns för farligt avfall (FA). Beroende av föroreningens utbredning i djup- och sidled, bedöms denna förorening kunna innebära vissa risker för människors hälsa och för miljön vid framtida exploatering. Utbredningen behöver därför klargöras i samband med kommande exploatering, samt bör materialet vid behov schaktas ur och omhändertas på mottagningsanläggning.

I den sydligaste delen av planområdet finns en kvarlämnad petroleumförorening efter saneringsarbeten utförda hösten 2009. Restföroreningen ligger på ca 3-4 meter under markytan, och med ca 10 meters avstånd till närmsta planerade byggnadsläge. Under våren 2010 utfördes kompletterande åtgärder bl.a. med ytterligare urschaktning av förorenade massor. Vid utförd efterkontroll, med provtagning och analys av grundvatten i anslutning till restförorening under hösten 2010, påvisades inga detekterbara halter av petroleumföroreningar. Med beaktande resultat från efterkontroll, djup på föroreningen samt avstånd till planerad byggnad – bedöms endast låga risker för människors hälsa och för miljön föreligga, och inga ytterligare åtgärder bedöms därför som erforderliga.

Framtida kända markanvändning inom undersökningsområdet motsvarar närmast KM, detta utifrån att ett bostadsområde planeras. Sammanfattningsvis tyder resultaten på att jord inom undersökningsområdet generellt inte är förorenad i nivåer över KM, och inga oacceptabla risker för människors hälsa och miljö bedöms föreligga. Inget övergripande efterbehandlingsbehov föreligger inför kommande exploatering, och ur ett miljötekniskt perspektiv finns inget hinder för godkännande av ny detaljplan med bostäder som ändamål. Utbredning av massor med halter över MKM kring punkten 22TT10 behöver dock klargöras och vid behov åtgärdas/efterbehandlas i samband med kommande markarbeten.

De geotekniska schakter som utförs för grundläggning av byggnader samt andra markarbeten kommer att medföra att delar av de lokalt förorenade fyllnadsjordarna schaktas ur och bortförs från området. Inga ytterligare åtgärder utöver de geotekniska schakterna, samt eventuella åtgärder kring punkten 22TT10, bedöms erfordras inför kommande exploatering.

Inför och vid kommande markarbeten ges följande rekommendationer:

- Omfattning av påträffat förorenat tegelmaterial vid punkten 22T10 bör klargöras och avgränsas avseende utbredning i plan och djup. Detta för att bättre kunna bedöma behov av åtgärder/efterbehandling. Vid behov ska åtgärder vidtas.
- Mark under byggnader som rivs bör undersökas i syfte att säkerställa att inga oacceptabla föroreningshalter förekommer här utifrån den markanvändningstyp som planeras.
- Resultat från utförd undersökning kan utgöra del av underlag för kommande schakter och masshantering. Kompletterande provtagningar och analyser kan dock behöva utföras för framtagande av schakt- och masshanteringsplan. Omfattning av kompletterande undersökning bör samrådats med tillsynsmyndigheten och med mottagare av massorna.
- Halter i jord över kriterier för MRR har påvisats vid undersökningen. Schakt av överskottsmassor inom undersökningsområdet ska därför föregås av en anmälan om markarbeten/efterbehandling, som ska inlämnas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan schaktningsarbetena påbörjas.
- Eventuellt schaktvatten som uppstår vid markarbeten får ej avledas till det kommunala ledningsnätet utan tillåtelse från ledningsägaren och tillsynsmyndigheten.
- All eventuell återanvändning av massor på annan plats ska uppfylla Naturvårdsverkets Handbok 2010:1.

För att fullfölja upplysningsplikten enligt 10 kapitel Miljöbalken, ska denna rapport delges tillsynsmyndigheten.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND OCH SYFTE	7
2	UNDERLAG	8
3	TIDIGARE MARKUNDERSÖKNINGAR.....	8
4	OMRÅDEFÖRHÅLLANDEN	9
4.1	ALLMÄNT	9
4.2	DETALJPLAN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN.....	9
4.3	GEOLOGI OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN	10
4.4	SKYDDSOMRÅDEN.....	10
4.5	SANERING AV OLJEFÖRORENAT OMRÅDE 2009.....	10
5	PLANERAD BYGGNATION.....	11
6	HISTORIK.....	12
7	UNDERSÖKTA FÖRORENINGAR.....	13
8	RIKT- OCH JÄMFÖRVÄRDEN	13
8.1	JORD	13
8.2	GRUNDVATTEN.....	13
9	UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR	14
9.1	PROVTAGNINGSPÅN - MILJÖGEOTEKNIK	14
9.2	SKRUVBORRNING, JORDPROVTAGNING OCH INSTALLATION AV GRUNDVATTENRÖR	14
9.3	MÄTNING AV GRUNDVATTENNYTA OCH PROVTAGNING AV GRUNDVATTEN	15
9.4	POSITIONSBESTÄMNING OCH AVVÄGNING	15
9.5	LABORATORIEANALYSER.....	15
10	RESULTAT	15
10.1	MARK- OCH GRUNDVATTENFÖRHÅLLANDEN	15
10.2	FÄLTINTRYCK.....	16
10.3	ANALYSRESULTAT JORDPROV	16
10.4	ANALYSRESULTAT GRUNDVATTENPROV	17
11	FÖRORENINGSUTBREDNING	17
12	FÖRENKLAD RISKBEDÖMNING.....	19
13	SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER.....	20

RITNING

100MG1101 Provtagningsplan Miljögeoteknik

BILAGOR

Bilaga 1	Jordprovtabell
Bilaga 2	Grundvattenrörinstallation och nivåmätning
Bilaga 3	Laboratorieanalysresultat för jord
Bilaga 4	Laboratorieanalysresultat för grundvatten
Bilaga 5	Laboratorieanalyserapporter

1 BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheten Örnen 4 är en industritomt i södra delen av Eslövs tätort (se Figur 1 hämtad från Lantmäteriet [1]). I den västra delen finns byggnader kvar från en f.d. spritfabrik, och i den östra delen finns industrilokaler för bl.a. kontor, lager och verkstäder. Genom fastigheten – i riktning från norr till söder – går ett äldre, idag oanvänt, järnvägsspår. Hela fastigheten Örnen 4 planeras framöver användas framför allt för bostäder, men även för kontor. Ny detaljplan för västra delen antogs 2015. För östra delen pågår planarbeten med framtagande av ny detaljplan [2].

Denna rapport avser östra delen av Örnen 4.

Eslövs Bostads AB (EBO), som förvaltar och äger Örnen 4, planerar nu att uppföra flerfamiljshus omfattande ca 200 lägenheter, samt centrumfunktion. För att kunna omvandla det aktuella området till bostäder krävs en ny detaljplan. Tyréns AB har på uppdrag av EBO, via Link Arkitektur AB, utfört översiktliga miljögeotekniska och geotekniska undersökningar inom östra delen av Örnen 4 (fortsättningsvis kallat undersökningsområdet, se blåstreckad linje i Figur 1). Syftet med undersökningarna är att klargöra eventuella föroreningar i mark och grundvatten samt geotekniska förutsättningar som en del av detaljplaneprocessen.



Figur 1. Karta över Eslöv, där fastigheten Örnen 4 framgår inom feta gulmarkerade områden i flygfoto. Det östra området som omfattas av nu utförd undersökning framgår av blåstreckade linjer. Byggnader markerade med ett rött kryss revs under hösten 2021.

Källa: modifierad från Lantmäteriet/Min Karta 2022-02-17 [1].

Anders Sätmark på EBO har varit beställarens kontaktperson. På Tyréns AB har Jessica Toft varit uppdragsansvarig och handläggare för miljögeoteknik, Mattias Lindén och Elisabeth Carlstedt har varit handläggare för geoteknik, och granskning av föreliggande rapport har utförts av David Hagerberg.

I föreliggande rapport redovisas utförd miljöteknisk markundersökning, resultat från utförd provtagning och laboratorieanalys av jord och grundvatten samt tolkning av resultat med en förenklad riskbedömning och rekommendationer inför kommande arbeten.

Resultat och utvärdering av geoteknisk undersökning redovisas i separata rapporter; "MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik – Örnen 4 Östra, Eslöv" samt "PM/Projekteringsunderlag Geoteknik – Örnen 4 Östra, Eslöv", båda daterade 2022-04-08.

4 OMRÅDEFÖRHÅLLANDEN

4.1 ALLMÄNT

Örnen 4 ligger i södra delen av Eslövs tätort. Hela fastigheten (dvs. västra och östra delen) har en yta om drygt 18 000 m², varav den östra delen utgör ca 11 700 m². Inom den östra delen (fortsättningsvis kallat undersökningsområdet) har f.d. Engson mekaniska verkstad verkat. Här finns idag industribyggnader med pågående verksamheter i den norra delen av området och en kontorsbyggnad i den östra delen (se Figur 2). I den sydvästra delen fanns tidigare även två större industri/lagerbyggnader. Dessa revs under hösten 2021. Markytan består nästan uteslutande av asfalterade ytor som under asfalten är förstärkt med ett ca 20-30 cm tjockt betonglager. Längs undersökningsområdets västra kant, längs med det äldre järnvägsspåret, finns en träridå. Längs undersökningsområdets östra kant finns även enstaka mindre ytor med gräs, buskar och träd.



Figur 2. Flygbild över Örnen 4, där undersökningsområdet framgår av gulstreckad markering. Byggnader som revs under hösten 2021 har markerats med röda kryss och läge för äldre igenväxt järnvägsspår visas av ljusgråa linjer. Sanerat område under 2009 framgår av grönt kryss (se kapitel 4.5)

Hämtad från Lantmäteriet/Min Karta 2022-02-17 [1].

Norr om undersökningsområdet finns en industrifastighet. Österut löper Järnvägsgatan och öster om denna finns i norr en industrifastighet och i söder villatomter. Söderut finns en bostadsfastighet med ett flerfamiljshus, och västerut finns den övriga delen av Örnen 4 (f.d. Spritfabriken). Mellan västra delen av undersökningsområdet och området för den f.d. Spritfabriken löper ett äldre igenväxt järnvägsspår som illustreras av ljusgråa linjer i Figur 2.

Markytan inom undersökningsområdet är plan med svag sluttning mot sydväst.

4.2 DETALJPLAN OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

För undersökt område av Örnen 4 gäller detaljplan från 1963 (plannummer S115), vilken anger "Område för industriändamål" [3].

Fastigheten Örnen 4 ägs och förvaltas av Eslövs Bostads AB.

4.3 GEOLOGI OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

Enligt SGUs jordartskarta [4] består övre jordlagren inom undersökningsområdet av fyllning vilande på sandig morän. Uppskattat jorddjup är enligt SGU ca 30-50 meter. Berget därunder utgörs av sedimentärt berg av slamsten, lersten och siltsten [4].

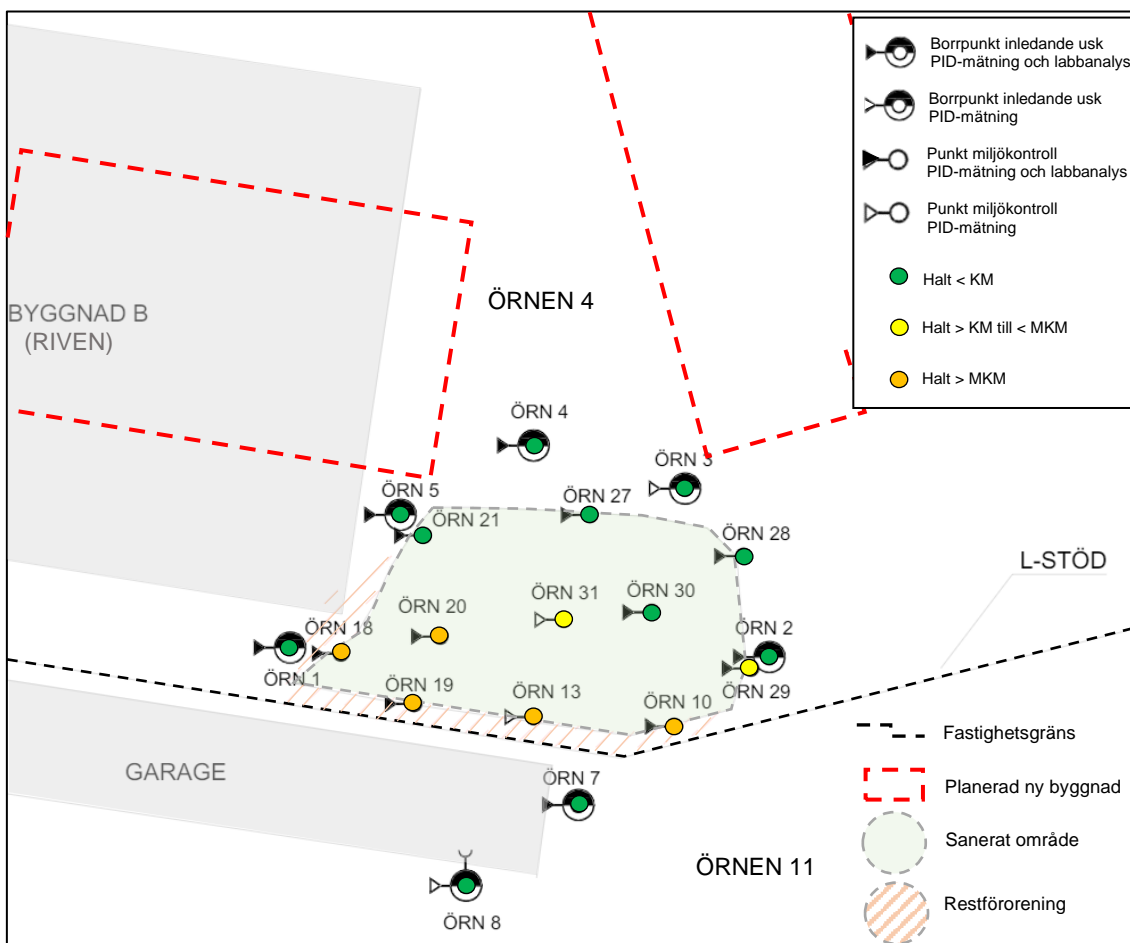
Närmsta recipient är Långa Kärr som ligger ca 750 meter åt sydost i Abullahagens naturreservat [1].

4.4 SKYDDSOMRÅDEN

I närområdet (upp till en km radie) finns enligt Naturvårdverkets kartgenerator Skyddad Natur [5] inga vattenskyddsområden. Ca 750 meter sydost ligger Abullahagens naturreservat, som även är klassat som skyddat område enligt Art- och habitatdirektivet (Natura 2000, SCI). Ca 800 meter västerut ligger Eslövs Allmänning, ett kommunalt naturreservat. I övrigt finns inom närområdet inga andra speciellt skyddsvärda natur- eller kulturområden.

4.5 SANERING AV OLJEFÖRORENAT OMRÅDE 2009

I samband med nedläggande av dagvattenledningar i den södra delen av undersökningsområdet under hösten 2009, påträffades två stycken markförlagda cisterner. Dessa tömdes och togs upp, samt utfördes sanering av oljeförorening i marken kopplad till cisternerna (för läge se grön markering i Figur 2 samt Figur 3 nedan). Inför saneringen utfördes en inledande miljöteknisk markundersökning för avgränsning av oljeförorening. Rapporter från markundersökning och miljökontroll framgår av [11] respektive och [10].



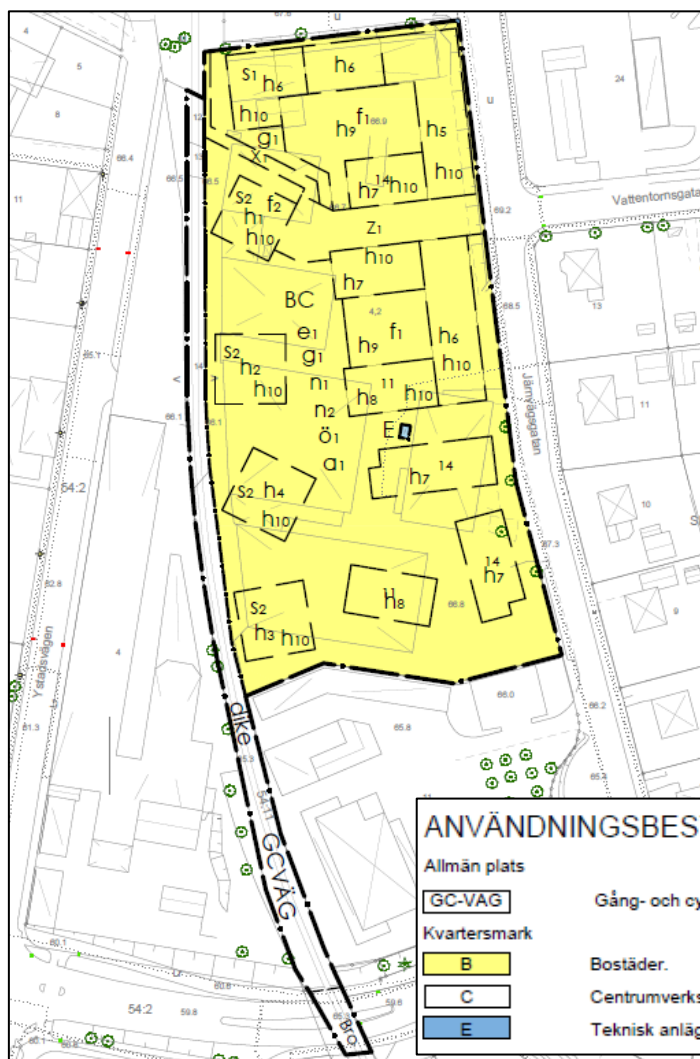
Figur 3. Sanerat område i södra delen av Örnen 4, med beskrivning av provpunkter för skruvprovtagning samt halter vid slutprovtagning efter utförd sanering.

Resultat från inledande avgränsande undersökning visade halter under KM i punkterna Örn 1-Örn 5 samt Örn 7-Örn 8 [11]. Vid slutprovtagning i schaktgropen påvisades halter under KM i norra och östra delen av schaktgropen, se Figur 3 och [10A]. I södra och sydvästra delen av schaktgropen påvisades vid slutprovtagning halter över MKM i schaktväggar och schaktbottnar. Därmed kvarlämnades restföreningar efter utförd sanering, på djup ca 3 meter under markytan och ner till ca 4 meters djup. Saneringen kunde ej utföras i önskad omfattning pga. av risker för ras av befintliga byggnader och konstruktioner.

En kompletterande schakt på djupet, samt installation av pumpbrunn/kontrollbrunn och dräneringsrör, samt uppsugning av förorenat grundvatten, utfördes under februari 2010 [10B]. Kontroll av grundvatten utfördes under november 2010 genom provtagning av vatten och laboratorieanalys av vatten från brunnen. Resultat från laboratorieanalys visade inga detekterade halter av oljeföreningar [10C]. De kompletterande saneringsåtgärderna bedöms därmed ha reducerat omfattning av kvarlämnad restförening.

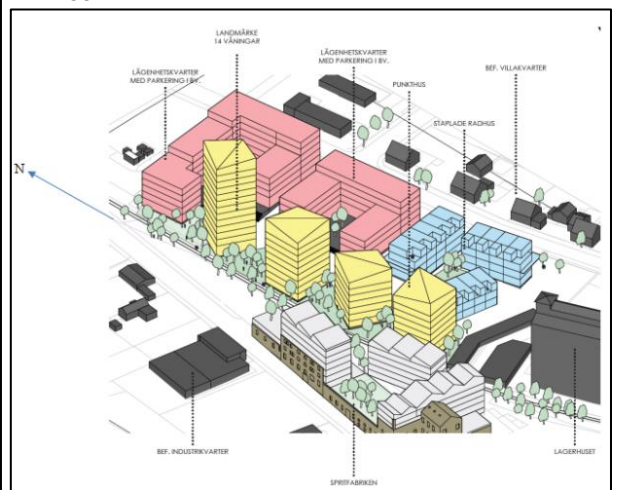
5 PLANERAD BYGGNATION

Nya flerfamiljshus planeras uppföras inom hela undersökningsområdet (se Figur 4, hämtad från planbeskrivning med plankarta [2]). Byggnaderna planeras uppföras i plan om två till fjorton våningar motsvarande som högst 43 meter. På bottenplan ska centrumverksamhet möjliggöras. Befintligt äldre järnvägsspår väster om planområdet ska rivas till förmån för anläggande av en gc-väg, samt ett dike för fördröjning av skyfallsvatten.



Figur 4. Till vänster. Plankarta [2] med beskrivning av planerad byggnation inom svartstreckade linjer. Befintliga byggnader framgår av svagt gråtonade linjer.

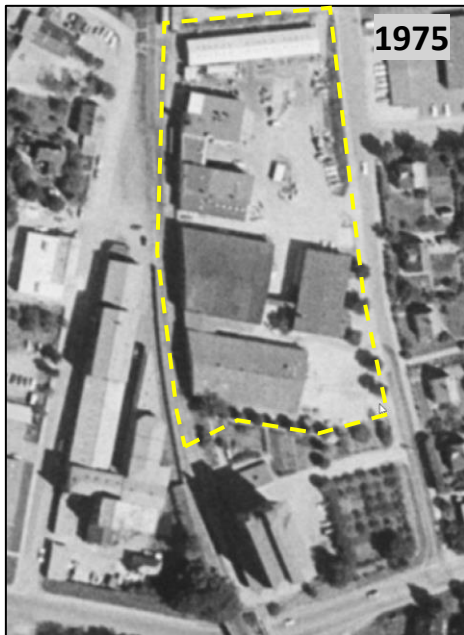
Nedan. Urklipp från [2] med planerad bebyggelse inom Örn 4 Östra. 3D-skiss, Flygvy över tilltänkt (färgglad) bebyggelse i området. Pil åt norr.



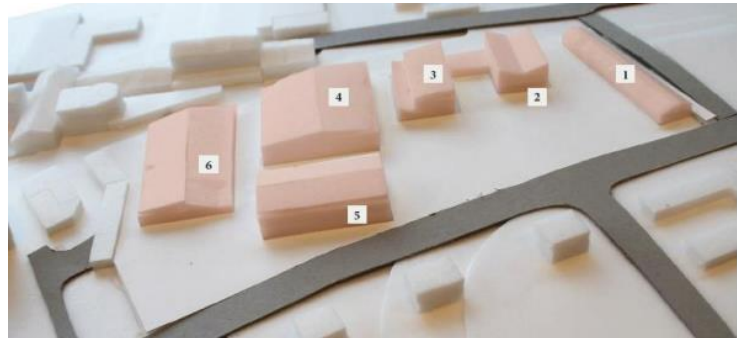
ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER	
Allmän plats	
GC-VAG	Gång- och cykelväg
Kvartersmark	
B	Bostäder.
C	Centrumverksamhet tillåten i bottenvåning.
E	Teknisk anläggning.

6 HISTORIK

Nu aktuellt planförslag omfattar det så kallade Engson-området. Enligt uppgifter i Planbeskrivning [2] tillkom planområdets nuvarande bebyggelse under 1930-talet och framåt, och var i alla delar uppförd på mitten av 1970-talet. Flygfoto från 1975 framgår av Figur 5 nedan hämtad från Lantmäteriet [1]. Ursprungligen användes byggnaderna för Carl Engstöms verksamhet med tillverkning av tunga maskiner, som därefter övertogs av Eslövs Industri AB. Senare är ägs planområdet av Eslövs Bostads AB, som hyrt och hyr ut lokalerna till olika verksamheter – bl.a. blästringverkstad, trycksaksproduktion, svarveri och mekanisk verkstad (se Figur 6 nedan hämtad från Planbeskrivning [2]).

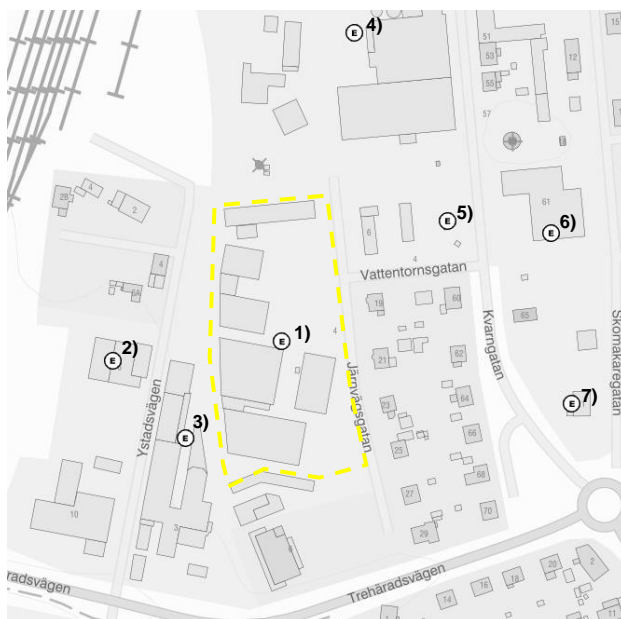


Figur 5. Flygfoto över Engson-området/planområdet från 1975 [1].



- | | | | |
|----------|-------------------|----------|---|
| 1 | Blästringverkstad | 4 | Trycksaksproduktion |
| 2 | Blästringverkstad | 5 | Reklambyrå, glasmästeri, köksinredning, fotostudio mfl. |
| 3 | Blästringverkstad | 6 | Svarveri, mekanisk verkstad |

Figur 6. Beskrivning av senaste årens användning av Engson-området hämtad från Planbeskrivning [2].



Figur 7. Underlag från Länsstyrelsens EBH-karta [6] som visar inventerade verksamheter inom Örnen 4 och dess närområde.

Underlag från Länsstyrelsens EBH-karta [6] visar att det inom Örnen 4 och dess närområde funnits ett flertal identifierade potentiellt förenande verksamheter. Inom planområdet, markerat inom gulstreckat område i Figur 7, har

1) Verksamhetsindustri med halogenerade lösningsmedel som primär bransch identifierats. Utifrån identifieringen och branschklass har verksamheten tilldelats riskklass 2. Enligt MIFO-identifieringen [7] - Blankett E Samlad Riskbedömning – anges att inga uppgifter framkommit om att trikloreten (klorerade alifater) använts.

Övriga identifierade verksamheter i närområdet är:

- 2) Bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri.
- 3) Livsmedelsindustri, oljegrus- och asfaltsverk.
- 4) Övrig organisk kemisk industri.
- 5) Drivmedelshantering.
- 6) Bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri.
- 7) Drivmedelshantering

7 UNDERSÖKTA FÖRORENINGAR

De föroreningar som bedöms kunna förekomma i jord och/eller grundvatten inom det undersökta området, och som utretts i denna undersökning är tungmetaller, PAH, petroleumämnen, PCB och klorerade kolväten. För undersökning av föroreningar inom område för äldre nedlagt järnvägsspår har ytlig jord undersökts avseende av metaller, PAH, petroleumämnen samt enligt det s.k. "banvallspaketet", som omfattar äldre ämnen och produkter för bekämpning av växter (herbicer).

8 RIKT- OCH JÄMFÖRVÄRDEN

8.1 JORD

Riktvärden är hjälpmedel för utvärdering av förorenade områden och indikerar föroreningsnivåer som inte innebär oacceptabla risker för människor och miljö.

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM), (Naturvårdsverket, 2009, reviderade i juni 2016). Beroende på hur vissa utvalda skyddsobjekt beaktas kan riktvärden för KM eller MKM användas, se Tabell 1.

Tabell 1. Kriterier för val av markanvändning för mark (Naturvårdsverket, 2009).

Skyddsobjekt	KM	MKM
Människor som vistas på området	Heltidsvistelse	Deltidsvistelse
Markmiljön på området	Skydd av markens ekologiska funktion	Begränsat skydd av markens ekologiska funktion
Grundvatten	Grundvatten inom och intill området skyddas	Grundvatten 200 m nedströms området skyddas
Ytvatten	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer

Nuvarande markanvändning, med industriell verksamhet, inom det undersökta området av Örnen 4 bedöms närmast motsvara MKM. Vid en framtida utbyggnad av bostäder bedöms markanvändningen närmast motsvara KM. Inom f.d. spårområde som framgent kommer att anläggas med en gc-väg, bedöms markanvändningen lokalt motsvara MKM.

Resultaten från nu utförd markundersökning har i resultatsammanställning jämförts med riktvärden för både KM och MKM.

I händelse av återanvändning på annan plats har erhållna halter även jämförts med haltkriterier för mindre än ringa risk (MRR) enligt Naturvårdsverkets Handbok 2010:1.

8.2 GRUNDVATTEN

Avseende grundvatten, har erhållna analysresultat avseende PAH samt BTEX, alifater och aromater jämförts med SPBIs rekommendationer "Efterbehandling av förorenade bensinstationer och dieselanläggningar" (2010, reviderade 2012). Den huvudsakliga exponeringsvägen för föroreningar i grundvattnet bedöms utgöras av att inomhusmiljön kan påverkas av att förorenade ångor transporteras in i byggnader. Då fastigheten är anslutet till kommunalt VA bedöms exponeringsvägar via dricksvatten och bevattning inte vara relevanta att beaktas. Inga våtmarker eller ytvatten finns i det direkta närområdet, varför dessa miljörisiker inte har beaktats.

Erhållna analysresultat avseende metaller har jämförts med SGUs Bedömningsgrunder för grundvatten (SGU 2013:01, klass 1-5), SGUs riktvärden för grundvatten (enligt bilaga 1 till SGU-FS 2013:2) samt med Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten (LIVS FS 2017:2).

För utvärdering av erhållna analysresultat för grundvatten avseende BTEX, metaller och klorerade alifater - har holländska riktvärden (VROM 2000) även använts. Dessa anger riktvärden för målnivå (target value) och aktionsnivå (intervention value).

9 UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR

9.1 PROVTAGNINGSPLAN - MILJÖGEOTEKNIK

Inför fältarbeten togs en provtagningsplan för miljögeoteknisk undersökning fram bestående av 16 provpunkter (22TT01-22TT16) för skruvborrning med uttag av jord ner till naturligt material [13]. I tre av borrhöjningarna planeras installation av grundvattenrör för mätning av grundvattennivåer samt för uttag av grundvattenprov. Provpunkternas placering har utgått från att få en övergripande bild av planområdet. Uttag av ett samlingsprov (SPSpår) bestående av 7 st. delprov i läge för igenväxt järnvägsspår. Provtagningsplanen har anpassats utifrån underlag om ledningar [9] och [12].

Slutlig omfattning av undersökning har samrådts med beställaren och Miljöenheten i Eslövs kommun.

9.2 SKRUVBORRNING, JORDPROVTAGNING OCH INSTALLATION AV GRUNDVATTENRÖR

Fältundersökningar och fältanalyser har i tillämpliga delar utförts i enlighet med Geoteknisk Fälthandbok (SGF rapport 1:2013) kvalitetsklass B samt med Fälthandbok Undersökningar av förorenade områden (SGF rapport 2:2013).

Undersökning med borrhöjningsvagn Geotech 605 utfördes den 14-17 februari 2022 av Tyréns AB fältenheten i Region Syd, fältgeotekniker Toni Borg. Jenny Halling, miljögeotekniker vid Tyréns AB, utförde miljöprovtagning av jord. Borrhöjningsvagnen var utrustad med en 2-meter lång skruvprovtagare.

Undersökningen utfördes som helhet i omfattning i enlighet med framtagen provtagningsplan [12]. Detta med undantag från att uttag av jord ej kunde utföras i punkten 22TT15 pga. metodstopp 0,5 meter under markytan. Vidare erhöles ytligt borrhöjningsstopp i punkten 22TT16, därav utfördes ännu en provpunkt några meter västerut - 22TT17.

Undersökningen omfattade därmed:

- skruvborrning i 17 provpunkter 22TT01-22TT17, med uttag av jordprov i 16 av dem (samtliga förutom 22TT15 pga. all jord trillade av skruven).
- uttag av 7 st delprov från provgroppar i spårområde som blandats till ett samlingsprov; SP Spår.
- installation av grundvattenrör i 3 punkter; 22TT04, 22TT07 och 22TT10 (miljörör 50 mm PEH med 1-2 meter filter).
- nivåmätning av grundvattenytta i samtliga rör.

Lägen för provpunkter, provtytor samt installerade rör framgår av ritning 100MG1101.

Totalt uttogs vid skruvprovtagning för den miljögeotekniska undersökningen 99 st. jordprover från skruvprovtagning, samt ett samlingsprov bestående av delprov från 7 provgroppar. Samtliga prov uttogs i diffusionstät påsar. Provtagningsnivåerna vid jordprovtagning delades in efter materialsammansättning eller färg- och luktindikationer. Som mest uttogs 0,7 meters jordmäktighet som prov på fyllning, och 1 meters jordmäktighet på naturligt material. Jordlagerföljder och provtagningsdjup noterades i samtliga punkter tillsammans med färg, lukt samt andra iakttagelser (se Bilaga 1).

Samtliga jordprover förvarades mörkt och kallt i fält samt under transport till laboratoriet.

Information om grundvattenrörinstallation och uppmätta grundvattennivåer vid installationstillfället framgår av Bilaga 2.

9.3 MÄTNING AV GRUNDVATTENYTA OCH PROVTAGNING AV GRUNDVATTEN

Provtagning av grundvatten i punkterna 22TT07 och 22TT12 utfördes av Tyréns miljögeotekniker Jenny Halling den 3 mars 2022. Provtagningen skedde med vakuumpump försedd med plastslang. Grundvattnet omsattes innan provet togs ut. Mätning av grundvattennivå utfördes i rören initialt vid provtagningstillfället.

Vattenproverna förvarades kallt och mörkt i av laboratoriet tillhandahållna flaskor i fält och vid transport till laboratoriet.

En tredje mätning av grundvattennivåer i installerade rör utfördes även den 23 mars 2022 av Tyréns miljögeotekniker Alma Lindvall.

Se Bilaga 2 för mer information om nivåmätning och grundvattenprovtagning.

9.4 POSITIONSBESTÄMNING OCH AVVÄGNING

Undersökningspunkternas läge i plan och höjd har mätts in med GNSS enligt mätklass B (SGF 1:2013). Inmätningen skedde i höjdsystem RH2000 samt i plan i SWEREF 99 13 30.

9.5 LABORATORIEANALYSER

Samtliga laboratorieanalyser är utförda av Eurofins AB, som är ett av SWEDAC ackrediterat laboratorium. Urvalet av laboratorieanalyser har gjorts med hänsyn till observationer i fält samt för att få en generell bild av föroreningsituationen inom undersökningsområdet. På utvalda jordprov har laboratorieanalyser av PAH, metaller, petroleumämnen, PCB och pesticider enligt "banvallspaket" utförts. Två grundvattenprov har analyserats med avseende på PAH, metaller, petroleumämnen och klorerade alifater.

Omfattningen av laboratorieanalyser redovisas i Tabell 2 nedan.

Tabell 2. Sammanställning av utförda laboratorieanalyser.

Ämnen	Jord	Grundvatten
PAH-16	30	2
Metaller inkl. Hg	30	2
Cr ⁶⁺	1	
Petroleumämnen (BTEX, alifater och aromater)	11	2
PCB-7	2	
Pesticider (herbicider enligt s.k. banvallspaket)	1	
Klorerade alifater		2

10 RESULTAT

10.1 MARK- OCH GRUNDVATTENFÖRHÅLLANDEN

Markytan vid undersökningsområdet är plan med svag sluttning mot sydväst. Inmätta marknivåer vid utförda undersökningspunkter varierar mellan +66,6 och +68,0 (se ritning 100MG1101).

I 11 av de 17 punkterna utgörs ytskiktet av asfalt. I 5 av de 17 punkterna har ca 20-30 cm tjock betongförstärkning påträffats.

Fyllning förekommer i samtliga undersökningspunkter, ner till ett djup mellan 1,4-4,0 meter under markytan (m u my). I 12 av de 17 punkterna påvisades fyllning ner till metodstopp – som ytligast 0,5 m u my och som djupast 3,9 m u my. Naturligt material påträffades enbart i 6 provpunkter. Fyllning består i huvudsak av sand, grus och lokalt även av sten, lermorän, silt och humusjord. Lokalt, i 5 punkter, påträffades inslag av tegel och/eller kol.

Naturligt material av sandmorän och lermorän påträffades som ytligast 2,6 m u my och som djupast 4,0 m u my. Metodstopp erhöles på djup 0,5 m u my i provpunkt 22TT15 i sydost, sannolikt mot betongplatta eller dylikt. I övrigt erhöles metodstopp på djup varierande mellan 1,4 och 4,0 m u my, sannolikt mot berg.

Det ytliga samlingsprov (SPSpår) som togs i läge för nedlagt järnvägsspår, visade innehåll av sand, grus och sten samt även av tegel, kola, aska, glas och metall.

Skruvprovtagning för miljögeoteknisk undersökning utfördes som djupast ner till 5,0 m u my. Ytlig provtagning med spade utfördes ner till ca 0,5-0,7 m u my.

För fullständig redovisning av påträffade jordarter enligt klassning vid fältarbeten, se Bilaga 1.

I samband med rörinstallation noterades grundvattennivå i punkt 22TT07 ligga på +64,6 motsvarande ca 2,3 m u my, och i punkt 22TT12 på +64,2 motsvarande ca 2,9 m u my. Röret i punkten 22TT04 var torrt.

Vid datum för grundvattenprovtagning den 3 mars 2022 noterades grundvattennivå i 22TT07 ligga på +64,7 motsvarande ca 2,3 m u my, och i punkt 22TT12 på +64,1 motsvarande ca 3,1 m u my. Röret i punkten 22TT04 var fortsatt torrt.

Vid datum för lodning av grundvattenyta den 23 mars 2022 noterades stabiliserad grundvattennivå i punkt 22TT07 ligga på +64,3 motsvarande ca 2,7 m u my. I punkt 22TT12 noterades den stabiliserad grundvattennivån ligga på +63,6 motsvarande 3,5 m u my.

För fullständig redovisning av uppmätta grundvattennivåer, se Bilaga 2.

10.2 FÄLTINTRYCK

Vid fältarbetet med jordprovtagning gavs generellt via syn- och luktintryck inga indikationer om föroreningar – varken i fyllning eller i naturligt material. Detta med undantag från ett fyllnadslager i punkten 22TT10 (djup 1,6-2,0 m u my), där materialet bestod av enbart tegel samt med enstaka kolfragment. Vidare noterades i enstaka provpunkter i norra delen av området tjärindränkt makadam i botten av asfaltslager. Delar av fyllningen innehåller lokalt enstaka fragment av tegel och kol. Vid tillfället för grundvattenprovtagning gavs via luktintryck inga indikationer om förorenat grundvatten.

För kommentarer kring fältintryck från jordprovtagning samt grundvattenprovtagning, se Bilaga 1 och Bilaga 2.

10.3 ANALYSRESULTAT JORDPROV

I Bilaga 3 redovisas analysresultaten för jord tillsammans med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM, samt haltkriterier för mindre än ringa risk (MRR) enligt Naturvårdsverkets Handbok 2010:1. Kompletta laboratorieanalyser redovisas i Bilaga 5.

Resultat från laboratorieanalys av jordprov visade i provpunkten

- SPSpår (0-0,5 m u my) halter av PAH M, PAH H, kvicksilver samt pesticiden (växtskyddsmedel) diuron över KM. Provet utgörs av fyllning av sand, grus och sten från äldre nedlagt spårområde och innehåller fragment av kol, tegel och aska.
- 22T01 (0,15-0,5 m u my) halter av PAH M och PAH H över KM. Provet utgörs av fyllning av sand, grus och sten.
- 22T03 (0,1-0,5 m u my) halter av PAH M och PAH H över KM. Provet utgörs av fyllning av sand, grus och sten och innehåller fragment av tegel.
- 22T06 (0,2-0,7 m u my) halter av PAH M och PAH H över KM. Provet utgörs av fyllning av sand, grus och sten.
- 22T10 (1,6-2,0 m u my) halt PAH L över KM och halter av PAH M och PAH H över MKM samt. Provet utgörs av fyllning av tegel med fragment av kol.
- 22T11 (0,1-0,5 m u my) halt av PAH H över KM. Provet utgörs av fyllning av sand, grus och humusjord.
- 22T12 (0,5-1,0 m u my) halt av PAH H över KM. Provet utgörs av fyllning av sand, grus, silt och humusjord.
- 22T16 (0,1-0,6 m u my) halt av krom över KM. Provet utgörs av fyllning av sand och grus.

Övriga analysresultat avseende metaller, PAH, petroleumämnen och banvallspesticider visar halter under KM-riktvärden.

Vid jämförelse med MRR överskrids dessa lokalt med avseende på PAH M, PAH H, bly och kadmium.

Då utförd undersökning bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att det lokalt förekommer föroreningshalter som ej påvisats i denna undersökning.

10.4 ANALYSRESULTAT GRUNDVATTENPROV

I Bilaga 4 redovisas analysresultaten för grundvatten tillsammans med SPBIs rekommendationer "Efterbehandling av förorenade bensinstationer och dieselanläggningar" (2010, reviderade 2012), SGUs Bedömningsgrunder för grundvatten (SGU 2013:01, klass 1-5), SGUs riktvärden för grundvatten (enligt bilaga 1 till SGU-FS 2013:2), Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten (LIVS FS 2017:2) samt med holländska riktvärden (VROM 2000). Kompletta laboratorieanalysrapporter redovisas i Bilaga 5.

Resultat från laboratorieanalys av grundvatten från provpunkterna 22TT07 och 22TT12 visade låga halter av metaller vid jämförelse med använda jämförvärden. Avseende petroleumämnen (BTEX, alifater och aromater) och PAH påvisades detekterade halter av PAH M och PAH H i båda grundvattenrören 22TT07 och 22TT12, i övrigt låg halterna under laboratoriets rapporteringsgräns. Samtliga halter bedöms som låga och underskrider använda jämförvärden. Avseende klorerade kolväten underskrids rapporteringsgränsen för dessa ämnen i både 22TT07 och 22TT12.

11 FÖRORENINGSUTBREDNING

Fältarbetet med jordprovtagning gav via syn- och luktintryck generellt inga tydliga indikationer om föroreningar inom det undersökta området - varken i fyllning eller i naturliga jordlager. Undantaget är ett enskilt fyllnadslager i punkten 22TT10 (djup 1,6-2,0 m u my), där materialet bestod av enbart tegel samt med enstaka kolfragment. Vidare noterades i enstaka provpunkter i norra delen av området tjärindränkt makadam i botten av asfaltslager. Delar av fyllningen innehåller lokalt enstaka fragment av tegel och kol.

Laboratorieanalys av jord från skruvprovtagning visade generellt låga föroreningshalter som överlag underskrider både KM-riktvärden och haltkriterier för MRR. Lokalt har dock föroreningshalter av PAHer och enstaka metaller i nivåer över KM- och MKM-riktvärden påvisats. Samtliga påvisade halter i nivåer över KM-riktvärden har påvisats i fyllning på djup ner till 1 meter under markytan, därunder underskrids KM-riktvärden både i fyllning och i naturligt material. Detta med undantag från ett lager med fyllning bestående av enbart tegel och kol på djup 1,6-2,0 m u my, där halter av PAH över MKM-riktvärden påvisades. För PAH H överskrids även haltgränser för farligt avfall (FA). De förhöjda halterna i ytlig fyllning har generellt påvisats i de västliga provtagningspunkterna (se illustration i Figur 8 nedan), och i material både med och utan innehåll av fragment av tegel och kol. Utbredning av tegel i djup och sidled kring provpunkt 22TT10 har inte avgränsats genom nu utförd undersökning.

Samlingsprov (SPSpår) taget med spade i det nedlagda spårområdet (mellan f.d. Engson och f.d. Spritfabriken) visade vid laboratorieanalys halter av PAHer, kvicksilver och diuron (pesticid/växtskyddsmedel) över KM-riktvärden.

Avseende petroleumämnen (BTEX, alifater och aromater) har inga halter över KM-riktvärden påvisats.

För att få en övergripande bild av föroreningsnivån i fyllningen, har utifrån erhållna laboratorieanalysresultat medel- och medianhalter för de ämnen som överskrider KM beräknats (se Tabell 3 nedan). I beräkningen ingår inte resultat från samlingsprov i f.d. spårområde (SPSpår) och inte heller prov på fyllning av enbart tegel och kol (22TT10 nivå 1,6-2,0 m u my) - dessa analysresultat utvärderas separat.

Medel och medianhalter har beräknats dels för enbart den övre metern fyllning, och dels ner till bottendjup för hela fyllningen. I tabellen jämförs beräknade medel- och medianhalter med MRR, KM och MKM.

Vid beräkningen har halter under laboratoriets rapporteringsgräns ansatts vara rapporteringsgräns (ex. <0,075 mg/kg TS = 0,075 mg/kg TS).

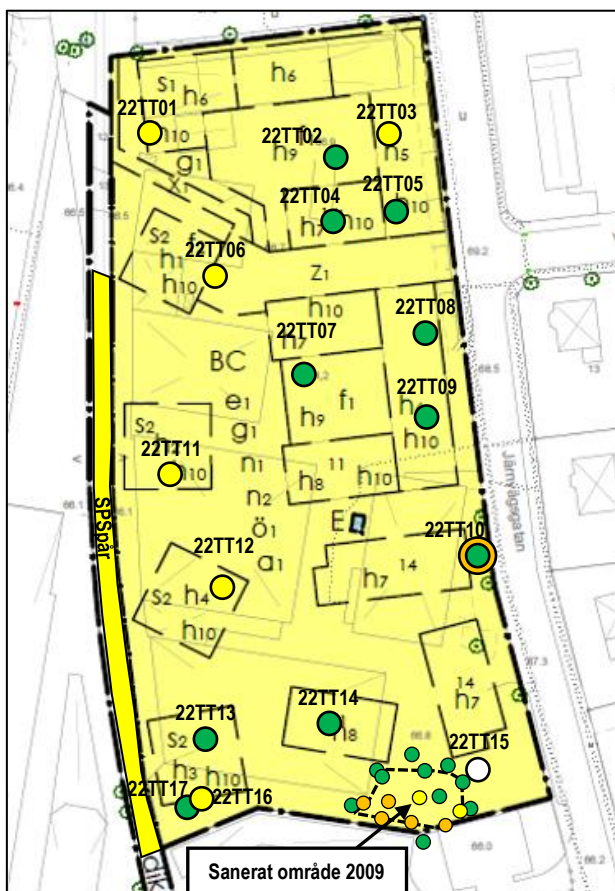
Tabell 3. Sammanställning av ämnen i fyllning som påvisats i fyllning tillsammans med jämförvärden och beräknade medel och medianhalter.

Ämne	Antal analyser	Djup	Minhalt / Maxhalt	Jämförvärden			Medel	Median
				MRR	KM	MKM		
PAH-M	15	0-1 m	<0,075 / 5,7	2	3,5	20	1,1	0,08
PAH-H	15	0-1 m	0,11 / 6,2	0,5	1	10	1,1	0,11
Krom tot	15	0-1 m	7,3 / 120	40	80	150	22	15
PAH-M	22	0-ca 3 m	<0,075 / 5,7	2	3,5	20	0,87	0,15
PAH-H	22	0-ca 3 m	0,11 / 6,2	0,5	1	10	0,87	0,14
Krom tot	22	0-ca 3 m	7,3 / 120	40	80	150	20	15

Av tabellen framgår att beräknade medel- och medianhalter av PAH-M, PAH-H och krom i den översta metern av fyllning underskrider KM-riktvärden. Detta med undantag för PAH-H som överskrider KM-riktvärdet marginellt. Vid beräkning av medel- och medianhalt för samtliga utförda analyser av fyllning (dvs. djup från markytan och ner till ca 3 meters djup) underskrids samtliga KM-riktvärden avseende PAH-M, PAH-H och krom.

I naturligt material har enbart halter av analyserade ämnen under KM-riktvärden påvisats.

Grundvattnet inom det undersökta området bedöms utifrån nu utförd undersökning inte vara förorenat.



I Figur 8 till vänster framgår planområdet med planerade byggnader. Erhållna halter från utförd undersökning framgår av de större färgade cirklarna. Samtliga halter som påvisats i nivåer över KM noterades i fyllning på djup 0-1,0 meter under markytan. Detta med undantag från punkten 22TT10, där halter av PAH'er över MKM påvisats på djup 1,6-2,0 meter under markytan.

I figuren framgår även resultat från hösten 2009 med halter i sanerat område i södra delen av planområdet (se även kapitel 4.5). De restföreningar av petroleumämnen som noterades här ligger ca 3-4 meter under markytan, och med god marginal avstånd till närmsta planerade byggnadslägen (ca 10 meter). Kompletterande åtgärder med bl.a. ytterligare schakt utfördes under februari 2010.

FÖRKLARING

- Halt < KM
- Halt > KM till < MKM
- Halt > MKM
- Ingen analys (inget prov)

Figur 8. Planområdet [2] med resultat från nu utförd undersökning samt resultat från analyser i sanerat område i södra delen av planområdet.

12 FÖRENKLAD RISKBEDÖMNING

Resultat från nu utförd undersökning inom det undersökta planområdet visar sammanfattningsvis låga föroreningshalter som överlag underskrider KM-riktvärden. Lokalt har dock följande påvisats;

- ✚ Halter av PAHer och en kromhalt i ytlig fyllning på ca 1 meters djup i nivåer över KM-riktvärden. I tidigare spårområde påvisades förutom PAHer även kvicksilver och växtskyddsmedel diuron i halt över KM.

Bedömning: De lokalt påvisade förhöjda halterna av PAHer och krom i nivåer över KM inom område aktuellt för byggnation av bostäder (punkterna 22TT01-22TT17) bedöms innebära låg risk för människors hälsa och för miljön vid framtida exploatering. Detta då de enbart påvisats lokalt, samt eftersom övriga halter inom området är mycket låga. Beräknade medel och medianhalter för dessa ämnen ligger i nivå med KM eller avsevärt därunder.

Spårområdet (prov SPSpår) har förutom PAH M och PAH H även kvicksilver och diuron över KM påvisats. Med beaktande att det i detta spårområde framgent kommer att anläggas en gc-väg, bedöms markanvändningen lokalt här närmast motsvara mindre känslig markanvändning. Mycket låg risk för människors hälsa och för miljön bedöms föreligga här vid en framtida exploatering.

Sammanfattningsvis bedöms de föroreningar som påvisats i fyllning – både inom område för byggnation av bostäder samt inom f.d. spårområdet - innebära låg risk för människors hälsa och miljön. Ur miljötekniskt perspektiv finns inget hinder för godkännande av ny detaljplan enligt Planbeskrivning [2].

- ✚ Halter av PAHer över MKM-riktvärden i en provpunkt på något djupare nivå (1,6-2,0 meter under markytan) - i lager av fyllning med tegel och kol. För PAH H överskrider även haltgräns för farligt avfall (FA).

Bedömning: De lokalt påvisade förhöjda halterna av PAHer i nivåer över MKM i punkten 22TT10 dvs. inom område aktuellt för byggnation av bostäder bedöms, om föroreningens utbredning i djup- och sidled är omfattande, kunna innebära vissa risker för människors hälsa och för miljön vid framtida exploatering. Utifrån läge på befintligt intilliggande hus strax väster om provpunkten, och förutsatt att detta material inte förekommer under huset, bedöms tegelmaterialets utbredning vara begränsad. Utbredningen behöver dock klargöras i samband med kommande exploatering, samt bör materialet vid behov schaktas ur och omhändertas på mottagningsanläggning.

Påvisat tegelmaterial bedöms med nuvarande markanvändning inte innebära någon risk för människors hälsa eller för miljön. Vid en framtida exploatering kan tegelmaterialet vid behov (beroende av omfattning) åtgärdas varmed fastigheten blir byggbar. Ur miljötekniskt perspektiv finns inget hinder för godkännande av ny detaljplan enligt Planbeskrivning [2].

- ✚ I den sydligaste delen av planområdet finns en kvarlämnad petroleumförorening efter saneringsarbeten utförda hösten 2009. Restföroreningen ligger på ca 3-4 meter under markytan, och med ca 10 meters avstånd till närmsta planerade byggnadsläge. Under våren 2010 utfördes kompletterande åtgärder bl.a. med ytterligare urschaktning av förorenade massor. Vid utförd efterkontroll under hösten 2010, med provtagning och analys av grundvatten i anslutning till restförorening, påvisades inga detekterbara halter av petroleumföroreningar (se kapitel 4.5).

Bedömning: Med beaktande resultat från efterkontroll, djup på föroreningen samt avstånd till planerad byggnad – bedöms endast låga risker för människors hälsa och för miljön föreligga, och inga ytterligare åtgärder som erforderliga. Den kvarlämnade restföroreningen bedöms således inte utgöra hinder för godkännande av ny detaljplan enligt Planbeskrivning [2].

Grundläggning av planerade hyreshus, anläggande av GC-väg samt installation av ledningar och anläggande av ytor (parkering, gångar, grönytor etc.) medför generellt att fyllning schaktas ur av geotekniska skäl. Omfattning beror bl.a. av val av grundläggningsmetod. Genom dessa geotekniska schakter (och borttransport) av fyllning, som lokalt är förorenad i nivåer över KM, minimeras väsentligen eventuella risker för exponering. Utöver den schakt som utförs av geotekniska skäl, samt eventuella åtgärder i läge kring punkt 22T10, bedöms utifrån nu utförd undersökning inga ytterligare åtgärder behövas inom planområdet.

13 SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER

Sammanfattningsvis tyder resultaten på att jord inom undersökningsområdet generellt inte är förorenad i nivåer över KM, och inget övergripande efterbehandlingsbehov föreligger inför kommande exploatering. Utbredning av massor med halter över MKM kring punkten 22TT10 behöver dock klargöras och vid behov åtgärdas/efterbehandlas i samband med kommande markarbeten. Grundvattnet bedöms inte vara förorenat.

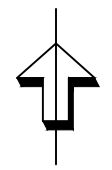
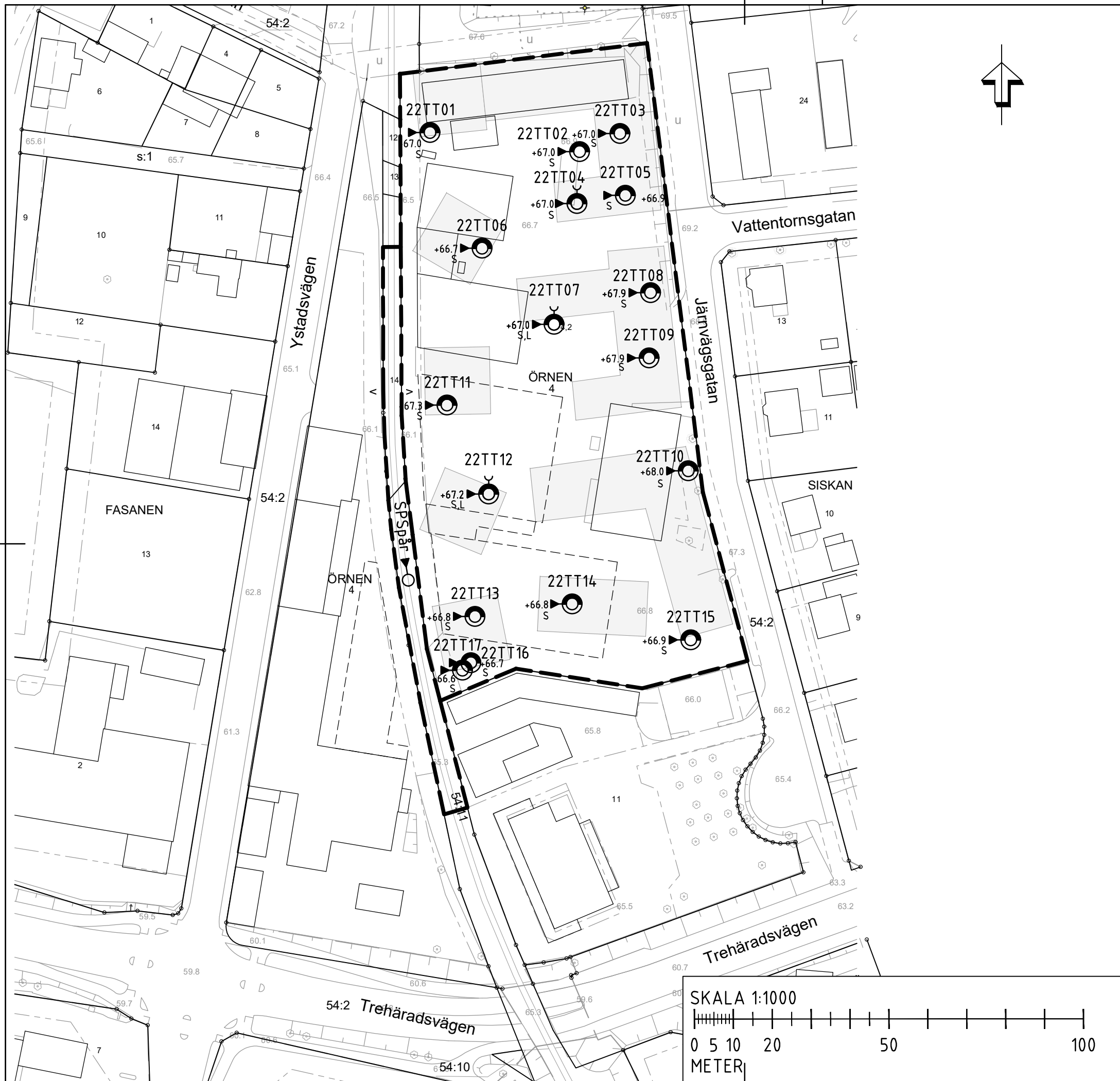
Framtida kända markanvändning inom undersökningsområdet motsvarar närmast KM, detta utifrån att ett bostadsområde planeras. Med undantag från enstaka lokalt påvisade föroreningshalter över KM och MKM, visar resultat från undersökningen att marken uppfyller markanvändningstypen känslig markanvändning. Utifrån resultaten bedöms inga oacceptabla risker för människors hälsa och miljö föreligga, och ur miljötekniskt perspektiv finns inget hinder för godkännande av ny detaljplan enligt Planbeskrivning [2].

De geotekniska schakter som utförs för grundläggning av byggnader samt andra markarbeten kommer att medföra att delar av de lokalt förorenade jordarna schaktas ur och bortförs från området. Inga ytterligare åtgärder utöver de geotekniska schakterna, samt eventuella åtgärder kring punkten 22TT10, bedöms erfordras inför kommande exploatering.

Inför och vid kommande markarbeten ges följande rekommendationer:

- Omfattning av påträffat förorenat tegelmaterial vid punkten 22T10 bör klargöras och avgränsas avseende utbredning i plan och djup. Detta för att bättre kunna bedöma behov av åtgärder/efterbehandling. Vid behov ska åtgärder vidtas.
- Mark under byggnader som rivs bör undersökas i syfte att säkerställa att inga oacceptabla föroreningshalter förekommer här utifrån den markanvändningstyp som planeras.
- Resultat från utförd undersökning kan utgöra del av underlag för kommande schakter och masshantering. Kompletterande provtagningar och analyser kan dock behöva utföras för framtagande av schakt- och masshanteringsplan. Omfattning av kompletterande undersökning bör samrådats med tillsynsmyndigheten och med mottagare av massorna.
- Halter i jord över kriterier för MRR har påvisats vid undersökningen. Schakt av överskottsmassor inom undersökningsområdet ska därför föregås av en anmälan om markarbeten/efterbehandling, som ska inlämnas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan schaktningsarbetena påbörjas.
- Eventuellt schaktvatten som uppstår vid markarbeten får ej avledas till det kommunala ledningsnätet utan tillåtelse från ledningsägaren och tillsynsmyndigheten.
- All eventuell återanvändning av massor på annan plats ska uppfylla Naturvårdsverkets Handbok 2010:1.

För att fullfölja upplysningsplikten enligt 10 kapitel Miljöbalken, ska denna rapport delges tillsynsmyndigheten.



UTFÖRD UNDERSÖKNING

UNDERSÖKNINGSPUNKTERNA 22TT01-22TT17 OCH SPSpår ÄR UTFÖRDA AV TYRÉNS SVERIGE AB UNDER FEBRUARI-MARS 2022. OBSERVERA ATT RITNINGEN ENDAST INNEHÅLLER MILJÖGEOTEKNISK INFORMATION.

- STÖRD PROVTAGNING, SKRUV
- STÖRD PROVTAGNING, SPADE
- LABORATORIEANALYS
- GRUNDVATTENRÖR
- S,L S=SOLID, L=LIQUID
- BEFINTLIGA BYGGNADER
- RIVNA BYGGNADER
- PLANERADE BYGGNADER
- GRÄNS FÖR UNDERSÖKNINGSOMRÅDE

KOORDINATSYSTEM

PLANSYSTEM: SWEREF 99 13 30
HÖJDSYSTEM: RH 2000

HÄNVISNINGAR

FÖR GEOTEKNISKA SYMBOLER SE SGF:S BETECKNINGSSYSTEM SAMT KOMPLETTERAT BETECKNINGSBLAG DATERAD 2016-11-01.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

ESLÖVS BOSTADS AB
(LINK ARKITEKTUR AB)

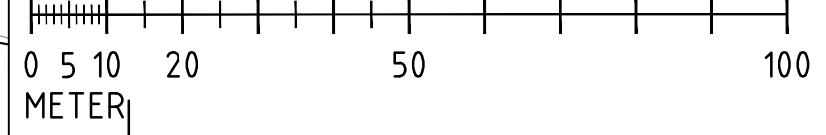


UPPDRAG NR 321698	RITAD AV E.CARLSTEDT	HANDLÄGGARE J.TOFT
DATUM 2022-04-08	ANSVARIG JESSICA TOFT	

ÖRNEN 4 ÖSTRA (F.D. ENGSON), ESLÖV
MILJÖGEOTEKNIK
PLAN

SKALA 1:1000 (A3)	NUMMER 100MG1101	BET
----------------------	---------------------	-----

SKALA 1:1000



Plottad: 2022-04-07 11:29:01 by Elisabeth Carlstedt
Path: O:\HBG\321698\MG\ritdef\100MG1101.dwg

Miljöteknisk markundersökning inom Örnén 4 Östra (f.d. Engson), Eslöv
Eslövs Bostads AB

 Uppdrag: 321698
Datum: 2022-04-08

Laboratorieanalysresultat för jord

Ämne/Analys	Enhet	MRR	KM	MKM	Provpunkt m u my																	
					22TT09	22TT09	22TT10	22TT10	22TT10	22TT10	22TT11	22TT11	22TT12	22TT12	22TT12	22TT13	22TT14	22TT14	22TT16	22TT17	22TT17	
					0,05-0,5	3,0-3,5	0,05-0,45	0,45-1,0	1,6-2,0	2,8-3,3	0,1-0,5	1,5-2,0	0,5-1,0	2,5-3,0	3,8-4,0	0,1-0,5	0,5-1,0	2,5-3,0	0,1-0,6	0,5-1,0	2,0-2,3	
Material					F sand/grus	N sandmorän	F sand/grus/ sten	F lermorän/ sand/kol	F tegel/kol	N lermorän	F lermorän/ humusjord/ sand	F sand/grus	F sand/grus/ silt/ humusjord	F sand/grus/ humusjord	N lermorän	F sand/grus/ silt/ sten	F sand/grus	N lermorän	F sand/grus/ humusjord/ tegel	F sand/grus/ silt		
Bensen	mg/kg TS	-	0,012	0,04	< 0,0035		< 0,0035											< 0,0035	< 0,0035		< 0,0035	
Toluen	mg/kg TS	-	10	40	< 0,10		< 0,10											< 0,10	< 0,10		< 0,10	
Etylbensen	mg/kg TS	-	10	50	< 0,10		< 0,10											< 0,10	< 0,10		< 0,10	
M/P/O-Xylen	mg/kg TS	-	10	50	< 0,10		< 0,10											< 0,10	< 0,10		< 0,10	
Summa TEX	mg/kg TS	-	-	-	< 0,20		< 0,20											< 0,20	< 0,20		< 0,20	
Alifater >C5-C8	mg/kg TS	-	25	150	< 5,0		< 5,0											< 5,0	< 5,0		< 5,0	
Alifater >C8-C10	mg/kg TS	-	25	120	< 3,0		< 3,0											< 3,0	< 3,0		< 3,0	
Alifater >C10-C12	mg/kg TS	-	100	500	< 5,0		< 5,0											< 5,0	< 5,0		< 5,0	
Alifater >C12-C16	mg/kg TS	-	100	500	< 5,0		< 5,0											< 5,0	< 5,0		< 5,0	
Alifater >C5-C16	mg/kg TS	-	100	500	< 9,0		< 9,0											< 9,0	< 9,0		< 9,0	
Alifater >C16-C35	mg/kg TS	-	100	1000	< 10		< 10											< 10	< 10		< 10	
Aromater >C8-C10	mg/kg TS	-	10	50	< 4,0		< 4,0											< 4,0	< 4,0		< 4,0	
Aromater >C10-C16	mg/kg TS	-	3	15	< 0,90		< 0,90											< 0,90	< 0,90		< 0,90	
Aromater >C16-C35	mg/kg TS	-	10	30	< 0,50		< 0,50											< 0,50	< 0,50		< 0,50	
PAH L	mg/kg TS	0,6	3	15	< 0,045	< 0,045		< 0,045	5,3	< 0,045	0,062	< 0,045	0,063	< 0,045	< 0,045	< 0,045	< 0,045	< 0,045	< 0,045	< 0,045		
PAH M	mg/kg TS	2	3,5	20	< 0,075	< 0,075		0,36	110	< 0,075	0,74	< 0,075	2,0	0,16	< 0,075	< 0,075	< 0,075	< 0,075	< 0,075	0,16	< 0,075	
PAH H	mg/kg TS	0,5	1	10	< 0,11	< 0,11		0,49	71*	< 0,11	1,1	< 0,11	2,2	0,13	< 0,11	< 0,11	< 0,11	< 0,11	< 0,11	0,24	< 0,11	
PCB-7	mg/kg TS	-	0,008	0,2			< 0,0070															
Arsenik (As)	mg/kg TS	10	10	25	5,0	2,7		4,4	4,1	2,3	3,4	3,9	4,0	3,6	4,3	3,5	2,7	2,0	3,1	2,6		
Barium (Ba)	mg/kg TS	-	200	300	43	42		72	89	46	67	51	62	63	56	43	41	46	100	45		
Bly (Pb)	mg/kg TS	20	50	400	42	22		22	13	7,8	25	15	36	11	10	11	10	6,7	24	10		
Kadmium (Cd)	mg/kg TS	0,2	0,8	12	< 0,20	0,42		0,25	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	0,30	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	0,53	< 0,20		
Kobolt (Co)	mg/kg TS	-	15	35	7,0	7,1		7,8	7,6	5,9	6,7	13	6,0	11	9,9	8,1	8,5	5,6	4,5	7,0		
Koppar (Cu)	mg/kg TS	40	80	200	18	13		16	13	9,6	10	17	26	21	19	12	17	10	18	14		
Krom tot (Cr tot)	mg/kg TS	40	80	150	15	13		15	17	13	13	21	13	23	17	17	15	14	120	13		
Krom VI (Cr ⁶⁺)	mg/kg TS	-	2	10				< 0,23														
Kvicksilver (Hg)	mg/kg TS	0,1	0,25	2,5	0,010	< 0,010		0,059	0,015	< 0,010	0,075	0,012	0,086	0,011	< 0,010	0,012	< 0,010	< 0,010	0,019	0,011		
Nickel (Ni)	mg/kg TS	35	40	120	15	17		17	16	13	9,9	23	8,6	21	18	15	16	13	8,7	14		
Vanadin (V)	mg/kg TS	-	100	200	17	16		24	28	18	24	29	22	29	27	20	17	17	52	13		
Zink (Zn)	mg/kg TS	120	250	500	48	66		97	46	36	63	51	67	50	53	44	48	41	70	70		
Torrsubstans %	-	-	-	-	91,6	90,9		91,9	85,4	88,2	90,2	76,3	93,7	79,5	91,3	92,7	89,4	93,7	92,1	93,3	91,2	90,1

* Halten PAH H överskrider haltgränser för farligt avfall (FA) enligt Avfall Sveriges Rapport 2019:01 (gräns 50 mg/kg TS).

	≥ Mindre än ringa risk (MRR). Naturvårdsverkets handbok 2010:1.
	≥ Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Rapport 5976 (2009, rev. 2016).
	≥ Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Rapport 5976 (2009, rev. 2016).

Miljöteknisk markundersökning inom Örnén 4 Östra (f.d. Engson), Eslöv
 Eslövs Bostads AB

Uppdragsnr: 321698

Datum: 2022-04-08

Laboratorieanalysresultat för grundvatten

	Enhet	LIVSFS 2017:2 ¹⁾	Holländska riktvärden ²⁾		SGU-rapport 2013:01 ³⁾					Provpunkt 22TT07	Provpunkt 22TT12
			Target value	Intervention value	Klassindelning enligt bedömningsgrunder						
					1	2	3	4	5		
					Mkt låg halt	Låg halt	Måttligt halt	Hög halt	Mkt hög halt / ⁴⁾		
Metaller											
Arsenik	µg/l	10	10	60	<1	1-2	2-5	5-10	≥10 / 10 ⁴⁾	0,24	0,57
Barium	µg/l		50	625						53	36
Bly	µg/l	10	15	75	<0,5	0,5-1	1-2	2-10	≥10 / 10 ⁴⁾	< 0,010	0,011
Kadmium	µg/l	5	0,4	6	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	≥5 / 5 ⁴⁾	0,090	0,013
Kobolt	µg/l		20	100						0,36	0,21
Koppar	mg/l	2	0,015	0,075	<0,02	0,02-0,2	0,2-1	1-2	≥2	0,00093	0,0032
Krom	µg/l	50	1	30	<0,5	0,5-5	5-10	10-50	≥50	3,9	0,38
Kvicksilver	µg/l	1	0,05	0,3	<0,005	0,005-0,01	0,01-0,05	0,05-1	≥1 / 1 ⁴⁾	< 0,10	< 0,10
Nickel	µg/l	20	15	75	<0,5	0,5-2	2-10	10-20	≥20	1,4	1,4
Vanadin	µg/l		1,2	70						0,28	0,47
Zink	mg/l	3*	0,065	0,8	<0,005	0,005-0,01	0,01-0,1	0,1-1	≥1	0,0030	0,0008

 1) Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, LIVSFS 2017:2, Gränsvärde för otjänligt (utgående dricksvatten hos användaren). * WHO, 2011 Guidelines for drinking water quality. 4th ed.

2) Holländska riktvärden (VROM 2000 som anger målnivå (target value) och aktionsnivå (interventionvalue).

3) Bedömningsgrunder för grundvatten, SGU-rapport 2013:01, tabell 1 sid 23 där resultat klassas i sammanställningen mot SGU:s bedömningsgrunder (mkt låg-mkt hög halt).

4) SGUs riktvärden för grundvatten enligt bilaga 1 till SGU-FS 2013:2.

Miljöteknisk markundersökning inom Örnén 4 Östra (f.d. Engson), Eslöv
 Eslövs Bostads AB

Uppdragsnr: 321698

Datum: 2022-04-08

Laboratorieanalysresultat för grundvatten

	Enhet	LIVSFS 2017:2 ¹⁾	Holländska riktvärden ²⁾		SPBI rekommendation ³⁾					Provpunkt	Provpunkt
			Target value	Intervention value	Hälsa	Hälsa	Hälsa	Miljö	Miljö		
					Dricksvatten	Ångor i byggnader	Bevattning	Ytvatten	Vätmarker		
						X				22TT07	22TT12
Petroleumämnen	µg/l										
Alifater >C5-C8	µg/l				100	3000	1500	300	1500	< 20	< 20
Alifater >C8-C10	µg/l				100	100	1500	150	1000	< 20	< 20
Alifater >C10-C12	µg/l				100	25	1200	300	1000	< 20	< 20
Alifater >C12-C16	µg/l				100	-	1000	3000	1000	< 20	< 20
Alifater >C16-C35	µg/l				100	-	1000	3000	1000	< 50	< 50
Aromater >C8-C10	µg/l				70	800	1000	500	150	< 10	< 10
Aromater >C10-C16	µg/l				10	10000	100	120	15	< 10	< 10
Aromater >C16-35	µg/l				2	25000	70	5	15	< 5	< 5
PAH-L	µg/l				10	2000	80	120	40	< 0,040	< 0,040
PAH-M	µg/l				2	10	10	5	15	0,26	0,10
PAH-H	µg/l				0,05	300	6	0,5	3	0,24	0,10
Bensen	µg/l	1	0,2	30	0,5	50	400	500	1000	< 0,50	< 0,50
Toluen	µg/l		7	1000	40	7000	600	500	1000	< 1,0	< 1,0
Etylbensen	µg/l		4	150	30	6000	400	500	700	< 1,0	< 1,0
Xylen (sum)	µg/l		0,2	70	250	3000	4000	500	1000	< 1,0	< 1,0

1) Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, LIVSFS 2017:2, Gränsvärde för otjänligt (utgående dricksvatten hos användaren).

2) Holländska riktvärden (VROM 2000 som anger målnivå (target value) och aktionsnivå (interventionvalue)).

3) SPBI rekommendation dec 2010, rev 2012. Ångor i byggnader har beaktats.

Miljöteknisk markundersökning inom Örnen 4 Östra (f.d. Engson), Eslöv
 Eslövs Bostads AB

 Uppdragsnr: 3216978
 Datum: 2022-04-08

Laboratorieanalysresultat för grundvatten

	Enhet	LIVSFS 2017:2 ¹⁾	Holländska riktvärden ²⁾		SGU-rapport 2013:01 ³⁾					Provpunkt 22TT07	Provpunkt 22TT12
			Target value	Intervention value	Klassindelning enligt bedömningsgrunder						
					1 Mkt låg halt	2 Låg halt	3 Måttligt halt	4 Hög halt	5 Mkt hög halt / ⁴⁾		
Klorerade alifater	µg/l										
Diklormetan	µg/l		0,01	1000						< 0,10	< 0,10
1,1-dikloreten	µg/l		7	900						< 0,10	< 0,10
1,2-dikloreten	µg/l	3	7	400	<0,02	0,02–0,1	0,1–0,5	0,5–3	≥3 / 3 ⁴⁾	< 0,10	< 0,10
1,2-dikloreten (sum cis och tr)	µg/l		0,01	20						< 0,20	< 0,20
Triklormetan (kloroform)	µg/l		6	400	<1	1–20	20–50	50–100	≥100 / 100 ⁴⁾	< 0,10	< 0,10
Tetraklormetan (tetra)	µg/l		0,01	,						< 0,10	< 0,10
1,1,1-trikloreten	µg/l		0,01	300						< 0,10	< 0,10
1,1,2-trikloreten	µg/l		0,01	130						< 0,10	< 0,10
Triklöreten (tri)	µg/l	10	24	500	<0,1	0,1-1	1-2	2-10	≥10 / 10 ⁴⁾	< 0,10	< 0,10
Tetrakloreten (Per)	µg/l		0,01	40						< 0,10	< 0,10
Monokloreten (Vinylklorid)	µg/l	0,5	0,01	5						< 0,10	< 0,10

 1) Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, LIVSFS 2017:2, Gränsvärde för otjänligt (utgående dricksvatten hos användaren). * WHO, 2011 Guidelines for drinking water quality. 4th ed.

2) Holländska riktvärden (VROM 2000 som anger målnivå (target value) och aktionsnivå (intervention value)).

3) Bedömningsgrunder för grundvatten, SGU-rapport 2013:01, tabell 1 sid 23 där resultat klassas i sammanställningen mot SGU:s bedömningsgrunder (mkt låg-mkt hög halt).

4) SGUs riktvärde för grundvatten enligt bilaga 1 till SGU-FS 2013:2.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samråd för Detaljplan för del av Örnen 4 m.fl., Eslövs
kommun, Skåne län (dnr 2017.0241)

Version 5 - 2018-09-27

Detta dokument och tillika verktyg innehåller sju checklistor för att underlätta undersökningen om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan och är framtaget av Ekerö kommun (projektledare) tillsammans med Upplands-Bro och Järfälla kommuner under år 2015. Projektet har finansierats av Boverket genom regeringsuppdraget PBL Kompetens. Verktöget är anpassat för att kunna användas av fler kommuner och är fri att använda och förändra. Under 2018 pågår revidering av verktöget för att förenkla hantering, samt anpassa till ny lagstiftning som gäller från och med 1 januari 2018.

Inledning

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan genomföras. För att undersöka om den beskrivna detaljplanen nedan kan innebära betydande miljöpåverkan har sju checklistor använts.

Den första checklisten behandlar *särskilda bestämmelser*, vilket omfattar om det gäller undantag eller krav på att genomföra miljöbedömning. De efterföljande fem checklistorna är tematiskt indelade i miljöaspekterna *kulturvärden*, *naturvärden*, *sociala värden*, *materiella värden* och *risker för människors hälsa eller för miljön*. I dessa checklistor beskrivs först platsens känslighet och nuvarande förhållanden, och sedan hur planen påverkar dessa förhållanden och hur stor störningen sannolikt kommer att bli. För att öka läsvänligheten tas de värden och risker som bedömts att inte beröra detaljplanen bort. Samtliga värden och risker som kan beskriva en miljöaspekt finns istället listade i bilaga 1.

I den sista checklisten, *Sammanvägd bedömning*, sammanställs ställningstagandena från de tidigare ifyllda checklistorna. Syftet är att få en helhetssyn och just kunna göra en sammanvägd bedömning av inringade aspekter. Den senare delen av denna checklista hanterar omfattningen av påverkan och fylls inte i om det redan har fastslagits att planen medför betydande miljöpåverkan. Om det fanns oklarheter om planens påverkan var betydande efter de första sex checklistorna används denna del som ett stöd för ställningstagandet. Detta ställningstagande motiveras avslutningsvis.

Särskilda bestämmelser			
4 kap. 35 § PBL	Undantag från miljöbedömning: En särskild mkb för detaljplaner med <i>standardförfarande</i> behöver inte upprättas om planen enbart gäller något av nedan nämnda ärenden, och mkb:n i detta ärende är aktuell och tillräcklig.	Undantag	
		Ja	Nej
5 kap. 7 a § PBL	Gäller detaljplanen enbart en verksamhet som tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § MB (A- eller B-verksamhet), och är mkb:n i detta ärende aktuell och tillräcklig?		<input checked="" type="checkbox"/>
	Gäller detaljplanen enbart en åtgärd som prövas genom fastställande av en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, och är mkb:n i detta ärende aktuell och tillräcklig för detaljplanen?		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar			
6 kap. 3 § MB	Undantag från miljöbedömning: Skyldigheten att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte för detaljplaner som endast syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten.	Undantag	
		Ja	Nej
	Syftar detaljplanen endast till att tjäna totalförsvaret?		<input checked="" type="checkbox"/>
	Syftar detaljplanen endast till att tjäna räddningstjänsten?		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar			
2 § miljö- bedömnings- förordningen	Krav på strategisk miljöbedömning: En detaljplan ska antas medföra betydande miljöpåverkan om genomförandet kan komma att omfatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a §.	Krav	
		Ja	Nej
7 kap. 27 & 28 a §§ MB	Kan genomförandet antas omfatta en verksamhet eller åtgärd som på ett <i>betydande sätt</i> kan påverka miljön i ett Natura 2000-område som förtecknats enligt fågeldirektivet (2009/147/EG) och därmed kräver tillstånd (<i>Skyddad natur</i>)?		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kan genomförandet antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som på ett <i>betydande sätt</i> kan påverka miljön i ett Natura 2000-område som förtecknats enligt art- och habitatdirektivet (92/43/EEG) och därmed kräver tillstånd (<i>Skyddad natur</i>)?		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	---		

Kulturvärden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till kulturvärden.

Beskriv förekomsten av kulturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

- Biologiskt kulturarv ([Information](#))
- Karaktärsdrag i landskap och bebyggelse
- Värdefulla landskapsavsnitt och bebyggelsemiljöer
- Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader
- Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden)
- Immateriella företeelser (till exempel ortnamn eller berättelser som är knutna till platsen)
- Kulturvärden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskrivning	Området är rikt på spår från olika tidsskikt i Eslövs i utveckling som stad. Många verksamheter, industrimiljöer och historiska minnen lever kvar.
-------------	---

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade kulturvärdet.

- Statliga byggnadsminnen enligt 3 kap. KML (SFS 2013:558; BeBR; Förteckning; Vägledning)
- Kyrkliga kulturminnen enligt 4 kap. KML (BeBR; Vägledning)
- Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden) enligt 2 kap. KML (Fornsök; Vägledning; Lista med lämningstyper)
- Nationalpark enligt 7 kap. 2 § MB (SFS 1987:938; Skyddad natur)
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur)
- Kulturresevat enligt 7 kap. 9 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur)
- Naturvårdsavtal enligt 7 kap. 3 § JB; Information; Riktlinjer naturvårdsverket; Skyddad natur)
- Landskapsbildskyddsområde ([Information](#); Skyddad natur)
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB (Skyddad natur)
- Världsarv ([Information](#))

Beskrivning	Området ligger inom område riksintresse för kulturmiljövården vars motivering överensstämmer med planens intentioner.
-------------	--

Planens påverkan

Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna kulturvärdena.

Beskrivning	Bevarande, särskilt av omgivningar, Spritfabriken med samma ägare, industrispår ett huvudsyfte med planen ger, historisk kontinuitet, läsbarhet, identitet och miljö kvalitet. Planen avser säkra omgivnings fortbestånd för framtiden genom att ge ekonomi och liv till området.
-------------	--

Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på kulturvärden?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Kommentar	Planen medför rivningar men också förnyelse och liv till området som säkrar dess fortbestånd. Som helhet försiktigt positivt.	

Naturvärden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till naturvärden.

Beskriv förekomsten av naturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

Värdefulla naturtyper eller spridningssamband mellan dessa:

- Naturtyper enligt habitatdirektivet ([Lista över naturtyper i habitatdirektivets bilaga 1](#); [Arter & naturtyper i habitatdirektivet](#); [Skyddad natur](#))
- Områden enligt Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering eller objekt med högt naturvärde ([Skogens pärlor](#); [Skyddad natur](#))
- Områden enligt Naturvårdsverkets myrskyddsplan eller nationalparksplan ([Skyddad natur](#))
- Områden enligt ängs- och betesmarksinventeringen ([Skyddad natur](#))
- Värdefulla vatten i enlighet med Levande sjöar och vattendrag ([Information: Skyddad natur](#))
- Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer

Värdefulla arter eller spridningssamband för dessa:

- Värdefulla fågelarter ([I Sverige regelbundet förekommande fågelarter \[från bilaga 1 i Fågeldirektivet\] för vilka Särskilda skyddsområden skall avsättas](#))
- Värdefulla växt-, djur-, eller svamparter ([Lista över arter i habitatdirektivets bilaga 2 som förekommer i Sverige](#); [Arter & naturtyper i habitatdirektivet – Bevarandestatus i Sverige](#))
- Fridlysta växt-, djur-, eller svamparter ([4-9 §§ Artskyddsförordningen](#))
- Fortplantningsområden eller viloplats för fridlysta djur ([4 § Artskyddsförordningen](#)) [Nyckelbegrepp samt fortplantnings- vilo- och övervintringsområden](#))
- Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter ([ArtDatabanken](#))
- Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer

Beskrivning

Området är i dagsläget helt hårdlagt /bebyggt varför planen inte dedöms riskera några naturvärden.

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade naturvärdet.

- Nationalpark enligt [7 kap. 2 § MB \(SFS 1987:938\)](#); [Skyddad natur](#))
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt [7 kap. 4 § MB \(SFS 1998:1252\)](#); [Skyddad natur](#))
- Kulturresevat enligt [7 kap. 9 § MB \(SFS 1998:1252\)](#); [Skyddad natur](#))
- Naturminne enligt [7 kap. 10 § MB \(SFS 1998:1252\)](#); [Skyddad natur](#))
- Natura 2000 enligt [7 kap. 27 § MB \(Förteckning över områden\)](#); [Skyddad natur](#))
- Biotopskyddsområde enligt [7 kap. 11 § MB](#); övrigt och skogligt biotopskydd i [Skyddad natur](#))
- Generellt biotopskydd enligt [7 kap. 11 § MB](#), förteckning i [SFS 1998:1252 bilaga 1](#))
- Djur- och växtskyddsområde enligt [7 kap. 12 § MB \(Skyddad natur\)](#))
- Strandskyddsområde enligt [7 kap. 13-18 §§ MB](#))
- Naturvårdsavtal enligt [7 kap. 3 § JB](#); [Information](#); [Riktlinjer naturvårdsverket](#); [Skyddad natur](#))
- Stora opåverkade områden enligt [3 kap 2 § MB](#) (ska redovisas i översiktsplan)
- Ekologiskt känsliga områden enligt [3 kap 3 § MB \(Information\)](#); ska redovisas i översiktsplan)
- Landskapsbildskyddsområde ([Information](#); [Skyddad natur](#))
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt [3 kap. 6 § MB \(Skyddad natur\)](#))
- Världsarv ([Information](#))

- Biosfärsområden ([Information](#); [Skyddad natur](#))
- Våtmarksområden enligt ramsarkonventionen ([Information](#); RAMSAR-områden i [Skyddad natur](#))
- Skyddade marina områden enligt OSPAR ([Information](#); [Skyddad natur](#))
- Skyddade marina områden enligt HELCOM ([Information](#); BSPA-områden i [Skyddad natur](#))

Beskrivning	---	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.		
Beskrivning	---	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på naturvärden?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Kommentar	---	

Sociala värden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till sociala värden.

Beskriv förekomsten av sociala värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

- Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur) (2 kap. 7 § PBL)
- Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse (2 kap. 7 § PBL), t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring.
- Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och annan utevistelse (8 kap. 9 § PBL)
- Tysta områden
- Turistdestinationer
- Mötesplatser
- Sociala värden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskrivning

Ont om plats för friyta och lek på tomten men en spännande urban miljö att upptäcka och lära sig i.

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade sociala värdet.

- Nationalpark enligt 7 kap. 2 § MB (SFS 1987:938; Skyddad natur)
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur)
- Kulturresevat enligt 7 kap. 9 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur)
- Strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ MB
- Naturvårdsavtal enligt 7 kap. 3 § JB; Information; Riktlinjer naturvårdsverket; Skyddad natur)
- Stora opåverkade områden enligt 3 kap 2 § MB (ska redovisas i översiktsplan)
- Landskapsbildskyddsområde (Information; Skyddad natur)
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB (Skyddad natur)
- Riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 2 § MB (Skyddad natur)
- Världsarv (Information)
- Biosfärsområden (Information; Skyddad natur)

Beskrivning

Planens påverkan

Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.

Beskrivning

Planen tillför boenden i området och staden.

Bedömning av påverkan

Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?

Ja

Nej

Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på sociala värden?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Kommentar		

Materiella värden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till materiella värden.

Beskriv förekomsten av materiella värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

Naturreсурter med högre förnyelseförmåga:

- Skog (skogsbruk)
- Fiske (vilt och odling)
- Mark till rennäring
- Ängs- och betesmark (jordbruk)
- Vilda växter och djur (t.ex. bär och fisk)
- Energiresurser (t.ex. vattendrag, vind, sol)
- Färskvatten (ytvattentillgångar)

Naturreсурter med ingen/låg förnyelseförmåga:

- Åkermark (även plöjbar betesmark, jordbruk)
- Mineraler, bergarter, jordarter
- Energiresurser (t.ex. torv, kol)
- Färskvatten (grundvattentillgångar)
- Övriga geologiska resurser (t.ex. landformer, och fossil)

Övriga materiella värden:

- Rekreation, idrott, friluftsliv och turism (större anläggningar)
- Energiförsörjning (t.ex. anläggningar för energiproduktion, elnät [stamnät, regionnät, lokalt elnät, transformator- och kopplingsstationer, utlandskopplingar], ledningsnät för fjärrvärme och fjärrkyla, gasledningsnät, drivmedelstationer för båt och bil)
- Omsorg och sjukvård (t.ex. sjukvård, apotek, omsorg om barn, funktionshindrade och äldre)
- Information och kommunikation (t.ex. telefoni, internet, radiokommunikation)
- Vatten och avlopp (t.ex. reningsverk och ledningsnät för vatten- och avloppsvatten, reservoar, brandpost, tryckstegrings- och pumpstationer, tömningsstationer för båt)
- Renhållning (t.ex. deponier, återvinningscentraler och återvinningsstationer)
- Skydd och säkerhet (t.ex. domstolsväsendet, åklagarverksamhet, militärt försvar, kriminalvård, kustbevakning, polis, räddningstjänst, tullkontroll, gränsskydd och immigrationskontroll)
- Transporter (t.ex. bil-, järn-, gång- och cykelväg, flygplats, hållplatser och stationer, färjelägen, hamn, bro, omlastningspunkter, parkering för bil och cykel)

Beskrivning

Planen hanterar en kulturhistoriskt värdefull omgivning som genom en ny plan ges förutsättningar för fortsatt liv.

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade materiella värdet.

- Miljöskyddsområde (7 kap. 19-20 §§ MB; Okänt om miljöskyddsområden förekommer)
- Vattenskyddsområde (7 kap. 21- 22 §§ MB; SFS 1998:1252; Skyddad natur)
- Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
- Riksintresse för rennäring, yrkesfiske eller odling av akvatiska djur och växter (3 kap 5 § MB)
- Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
- Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)

Beskrivning

Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.		
Beskrivning	---	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på materiella värden?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej
Kommentar	---	

Risker för människors hälsa eller för miljön

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till risker för människors hälsa eller för miljön.

Beskriv risker för människors hälsa eller för miljön i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

- Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
- Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
- Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
- Vattenbrist, tele- eller elavbrott, fjärrvärmeförfall, IT-förfall, transportstörning, drivmedelsbrist
- Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält)
- Utomhusmiljö (t.ex. lokalklimat, skuggning)

Beskrivning	Fastigheten ligger i en central del av staden i en komplex omgivning där det kan förekommer viss bullerproblematik, trafik, industriell verksamhet.
-------------	---

Redogör för de miljö kvalitetsnormer som inte följs eller riskerar att inte följas i de områden som kan antas påverkas av planen.

- Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477; Information; Beslutade eller föreslagna åtgärdsprogram; Överskridanden av miljö kvalitetsnormerna 2014)
- Miljö kvalitetsnorm för buller (SFS 2004:675; Åtgärdsprogram för omgivningsbuller; Trafikverkets åtgärdsprogram enligt förordning om omgivningsbuller)
- Miljö kvalitetsnorm för kvantitativ status för grundvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassn.)
- Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för grundvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning)
- Miljö kvalitetsnorm för ekologisk status för ytvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning)
- Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning)
- Miljö kvalitetsnormer för havsmiljö (SFS 2010:1341; HVMFS 2012:18; HVMFS 2012:18; statusklassning kommer att finnas i åtgärdsprogram för havsmiljön som fastställs 2016.)

Beskrivning	Frågor bedöms i kunna hanteras inom ramen för planarbetet efter att lämpliga utredningar gjorts och eventuella åtgärder vidtagits,
-------------	--

Planens påverkan

Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.

Beskrivning	Planen tillför boenden i området, som har en livlig och natur vilket betraktas kunna påverka människor både i positiv och negativt. Trafik- olycks- och bullerrisker kan eventuellt vara högre än i vissa andra områden men bedöms som hanterbara.
-------------	--

Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra risker för människors hälsa eller för miljön?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> risker för människors hälsa eller för miljön?	Ja	Nej
Kommentar	Fortsatt arbete får efterhand söka lösningar på buller och trafikfrågor innan planens antagande.	

Sammanvägd bedömning		
Särskilda bestämmelser		
Gäller undantag från att genomföra miljöbedömning?	Ja	Nej
Gäller krav på att genomföra miljöbedömning?	Ja	Nej
Betydande miljöpåverkan		
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på kulturvärden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på naturvärden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på sociala värden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på materiella värden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> risker för människors hälsa eller för miljön?	Ja	Nej
Bedömning	---	
Påverkans totaleffekt		
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ja	Nej
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Ja	Nej
Bedömning	<p><i>[Ju fler förväntade eller möjliga miljöproblem planens eller programmets genomförande kan förorsaka eller förvärra, desto mer sannolikt är det att planen eller programmet kan antas medföra betydande miljöpåverkan.</i></p> <p><i>Bedöm om den förväntade och möjliga miljöpåverkan från samtliga miljöaspekter tillsammans kan antas medföra betydande miljöpåverkan.]</i></p>	
Är det fortfarande oklart om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bör omfattningen av planens påverkan fastställas som stöd för det slutliga ställningstagandet.		
Kan möjliga effekter till följd av planen föranleda att allmänhetens behov av information är betydande?		
Beskrivning	Nej planprocess enl pbl garanterar insyn och information	
Planens karaktäristiska egenskaper måste beaktas, särskilt planens omfattning.		

Beskrivning	Förenlig med övriga kommunala och regionala planer
Planens karaktäristiska egenskaper ska beaktas, särskilt planens förening med andra planer?	
Beskrivning	Förenlig med övriga kommunala planer
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	Ingen påverkan på, och förenlig med andra planers miljöpåverkan.
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?	
Beskrivning	Neutral i förhållande till miljö kvalitetsnorm. Ingen påverkan på natura 2000 områden.
Motiverat ställningstagande	
<p>Planens genomförande bedöms sammantaget inte medföra en betydande miljöpåverkan varför behovet av en miljöbedömning inte föreligger. Detta motiveras med: Planen endast möjliggör en ny användning av ett uttjänt industri kvarter för bostäder och centrumverksamhet i en befintlig miljö med blandad bebyggelse. Planen är förenlig med närliggande detaljplaner samt översiktliga och andra kommunala och regionala planer.</p> <p>Kulturvärden påverkas i positiv riktning genom att området och omgivningar ges en aktuell användning. Planen avser säkra omgivnings fortbestånd för framtiden genom att ge ekonomi och liv till området. Planområdets omgivning består av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som i dagsläget dock har få materiella värden och därför behöver stärkas genom bla detta planarbete, för att långsiktigt bestå. Omgivningar stärks som helhet, tex Spritfabrikens realiserbarhet och bevarande (med samma ägare). Industrispåret får en ny användning och mening. Kulturvärden påverkas också på positivt sätt genom nutida tillskott i den äldre miljön som i sin kontrast också understryker tiden, historiens och kulturens utveckling. Ovanstående ger, historisk kontinuitet, läsbarhet, identitet och miljö kvaliteter.</p> <p>Planen tillför boenden i området och staden. Komplettering av det stationsnära läget med bostäder stärker platsens och stadens sociala värden.</p> <p>Fastigheten ligger i en central del av staden i en komplex omgivning där det kan förekommer viss bullerproblematik, trafik, industriell verksamhet. Risker för människors hälsa eller för miljön beaktas, med hänsyn till omgivningen, och bedöms kunna hanteras inom ramen för planens utformning. Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.</p> <p>Planområdet är helt idag exploaterad utan särskilda naturvärden. Med planens genomförande kommer planområdet få bättre kopplingar både mot centrum, övriga staden och naturområdet Abullahagen.</p> <p>Det är idag ont om plats för friyta och lek på tomten men en spännande urban miljö att upptäcka och lära sig i. Med planens genomförande kommer planområdet i sig självt bjuda på lek miljöer inom ramen för den gemensamhetsanläggning som föreslås i kvarteret.</p>	

2024-12-02
Sofia Lundblad

Kommunstyrelsens arbetsutskott

sofia.lundblad@eslov.se

Projektplan för utredning av nytt stadshus

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner förslag till projektplan för utredning av nytt stadshus.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen tog den 5 mars 2024 ett inriktningsbeslut om att ge kommunledningskontoret i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt stadshus med placering i anslutning till Badhusparken. I förslaget till projektplan beskrivs hur arbetet med utredningen föreslås bedrivas.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens inriktningsbeslut om Eslövs framtida stadshus, § 37, 2024
Projektplan för utredning av nytt stadshus
Förstudie: Eslövs framtida stadshus av AFRY
Rapport inför inriktningsbeslut om Eslövs framtida stadshus

Beredning

Följande är ett utdrag och sammanfattning av föreslagen projektplan.

Syfte

Syftet med detta projekt är att utreda förutsättningarna för att bygga ett nytt stadshus vid Badhusparken. Syftet är även att utreda vilka funktioner som ska finnas samt vilka krav som behöver ställas vid byggnation av ett nytt stadshus.

Effektmål

Efter projektets avslutande ska det vara tydligt om kommunen ska bygga ett nytt stadshus i Badhusparken.

Leveransmål

Projektet ska leverera en fördjupad basutredning som inkluderar följande punkter:

- Ny detaljplan för badhusparken.

- Lokal- och funktionsprogram som beskriver projektet med omfattning, kvalitet, utformning och funktionskrav.
- Hur stadshuset kan agera som en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv samt ge möjligheter för kultur och föreningsliv kan mötas.
- Konsekvensanalys kring hur ett nytt stadshus påverkar medarbetarnas arbetsmiljö, vilken nytta som uppstår av en investering samt påverkan på verksamheterna.
- Övergripande investeringskalkyl med beräkning av totalt investeringsbelopp och årlig driftkalkyl.
- Föreslagen driftsform för nytt parkeringshus.

Basutredningen ligger som underlag för ett beslut om hur kommunen ska arbeta vidare i frågan om ett nytt stadshus

Förutsättningar

Förutsättningarna för utredningen av ett nytt stadshus är följande:

- Inriktningen för det framtida stadshuset ska vara en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv, där också kultur och föreningsliv kan mötas.
- Stadshuset ska gynna ett aktivt centrum och bidra till attraktiviteten i centrum.
- Stadshuset ska stärka Eslövs stadsbild och bidra med höga arkitektoniska värden.
- Badhusparken ska även i framtiden utgöra en grön och tillgänglig park.
- Stadshuset ska stärka Eslövs bild som en attraktiv arbetsgivare.

Budget

Avsatta medel för utredningarna under 2025 är 3 000 000 kr.

Genomförande

Genomförandet av utredningarna kommer att delas upp i tre övergripande huvudteman: 1) Lokalbehov; 2) Ekonomi; 3) Platsens förutsättningar.

Grindar

Projektet föreslås innehålla tre olika grindar. Kommunstyrelsens arbetsutskott tillika styrgrupp fattar beslut om när grindar har godkänts och passerats.

Grind 1: Är det troligt att vi kan bygga ett nytt stadshus på platsen?

Grind 2: Vilka krav och funktioner behöver ett nytt stadshus ha?

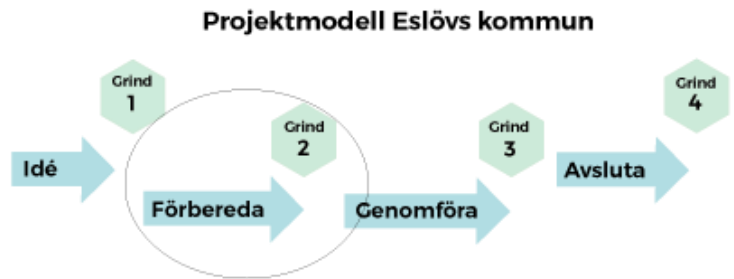
Grind 3: Kan vi bygga ett nytt stadshus på platsen?

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret - Tillväxtavdelningen

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Avdelningschef



Projektplan

Projektnamn:	Utredning nytt stadshus
Projektägare:	Kommundirektör, Eva Hallberg
Styrgrupp:	Kommunstyrelsens arbetsutskott
Huvudprojektledare:	Projektledare på Tillväxtavdelningen, Sofia Lundblad
Referensgrupp	Kommundirektörens ledningsgrupp, lokalgruppen
Godkänt av:	
Datum för godkännande:	

1. Bakgrund

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Ett stort antal medborgare besöker stadshuset årligen och en stor del av de politiska mötena förläggs här. I huset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats och långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar. Även om Eslövs stadshus är en fullt fungerande byggnad så upplevs lokalerna som omoderna och inte helt ändamålsenliga. Det finns även ett underhållsbehov som måste åtgärdas.

2017 genomförde arkitektkontoret Kamikaze en begränsad utredning kring hur en ombyggnad av stadshuset skulle kunna genomföras. I samband med utredningen presenterade även alternativet att bygga ett nytt stadshus. Efter Kamikazes utredning återstod fortfarande många obesvarade frågor.

Under hösten 2020 och våren 2021 genomförde konsultföretaget AFRY på uppdrag av kommunstyrelsen en förstudie av ett framtida stadshus i Eslöv. Syftet med förstudien var att utreda behov och önskemål vid en potentiell utveckling av stadshuset utifrån ett medarbetar- och invånarperspektiv. Förstudien beskriver hur stadshuset används och fungerar idag samt hur ett framtida stadshus kan utvecklas för att möta nya behov. Parallellt med utredningsarbetet har även Covid19 pandemin pågått och haft en stor påverkan på samhället. Ett område som har påverkats mycket av pandemin är hur vi ser på arbetsplatsen och vilka behov den behöver tillgodose.

När AFRYs förstudie presenterades på kommunstyrelsens sammanträde under 2021 beslutades att Kommunledningskontoret skulle fortsätta att utreda frågan om Eslövs

framtida stadshus och att arbetet skulle avrapporteras i ordinarie lokalförsörjningsplanering. Vidare beskrevs att utredningen bör belysa både möjligheter och konsekvenser i befintliga lokaler och i ett eventuellt nytt stadshus. I budget för 2022 samt 2023 har särskilda medel funnits avsatta för utredningen.

En jämförelse mellan alternativen att bygga om det befintliga stadshuset och att bygga ett nytt stadshus intill Badhusparken presenterades hösten 2023. Nybyggnadsalternativet innebär även att ett parkeringshus behöver byggas intill det nya stadshuset. Det nya parkeringshuset ska dels ersätta dagens platser som försvinner på grund av exploateringen, dels täcka stadshusets behov. Utredningen visade att det blir dyrare att bygga ett nytt stadshus (även exkl. parkeringshus) samt bidrar till ökad trafik i centrum. Trots detta bidrar dock nybyggnadsalternativet till flera positiva effekter för Eslövs centrum samt antas skapa mer attraktiva arbetsplatser för medarbetarna. Utredningarna utgår från att kommunen ska äga stadshuset. Vem som ska äga parkeringshuset och hur det ska finansieras behöver dock redas ut inom detta projekt. Någon specifik lokaliseringstudie har inte gjorts men Badhusplatsen har identifierats som den plats som lämpar sig bäst utifrån dess centrala läge.

Våren 2024 tog Kommunstyrelsen beslut om att fortsätta utreda frågan om att bygga ett nytt stadshus intill Badhusparken. Beslutet formulerades enligt nedan.

Inriktningsbeslut om Eslövs framtida stadshus (KS §37, 2024-03-05)

- Kommunledningskontoret ges i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt stadshus med placering i anslutning till Badhusparken.
- Inriktningen för det framtida stadshuset ska vara en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv, där också kultur och föreningsliv kan mötas. Stadshuset ska gynna ett aktivt centrum och bidra till attraktiviteten i centrum.
- Badhusparken ska även i framtiden utgöra en grön och tillgänglig park.
- Utredning kring parkeringshus och trafikmiljön görs parallellt i samverkan mellan Miljö och Samhällsbyggnad och Kommunledningskontoret med hänsyn till verksamhetens, centrumhandel och boendes behov.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott blir styrgrupp för utredningarna.

2. Målbild (Syfte, effektmål och leveransmål)

Syfte

Syftet med detta projekt är att utreda förutsättningarna för att bygga ett nytt stadshus vid Badhusparken. Syftet är även att utreda vilka funktioner som ska finnas samt vilka krav som behöver ställas vid byggnation av ett nytt stadshus.

Effektmål

Efter projektets avslutande ska det vara tydligt om kommunen ska bygga ett nytt stadshus i Badhusparken.

Leveransmål

Fördjupad basutredning som inkluderar följande punkter:

- Ny detaljplan för Badhusparken.
- Lokal- och funktionsprogram som beskriver projektet med omfattning, kvalitet, utformning och funktionskrav.
- Hur stadshuset kan agera som en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv samt ge möjligheter för kultur och föreningsliv kan mötas.
- Konsekvensanalys kring hur ett nytt stadshus påverkar medarbetarnas arbetsmiljö, vilken nytta som uppstår av en investering samt påverkan på verksamheterna.
- Övergripande investeringskalkyl med beräkning av totalt investeringsbelopp och årlig driftkalkyl.
- Föreslagen driftsform för nytt parkeringshus.

Därefter ska basutredningen ligga som underlag för ett beslut om hur kommunen ska arbeta vidare i frågan om ett nytt stadshus.

3. Genomförande

Förutsättningar

Förutsättningarna för utredningen av ett nytt stadshus är följande.

- Inriktningen för det framtida stadshuset ska vara en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv, där också kultur och föreningsliv kan mötas.
- Stadshuset ska gynna ett aktivt centrum och bidra till attraktiviteten i centrum.
- Stadshuset ska stärka Eslövs stadsbild och bidra med höga arkitektoniska värden.
- Badhusparken ska även i framtiden utgöra en grön och tillgänglig park.
- Stadshuset ska stärka Eslövs bild som en attraktiv arbetsgivare.

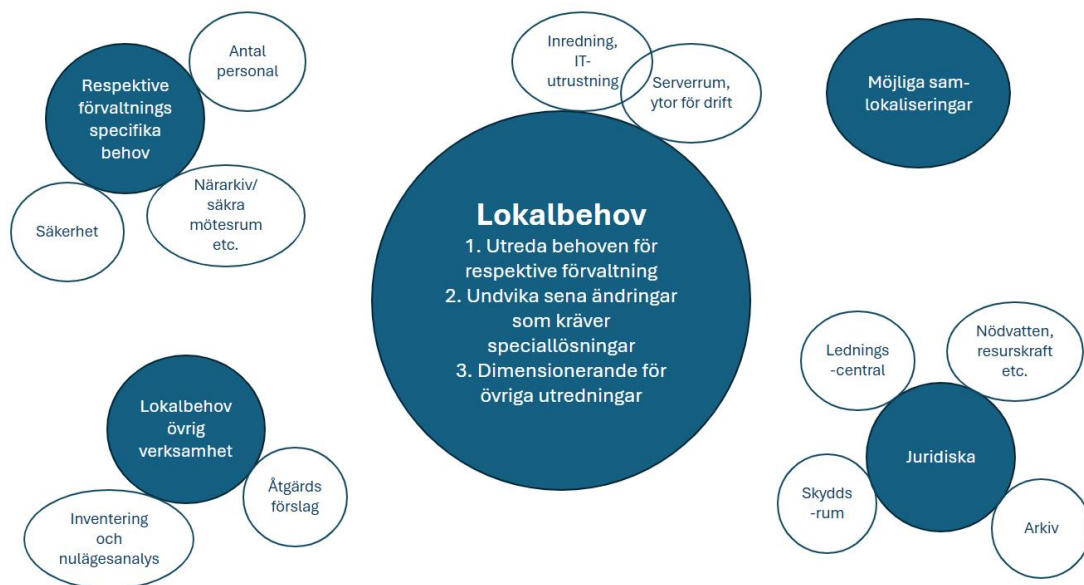
Aktiviteter

Huvuddelen av projektet kommer att innebära att genomföra flera utredningar för att utreda genomförandeförmågan av projektet. Utredningarna kommer att utgå ifrån tre övergripande huvudteman:

1. Lokalbehov

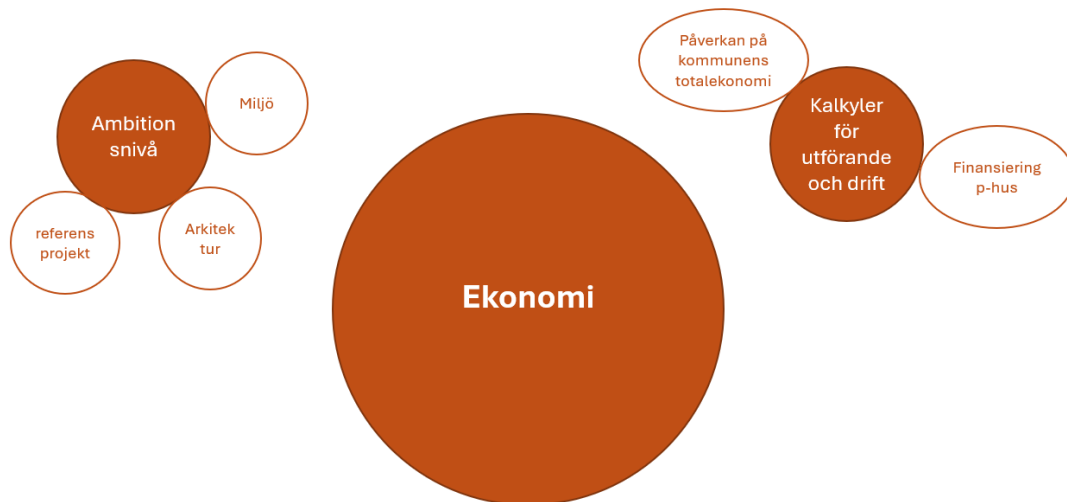
Ett av delområdena handlar om att reda ut vilka behov kommunen har av administrativa lokaler. Dels behöver det redas ut och beslutas vilka funktioner och vilken personal som behöver eller önskas finnas i huset. Därefter behöver det redas

ut vilka krav dessa funktioner har på sina lokaler för att verksamheten ska fungera så effektivt som möjligt. När detta är gjort behöver en avvägning göras mellan behoven och dess ekonomiska konsekvenser på en eventuell nybyggnation. Att reda ut behoven för respektive förvaltnings specifika behov minskar risken för ändringar sent i projektet som kan vara kostnadsdrivande.



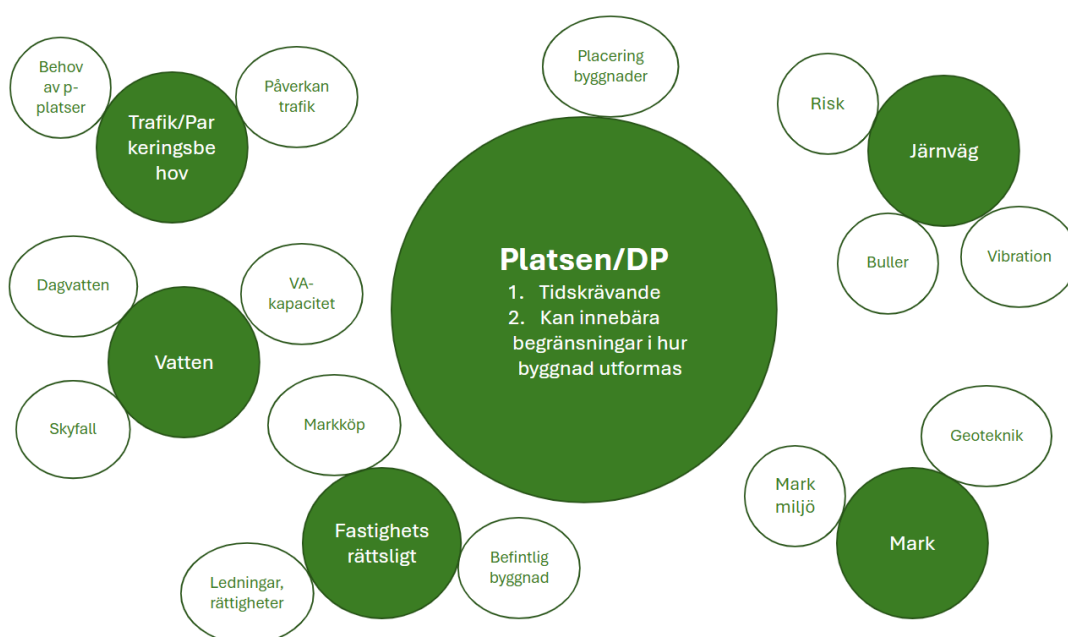
2. Ekonomi

En del av projektet kommer att innebära att ta fram ekonomiska kalkyler för att beskriva vilka ekonomiska konsekvenser som olika vägval i projektet medför. Det behöver även tas beslut om vilken ambitionsnivå ett nytt stadshus ska ha, främst ur ett arkitektoniskt och miljömässigt perspektiv.



3. Platsens förutsättningar

För att reda ut om det är möjligt att bygga ett nytt stadshus vid Badhusparken behöver platsens förutsättningar redas ut inom ramen för en ny detaljplan. Lokaliseringen vid Badhusparken innebär en del tekniska utmaningar som exempelvis riskhantering för farligt gods på järnvägen, ökad trafikmängd i centrum samt hantering av skyfall. Även hur den befintliga byggnaden samt de rättigheter som finns inom fastigheten ska hanteras.



Utöver utredningarna kring förutsättningarna för ett nytt stadshus blir ett delprojekt att reda ut vad det befintliga stadshuset kan användas till om ett beslut om att bygga ett nytt stadshus tas. Först behöver det fördjupas vilka ändamål som fastigheten kan ha, sedan ska de ekonomiska konsekvenserna av detta utredas.

4. Avgränsningar

- Projektet avser endast utredningar kring ett nytt stadshus.
- Utredningarna utgår från att nytt stadshus ska ligga vid Badhusparken.

5. Tidplan

Att sätta en tidsplan för hela projektet är svårt då utredningarna behöver visa vilka fokusområden som krävs, därför sätts endast tider på grind 1 och 2. Under 2025 kommer fokus ligga på de utredningar som bedöms vara avgörande för projektets

genomförbarhet, det vill säga de som bedöms innebära störst risk för projektet. Utredningarna inför grind 1 och 2 kommer att pågå parallellt i tid.

Hösten 2025 Grind 1

Är det troligt att vi kan bygga ett nytt stadshus på platsen?

Utredningarna kring genomförbarheten av att bygga på platsen görs inom befintliga processen för en detaljplan. Första fasen av projektet riktar vi in oss på de delar som bedöms som avgörande för om det är möjligt att bygga på platsen, som exempelvis relationen till järnvägen, trafiksituationen, parkeringshusets förutsättningar samt skyfallsfrågan.

Hösten 2025 Grind 2

Vilka krav och funktioner behöver ett nytt stadshus ha?

I denna fas behöver det beslutas vilka som ska sitta i ett eventuellt nytt stadshus samt vilka krav det finns på byggnaden utifrån verksamhetens perspektiv. Detta inkluderar att ta beslut om det ska finnas lokaler för föreningsliv och politiska möten. Grinden för denna fas är att godkänna ett lokal- och funktionsprogram för stadshuset.

Grind 3

Kan vi bygga ett nytt stadshus på platsen?

Efter grind 1 och 2 passerats ska en avstämning med styrgruppen göras för att ta beslut om vidare utredning beroende av resultatet i de första faserna. Inför grind 3 ska samtliga förutsättningar för hur möjligheterna att bygga ett nytt stadshus ser ut utredas. Utredningarna fördjupas och revideras efter inkomna synpunkter. Förslag på skisser och vidare bearbetning av förslagen bebyggelse görs, genom ett parallellt arkitektuppdrag. I denna fas ska det även redovisas vad det befintliga stadshuset kan använda som och vad detta får för ekonomiska konsekvenser. Utredningar kring ekonomiska konsekvenser och påverkan på verksamheten redovisas.

6. Budget

Avsatta medel för utredningarna under 2025 är 3 000 000 kr. I detta räknas samtliga kostnader för utredning samt personalkostnader för de projektledare som normalt lägger sin arbetstid på investeringsprojekt. Även kostnader för en ny detaljplan kommer att gå på projektets budget. Övriga personalkostnader går på respektive förvaltnings beslutade ram. Inför ett eventuellt genomförande av ett nytt stadshus kommer en ny budget att sättas för ett nytt projekt.

7. Projektorganisation

Projektägare

Kommundirektören är projektägare.

Huvudprojektledare

- Upprättar och följer projektplan och tidplan
- Driver projektet mot syfte och mål.
- Sammankallar kompetenser från olika förvaltningar för arbetsgruppsmöten.
- Kommunikerar, engagerar och motiverar de som deltar i projektet.
- Ansvarar för att beslutad budget följs. Följer upp projektets kostnader löpande.
- Ansvarar för att fördela projektets beslutade medel mellan delprojekten. Godkänner avrop inom ramen för beslutad projektplan.
- Utvärderar arbetet under arbetets gång samt efter projektet slutförts. Rapporterar löpande om projektets framdrift till styrgrupp och arbetsgrupper.
- Löpande kommunikation till projektdeltagare och externa enligt kommunikationsplan.

Styrgrupp (politisk)

Kommunstyrelsens arbetsutskott utgör styrgrupp för projektet. Styrgruppen ska besluta om strategiska inriktningar för projektet samt ger klartecken om grindar godkänts och passerats.

Styrgruppen för lokaler (befintlig tjänstemannastyrgrupp)

Agerar stöd i beslut som inte ska tas av politisk styrgrupp samt agerar beredande inför politiska beslut enligt gällande process för lokalförsörjning.

Projektgrupp

Projektgruppen ska agera stöd till huvudprojektledaren och bereda frågor inför beslut. Projektgruppen agerar som en förlängning av ”Styrgruppen för lokaler” om det blir för många frågor att hantera inom den ordinarie lokalförsörjningsprocessen.

Projektgruppen består av:

- Projektägare/Kommundirektör
- Tillväxtchef
- Ekonomichef eller ekonom
- Lokalstrateg

Referensgrupp

- Lokalgruppen ansvarar för att föra fram förvaltningarnas önskemål i projektet.
- Kommundirektörens ledningsgrupp har i uppgift att förankra arbetet inom den egna förvaltningen.

Arbetsgrupper/Delprojektgrupper

Projektet kommer att involvera flera olika förvaltningar och kommer därför delas upp i mindre delprojekt där respektive resurs involveras och skapar mindre arbetsgrupper uppdelat på förvaltningarnas kompetensområden enligt nedan. En delprojektledare tillsätts per utredning som ansvarar för uppföljning inom respektive delprojekt och rapporterar löpande till huvudprojektledare.

Tillväxtavdelningen

Ansvarig för

Hålla samman samtliga utredningar
Lokalprogram utifrån ett övergripande perspektiv
Utredningar kring samlokaliseringar
VA/Dagvatten/Skyfall
Markmiljö/geo
Risk/buller järnväg
Rättigheter/servitut etc.
Detaljplan

Deltagande i

Samtliga utredningar

HR-avdelningen

Ansvarig för

Lokalprogram utifrån ett arbetsgivarperspektiv
Funktionsprogram

Kommunikationsavdelningen

Ansvarig för

Kommunikationsplan

Miljö och samhällsbyggnad

Ansvarig för

Trafikutredning
Utredning kring p-hus
Utformning allmän platsmark

Deltagande i

Markmiljö
Skyfall/dagvatten

Serviceförvaltningen

Ansvarig för

Kostnadsberäkningar/kalkyler för nybyggnation
Bef. byggnads påverkan på projektet

Deltagande i

Utredningar kring samlokaliseringar

Juridiska avdelningen

Ansvarig för

Utredningar kopplade till beredskap, skyddsrum, ledningscentral, arkivutredning

Deltagande i

Behoven av politiska möteslokaler

Ekonomiavdelningen

Ansvarig för

Finansiering

Deltagande i

Kostnadsberäkningar/kalkyler för nybyggnation
Ekonomiska analyser

Kultur och fritid

Ansvarig för

Utredning kring hur kultur och föreningsliv kan mötas i ett nytt stadshus

Deltagande i

Utredning kring samlokaliseringar

8. Beroenden

Projektet är beroende av eller har effekter på andra projekt eller aktiviteter inom Eslövs kommun.

- Inhyrda administrativa lokaler samt andra lokaler som är möjliga att samlokalisera med ett stadshus.
- Kommunens lokalförsörjningsplan och budget.
- Underhållsplan för Stadshuset.
- Vad som är möjligt att göra med det befintliga stadshuset om ett nytt ska byggas.

9. Övergripande kopplingar

Mål:

Eslövs kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare och präglas av ett gott ledarskap avseende rekrytering, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter som ska leda till ett ökat frisktäl.

Koppling:

Ett nytt stadshus förväntas leda till positiva effekter när det gäller medarbetares arbetsmiljö.

Mål:

Ha ett välutvecklat medborgarfokus och en bra service där våra medborgares upplevelse av kommunen överträffar deras förväntningar. Medborgarna ska känna delaktighet och ett bra bemötande samt ha möjlighet till påverkan och kunna bidra med utvecklande idéer.

Koppling:

Ett stadshus har en mycket central roll för den service som kommunen kan erbjuda våra medborgare. Ett väl genomfört stadshus bedöms ha positiva effekter för medborgarna.

10. Kommunikationsplan

Projektet kommer kräva kommunikation både internt och externt. Kommunikationen samordnas av projektledaren i dialog med ansvarig kommunikatör på kommunikationsavdelningen.

En kommunikationsplan ska upprättas av kommunikationsavdelningen och ska bland annat ange hur följande intressenter ska behandlas i projektet.

Berörda:

- Ledningsgruppen
- Arbetstagare
- Invånare
- Facklig förankring
- Politisk förankring
- Politiska beslut

11. Risker

<i>Risk</i>	<i>Konsekvens av risk</i>	<i>Hantering av risk</i>
Förankring medborgare, politiker och medarbetare.	Projektet ej förankrat.	Kommunikationsplan upprättas och följs upp löpande.
Flexibilitet för framtida utvecklingsmöjligheter.	Svårt att bygga ut eller anpassa lokalerna till framtida behov vi inte kan förutse.	Arbeta för att det finns en markreserv att bygga ut stadshuset för i framtiden.
Specifika förvaltningars behov kommer in för sent i processen.	Projektet blir dyrare än om behoven vägs in i tidigt skede.	Tidig inventering kring behoven. Engagera samtliga funktioner som ska sitta i huset.
Resurser och prioritering.	Förseningar i projektet.	Behöver prioriteras förvaltningsöverskridande.

12. Kriterier för projektavslut

För att projektet ska avslutas behöver:

- samtliga förutsättningar kring att bygga ett nytt stadshus vara utredda.
- det finnas en plan för hur arbetet med ett framtida stadshus ska bedrivas.
- samtliga leveransmål ha levererats.

Bilagor:

- Förstudie: Eslövs framtida stadshus av AFRY
- Rapport inför inriktningsbeslut om Eslövs framtida stadshus

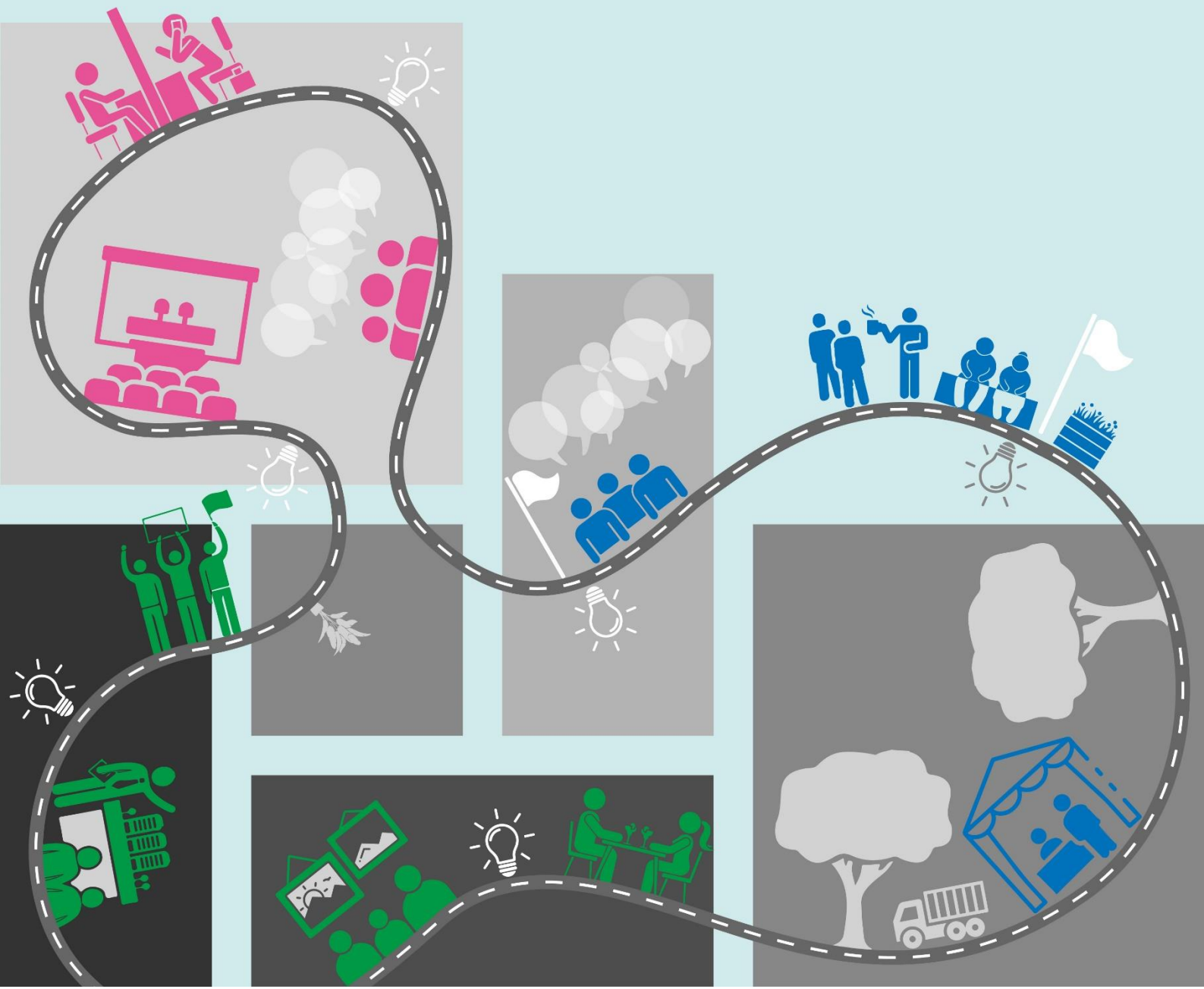
Revisionshistoria

Version 1 upprättad 2024-12-09

FÖRSTUDIE:

ESLÖVS FRAMTIDA STADSHUS

2021-08-27



Eslöv framtida stadshus

Beställare

Kommunstyrelsen, Eslövs kommun

Arbetsgrupp Eslövs kommun

Eva Hallberg, kommundirektör, Kommunledningskontoret
Anna Nordén, biträdande förvaltningschef, Kommunledningskontoret
Åsa Simonsson, chef Tillväxtavdelningen, Kommunledningskontoret
Åsa Ratcovich, förvaltningschef Serviceförvaltningen

Arbetsgrupp AFRY

Mimmi Tegnér, strateg och uppdragsledare
Hannah Wadman, samhällsplanerare och bitr. uppdragsledare
Maria Sundell Isling, senior konsult
Jerry Lanka, samhällsplanerare
Gustaf Bofält, samhällsplanerare

Layout

Haochun Olsson, AFRY



ESLÖVS
KOMMUN



AFRY
Å F P Ö Y R Y

Sammanfattning

SYFTE OCH MÅL

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Ett stort antal medborgare besöker stadshuset årligen, majoriteten av de politiska mötena förläggs här, och i huset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats. Långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar.

Över tid har behovet av att anpassa lokaler och arbetsplatser till ändrade behov och förväntan hos både invånare och medarbetare ökat. Trots en allt större digitalisering finns det, och kommer fortsätta finnas ett stort behov av att kommunen erbjuder en fysisk plats för besök och arbete. Under de senaste åren har det också förts allt mer dialog med idéburen sektor om på vilka sätt samarbete kan stärkas. Lokalfrågan är en viktig pusselbit i kommande samarbeten inom detta område.

Det finns idag inget beslut om att bygga ett nytt stadshus eller att utveckla nuvarande byggnad. Under hösten 2020 och våren 2021 har AFRY på uppdrag av kommunstyrelsen i Eslövs kommun genomfört en förstudie av ett framtida stadshus i Eslöv. Förstudien utreder behov och önskemål gällande ett framtida stadshus med ett fokus på ett medarbetar- och invånarperspektiv och är tänkt att fungera som underlag för beslut om nästa steg i processen.

METOD OCH PROCESS

Förstudien har genomförts i tre faser: *omvärldsanalys, dialog och kunskapsinhämtning* samt *analys och sammanställning*. Arbetet initierades med en omvärldsspaning av stadshusets roll i ett framtida samhälle samt trender för framtidens arbetsplats. Det sammanställda materialet har sedan använts som grund för diskussion och inspiration i de dialogskapande momenten.

Störst fokus i processen har legat på fasen dialog och kunskapsinhämtning. Under våren 2021 har AFRY genomfört workshops med invånare, politiker och medarbetare i Eslövs kommun samt tagit fram underlag för dialog som kan användas vid kommunens arbetsplatsträffar (APT). Målet med dialogen var att skapa en inkluderande process där såväl medarbetare som invånare i Eslövs kommun får ge sin bild av hur ett framtida stadshus kan bli en attraktiv arbetsplats och mötesplats.

Resultatet av dialogerna och omvärldsbevakningen har slutligen analyserats och sammanställts i denna rapport.

OMVÄRLDSSPANING

Omvärldsspaning har skett inom två områden: framtidens stadshus och framtidens arbetsplats.

Framtidens stadshus

Under de senaste åren har det uppförts många nya stadshus i Sverige och Norden, både genom nybyggnation och omdaning av befintliga byggnader. Gemensamt för de stadshus som uppförts är önskan att skapa mer öppenhet och transparens. Det nya stadshusets funktion är att vara en mötesplats för kommunens invånare, civilsamhälle och lokala näringsliv. För att uppnå detta är en tydlig trend att samlokalisera den kommunala organisationen med andra verksamheter och publika funktioner såsom museum, bibliotek och stationshus.

Framtidens arbetsplats

Under lång tid har utvecklingen gått mot ett mer flexibelt arbetsliv. Den ökande digitaliseringen gör att många kan arbeta var och när de vill; en utveckling som accelererats av den pandemi som präglade de senaste två åren. Flera av de beteendeförändringar och arbetssätt som vi utvecklat under pandemin kommer vi ta med oss i framtidens arbetsliv men mycket pekar på att den fysiska arbetsplatsen fortsatt kommer fylla en stor funktion för mötet mellan medarbetare, samarbetspartners och kunder. Omvärldsspaningen av framtidens arbetsplats pekar på fyra delvis motstridiga trender:

- ökad flexibilitet svarar mot medarbetares olika behov
- större fokus på hälsa skapar bättre produktivitet
- effekter av pandemin kan bli mindre kontor med fler barriärer mellan team och avdelningar
- digitalisering och lärande är nyckeln till framgång

DIALOGRESULTAT

Resultatet av dialogerna kan sammanfattas i tre teman: Eslövs framtida stadshus som *arbetsplats*, *plats för invånare* och *demokratisk arena*. Överlag är de intervjuade grupperna relativt överens och har gemensamma viljeriktningar gällande ett framtida stadshus. Ett återkommande önskemål är att stadshuset ska vara en plats där alla kan mötas på ett enklare sätt. Man vill även att huset ska vara mer multifunktionellt med fler typer av verksamheter och aktiviteter.

Ett genomgående tema i de dialoger som genomförts är behovet att klargöra stadshusets roll i Eslövs framtid. Vad ska det bidra till i kommunen och vilka verksamheter ska finnas här?

FÖRSLAG TILL NÄSTA STEG

Nedan sammanfattas förslag på kompletterande åtgärder samt aspekter att studera vidare i nästa steg av processen:

- Fortsatt utredning och konsekvensbeskrivning (inklusive ekonomi och hållbarhet) av de tre föreslagna inriktningarna.
- Fördjupad och kompletterande trendspaning gällande faktorer som kommer påverka Eslövs framtida stadshus. Exempelvis klimatsäkring, digitalisering och attraktivitet.
- Kompletterande och fördjupad dialog. Pga. pandemin var möjligheten till involvering av invånare mycket begränsad. I den fortsatta processen bör fler grupper såsom barn, fastighetsägare och det lokala näringslivet involveras.
- Fortsatt dialog med medarbetare. En möjlighet att aktivt involvera medarbetarna i den fortsatta processen är att genomföra test av arbetsplatsprototyper och nya arbetsmetoder som exempelvis Malmömodellen "Stick ut"¹ eller att föra ut stadshusets verksamhet på olika pop-stationer. Testen kan ge input till den fortsatta utvecklingen av stadshuset och ökar medvetenheten om frågan.

¹ Stick ut är ett interaktivt forskningsprojekt vars syfte varit att utmana rådande normer kring arbete som vanligtvis bedrivs inomhus. Läs mer om projektet på s. 21.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
1 Inledning.....	6
2 Bakgrund	8
2.1 Vad är en förstudie?	8
2.2 Eslövs framtida stadshus.....	8
2.3 Metod och process.....	8
2.4 Avgränsning	9
3 Omvärldsspaning.....	10
3.1 Stadshuset historiskt och idag	10
3.2 Framtidens stadshus.....	11
3.2.1 Kristallen i Kiruna.....	11
3.2.2 Skara stadshus	12
3.2.3 Fröja Ånyo i Uppsala.....	13
3.2.4 Ängelholms nya stadshus	14
3.2.5 Kävlinge medborgarhus	15
3.2.6 Kristallen och Studio stadshuset i Lund	15
3.2.7 Borgernes hus i Odense	17
3.2.8 Byens hus i Roskilde	17
3.3 Framtidens arbetsplats.....	18
3.3.1 Trend 1: Flexibilitet för olika behov	19
3.3.2 Trend 2: Medarbetare som mår bra presterar bra.....	20
3.3.3 Trend 3: Effekter av pandemin - mindre kontor och större skrivbord	21
3.3.4 Trend 4: Digitalisering och lärande	22
4 Dialogresultat	23
4.1 Nulägesanalys.....	23
4.1.1 Stadshuset idag	23
4.1.2 Mötet mellan invånare och kommun	24
4.1.3 Mötet med andra intressenter	25
4.1.4 Kvaliteter i nuvarande stadshus	26
4.1.5 Utvecklingsmöjligheter för nuvarande stadshus.....	27
4.1.6 Konklusion nulägesanalys.....	30
4.2 Framtida behov och önskemål.....	30
4.2.1 Stadshusets framtida roll i kommunen	30
4.2.2 Mötet mellan invånare och kommun	32
4.2.3 Funktioner i ett framtida stadshus	33
4.2.4 Kreativ arbetsmiljö	34
4.2.5 Konklusion framtida behov och önskemål.....	35

5	Rekommendationer för framtiden	36
5.1	Tankar om ett framtida stadshus.....	36
5.1.1	Framtida arbetsplats.....	36
5.1.2	Plats för invånare	36
5.1.3	Demokratisk arena	37
5.2	Likheter och skillnader mellan grupperna	37
5.3	Effekter av pandemin.....	37
5.4	Möjliga inriktningar framåt	38
5.4.1	Bygga nytt	38
5.4.2	Bygga om	38
5.4.3	Inte bygga alls.....	38
5.5	Förslag till nästa steg.....	39
6	Referenser.....	40



1 Inledning

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Ett stort antal medborgare besöker stadshuset årligen, majoriteten av de politiska mötena förläggs här, och i huset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats. Långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar.

Över tid har behovet av att anpassa lokaler och arbetsplatser till ändrade behov och förväntan hos både invånare och medarbetare ökat. Trots en allt större digitalisering finns det, och kommer att fortsätta finnas ett stort behov av att kunna besöka eller arbeta från kommunen på plats. Under de senaste åren har det också förts allt mer dialog med idéburen sektor om på vilka sätt samarbete kan stärkas. Lokalfrågan är en viktig pusselbit i kommande samarbeten inom detta område.

Det finns idag inget beslut om att bygga ett nytt stadshus eller att utveckla nuvarande byggnad. Kommunstyrelsen tillsatte 2020 medel för att genomföra en förstudie kring Eslövs framtida stadshus. Förstudien är tänkt att fungera som underlag för kommande beslut.

De senaste 10 åren har det byggts många nya stadshus runtom i Sverige och än fler är planerade att uppföras under det närmsta decenniet. Historiskt har stadshuset varit en byggnad som ska spegla kommunens värderingar både som maktcentrum och demokratisk arena. I takt med att samhället och kommunens uppdrag utvecklats har även stadshusen omdanats. Att det just nu uppförs många nya stadshus kan vara ett tecken på att kommunens roll åter är under förändring.

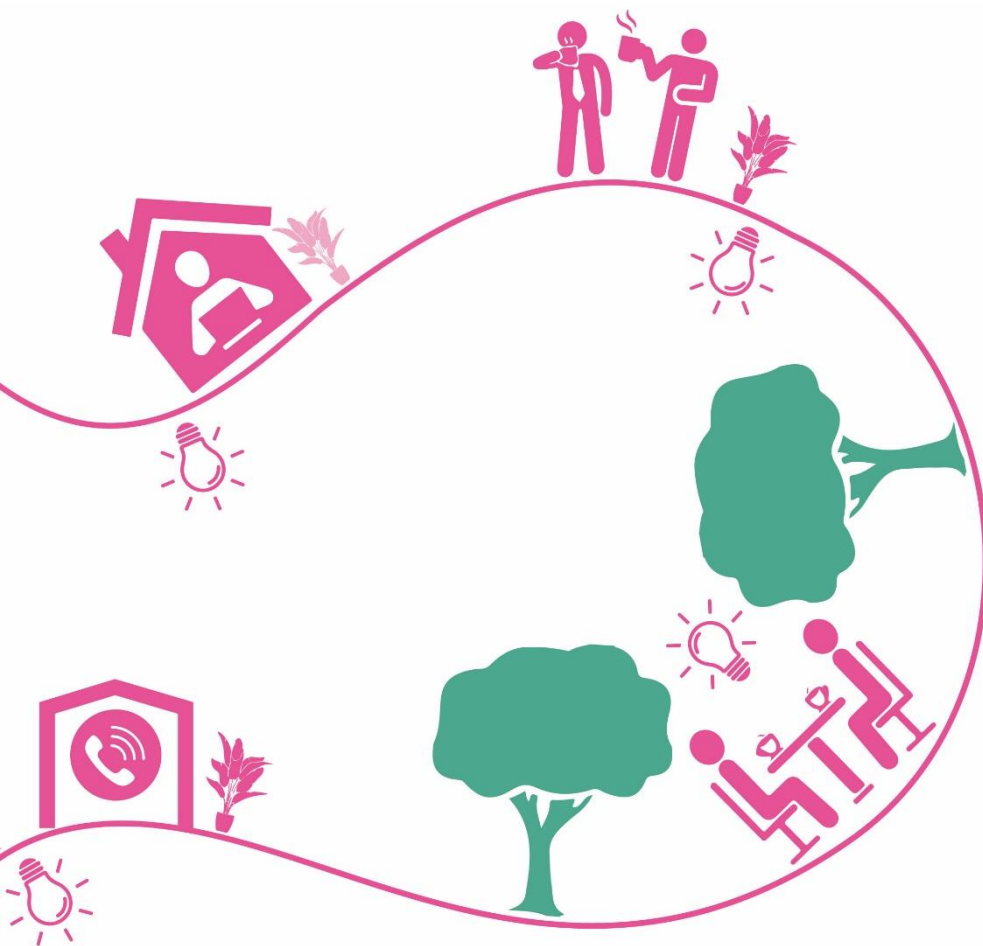
Vår globaliserade värld knyter oss allt tätare samman och skapar nya möjligheter till utbyte. Klimatkrisen utmanar våra samhällsstrukturer och vardagliga beteenden; vi behöver göra stora förändringar på kort tid. Parallellt sker en omfattande digitalisering och tekniska innovationer förändrar i allt snabbare takt hur vi organiserar produktion och arbete.

Denna utveckling ställer nya krav på kommunen som politisk organisation, offentlig myndighet och arbetsgivare. För att möta de utmaningar, och kunna utnyttja de möjligheter vi står inför krävs anpassning, uppfinningsrikedom och förändrade arbetssätt. Här vill Eslövs kommun ligga i framkant. Visionen är att 2025 vara Skånes bästa kommun att bo och verka i. Ett utvecklat framtida stadshus som stödjer kommunens processer och möter invånarnas behov kan vara en del i att uppnå visionen.

Covid-19-pandemin har lärt oss att vi behöver skapa flexibla och motståndskraftiga arbetsprocesser och utrusta våra lokaler för att tåla olika typer av påfrestningar. Pandemin kan med stor sannolikhet resultera i högre krav på möjlighet till distansering både på arbetsplatsen och i offentliga miljöer. Även fortsättningsvis kommer troligen mycket arbete att utföras på distans och allt mer av våra vardagliga sysslor ske på nätet. Med denna nyvunna krismedvetenhet blir det tydligt att vi behöver rusta oss även för andra typer av påfrestningar, som exempelvis extremväder till följd av klimatförändringar, sårbarheten i den ökade digitaliseringen, större ojämlikhet och demokratiskt underskott.

Den här rapporten är en förstudie gällande ett framtida stadshus i Eslöv. Syftet med studien är att utreda behov och önskemål vid en potentiell utveckling av stadshuset med ett fokus på *medarbetar- och invånarperspektiv*. I processen har invånare, politiker och medarbetare i Eslövs kommun intervjuats om vilka behov och önskemål ett nytt stadshus behöver svara mot.

Genom en inkluderande process som speglar kommunens värdeord *engagemang, nyskapande och allas lika värde* har Eslöv startat arbetet med att utreda förutsättningarna för ett nytt stadshus som kan bidra till ökad tillgänglighet och demokrati såväl som bättre arbetsmiljö och mer effektiva processer.



2 Bakgrund

I detta kapitel beskrivs vad en förstudie är och hur arbetet med förstudien av Eslövs framtids stadshus har genomförts.

2.1 Vad är en förstudie?

Syftet med en förstudie är att undersöka förutsättningar för ett framtida projekt eller arbete. En förstudie bygger på en nulägesanalys där olika behov, viljor och villkor rörande det tänkta projektet belyses inför ett fortsatt arbete. Förstudies funktion är att resultera i ett beslutsunderlag och en viljeriktning för ett eventuellt framtida genomförande.

2.2 Eslövs framtida stadshus

AFRY har sedan november 2020 genomfört en förstudie av Eslövs framtida stadshus. Syftet med förstudien har varit att utreda behov och önskemål vid en potentiell utveckling av ett framtida stadshus med ett fokus på ett *medarbetar- och invånarperspektiv*. I nuläget finns inget politiskt beslut om att bygga nytt eller utveckla nuvarande stadshus. Förstudien är första steget i en process att utveckla framtidens stadshus och fungerar som underlag för beslut om nästa steg.

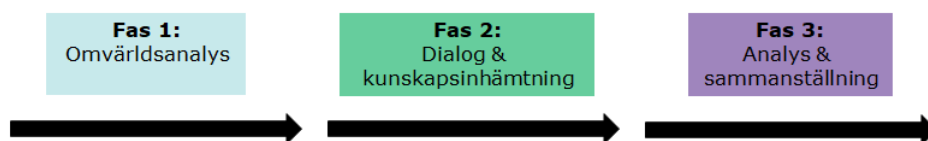
Med förstudien av ett framtida stadshus i Eslöv har AFRY sökt svar på frågor som rör hur det nuvarande stadshuset används och fungerar idag - samt hur dess brukare ser att ett framtida stadshus kan utvecklas och ta form. Förstudien undersöker vad som fungerar bättre och sämre idag, samt hur ett framtida stadshus kan möta framtida behov. Genom att lyfta olika inspirerande exempel från andra delar av landet från vår omvärldsanalys har vi belyst frågan om vad ett stadshus och en modern arbetsplats idag kan vara.

Förstudiens huvudintressenter har varit kommunens invånare, politiker och medarbetare. Målet har varit att förstudien ska visa på vilka behov ett framtida stadshus behöver svara mot, samt skapa engagemang och nyfikenhet hos medarbetare och kommuninvånare för hur ett framtida stadshus kan bli en modern arbetsplats och mötesplats för kommunens invånare och andra intressenter.

2.3 Metod och process

Förstudiens arbete har varit en process i tre faser; *omvärldsanalys, dialog och kunskapsinhämtning* samt *analys och sammanställning*. Processen, som har haft ett fokus på brukarinvolvering och medborgardialog, grundas på en dialogmetod som har utvecklats av Art Council i England och konsulten Emily Johnsson/Wish Tree.

Tre faser



Figur 1. Figuren visar förstudiens process uppdelat i tre faser.

Fas 1 - Omvärldsanalys

Förstudiens dialogskapande moment har tagit avstamp i en omvärldsanalys som genomfördes efter projektets uppstart under vintern 2020. Omvärldsanalysen har undersökt och samlat aktuell kunskap det framtida stadshusets roll i samhället som mötesplats och demokratisk arena samt den moderna arbetsplatsens funktioner, lokaler, teknik och kultur. Materialet har sedan implementerats i de dialogskapande momenten för att främja tankar och diskussion om behov i ett framtida stadshus.

Fas 2 - Dialog och kunskapsinhämtning

Under våren 2021 har AFRY fört dialog och samlat in synpunkter, idéer och kunskap från invånare, politiker och medarbetare i Eslövs kommun. De dialogskapande momenten har genomförts i form av workshops samt diskussion i anslutning till medarbetares APT-möten. Workshoparna har riktat sig till fyra olika fokusgrupper; invånare, politiker, ledningsgrupp och medarbetare. Diskussioner under APT genomfördes av chefer och medarbetare för att fånga upp ytterligare tankar och komplettera diskussion och resultat från workshoppen med medarbetare. Totalt uppskattas ca 200 personer ha deltagit i dialogerna.

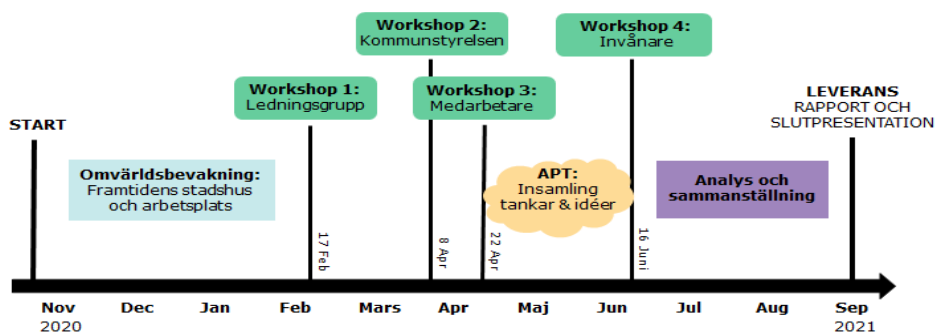
Fas 3 - Analys och sammanställning

Avslutningsvis analyserades de insikter och den kunskap som inhämtats från tidigare genomförda aktiviteter och moment; diskussioner med beställare, omvärldsanalys och dialogmöten. Förstudiens process och analys har sammanställts i denna slutrapport. Rapporten kan ses som en utgångspunkt för det fortsatta arbetet med förslag till hur utvecklingen av ett framtida stadshus i Eslöv kan tas vidare.

2.4 Avgränsning

Dialogmomenten har på grund av rådande pandemi fått genomföras digitalt. Tack vare goda tekniska verktyg har förstudiens process ändå kunnat utföras med bibehållen kvalitet. Att alla dialogmoment har genomförts digitalt har dock påverkat invånarnas möjlighet till medverkande i processen. Det har dels varit svårare att nå ut med inbjudan och information till invånare, dels krävts tillgång till dator, surfplatta eller mobil samt ett visst tekniskt kunnande för att delta. En majoritet av de invånare som medverkat i dialogen har varit representanter för olika föreningar. De tankar och idéer från invånare som presenteras i denna rapport kan därför inte ses som representativa för Eslövs invånare i stort utan speglar den deltagande gruppens perspektiv och intressen.

Tidslinje



Figur 2. Figuren visar en tidslinje över förstudiens process som illustrerar utvalda moment från start till slut.

3 Omvärldsspaning

I detta kapitel presenteras en sammanställning av den omvärldsspaning som genomförts våren 2021 om framtidens stadshus och arbetslivets utveckling.

3.1 Stadshuset historiskt och idag

Stadshuset är i de flesta kommuner en centralt lokaliserad byggnad som inrymmer kommunens politiska och administrativa organisation. Beroende på lokala historiska förhållanden har stadshuset olika benämningar i olika kommuner bl.a. förvaltningshus, kanslihus, kommunalhus, kommunhus, kommunalkontor, nämndhus och rådhus. Stadshusets historiska föregångare är just rådhuset och i Danmark och Norge heter stadshuset fortfarande rådhus.

Många av Sveriges stadshus är byggda under 1800-talets andra hälft samt mellan 1950-75. Det beror på att kommunens ansvar och uppgifter förändrades under dessa årtionden vilket även ställde nya krav på byggnaderna. Under mitten av 1800-talet växte kommunernas uppgifter, antalet tjänstemän utökades och råden ersattes av stadsfullmäktige. Med de nya stadshusen som rymde en större administration ville man utstråla makt. Byggnaderna är ofta centralt belägna och ritade av kända arkitekter.

Under 1900-talet växte den lokala demokratin och förvaltningen fram och kommunen fick ansvara för bl.a. utbildning, samhällsplanering och omsorg. I två omgångar på 1950- och 70-talen slogs mindre kommuner ihop till större enheter för att bättre klara av de nya uppgifterna. Nya stadshus uppfördes i de nybildade kommunerna för att skapa en känsla av sammanhang och framåtanda. Byggnaderna är ofta moderna skapelser som ska spegla kommunens självförtroende och framtidstro.

Det senaste årtiondet har många nya stadshus byggts i Sveriges kommuner. Kanske är det ett tecken på att kommunens roll åter är under förändring. Faktorer som en åldrande och mer diversifierad befolkning, individualisering och ny teknik som exempelvis AI förändrar produktion och arbetssätt.

Åsa Melvanus, f.d. digitaliseringschef i Lunds kommun menar i en artikel på kommunens hemsida² att kommunen måste hitta nya, mer kostnadseffektiva sätt att leverera välfärdstjänster till sina invånare. I Lund ska de nya arbetssätten utvecklas i den tillfälliga labbmiljön "Studio stadshuset" där kommunens anställda tillsammans med civilsamhälle och lokalt näringsliv "praktiserar nya agila arbetssätt och snabbt tar fram nya lösningar och prototyper."

Arbetslivet har förändrats drastiskt under det sista årtiondet. Digitaliseringen skapar snabbare processer och ger oss möjlighet att arbeta när vi vill, var vi vill och med vem vi vill. Invånare kan idag möta kommunen via hemsida, mejl, telefon, chatt och social media. Dygnet runt, året runt. I takt med att kommunikationskanalerna blir fler och tillgängligheten ökar ställs också högre krav på tydlig och snabb information samt effektiv och transparent ärendehantering.

Vilken roll har ett fysiskt stadshus i denna digitala framtid? Som mötesplats för kommunens invånare, som arbetsplats för kommunens anställda och som symbol för kommunens vision och värderingar? En tydlig utveckling under det senaste årtiondet är att kommunen i allt större utsträckning vänder sig utåt. Ett exempel är trenden med

² Lunds kommun, *Studio stadshuset lockar till innovation*

kontaktcenter som en tydlig väg in i kommunen där invånare och näringsliv kan få svar på frågor och guidas rätt i organisationen. Ett annat att det blir allt vanligare att samlokalisera stadshus med offentlig verksamhet såsom bibliotek, kulturhus, museum och restauranger. På olika sätt försöker kommunen komma närmare invånarna och tillgängliggöra sin verksamhet.

Med det senaste årets pandemin har digitaliseringen tagit ett stort kliv framåt samtidigt som stora sårbarheter i samhällsstrukturen har blottlagts. Vi har snabbt fått ställa om våra organisationer, hitta sätta att nå ut med information till de utan digital kompetens, motverka fake news och fundera kring hur vi skapar sammanhang och mening när vi inte kan ses.

Är det något pandemin lärt oss är det att vi måste öka vår resiliens mot olika typer av kriser. Den här gången var det pandemi, nästa gång kommer påfrestningen i form av en värmebölja, skyfall, cyberattack, desinformationskampanj eller något som vi idag har svårt att föreställa oss. Det ställer höga krav på ett stadshus och kommunal organisation som är såväl flexibel och resiliens, som anpassad efter invånarnas olika behov.

3.2 Framtidens stadshus

Under de senaste åren har det uppförts många nya stadshus i Sverige och Norden, både genom nybyggnation och ombyggnation av befintliga byggnader. Flera kommuner väljer att bygga helt nytt men det finns även de som kompletterar och utvecklar nuvarande bebyggelse. Gemensamt för de stadshus som uppförts de senaste åren är önskan att skapa mer öppenhet och transparens. Stadshuset ska vara en mötesplats för kommunens invånare, civilsamhälle och lokala näringsliv. För att uppnå detta är en tydlig trend att samlokalisera den kommunala organisationen med andra verksamheter och publika funktioner såsom museum, bibliotek och stationshus.

I detta avsnitt presenteras exempel på planerade eller nybyggda stadshus runt om i landet samt en utblick över Öresundsund till Roskilde och Odense.

3.2.1 Kristallen i Kiruna

Förra året påbörjades stadsflytten i Kiruna. Flera byggnader med stort historiskt värde har fått följa med till den nya stadskärnan men stadshuset är en av de funktioner som man har valt att bygga nytt. Inflyttning i det nya stadshuset Kristallen, som är finansierat av LKAB, ägde rum sommaren 2018.

"Kristallen är kirunabornas vardagsrum"

I byggnaden har man valt att kombinera den kommunala förvaltningen med ett konstmuseum. Förhoppningen är att skapa en välkomnande miljö med känsla av gemenskap där festligheter, konserter, dans och teater ska äga rum. Det ska vara "kirunabornas vardagsrum" där människor kan mötas, vistas och arbeta omgivna av konst och kultur.

Det danska arkitektföretaget Henning Larsen Architects vann det prestigefulla uppdraget att rita stadshuset, som de döpt till Kristallen. Byggnaden har motsvarande storlek, funktion och kvalitet som Kirunas föregående stadshus, Igloo. Kiruna kommun ställde krav på att byggnaden skulle ha hög arkitektonisk kreativitet, samt uppfylla hög miljöstandard - en utmaning i ett kallt klimat. Arkitekternas ambition var att med

det nya stadshuset skapa skimrande detaljer och en atmosfär av demokrati. I byggnaden har flera byggnadsminnen från det gamla stadshuset återanvänts bl.a. huvudentrés handtag (formade som den samiska trumman), konstverket Kiirunavaara och det gamla stadshusets klocktorn, som ska placeras på torget utanför Kristallen.

Se hur stadshuset ser ut invändigt [här](#).

Utmärkande för Kristallen

- Återbruk av byggnadsminnen från det gamla stadshuset
- Fokus på konst och kultur
- Hög miljöprestanda



Figur 3. Kristallen i Kiruna. Foto: Henning Larsen Hufton + Crow Skriv.

3.2.2 Skara stadshus

I november 2019 invigdes Skaras nygamla stadshus i det renoverade Djäknehuset. Byggnaden, som uppfördes 1871, är ritad av den kända arkitekten Hugo Zettervall och har fram till 2017 tjänat som skola i olika former, först som allmänt läroverk och senare gymnasieskola.

I renoveringen har viktiga arkitektoniska och historiska detaljer och miljöer i huset bevarats. Lokalerna har moderniserats för att få ett väl fungerande stadshus för såväl invånare som politiker och tjänstepersoner. Idag huserar huset drygt 110 politiker och tjänstepersoner. Skara kommun menar att de vill möta framtidens behov av mer samverkan, snabbare processer och digitalisering med en aktivitetsbaserad arbetsmiljö. Delar av stadshuset är tillgängligt för allmänheten med medborgarservice i entréplan och kommunfullmäktigemöten en våning upp i aulan. I kontaktcentret finns lounge med datorer, fritt wifi och mötesrum. Här återfinns även turistbyrå och det jobbar en flerspråkig kommunvägledare och växeltelefonister i kontaktcentret.

Utmärkande för Skara stadshus

- Historisk byggnad blir nytt stadshus
- Aktivitetsbaserad arbetsmiljö för medarbetarna
- Fokus på tillgänglighet för invånarna



Figur 4. Skara stadshus. Foto: Skara kommun.

3.2.3 Fröja Ånyo i Uppsala

2017 påbörjades förberedelserna för renovering och utbyggnad av Uppsalas stadshus. Det befintliga stadshuset "Fröjas sal" uppfördes 1964, men byggdes inte färdigt i sin helhet. Med den nya utbyggnaden "Fröja Ånyo", ritad av Henning Larsen Architects, sluts kvarteret i enlighet med de ursprungliga ritningarna. Ambitionen är att det nya stadshuset ska bli mer tillgängligt för alla som bor i och besöker Uppsala. I det nya stadshuset kommer det bland annat finnas utställningar, kontaktcenter, reception, konferenscenter, restaurang och kafé.

Hösten 2021 ska 1650 medarbetare och politiker flytta in i det nya stadshuset. Den nya byggnaden kommer att innehålla sammanträdessalar för kommunfullmäktige och kommunstyrelsen samt mötesrum. Målet är att det nya huset både ska fungera som demokratisk mötesplats och bli en väl fungerande arbetsplats för de anställda. Även Uppsala har valt en aktivitetsbaserad arbetsmiljö med öppna och flexibla arbetsytor istället för att varje medarbetare har sitt eget skrivbord och rum. En prototyp över arbetsplatsernas utformning byggdes upp i nuvarande kommunhus i syfte att testa och utvärdera arbetsmiljön. Erfarenheterna från pilotprojektet har sedan legat till grund för de nya lokaler som byggs i stadshuset.

Se [bilder](#) och [filmer](#) från bygget.

Utmärkande för Uppsala stadshus

- Utbyggnad av befintligt stadshus
- Blandade funktioner med bl.a. service, konst och kafé
- Prototyper har använts som en del av processen att utveckla stadshuset

3.2.4 Ängelholms nya stadshus

I juni 2019 fattade Ängelholms kommun beslut om att bygga ett nytt stadshus i anslutning till stationen då nuvarande stadshus är i dåligt skick och för trångt för kommunens verksamhet. Det nya stadshuset blir en del av utvecklingen i det nya stationsområdet. Under sommaren och hösten 2020 var ett förslag till detaljplan för stationsområdet ute på samråd. Hur stadshuset ska se ut är ännu inte bestämt. Tanken är att Ängelholms barns lekfulla och konstnärliga sidor ska vara med och forma det nya stadshuset. Det ska ske genom forskningsprojektet "Lek för demokrati" som Ängelholms kommun tillsammans med fyra andra aktörer tilldelats 2,5 miljoner kronor för att genomföra.

Lek för demokrati

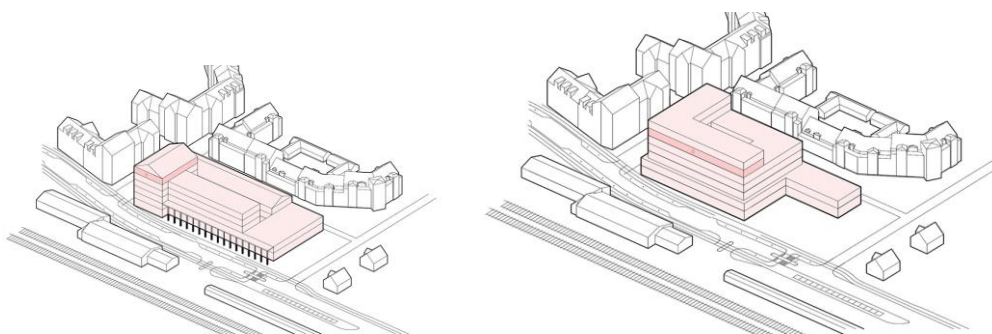
Lek för demokrati är ett samverkansprojekt mellan Form/Design Center, Konstfrämjandet Skåne, Lunds tekniska högskola vid Lunds universitet, Tankesmedjan Movium vid SLU och Ängelholms Kommun. Fokus i projektet är barn och ungas rätt att vara med och forma den offentliga miljön. Forskningsprojektet genomförs inom Formas utlysning Gestaltad livsmiljö och syftar till att utveckla en ny tvärdisciplinär arbetsmetod som diskuterar demokrati, arkitektur, stad, design och där det offentliga rummet gestaltas utifrån konstnärliga processer och barns lek.

"Att inkludera Ängelholms yngsta invånare blir en styrka i ett så symbolladdat projekt som ett stadshus. Vi tar leken på allvar och bidrar till helt ny forskning om barns delaktighet i stadsutveckling"
 - Pernilla Theselius, stadsarkitekt i Ängelholms kommun

Läs mer om [Lek för demokrati](#) och [se filmen](#) om projektet.

Utmärkande för Ängelholms stadshus

- Fokus på forskning och metodutveckling
- Fokus på barnperspektivet och deras delaktighet i demokrati
- Barn involveras i utvecklingsprocessen



Figur 5. Ängelholms nya stadshus. Illustration: Ängelholms kommun.

3.2.5 Kävlinge medborgarhus

2015 startade planeringen för ett nytt medborgarhus i Kävlinge med syftet är att skapa en välkomnande och inspirerande mötesplats som ger mervärde genom ökad tillgänglighet för medborgarna. Det nya medborgarhuset, med ett kombinerat bibliotek, aktivitetshus, arkiv och kommunhus beräknas stå klart våren 2023.

Kävlinges nya medborgarhus kommer att ligga strategiskt placerat, alldeles intill järnvägsstationen i den nya stadsdelen Stationsstaden. Ambitionen är att skapa en central mötesplats där en stor del av den kommunala servicen samlas så att invånare kan utföra sina ärenden på en och samma plats.

I husets entréplan kommer det att finnas bibliotek, forskarrum, det kommunala bostadsbolagets "bobutik" och kommunens kundtjänst. Ambitionen är att bibliotekslokalerna ska uppmuntra till samarbete med förskola, grundskola och vuxenutbildning, samt vara en plats som lockar till lärande och utveckling. Det nya medborgarhuset har även fler och bättre lokaler för kommunens föreningsliv, vilket möjliggör fler medborgardagar och externa konferenser.

"Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och kommer i det nya huset att få en flexibel och kreativ arbetsmiljö som främjar samarbete mellan våra olika verksamheter. Dessutom kommer vi ännu närmre stationen vilket gör det enkelt att pendla hit från större delen av Skåne"

Mikael Persson, kommundirektör

På översta våningen planeras för fullmäktigesal som kan delas i två eller öppnas helt och skapa plats för ett stort antal deltagare. På samma våning finns bokningsbara mötesrum, fika- och mötesytor samt takterrass. På våning två och tre byggs aktivitetsbaserade arbetsplatser för tvåhundra medarbetare med gemensam lounge, olika arbetsplatser och mötesrum i varierande storlek.

Kävlinges nya medborgarhus kommer att certifieras med Miljöbyggnad Guld, den högsta miljöcertifieringen.

Utmärkande för Kävlinges medborgarhus

- Ökad tillgänglighet för invånarna när fler ärenden kan utföras på samma plats
- Olika verksamheter samutnyttjar bygganden
- Fler lokaler för föreningslivet
- Hög miljömedvetenhet

3.2.6 Kristallen och Studio stadshuset i Lund

Lund har under 2010-talet utvecklat två olika stadshuskoncept med olika funktion som kompletterar varandra. Kristallen har en mer traditionell kommunhusfunktion medan Studio stadshuset fungerar som en innovationsarena för kommunens verksamheter, näringsliv och ideella sektor.

Kristallen

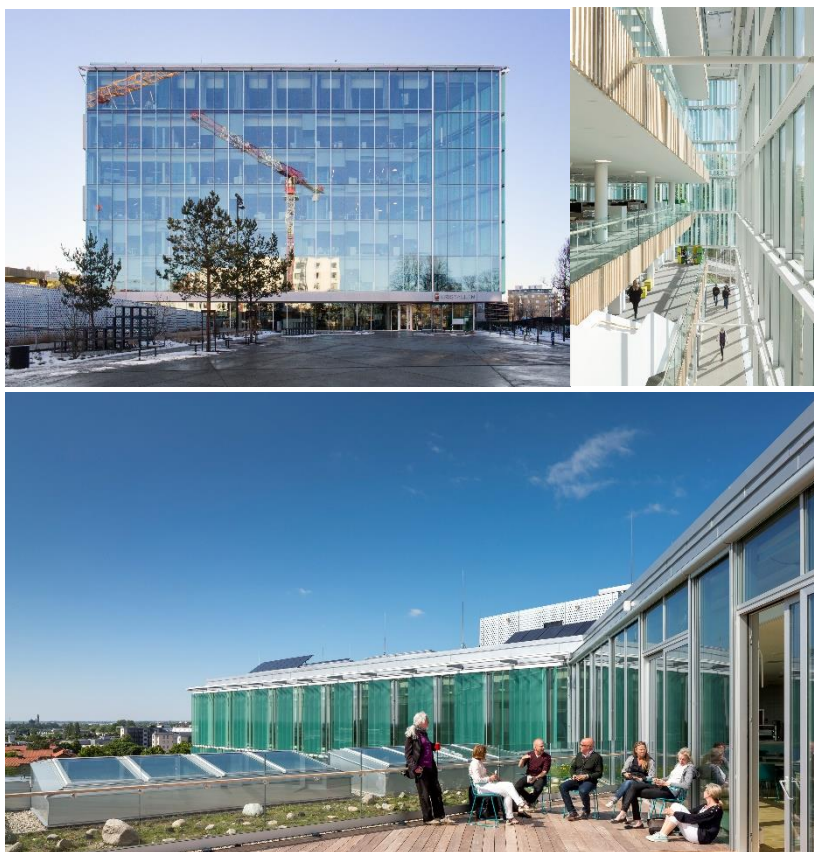
Våren 2014 flyttade 500 av Lunds kommuns anställda in i det nya stadshuset Kristallen. I det nya huset finns socialförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, tekniska förvaltningen, miljöförvaltningen och serviceförvaltningen. Då socialförvaltningens verksamhet ställer högre krav på säkerhet är kommunhuset inte helt öppet för

allmänheten. I bottenplanet finns en reception och servicekontor för enklare ärenden. Den som vill besöka en tjänsteperson måste mötas upp i receptionen.

Lokalerna är planerade efter ett aktivitetsbaserat arbetssätt med öppet kontorslandskap, gott om små "tysta rum" och ett varierat utbud av möteslokaler. På sjunde våningen i Kristallen finns de anställdas lunchrestaurang med utsikt över stora delar av Lund. Här finns soldäck med ängsgräs och blåklockor för att främja den biologiska mångfalden. Solpaneler finns på taket och 40 borrhål förser huset med geotermi för värme och kyla.

Utmärkande för Kristallen

- Traditionellt stadshus som huserar många av kommunens förvaltningar
- Aktivitetsbaserad arbetsmiljö
- Stort fokus på ekologisk hållbarhet



Figur 6. Lunds stadshus Kristallen. Foto: Lunds kommun.

Studio stadshuset

I december 2019 beslutade Lunds kommunstyrelse att det gamla stadshusets källare och bottenplan ska få en tillfällig användning för möten, arbetsplatser och projekt. Det gamla stadshuset, som stått tomt sedan kommunkontoret lämnade det 2018, har under hösten 2020 blivit Lunds kommuns kreativa arena; en plats där kommunens anställda möts över organisationsgränserna och där samarbete och innovation stimuleras.

“För att ha råd med välfärd i framtiden behöver vi leverera välfärdstjänster på nya sätt, och vi måste få upp farten för att klara av det. Tanken är att skapa en miljö där vi praktiserar nya agila arbetssätt och snabbt tar fram nya lösningar och prototyper.”

Åsa Melvanus, f.d. digitaliseringschef Lunds kommun

Ambitionen i upprustningen har varit att ta tillvara på husets kvaliteter och använda återbruk i möblering och inredning. Studenter från Ingvar Kamprads Design Center har haft som sommarjobb att måla och inreda lokalerna och personal från Konsthallen har hjälpt till att hänga tavlor. I Studio stadshuset finns en lounge, ett flertal grupprum att boka för kortare eller längre tid, en tv-studio, en verkstad och en avdelning med rum som passar för workshops och möten.

Utmärkande för Studio stadshuset

- Återanvändning av en gammal byggnad
- Tillfällig arena för innovation och idéutveckling
- Hög grad av återbruk

3.2.7 Borgernes hus i Odense

2014 beslutade Odenses byråd (kommunfullmäktige) att skapa en ny samlingsplats i staden i form av ett Borgernes Hus (medborgarnas hus). En av de centrala tankarna för mötesplatsen var att skapa nya sätt för kommunen och invånarna att mötas och bli klokare och starkare tillsammans. I början av 2017 startade ombyggnationen av Huvudbiblioteket och i november samma år öppnade Borgernes hus. Tanken är att huset ska fungera som en modern samlingsplats med utrymme för demokrati, föreläsningar, volontärarbete och föreningsliv. I Borgernes hus finns Huvud- och musikbiblioteket, Medborgartjänst och Volontärcenter Odense. Flera av de traditionella stadshusfunktionerna har omprövats i ett modernt sammanhang - med lärande, spridning och civilsamhället som vägledande principer. I huset möts bl.a. kommunen, privata aktörer, medborgare, föreningar och volontärer. Odense hoppas att de nya relationer som uppstår utvecklas till nya samarbeten till förmån för kommunens invånare.

Utmärkande för Borgernes hus

- Ombyggnation av det tidigare Huvudbiblioteket
- Samutnyttjande mellan olika funktioner
- Fokus på samarbete mellan kommun, näringsliv, frivilligsektor och invånare

3.2.8 Byens hus i Roskilde

Idéen om ett Byens hus (Stadens hus) i Roskilde startade 2013 med att byrådet (kommunfullmäktige) beslutade att det tidigare rådhusets lokaler skulle lånas ut till föreningar och aktörer med kulturella och ideella ändamål. Genom en omfattande involveringsprocess med invånare och ideell sektor formulerades sedan en vision för Byens hus som antog politiskt året därpå.

Byens hus består idag av två historiska byggnader i Roskilde centrum; det gamla rådhuset och det gamla sjukhuset. Tillsammans har de två byggnaderna en yta på 3000 m² med lokaler i varierande storlek från mindre mötesrum till den gamla byrådsalen med sin kulturhistoriska miljö. Det finns plats för både planerade och slumpmässiga möten mellan människor: större medborgarmöten, tillfälliga utställningar, intima nätverksmöten, experiment med nya initiativ och klassiskt föreningsarbete.

Visionen är att Byens hus ska vara:

- Ett permanent offentligt möte
- En utpost för alla aktörer
- En katalysator för stadslivet
- En plats för studenter

Principerna för Byens hus är:

- För alla
- Gemensamt ansvar
- Bara fråga

Som invånare kan du låna lokaler i Byens hus för ideella ändamål och för att testa nya idéer. Har du ett kommersiellt syfte eller bor utanför Roskilde kommun måste du däremot betala hyra. Det går inte heller att låna lokaler till evenemang av privat karaktär.

Utmärkande för Byens hus

- Resultatet av en samskapandeprocess
- En tillgänglig resurs för stadens invånare

3.3 Framtidens arbetsplats

Under lång tid har utvecklingen gått mot ett mer flexibelt arbetsliv. Digitaliseringen gör att många kan arbeta var och när de vill. En utveckling som accelererat under pandemin. Flera av de beteendeförändringar och arbetssätt som vi utvecklat under det senaste året kommer vi ta med oss i framtidens arbetsliv. Hemarbetet har för många gjort det lättare att få ihop livspusslet med mer tid till sömn, träning och familj. Distansarbetet har även skapat högre produktivitet. Samtidigt saknar många de sociala kontakterna och det ämnesmässiga utbytet. Fler tycker det är svårt att sätta gränser mellan arbete och fritid samt att få stöd från chefen.

Förändringar som många hoppas består efter pandemin:

- Mer flexibelt användande av hemmakontoret
- Mer användning av digital kommunikation
- Färre resor

Arkitektbyrån Gottlieb Paludan har tillsammans med AFRY genomfört en undersökning om distansarbete som visar att för erfarna medarbetare innebär distansarbete få avbrott och hög produktivitet medan yngre medarbetare har större behov av tät kontakt med såväl kollegor som ledare. När den fysiska arbetsplatsen inte längre

fungerar som ett samlande element för organisationen är ledarskapet avgörande för om medarbetarna trivs med sitt hemarbete.

Vad blir kontorets roll i ett alltmer digitaliserat och flexibelt arbetsliv? Mycket pekar på att den fysiska arbetsplatsen fortsatt kommer fylla en stor funktion för mötet mellan medarbetare, samarbetspartners och kunder.

I vår omvärldspaning av framtidens arbetsplats i Sverige, Europa och Nordamerika har vi hittat fyra övergripande och delvis motstridiga trender:

- ökad flexibilitet svarar mot medarbetares olika behov
- större fokus på hälsa skapar bättre produktivitet
- effekter av pandemin kan bli mindre kontor med fler barriärer mellan team och avdelningar
- digitalisering och lärande är nyckel till framgång

Att kombinera mindre kontorsyta och flexibla flyttbara möbler med ökade krav på möjlighet till social distansering ställer höga krav på uppfinningsrikedom gällande planlösning. Tydligt är att det i framtidens arbetsliv blir än viktigare med en lärande organisation som följer med i teknikutvecklingen och ställer om efter nya trender, samt att den fysiska arbetsplatsen behöver stödja dessa behov.

3.3.1 Trend 1: Flexibilitet för olika behov

Det traditionella kontoret är planerat efter tre typmiljöer: den individuella arbetsplatsen, konferensrummet och pentryt. I takt med att arbetets innehåll har förändrats med ökat fokus på kunskaps- och kompetensöverföring ställs nya krav på arbetsplatsens utformning. Men det råder delade meningar i synen på hur den fysiska utformningen av framtidens kontor ska se ut.

”Öppna landskap varken främjar en särskilt effektiv eller hälsosam arbetsmiljö”

Katarina Gospic, hjärnforskare

Enligt en undersökning från Castellum³ föredrar personer under 25 år öppna landskap medan personer mellan 26 och 64 år hellre arbetar i mindre kontorsrum tillsammans med sina närmaste kollegor. Hjärnforskaren Katarina Gospic tror att detta beror på att yngre människor växt upp med att hela tiden bli avbrutna och det därför finns en föreställning om att de är bättre på ”multi-tasking”. Forskningen pekar i motsatt riktning: den mänskliga hjärnan har svårt att hantera upprepade störningsmoment oavsett ålder och behöver koncentration för att kunna prestera.⁴

”Kontoret är och förblir arbetslivets mötespunkt.”

För att skapa en god och kreativ arbetsmiljö är det viktigt att inse att de anställda är olika och att arbetsmomenten under dagen skiljer sig åt. Framtidens kontor är därför en hybridlösning med fler och större ytor för samarbete och interaktion men erbjuder även utrymmen för ostört ensamarbete.

³ Castellum, *Framtidens kontor* s. 8

⁴ Castellum, *Framtidens kontor* s. 10

I dag är de flesta kontor inte optimalt utnyttjade, redan innan pandemin stod över 50 procent av alla kontorsarbetsplatser tomma.⁵ För att svara mot nya behov och bättre utnyttja lokalens kapacitet har aktivitetsbaserade arbetsplatser varit en stark trend de senaste åren. I ett aktivitetsbaserat kontor har medarbetarna inte några fasta platser utan olika hemvister beroende på projekt och arbetsuppgifter. Det aktivitetsbaserade kontoret bygger på olika zoner som alla har särskilda funktioner i form av tysta avdelningar som främjar koncentrerat arbete, mötesrum i olika storlekar för fysiska möten, projektarbete och telefonsamtal samt sociala avdelningar som loungers, lunch- och fikarum.

Kontoret är och förblir arbetslivets mötespunkt. Det är en plats där man ska mötas och skapa värde tillsammans, och därför måste kontorsmiljön tillåta att människor är olika, gör olika saker och har varierande behov från dag till dag.

En optimal arbetsplats erbjuder:

- Ett stort utbud av olika arbetsytor
- Lokaler som varierar i både utseende och känsla
- Rum för ostört arbete
- Mötesrum i olika storlekar
- Sociala ytor som lunchrum och loungers

3.3.2 Trend 2: Medarbetare som mår bra presterar bra

I ett allt mer flexibelt arbetsliv kan det vara svårt att hitta en sund balans mellan arbete och fritid. De anställdas hälsa och välbefinnande är samtidigt förutsättningar för kreativitet och effektivitet, värden som är viktiga för framgångsrika verksamheter. Enligt siffror från Arbetsmiljöverket presterar medarbetare med arbetsplatsproblem betydligt sämre än de som trivs på sin arbetsplats. Det nya arbetslivet ställer därför högre krav på arbetsgivaren att främja ett gott arbetsklimate och medarbetarnas välmående. Utöver bra arbetsmiljö är högt engagemang i verksamheten en faktor som bidrar till god hälsa.

Forskning visar att inomhusmiljöer som skapar en utomhuskänsla minskar våra stresshormoner och ökar vårt psykiska välmående.⁶ En god inomhusmiljö i form av god luftkvalité, temperatur i lokalen, tillgång till grönskande växter, isolering från störande buller samt att arbetsgivaren uppmuntrar till fysisk aktivitet och goda matvanor kan främja medarbetarnas hälsa. Idag finns det också olika hälsocertifieringar av kontor som tar hänsyn till bland annat luft, ljud, ljus, vatten, rörelse och sinnesintryck.

God inomhusmiljö kännetecknas av:

- God luftkvalité, ljussättning och temperatur i lokalen
- Exempelvis grönskande växter, vatten i rörelse och naturljud som stimulerar våra sinnen
- Isolering från störande buller

⁵ IVA, *Resurseffektivitet Fakta och trender mot 2050* s. 20 samt Byggindustrin, Afry: "Dags att se över dimensioneringen för kontor"

⁶ Medicinsk vetenskap nr 3/2018

StickUt – arbeta utomhus

Under två år har Malmö universitet tillsammans med Malmö stad bedrivit det interaktiva forskningsprojektet StickUt Malmö vars syfte är att utmana rådande normer kring arbete som vanligtvis bedrivs inomhus. För hitta nya former för ett mer innovativt och hållbart arbetsliv har projektdeltagarna provat och utvärderat olika former för arbete utomhus. Deltagarna i projektet upplever att arbetet utomhus ger ökad koncentrationsförmåga, stimulerar kreativitet, verkar avstressande och bryter stillasittande. De utmaningar deltagarna upplevt är att bryta invanda mönster för hur arbete ska bedrivas, ogynnsamma väderförhållanden, och att hitta rätt utrustning för olika typer av arbetsuppgifter.

Vill du veta mer?

Se en [film om projektet](#) eller ladda ner [handboken för utomhusarbete](#).

3.3.3 Trend 3: Effekter av pandemin - mindre kontor och större skrivbord
 Pandemin har drastiskt ändrat våra beteenden och visat på svagheter i våra samhällsstrukturer. Det gäller i hög grad våra kontorsmiljöer och arbetssätt. De flesta undersökningar pekar på att en stor andel av medarbetarna kommer arbeta hemifrån även efter pandemin. För att svara mot de nya behoven kommer våra arbetsplatser förändras i både disposition och storlek. En artikel i The Guardian menar att den största förändringen som pandemin för med sig är hur vi ser på arbetsplatsen. Från att co-working-trenden varit stark de senaste åren med kontorshotell och coffice, där man möts över organisatoriska gränser och branscher, kommer framtidens kontor röra sig bort från öppna landskap.

"Everything has been about breaking down barriers between teams, but I don't think spaces will flow into each other so much anymore."

Arjun Kaicker, heads analytics and insights at Zaha Hadid Architects.⁷

Kontoret kommer att användas för viktiga fysiska möten och ha en planlösning som stödjer flexibelt arbete.⁸ Medan kontorsytan minskar kommer skrivbordytan öka för att skapa distans mellan medarbetare. God ventilation, öppningsbara fönster och trappor framför hissar blir hygienfaktorer på framtidens arbetsplatser. Med hjälp av ny teknologi slipper vi röra dörrar, hissar och kanske även kaffemaskinen. Skyltar och markeringar i golvet visar var vi får stå och hur vi ska röra oss i lokalen. Allt för att minska risken för smitta.

Kanske kan vi även vänta oss ny lagstiftning med minimumarea per person i kontorslokaler samt ett lägre maxantal personer i hissar och receptioner för att motverka trängsel. Ett resultat av denna utveckling kan bli att våra städers skyline förändras då höga hus blir mindre effektiva och därmed dyrare att bygga.

⁷ The Guardian, *Smart lifts, lonely workers, no towers or tourists: architecture after coronavirus*

⁸ New York Times, *Manhattan Faces a Reckoning if Working From Home Becomes the Norm*

Coffice

Ett coffice är en plats där café och kontor samverkar för att fungera som en alternativ kontorsplats för aktörer som exempelvis frilansare, kreatörer, studenter eller egna företagare som inte vill eller kan hyra en egen lokal. Samtidigt är ett coffice även av ett café som är öppet för allmänheten.

Källa: Coffice – kontor och café i ett, Emma Rydfjäll, Mälardalens högskola.

Framtidens kontor kommer att ha:

- Bredare korridorer och dörröppningar
- Fler avskiljare mellan avdelningar
- God ventilation och öppningsbara fönster
- Fler trappor (som alternativ till hiss)
- Fler skyltar och instruktioner
- Ny teknologi som gör att vi slipper röra exempelvis hissar och strömbrytare

3.3.4 Trend 4: Digitalisering och lärande

Arbete har under de senaste årtiondena gått från att vara något man utför på en specifik plats till att vara en uppgift som kan lösas oberoende av plats. Med pandemin har digitaliseringen tagit ett stort steg framåt och tekniken kommer även vara avgörande i arbetslivet och kontorets fortsatta utveckling.

De digitala mötena kommer fortsätta men om 5 år träffas vi inte via Teams eller Zoom, utan som digitala avatarer där tekniken gör det möjligt för oss att fysiskt känna någon annans beröring, även om den äger rum digitalt. Det kan låta som science fiction men faktum är att redan idag finns teknik som möjliggör för människor med allvarliga muskelsjukdomar att utföra jobb på restauranger och caféer med hjälp av robotar.

Även det fysiska mötet kommer fortsatt vara viktigt. Framtidens kontor behöver uppfylla vårt sociala behov och samtidigt ha de rätta förutsättningarna för att människor både ska kunna utföra sitt jobb effektivt och må bra. I utvecklingen av nya arbetsmiljöer är det viktigt att bestämma sig för vilka aspekter man vill att lokalen ska främja. De allra flesta verksamheter vill idag främja hälsa, innovation och lärande. Värden som även efterfrågas av medarbetare och kunder. Framtiden kommer ställa högre krav på snabbare anpassning till nya trender varför teknik och lärande blir avgörande för att hänga med i utvecklingen. Kontor kommer vara utrustade med helt vita rum anpassade för teknologier som Virtual Reality (VR) och Augmented Reality (AR).

Framtidens arbetsplats präglas av:

- Hög teknologisk standard
- Snabb anpassning till nya trender
- Individuellt lärande

4 Dialogresultat

I detta kapitel presenteras resultaten av de dialoger som förts med olika målgrupper i Eslövs kommun under våren 2021. I fyra olika workshops har Eslövs kommuns invånare, politiker, ledningsgrupp och medarbetare diskuterat hur nuvarande stadshus fungerar och vad man önskar av ett framtida stadshus. Via sina arbetsplatsträffar har medarbetare i Eslövs kommun diskuterat samma teman och rapporterat in sina svar via en enkät. Totalt har ca 200 personer deltagit i processen.

4.1 Nulägesanalys

Här presenteras de olika gruppernas tankar om dagens stadshus.

4.1.1 Stadshuset idag

Idag har stadshuset en traditionell användning som arbetsplats för kommunens anställda och politiker. Eslövs kommuns ledningsgrupp tycker att stadshuset är en relativt sluten plats som signalerar myndighet och hierarki och som till stor del är oanvänd av invånarna.

Kommunens olika verksamheter nyttjar stadshuset i olika utsträckning. Fem av sex förvaltningars administrativa funktioner är placerade i stadshuset tillsammans med flera verksamheter som möter invånarna direkt, till exempel, bygglov, delar av socialtjänst och tillståndsfrågor. Cirka 350 medarbetare (motsvarande drygt 10 procent av Eslövs kommuns anställda) har sin arbetsplats i stadshuset.

Utbildningar och möten sker ofta här; de av kommunens medarbetare som inte har sin arbetsplats i stadshuset använder det främst för olika typer av möten, nyttjar den befintliga bil- och cykelpoolen, samt för restaurangbesök.

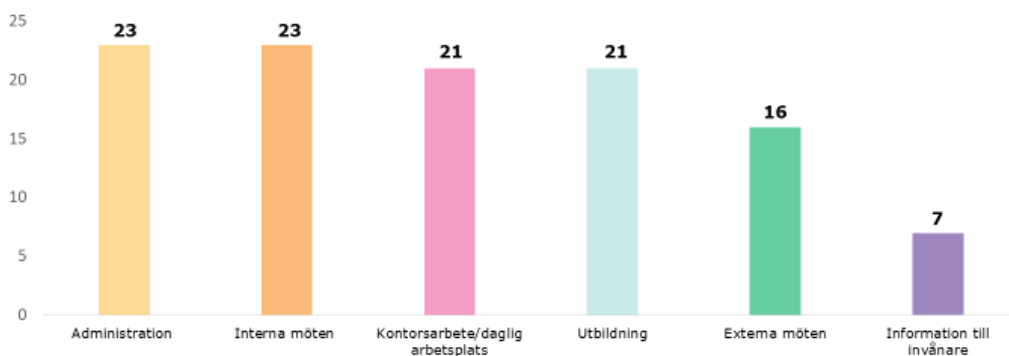
Alla förvaltningar behöver inte använda stadshuset dagligen – men vissa av kommunens verksamheter behöver det: de som arbetar med myndighetsutövning kopplat till barn och unga, och vissa av förvaltningarna som använder stadshusets säkra samtalsrum för möten med klienter. För flera medarbetare är också arkivet och annat administrativt arbete som kräver fysisk närvaro en mycket viktig funktion i stadshuset. I övrigt upplevs inte den fysiska närvaron på stadshuset som nödvändig för alla förvaltningar.

Stadshuset används även för:

datorhallar, serverrum, lager, garage, verkstad, godsmottagning, besöksmottagning, gym, arkiv, mötesplats, förvaring, omklädningsrum, matsal, vilorum, kontor och toaletter.

Källa: Diskussion vid APT samt workshops.

APT Medarbetare Hur använder er verksamhet stadshuset idag?



Figur 7. Figuren visar ett stapeldiagram över medarbetares svar på frågan om hur de använder stadshuset idag. Källa: diskussion vid APT.

4.1.2 Mötet mellan invånare och kommun

Barn och unga möter dagligen kommunens personal via förskola, skola och fritidsaktiviteter, och många äldre har hemtjänst eller bor på ett kommunalt serviceboende. Andra invånare besöker simhallen eller biblioteken, går på vuxenutbildning eller tar del av information via kommunens hemsida.

De invånare som deltagit i dialogen har främst kontakt med kommunen utifrån sin roll som medlemmar i en förening, och det är då Kultur- och fritidsförvaltningen som man främst är i kontakt med.

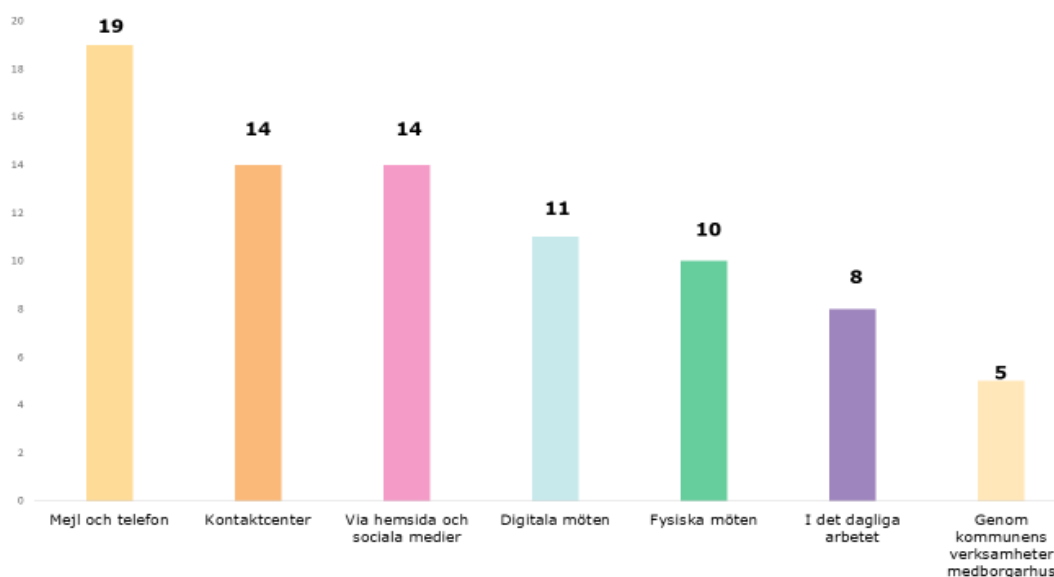
Kommunens politiker träffar invånarna såväl fysiskt som digitalt, på olika platser i kommunen och i stadshuset. Äldreomsorg, skola, samt kultur och fritid har daglig kontakt med invånarna på olika platser i kommunen. Myndighetsutövande förvaltningar, såsom socialtjänst, möter framför allt invånarna via bokade besök, medan andra verksamheter saknar direkt kontakt.

Utöver de möten som ingår i vissa av förvaltningarnas dagliga uppdrag är det vanligast att kommunen möter invånare under strukturerade former som samråd och vid bokade ärenden och möten. Oftast sker mötet på kommunens inbjudan och villkor. Under pandemin har de digitala mötena ökat.

Fysiska möten skedde innan pandemin ofta på Medborgarhuset, badet eller biblioteket. I stadshuset kan vissa möten hållas i foajén, annars behöver besökaren hämtas upp i receptionen, vilket medarbetare upplever skapar en tydlig "vi och dem-känsla" mellan invånare och kommun.

Under pandemin har också de digitala mötena ökat, och under dialogerna har flera påpekat att det är viktigt att även nå de som inte kan använda de digitala kontaktkanalerna.

APT Medarbetare Hur möter ni invånare idag?



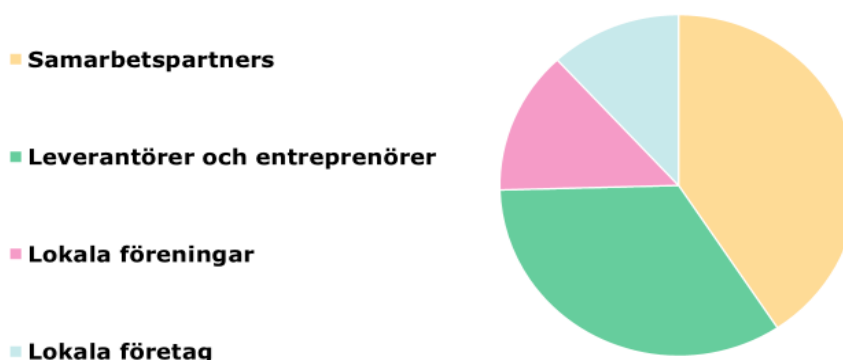
Figur 8. De allra flesta tillfrågade medarbetarna möter invånarna på annat sätt än i ett fysiskt möte. Svaren kan dock spegla en lägesbild som framför allt domineras av pandemins krav på social distans. Källa: diskussion vid APT.

4.1.3 Mötet med andra intressenter

Utöver invånarna har kommunen kontakt med ett stort antal intressenter och aktörer. Det är bland annat det lokala näringslivet, föreningar och studieförbund samt turister och besökare till kommunala verksamheter.

För kommunens politiker är skolor, vård och omsorg, näringsidkare, tjänstepersoner, samt politiker både inom och utanför det egna partiet viktiga intressenter och samarbetspartners. I sitt uppdrag träffar kommunens anställda även fastighetsägare, konsulter, systemleverantörer, entreprenörer, arbetssökande, kollegor från grannkommuner, regionen och myndigheter, fackliga företrädare, chefer och andra förvaltningar. Kommunen träffar aktörerna både i grupp och enskilt i fysiska och digitala möten samt via besök, mejl och telefon. Till följd av pandemin har det flesta möten varit digitala under det senaste året.

APT Medarbetare Vilka andra intressenter är viktiga för ert arbete?



Figur 9. Figuren visar ett cirkeldiagram över medarbetares svar på frågan om vilka andra intressenter som är viktiga för deras arbete. Källa: diskussion vid APT

4.1.4 Kvaliteter i nuvarande stadshus

Nuvarande stadshus har många kvaliteter. Politiker, ledningsgrupp och medarbetare i Eslövs kommun uppskattar framför allt läget, tillsammans med bra parkeringsmöjligheter, vilket gör stadshuset tillgängligt för kommunens anställda och förtroendevalda. Husets service med reception och kontaktcentrum upplevs som mycket god och restaurangen Majkens och de många möteslokalerna är uppskattade.



Figur 10. Stadshusets lokalisering, möjligheter till möten samt servicen i kundcenter och receptionen lyfts av politikerna som några av stadshusets främsta kvalitéer idag. Källa: Mentiundersökning vid workshop.



Figur 11. Medarbetarna lyfter många olika kvalitéer med dagens stadshus, däribland stadshuset som arbetsplats, restaurangen och placeringen i centralorten. Källa: Mentiundersökning vid workshop.

Både politiker, ledningsgrupp och medarbetare lyfter att det har ett stort värde att stadshuset samlar många olika förvaltningar. Huset fungerar som träffpunkt för olika verksamheter vilket ger goda förutsättningar till samverkan och ökar möjligheten att lösa gemensamma frågor.

Invånarna upplever inte tillgången till stadshuset som lika god men framhåller Kultur- och fritidsförvaltningens tillgänglighet och bemötande som ett mycket gott exempel och att Medborgarhusets verksamhet fungerar bra. Kultur- och fritidsförvaltningen är dock den huvudsakliga förvaltning som tillfrågade invånare har kontakt med, varför en jämförelse med övriga förvaltningar är svår att göra.

Eslövs kommuns ledningsgrupp tycker att stadshuset har en bra balans mellan säkerhet, trygghet och öppenhet. De allmänna utrymmena och den gemensamma mötesplats som huset utgör är värden som framhålls av medarbetarna. De ser även kontaktcentret och tillgången till material och arkiv som en viktig funktion.

Stadshusets kvaliteter:

- Lokalisering – nära mellan de förvaltningar som är samlade här
- Restaurangen fungerar bra som en informell mötesplats
- Bra fördelning av utrymmen
- God utomhusyta
- Bil- och cykelpool
- God tillgång till parkering

Medborgarhuset

I Eslövs Medborgarhus kan invånarna ta del av konst och kultur. Den prisbelönta byggnaden är ritad av Hans Asplund och innehåller bl.a. mötesrum, konferenssalar, restaurang och museum. I byggnaden finns permanenta och tillfälliga konstverk samt utställningar och det arrangeras dans- och teaterföreställningar, konserter, föreläsningar samt politiska sammanträden.

4.1.5 Utvecklingsmöjligheter för nuvarande stadshus

Såväl invånare som politiker, ledningsgrupp och medarbetare i Eslövs kommun uttrycker en önskan om att ett framtida stadshus ska vara en mer öppen och välkomnande mötesplats för alla aktörer i kommunen. Här ska invånare, politiker, näringslivsaktörer, föreningar och kommunens anställda kunna mötas och samverka över politiska och organisatoriska gränser.



Figur 12. Figuren visar ett tankemoln innehållande politikers svar på frågan om vad de önskar sig av ett framtida stadshus. Källa: Mentiundersökning vid workshop.



Figur 13. Figuren visar ett tankemoln innehållande medarbetares svar på frågan om vad de önskar sig av ett framtida stadshus. Källa: Mentiundersökning vid workshop.

Mer tillgängligt för invånarna

Alla intervjuade grupper är eniga om att stadshuset behöver bli mer tillgängligt för invånarna och att nuvarande barriärer behöver överbryggas. Ett återkommande förslag är att stadshusets lokaler bör kunna samutnyttjas av föreningar och andra aktörer. Stadshuset behöver även få en mer inbjudande mottagning, och större fokus bör läggas på kommunens yngsta invånare 0-18 år.

“Kultur- och fritidsförvaltningen är ett mycket gott exempel på en tillgänglig kommunal verksamhet”

Invånare som deltog i förstudien

Kommunens anställda skulle vilja att stadshuset fick en tydlig publik del med olika typer av mötesrum där medarbetare kan träffa invånare. Det föreslås även en satellitlösning där kommunens olika verksamheter kan flytta ut på stan och i byarna för att komma närmare invånarna. Kommunikationsvägarna via både kontaktcenter och kommunens hemsida kan förbättras.

”Det ska vara enkelt att komma i kontakt med kommunens tjänstepersoner och följa sitt ärendes process.”

En av de deltagande invånarna

Det digitala stadshuset

Både politiker och tjänstepersoner framhåller vikten av att stadshuset ska vara en mötesplats såväl fysiskt som digitalt. Eslövs politiker ser möjligheter till ett digitalt stadshus och medborgarcenter. Såväl ledningsgrupp som medarbetare lyfter behovet av att utveckla digitala verktyg och plattformar för både möten och annan typ av arbete. Den tekniska utrustningen behöver uppdateras för att bättre kunna utnyttja digitaliseringens möjligheter, ett konkret exempel är bokningssystemet för mötesrum.

Mer flexibel användning

Idag har stadshuset långa korridorer med traditionella cellkontor och mötesrum. Med mer flexibla lokaler skulle Eslövs kommun kunna öppna upp stadshuset för fler användare och utnyttja ytan mer effektivt. Genom att samla fler aktörer under samma tak - exempelvis föreningar, startups och kulturverksamhet - skulle lokalerna kunna användas även på kvällar och helger. Med fler aktörer som nyttjar huset skulle även restaurangen få fler besökare och kunna användas mer mångsidigt. Flera intervjuade medarbetare påpekar också att samarbetet mellan olika förvaltningar skulle underlättas om alla förvaltningar samlades i stadshuset och delade lokaler med varandra.

Ytor för olika typer av arbetsuppgifter

Både kommunens politiker och anställda lyfter behovet av olika typer av arbetsytor och mötesrum som är anpassade efter olika verksamheter och arbetsuppgifter. Det efterfrågas fler öppna sociala ytor som foajé, lounge, aula och konferensdel där spontana möten kan äga rum. Det finns ett stort behov av mötesrum i olika storlekar och utföranden som är anpassade efter olika typer av samtal. Ledningsgrupp och medarbetare lyfter dels behovet av säkra rum, där socialtjänsten kan möta sina klienter, och dels en stor efterfrågan på gröna, inspirerande miljöer som lockar fram kreativitet. Rummen behöver vara utrustade för såväl fysiska som digitala möten.

Möjlighet till vila och återhämtning

Lika viktigt som sociala och inspirerande miljöer är rum som ger möjlighet till vila och återhämtning. Många medarbetare efterfrågar en lugnare lunchmiljö, mer grönska, möjlighet till avskärmning, samt pausrum. Flera framhåller den aktivitetsbaserade arbetsmiljön som ett bra exempel som skapar möjlighet att arbeta i nya konstellationer med olika funktioner där fasta och flytande kontorsplatser kan varieras beroende behov. Det finns även behov av att skapa mer utrymme för besökare och samarbetspartners exempelvis i form av tillfälliga arbetsplatser för gäster.

Vikten av ljud och ljus

Både politiker och medarbetare pekar på behovet av att modernisera och fräscha upp befintligt stadshus för att skapa bättre ventilation, akustik och temperatur i lokalerna. Flera medarbetare efterfrågar fler fönster och samt en satsning på utemiljön. Det bör även göras insatser för lättare kunna orientera sig i byggnaden.

Fler funktioner

Både ledningsgrupp och medarbetare ser en möjlighet i att skapa en större och mer modern restaurang som är öppen även utanför lunchtid. De intervjuade invånarna har ett behov av ytor där föreningar kan förvara material och efterlyser en bättre rutin för anmälan i receptionen med en tydlig turordning. Flera medarbetare tycker att parkeringsmöjligheterna i anslutning till stadshuset behöver ses över.

4.1.6 Konklusion nulägesanalys

- Idag har stadshuset en traditionell användning som arbetsplats för kommunens politiker och medarbetare.
- Det har ett stort värde att stadshuset samlar flera olika förvaltningar under samma tak. Huset fungerar som träffpunkt för olika verksamheter.
- De förvaltningar som inte är lokaliserade i stadshuset använder främst lokalerna för möten och utbildningar.
- Invånarna nyttjar inte stadshuset i någon större utsträckning.
- Av politiker, ledningsgrupp och medarbetare upplevs stadshusets lokalisering som mycket tillgängligt medan invånarna tycker stadshuset är svårt att nå – särskilt för de som bor ute i byarna och inte har bil.
- Restaurangen Majkens framhålls av politiker och kommunens anställda som en viktig resurs och mötespunkt som bör bevaras och utvecklas.

4.2 Framtida behov och önskemål

I detta avsnitt presenteras tankar och idéer om Eslövs stadshus i framtiden efter de behov och önskemål som lyfts fram av intervjuade invånare, politiker, ledningsgrupp och medarbetare under dialogarbetet. Avsnittet belyser både gemensamma samt individuella behov och önskemål från de deltagande grupperna. Utöver tankar och förslag om stadshuset som arbetsplats och verksamhet förs dialoger om vilken roll ett framtida stadshus kan ha för kommunen och dess invånare.

4.2.1 Stadshusets framtida roll i kommunen

Förstudiens deltagande grupper har fått reflektera över på vilka sätt ett framtida stadshus kan bidra till Eslövs kommuns värdeord "*engagemang, nyskapande och allas lika värde*" samt till *Vision 2025: Skånes bästa kommun att bo och verka i*.

Enklare möten som kortar avståndet till makten

Intervjuade invånare ser att ett framtida stadshus i Eslöv har en viktig roll som *demokratisk arena*, där avståndet till makten ska minska. Genom att samlokalisera stadshusets verksamhet med exempelvis bibliotek, kafeteria och trevliga miljöer att ha spontana möten i, är förhoppningen att framtidens stadshus inte bara är en arbetsplats - utan även en mötesplats för kommunens invånare.

"Ett nytt stadshus kan bidra till att minska avståndet mellan invånare och makthavare. Ett sätt kunde vara att utveckla koncept som 'Kom och fika med politiker'."

Intervjuad invånare

Även politiker ser att stadshusets roll i framtiden präglas av tillgänglighet för alla, där det är lättare att mötas. Möten som dessa kan främjas genom att öppna upp för andra aktiviteter i lokalerna, samt skapa rum som bidrar till utveckling och spännande möten.

Ledningsgruppen belyser att stadshusets rum ska andas demokrati, trygghet och kommunikation och medarbetare önskar ett tillgängligt och tilltalande stadshus som öppnar upp för möten med allmänheten; det ska vara enkelt att förstå att man är välkommen in och att i stadshuset ges det plats för varandra, med respekt för varandras olikheter. Gemensamma mötesplatser och öppnare verksamheter skapar engagemang och gemenskap. Dock belyser medarbetare vikten av att också ha en mer sluten del för arbetsro och säkerhet.

Involvera fler

I den fortsatta utvecklingen av framtidens stadshus ser deltagande invånare det extra viktigt att inkludera barn. Även medarbetare önskar en bättre inkludering av barnperspektivet men också andra grupper utifrån diskrimineringslagen. Politiker stämmer in och uppmuntrar både till delaktighet i stadshusprocessen och delaktighet på arbetsplatsen. Att arbeta mer med dialog och samråd lyfts som viktigt.

Utformning - flexibilitet och multifunktionalitet

Politiker ser en framtid för stadshuset format av modern arkitektur som uppmuntrar till nya sätt att arbeta. Här lyfts skapandet av en utomhuskänsla inomhus som inspirerande. Ledningsgruppen önskar att stadshusets roll ska präglas av flexibilitet som gör det lätt att möblera om efter behov och med en hög digital standard. Samtidigt ska stadshuset kännetecknas av professionalitet, pålitlighet och stabilitet. Även medarbetare önskar moderna lokaler med god teknik och att stadshuset ska vara en kreativ, attraktiv och inkluderande miljö.

Medarbetare ser det framtida stadshuset som en mötesplats för staden samtidigt som det ska vara en säker arbetsplats. Med trivsamma gemensamma lokaler möjliggörs arbete mellan förvaltningar och fler allmänna ytor skapar spontana kontaktytor. Multifunktionalitet och flexibla miljöer är också viktigt för medarbetare; stadshuset kan exempelvis erbjuda "pop-up kontorslösningar" för föreningar och andra aktörer. Samtidigt önskas individanpassade lokaler med arbetsplatser som möjliggör jobb efter individuella preferenser och behov - i grupp eller ensam. Vissa ser en fast plats att gå till som en trygghet och det finns behov av återhämtning i trivsamma miljöer.

Utvecklingsförslag:

- Ökad tillgänglighet och öppenhet för allmänheten
- Alla i kommunen ska kunna nås
- Flexibelt, professionellt och pålitligt
- Fler allmänna ytor och fler mötesrum
- God arbetsmiljö och attraktiv arbetsplats

4.2.2 Mötet mellan invånare och kommun

Flera av grupperna är överens om att kommunen i framtiden möter medborgare både fysiskt och digitalt. Det ska vara välkomnande och enkelt att få kontakt.

Ledningsgruppen och medarbetare tror på fysiska möten både på plats i stadshuset, men också i andra verksamheter, såsom i biblioteken eller i andra kreativa rum och mötesformer – inomhus och utomhus. Det är viktigt att kunna mötas över generationer, olika bakgrund samt att bättre kunna möta både minoritetsgrupper och barn.

"I framtiden möter vi medborgare både fysiskt och digitalt. Det digitala skapar flexibilitet och kan spara tid för de medborgare som annars måste resa långt för mötet. Samtidigt är det viktigt att inte tappa den personliga kontakten och att kunna möta medborgarna över hela Eslöv, även ute i byarna"

Medarbetare från Eslövs kommun

Lokalisering

De invånare som deltagit i dialogen önskar en bättre tillgänglighet för kommunen att möta invånare, föreningar och företag i dialog och möten. En mer central lokalisering av stadshuset önskas, men här lyfts även tankar om att sprida ut stadshuset för att göra det tillgängligt för alla - även ute i byarna och i socioekonomiskt svagare områden. Bland annat kan man tänka sig en framtid där stadshusets verksamheter dyker upp i form av "pop-up lokaler" för att kunna möta detta behov. Medarbetare stämmer in på denna idé och ser behovet att röra sig mer där medborgarna normalt sett rör sig och ser mobila arbetsplatser som möjlighet till detta. En mobil "medborgarbuss" som schemalagt besöker olika platser och fler möten på torg och under evenemang ses också som en del av framtiden.

Politiker framhåller vikten av fysisk tillgänglighet, både genom närhet till kollektivtrafik och parkering. De belyser även att det i framtiden är viktigt med möjlighet att mötas en och en, i mindre grupper. Även ledningsgruppen ser en framtid med färre stora samrådsmöten.

Man kan med fördel ta vara på närheten till Medborgarhuset och parken intill stadshusets idag. Likaså tror de invånare som varit en del av dialogen på att anlägga offentliga ytor som lockar, i anslutning till stadshuset.

Digitala verktyg och tekniska lösningar

Politiker och ledningsgrupp är överens om att stadshuset ska präglas av innovation och ny teknik; de ser en framtid med digital tillgänglighet som gör det lätt att på ett bra digitalt sätt möta medborgarna som komplement till fysiska möten. Medarbetare

Utvecklingsförslag:

- Fysisk och digital tillgänglighet
- Utspridning av stadshuset gör det mer tillgängligt för alla
- Inrätta temporära, mobila verksamheter och "pop-up lokaler" där olika delar av förvaltningarna kan möta invånarna
- Flexibelt och situationsanpassat
- Mötas i andra offentliga lokaler och i kreativa mötesformer
- Gemytliga mötesplatser för invånarna och en välkomnande plats även för barn

efterfrågar en variation på tillgängliga mötesrum som gör det möjligt att möta medborgare situationsanpassat. Man efterfrågar attraktiva mötesrum av olika storlek och med god teknisk utrustning - mötesrum som även är bokningsbara för medborgare. Mötesrummen får gärna vara mindre "kontorslika" och det ska finnas möjlighet att välja rum utefter mötets syfte och vilka som ska mötas. Samtidigt ska det vara säkert att mötas och medarbete lyfter att man gärna möts i anslutning Kontaktcenter.

4.2.3 Funktioner i ett framtida stadshus

Föreningar, konst och kultur

Visionen som medarbetarna beskriver är ett medborgarhus med konst, kultur och kongresser där invånare kan utveckla saker tillsammans. Här önskas plats för både allmänna mötesrum och "föreningskrypin" med möjlighet att hyra ut lokaler till föreningsliv över hela Eslöv. Förhoppningen är att framtidens stadshus inte bara är en arbetsplats, utan även en mötesplats för kommunens alla invånare.

Ledningsgruppen ser en framtid där stadshuset byter skepnad mellan morgon, dag och kväll. Exempelvis skulle stadshuset kunna erbjuda konserter och externa aktörers aktiviteter som skapar möten och kreativitet utanför ordinarie arbetstider. Politiker stämmer in om fler publika funktioner i huset, t.ex. konst, café och något för barn. Stadshuset kan med fördel kombineras med andra verksamheter, men medarbetare belyser att det är viktigt att ta hänsyn till de olika verksamheternas olika behov och att lokalerna är säkra för de som behöver det.

Flexibla lokaler

Enligt deltagande invånare finns det ett stort behov av att kunna låna och hyra tillgänglighetsanpassade möteslokaler. Medarbetare ser gärna att det finns fler samtalsrum att boka. Politiker och medarbetare föreställer sig ett lättillgängligt och klimatsmart stadshus med funktionella, flexibla men orienterbara lokaler med stor variation. Medarbetare önskar öppna ytor och egna kontor i stora lokaler som är väl ljud-, ljus- och luftanpassade. Medarbetare önskar aktivitetsbaserade lokaler men också tydliga samlingspunkter och man ser ett behov av rum för fler möten mellan förvaltningar.

Utvecklingsförslag:

- Mer kultur och konst
- Både fysisk och digital service
- Flexibelt och funktionellt
- Innovativt, hållbart och klimatsmart
- Flexibla och fasta arbetsplatser
- Digitalt och tekniskt utrustat
- Bra parkering och tillgång till elbilsladdare

4.2.4 Kreativ arbetsmiljö

Både ledningsgrupp och medarbetare är överens om att stimulerande och aktiva miljöer tillsammans med god teknisk utrustning och kompetens kan göra stadshuset både smart och kreativt. Medarbetare på kommunen framhåller vikten av byggnadens och utomhusmiljöernas utformning och utsmyckning. Genom goda tekniska lösningar och bra ljud-, ljus-, luftmiljöer kan rummen bli kreativt stimulerande. Växtlighet är också önskvärt. Moderna kontor och fler trevliga gemensamma ytor, inne och ute, framställs betydelsefullt. En bekväm och avslappnad miljö och rekreationsytor för spel och kreativ aktivitet är önskvärt. Det är viktigt med kontakt med andra, men det måste också finnas utrymmen för fokus.

"Livet inom väggarna spiller ut över gård och gata. Det är ett smart hus där ljud och växtlighet höjer trivseln och ytorna är utrustade med möjligheter till lekfullt samspel. Genom utformningen speglas mångfalden i Eslöv."

Eslövs kommuns ledningsgrupp

Ledningsgruppen ser behov av alternativa sätt att mötas än kring ett bord, exempelvis via spel och lekar - inomhus och utomhus. Medarbetare lyfter även behovet av ett bra arbetslag, god sammanhållning och mångfald som betydelsefullt för en kreativ arbetsmiljö. Här ses även innovativt tänk, spetskompetenser och omvärldsbevakning som viktiga element.

Utvecklingsförslag:

- Fler verksamheter som kan mötas i stadshuset tillsammans med medborgare
- Stimulera sinnen genom grönska, konst, färg, ljud, ljus och fysiskt högt i tak - det föder kreativitet
- Teknisk kompetens och utrustning
- Varierande och anpassade rum efter mötesbehov samt möjlighet till möten utomhus.



4.2.5 Konklusion framtida behov och önskemål

Lokalisering

- Framtidens stadshus bör vara centralt beläget samtidigt som dess verksamhet ska nå hela Eslöv. Utlokaliserade filialer och mobila "pop up-verksamheter" på fler platser i kommunen möjliggör möten med invånarna där de befinner sig.
- Samlokalisering av framtidens stadshus med andra verksamheter såsom bibliotek, kultur och konst skulle skapa stora synergieffekter. För att skapa en tillgänglig mötesplats för Eslövs invånare bör fokus ligga på aktiviteter som lockar olika delar av befolkningen.
- Utvecklad digital tillgänglighet i form av ökat utbud och användarvänlighet av tjänster och information.

Öppenhet och transparens

- Invånarna vill se ett minskat avstånd till makten med mindre byråkratiska sätt att möta politiker och tjänstepersoner - exempelvis genom idén "fika med en politiker".

Multifunktionalitet och flexibilitet

- Stadshuset ska vara ett hus för medborgarna men samtidigt en funktionell, flexibel och säker arbetsplats för kommunens medarbetare och politiker.
- Stadshuset bör präglas av multifunktionalitet med både offentliga och privata ytor för olika behov och aktiviteter.
- Restaurangen bör utvecklas till en attraktiv mötesplats för invånare.

Attraktiv arbetsmiljö med hög teknisk standard

- I framtiden möts kommunen och invånare både fysiskt och digitalt och det är därför viktigt med hög digital närvaro.
- Stadshuset bör erbjuda kommunens medarbetare en trivsamt och kreativ arbetsmiljö med tillgång till uppdaterad och användarvänlig teknik.
- Lokalerna bör vara moderna, fräscha och attraktiva - berikade med växtlighet och en god ljud-, ljus-, luftmiljö.

Den fortsatta processen

- Den fortsatta utvecklingen av framtidens stadshus ska ta hänsyn till inkludering av olika perspektiv, innovation och mångfald.
- Invånarna vill involveras i skapandeprocessen av stadshuset. Extra viktigt är det att involvera barn och andra grupper som har svårt att göra sin röst hörd.

5 Rekommendationer för framtiden

I detta kapitel presenteras konklusioner av arbetet med förstudien och rekommendationer för den fortsatta processen med ett framtida stadshus.

5.1 Tankar om ett framtida stadshus

Detta avsnitt är en summering av förstudiens resultat utifrån tre identifierade teman: det framtida stadshuset som *arbetsplats*, *plats för invånare* och *demokratisk arena*. Nedan sammanfattas vilka önskemål och behov som varit tongivande inom respektive kategori.

5.1.1 Framtida arbetsplats

Det är tydligt att det som står högst på önskelistan, bland de som ska ha stadshuset som sin arbetsplats, är att den ska vara flexibel och möjlig att anpassa efter olika verksamheters skilda behov. Arbetsplatsen ska vara attraktiv, där stor omsorg läggs på miljöerna såväl inomhus som utomhus. Begreppet attraktiv arbetsplats inbegriper också att arbetsplatsen ska främja kreativitet.

Den modell som många av deltagarna ser svarar mot dessa behov är en aktivitetsbaserad kontorsmiljö där medarbetarna inte har några fasta platser utan olika hemvister beroende på projekt och arbetsuppgifter. Här finns olika zoner som alla har särskilda funktioner.

En förutsättning för att optimera den aktivitetsbaserade arbetsplatsen är att tekniken håller en mycket hög standard, vilket många ser som väsentligt. Tekniken bör eftersträva en hög grad av användarvänlighet, men det troliga är att även en satsning på IT-utbildning för tjänstepersoner och politiker kan komma att krävas för att fullt ut kunna nyttja den nya teknikens möjligheter.

Många tycker det är positivt om det nya stadshuset samlar alla kommunens förvaltningar. Det skulle förenkla kontakten mellan verksamheterna och på så sätt förbättra och stärka kommunens arbete.

Något som inte diskuterats så mycket i grupperna är hur arbetsplatsen ska anpassas till framtiden vad gäller olika typer av hot och kriser såsom energikris, klimatförändringar, IT-intrång etc. Ett annat perspektiv som inte heller tagits upp är den pressade ekonomiska situation som landets alla kommuner står inför och som kan komma att påverka beslutet kring ett nytt stadshus.

5.1.2 Plats för invånare

Från såväl invånare som politiker och tjänstepersoner förs det fram att man ser stadshuset som en viktig mötesplats för kommunens invånare. Idag finns det endast begränsade möjligheter för Eslövs invånare att boka mötesrum och andra lokaler i huset. Ett tydligt önskemål hos de invånare som deltagit i studien är möjligheten att boka mötesrum. Detta skulle kunna lösas med ett användarvänligt digitalt bokningssystem.

För att stadshuset även ska locka till andra besök än bokade möten, ser deltagarna gärna att det i huset också placeras målpunkter såsom bibliotek, konstmuseum, turistbyrå etc. En annan möjlighet att göra stadshuset mer inbjudande är att utveckla den nuvarande restaurangen till en attraktiv mötesplats för kommunens invånare.

5.1.3 Demokratisk arena

Något som framförts i flera workshoppar är önskemålet om ett flexibelt stadshus som utöver sin placering i Eslövs tätort kan nå ut i de mindre orterna med pop-up-verksamhet. Extra viktigt är att nå invånare som bor i socioekonomiskt utsatta områden. Detta skulle kunna ske i en befintlig lokal eller med en "medborgarbuss" med målet att förenkla för invånarna runt om i kommunen att träffa såväl tjänstepersoner som politiker. Med ett sådant initiativ skulle tillgängligheten till kommunen öka och kommunen ta ett steg mot decentralisering av beslut och makt.

Flera av de politiker som deltagit i förstudien har ett behov av platser och former för enklare och mindre möten. De vill kunna genomföra olika typer av sammankomster och aktiviteter såväl i stadshuset som på andra mötesplatser i kommunen.

5.2 Likheter och skillnader mellan grupperna

Överlag är de intervjuade grupperna överens om mycket och har gemensamma viljeriktningar. Snarare märks en skillnad inom grupperna där det finns olika preferenser på såväl individnivå som på verksamhetsnivå. Exempelvis önskan om egna kontor vs öppna landskap och möjligheten att hålla öppet för allmänheten vs kraven på sekretess och säkerhet.

Vad gäller uppfattningen om stadshusets placering, om det ska ligga i Eslövs tätort eller om det ska vara utspritt på flera platser så skiljer sig uppfattningen mellan invånare, politiker och medarbetare. De som arbetar i stadshuset tycker dagens placering är bra med god tillgång till parkeringsplatser, till skillnad från invånarna som anser att den är mindre tillgänglig. Invånarna ser gärna att stadshusets funktioner kommer närmare de invånare som bor utanför tätorten (se tidigare avsnitt).

Det som återkommer som ett önskemål från alla grupper är att stadshuset ska vara en plats där alla kan mötas på ett enklare sätt. Man vill också att huset ska vara mer multifunktionellt med fler typer av verksamheter och funktioner. Deltagarna spår att den ökade graden av digitala möten kommer att ge en möjlighet till fler möten, men poängterar att det inte får innebära att de fysiska helt försvinner. De digitala mötena ska inte ersätta de fysiska, utan endast komplettera och förbättra.

Slutligen är det genomgående att dialogerna med de olika grupperna ofta landar i behovet att klargöra stadshusets roll i Eslövs framtid. Vad ska det bidra till i kommunen och vilka verksamheter ska finnas här?

5.3 Effekter av pandemin

Denna förstudie har genomförts under pandemiåren 2020 och 2021, vilket i stor utsträckning har präglat resultatet. Hade studien genomförts två år tidigare hade diskussionerna sannolik kretsat runt delvis andra frågeställningar och teman.

De förändringar vi gjort i beteenden och arbetssätt under de senaste åren är troligen bara början på en stor strukturomvandling. Men vilka långsiktiga konsekvenser pandemin kommer att få på våra kommunala processer, arbetsliv, lokaler och mötesplatser är fortfarande svårt att se. Ett alternativ är distansarbetet bli norm, men lika troligt är att kontoret fortsätter att vara arbetsbetslivets mittpunkt. Dessa olika möjligheter är viktigt att ha med sig i den fortsatta processen med att utveckla framtidens stadshus.

5.4 Möjliga inriktningar framåt

Utifrån de genomförda dialogerna har AFRY identifierat tre alternativa inriktningar för den fortsatta utvecklingen av Eslövs framtida stadshus. Alternativen är att bygga nytt, bygga om eller att inte bygga alls. Alternativt en hybrid av de olika alternativen. Oavsett vilken inriktning man väljer har det i dialogarbetet framkommit många förslag som går att implementera i den slutgiltiga lösningen.

5.4.1 Bygga nytt

Att bygga ett nytt stadshus öppnar upp för att se över stadshusets placering. Ska nuvarande lokalisering vara kvar eller ska det placeras närmare stationen för att öka tillgängligheten och flödet av människor som rör sig invid platsen? Här finns många alternativ som behöver utredas vidare.

En ny byggnad gör det enklare att få in fler funktioner såsom bibliotek, större restaurang och andra verksamheter. Det blir också lättare att skapa den attraktiva arbetsplatsen om byggnaden är ny och då genomföra tankarna på en aktivitetsbaserad arbetsplats med omsorgsfullt gestaltad inomhus- och utomhusmiljöer.

Stadshuset kan i en ny utformning bli en arkitektoniska pärla och en pendang till Eslövs kända medborgarhus och locka till många besök. Med hållbarhet som utgångspunkt vid gestaltningen av det nya stadshuset kan huset också bidra till att stärka Eslövs varumärke och locka fler att vilja arbeta på Eslövs kommun.

5.4.2 Bygga om

För att ta beslutet att bygga om det befintliga huset till lokaler med god arbetsmiljö vad gäller ventilation, energi etc. så krävs det en noggrann genomgång av byggnadens status.

Med dagens fokus på cirkulär ekonomi och hållbara lösningar kan valet att bygga om vara försvarbart. Det befintliga stadshuset är ju trots allt inte så gammalt.

En tänkbar lösning vid ombyggnation kan vara en hybrid där man river vissa delar för att kunna ge plats för de nya, mer publika verksamheterna och att en ombyggnad görs av andra delar för att omforma dem till att bli attraktiva arbetsplatser.

5.4.3 Inte bygga alls

Om beslutet blir att varken bygga om eller nytt finns det ändå delar som framkommit i denna utredning som är viktigt att fånga upp och realisera.

En utredning som då behöver göras är att se om behovet av nya möteslokaler går att lösa på andra håll inom kommunen. Genom en inventering av befintliga lokaler kan man också undersöka om det finns möjlighet att inrymma stadshuset på fler platser i kommunen och då inte bara i Eslövs tätort, utan också i byarna.

5.5 Förslag till nästa steg

Följande är förslag på punkter att ta vidare för nästa steg i processen samt förslag på frågor som behöver utredas eller fördjupas.

1. Denna förstudie har fokuserat på olika behov och möjligheter för utvecklingen av Eslövs kommuns stadshus. För att kunna landa i en rekommendation vad gäller att bygga om, bygga nytt eller inte bygga alls behöver en grundligare utredning göras. Utredningen ska beskriva konsekvenserna av de olika lösningarna, med fokus på hållbarhet och ekonomiska konsekvenser.
2. Denna utredning har varit mycket fokuserad på pandemin och hur en arbets- och mötesplats ska utformas utifrån de erfarenheter som vi har kunnat se som en följd av denna. Andra viktiga aspekter att lyfta i den fortsatta processen är fördjupad analys kring klimatsäkring, digitalisering och attraktivitet.
3. Oavsett hur Eslövs kommun väljer att utveckla sitt stadshus behöver fler grupper såsom barn, fastighetsägare och det lokala näringslivet bjudas in till dialog.
4. I väntan på beslut om stadshusets framtid går det redan nu att genomföra tester av möjliga arbetsplatser och nya arbetsmetoder. Exempelvis skulle Malmömodellen "Stick ut", där man genomför arbetsuppgifter utomhus kunna prövas. Test med att föra ut stadshusets verksamhet på olika pop-stationer kan också genomföras utan beslut om stadshusets utveckling.
5. För att stödja den fortsatta processen bör en förvaltningsövergripande arbetsgrupp tillsättas. Arbetsgruppen har ansvar för att driva processen om ett nytt/förändrat stadshus framåt samt lägga upp ett projekt för hur olika grupper kan prova olika arbetsplatser och -metoder för att öka medvetenheten om frågan.



6 Referenser

Digitala källor:

Borgernes Hus, *Borgernes Hus: Arkitektur, byggeri og historie*

<https://borgerneshus.dk/statisk/om-huset/borgernes-hus-arkitektur-byggeri-og-historie> 2021-07-08

<https://borgerneshus.dk/statisk/om-huset/borgernes-hus-arkitektur-byggeri-og-historie> 2021-07-08

Byens hus, *Om Byens hus*

<https://www.byenshusroskilde.dk/da-dk/om/> 2021-07-08

Byggindustrin, *Afry: "Dags att se över dimensioneringen för kontor"*

<https://www.byggindustrin.se/alla-nyheter/debatt/afry-dags-att-se-over-dimensioneringen-for-kontor/> 2021-08-24

Castellum, *Så blir framtidens kontor om medarbetarna får välja*

<https://www.castellum.se/press/2020/12/sa-blir-framtidens-kontor-om-medarbetarna-far-valja/> 2021-01-15

Castellum, *Framtidens kontor* <https://www.castellum.se/rapporten-framtidens-kontor> 2021-01-15

Coffice – kontor och café i ett, Rydfjäll Emma, Mälardalens högskola 2018

<http://mdh.diva-portal.org/smash/get/diva2:1228870/FULLTEXT01.pdf> 2021-08-16

Convendum, *Framtidens kontor*

<https://convendum.se/sv/framtidens-kontor/> 2021-01-15

Fabege, *Framtidens kontor & trender*

<https://www.fabege.se/lediga-lokaler/framtidens-kontor-trender/> 2021-01-15

Fastighetstidningen, *Krympt kontorsyta redan ett faktum*

<https://fastighetstidningen.se/krympt-kontorsyta-redan-ett-faktum/> 2021-01-15

FormDesign Center, *Lek för demokrati*

<https://play.formdesigncenter.com/lek-for-demokrati/#:~:text=Projektet%20Lek%20f%C3%B6r%20demokrati%20byggs%20kring%20planerna%20f%C3%B6r,rummet%20gestaltas%20utifr%C3%A5n%20konstn%C3%A4rliga%20processer%20och%20barns%20lek>

IVA, *Resurseffektivitet Fakta och trender mot 2050*

<https://www.iva.se/globalassets/info-trycksaker/resurseffektiva-affarsmodeller/201504-iva-rfsk-rapport1-d.pdf> 2021-08-24

Kulturportal Lund, *Kristallen klar*

<https://kulturportallund.se/kristallen-klar/>

Kiruna kommun, *Kristallen - Kiruna stadshus och Norrbottens länskonstmuseum*

<https://kiruna.se/stadsomvandling/startside/besokare/ovriga-projekt/kristallen---kiruna-stadshus-och-norrbottens-lanskonstmuseum.html> 2021-01-20

LKAB, *Kirunas nya stadshus*

<https://samhallsomvandling.lkab.com/sv/kiruna/tidplan-kiruna/projekt-i-kiruna/kirunas-nya-stadshus/> 2021-01-20

Lunds kommun, *Studio Stadshuset lockar till innovation*

<http://futurebylund.se/post/studio-stadshuset-lockar-till-innovation> 2021-07-13

Lunds kommun, Kommunstyrelsen- aktuella beslut i april 2020

<https://www.lund.se/kommun--politik/kommunens-organisation/aktuella-beslut/2020/kommunstyrelsen--aktuella-beslut-i-korthet-april-2020/> 2021-07-08

Malmö stad, *Stick ut*

<https://malmo.se/Sa-arbetar-vi-med.../Kultur---projekt-och-satsningar/StickUt.html>
2021-01-20 Länk till handboken för utomhusarbete: <https://www.stickutmalmö.se/>
2020-01-20

New York Times, *Manhattan Faces a Reckoning if Working From Home Becomes the Norm*

<https://www.nytimes.com/2020/05/12/nyregion/coronavirus-work-from-home.html>
2021-01-15

Ny teknik, *Framtidens kontor är indelade i zoner – "funkar som tv-studios"*

<https://www.nyteknik.se/ingenjorskarriar/framtidens-kontor-ar-indelade-i-zoner-funkar-som-tv-studios-6987751> 2021-01-15

Nya projekt, *Här byggs nya stadshuset i Ängelholm*

<https://www.nyaprojekt.se/2020/05/27/har-byggs-nya-stadshuset-i-angelholm/> 2021-01-15

Skara kommun, *Ditt stadshus – det första på tusen år*

<https://www.skara.se/nyheter/nyheter/2019-08-15-ditt-stadshus---det-forsta-pa-tusen-ar.html> 2021-01-15

Odense bibliotek och borgersservice, *Borgernes Hus*

<https://www.odensebib.dk/side/borgernes-hus> 2021-01-21

Skara Gille, *Djäkneskolan*

<https://www.hembygd.se/skara-gille/plats/293972/text/55769> 2020-07-07

Svenska Nomader, *Det kontaktlösa kontoret möjliggör social distansering*

<https://svenskanomader.se/arbetsliv/hur-kommer-framtidens-kontor-att-se-ut/> 2021-01-15

Svenska Nomader; *Hur kommer framtidens kontor att se ut?*

<https://svenskanomader.se/arbetsliv/hur-kommer-framtidens-kontor-att-se-ut/> 2021-01-15

Tidningen Chef, *6 trender: Så här kan framtidens kontor se ut*

<https://chef.se/6-trender-sa-har-kan-framtidens-kontor-se-ut/> 2021-01-15

The Guardian, *Smart lifts, lonely workers, no towers or tourists: architecture after coronavirus*

<https://www.theguardian.com/artanddesign/2020/apr/13/smart-lifts-lonely-workers-no-towers-architecture-after-covid-19-coronavirus> 2021-01-15

Uppsala kommun, *Stadshuset*

[Stadshuset \(uppsala.se\)](http://stadshuset.uppsala.se)

<https://bygg.uppsala.se/planerade-omraden/stadshuset/> 2021-01-15

Uppsala nya tidning, *KLART: Så här blir nya Stadshuset*

<https://unt.se/nyheter/upsala/klart-sa-har-blir-nya-stadshuset-4384579.aspx> 2021-01-15

Zaha Hadid Architects, *Bee'ha headquarters*

<https://www.zaha-hadid.com/architecture/beeah-headquarters-sharjah-uae/> 2021-01-15

World Economic Forum, *COVID-19: Is this what the office of the future will look like?*

<https://www.weforum.org/agenda/2020/04/covid19-coronavirus-change-office-work-homeworking-remote-design/?fbclid=IwAR0O97M2MVoi94hqquM3tB6ByhOGBX60Lby0gY0DP5uKMUlo3c3pbRTTMuU> 2021-01-15

Ängelholms kommun, *Lek för demokrati ska forma det nya stadshuset*

<https://www.engelholm.se/nyhetsarkiv/arkiverat/2020-10-09-lek-for-demokrati-ska-forma-det-nya-stadshuset.html> 2021-07-07

Kävlinge kommun, *Medborgarhus Kävlinge*

<http://www.kavlinge.se/bygga-bo-och-miljo/kommunens-byggprojekt> 2021-07-08

Nya projekt, *Kävlinges nya medborgarhus*

<https://www.nyaprojekt.se/2021/01/28/kavlinges-nya-medborgarhus/> 2021-07-08

Mynewsdesk, *Första spadtaget för Kävlinge kommuns nya medborgarhus*

<https://www.mynewsdesk.com/se/kavlinge/pressreleases/foersta-spadtaget-foer-kaevlinge-kommuns-nya-medborgarhus-3066673> 2021-07-08

ESLÖVS FRAMTIDA STADSHUS

Underlag inför inriktningsbeslut 2023-09-18

Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	7
Bakgrund och uppdrag	7
Syfte och mål	7
Metod.....	8
Generella förutsättningar, antaganden och avgränsningar	8
Förutsättningar.....	8
Antaganden.....	9
Avgränsningar	10
Lokalbehov och lokalprogram	11
Alternativ Ombyggnad	13
Nuläge.....	13
Förslag på ombyggnation	14
Genomförande	17
Påverkan på stadsutveckling.....	17
Påverkan på näringsliv	17
Påverkan på klimatet	17
Påverkan på ekonomin	17
Utvecklingsmöjligheter	18
Alternativ Nybyggnad	19
Nuläge.....	19
Förslag på nybyggnation	20
Genomförande	24
Påverkan på stadsutveckling.....	25
Påverkan på näringsliv	28
Påverkan på klimatet	28
Påverkan på ekonomin	29

Utvecklingsmöjligheter	30
Jämförelse av förslagen.....	30
Jämförelse av byggnaderna	31
Jämförelse ekonomi.....	31
Jämförelse av påverkan på stadsutveckling och näringsliv	31
Jämförelse av klimatpåverkan	32
Slutsatser	33

Sammanfattning

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Även om det är en fullt fungerande byggnad så upplevs lokalerna idag som omoderna och inte helt ändamålsenliga. Det finns även ett uppskattat underhållsbehov på 58 miljoner fram till 2052. Frågan om hur stadshuset kan utvecklas har därför aktualiserats. Frågan har utretts tidigare, bland annat har det genomförts en förstudie som beskriver hur stadshuset används och fungerar idag samt hur ett framtida stadshus bör utvecklas för att möta nya behov. Förstudien utgick från ett medarbetar- och medborgarperspektiv. Efter förstudien beslutade kommunstyrelsen att Kommunledningskontoret skulle fortsätta utreda frågan om Eslövs framtida stadshus. Uppdraget är att belysa kommunens behov av administrativa lokaler med syftet att möjliggöra ett beslut om det befintliga stadshuset ska byggas om eller om ett nytt stadshus ska byggas.

För att nå målsättningen är det avgörande att de två alternativen kan beskrivas på ett sätt som skapar jämförbarhet. Fokus i utredningen har därför varit på aspekter som kan särskilja de olika alternativen åt och inte att ge en heltäckande bild av hur ett framtida stadshus bör utformas. Det går aldrig att uppnå exakt samma kvaliteter med ett ombyggt hus som det går att skapa med ett nybyggt hus. För att hantera att jämförelseobjekten skiljer sig åt kommer skillnaderna beskrivas så transparent som möjligt.

Det framtida lokalbehovet har identifierats av HR-avdelningen på Kommunledningskontoret och utifrån lokalbehovet har ett lokalprogram tagits fram. I lokalprogrammet beskrivs bland annat att det behövs 336 kontorsplatser, 21 mötesrum och 37 smårum för enskilda samtal. Lokalprogrammet har sedan fungerat som ett underlag för att kunna ta fram skisser. Skisserna har i sin tur fungerat som underlag för en kostnadsuppskattning. Det är viktigt att understryka att kostnadsuppskattningen är gjord på tidiga skisser och ska endast tjäna som ett diskussionsunderlag och en indikation på storleksordningen för de olika alternativen.

Utredningen presenterar två olika förslag, ett ombyggt stadshus och ett nybyggt stadshus. Ombyggnadsalternativet utgår från att stadshuset renoveras till nyskick. Det är fullt möjligt att ha en lägre ambitionsnivå men utredningen utgår från nyskick för att möjliggöra en rimlig jämförelse mellan alternativen. Förutom en tillbyggnad av matsalen så ryms lokalerna enligt lokalprogrammet i det ombyggda stadshuset, med några få undantag. Ett ombyggt stadshus beräknas kosta mellan 149 och 222 miljoner. Hyran

för stadshuset är idag ca 7,5 miljoner om året. Efter ombyggnation beräknas hyran uppgå till mellan 16 och 20 miljoner om året. Utöver det tillkommer kostnader för moduler under ombyggnadstiden som beräknas till 5 miljoner totalt, vilket belastar kommunens budget under ombyggnadstiden.

Nybyggnadsalternativet innebär att ett nytt stadshus byggs i anslutning till badhusparken. En ny byggnad uppförs i fem plan och den befintliga byggnaden på tomten integreras i stadshuset och byggs på. I anslutning till stadshuset byggs ett parkeringshus för att hantera både kommunens och allmänhetens parkeringsbehov. Ett nybyggt stadshus beräknas kosta mellan 266 och 373 miljoner exklusive parkeringshuset. Hyran beräknas till mellan 19 och 25 miljoner om året. Ifall Eslövs kommun väljer att bygga ett nytt stadshus behöver det gamla stadshuset troligtvis säljas. Stadshuset har i dagsläget ett bokfört värde på 25 miljoner och ifall stadshuset säljs behöver värdet skrivas av vilket belastar det årets resultat. Ifall det går att hitta en köpare som vill nyttja byggnaden som kontor skulle det troligtvis innebära en intäkt för kommunen trots avskrivningen. Ifall det inte går att hitta en lämplig köpare så finns risken att fastigheten behöver säljas för bostadsändamål. Då kommer kommunen troligtvis behöva bekosta en rivning av byggnaden och en sanering av marken. Tillsammans med kostnaden för avskrivningar skulle det bli en rejäl förlust för kommunen. Vid nybyggnadsalternativet är det befintliga huset därför identifierat som en risk som kan leda till ökade kostnader. Vid nybyggnadsalternativet tillkommer även kostnader för parkeringshuset vilket är uppskattat till mellan 110 och 143 miljoner i ytterligare investeringskostnader.

Skillnaden mot lokalprogrammet är inte särskilt stort mellan de båda alternativen. Nybyggnadsalternativet skulle ha luftigare utbildningssalar, större foajé, bättre ytor för träning och en större matsal. Kontorsytorna skulle även gå att utforma något mer ändamålsenligt i nybyggnadsalternativet. Att bygga ett nytt stadshus bedöms dock kosta 136 miljoner mer än att bygga om det befintliga stadshuset till nyskick. Därtill kommer kostnaden för parkeringshuset. Skillnaden är mindre när hyreskostnaden jämförs men även där är nybyggnadsalternativet dyrare.

Nybyggnadsalternativet bedöms också innehålla fler osäkra faktorer och det finns därmed en större risk för ökade kostnader. I genomsnitt kan Eslöv finansiera investeringar på 100 miljoner årligen utan att öka belåningen. Ett nybyggt stadshus med tillhörande parkeringshus skulle därför med största sannolikhet innebära att Eslöv behöva öka sin belåningsgrad.

Ett nybyggt stadshus skulle också orsaka större utsläpp av växthusgaser än ett ombyggt stadshus. För även om ett nybyggt stadshus skulle vara mer energieffektivt än det befintliga stadshuset så kommer det inte uppväga för de utsläpp som uppstår under själva byggprocessen. Vilka är mycket större vid en nybyggnation än vid en ombyggnation.

Nybyggnadsalternativet skulle troligtvis även öka mängden bilar i centrum vilket gör det mindre attraktivt att gå och cykla. För att få trafiksituationen i centrum att fungera skulle det krävas att åtgärder vidtas för att öka framkomligheten på vägarna men även åtgärder som syftar till att styra om trafik från bil till gång, cykel och kollektivtrafik. Åtgärder i vägnätet är inte beaktat i kostnadsuppskattningen.

Trots utmaningarna med trafiken så är bedömningen att nybyggnadsalternativet skulle ha en positiv effekt på Eslövs centrum. Underlaget för handel och service skulle stärkas och förutsättningarna för att skapa ett attraktivt och levande centrum skulle förbättras. I nybyggnadsalternativet skulle det också vara enklare att utforma stadshuset så att det går att inhysa andra verksamheter. En mer central lokalisering skulle även göra det mer attraktivt för andra aktörer att vilja samlokalisera sig i stadshuset. Ett helt nytt stadshus skulle göra det möjligt att skapa mer attraktiva arbetsplatser än vad som går att göra genom en ombyggnation.

Ombyggnadsalternativet är yteffektivt och kostnadseffektivt men det är viktigt att understryka att det i grunden kommer vara samma hus, med samma struktur. Det kommer upplevas som relativt kompakt även om det blir ljusare, luftigare och fräschare. Ifall det uppstår ett förändrat lokalbehov framöver bedöms det som troligt att det går att göra en tillbyggnad.

Ombyggnadsalternativet innebär även en mindre risk för ökade kostnader då kommunen enklare kan anpassa ambitionsnivån utifrån hur stor investering man önskar göra.

Inledning

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Ett stort antal medborgare besöker stadshuset årligen och en stor del av de politiska mötena förläggs här. I huset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats och långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar.

Bakgrund och uppdrag

Även om Eslövs stadshus är en fullt fungerande byggnad så upplevs lokalerna som omoderna och inte helt ändamålsenliga. Det finns även ett underhållsbehov som måste åtgärdas. Frågan om hur stadshuset kan utvecklas har därför återigen aktualiserats.

2017 genomförde arkitektkontoret Kamikaze en begränsad utredning kring hur en ombyggnad av stadshuset skulle kunna genomföras. I samband med utredningen presenterade även alternativet att bygga ett nytt stadshus. Efter Kamikazes utredning återstod fortfarande många obesvarade frågor.

Under hösten 2020 och våren 2021 genomförde konsultföretaget AFRY på uppdrag av kommunstyrelsen en förstudie av ett framtida stadshus i Eslöv. Syftet med förstudien var att utreda behov och önskemål vid en potentiell utveckling av stadshuset utifrån ett medarbetar- och invånarperspektiv. Förstudien beskriver hur stadshuset används och fungerar idag samt hur ett framtida stadshus kan utvecklas för att möta nya behov. Parallellt med utredningsarbetet har även Covid19 pandemin pågått och haft en stor påverkan på samhället. Ett område som har påverkats mycket av pandemin är hur vi ser på arbetsplatsen och vilka behov den behöver tillgodose.

När AFRYs förstudie presenterades på kommunstyrelsens sammanträde under 2021 beslutades att Kommunledningskontoret skulle fortsätta att utreda frågan om Eslövs framtida stadshus och att arbetet skulle avrapporteras i ordinarie lokalförsörjningsplanering. Vidare beskrevs att utredningen bör belysa både möjligheter och konsekvenser i befintliga lokaler och i ett eventuellt nytt stadshus. I budget för 2022 samt 2023 har särskilda medel funnits avsatta för projektet.

Syfte och mål

Syftet med utredningen är att belysa kommunens behov av administrativa lokaler för att möjliggöra ett välgrundat politiskt ställningstagande kring Eslövs framtida stadshus. Målsättningen med utredningen är att kommunstyrelsen ska kunna fatta ett beslut om ett nytt stadshus ska byggas

eller om det befintliga ska byggas om. Ny trolig användning av det befintliga stadshuset ska också redovisas.

Metod

För att genomföra utredningen har det skapats en projektorganisation. Kommundirektören har varit projektägare, styrgruppen för lokaler inklusive förvaltningschefen för Miljö och Samhällsbyggnad har agerat styrgrupp och därtill har det knutits en mer operativ ledningsgrupp med representanter från Kommunledningskontoret och Serviceförvaltningen. En tjänsteperson på Kommunledningskontoret har varit projektledare för utredningen.

För att nå målsättningen är det avgörande att de två alternativen kan beskrivas på ett sätt som skapar jämförbarhet. Fokus i utredningen har därför varit på aspekter som kan särskilja de olika alternativen åt och inte att ge en heltäckande bild av hur ett framtida stadshus bör utformas. Att jämföra ett nybyggt hus med ett ombyggt hus är ofrånkomligen att jämföra äpplen med päron. Det går aldrig att uppnå exakt samma kvaliteter med ett ombyggt hus som det går att skapa med ett nybyggt hus. För att hantera att jämförelseobjekten skiljer sig åt kommer skillnaderna beskrivas så transparent som möjligt. Utredningen är därför mestadels kvalitativ fränsett jämförelsen av ekonomin som baseras på en översiktlig kostnadsuppskattning.

Generella förutsättningar, antaganden och avgränsningar

Förutsättningar

Detta arbete är en inledande utredning med ambitionen att bistå med ett beslutsunderlag möjliggör ett principbeslut kring Eslövs stadshus. Syftet är inte att underlaget ska besvara alla aspekter som måste beaktas inför byggstart. För att spara på kommunens resurser har så många frågor som möjligt hänskjutits till efter att ett inriktningsbeslut är fattat kring stadshusets framtid.

Då mycket har hänt sedan tidigare utredningar, framförallt Covid19 pandemin, kommer inte tidigare framtagna skisser och förslag används som förutsättningar utan fungera som underlag. Detta gäller framförallt vilka arbetsformer och lokalbehov som föreligger då detta har påverkats mycket av pandemin.

Tidigt i utredningen framgick att de båda alternativens ekonomiska påverkan hade en avgörande betydelse. Utredningen har därför fokuserat på att ta fram ett underlag som möjliggör en kostnadsjämförelse. Utredningens inriktning var varit upp för avstämning på kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 april 2023. Då framgick att även påverkan på stadsutveckling och näringsliv var aspekter som hade stor betydelse. Vidare framfördes att utgångspunkten bör vara att rådhuset fortsätter fungera som ett annex och att det fanns en oro kring hur parkeringsbehovet kunde tillgodoses framöver. Under arbetets gång har det även inkommit synpunkter från tjänstemannaorganisationen att klimataspekten bör belysas.

Antaganden

Kommunledningskontoret utgår från att Eslövs framtida stadshus ska vara kommunägt. I samband med utredningen om ett nytt demensboende togs det fram ett PM ” Ägande av nytt särskilt boende med inriktning på demens”. Där konstateras att när kommunen har ett relativt långsiktigt lokalbehov, vilket ett stadshus bedöms vara, är det mest ekonomiskt fördelaktigt för kommunen att äga sina verksamhetslokaler. Då den bedömningen gjordes i närtid ser utredningen inga behov av att ompröva slutsatsen.

HR-avdelningen på Kommunledningskontoret har utrett hur arbetsformerna har förändrats sedan pandemin och vilket lokalbehov det kommer generera framöver. I utredningsarbetet har förstudien från AFRY varit ett viktigt referensmaterial. Arbetsformerna och lokalbehovet som HR-avdelningen har identifierat har inte genomgått en bredare behandling utan har fungerat som ett antagande som utredningen har baserats på. Inför vidare utredning bör både arbetsformer och lokalbehov genomgå en bredare behandling och djupare utredning.

Då kommunen nyligen har gjort stora investeringar i att färdigställa rådhuset till kontorslokaler och mötesrum för kommunens anställda så baseras utredningen på antagandet att rådhuset kommer fungera som ett annex till stadshuset även framöver.

I utredningen har kommunledningskontoret antagit att ifall stadshuset ska byggas om så ska ambitionsnivån motsvara nyskick. Detta för att göra en jämförelse med ett nybyggnadsalternativ någorlunda rättvis.

För alternativet nybyggnation antas att parkeringsbehovet tillgodoses med ett parkeringshus. Utredningen antar vidare att parkeringshuset ska bära sina egna kostnader via parkeringsavgifter.

Avgränsningar

För att hushålla med kommunens resurser och för att utredningen inte ska dra ut allt för mycket på tiden har flera avgränsningar varit nödvändiga att göra. Då målsättningen har varit att kunna ge en bild av skillnaden mellan de båda alternativen har aspekter som bedöms ha en likvärdig kostnadsverkan inte beaktats i någon högre utsträckning. Dels har olika förvaltningars särbehov inte beaktats i någon högre utsträckning då samma verksamheter antas vara aktuella för båda alternativen. Innehållet i husen, ex möbler eller digital utrustning har inte heller beaktats. Skisser på hur ett nytt eller ombyggt stadshus kan se ut har tagits fram men ska endast ses som underlag för kostnadsuppskattningen.

Under utredningen har det framkommit att det finns ett intresse av att flytta in annan extern verksamhet i stadshuset, dels för att stärka samverkan inom kommunkoncernen men även för att göra stadshuset mer välbesökt av medborgarna. Frågan bedöms vara för omfattande för att belysas inom ramen för inriktningsbeslutet. Utredningen kommer därför endast bedöma ifall ett ombyggt eller ett nybyggt stadshus kan rymma de lokaler som beskrivs i lokalprogrammet. Ifall någon annan verksamhet även ska inrymmas i stadshuset bör den frågan utredas ytterligare efter ett inriktningsbeslut.

Då förstudien från AFRY fokuserade på medborgarens och medarbetarens perspektiv och där medarbetare involverats har denna utredningen inte genomfört ytterligare förankringsprocesser. Efter att ett inriktningsbeslut är fattat är det nödvändigt att återigen involvera medarbetare och medborgare.

För att bedöma en byggnads klimatpåverkan är ett vanligt verktyg livscykelanalyser. Inom ramen för den här utredningen har det inte funnits förutsättningar att genomföra en fullständig beräkning av klimatpåverkan. Livscykelanalyser kan dock användas för flera ändamål. Denna utredning kommer genomföra en enklare livscykelanalys, som utgår från Boverkets Referensvärden för klimatpåverkan, för att identifiera vilka aspekter som har en betydande miljöpåverkan för respektive alternativ¹. De identifierade aspekterna kan sedan jämföras för att uppskatta vilket alternativ som har störst klimatpåverkan.

¹ Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J., & Erlandsson, M. (2023). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 2, 2023.

Lokalbehov och lokalprogram

Utgångspunkten är att de verksamheter som idag utgår från stadshuset även kommer göra det framöver. Utredningen har även tagit höjd för att den administrativa personalen från Vård och Omsorgsförvaltningen som idag utgår från Vasagatan ska kunna rymmas i stadshuset framöver. På så sätt blir större delen av Vård och Omsorgsförvaltningens administrativa personal samlad på en plats. Det kan vara aktuellt att omlokalisera fler verksamheter men det behöver utredas vidare efter ett inriktningsbeslut.

För att kunna identifiera lokalbehovet så behöver den framtida personalstyrkan uppskattas. Det är en komplex fråga då mängden personal inte korrelerar med befolkningsutvecklingen. Utifrån en omvärldsbevakning och dialog med andra kommuner är utredningens bedömning att dagens personalmängd uppräknat med 10 % är ett rimligt antagande.

HR avdelningen på Kommunledningskontoret har fått i uppdrag att ta fram ett underlag som beskriver verksamhetens behov. Det underlaget har legat till grund för lokalprogrammet.

Lokalprogrammet utgår ifrån att distansarbete under några dagar i veckan kommer vara norm för kommunens administrativa personal. Det blir därför ännu viktigare att skapa arbetsplatser som förenklar för medarbetarna att känna samhörighet med sin arbetsgrupp. Utgångspunkten är därför en struktur liknande dagens där förvaltningar och avdelningar förfogar över designerade ytor.

Under en längre period har det varit en trend med aktivitetsbaserade arbetsplatser. Dock har forskning på senare år visat att det finns en hel del problem med att sitta i stora landskap, både vad gäller effektivitet och arbetsmiljö². Utifrån smittskyddssynpunkt är stora kontorslandskap inte heller särskilt ändamålsenligt. I lokalprogrammet är utgångspunkten därför att kontorsytorna fortsatt bör vara i form av kontorsrum i olika storlekar. Normen är delade kontorsrum för två till fyra medarbetare och samtliga arbetsplatser ska vara standardiserade. I lokalprogrammet har inte medarbetarna sin "egen" arbetsplats vilket möjliggör ett något reducerat antal platser i relation till antal tillsvidareanställda. Medarbetare kan av personliga eller verksamhetsskäl behöva fasta platser och dessa behöver identifieras av respektive verksamhet.

² Afry, (2021). Förstudie: Eslövs framtida stadshus

Tabell 1. Behov av kontorsplatser enligt lokalprogram

Förvaltning	Medarbetare idag	Medarbetare + 10%	Kontorsplatser
Klk	108	119	103
BoU	79	87	76
Mos	57	63	55
VoO	105	116	100
Politik	2	2	2
Totalt	351	386	336

Utöver förvaltningarnas utpekade kontorsytor bör öppna arbetsytor tillgängliga för alla skapas. Både för att göra det enkelt att jobba nära varandra över förvaltnings- och avdelningsgränser och för att skapa arbetsplatser där medarbetare som till vardags inte arbetar i stadshuset kan känna sig välkomna att arbeta. Ytorna bör vara flera och av olika karaktär, så som kontorslandskap, projektrum och arbetsplatser placerade utomhus.

Det finns behov av mötesrum och utbildningssalar i olika storlekar. Ett framtida stadshus bör ha något fler mötesrum än vad som finns idag.

Då delade kontor är standard behövs mindre rum för digitala möten och samtal. Dessa ska finnas tillgängliga i nära anslutning till kontorsrummen samt i anslutning till de allmänna ytorna. Därtill behövs säkra samtalsrum.

Tabell 2. Behov av mötesrum enligt lokalprogram

Typ av mötesrum	Antal personer	Antal rum
Stort mötesrum	130 - 150	1
Utbildningssalar	30 - 40	4
Mötesrum	10 - 15	21
Smårum	1 - 2	37

I lokalprogrammet är all hantering av mat, kaffe och porslin samlat till en matsal istället för att varje avdelning har sitt eget pentry. Matsalen behöver då bli större än dagens Majkens och gå att dela av. Utspritt i stadshuset ska det finnas sociala ytor för fika och umgänge. För att öka medarbetarnas vilja till motion och aktivitet bör träningsutrymme finnas med omklädningsrum och duschar.

Då medarbetare som standard inte har eget kontor behövs skåp/garderob för förvaring av personliga saker.

Huset behöver ha en inbjudande och snygg men säker entré. Denna behöver även kompletteras med möjlighet för medarbetarna till in- och utgång via alternativa dörrar.

Garage för kommunens bilar behövs. I större utsträckning än idag om fler verksamheter än vad som är fallet nu ska utgå från stadshuset. Parkering och cykelparkering behövs.

Övriga ytor som behövs är förråd, posthantering, arkiv, teknikrum med skrivare/kopiatorer och toaletter.

Alternativ Ombyggnad

Utgångspunkten har varit att ta fram ett ombyggnadsalternativ som möjliggör en jämförelse mot en nybyggnation. Därför utgår utredningen från att stadshuset ska renoveras upp till motsvarande nyskick.

Ambitionsnivån i en eventuell framtida ombyggnad behöver utredas ytterligare efter ett inriktningsbeslut. Skisser har tagits fram för att kunna bedöma ifall det uppskattade lokalbehovet går att inrymma i ett framtida stadshus och för att möjliggöra en kostnadsuppskattning. De ska därför inte ses som färdiga förslag utan som diskussionsunderlag. I ombyggnationen ingår hela plan 1 och plan 2 samt arkiv och träningsutrymmen i källaren.

Nuläge

I stadshuset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats och långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar. Från stadshuset utgår idag tjänstepersoner från Kommunledningskontoret, Miljö och Samhällsbyggnad, samt administrativ personal från Barn och Utbildning och Vård och Omsorg. Byggnaden har en total area på ca 12 000 kvm och ligger på fastigheten Gullvivan 1 vid Gröna Torg i södra Eslöv. Byggnaden består av källare under del av huset. I källaren finns garage, arkiv, servrar, samt tränings- och omklädningsrum. På grund av risken för översvämning hade en annan placering av servrar och arkiv varit önskvärd. På plan 1 finns kontorslokaler och kafeteria och på plan 2 finns kontorslokaler och sammanträdesrum. Uppå taket är fläktrum placerade. I anslutning till stadshuset finns ytterligare parkeringsplatser och Edelbergsparken. Stadshuset är placerat på en gammal deponi och därför är risken stor för markföroreningar. Deponin är under utredning.

Fram till 2052 har serviceförvaltningen identifierat att det planerade underhållsbehovet uppgår till ca 58 miljoner. Där ingår bland annat: nya

fönster, takbyte, renovering av kontor, mötesrum och korridorer, nya radiatorer, nya utvändiga ventilationsaggregat och ett nytt kök till Majkens.

Eslövs rådhus renoverades under 2021 och 2022 och omvandlades till ytterligare kontorsplatser för kommunens administrativa personal. Rådhuset fungerar idag som ett annex till stadshuset. Efter renoveringen av rådhuset påbörjades en omflyttning av den administrativa personalen. Medarbetare från Barn och Utbildning samt Vård och Omsorg som tidigare var placerade på Åkermans väg flyttades till stadshuset och Serviceförvaltningen och Kultur och Fritidsförvaltningen flyttade till rådhuset. Som en konsekvens av omflyttningen har en ombyggnation av foajén och en mindre del av Serviceförvaltningens gamla lokaler genomförts. Säkra samtalsrum finns nu på plan 1 i stadshuset.

Förslag på ombyggnation

Förslaget utgår ifrån att stadshuset renoveras upp till motsvarande nyskick och att rådhuset behålls som ett annex. Den befintliga planlösningen med korridorer och cellkontor behålls för att minimera påverkan på installationer, toaletter och bärande delar. Dock eftersträvar förslaget att öppna upp korridorerna mer. Tillsammans med glasdörrar och glaspartier in till korridorerna skulle det skapa en ljusare och luftigare upplevelse. Trapphus, och andra bärande delar av byggnaden lämnas i förslaget intakt. Ombyggnationen innebär bland annat: ny planlösning, nya ytskikt, nya installationer och nya fönster.

Stadshuset är idag strukturerat runt moduler på 120 cm vilket styr exempelvis rummets storlek, fönsternas placering och ventilationens dragning. Förslaget är att behålla den strukturen vid ombyggnationen. Normen är att det sitter två personer i varje rum och att de rummen består av tre moduler på 120 cm. I skisserna finns det även ett antal mindre rum för en person som består av två moduler samt några större rum för en person som består av tre moduler då det bedöms vara lämpligt att kommunalråd och förvaltningschefer har tillgång till något större rum. Ett standardrum för två personer är redan idag vanliga i stadshuset. De uppfyller kraven på arbetsmiljö men är relativt kompakta. Utredningen bedömer att vi i normalfallet inte har behov av stora kontorsutrymmen då medarbetare inte ska förvara något material på rummen. De anställda spenderar också mindre tid på rummen än förr då vi har övergått till att arbeta hemma i större utsträckning. Det kommer även finnas fler mindre mötesrum och smårum för samtal. Förslaget visar att behovet av kontorsplatser, mötesrum och små samtalsrum går att tillgodose genom en ombyggnation. De säkra

samtalsrummen är samma som idag. I förslaget finns även två projektrum och två kontorslandskap. En utökning av matsalen bedöms dock kräva en tillbyggnad vilket är med i skisserna och kostnadsuppskattningen. I lokalprogrammet finns ett större utrymme för träning än i dagsläget. I förslaget är det dock samma utrymme som idag. I förslaget ligger även kommunarkivet kvar i källaren, vilket inte är en optimal lösning.

Figur 1. Ett standardkontor för två personer



Skiss 2. Ombyggt stadshus plan 1



FUNKTIONELL UPPDELNING	
RECEPTION / SERVITÖR 80 M² / 100 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 200 M²
KONFERENS / FÖRELÄSNING 1 MÅN / 50 M²	KONFERENS / FÖRELÄSNING / MOTIVATION 28 MÅN / 231 M²
ARBETSSTÄLLNING / FÖREDRAG 10 MÅN / 81 M²	FÖREDRAG / FÖRELÄSNING / FÖREDRAGSLOKAL 4 MÅN / 324 M²
FÖREDRAGSLOKAL / FÖREDRAGSLOKAL 12 MÅN / 924 M²	KONFERENS / FÖRELÄSNING / FÖREDRAGSLOKAL 2 MÅN / 150 M²
RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²
KÖK / FÖRBEREDNING 10 MÅN / 75 M²	KÖK / FÖRBEREDNING 10 MÅN / 75 M²
RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²
RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²

PLAN 10
BTA: 4 213 m²
BRA: 4 063 m²

Skiss 1. Ombyggt stadshus plan 2



FUNKTIONELL UPPDELNING	
RECEPTION / SERVITÖR 100 M² / 100 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 200 M²
KONFERENS / FÖRELÄSNING 8 MÅN / 200 M²	KONFERENS / FÖRELÄSNING / MOTIVATION 28 MÅN / 231 M²
ARBETSSTÄLLNING / FÖREDRAG 10 MÅN / 81 M²	FÖREDRAG / FÖRELÄSNING / FÖREDRAGSLOKAL 4 MÅN / 324 M²
FÖREDRAGSLOKAL / FÖREDRAGSLOKAL 12 MÅN / 924 M²	KONFERENS / FÖRELÄSNING / FÖREDRAGSLOKAL 2 MÅN / 150 M²
RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²
KÖK / FÖRBEREDNING 10 MÅN / 75 M²	KÖK / FÖRBEREDNING 10 MÅN / 75 M²
RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²
RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²	RECEPTION / SERVITÖR / FÖRBEREDNING 2 MÅN / 150 M²

PLAN 11
BTA: 3 931 m²
BRA: 3 790 m²

Genomförande

Ombyggnationen av stadshuset bör genomföras i tre etapper där en flygel i taget byggs om. Det innebär att ungefär en tredjedel av personalen utryms och växelvis arbetar utanför stadshuset under ombyggnadstiden.

Utredningen räknar därför på att moduler för ca en tredjedel av personal behöver iordningsställas. Den begränsade tillbyggnaden som skulle krävas för att utöka Majkens bedöms inte kräva en ny detaljplan. Tillbyggnaden skulle ske över garaget och bör förslagsvis ske samtidigt som bjälklaget i garaget åtgärdas.

Påverkan på stadsutveckling

En ombyggnation bedöms inte ha en större påverkan på stadsutvecklingen.

Påverkan på näringsliv

En ombyggnation av stadshuset bedöms inte ha en större påverkan på näringslivet.

Påverkan på klimatet

Den föreslagna ombyggnationen berör inga av de största utsläppskällorna under produktionsfasen då stomme och fasad lämnas intakt. Men det finns fortfarande aspekter som bedöms ha en betydande miljöpåverkan utifrån boverkets referensvärden. Byte av fönster, dörrar och glas bedöms ha en betydande miljöpåverkan och kan utgöra 7 - 8 procent av de totala utsläppen under produktionsfasen. Den nya planlösningen bedöms också ha en betydande miljöpåverkan, högt räknat kan det utgöra ca 10 % av den totala utsläppen under produktionsfasen³. Även installationer kan ha en betydande miljöpåverkan. Men det som framförallt driver upp utsläppen för installationer är ventilation, golvvärme och hissar⁴. Golvvärme är inte aktuellt, ventilationen behålls delvis och hissarna behålls även om de renoveras. De nya installationer som berörs av en ombyggnation bedöms därför inte utgöra en aspekt med betydande miljöpåverkan.

Påverkan på ekonomin

För att genomföra en uppskattning av investeringskostnaden har Eslövs kommun tagit in en extern konsult som har gjort en kostnadsuppskattning

³ Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J., & Erlandsson, M. (2023). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 2, 2023.

⁴ Larsson, M., Erlandsson, M., Malmqvist, T., & Kellner, J. (2016). Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat flerbostadshus med massiv stomme av trä.

baserat på framtagna skisser. Det är viktigt att understryka att kostnadsuppskattningen är gjord på tidiga skisser och ska bara tjäna som ett diskussionsunderlag och en indikation på storleksordningen för de olika alternativen. Därför redovisas investeringskostnaden i ett intervall.

Kostnaden för ombyggnationen per kvadratmeter uppskattas till intervallet 16 000 kr till 24 000 kr. Det motsvarar en investeringskostnad för ombyggnationen, inklusive klimatskal och byggherrekostnader på mellan 149 miljoner och 222 miljoner. I den beräkningen ingår åtgärder som redan är inplanerat som underhåll fram till 2052. Klimatskalet är den del av byggnaden som gränsar mot den yttre omgivningen, vilket motsvarar tak, fasad med mera. I beräkningen ingår inte lös inredning såsom möbler, aktiv IT utrustning samt övriga tillkommande driftskostnader så som exempelvis flyttkostnader och städkostnader.

Under ombyggnationen som bedöms pågå under två år behöver en tredjedel av personalen inhysas i tillfälliga lokaler. I utredningen har vi antagit att det kommer ske i moduler. Den totala kostnaden för moduler uppskattas till 5 miljoner. Kostnaden för moduler är driftskostnader som belastar resultaten för de år som ombyggnationen pågår.

Idag är hyreskostnaden för stadshuset ca 7,5 miljoner årligen. Ombyggnationen genererar ytterligare hyreskostnader på mellan 8,5 och 13 miljoner. Det innebär att hyran efter ombyggnationen ligger på mellan 16 och 20 miljoner årligen.

Tabell 3. Kostnad ombyggnation

Typ av kostnad	Min	Max
Projektkostnad	-149 000 000 kr	-222 000 000 kr
Projektkostnad kr/m ²	-16 000 kr	-24 000 kr
Total hyreskostnad	-16 000 000 kr	-20 000 000kr

Utvecklingsmöjligheter

Två olika tillbyggnader till stadshuset är tänkbara. Antingen skulle en av flyglarna kunna förlängas in i parken längs Trehäradsvägen, vilket skulle kräva en ny detaljplan. I detta skede bedöms det som troligt att en ny plan kan antas men en tillbyggnad kan påverkas av behov av vattenhantering samt grundläggningsförhållanden. Ett annat alternativ skulle vara att bygga till ytterligare en flygel som binder samman två av flyglarna och skapar en innergård runt Majkens restaurang.

Alternativ Nybyggnad

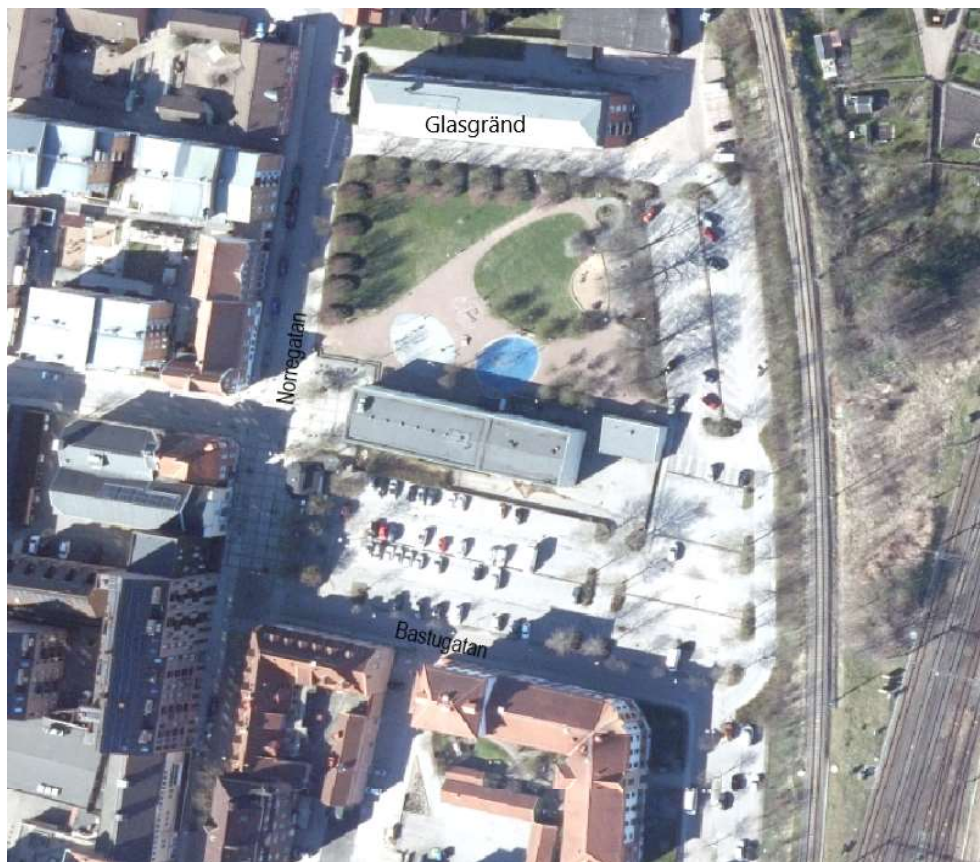
I tidigare utredningar framkom att en mer central placering av stadshuset var önskvärd. När ett alternativ till dagens stadshus har utretts har det egentligen bara funnits en plats som varit aktuell för ett nytt stadshus. Utredningen har därför antagit att ett nytt stadshus skulle placeras vid Badhusparken. En utmaning har varit att hitta en rimlig ambitionsnivå när vi ska skissa på ett nytt stadshus.

Nuläge

Den plats som är aktuell för ett nytt stadshus benämns i utredningen som badhusområdet och utgör platsen mellan Glasgränd, Bastugränd och Norregatan. Hela området är 13 500 kvm stort. På platsen finns idag Badhusparken, en gammal telestation som ligger på fastigheten Badhusparken 1, samt en stor mängd markparkeringar. 10 meter öster om området går Marieholmsbanan.

Badhusparken 1 och telestationen ägs av Eslövs Bostads AB (EBO), övrig mark ägs av kommunen. Vid en initial kontakt har EBO uttryckt sig positivt kring att sälja fastigheten. I dagsläget hyr Telia in sig i en fjärdedel av källaren, och har ett 25 årigt hyresavtal. Övriga delar av byggnaden används ej. Då byggnaden står mestadels tom kan platsen upplevas som öde och otrygg. Området är i dagsläget ett riskområde för skyfall, vilket begränsar hur stor yta som kan tas i anspråk för ytterligare bebyggelse. Då omkringliggande bebyggelse är relativt hög bedöms det vara möjligt att uppföra ett stadshus i flera plan.

Figur 2. Karta badhusområdet



Förslag på nybyggnation

Utredningen utgår ifrån att Telia fortsatt kommer ha verksamhet i källaren. Runt byggnaden går en stor mängd kablar och det finns flera olika servitut. I dagsläget är det därför svårt att avgöra i vilken omfattning det går att riva bottenvåningen utan orimliga kostnader. Plan 2 bedöms däremot kunna rivas. En mer heltäckande utredningen kring telestationen behövs om kommunstyrelsen avser gå vidare med nybyggnadsalternativet. Utredningen utgår ifrån ett värsta scenario där vi behöver behålla plan 1 av telestationen och att den integreras i stadshuset. Totalt uppgår nybyggnationen till 8 875m² BTA⁵, vilket är mindre än dagens stadshus.

⁵ Bruttoarea, BTA = summan av alla våningsplans yta och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Beräknades enligt svensk standard SS 21054:2009 till och med den 17 mars 2020. Beräknas därefter enligt SS 21054:2020

Skiss 3. Nybyggt stadshus, situationsplan

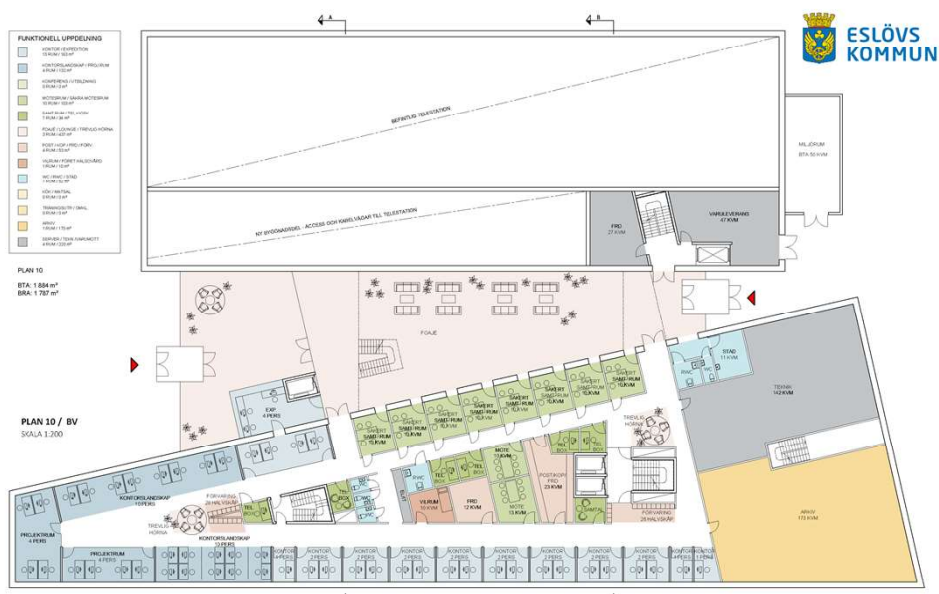


Förslaget innebär att stadshuset uppförs på den södra delen av tomten. Stadshuset består av en helt ny huskropp i fem plan bredvid den gamla telestationen samt två plan som byggs ovanpå telestationen och de binds samman med två passager. Förslaget innebär att Badhusparken lämnas i stora delar obebyggd. Däremot kommer det troligtvis krävas att parken anpassas för att också kunna hantera dagvatten vid kraftiga skyfall. På den östra delen av badhusområdet planeras det för att uppföras ett parkeringshus i fyra plan. Parkeringshuset är dimensionerat för att kunna möta parkeringsbehovet för både kommunens anställda och medborgare. Parkeringshuset skulle även fungera som bullerskydd gentemot järnvägen. En fråga som behöver utredas ytterligare är parkeringshusets avstånd till järnvägen. För att kunna spara så mycket av parken som möjligt är det önskvärt att placera parkeringshuset så nära järnvägen som möjligt. Det innebär i så fall att avståndet mellan parkeringshuset och järnvägen är mindre än vad som anges i trafikverkets generella råd. Det finns dock flera exempel på när man har byggt närmare järnvägen än vad som anges i

riktlinjerna. Andra åtgärder krävas då för att säkerställa att byggnaden är säker och att utryckningsfordon kan nå fram till järnvägen.

På plan 1 är huvudentrén mot Norregatan. På andra sidan gatan ligger stadsbiblioteket. Från huvudentrén tar man sig in i en stor Entréhall. På östra sidan finns mottagning av varuleveranser samt arkiv och teknikutrymmen. Resten av den södra byggnaden består av kontor, mindre mötesrum samt kontorslandskap. Den norra byggnaden är fortsatt telestation och helt isolerad från övriga delar av stadshuset.

Skiss 4. Nybyggt stadshus plan 1

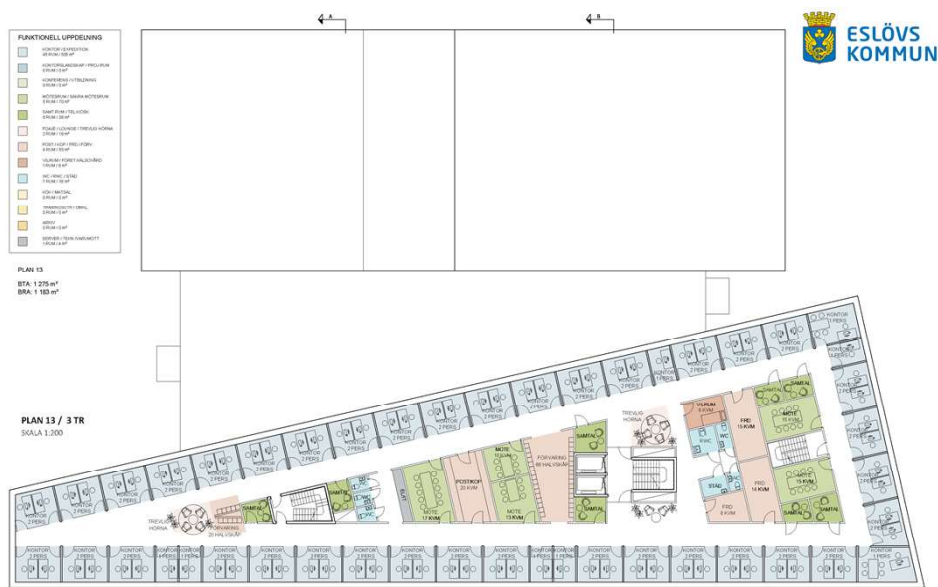


På plan 2 består den södra byggnaden av kontor, mindre mötesrum samt samtalsrum. Den norra byggnaden består av mötesrum och större utbildningsalar samt serverrum och träningsutrymmen.

Plan 3 består den södra byggnaden av kontor, små mötesrum och samtalsrum. Den norra byggnaden består av restaurang, matsal och takterrass. Takterrassen ska ha en del under skärmtak med arbetsplatser och en öppen del.

På plan 4 och 5 finns det ytterligare två våningsplan på den södra byggnaden och de består precis som tidigare av kontor, mindre mötesrum och samtalsrum.

Skiss 7. Nybyggt stadshus plan 4



Genomförande

För att genomföra bebyggelsen krävs att kommunen köper in Badhusparken 1 av EBO samt att en ny detaljplan antas. Varken köpet eller detaljplanen bedöms utgöra något allvarligt hinder. En utmaning kommer dock vara att hantera den stora mängd kablar som finns på tomten.

En ytterligare frågeställning är vad som sker med det befintliga stadshuset ifall ett nytt stadshus ska byggas. Utredningen har tittat på två olika alternativ för det befintliga stadshuset. Antingen att det säljs eller att det är kvar i kommunens regi men får en annan funktion. Som underlag för bedömningen har en oberoende värdering av stadshuset genomförts. Värderingen konstaterade att det mest ekonomiska skulle vara att sälja stadshuset som kontorshotell. Det kommer troligtvis ta lång tid innan hela huset är uthyrt och därför värderades stadshuset endast till 40 miljoner. Efterfrågan på så stora kontorsytor i Eslöv är dock svårbedömd. Ifall stadshuset inte går att sälja som kontor skulle alternativet vara att sälja tomten för bostadsändamål. Då är fastigheten värderad till 11 miljoner. I det alternativet kommer dock kommunen troligtvis behöva ansvara för rivning

av byggnaden och sanering av marken. Inför en rivning behöver det även utredas ifall det kan finnas giftiga ämnen i själva byggnaden som kräver särskild hantering.

Ett ytterligare alternativ är att behålla stadshuset i kommunal regi och hitta ett alternativt användningsområde. Två alternativ har utretts. Att nyttja stadshuset som demensboende eller att nyttja stadshuset som skola och förskola. Efter en ganska kort utredning går det att konstatera att det inte är lämpligt att omvandla stadshuset till demensboende då det skulle kräva stora ingrepp i installationer och den bärande konstruktionen. Att omvandla stadshuset till kombinerad skola och förskola bedöms vara mer görbart. Byggnaden bedöms kunna inrymma en förskola med sex avdelningar samt 32 lärosalar. Att omvandla stadshuset till skola skulle kräva en omfattande ombyggnad med bland annat utökning av våtrum, ett nytt stort trapphus och en helt ny utemiljö. Troligtvis skulle ventilationen också behöva byggas ut och en idrottsbalk byggas till. En ny detaljplan behöver också tas fram. Barn och Utbildningsförvaltningen anser att platsen och byggnaden är intressant för skolverksamhet men att det i dagsläget är oklart ifall deras lokalbehov är så pass omfattande att det motiverar en ombyggnad av stadshuset.

Parallellt med bygget av stadshuset behöver det byggas ett parkeringshus på tomten och gatunätet i staden behöver anpassas för att kunna mata trafiken till parkeringshuset.

Påverkan på stadsutveckling

Kommunledningskontoret har gjort en översiktlig bedömning av vilka konsekvenser en placering av stadshuset i Badhusparken ger ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Stadsbyggnad är ett brett begrepp och för att avgränsa frågeställningen har Kommunledningskontoret framförallt bedömt konsekvenserna genom att fokusera på stadsliv och stadsbild. Stadsliv beskriver människors aktiviteter och rörelser i staden och stadsbild är ett begrepp som används för att beskriva det övergripande intrycket av stadens bebyggelse, gaturum och gröna ytor.

En central placering av stadshuset bedöms ha flera positiva effekter på stadslivet. Stadshuset är en stor arbetsplats med många besökande. När fler människor rör sig bidrar det till att hålla centrum levande och tryggt. Ett stadshus bör vara lättillgängligt eftersom det innehåller många funktioner som inte kan erbjudas någon annan stans. En central placering bedöms öka tillgängligheten eftersom det möjliggör besök till stadshuset när man är i centrum och gör andra ärenden. Dessutom är det lättare att ta sig till med tåg

och buss. Stadshuset är också medborgarnas hus, inte bara politikerna och tjänstepersonernas. En central placering bedöms underlätta samutnyttjande och öppenhet då det innebär en närhet till andra verksamheter.

Ett stadshus som är lokaliserat till badhusområdet bedöms ha följande positiva konsekvenser för Eslövs stadsliv:

- Stadshusets medarbetare och besökare bidrar till en ökning av antalet människor som rör sig i Eslövs centrum under dagtid. Dagbefolkning är viktigt för ett levande och tryggt centrum. Idag har Eslövs centrum en liten dagbefolkning eftersom antalet arbetsplatser i centrum är litet.
- En större dagbefolkning ger ett bättre underlag för handel och service i centrum
- Närheten till Stadsbiblioteket skapar goda förutsättningar för utvecklingen av en attraktiv gemensam utemiljö. En utemiljö som är kopplad till målpunkter, det vill säga platser dit många har ärende, har goda förutsättningar att användas i stor omfattning, vilket bidrar till ökad trygghet.
- Närheten till tågstation och busshållplatser innebär att medarbetare och besökare enkelt kan ta sig till stadshuset med kollektivtrafik
- En central placering underlättar för samutnyttjande då det innebär bättre kommunikationer samt närhet till andra verksamheter. Det skulle gagna såväl Eslövs invånare som medarbetare.
- Blandade funktioner bidrar till fler aktiviteter över dygnet

Inom stadsbyggnad är det grundläggande att rätt byggnad och funktion ska vara på rätt plats. Stadshuset är en representativ byggnad och ansiktet utåt för Eslövs kommun. Representativa byggnader planerar man så att de blir framträdande i stadsbilden. Det görs genom central placering och utformning av byggnaden. Stadsplanerare talar om hierarkier av stadsrum och byggnader. En stad som har många olika nivåer av stadsrum och byggnader upplevs ha en stor mångfald i stadsbilden. En stor mångfald anses positivt då det ger en rikare upplevelse av staden.

Kommunledningskontoret bedömer att ett centralt stadshus skulle ge Eslövs centrum en större variation och göra stadskärnan mer attraktiv. En attraktiv stadskärna är viktigt för Eslövs tätort men påverkar även bilden av hela kommunen.

Ett stadshus som är lokaliserat till badhusområdet medför flera positiva konsekvenser för Eslövs stadsbild:

- Bilden av en kommun påverkas av hur städernas kärnor ser ut. Ett stadshus som ökar centrumets attraktivitet gör därför också Eslöv mer attraktivt som kommun
- Ett nytt stadshus i centrum stärker Eslövs varumärke, och understryker vikten av demokrati genom att utforma stadshuset som en välkomnande målpunkt och ett framträdande landmärke i staden.
- Ett nytt stadshus tillför en ny arkitektonisk karaktär i Eslövs stadskärna, och ökar på så sätt variationen i den byggda miljön
- Ett nytt centralt placerat stadshus bör ge Eslövs centrum ett tillskott av högkvalitativa, väl gestaltade offentliga rum
- Genom att utforma stadshuset som en målpunkt i centrum placeras byggnaden på rätt plats i stadens hierarki. Såväl invånares som besökares förmåga att läsa staden och navigera i den underlättas av att byggnader är logiskt placerade, med viktiga funktioner i centrum. En stad med tydlig struktur är lättare att orientera sig i, vilket stärker känslan av trygghet samt ger en rikare upplevelse av stadsmiljön.
- En placering av stadshuset i centrum, nära stadsmuseet och stadsbiblioteket, ger en klustereffekt. De olika verksamheterna kan stötta varandra samt dra fördel av varandras besökare.

Kommunledningskontoret bedömer att det finns få negativa konsekvenser av en central placering av stadshuset för Eslövs stadsbild eller stadsliv. En möjlig negativ konsekvens för stadsbildens kan vara om det byggs ett stadshus som förfular och är utan samklang med omgivningen. Ett centralt stadshus kan också ge negativa konsekvenser för stadslivet om det inte används tillräckligt mycket. De aspekterna har dock kommunen rådighet över. Kommunledningskontoret har i bedömningen utgått från att ett eventuellt nytt stadshus ges ändamålsenlig och arkitektoniskt kvalitativ utformning och funktion.

Det finns dock en negativ konsekvens som har med stadsbyggnad att göra, men som inte platsar under kategorierna stadsliv och stadsbild. De som kommer med bil kommer att få en något sämre tillgänglighet. Det är mer omständligt att köra in i centrum och parkera i ett parkeringshus än att åka till dagens placering vid en infartsväg. En central placering av stadshuset med tillhörande parkeringshus kommer troligtvis även innebära utmaningar för Eslövs vägnät. Ringsjövägen/Östergatan är idag den mest trafikerade infartsvägen till centrum. Många fordon passerar förbi torget för att ta sig vidare mot de västra delarna i Eslöv. Detta beror delvis på att korsningen Trehäradsvägen/väg 113 inte har en cirkulationsplats.

Att placera ett stadshus så pass centralt och i närheten av Östergatan kommer generera ytterligare trafik i centrum. Fler bilar i centrum kan i sin tur ha en negativ påverkan på gående och cyklisters framkomlighet.

Ett stadshus behöver även vara tillgängligt med bil. Att placera ett stadshus centralt i Eslöv kommer därför troligtvis kräva ytterligare åtgärder för att förbättra trafikflödena i centrum. Både åtgärder för att öka framkomligheten på vägarna men även åtgärder som syftar till att styra om trafik från bil till gång, cykel och kollektivtrafik.

Påverkan på näringsliv

I relation till Eslövs totala befolkning så är det få som arbetar i kommunen. Det innebär i sin tur en utmaning när man vill skapa ett levande och attraktivt centrum. Ifall stadshuset lokaliseras till badhusområdet skulle det förbättra underlaget för handel och service i centrum, vilket skulle ha en positiv påverkan på näringslivet.

Då en central placering av stadshuset ökar tillgängligheten till Eslövs lunchrestauranger så minskar behovet av att stadshuset har en egen lunchrestaurang. Ifall stadshuset inte har en egen lunchrestaurang skulle det stärka underlaget för de befintliga lunchrestaurangerna ytterligare.

Påverkan på klimatet

Ett nybyggt stadshus innehåller alla aspekter som kan ha betydande miljöpåverkan under själva produktionsfasen. Framförallt är det stomme, fasad, husunderbyggnad och installationer vilket är de främsta källorna till utsläpp under produktionsfasen och utgör ca 70 % av de utsläppen⁶.

En nybyggnation medför också en risk för att det tillkommer utsläpp relaterade till en rivning av det gamla stadshuset. Ett nybyggt stadshus kan dock vara mer energieffektivt och kan på så sätt minska utsläppen som härrör från energianvändningen från själva driften av stadshuset. Hur mycket det påverkar utsläppen beror i sin tur på kommuns val av el- och fjärrvärmemix. Då Eslövs kommun redan idag endast använder fossilfria bränslen för uppvärmning och el, så får energieffektiviseringar en mindre påverkan på utsläppen.

⁶ Malmqvist, T., Borgström, S., Brismark, J., & Erlandsson, M. (2023). Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 2, 2023.

Påverkan på ekonomin

Precis som för ombyggnadsalternativet är det viktigt att understryka att kostnadsuppskattningen för nybyggnation är gjord på tidiga skisser och ska framförallt tjäna som ett diskussionsunderlag och en indikation på storleksordningen för de olika alternativen.

Kostnaden per kvadratmeter för nybyggnation bedöms till intervallet 30 000 kr till 42 000 kr. Det motsvarar en projektkostnad för nybyggnation inklusive byggherrekostnader på mellan 266 och 373 miljoner. I beräkningen ingår inte lös inredning såsom möbler, lös IT utrustning, flyttkostnader samt fullständiga kostnader för att iordningsställa marken runt om stadshuset. Beräkningen baseras på normal grundläggning. Utöver projektkostnad tillkommer kostnad för markköp av Badhusparken 1, vilket uppskattas till någonstans mellan fyra och sex miljoner.

Hyran för ett nybyggt stadshus beräknas till intervallet 19 till 25 miljoner årligen.

Tabell 4. Kostnad nybyggnation

Typ av kostnad	Min	Max
Projektkostnad	-266 000 000 kr	-373 000 000 kr
Kostnad mark	-4 000 000 kr	-6 000 000 kr
Projektkostnad kr/m ²	-30 000 kr	-42 000 kr
Hyreskostnad	-19 000 kr	-25 000 kr

Vid en nybyggnation tillkommer dock både kostnader och intäkter för det befintliga stadshuset. I dagsläget finns det fortfarande ett bokfört värde på stadshuset motsvarande 25 miljoner. Vid en försäljning måste det avskrivas vilket belastar det årets resultat. Ifall huset säljs kommer det dock generera en intäkt. För kontorsändamål har stadshuset blivit värderat till 40 miljoner. Ifall kommunen lyckas sälja av stadshuset för kontorsändamål och får ett pris som motsvarar värderingen så väger det upp avskrivningen och kan generera ett tillskott på 15 miljoner. Men ifall stadshuset inte går att sälja som kontor utan måste säljas som bostäder blir kostnaden en annan.

Kommunen behöver fortfarande skriva av det resterande värdet på 25 miljoner men därutöver tillkommer troligtvis en kostnad för rivning av stadshuset och sanering av marken. Det bedöms medföra en kostnad på ca 17 miljoner (kostnaden är någonstans på ett intervall mellan 14 och 20 miljoner). För bostadsändamål är marken endast värderad till 11 miljoner.

Det innebär i slutändan att en försäljning av stadshuset kan innebära en förlust på ca 31 miljoner vilket belastar det årets resultat.

Tabell 5. Alt 1 försäljning av stadshuset för kontorsändamål

Bokfört värde	-25 000 000 kr
Försäljning till kontor	40 000 000 kr
Totalt	+15 000 000 kr

Tabell 6. Alt 2 försäljning av stadshuset för bostadsändamål

Bokfört värde	-25 000 000 kr
Försäljning till bostäder	11 000 000 kr
Rivning av Gullvivan 2	-17 400 000 kr
Totalt	-31 400 000 kr

För att ett stadshus på badhusområdet ska vara möjligt bedömer utredningen att ett parkeringshus behöver byggas. För att ersätta de parkeringsplatser som idag finns på badhusområdet och de som finns vid stadshuset behöver parkeringshuset ha en kapacitet på 420 parkeringsplatser. Det uppskattas kosta mellan 110 och 143 miljoner i ytterligare investeringskostnad. För att parkeringshuset ska bära sina egna kostnader uppskattas parkeringsavgiften till 10 kr i timmen vid en beläggning på 40 %.

Utvecklingsmöjligheter

Generellt är en nybyggnation alltid mer flexibel än en ombyggnation. Badhusområdet är relativt stort och möjliggör viss framtida tillbyggnad. Skyfallsproblematiken innebär dock vissa begränsningar i hur stor del av ytan som bör hårdgöras. Troligtvis skulle det vara enklare att från början addera fler våningar ifall man önskar få in fler verksamheter. Det finns även stora möjligheter att utveckla utemiljön runt huset så att det skapar attraktiva stadsrum.

Jämförelse av förslagen

Jämförelsen är uppdelad i fyra delar. Först jämfördes de olika kvalitativa aspekterna av själva byggnaderna. Därefter jämförs de olika kostnaderna. Den ekonomiska jämförelsen av alternativen utgår från ett medelvärde på det redovisade kostnadsintervallet. Sedan jämförs alternativens påverkan på stadsutveckling och näringsliv och avslutningsvis deras klimatpåverkan.

Jämförelse av byggnaderna

Det nybyggda stadshuset är ca 500 kvm mindre än det ombyggda stadshuset. Antalet mötesrum är likvärdigt mellan alternativen. Däremot är mötesrum och utbildningsrum större och luftigare i nybyggnadsalternativet, särskilt de stora rummen. Även träningslokal, entréhall och lounge samt restaurang och matsal är större i nybyggnadsalternativet. Antalet kontor är likvärdigt men i nybyggnadsalternativet är rummen mer ändamålsenligt utformade och korridorerna är något bredare. I nybyggnadsalternativet har kommunarkivet och varumottagningen fått en bättre placering.

Ombyggnadsalternativet kommer vara mer yteffektivt än nybyggnadsalternativet men nybyggnadsalternativet kommer troligtvis upplevas som ljusare och luftigare.

Jämförelse ekonomi

Nybyggnadsalternativet bedöms vara ca 136 miljoner dyrare än ombyggnadsalternativet. Kvadratmeterpriset är 15 tusen kronor dyrare för nybyggnadsalternativet. Hyreskostnaden är fyra miljoner kronor dyrare per år för nybyggnadsalternativet. Vad gäller övriga kostnader, vilket är driftskostnader, så uppskattas de till 5 miljoner för ombyggnadsalternativet. Nybyggnadsalternativet kan istället få en intäkt av försäljningen av stadshuset vilket är uppskattat till 15 miljoner efter avskrivningar. Det bygger dock på att huset säljs som kontor och det finns en osäkerhet kring den reella efterfrågan.

Tabell 7. Jämförelse av kostnader

Typ av kostnad	Ombyggnation	Nybyggnation
Projektkostnad	-189 000 000 kr	-325 000 000 kr
Projektkostnad per m2	-20 000 kr	-36 000 kr
Hyreskostnad	-18 000 000 kr	-22 000 000 kr
Övriga kostnader	-5 000 000 kr	15 000 000 kr

Jämförelse av påverkan på stadsutveckling och näringsliv

Ett nybyggt stadshus bedöms medföra positiva effekter på stadsutvecklingen i Eslöv. Centrum stärks och blir troligtvis mer tryggt och attraktivt med ett mer centralt placerat stadshus. Underlaget för handel och service kommer stärkas. Däremot kommer ett centralt placerat stadshus med tillhörande parkeringshus troligtvis öka antalet bilar i centrum och försämra trafiksituationen. Tillgängligheten med kollektivtrafik skulle dock bli något bättre med nybyggnadsalternativet.

Jämförelse av klimatpåverkan

När utsläppen från en byggnad ska beräknas utifrån ett livscykelperspektiv beaktas både utsläpp som sker under produktionen av byggnaden, under tiden som den används samt vid byggnadens slutskede.

Under själva byggprocessen kommer alternativet nybyggnation bidra till avsevärt högre utsläpp än alternativet ombyggnation då de komponenter i byggprocessen som främst bidrar till ökade utsläpp är stomme, fasad, husunderbyggnad och installationer.

Nybyggnadsalternativet kommer troligtvis vara mer energieffektivt och ha en lägre klimatpåverkan för driften av byggnaden.

Vid nybyggnadsalternativet finns det även en risk att det tillkommer utsläpp för rivningen, men det är osäkert.

Enligt en rapport från Sveriges byggindustrier utgör byggskedets andel av livscykelns klimatpåverkan hela 50 - 70 procent beroende på val av el- och fjärrvärmemix⁷. Även om det nybyggda stadshuset skulle ha mycket höga hållbarhetsambitioner och exempelvis utgå från en stomme i trä, visar forskning från flerbostadshus i trä att byggprocessen fortfarande utgör 30 - 62 procent av den totala klimatpåverkan beroende på val av el- och fjärrvärmemix⁸. Då Eslövs kommun varken använder fossila bränslen vid uppvärmning eller el så kommer energianvändningen utgöra en mindre del av byggnadens klimatpåverkan och byggprocessen en större del.

Utredningen gör därför bedömningen att även om ett nybyggt stadshus skulle vara mer energieffektivt än det befintliga stadshuset så kommer det inte uppväga för de ökade utsläppen som uppstår under byggprocessen.

Slutsatser

Utifrån jämförelsen går det att dra ett antal slutsatser. Skillnaderna mot lokalprogrammet är inte särskilt stora mellan alternativen.

Nybyggnadsalternativet skulle ha luftigare utbildningssalar, större foajé, bättre ytor för träning och en större matsal. Kontorsytorna skulle även gå att utforma något mer ändamålsenligt. Att bygga om ett nytt stadshus bedöms dock kosta 136 miljoner mer än att bygga om det befintliga stadshuset till

⁷ Malmqvist, T., Erlandsson, M., Francart, N., & Kellner, J. (2018). Minskad klimatpåverkan från flerbostadshus–LCA av fem byggsystem.

⁸ Larsson, M., Erlandsson, M., Malmqvist, T., & Kellner, J. (2016). Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat flerbostadshus med massiv stomme av trä.

nyskick. Skillnaden är mindre när hyreskostnaden jämförs men även där är nybyggnadsalternativet dyrare. Vad gäller övriga kostnader beror det på vad som sker med det befintliga stadshuset. En försäljning kan generera en intäkt men ifall det inte går att sälja huset som kontor så kan försäljningen istället resultera i en förlust. Försäljningen av stadshuset bör därför ses som en risk med nybyggnadsalternativet. Nybyggnadsalternativet bedöms generellt innehålla fler osäkerheter och det finns därmed en större risk för ökade kostnader. Ombyggnadsalternativet innebär en lägre risk för ökade kostnader då kommunen enklare kan anpassa ambitionsnivån utifrån hur stor investering man önskar göra. I genomsnitt kan Eslöv finansiera investeringar på 100 miljoner årligen utan att öka belåningen. Ett nybyggt stadshus med tillhörande parkeringshus skulle därför med största sannolikhet innebära att Eslöv behöver öka sin belåningsgrad.

Ett nybyggt stadshus skulle också öka utsläppen. För även om ett nybyggt stadshus skulle vara mer energieffektivt än det befintliga stadshuset så kommer det inte uppväga för de ökade utsläppen som uppstår under själva byggprocessen. Vilka är mycket större vid en nybyggnation än vid en ombyggnation.

Nybyggnadsalternativet skulle troligtvis även öka mängden bilar i centrum vilket gör det mindre attraktivt att gå och cykla. För att få trafiksituationen i centrum att fungera skulle ytterligare åtgärder krävas. Trots utmaningarna med trafiken är bedömningen att nybyggnadsalternativet skulle ha en positiv effekt på Eslövs centrum. Underlaget för handel och service skulle stärkas och förutsättningarna för att skapa ett attraktivt och levande centrum skulle förbättras. Badhusområdet är idag en ganska ödslig och tråkig plats och det finns en stor samhällsnytta i att utveckla området. I nybyggnadsalternativet skulle det också vara enklare att utforma stadshuset så att det går att inhysa andra verksamheter, en mer central lokalisering skulle troligtvis även göra det mer attraktivt för andra aktörer att vilja samlokalisera sig i stadshuset. Med ett helt nytt stadshus skulle det även vara möjligt att skapa mer attraktiva arbetsplatser än vad som går att göra genom en ombyggnation.

Vad gäller ombyggnadsalternativet är det yteffektivt och kostnadseffektivt men det är viktigt att understryka att det i grunden kommer vara samma hus, med samma struktur. Det kommer upplevas som relativt kompakt även om det blir ljusare, luftigare och fräschare. I det förslag som tagits fram är arkivets placering i källaren inte heller löst vid en ombyggnad. Ifall det uppstår ett förändrat lokalbehov framöver bedöms det som troligt att det går att göra en tillbyggnad.

2024-11-14
Sandra Eriksson
+460702464769
sandra.eriksson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet 2024 för Kommunledningskontoret

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Ärendebeskrivning

Varje nämnd genomför en uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet en gång per år. Syftet med den årliga uppföljningen är att säkerställa att arbetsmiljöarbetet bedrivs enligt policy för arbetsmiljö och hälsa, föreskriften AFS 2001:1 Systematiskt arbetsmiljöarbete samt för att uppnå förbättringar i arbetsmiljöarbetet. Rutinen följer upp arbetsmiljöarbetet och kontrollerar att exempelvis skyddsronder genomförs och andra skyldigheter på arbetsmiljöområdet följs i syfte att upprätthålla en god arbetsmiljö. Resultatet av uppföljningen ska sedan ligga som grund för kontinuerliga förbättringar av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Respektive nämnds uppföljningar ligger till grund för den kommungemensamma uppföljningen.

Beslutsunderlag

Rapport från årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, kommunstyrelsens förvaltning
Checklista för systematiskt arbetsmiljöarbete 2024-350 Kommunledningskontoret

Beredning

Checklistan för årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet inom kommunstyrelsens förvaltning har genomförts tillsammans inom ramen för förvaltningsövergripande samverkan, Fösam.

Genomgången visar att det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar mycket väl över lag och inga åtgärder behöver vidtas.

Inga anmälningar om kränkande särbehandling har inkommit i kommunens system för tillbud och olycksrapporteringssystem KIA. Hur man anmäler och processen kring det lyfts årligen på arbetsplatsträffar för att säkerställa att samtliga medarbetare ska känna till hur man anmäler kränkningar och diskriminering. Fem tillbudsanmälningar gällande hot mot tjänsteman har inkommit.

Beslutet skickas till
HR-avdelningen

Eva Hallberg
Kommundirektör

Isak Högelius
HR-chef

2024-11-14
Sandra Eriksson
+4641362108
sandra.eriksson@eslov.se

Rapport från årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, Kommunstyrelsens förvaltning

Nedan redovisas paragraferna i AFS 2001:1 och diskrimineringslagen kap 3 Aktiva åtgärder § 1 tillsammans med delar av svar på årets checklista för årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Checklistan har gått igenom och besvarats i förvaltningsövergripande samverkansgrupp Fösam.

3 § Det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår som en naturlig del i den dagliga verksamheten. Det skall omfatta alla fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som har betydelse för arbetsmiljön.

Arbetsmiljöfaktorer finns med när beslut fattas och åtgärder vidtas i det vardagliga arbetet. Fysiska såväl som psykiska arbetsmiljöförhållanden hanteras i verksamheten. Frågor som lyfts från fackliga representanter hanteras inom samverkan. Mål för verksamheterna lyfts på APT

4 § Arbetstagare, skyddsombud och i de fall elevskyddsombud finns ges möjlighet att medverka i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Samverkan i förvaltningen är välfungerande och det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar på Kommunledningskontorets avdelningar.

5 § Det skall finnas en arbetsmiljöpolicy som beskriver hur arbetsförhållandena i arbetsgivarens verksamhet skall vara för att ohälsa och olycksfall i arbetet skall förebyggas och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås.

Förvaltningen har kända rutiner och det finns mycket bra information på intranätet för den som vill veta eller har frågor. Rutiner och riktlinjer lyfts årligen på APT.

6 § Arbetsgivaren skall fördela uppgifterna i verksamheten på ett sådant sätt att en eller flera chefer, arbetsledare eller arbetstagare får i uppgift att verka för att risker i arbetet förebyggs och en tillfredställande arbetsmiljö uppnås. Arbetsgivaren skall se till att de som får dessa uppgifter är tillräckligt många och har de befogenheter och resurser som behövs. Arbetsgivaren skall också se till att de har tillräckliga kunskaper om

- regler som har betydelse för arbetsmiljön,*
- fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som innebär risker för ohälsa och olycksfall,*
- åtgärder för att förebygga ohälsa och olycksfall samt*
- arbetsförhållanden som främjar en tillfredsställande arbetsmiljö.*

Arbetsgivaren skall se till att de som får uppgifterna skall ha tillräcklig kompetens för att bedriva ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. Uppgiftsfördelningen skall dokumenteras skriftligt om det.

Det finns en skriftlig fördelning av arbetsmiljöuppgifter och det säkerställs att uppgifterna utförs.

7 § Arbetsgivaren skall se till att arbetstagarnas kunskaper om arbetet och riskerna är tillräckliga för att ohälsa och olycksfall skall förebyggas och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås. När riskerna i arbetet är allvarliga skall det finnas skriftliga instruktioner för arbetet.

Det råder en enighet om att nyanställda och inhyrd personal får en bra introduktion där arbetsmiljö ingår. Det finns en dialog om risker.

8 § Arbetsgivaren skall regelbundet undersöka arbetsförhållandena och bedöma riskerna för att någon kan komma att drabbas av ohälsa eller olycksfall i arbetet. När ändringar i verksamheten planeras, skall arbetsgivaren bedöma om ändringarna medför risker för ohälsa eller olycksfall som kan behöva åtgärdas. Riskbedömningen skall dokumenteras skriftligt. I riskbedömningen skall anges vilka risker som finns och om de är allvarliga eller inte.

I enlighet med rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete undersöks, bedöms och åtgärdas uppkomna risker fortlöpande både vad gäller den fysiska som

den psykiska och sociala arbetsmiljön. Riskbedömningar dokumenteras och lyfts i samverkan. Vid omorganisationer eller förändringar i verksamheten bedöms risker genom en skriftlig riskbedömning och handlingsplan som följs upp och åtgärdas.

9 § Om någon arbetstagare råkar ut för ohälsa eller olycksfall i arbetet och om något allvarligt tillbud inträffar i arbetet, skall arbetsgivaren utreda orsakerna så att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas i fortsättningen.

Alla tillbud och arbetsskador registreras i riskhanteringssystemet KIA. Förvaltningen har väl kända rutiner och allt som rapporteras följs upp.

10 § Arbetsgivaren skall omedelbart eller så snart det är praktiskt möjligt genomföra de åtgärder som behövs för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Arbetsgivaren skall också vidta de åtgärder som i övrigt behövs för att uppnå en tillfredsställande arbetsmiljö. Åtgärder som inte genomförs omedelbart skall föras in i en skriftlig handlingsplan. I planen skall anges när åtgärderna skall vara genomförda och vem som skall se till att de genomförs. Genomförda åtgärder skall kontrolleras.

Förvaltningen arbetar i enlighet med föreskrifterna. Skyddsronnd för 2024 är genomförd, ej genomförda åtgärder från 2023 följs upp och förs över till ny skyddsronnd.

12 § När kompetensen inom den egna verksamheten inte räcker för det systematiska arbetsmiljöarbetet eller för arbetet med arbetsanpassning och rehabilitering, skall arbetsgivaren anlita företagshälsovård eller motsvarande sakkunnig hjälp utifrån. När företagshälsovård eller motsvarande sakkunnig hjälp anlitas skall den vara av tillräcklig omfattning samt ha tillräcklig kompetens och tillräckliga resurser för detta arbete.

Förvaltningen upplever att Företagshälsovården och HR-funktionen används i arbetsmiljöärenden samt att det finns tillräckliga resurser för att hantera arbetsmiljöärenden.

Diskrimineringslagen 3 kap Aktiva åtgärder 1 § I led med det systematiska arbetsmiljöarbetet ska arbetsgivaren undersöka, analysera, vidta åtgärder, följa upp och utvärdera arbetsförhållanden utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetsgivaren är enligt diskrimineringslagen

2008:567 skyldig att bedriva ett aktivt arbete för att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett diskrimineringsgrund. Ingen får missgynnas av arbetsförhållanden på grund av någon diskrimineringsgrund. Diskrimineringsgrunderna är: kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

Riktlinjerna mot kränkande särbehandling och diskriminering är kända på samtliga avdelningar och lyfts årligen på APT. Arbetsgivaren undersöker, åtgärdar och följer upp de sociala och organisatoriska arbetsförhållandena på ett sådant sätt att kränkande särbehandling och diskriminering kan motverkas. Det aktiva arbetet med att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter sker tillsammans i våra samverkansnivåer.

Förbättringsområden:

Kommunledningskontoret uppfyller idag samtliga områden upptagna i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet och ämnar fortsatt arbeta löpande med att underhålla och utveckla områdena.

Sandra Eriksson
HR-konsult

GENOMFÖRANDE

☑ Utförd

Klara rader: 54/54

Datum: 2024-10-04 Enhet: Kommunledningskontoret

Deltagare: Eva Hallberg, Sandra Eriksson

Övriga deltagare: Mikael Falk, avdelningschef juridiska avdelningen, Michel El-Dabh, Digitaliseringschef, Johanna Brahed, Lönechef, Maria Beckman, DIK, Olga Sementsova, Akademikerförbundet SSR

ÅRLIG UPPFÖLJNING AV DET SYSTEMATISKA ARBETSMILJÖARBETET

Länkat dokument: AFS 2001:1, Systematiskt arbetsmiljöarbete

Beskrivning av eller instruktioner för mallen: Besvara frågorna med ja eller nej, se definitioner nedan:

Ja: frågan behöver inte åtgärdas

Nej: frågan behöver åtgärdas snarast (för att lägga till åtgärder trycker du på symbolen för skriftnyckel).

Om du inte kan besvara fråga kryssa i N/A (ej relevant)

Frågorna som besvaras med nej ska kommenteras.

Syftet med den årliga uppföljningen(arbetsmiljörevision) är att undersöka om arbetsmiljöarbetet bedrivs enligt föreskriften om systematiskt arbetsmiljöarbete, AFS 2001:1. Med hänvisning till respektive paragraf ska frågorna besvaras.

I den årliga uppföljningen inkluderas även frågor som berör Diskrimineringslagen 2008:567, 3 kap aktiva åtgärder. Frågor som berör aktiva åtgärder är i sista avsnittet.

Arbetsledare tillsammans med skyddsombud/arbetsplatsombud/elevskyddsombud, samt eventuellt några medarbetare besvarar frågorna tillsammans.

(Framtagen på kommunledningskontoret 2014-07-01, senast reviderat 2019-08-27)

Nr	Fråga	Ja/nej	N/A	Kommentar/ge exempel
	3 § Det systematiska arbetsmiljöarbetet skall ingå som en naturlig del i den dagliga verksamheten. Det skall omfatta alla fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som har betydelse för arbetsmiljön.		<input type="checkbox"/>	
1	Finns arbetsmiljöfaktorerna med när beslut ska fattas och åtgärder vidtas i det vardagliga arbetet?	Ja	<input type="checkbox"/>	
2	Hanteras såväl fysiska som psykologiska arbetsmiljöförhållanden i verksamheten?	Ja	<input type="checkbox"/>	
3	Finns mål för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön?	Ja	<input type="checkbox"/>	
4	Är målen kända i verksamheten?	Ja	<input type="checkbox"/>	Ska lyftas på APT, förslagsvis kring tiden för medarbetarenkäten.
5	Tas hänsyn till att arbetstidens förläggning kan inverka på medarbetarnas hälsa vid planering av arbetet?	Ja	<input type="checkbox"/>	

Nr	Fråga	Ja/nej	N/A	Kommentar/ge exempel
	4 § Arbetsgivaren ska ge arbetstagarna, skyddsombuden och elevskyddsombuden möjlighet att medverka i det systematiska arbetsmiljöarbetet.		<input type="checkbox"/>	
6	Ges arbetstagarna och skyddsombuden möjlighet att medverka i arbetsmiljöarbetet?	Ja	<input type="checkbox"/>	
7	Ges elevskyddsombuden möjlighet att medverka i arbetsmiljöarbetet?		<input checked="" type="checkbox"/>	
8	Har skyddsombudet tillräcklig arbetsmiljöutbildning för sitt uppdrag?	Ja	<input type="checkbox"/>	
9	Finns det en fungerande samverkansgrupp som behandlar arbetsmiljöfrågorna? (Fösam/Losam)	Ja	<input type="checkbox"/>	
10	Är samverkansgruppens arbetsätt och uppgifter klart uttalade?	Ja	<input type="checkbox"/>	
11	Deltar samverkansgruppen aktivt i förändrings – och utvecklingsarbete?	Ja	<input type="checkbox"/>	
12	Genomförs regelbundna arbetsplatsträffar?	Ja	<input type="checkbox"/>	
13	Diskuteras systematiskt arbetsmiljöarbete på arbetsplatsträffarna?	Ja	<input type="checkbox"/>	
14	Genomförs årliga utvecklingssamtal?	Ja	<input type="checkbox"/>	
15	Genomförs utvecklingssamtalen tillfredsställande?	Ja	<input type="checkbox"/>	
	5 § Det skall finnas en arbetsmiljöpolicy som beskriver hur arbetsförhållandena i arbetsgivarens verksamhet skall vara för att ohälsa och olycksfall i arbetet skall förebyggas och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås. Det skall finnas rutiner som beskriver hur det systematiska arbetsmiljöarbetet skall gå till. Arbetsmiljöpolicy och rutinerna skall dokumenteras skriftligt om det finns minst tio arbetstagare i verksamheten.		<input type="checkbox"/>	
16	Har all personal fått information om arbetsmiljöpolicy?	Ja	<input type="checkbox"/>	
17	Finns skriftliga rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet?	Ja	<input type="checkbox"/>	
18	Är rutinerna kända på arbetsplatsen?	Ja	<input type="checkbox"/>	
19	Säkerställs det att rutinerna följs i vardagsarbetet?	Ja	<input type="checkbox"/>	Lyfts på APT årligen.
20	Är riktlinjerna för rehabilitering kända på arbetsplatsen?	Ja	<input type="checkbox"/>	Lyfts på APT årligen.

Nr	Fråga	Ja/nej	N/A	Kommentar/ge exempel
	6 § Arbetsgivaren skall fördela uppgifterna i verksamheten på ett sådant sätt att en eller flera chefer, arbetsledare eller arbetstagare får i uppgift att verka för att risker i arbetet förebyggs och en tillfredställande arbetsmiljö uppnås. Arbetsgivaren skall se till att de som får dessa uppgifter är tillräckligt många och har de befogenheter och resurser som behövs. Arbetsgivaren skall också se till att de har tillräckliga kunskaper om • regler som har betydelse för arbetsmiljön, • fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som innebär risker för ohälsa och olycksfall, • åtgärder för att förebygga ohälsa och olycksfall samt • arbetsförhållanden som främjar en tillfredsställande arbetsmiljö. Arbetsgivaren skall se till att de som får uppgifterna skall ha tillräcklig kompetens för att bedriva ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. Uppgiftsfördelningen skall dokumenteras skriftligt om det finns mer än tio arbetstagare i verksamheten.		<input type="checkbox"/>	
21	Finns skriftlig fördelning av arbetsmiljöuppgifter, befogenheter och resurser?	Ja	<input type="checkbox"/>	
22	Säkerställs det att fördelade uppgifter utförs?	Ja	<input type="checkbox"/>	
23	Kan balans mellan uppgifter, befogenheter och resurser upprätthållas?	Ja	<input type="checkbox"/>	
24	Finns rutiner för returnering av en arbetsmiljöuppgift?	Ja	<input type="checkbox"/>	
25	Har chefer och arbetsledare tillräcklig arbetsmiljöutbildning för sitt uppdrag?	Ja	<input type="checkbox"/>	
26	Har chefen kunskaper i hur man förebygger och hanterar ohälsosam arbetsbelastning?	Ja	<input type="checkbox"/>	
27	Har chefen kunskaper i hur man förebygger och hanterar kränkande särbehandling?	Ja	<input type="checkbox"/>	
	7 § Arbetsgivaren skall se till att arbetstagarnas kunskaper om arbetet och riskerna är tillräckliga för att ohälsa och olycksfall skall förebyggas och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås. När riskerna i arbetet är allvarliga skall det finnas skriftliga instruktioner för arbetet. AFS 2018:4 13 § Arbetsgivaren ska se till att arbetstagare, som kan riskera att komma i kontakt med kroppsvätskor från människor, får särskild utbildning om de smittrisker som kan förekomma i verksamheten.		<input type="checkbox"/>	
28	Får nyanställda, inhyrd personal och personal med nya arbetsuppgifter en bra introduktion där arbetsmiljö ingår?	Ja	<input type="checkbox"/>	
29	Vet alla anställda vilka risker som förekommer i deras arbete?	Ja	<input type="checkbox"/>	
30	Finns skriftliga instruktioner för riskfyllda arbetsuppgifter?	Ja	<input type="checkbox"/>	
31	Säkerställs det att dessa instruktioner följs?	Ja	<input type="checkbox"/>	
32	Har arbetstagarna information om gällande föreskrifter för sitt arbete?	Ja	<input type="checkbox"/>	

Nr	Fråga	Ja/nej	N/A	Kommentar/ge exempel
	8 § Arbetsgivaren skall regelbundet undersöka arbetsförhållandena och bedöma riskerna för att någon kan komma att drabbas av ohälsa eller olycksfall i arbetet. När ändringar i verksamheten planeras, skall arbetsgivaren bedöma om ändringarna medför risker för ohälsa eller olycksfall som kan behöva åtgärdas. Riskbedömningen skall dokumenteras skriftligt. I riskbedömningen skall anges vilka risker som finns och om de är allvarliga eller inte.		<input type="checkbox"/>	
33	Undersöks, bedöms och åtgärdas risker fortlöpande både vad gäller den fysiska och den psykiska och sociala arbetsmiljön?	Ja	<input type="checkbox"/>	
34	Dokumenteras riskbedömningarna?	Ja	<input type="checkbox"/>	
35	Hanteras riskbedömningarna inom ramen för samverkansavtalet? (Fösam/Losam)	Ja	<input type="checkbox"/>	
36	Undersöks, bedöms och åtgärdas risker vid planering av och beslut om exempel ny eller ändrad verksamhet?	Ja	<input type="checkbox"/>	
	9 § Om någon arbetstagare råkar ut för ohälsa eller olycksfall i arbetet och om något allvarligt tillbud inträffar i arbetet, skall arbetsgivaren utreda orsakerna så att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas i fortsättningen.		<input type="checkbox"/>	
37	Finns det rutiner för tillbudshantering?	Ja	<input type="checkbox"/>	
38	Säkerställs det att de följs?	Ja	<input type="checkbox"/>	
39	Utreds ohälsa, olycksfall och allvarliga tillbud?	Ja	<input type="checkbox"/>	
40	Följs ohälsa, olycksfall och allvarliga tillbud upp?	Ja	<input type="checkbox"/>	
41	Hanteras kunskap om de tillbud och olycksfall som förekommer inom ramen för samverkansavtalet? (Fösam/Losam)	Ja	<input type="checkbox"/>	
42	Görs en skriftlig sammanställning av tillbud och olycksfall på arbetsplatsen?	Ja	<input type="checkbox"/>	
43	Görs en regelbunden uppföljning av sjukfrånvaron på arbetsplatsen?	Ja	<input type="checkbox"/>	
	10 § Arbetsgivaren skall omedelbart eller så snart det är praktiskt möjligt genomföra de åtgärder som behövs för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Arbetsgivaren skall också vidta de åtgärder som i övrigt behövs för att uppnå en tillfredsställande arbetsmiljö. Åtgärder som inte genomförs omedelbart skall föras in i en skriftlig handlingsplan. I planen skall anges när åtgärderna skall vara genomförda och vem som skall se till att de genomförs. Genomförda åtgärder skall kontrolleras.		<input type="checkbox"/>	
44	Finns det skriftliga handlingsplaner för de åtgärder som inte kan genomföras direkt?	Ja	<input type="checkbox"/>	
45	Följs åtgärderna i handlingsplanen upp systematiskt?	Ja	<input type="checkbox"/>	

Nr	Fråga	Ja/nej	N/A	Kommentar/ge exempel
46	Kontrolleras och utvärderas genomförda åtgärder?	Ja	<input type="checkbox"/>	
	12 § När kompetensen inom den egna verksamheten inte räcker för det systematiska arbetsmiljöarbetet eller för arbetet med arbetsanpassning och rehabilitering, skall arbetsgivaren anlita företagshälsovård eller motsvarande sakkunnig hjälp utifrån. När företagshälsovård eller motsvarande sakkunnig hjälp anlitas skall den vara av tillräcklig omfattning samt ha tillräcklig kompetens och tillräckliga resurser för detta arbete.		<input type="checkbox"/>	
47	Används företagshälsovården och HR-funktionen i arbetsmiljöärenden?	Ja	<input type="checkbox"/>	
48	Fungerar kontakten med företagshälsovården tillfredsställande?	Ja	<input type="checkbox"/>	
49	Finns det tillräckliga resurser för att hantera arbetsmiljöärenden? (Om nej, motivera)	Ja	<input type="checkbox"/>	
	Diskrimineringslagen 3 kap Aktiva åtgärder 1 § I led med det systematiska arbetsmiljöarbetet ska arbetsgivaren undersöka, analysera, vidta åtgärder, följa upp och utvärdera arbetsförhållanden utifrån samtliga diskrimineringsgrunder. Arbetsgivaren är enligt diskrimineringslagen 2008:567 skyldig att bedriva ett aktivt arbete för att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter oavsett diskrimineringsgrund. Ingen får missgynnas av arbetsförhållanden på grund av någon diskrimineringsgrund. Diskrimineringsgrunderna är: kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.		<input type="checkbox"/>	
50	Är riktlinjerna mot kränkande särbehandling och diskriminering kända på arbetsplatsen?	Ja	<input type="checkbox"/>	Lyfts på APT årligen.
51	Säkerställs det att riktlinjerna följs?	Ja	<input type="checkbox"/>	
52	Undersöker, åtgärdar och följer arbetsgivaren upp de sociala och organisatoriska arbetsförhållandena på ett sådant sätt att kränkande särbehandling och diskriminering kan motverkas?	Ja	<input type="checkbox"/>	
53	Dokumenteras det löpande arbetet med att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter? (Till exempel genom undersökning av risker, analys, åtgärder, uppföljning och utvärdering)	Ja	<input type="checkbox"/>	
54	Sker det aktiva arbetet med att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter och möjligheter i samverkan med arbetstagarna (i LOSAM, FÖSAM och CESAM representerade av fackliga organisationerna)?	Ja	<input type="checkbox"/>	

UPPFÖLJNING

Klara rader: 54/54

Uppföljningsansvarig

Klar



Klar den

2024-11-01

Kommentar

Arbetsgivarrepresentant:

Skyddsombud:

2024-11-28
Mikael Westin
+4641362920
mikael.westin@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Internbudget 2025, Kommunledningskontoret

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna Kommunledningskontorets förslag till internbudget för 2025.

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har upprättat förslag till internbudget för 2025.

Beslutsunderlag

Internbudget 2025, Kommunledningskontoret.

Beredning

Kommunledningskontoret har, utifrån tilldelad budgetram på 137,9 mnkr, tagit fram ett förslag till internbudget för 2025.

Budget för 2025 har ökats med 4,7 mnkr jämfört med 2024 års slutliga budgetram.

Kommunledningskontoret har utöver kompensation för löneökningar, enligt lönerrevision 2024, och interna prisökningar även fått en utökning på 4,5 mnkr i olika satsningar. I nettoförändringen av budgetramen ingår budgetanslag till valnämnden på 2 mnkr 2024 som inte finns med 2025.

I likhet med tidigare år har justeringar av personalbudgeten gjorts avseende sjukfrånvaro och semester. Syftet med detta är att kunna nyttja tilldelad budget så effektivt som möjligt.

Från och med 2024 så sker kompensation för ökade lönekostnader först efter avslutad lönerrevision. Det betyder att det i budgeten inte finns något belopp för beräknade löneökningar när året inleds.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret, ekonom

Eva Hallberg
Kommundirektör

Mattias Larsson
Ekonomichef