

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2022-04-26, klockan 09:00

Plats: Emanuel Möller

Förhinder anmäls till Christina Nilsson, christina.nilsson3@eslov.se, 0413-62124

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. Val av protokolljusterare

- 2. Medgivalnde av förlängning av markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1 i Eslövs kommun (KS.2020.0184)**
- Annika Lagerqvist
(Tillgänglig för frågor)
09:05

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Medgivande av förlängning av markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1 i Eslövs kommun
- Markanvisningsavtal för kvarteret Gåsen i Eslöv, område fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1

- 3. Beslut om granskning av detaljplan för Sebran 38, Eslövs kommun (KS.2017.0442)**
- Torsten Helander
(Tillgänglig för frågor)
09:10

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om granskning av Detaljplan för Sebran 38, Eslövs kommun
- Plankarta för Sebran 38. Granskning
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Bullerutredning Sweco, fastigheten Sebran 38
- Gestaltning Sol Parkering Geoteknik Vatten
- Miljöteknisk markundersökning, Contractor Areco 9 maj 2019, fastigheten Sebran 38
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, fastigheten Sebran 38

- 4. Planbesked för fastigheten Stenbocken 15 (KS.2022.0096)**
- Mikael Vallberg 09:15

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Planbesked för fastigheten Stenbocken 15
- Borttagen på grund av personuppgifter.
- Projektplan för Stenbocken 15

- Skrivelse från Scanbygg Eslöv AB

5. Lägesbild Trygghet för kvartal 1 (KS.2022.0198) Måns Berger 09:25

Beslutsunderlag

- Presentation Lägesbild för kvartal 1

6. Kommundirektören informerar Eva Hallberg 09:40

**Medgivande av förlängning av
markanvisningsavtal avseende Gåsen 34,
Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1
i Eslövs kommun**

2

KS.2020.0184

2022-03-31

Annika Lagerqvist

+4641362284

annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Medgivande av förlängning av markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1 i Eslövs kommun

Ärendebeskrivning

Kvarteret Gåsen utgör ett pågående exploateringsprojekt i östra Eslöv. Området som tidigare använts till skoländamål ska omvandlas till ett nytt bostadskvarter. Som ett steg i detta har en markanvisningstävling genomförts som avser fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 8 september 2020, §128, att utse 3Hus Holding ABs bidrag i tävlingen till vinnare. Markanvisningsavtal godkändes av kommunfullmäktige genom beslut den 29 mars 2021, §38, och undertecknades den 6 maj 2021. 3Hus Holding AB har efter avtalstecknandet överlåtit markanvisningen till ett helägt dotterbolag, Progetti Oca 1 AB. Under markanvisningstiden ska bolaget inkomma med bygglovsansökan i enlighet med vinnande bidrag så att kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnd har möjlighet att bevilja bygglov. Markanvisningsavtalet löper ut den 6 maj 2022 och Progetti Oca 1 AB har inte sökt bygglov så att bygglov kan beviljas innan markanvisningsavtalet löper ut. Progetti Oca 1 AB har inkommit med en förfrågan om förlängning av markanvisningstiden till och med 31 oktober 2022.

Beslutsunderlag

Markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1

Förfrågan om förlängning av markanvisningsavtal avseende kv Gåsen

Beredning

Enligt § 2 i markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1 kan markanvisningstiden förlängas om kommunstyrelsens arbetsutskott finner att rimliga skäl till förlängning föreligger.

För Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1 gäller detaljplan för Gåsen 17 med flera. Enligt detaljplanen ska tak på radhusbebyggelse uppföras med

takfall mot gatan. I det vinnande bidraget i markanvisningstävlingen har radhusens lägre tak fall mot gatan medan de högre taken har fall mot söder, vinkelrätt mot gatan. I diskussioner mellan Progetti Oca 1 AB och bygglovshandläggare inför bygglovsinlämning har framkommit att taken inte följer bestämmelsen i detaljplanen, att detta inte är en mindre avvikelse och att bygglov inte kan beviljas för radhusen i detta utförande. Progetti Oca 1 AB har med anledning av detta omarbetat projektet och diskussioner förs fortlöpande mellan bolaget, Kommunledningskontoret och Miljö och Samhällsbyggnad för att komma fram till en lösning som följer detaljplanen och som samtidigt bibehåller de kvaliteter som finns i tävlingsbidraget. Omarbetningen av tävlingsbidraget har medfört att projektet dragit ut på tiden och att Progetti Oca 1 AB inte hinner söka bygglov inom utsatt tid i enlighet med markanvisningsavtalet.

Kommunledningskontoret bedömer att det finns rimliga skäl att förlänga markanvisningstiden.

Förslag till beslut

- Förlängning av markanvisningsavtal avseende Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1 till och med den 31 oktober 2022 medges.

Beslutet skickas till

Progetti Oca 1 AB

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef tillväxtavdelningen

Markanvisningsavtal

Mellan Eslövs kommun (org.nr. 212000-1173), 241 80 Eslöv, nedan kallad **kommunen**, och 3Hus Holding AB (org.nr 559223-8603), Box 163, 265 22 Åstorp, nedan kallad **bolaget**, har träffats följande överenskommelse.

§ 1 Bakgrund

Kommunen inbjöd den 12 maj 2020 till markanvisningstävling för kvarteret Gåsen i Eslövs kommun, se tävlingsprogram bilaga 1. Sista inlämningsdag var den 25 juni 2020 och därefter utvärderades bidragen av en utvärderingsgrupp bestående av tjänstemän och politiker. Den 8 september 2020 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott, i enlighet med utvärderingsgruppens förslag, att utse Fastighets AB 3HUS bidrag till vinnare i tävlingen.

§ 2 Markanvisning

Kommunen anvisar till bolaget det markområde som markerats på kartan, bilaga 2, nedan kallat **området**. Det anvisade markområdet består av fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1. Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av tolv månader från och med detta avtals undertecknande, nedan **markanvisningstiden**, har ensamrätt att förhandla och teckna avtal med kommunen om överlåtelse av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Under markanvisningstiden ska bolaget inkomma med komplett bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsbidraget, bilaga 3, så att kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnd har möjlighet att bevilja bygglov.

Om komplett bygglovsansökan inte inkommit i rätt tid enligt ovan och köpeavtal inte tecknats återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader och utan rätt till återbetalning av markanvisningsavgiften.



Markanvisningstiden kan förlängas om kommunstyrelsens arbetsutskott finner att rimliga skäl för förlängning föreligger. Rimliga skäl kan vara överklagande av bygglov och att ärendet prövas rättsligt eller att fördröjningen orsakats av en längre handläggningstid hos kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnd än de normala 10 veckorna från inlämnande av kompletta handlingar eller att komplett bygglovsansökan inte lämnats i tid på grund av hinder utanför bolagets kontroll eller likartade fördröjningar.

Syftet med markanvisningsavtalet är att sätta upp villkor och förutsättningar för exploateringen och genomförande av detaljplanen enligt § 4. I avtalet anges också förutsättningarna för en marköverlåtelse till bolaget.

Bolaget har tagit del av kommunens *Riktlinjer för markanvisning*, gällande från och med 29 maj 2017.

§ 3 Markanvisningsavgift

För markanvisningen ska en avgift erläggas som motsvarar 1 % av köpeskillingen, det vill säga 88 000 kronor. Avgiften ska betalas senast 30 dagar efter att parterna har undertecknat detta avtal. Om köpeavtal tecknas med bolaget som avser området ska avgiften dras av från den slutliga köpeskillingen.

Om köpeavtal ej tecknas kan avgiften återbetalas endast om särskilda skäl föreligger.

§ 4 Detaljplan

För området gäller detaljplan för Gåsen 17 med flera i Eslöv, lagakraftvunnen den 3 november 2014. Planavgift enligt taxa tas ut i samband med bygglov.

§ 5 Marköverlåtelse

~~Kommunen avser att överlåta området genom försäljning till bolaget.~~

Parterna skall träffa ett köpeavtal i samband med att komplett bygglovsansökan lämnats in i enlighet med inlämnat tävlingsbidrag, bilaga 3, med eventuella avvikelser i utformning och gestaltning som kommunen, genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott som vinner laga kraft, godkänt.

Kommande köpeavtal avser att säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.

Priset för markområdet är 8 800 000 (åttamiljoner åttahundra tusen) kronor. Priset kommer att räknas upp med index (KPI med basår 1980) från inlämningsdatum av tävlingsbidrag till tecknande av köpekontrakt.

§ 6 Parkering

Parkering ska ordnas enligt den vid tidpunkten för bygglovsprövningen gällande parkeringsnorm. Kommunen utför byggnation av 22 stycken parkeringsplatser inom området enligt bilaga 4.

§ 7 Undersökningar

Bolaget har rätt att under markanvisningstiden utföra erforderliga undersökningar och utredningar av området för att kunna genomföra exploateringen. Bolaget bekostar alla eventuella utredningar och undersökningar kopplade till byggnationen på området. Beställning och utförande av eventuella utredningar ska ske i samråd med kommunen.

§ 8 Dagvatten

Bolaget ansvarar för att lösa dagvattenhanteringen inom området enligt de krav som ställs av VA SYD eller kommunen.

§ 9 Avfallshantering

Bolaget ansvarar vid projektering och anläggning inom området för att kommunens gällande avfallsföreskrifter följs.

§ 10 Byggnation

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom området. Bolaget står för samtliga grundläggningsåtgärder och masshantering. Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför området ska projektering och återställande utföras i samråd med kommunen. Området ska bebyggas i enlighet med detaljplanen och inlämnat tävlingsbidrag, bilaga 3. Bolaget bekostar planavgifter, bygglovsavgifter och övriga kostnader som föranleds av exploateringen.

Byggtrafik till området ska ske så att störningar begränsas i möjligaste mån. Bolaget ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner vid behov av trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. 



Etablering för byggnation ska ske inom området. Om etablering på offentlig plats blir aktuell ska polistillstånd sökas.

§ 11 Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark.

§ 12 Anläggnings- och anslutningsavgifter

Bolaget står för anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten, el, fjärrvärme, fiber, telefoni med mera.

§ 13 Ledningsflytt

Bolaget ansvarar för och bekostar sådan ledningsomläggning och rivning som är nödvändig till följd av exploateringen och som framgår av ledningsritning, bilaga 5. Samråd ska ske med berörd ledningsägare och Eslövs kommun innan arbetet får påbörjas.

§ 14 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering av del av Sädgåsen 1 som ingår i området och som ska användas till parkering. I samband med förrättning ansöks om omprövning av ledningsrätt 1285-1467.1, avseende starkström, inom området samt omprövning av ledningsrätt 1285-1467.2, avseende fjärrvärme, inom området. Kommunen ansöker om och bekostar omprövningen.

Bolaget ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar för eventuell ytterligare indelning av området eller andra åtgärder.

§ 15 Gatukostnader

Har bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt detta och kommande avtal ska bolaget och eventuell blivande ägare till området anses ha erlagt för området belöpande gatukostnader enligt ovan gällande detaljplan.

§ 16 Giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet godkännande från kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om avtal om marköverlåtelse inte

ca

1/10/2018

tecknas mellan kommunen och bolaget innan markanvisningsavtalet upphör att gälla. Markanvisningsavgiften återbetalas inte.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har möjlighet att med en förlängning av markanvisningstiden förlänga markanvisningsavtalet på i övrigt oförändrade villkor om rimliga skäl för detta föreligger enligt § 2.

§ 17 Återtagande av markanvisningen

Kommunen har rätt att återta markanvisningen och häva detta avtal om bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på det sätt som avses med detta avtal eller om det saknas förutsättningar för att genomföra den tänkta exploateringen. Ett återtagande av markanvisning och hävning av avtalet enligt ovan innebär att det till alla delar är förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Om bolaget och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelse av området äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolaget.

§ 18 Överlåtelse

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan än helägt bolag inom samma koncern som bolaget. Inför eventuell överlåtelse av avtalet – oavsett om överlåtelse avses ske till helägt koncernbolag eller om överlåtelse önskas ske till annan part – åligger det bolaget att i god tid skriftligt meddela kommunen.

Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till området, eller del därav, tillse att ny ägare åtar sig förpliktelser enligt detta avtal gentemot bolaget. Om en överlåtelse sker av området, eller del därav, till annan än helägt bolag inom samma koncern svarar bolaget fortsatt, gentemot kommunen, för erläggande av viten i efterföljande köpeavtal enligt § 5.

§ 19 Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor 1-5 utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

§ 20 Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med Lunds tingsrätt som första instans




§ 21 Moderbolagsborgen

För 3Hus Holding ABs (org. nr. 559223-8603) rätta fullgörande av detta avtal går undertecknade, Bra Invest Cks AB (org.nr. 556753-2501), härmed i borgen som för egen skuld gentemot Eslövs kommun.

Ort och datum ÅSTORP, 2021-04-14

För Bra Invest Cks AB



CHRISTER ANDERSSON

Till avtalet hörande handlingar:

Bilaga 1 Tävlingsprogram markanvisningstävling för kvarteret Gåsen

Bilaga 2 Karta över området

Bilaga 3 Fastighets AB 3HUS inlämnade tävlingsbidrag med komplettering

Bilaga 4 Utformningsplan exploateringsområde Gåsen

Bilaga 5 Ledningsritning

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Eslöv den 6/5-2021

För Eslövs kommun



Johan Andersson



Eva Hallberg

Ort: ÅSTORP Datum: 2021-04-14

För 3Hus Holding AB



CHRISTER ANDERSSON



MARKANVISNINGSTÄVLING

för kvarteret Gåsen i Eslöv



ESLÖVS
KOMMUN

Ch
af
de

Inbjudan till markanvisningstävling

Eslövs kommun inbjuder till markanvisningstävling för byggrätter på Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1. Tävlingsområdet utgör ett nytt bostadsområde med radhus i två till tre våningar.

Kvarteret Gåsen är ett av de första områdena i östra Eslöv som genomgår en omvandling. Målsättningen är att tävlingsområdet ska vara en föregångare i den fortsatta omvandlingen av östra Eslöv och vara en förebild när det gäller hållbart stadsbyggande.

Området ligger endast 200 meter från järnvägsstationen och precis intill den nya Carl Engström-skolan. Eslövs kommun söker nu en exploatör som vill förverkliga kommunens planer för fler bostäder i attraktiva miljöer.

Eslövs kommun har för avsikt att träffa markanvisningsavtal med den intressent som vinner markanvisningstävlingen.

Tävlingens upplägg

Tävlingen annonseras på eslov.se och information skickas ut till dem som anmält sig i kommunens intressentregister för markanvisningar. De exploatörer eller andra aktörer som är intresserade lämnar in sin ansökan om markanvisning via kommunens webbplats. Inkomna tävlingsförslag utvärderas av en utvärderingsgrupp som 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 sex månader med givna villkor förhandla med kommunen om ett markköp. När bygglov har beviljats enligt förslaget säljs markanvisningsområdet till vinnaren.

Eslöv – på lagom avstånd

Eslövs geografiska läge skapar fantastiska möjligheter för både arbete och fritid. Inom bekvämt avstånd finns havet, skogar, slätterna och storstäderna Malmö och Köpenhamn. Öresundsbron gör det lättare än någonsin att besöka eller kanske arbeta i Danmark.

Med Öresundståget tar det en dryg timme från Stora torg i Eslöv till Rådhusplatsen i Köpenhamn.

I Eslövs kommun finns något annat: en småskalighet i en vacker del av Skåne där ett böljande och omväxlande landskap är fyllt av slott, aktiviteter, vacker natur och möjligheter.

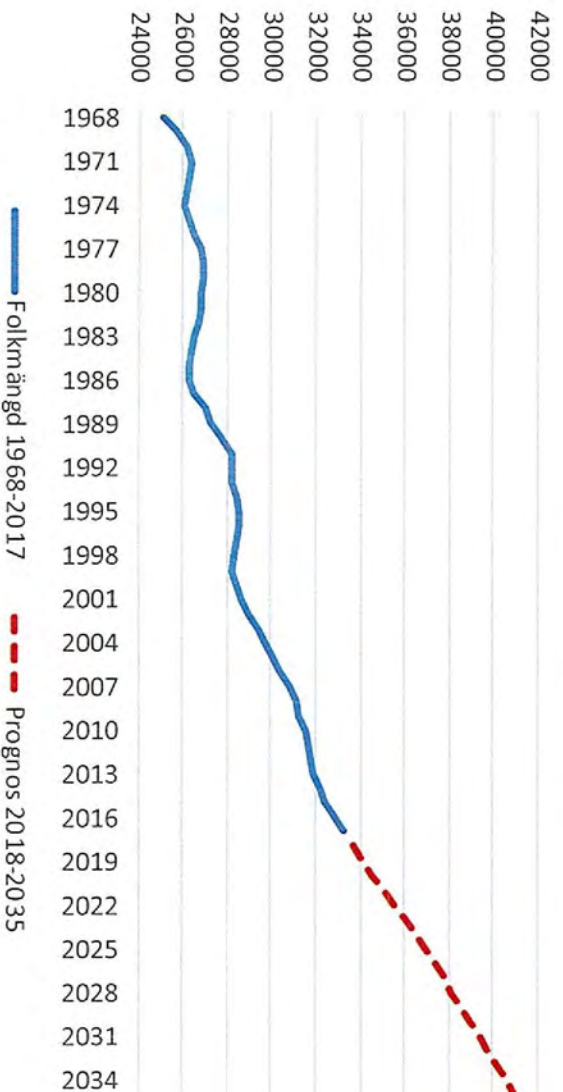
Här finns förutom centralorten Eslöv tolv tätorter, var och en med sin karaktär och sin historia. Marieholm, Flyinge, Löberöd och Stehag är några av de större. Närheten till service, tjänster och personliga kontakter samspelar med Öresundsregionens översvallande utbud alldeles runt hörnet. I Eslöv har du tillgång till båda världarna.

I regionen finns också ett stort utbud av högre utbildning, flera internationella arbetsplatser, större sjukhus och flygplatser – allt på behagligt pendlingsavstånd.

Regional stjärna

Eslöv är en viktig del i den expansiva Malmö-Lundregionen. I regionens strukturplan är Eslöv utpekad som en regional kärna vilket innebär en stad som 2035 har central

ESLÖVS BEFOLKNINGSUTVECKLING



BEFOLKNINGSPROGNOS 2018—2035

TOTAL ÖKNING:

PER ÅR:

BEFOLKNING 2035:

7 500

445

41 000

betydelse för regionen och dragkraft i sitt omland. Här ska 2035 finnas viktiga regionala funktioner, en stor branschbredd och en betydande inpendling. I Eslövs översiktsplan, Eslöv 2035, är siktet högre inställt då ett av målen är att bli en regional stjärna.

och dess långsiktiga vilja för hur mark, vatten och befintlig bebyggelse ska utvecklas hållbart.

Hållbart växande

Eslövs kommun förbereder genom detaljplaneändringar och markanvisningar för en ökad befolkning. De närmaste fyra åren planeras det att byggas närmare tusen nya bostäder i Eslöv.

Det handlar om att fatta genomtänkta och långsiktiga beslut som gynnar miljö och samtidigt se till att samhällets behov tillgodoses. I översiktsplanen Eslöv 2035 uttrycker kommunen sin framtida målbild

CH
da

En stad i förändring



Stora torg, illustration av Sydväst arkitektur & landskap AB.

Eslövs kommun är inne i ett intressant utvecklingsskede. Bostadsbyggandet är högt, och hela centrum, med Stora torg i spetsen, ska utvecklas.

I östra Eslöv, i direkt anslutning till järnvägsstationen, blev den toppmoderna gymnasieskolan Carl Engstöm-skolan klar hösten 2019.

Eslövs kommun söker nu exploatörer som vill förverkliga kommunens planer med bland annat fler bostäder i attraktiva miljöer, där kvarteret Gåsen blir nästa utvecklingsprojekt.

Ett attraktivt boende och en god närmiljö är något som kännetecknar Eslöv som bostadsort. Folkmängden i Eslövs kommun har ökat varje år under 2000-talet och bostadsbyggandet är rekordhøgt. Förtätning sker centralt, men också i de mindre orterna.

Översiktsplan Eslöv 2035

Med översiktsplanen Eslöv 2035, som antogs i maj 2018, gjorde Eslövs kommun ett avstamp mot visionen *Eslöv – Skånes bästa kommun att bo och verka i 2025*.

Eslövs kommun har tre övergripande målbilder – regional stjärna, hållbara lägen och lätt att leva livet. Kommunens tre målbilder grundar sig på de styrkor, utmaningar och den omvärld

Handwritten signatures: "M" and "Ch".

som Eslövs kommun har och står inför. Staden, byarna och landsbygden ska tillgodose behov för dem som lever idag utan att äventyra behoven för framtidens invånare.

Centrumutvecklingsplan

2016 antogs en centrumutvecklingsplan. Planen är en gemensam plattform för centrums olika aktörer; Eslövs kommun, fastighetsägare, handlare och övrigt näringsliv.

Eslövs stadskärna har en attraktiv och unik karaktär med gott om värden och förutsättningar att bygga vidare på för att utveckla platsen ytterligare.

En utgångspunkt för arbetet är att ett väl fungerande centrum karakteriseras av fyra grundläggande drag; människor känner sig attraherade till platsen, de vill stanna länge, de vill spendera och investera på platsen och talar också gärna väl om platsen. Dessa fyra karaktärsdrag utgör ett centralt fundament för den riktning för Eslövs centrum och de förslag på åtgärder som föreslås i planen.

Ombyggnad av Stora torg

I anslutning till att centrumutvecklingsplanen antogs utlystes en projekttävling för omgestaltning av Stora torg. Arkitektfirman Sydväst arkitektur & landskap AB vann tävlingen med sitt förslag *I love Eslöv*.

Stora torg står i fokus för centrumombyggnaden och ska utvecklas till en plats för möten och upplevelser där människor i alla åldrar ska kunna koppla av och umgås.

Första spadtaget togs i januari 2020 och ombyggnaden pågår för fullt. Lagom till midsommar, är planen att Köpmansgatan på torgets östra sida ska vara klar och uteserveringarna kunna öppna.

Hela den första etappen ska vara klar vid årsskiftet 2020/2021.

Då startar etapp två som omfattar Östergatan och Västergatan vid torget. Årsskiftet 2021/2022 ska även den delen vara klar.

Föreningstorget börjar snart byggas

En markanvisningstävlingen för cirka 100 bostäder på Föreningstorget utlystes i januari 2019 och det vinnande bidraget presenterades i oktober samma år. Tävlingsområdet utgör ett nytt kvarter för bostäder och centrumverksamhet.

Tio olika företag från hela landet lämnade in bidrag. GBJ Bostadsutvecklings vinnande bidrag gör plats för 83 bostadsrätter, en seniordel med 32 lägenheter, stor gemensam takterrass, gård med odlingsmöjligheter, solceller på taket och möjlighet att boka lådcyklar. I bottenplan lokaler för butiker och matställen.



Carl Engström-skolan, precis brevid tävlingsområdet, stod klar hösten 2019. Foto Susanne Hultman

Östra Eslöv - ny stadsdel i omvandling

Öster om järnvägen pågår omvandling av verksamhetsområde till stationsnära stadsbygd med blandad stad som ledord. Enligt Eslövs översiktsplan ska det byggas 1 600 nya bostäder i östra Eslöv fram till 2035.

Under 2020 kommer en fördjupning av översiktsplanen ut på samråd för området. Omvandling har en stor potential för den hållbara utvecklingen i Eslövs stad. Det möjliggör ett socialt starkare Eslöv som med en större befolkning centralt sätter fokus på offentliga miljöer som knyter samman och ger synergieffekter på stadskärnan och hela stadens livskraft.

Detta arbete är högt prioriterat.

Handwritten signatures and initials.

Östra Eslöv

– en stadsdel i omvandling

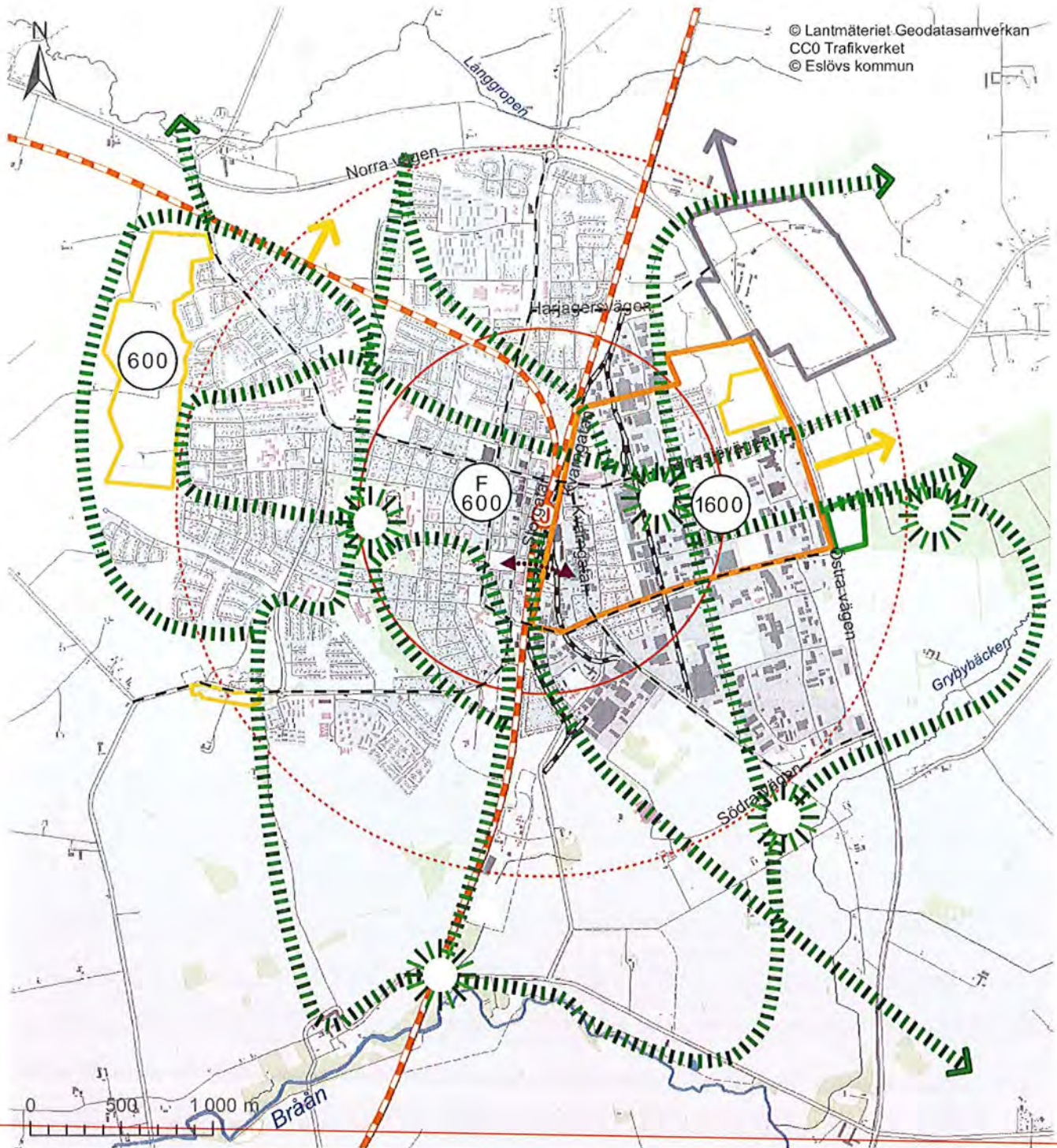
Öster om järnvägen pågår omvandling av verksamhetsområde till stationsnära stadsbygd med blandad stad som ledord. Enligt Eslövs översiktsplan ska det byggas 1 600 nya bostäder i östra Eslöv fram till 2035. Under 2020 kommer en fördjupning av översiktsplanen ut på samråd för området. Omvandling har

en stor potential för den hållbara utvecklingen i Eslövs stad. Det möjliggör ett socialt starkare Eslöv som med en större befolkning centralt sätter fokus på offentliga miljöer som knyter samman och ger synergieffekter på stadskärnan och hela stadens livskraft. Detta arbete är högt prioriterat.



Vykort från en tänkt framtid. Illustrationer: Kamikaze Arkitekter.

Handwritten signatures and initials, including 'Eh' and 'de'.



UTVECKLINGSSTRATEGIER



Grönstruktur, nod



Grönstruktur/rekreation koppling

--- Huvudstråk samtliga trafikslag



Riktning för framtida bostadsutveckling



Riktning för framtida verksamhetsområde



Stärkt koppling



Utbyggnadsområde bostäder



Utbyggnadsområde Verksamheter och flygplats



Östra Eslöv stadsomvandling med blandad bebyggelse



Utveckling natur



Förtätning med antal nya bostäder väster om järnvägen



Antal nya bostäder inom området



Järnvägsstation



Järnväg

AVSTÅND FRÅN JÄRNVÄGSSTATION



1 km



2 km

Handwritten signature/initials.



Kvarteret Gåsen

Kvarteret Gåsen där tävlingsområdet utgör en del är det första området som kommer att omvandlas i nya östra Eslöv.

Staden är här komplex, med många olika kvaliteter. Detta vill vi ta vara på och utveckla till en stad med ökad täthet, fler människor och fler aktiviteter. En blandstad fylld av liv. Här finns oaser med kvaliteter som kan tas tillvara och utvecklas. Det gamla skolområdet i kvarteret Gåsen och parken kring Johnsons minne är sådana platser.

Stadsradhus

Skolområdet i norr, där den nya Carl Engström-skolan ligger, får den högsta exploateringen. Inom tävlingsområdet, precis söder om gymnasieskolan, ska stadsradhus byggas. Det kommer bli smala kvartersgator med gångfartsområde som kantas av radhus med två till tre våningar.

Söder om tävlingsområdet ligger kvarteret Sädgåsen som har markanvisats till GBJ bostadsutveckling AB. Kvarteret har karaktären av park med utlagda huskroppar mellan uppvuxna träd. Här ska också byggas en park och en lekplats. Tanken är att detta är en särskild kvalitet att bygga vidare på, bo i centrum men ändå avskilt och i storskalig grönska. Söderut sluts och inramas kvarteret av befintliga villor med trädgårdar.

EH
OK



CH
Vf
Ch

Tävlingsområdet



Tävlingsområdet är centralt beläget i Eslöv, ett stenkast från tågstationen och med närhet till ett stort utbud av både service och handel.

Tävlingsområdet utgörs av fastigheterna Gåsen 34, Fjällgåsen 1, Grågåsen 1 och del av Sädgåsen 1. Området omfattar en markareal om cirka 6 330 kvadratmeter och möjliggör cirka 9 500 kvadratmeter BTA beroende på utformning av bebyggelsen.

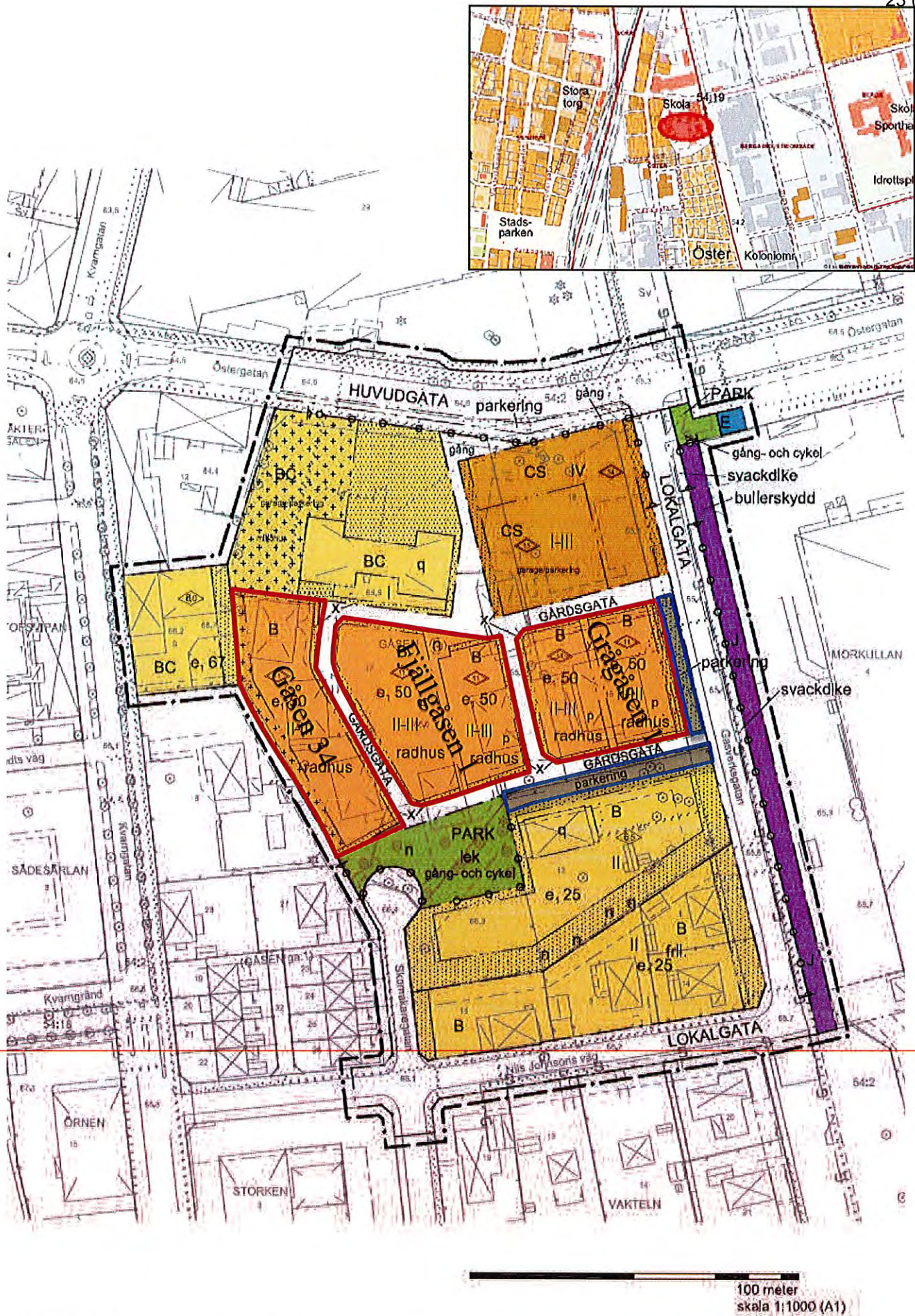
En del av Grågåsen 1 och Sädgåsen 1 utgör parkering på kvartersmark. Kommunen kommer att bekosta och anlägga parkeringsplatserna, minst 22 stycken, i samband med

utbyggnaden av gatorna. Parkeringarna ingår i markanvisningen och ingår när fastigheterna säljs. Kommunen kommer att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning för parkeringsplatserna till förmån för Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1.

Parkeringsplatserna ska fungera som boende och besöksparkering och skötas av blivande fastighetsägare.

För området gäller antagen detaljplan för Gåsen 17 med flera i Eslöv. Inom området ska radhus byggas med två till tre våningar. Tävlingsområdet är centralt beläget i Eslöv med gångavstånd till tågstation och med närhet till ett stort utbud av både service och handel.

En
Aff
Ch



Utdrag från detaljplan med tävlingsområdet markerat med rött och parkeringsplatser med blå kantlinjer.

EA
HJ
Ch

Byggrätter och förutsättningar

Detaljplanen för området vann laga kraft den 3 november 2014 och genomförandetiden är fem år. Nedan sammanfattas några förutsättningar för tävlingsområdet. För mer information hänvisas till detaljplanen med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning samt följande bilagor:

- Översiktlig geoteknisk undersökning 2011-05-10

Detaljplanen omfattar kvarteren Sädgåsen, Fjällgåsen, Grågåsen, Bläsgåsen och del av Gåsen 34.

Inom kvarteret Bläsgåsen har byggts en ny gymnasieskola som öppnade vid terminsstarten hösten 2019.

Inom hela planområdet är det planerat flera nya bostäder. Sädgåsen med Johnsons minne utgör en första etapp. Fastigheten har markanvisats till GBJ bostadsutveckling AB som planerar att uppföra 16 stycken bostadsrättslägenheter i tvåvåningshus samt omvandla den q-märkta byggnaden Johnsons minne till bostäder.

Den här markanvisningstävlingen omfattar tre fastigheter, Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1 samt parkeringar på Sädgåsen 1, se utdrag från detaljplanen med området markerat.

Fastigheterna är tillsammans cirka 6 330 kvadratmeter. Parkeringsplatser inom Sädgåsen 1

ingår genom andel i en gemensamhetsanläggning till förmån för Gåsen 34, Fjällgåsen 1 och Grågåsen 1. Kommunen bekostar och anlägger parkeringsplatserna i samband med anläggandet av gatorna.

Detaljplanen medger en högsta byggnadsarea på 50 procent av fastighetsarean och byggnaderna får uppföras med två till tre våningar. Detta innebär att den maximala byggrätten kan bli cirka 9 500 kvadratmeter BTA. Högsta totalhöjd är elva meter. Huvudbyggnad ska placeras längs med förgårdsmark. Möjlighet finns att dra in byggnaden för att skapa mer förgårdsmark. För övrigt framgår gällande bestämmelser av detaljplanen.

Kommunen bygger minst 22 parkeringsplatser utmed Gasverksgatan och den nya gårdsgatan vid Sädgåsen 1. Parkeringarna kommer att ingå i markanvisningen och i den kommande överlåtelsen.

Det kan behövas fler parkeringsplatser för att täcka behovet för boende och besökande. Eslövs kommuns parkeringsnorm gäller och minsta antalet parkeringsplatser avgörs i samband med bygglovsprövningen. Vi vill att tävlingsförslaget innehåller tillräckligt med parkeringsplatser för att täcka behovet som uppstår i samband med tillkommande bostäder.

Tidplan

2020-05-19	Tävlingen startar
2020-06-25	Sista ansökningsdag
2020-07	Eventuellt komplettering av ansökning
2020-09	Beslut om markanvisning
2020-10	Markanvisningsavtal tecknas

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Villkor

Utöver vad som i övrigt framgår av detta tävlingsprogram och de handlingar som programmet hänvisar till gäller följande villkor:

- Det angivna priset kommer att räknas upp med index (KPI med basår 1980) från inlämningen till köpekontrakt tecknas.
- Det är inte tillåtet att villkora ett lämnat pris av att en viss volym byggrätt utnyttjas.
- Tävlingsområdet kommer att överlåtas med äganderätt under förutsättning att bygglov beviljas och vinner laga kraft enligt inlämnat tävlingsbidrag. Parkeringarna markerade inom Sädgåsen 1 ska ingå som en marksamfällighet eller andel i gemensamhetsanläggning.
- För parkering gäller Eslövs kommuns parkeringsnorm.
- Exploatören står för samtliga kostnader för att ta fram tävlingsbidraget.
- Exploatören bekostar samtliga utredningar kopplade till byggnationen på tävlingsområdet.
- Vinnande Exploatör ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Exploatören står för samtliga grundläggningsåtgärder, masshantering och eventuell sanering. Exploatören står för samtliga avgifter så som bygglovsavgift och anslutningsavgifter.
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med kommunen.
- Exploatören ska i samråd med ledningsägare och kommunen svara för samordning av ledningsdragnings och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.
- Kommunen kommer ta ut en optionsavgift under tiden som markanvisningen är gällande, som sedan dras från den slutliga köpeskillingen. Optionsavgiften motsvarar 1 % av den beräknade köpeskillingen och ska betalas i samband med markanvisningsavtalets tecknande.
- Markanvisningen gäller i sex månader och exploatören ska under denna tid inkomma med komplett bygglovsansökan enligt det vinnande tävlingsförslaget. Om bygglovsansökan ej inkommit återgår markanvisningen till kommunen utan rätt till ersättning för nedlagda kostnader.
- Kommande köpekontrakt avser säkerställa genomförande av byggnation i enlighet med vinnande förslag genom vite eller återköp.
- Eslövs kommun äger fri förfoganderätt över allt inlämnat material under tävlingen.
- För markanvisningen gäller Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisningar, antagna av kommunfullmäktige den 29 maj 2017.

eh
de

Tävlingsuppgiften

Kvarteret Gåsen är ett av de första områdena i östra Eslöv som genomgår en omvandling. Målsättningen är att tävlingsområdet ska vara en föregångare i den fortsatta omvandlingen av östra Eslöv och vara en förebild när det gäller hållbart stadsbyggande. Vi vill att tävlingsbidraget tar tillvara på det strategiska läget och sätter stort fokus på hållbarhet, gestaltning och variation. Bostäderna kan styckas av och säljas som enskilda fastigheter eller upplåtas med bostadsrätt.

Detaljplanen möjliggör flexibilitet i arkitektoniska uttryck, detaljrikedom, våningsantal, husbredd samt fasadmaterial som kan göra gathusen intressanta och väcka nyfikenhet även bland allmänheten. Detta ger förutsättningar för att tävlingsområdet får en egen identitet och att tävlingsområdet kan bidra med något nytt som visar östra Eslövs potential.

Vi kommer fästa stor vikt vid bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvalitéer. Mål-

sättningen är ett område där varje radhus får sin egen karaktär och gestaltning.

Kommunen har som mål att växa genom en hållbar förtätning. Tävlingsområdet ska vara ett föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande. Tävlingsförslaget ska visa att det går att bygga hållbara och klimatsmarta bostäder. Som en del i detta ingår att utnyttja marken och byggrätten effektivt.

Även grönytor och tillförande av ekosystemtjänster är viktiga delar i ett hållbart stadsbyggande. Vi vill att utemiljön omkring radhusen innehåller mycket grönska och att man bygger vidare på känslan av hus i parkmiljö.

Det allra viktigaste är att tävlingsförslaget har ett helhetsperspektiv och visar engagemang och nyskapande. Eslövs kommun hoppas på förslag som sätter gestaltning och miljö i första hand och som kan bli ett unikt bostadsområde med en helt egen identitet.



Vykort från en tänkt framtid. Illustrationer: Kamikaze Arkitekter.

Bedömningskriterier

För att utvärdera hur väl tävlingsförslagen uppfyller tävlingsuppgiften kommer en utvärderingsgrupp göra en bedömning utifrån följande aspekter.

Grönytor och vatten

- Hänsyn till befintliga värden och förutsättningar
- Ekosystemtjänster
- Hantering av dagvatten/skyfall
- Rikligt med växtlighet och gröna tak

Miljö och hållbarhet

- Miljöcertifiering
- Byggnadsmaterial
- Klimatpåverkan
- Effektiv användning av marken och byggrätten

Gestaltning och kvalitet

- Gestaltning
- Variation
- Arkitektonisk kvalitet
- Trygg och tillgänglig miljö

Parkering och mobilitetslösningar

- Antal parkeringsplatser
- Andra mobilitetslösningar

Nyskapande

- Innovationer
- Smarta lösningar
- Egna initiativ

EH
 H
 Ch

Tävlingens genomförande

Tävlingsförslaget

Tävlingsförslaget lämnas in via en e-tjänst på eslov.se. Tävlingsförslaget ska innehålla följande uppgifter:

- En presentation av medverkande aktörer och eventuella samarbeten. Förslagsställaren ska visa att den har organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.
- En beskrivning som visar hur tävlingsförslaget uppfyller tävlingsuppgiften för tävlingsområdet enligt ovan.
- Minst ett referensprojekt av liknande omfattning.
- Situationsplan i lämplig skala som illustrerar hur tävlingsområdet ska disponeras.
- Minst en illustration som visar bebyggelsens gestaltning.
- Kvantifierad information med kvadratmeteruppgifter avseende utnyttjad byggrätt (BTA) och bygg area (BYA), antal bostäder, våningsantal, upplåtelseform, byggnadsmaterial och eventuell miljöcertifiering.
- Tidplan för att genomföra projektet.
- Erbjudet pris för tävlingsområdet.

Bedömning

De inkomna tävlingsförslagen kommer att utvärderas utifrån hur väl förslaget uppfyller tävlingsuppgiften enligt bedömningskriterierna, ~~erbjudet pris och förslagsställarens möjlighet att genomföra projektet.~~ Det är en sammanvägd bedömning av dessa aspekter som avgör vilket tävlingsförslag som kommer utses till vinnare.

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

Markanvisningsavtal

Den som har lämnat in det bästa förslaget utifrån en sammanvägd bedömning enligt ovan kommer att erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen. Detta innebär en option att under sex månader ta fram det material som behövs för att söka bygglov för att sedan få köpa fastigheten. När bygglov beviljats i enlighet med förslaget kommer köpeavtal att tecknas med vinnaren.

Handlingar och inlämning

Detta tävlingsprogram samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsbidraget finns på Eslövs kommuns webbplats, eslov.se.

Inlämning av intresseanmälan görs via kommunens webbplats.

Tävlingsförslag ska ha inkommit till Eslövs kommun senast 2020-06-25.

Eslövs kommun förbehåller sig fri prövningsrätt och att göra en egen bedömning av med vem man avser att teckna markanvisningsavtal med.

När tävlingsförslagen har utvärderats kommer beslut om markanvisning att fattas. Det vinnande förslaget kommer att publiceras tillsammans med övriga tävlingsförslag på kommunens webbplats när tävlingen är avslutad.

Mer information och kontaktuppgifter finns på: eslov.se/gasen

Tävlingsprogram för markanvisning för kvarteret Gåsen i Eslöv,
fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-05-12.

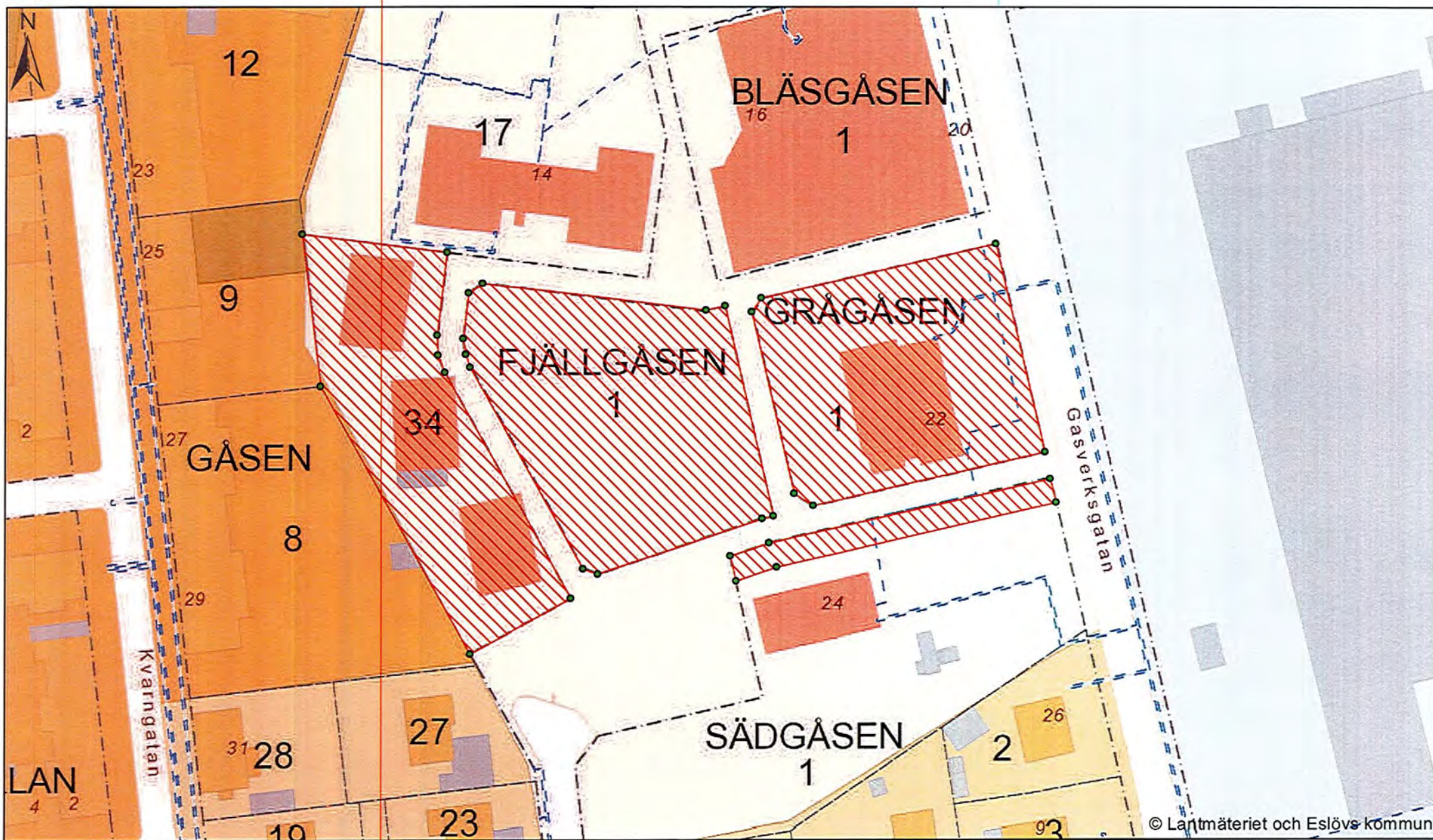


**ESLÖVS
KOMMUN**

Feh
de

Bilaga 2 Karta över området

29 (139)
2020-11-03



© Lantmäteriet och Eslövs kommun

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 (m)

1:1 000

[Handwritten signature]

The background of the entire page is a detailed architectural rendering of a residential development. The top half shows a close-up of a large, mature tree with a wooden birdhouse attached to its trunk, with a modern building's roof visible behind it. The bottom half shows a wide, paved pedestrian path lined with modern, multi-story brick houses. People are depicted walking and playing on the path, and a small stream or water feature runs alongside the path. The overall style is a realistic architectural visualization.

Östra Trädgårdstaden

markanvisningstävling / eslöv / kv. gåsen /
kompletterad 2020-08-18



i samarbete med **Kamikaze** Arkitekter

index

- En vision
- Platsen
- Situationsplan
- Illustration - översikt
- Fyra idéer
- Det gröna kvarteret
- Det sociala kvarteret
- Det smarta kvarteret
- Den urbana kanten
- Illustration - gårdsmiljö
- Om radhusen
- Planer typ 1A
- Planer typ 1B
- Planer typ 2A&B
- Fakta & genomförande
- 3Hus - presentation
- 3Hus - referensprojekt
- Kamikaze Arkitekter
- Illustration - gatuvy



VF
21
21



en vision

OM EN GRÖNARE STAD

Med utgångspunkt i en platsanalys och fyra starka idéer om odling, interaktion, smarta lösningar och stadsmässighet vill vi förverkliga visionen om...

- ÖSTRA TRÄDGÅRDSTADEN -

platsen

ANALYS OCH REFLEKTION

Tävlingsområdet ligger mitt i staden. Närheten till kultur, handel, pendling, arbetsplatser, skolor och parker är omedelbar.

Kring området ligger en blandad bebyggelse som gör det möjligt att utforma kvarteret friare. Det är varken en del av den strikta kvarterstaden i väst, de stora arbetsplatserna och institutionerna i norr och öst eller den småskaliga enfamiljshusbebyggelsen i söder. Detta tillåter oss att göra området till något som sticker ut, ett nytt kvarter med en egen stark karaktär.

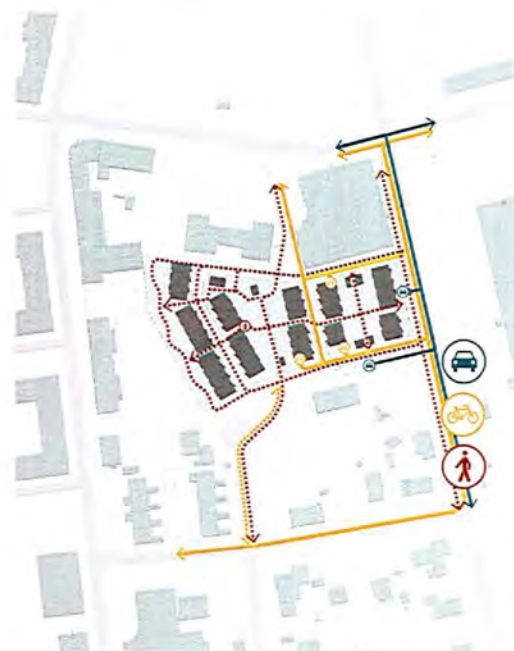
På denna Eslövs bästa plats vill vi ge något tillbaka till staden. Vi vill att området inte bara ska erbjuda ett förträffligt boende till inflyttande utan även vara ett ställe som fler kan använda och trivas i.



GODA SOLLÄGEN FÖR GÅRDAR, TERRASSER & SOLKRAFT



MÅNGA MÖJLIGA GRÖNA PLATSER OCH KOPPLINGAR



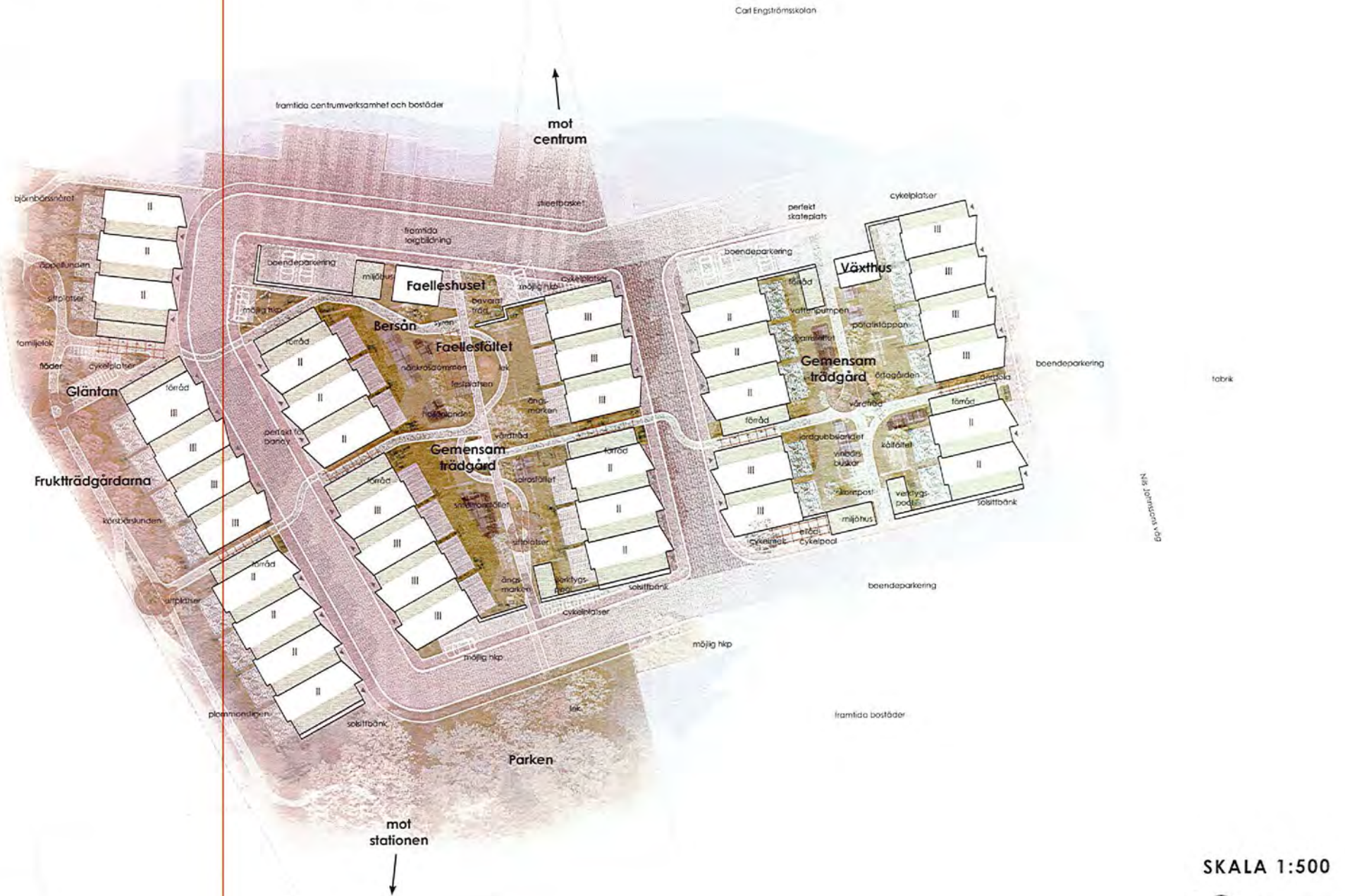
FOTGÅNGARVÄNLIG TRAFIKSITUATION



FÖRSTÄRKNING AV DEN URBANA STRUKTUREN GER ÄVEN BÄTTRE PUBLIKA RUM

situationsplan

34 (139)



SKALA 1:500





fyra idéer

SOM FÖRVERKLIGAR VISIONEN

DET GRÖNA KVARTERET

Kvarteret ska bli en symbol för en hållbar framtid. Odling och grönska binder ihop kvarteret socialt och visuellt. På generösa gemensamma ytor finns fruktträd, odlingsbäddar och växthus. Möjligheten att komma nära grönska och delta i matproduktion och trädgårdskötsel bidrar till goda hälsoeffekter. Smart planerad växtlighet ger tillsammans med ett smart dagvattensystem en ökad biodiversitet. Husen byggs i trä och med solceller på taken genereras även ren el.

DEN URBANA KANTEN

Det är viktigt att mötet mellan bebyggelsen och staden hanteras på ett urbant sätt. Att kvarteren förses med tydliga kanter skapar struktur och mer spännande platsbildningar. Kanterna programmeras med gemensamma funktioner som vänder sig mot staden och de boende. Funktionerna binds samman med låga sittmurar och planteringsbänkar som tillsammans med bebyggelsen bildar en semi-urban kant.

DET SOCIALA KVARTERET

Gemensamma odlingar skapar mötesplatser som ger sammanhållning och trygghet. Flödena av människor ökas genom att tillföra passager och gränder. Människor kan mötas på små sociala platser med hög kvalitet. I det sociala kvarteret finns naturliga sittytor, flöden som passerar ett träd eller en varm ficka i lä i solen. Demokratiska platser tillgängliga för alla. Kvarteret ger plats för Eslövs alla invånare. Programmeringen av de gemensamma delarna i kvarteret möjliggör en blandning av unga och gamla, mindre bemedlade och välbeställda.

DET SMARTA KVARTERET

Yteffektiva hus är bra av klimatmässiga, ekologiska och ekonomiska skäl. Många enheter ger större möjligheter att satsa på gemensamma värden och smart delningsekonomi. Små hus ger lägre priser och en större del av befolkningen har därför möjlighet att flytta in vilket minskar segregationen.



Handwritten signatures and a small logo consisting of a series of squares.

FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

Uttomningen av området kretsar kring odling och grönska, med fokus på "ätbar" grönska. Huset ges privata uteplatser istället för trädgårdar för att kunna erbjuda stora gemensamma ytor för odling och rekreation. I väster sträcker sig områdets fruktland som en grön kant från skolgården till parken. Här växer äppelträd, körsbär, plommon och päron så det räcker till hela området och mer. Att dela på träden ger fler möjlighet att njuta av deras blomning, större chans för att avkastningen tas om hand samt gör att det är lätt att leja ut skötsel. I mitten av området finns odlingsbäddar insprängda i växtligheten och i områdets östra del ligger växthus och mer formellt ordnade grönsaksland.

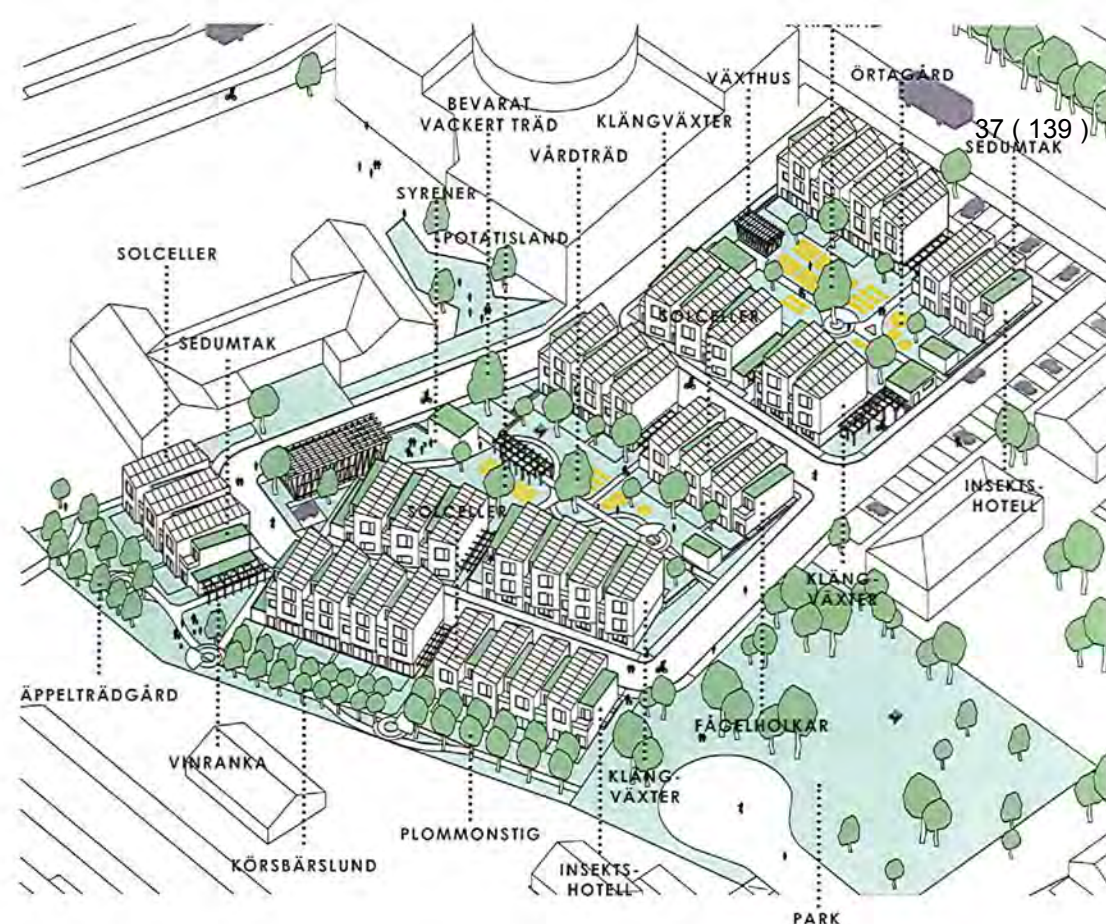
Husen byggs med trästomme och till stor del träfasad för att minska klimateffekterna av byggandet. Husen ska bli en kolsänka snarare än utsläppare och mängden stål, betong, gips och plast ska minimeras. Självklart minskas även energibehovet med välisolerade hus med värmeåtervinning.

Solcellerna på taken ger maximal utdelning tack vare vinklingen mot söder. Den gröna elen används delvis till att ladda elbilarna i den lokala elbilspoolen. Denna tillsammans med el-lådecykelpool och närheten till kollektivtrafik drar ner behovet av fossilberoende transportmedel till ett minimum.

Områdets grönska utnyttjas också för att ta hand om dagvatten, vilket minskar påfrestningarna på de kommunala vatten- och avloppsanläggningarna. Vatten från taken fördrojs först i sedum och samlas sedan ihop och leds till odlingar och växthus för att minska behovet av bevattning. Vid mycket stora regnmängder kan ängarna i kvarteret tillfälligt översvämmas för att fördröja avrinningen.

I området byggs små sandbankar och andra insekshotell som ger hem åt pollinatörer som ger de boende rika skördar men även ökar den biologiska mångfalden.

Vi bygger och projekterar för att byggnaderna ska uppfylla Sweden Green Building Councils kravställningen för Miljöbyggnad Silver. Detta innebär att miljökraven på husen blir väsentligt mycket högre än vad lagen kräver både vad gäller inomhusmiljö, byggmaterial och energiförbrukning.



det sociala kvarteret

FÅR MÄNNISKOR ATT MÖTAS

TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Vi vill ge området en stark identitet och gemenskap från början och tror att odling kan bidra till att ge rätt effekt. Odlingen bidrar till att få ut folk ur husen och möjliggör både planerade och spontana möten. Ju mer du ser av dina grannar desto stabilare grund finns för självorganisering både av skötsel och nöje, för att inte tala om hälsovinster!

PASSAGER & PLATSBILDNINGAR

Området perforeras av smitvägar och passager som lockar människor att gå och cykla genom området. De har olika karaktär, vissa kanske du bara vet finns om du bor där själv. Skalan drar ner på farten och gör det möjligt träffas naturligt.

Små platser av hög kvalitet bildas överallt i kvarteret. Under en pergola, runt ett vårdträd, en varm solig gavel, en glänta i fruktunden. Platser som drar till sig människor och kan användas av alla.

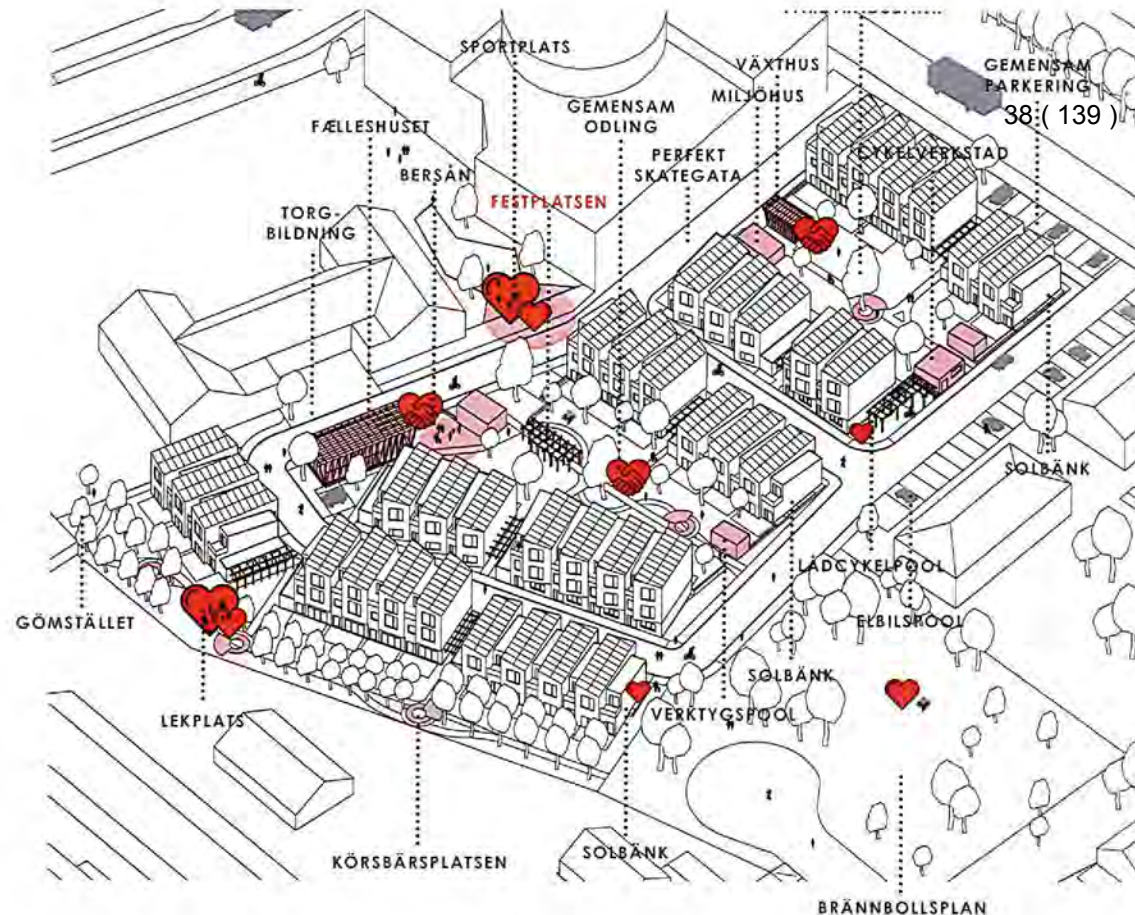
TRYGGHET

Kvarterets utformning gör att människor kommer vistas på olika platser och flöda genom kvarteret i högre utsträckning än i liknande områden. Byggnadernas utformning med kök och fönster mot gatan gör även att den upplevda tryggheten ökar markant.

Tillsammans med kvarterets "alla känner alla"-känsla som kommer av tätheten och odlingen kommer området befolkas och kännas tryggt stora delar av dygnet och året.

FÄLLESHUS

Gemensamma mer aktiva funktioner förläggs i norr mot befintliga skolbyggnader för att möta deras publika karaktär. Här finns ett gemensamt fælleshus där de boende kan anordna fester och evenemang eller hyra ut externt. I anslutning till huset finns en festplats med långbord som alla kan utnyttja tex när det är tid för skördefest.



det smarta kvarteret



TÄTHET

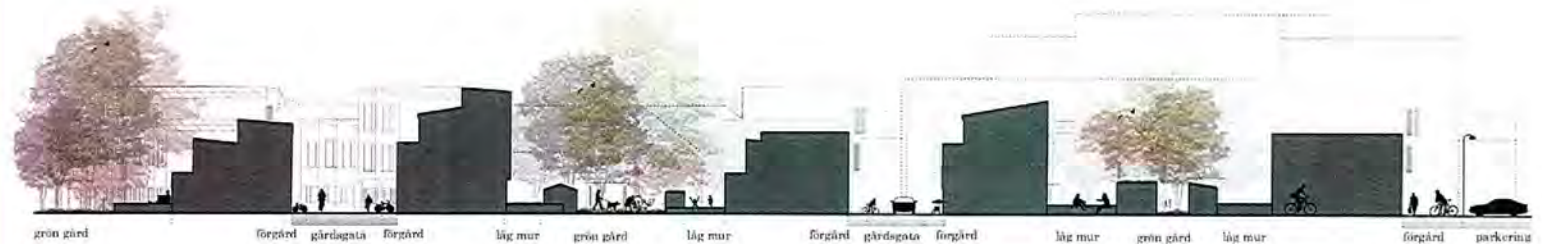
Vi vill bygga små yteffektiva hus av flera anledningar. Det är klimatsmart att inte slösa på material och yta för uppvärmning. Små hus ger lägre priser och större delar av befolkningen möjlighet att flytta in vilket minskar risken för segregation.

Östra Trädgårdsstaden planeras för 35 bostäder, en hög densitet för ett litet radhuskvarter. Detta ger underlag för ett välbehövligt rikare utbud av varor och tjänster i Östra Eslöv.

Det är miljömässigt oförsvarbart att inte utnyttja impediment i innerstaden till förmån för jordbruksmark i ytterområden. Många enheter ger större möjligheter att satsa på gemensamma värden.



den urbana kanten



DELNINGSEKONOMI

Det är effektivt att dela på saker som inte används ofta. En bil står parkerad 95% av sin livstid för att inte tala om hur sällan en skruvdragare eller kanttrimmer används. I Östra Trädgårdsstaden kan sådana saker enkelt delas på i gemensamma förråd och lånepooler.

Ellädcykelpool ingår i boendet och det är möjligt att bli medlem i en elbilspool.

MÖTET MED STADEN

Då bebyggelsen går i nord-sydlig riktning för att möjliggöra södervända grönytor och uteplatser uppstår ett glapp mellan byggnaderna längs kanterna i norr och söder. Dessa kanter programmeras för gemensamma funktioner såsom "fælleshuser", miljöhus, möjlig handikapp-parkering, cykelparkering och i södra delarna sittplatser, planteringsytor och kanske en basketplan som vänder sig mot staden.

Funktionerna binds samman med låga sittmurar och planteringsbänkar som tillsammans med bebyggelsen bildar en semi-urban kant och en flöjt med kvartersstaden i norra delarna av planområdet och på andra sidan järnvägen.

FLÖDEN & PARKERING

Fotgängare och cyklister premieras i Östra Trädgårdsstaden. Om bebyggelsen ligger i nord-sydlig riktning sker även en annan rörelse genom området. Gränder och prång förbinder radhusbebyggelsen och de gemensamma grönytorerna på tvärs.

Parkeringen förläggs till gemensamma effektiva parkeringslösningar i områdets östra och södra kant. Detta gör att andelen fotgängare ökar då boende och besökare går till sin parkering. Eslövs bilparkeringsnorm är låg för innerstaden, vi lägger oss på en nivå om 1 plats per bostad vilket är en rimlig nivå i dagsläget. Merparten platser som byggs inom ramen för projektet förses med laddstolpar och 2 av platserna vigs till en elbilspool för kvarteret.



om radhusen

GESTALTNING

Radhusens utformning medger en visuell variationsrikedom och sammanhållning på samma gång. Trots att det bara är två olika bostadstyper så skiftar motiven ständigt när du rör dig genom Östra Trädgårdsstaden. Fasadernas vinklar gör att ljus och skuggor faller annorlunda på olika delar, höjden varierar och materialet skiftar mellan tegel och trä. Passager mellan husen öppnar upp för gavelmotiv och ljusinsläpp.

Det starka arkitektoniska uttrycket håller ihop och sätter prägel på området. Konceptet bygger i grunden på två radhustyper, med vars två varianter beroende på orientering. Dessa kopplas ihop till små kluster, vilka i sin tur kan kombineras i olika konstellationer.

Varje hus står med en del av fasaden mot förgårdsmarken som kan användas för odlingslådor, rosenbuskar eller sittplatser. Låga delen av takfallet lutar alltid mot gatan, den höga delen fångar solen.

Planlösningen är enkel men förvånansvärt flexibel, rum kan väljas till eller från och med enkla variationer optimeras planlösningen till att vända sig mot öster eller väster. Den större enheten är ca 125-128m² i tre våningar och den mindre är 89-94m² fördelat på två våningar. Storleken på enheten beror på hur terrassen är orienterad.

SMARTA LÖSNINGAR

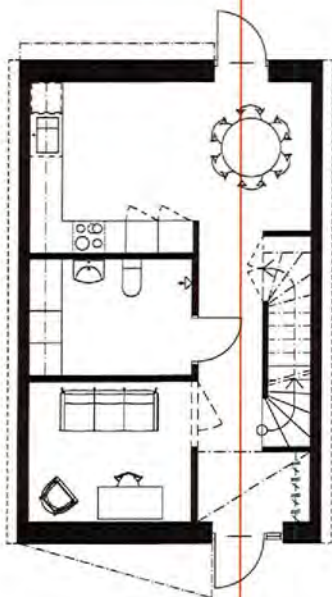
Smartech - Osynliga hjälpmedel i vardagen är en integrerad del av husen. Ventilationen är behovsstyrd och med värmeåtervinning. Digital bokning av bostadskomplement och gemensam elbils- och elcykelpool, verktygspool m.m. Ett modern digitalt kvarter skapar möjligheter för sömlös rörelse, möten och kommunikation i den digitala världen såväl som den fysiska.

Greentech - Synligt gestaltad teknologi. Solcellansläggning på taken ger el till laddstolpar för elbilar och elcyklar på pollare vid ankerplatser kring kvarteret. Fast eller rörlig solavskärmning på stora fönster minskar behovet av kyla.

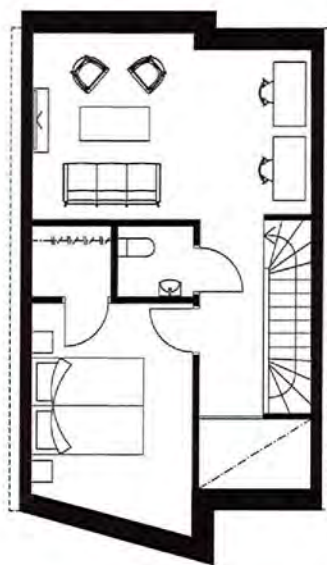
Lowtech - Robusta materialval som patinerar och blir vackrare med åren och som går att underhålla. Gröna tak, terrasser och väggar - klängväxter och sedumtak ger fördröjning av dagvatten och ökar den biologiska mångfalden.



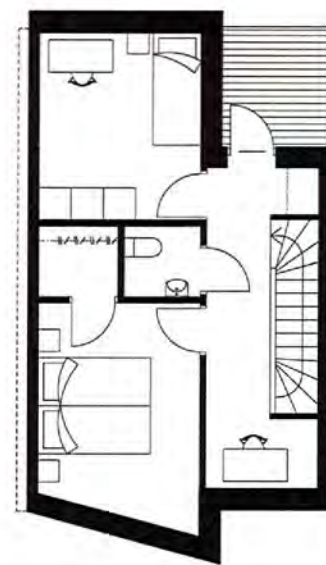
planlösning typ 1A



PLAN 1



PLAN 2

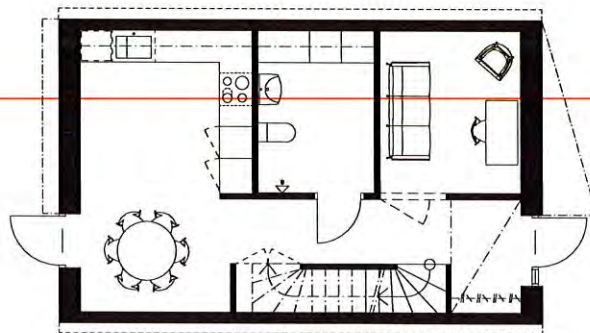


PLAN 3

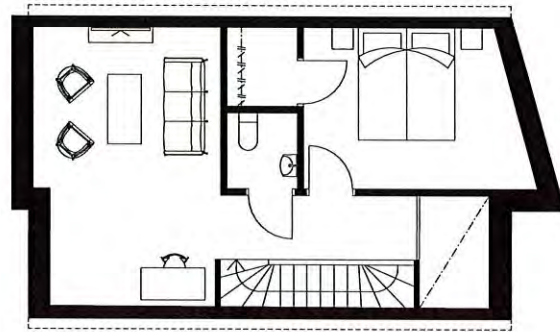
TYP 1A

Med terrass mot gårdsmiljö.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

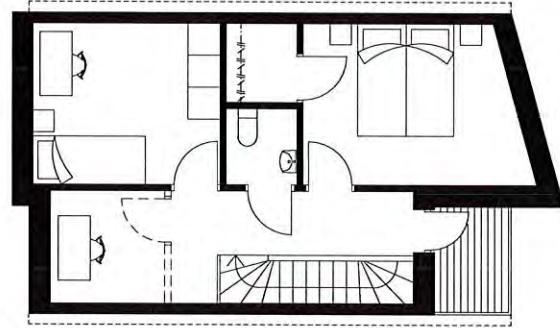
planlösning typ 1B



PLAN 1



PLAN 2



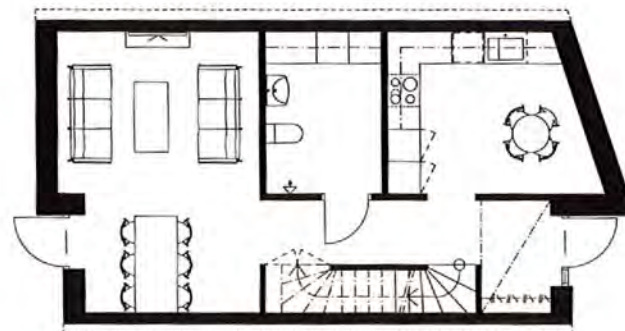
PLAN 3

TYP 1B

Med terrass mot gatan.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

Handwritten signatures and a vertical line of small squares.

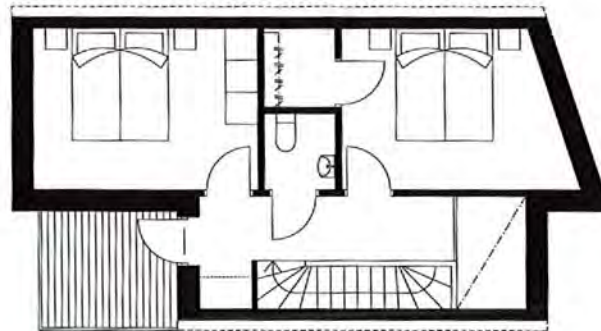
planlösning typ 2A&B



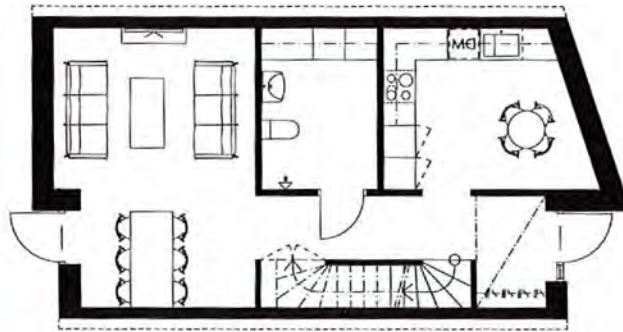
PLAN 1

TYP 2A

Med terrass mot gårdsmiljö.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100



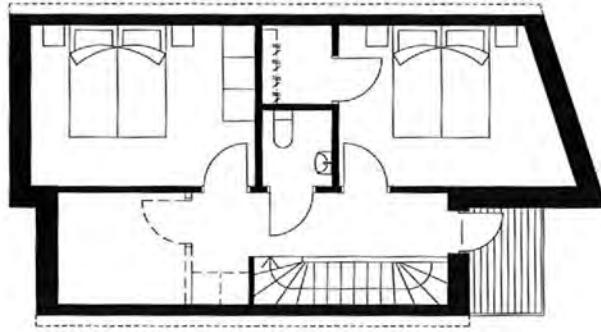
PLAN 2



PLAN 1

TYP 2B

Med terrass mot gatan.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100



PLAN 2

CH
CH
CH

fakta & genomförande

45 (139)

PARKERINGSPLATSER*

Bilplatser: 36 st

22 st byggs av kommunen

plus... 14 st på norra delen av tomten

och... möjliga handikapp/besöksplatser: 3 st

Cykelplatser: 70 gemensamma

varav platser för el-lådcykelpool: 3st

Köpare erbjuds medlemskap i bilpool typ sunfleet el.likv, alt. arrangeras en bilpool i Brf regi.

* kompletterad 2020-08-18

Kompletteringen innebär en smärre justering på situationsplanen med färre p-platser på de två parkeringstomterna fast med kompletterande p-platser längs de norra delarna av tomten. Sammantaget är målsättningen att vi har en p-plats per radhus samt några kompletterande besöksparkeringar för att uppfylla P-norm.

I kommande bygglovsskede vill vi föra en tät dialog med Kommunen för att optimera både parkeringslösningar och att maximera kvaliteten på friytorna i enlighet med konceptet.

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrättsförening

YTSAMMANSTÄLLNING BTA

Radhus: 35st

varav...

typ 1: 17st (3 vån)

typ 2: 18st (2 vån)

med ytor...

BTA: c:a 4450 kvm

BOA: c:a 3786 kvm

plus...

Förråd

BTA: c:a 215 kvm

plus...

Komplementbyggnader

BTA: c:a 110 kvm

YTSAMMANSTÄLLNING BYA

BYA c:a 2248 kvm

TOMTAREA

Area: c:a 3360 kvm

TIDPLAN

Markanvisning

Bygglov

Byggstart

Inflyttning

T (Tillträde)

T + 6 månader

T + 12 månader

T + 30 månader

ERBJUDET PRIS FÖR TÄVLINGSOMRÅDET

8.800.000 kr

3Hus



OM OSS

Vi skapar framtidens hus för bättre liv. Med stort personligt engagemang och korta beslutsvägar vågar vi tänka utanför boxen för att hitta effektiva sätt att utveckla smarta, funktionella hem och arbetsplatser designade för människan.

Vi har rötterna i nordvästra Skåne med huvudkontor i Åstorp och är verksamma i södra Sverige. Sedan starten har vi utvecklat och förvaltat fastigheter för långsiktigt ägande. Det gör oss inte bara till en pålitlig partner, det ger dig trygghet och god kvalitet oavsett vad du har för krav. Med stort personligt engagemang och korta beslutsvägar vågar vi tänka utanför boxen för att hitta effektiva sätt att utveckla smarta, funktionella hem och arbetsplatser designade för människan.

(org nr 556739-8010, www.3hus.se)

3HUS I SAMHÄLLET

En viktig del i 3Hus är samhällsengagemanget. Vi vill bidra till trygga, attraktiva och levande städer. Vi fokuserar inte enbart på utveckling av våra egna fastigheter utan även stadsmiljön, samt utveckling av områdena i närheten.

Vi är stolta sponsorer av stadsbyggnadsprojekt, kulturevent, hjälporganisationer samt lokala idrottsföreningar. Att utveckla städer och samhällen är en viktig del i 3Hus arbete. Därför ser vi det som en naturlig del att involvera oss i H22 – A Smarter City. H22 är en stadsmässa i Helsingborg år 2022 – en treårig satsning av Helsingborgs stad på innovation och förändringsarbete mot en smartare och mer hållbar stad. Målet är att skapa en internationell plattform och mötesplats för hur vi tillsammans utvecklar framtidens välfärd, där de bästa lösningarna, initiativen och frågeställningarna visas upp och utvecklas vidare.

KOMPLETT FASTIGHETSUTVECKLING

3Hus ingår i familjeägda BrA Invest-gruppen och har tillsammans med systerbolagen BAB bygg och BAB anläggning lång erfarenhet och bred kompetens inom alla typer av byggnationer.

Vi erbjuder fastighetsutveckling av kommersiella lokaler och bostäder med olika upplåtelseformer och **tror att handlingskraft och flexibilitet är nyckeln** för att möta dina behov så bekvämligast som möjligt. Dessutom samarbetar vi gärna med andra aktörer för att utveckla smarta innovativa och digitala lösningar för ett hållbart byggande.

EKONOMISK INFORMATION

3Hus ingår i familjeägda BrA Invest och är en del i koncernens affärsområde – Bygg och Fastighet. BrA Invest omsatte kalenderåret 2019 drygt 2700 mkr under god lönsamhet och har ca 1350 medarbetare.

(https://brainvest.se/arsredovisning_2019.php)

Se även bilaga 1 för Årsredovisning.



3Hus - referensprojekt



ELINEGÅRD

Stadsradhus på Elinegård i Malmö. Där Djupadal övergår i nya stadskvarter och inte långt från Hylle rammas elva äkta "townhouses" in kring lugna inner kvarter. Nästgårds med ny skola och med egen välsorterad matbutik som granne. Anledningarna är både många och goda att hitta hem här.

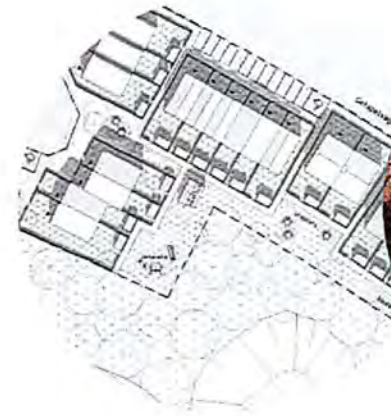
Öppna och ljusa planlösningar och dubbla uteplatserna där ett bekvämt och lättskött radhusliv sätts i fokus. Egen biluppställningsplats vid entrén en extra favör i förnämliga favorithus i stadskvarter som vackert växer fram.



FAKTA ELINEGÅRD

Projektet omfattar 11 radhus som bygger på våra konceptradhus i modell S (ca 95kvm) samt modell M (ca 113kvm).

Geografi: Malmö
Antal: 11st
Projektstart: Q1-2020
Inflyttning: Q3-2021



TÄPPET

Tåppet ligger i norra delen av Åhus, med närhet till både centrum och gångavstånd till fantastiska stränder. 3Hus vision för området är att plockar upp de värden som stranden, tallskogen och dess omgivningar tillför. Ambitionen är att skapa ett attraktivt bostadskvarter med struktur som gynnar integration samt uppmuntrar till hållbara livsstilar.

Den arkitektoniska idén tar utgångspunkt i platsens förutsättningar. Inspirationen hämtas från befintlig bebyggelse i Åhus med småskalighet, täthet, trämaterial, variationsrikedom och ett fint samspel mellan bebyggelse och grönska. Stilrena fasader knyter ihop kvarteret med den befintliga bebyggelsen, men även med naturen runt omkring.



FAKTA TÄPPET

3Hus projekt omfattar 24 radhus som bygger på våra konceptradhus i modell S (ca 95kvm) samt modell M (ca 113kvm).

Geografi: Åhus
Antal: 24st
Projektstart: Q3-2020
Inflyttning: Q4-2021

Kamikaze Arkitekter

OM OSS

Kamikaze Arkitekter AB är ett medelstort arkitektkontor i Malmö med runt 10 medarbetare. Kontorets storlek och sammansättning gör oss snabbfotade och konkurrenskraftiga gentemot större aktörer på marknaden. Med ett medelstort kontor kan vi hantera såväl små som större och mer komplexa projekt.

Vi har genom åren byggt upp en projektbas på egna meriter. Inte sällan genom att ha blivit utsedda som vinnare i parallellskisser eller markanvisningstävlingar. I tävlingsgenren är vi små men kaxiga, våra konkurrenser är alltid de största och bäst renommerade kontoren.

VERKSAMHET & BESTÄLLARE

Vi har i dagsläget många utvecklingsuppdrag i tidiga skeden, som förtätningsstudier och underlag för detaljplaner i Malmö, Lund och övriga sydsverige. Utöver det arbetar vi med ett brett spektrum av projekt från stadsplaner till lägenhetsinredningar, från vision till projektering.

Våra kunder varierar från de största bygg- och fastighetsutvecklingsbolagen till mindre aktörer och privatpersoner. I dagsläget arbetar vi i projekt med Wihlborgs Fastighets AB, NCC, Skanska, Midroc, Bygginnovation, Serneke Sverige AB och 3HUS säklart. På ramavtalsmarknaden samarbetar vi idag med Eslövs Kommun, Lomma Kommun, Parkering Malmö, LKP Parkering Lund.

Se även vår hemsida www.kamikaze.nu för en fördjupad inblick i våra projekt.

HISTORIK

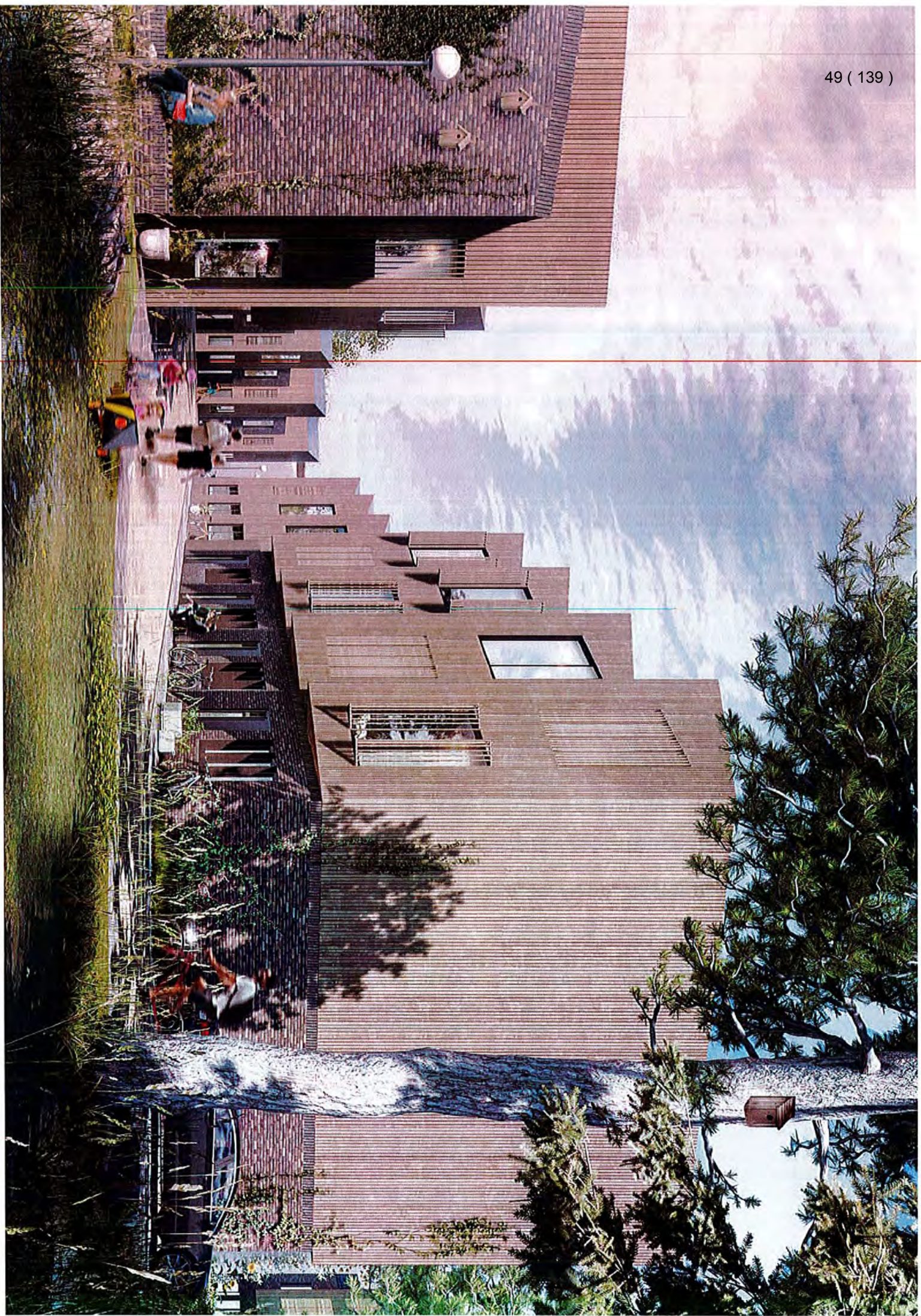
2007 vann tre nytexaminerade arkitekter en parallellskiss om en verksamhetsbyggnad och kontoret startades tillsammans med en äldre mer erfaren arkitekt. Företagets grundidé är att den äldre och den yngre generationens arkitekter möts i en organisation under lika villkor, där nya idéer och erfarenhet kombineras för bästa möjliga resultat. Detta har också visat sig vara kontorets styrka och främsta konkurrensmedel.

UTVECKLING

Vi har de senaste åren expanderat kontoret och består i dagsläget av tio arkitekter med fyra olika nationaliteter. Detta ger oss förutsättningar för en solid verksamhet som fortfarande kan lägga fokus på projektutveckling och skissande i tävlingsformat likväl som projektering av bygghandlingar i små och stora projekt.

Kontorets ambition är att alltid ligga i framkant. Vi gör det genom att förena ny kunskap med beprövad erfarenhet och en ständigt pågående kompetensutveckling. Vi har ett internt fokus på förmågan att driva projekt från tidiga skeden till färdig byggnad, kunskapsöverföring och byggt tekniskt kunnande.







FÖRKLARINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- BEHÅLLNINGSKANT
- REF. SPEL
- REF. KÖRRENING
- REF. VATTENLEDNING
- REF. TELEKABEL
- REF. HÖGSPÄNNINGS- MARKKABEL
- REF. LÅGSPÄNNINGS- MARKKABEL
- REF. ELKABEL
- REF. BELYSNINGSKABEL
- REF. FJÄRRVÄRMELEDNING
- REF. GASLEDNING
- REF. OPTIKKABEL
- REF. LEDNING SOM FÖRUTSÄTTS OCH SLOPAS
- ORIENTERINGSPUNKT
- SKYDDSRÖR
- ELKABEL - LÅGSPÄNNING
- BELYSNINGSKABEL
- TELEKABEL
- OPTIKKABEL

ANMÄRKNINGAR

- [A1] BEFINTLIG JORDVÄRMEANLÄGGNING BRUNN HÖJDJUSTERAS
- [A2] BEFINTLIG JORDVÄRMEANLÄGGNING BRUNN
- [A3] BEFINTLIG KABELSTRÅK FRÅN CARL ENGSTRÖMSSKOLAN
- [A4] BEFINTLIG VATTENSERVISVENTIL
- [A5] BEFINTLIG BRANDPOST HÖJDJUSTERAS OCH RAMAS IN MED TVÅ RADER SKRÄFTSTEN
- [A6] BEFINTLIG VATTENSERVISVENTIL
- [A7] BEFINTLIG TELE-KABEL SÄMS (SKANDOVA)
- [A8] BEFINTLIG TELE-/OPTIKKABEL FLYTTAS AV LEDNINGSGÄRAREN (SKANDOVA)
- [A9] BEFINTLIG TELE-SERVIS (SKANDOVA)
- [A10] BEFINTLIG TELE-SERVIS UR DRIFT RIVS (SKANDOVA)
- [A11] BEFINTLIG OPTIKKABEL SÄMS (SKANDOVA) ÖVER EN STRÄCKA PÅ 40M
- [A12] BEFINTLIG EL-SERVIS (SKRÄFTSTEN)
- [A13] BEFINTLIG EL-SERVIS UR DRIFT RIVS. ENTREPRENÖR SKA KONTAKTA SKRÄFTSTEN INOM RIVNING SÄMS
- [A14] BEFINTLIG EL-SÄMS (SKRÄFTSTEN)
- [A15] BEFINTLIG BR-HÖJDJUSTERAS
- [A16] BEFINTLIG EL-KABEL RIVS OCH ERSÄTTS MED NYA I NYTT LÄGE (SKRÄFTSTEN)
- [A17] BEFINTLIG EL-KABEL FRÅN CARL ENGSTRÖMSSKOLAN HÖJDJUSTERAS
- [A18] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm & OPTIK 15T 100mm
- [A19] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm & OPTIK 15T 100mm
- [A20] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm
- [A21] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm & OPTIK 15T 100mm
- [A22] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm OPTIK 15T 100mm
- [A23] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm OPTIK 15T 100mm
- [A24] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm & OPTIK 15T 100mm
- [A25] 35T SKYDDSRÖR, EL 35T, 100mm
- [A26] BEFINTLIG SPELBRUNN HÖJDJUSTERAS
- [A27] BEFINTLIG TELE KABEL RIVS OCH ERSÄTTS MED NY OPTIKKABEL, SKANDOVA

HÄNVISNINGAR

- SE VA-PLAN FÖR YTTERLIGARE DETALJER AVSEENDE BEFINTLIGT OCH NYTT VA
- SÄMLIGA LEDNINGSGÄRARE SKA KONTAKTAS INOM ARBETE MED GÄRARS LEDNINGSGÄRARE UTÖRS
- SE ENA RITNING REDOVISAR VA SÖD I NYA DAG-, SPEL- OCH VATTENLEDNINGAR. INSLÄTT PLAN ÄR FÖR VA-LEDNINGAR REDOVISAS FÖR INFORMATION ANGÅENDE LEDNINGSTYP, SPÄNNING OCH SÄMS VATTENÄRMSHÖJDER HÄRNAS TILL VA-PLÅN

KOCHNATSYSTEM
- SVAR REF 99 3.3.30
HÖJDJUSTERING
- RH2000

SKALSTOCK
0 5 10 15 20 25 30
Proportional skala A3 1:400

BYGGHANDLING	
KV. GÅSEN	
ESLÖVS KOMMUN	
 ESLÖVS KOMMUN	 TYRENS
© Mått och Skattekort	
UPPGIFTS NR 283363	PLÅN NR R. HÅNGBLEBEN
2020-12-04	
MAGNUS WALLIN	

EXPLOATERINGSOMRÅDE
BEFINTLIGA LEDNINGAR &
PLANERADE LEDNINGAR

SKALA	1:400 (A3)	NUMMER	102E6001	BYGGHANDLING
-------	------------	--------	----------	--------------

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom left corner of the drawing.

**Beslut om granskning av detaljplan för Sebran
38, Eslövs kommun**

3

KS.2017.0442

2022-03-3030

Torsten Helander

+4641362995

torsten.helander@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om granskning av Detaljplan för Sebran 38, Eslövs kommun

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 27 februari 2018 § 26 fastighetsägaren till Sebran 38 positivt planbesked för att pröva ett nytt bostadshus. Ett planförslag har varit på samråd under tiden den 8 mars 2021 – 8 maj 2021 för att bereda sakägare och myndigheter tillfälle att inkomma med synpunkter. Inkomna synpunkter och kommunens kommentarer till dessa redovisas i en samrådsredogörelse. Inkomna yttranden berör framför allt buller, dagvatten- och skyfall samt utformning. Planförslaget har kompletterats och marginellt justerats med hänsyn till dessa frågor.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att återremittera ärendet den 29 mars 2022 § 40 med anledning av felskrivningar i planförslaget gällande höjderna. Hörndelen av huset har fått en justerad byggnadshöjd från 19,5 till 20 meter. I nordost har total höjd 12 meter ersatt de felaktiga total- och byggnadshöjderna 15 respektive 8 meter. I sydväst har byggnadshöjden 17,5 meter ersatt de felaktiga total- och byggnadshöjderna 19,5 respektive 14 meter.

Beslutsunderlag

Plankarta Sebran 38, granskning 22-04-26

Planbeskrivning Sebran 38, granskning 22-04-26

Samrådsredogörelse 22-04-26

Bullerutredning, Sweco, Sebran 38

Gestaltning mm Lokal XXX Arkitekter, Sebran 38

Miljöteknisk markundersökning, Contractor Areco, Sebran 38

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Sebran 38

Beredning

Planen har beretts med hjälp av kommunens anlitade plankonsulter. Tomten ligger i korsningen Västerlånggatan/Repslagargatan. Den är sedan länge bebyggd med ett mindre gatuhus och en likaså liten verkstadsbyggnad på gården. Planförslaget ger en högre exploatering än gällande plan och medger därmed en bättre ekonomi och ett

troligare genomförande. Tomten ligger i ett hörnläge och bebyggs för att sluta an till bebyggelsen norrut i kvarteret på traditionellt stenstadsmaner, fasad möter trottoar. Detta skärmar det inre av kvarteret från den trafikerade Västerlånggatan och sluter kvarterets hörn. Tomten och gården är trång och uteplatser lokaliseras därför till takytor samt i en upphöjd gård över parkering i bottenvåning, som tack vare upphöjningen ändå kan nås av sol framåt kvällen. Fastigheten ligger omedelbart norr om kvarteret Stenbocken och öster om fastigheten Sebran, för vilka båda planuppdrag också finns.

Förslag till beslut

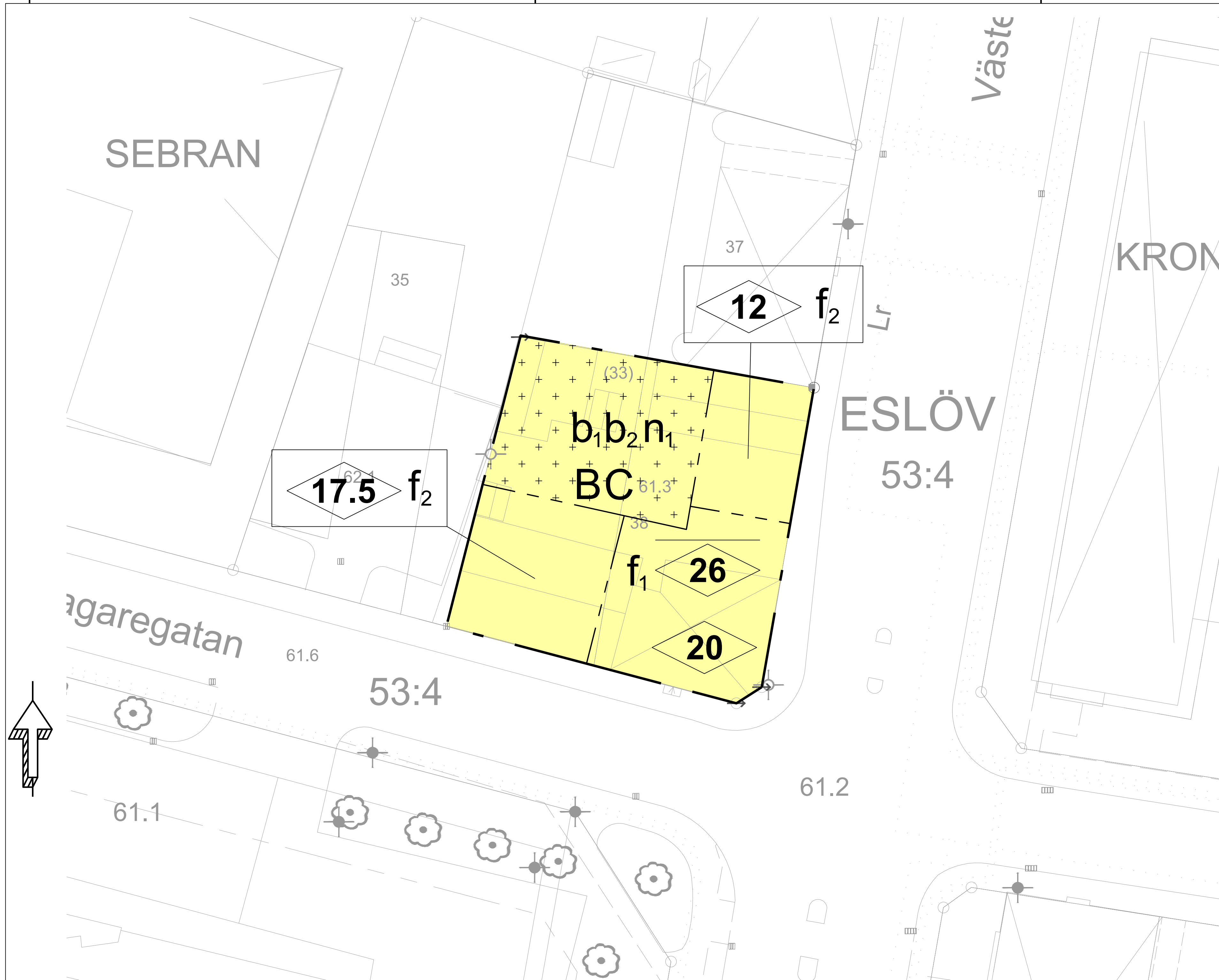
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sända *Detaljplan för Sebran 38, Eslövs kommun*, på granskning under perioden den 10 maj till 10 juni 2022.

Beslutet skickas till

Rezniqi § Fastighet, Repslagargatan 12, 24132 ESLÖV
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

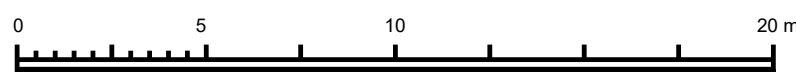
Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Katarina Borgstrand
Chef tillväxtavdelningen
Kommunledningskontoret



PLANKARTA

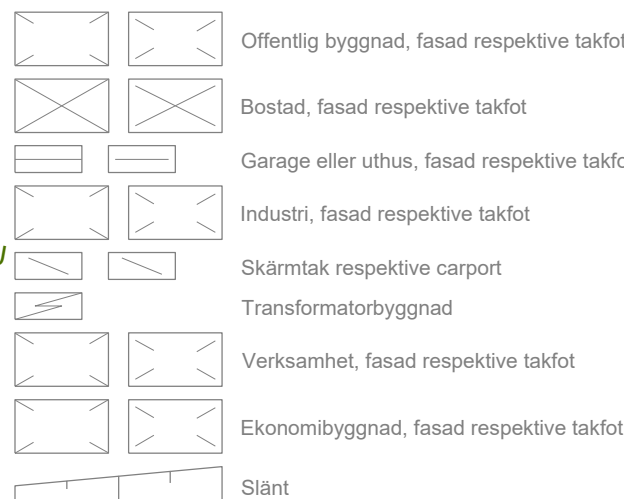
Skala: 1:200 (A1)



Teckenförklaring

Rännstensbrunnar
Rännstensbrunn, okänd
Rännstensbrunn, gjutjärn
Gränspunkt
Gränspunkt
Gränslinje
Användnings- eller kvartersgräns
Fastighetsgräns
Egenskapsgräns
Markanordning, punkt
Trappil
Byggnad, linje
Bostad
Bostad, Skydd linje
Verksamhet
Uthus; Garage
Offentlig byggnad; Samhällsfunktion
Tillbyggnad, Husliv
Byggnadstillbehör, linje
Skärmtak
Trappa

Markanordning, linje
Häck
Hägnadslinje
Murskant
Staket
Stödmur
Ledningsanordning
W Elanordning, Belysningsstolpe
Ledning, linje
Elledning, Skåp
Mark, punkt
Lovräd
Väggkant, linje
Kantsten
Rättighetsområden
Ledningsrätt
Rättigheter begränsningslinje
Ledningsrättsgräns



Grundkartan är uppdaterad i februari 2022 på grundval av
Eslövs kommuns primärkarta.
Fastighetsredovisningen avser förhållandena i februari 2022

Johan Järnström
Mätningssingenjör
Miljö och Samhällsbyggnad
Referenssystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH 2000

Plankarta upprättad av:
Josefin Franzén
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Radar Arkitektur och Planering AB

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrumverksamhet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+	Endast komplementbyggnad får placeras
0.0	Högsta nockhöjd i meter
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 Hörnet ska utformas med en hörnavskärning i minst 1 ½ våning
 f_2 Takterass ska uppföras

Bottenvåning mot gata ska vara glasad till 50%

Fasad mot gata ska utformas i tegel med inslag av mönstermurning

Särskild vikt ska läggas vid utformning av tak och takfot

Balkonger får inte kraga ut över gata

Enskilda bostäder större än 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida

Loftgång och balkong får uppföras inom kvartersmark. Loftgång får inte uppföras mot gata

Byggnadskroppens fasad och tak ska ges en vertikal verkan

Balkonger får inte glasas in

Bottenvåning ska vara markerad och ha en höjd om minst 3,8 meter

Minst två entréer ska finnas mot gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_1 Marken ska överbyggas med ett planterbart bjälklag
 b_2 Ytan ska utföras nedsänkt för att möjliggöra en skyfallsyta för hantering av tillfällig översvämning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bottenvåning mot gata ska utföras upphöjd minst 20 cm över gatan för att undvika inträngande skyfallsvatten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska uppföras radonskyddad

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

n_1 Parkering får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Villkor för startbesked

Startbesked för byggnad får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Uppllysningar

Tomtindelning fastställd 1975-11-25 för kvarteret 111 Sebran i Eslöv i Eslövs kommun upphävs för fastigheten Sebran 38

Inom planområdet ska dagvatten fördröjas och renas. Minst 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta bör fördröjas

 ESLÖVS KOMMUN	Till planen hör: ■ Plankarta ■ Planbeskrivning ■ Fastighetsförteckning ■ Samrådsredogörelse	
	Detaljplan för Sebran 38 Eslövs kommun Skåne län	
Upprättad 2022-04-26 KS.2017.0442		☐ Samrådshandling ☒ Granskningshandling ☐ Antagandehandling
Katarina Borgstrand Chef Tillväxtavdelningen Kommunledningskontoret Mikael Vallberg Planchef Torsten Helander Planarkitekt		PLANFÖRFARANDE ■ Standardförfarande ☐ Utökad förfarande ☐ Förenklat förfarande
Antagen av (Beslutande instans) Laga kraft Antagandedatum		

TRAFIKBULLERUTREDNING

LOKAL XXX ARKITEKTER AB

KV. Sebran i Eslöv

UPPDRAGSNUMMER 13012359



2020-11-06

MALMÖ AKUSTIK
HANDLÄGGARE
GRANSKARE

Sweco Environment AB

Christian Höglund
Karl-Axel Johansson

Innehållsförteckning

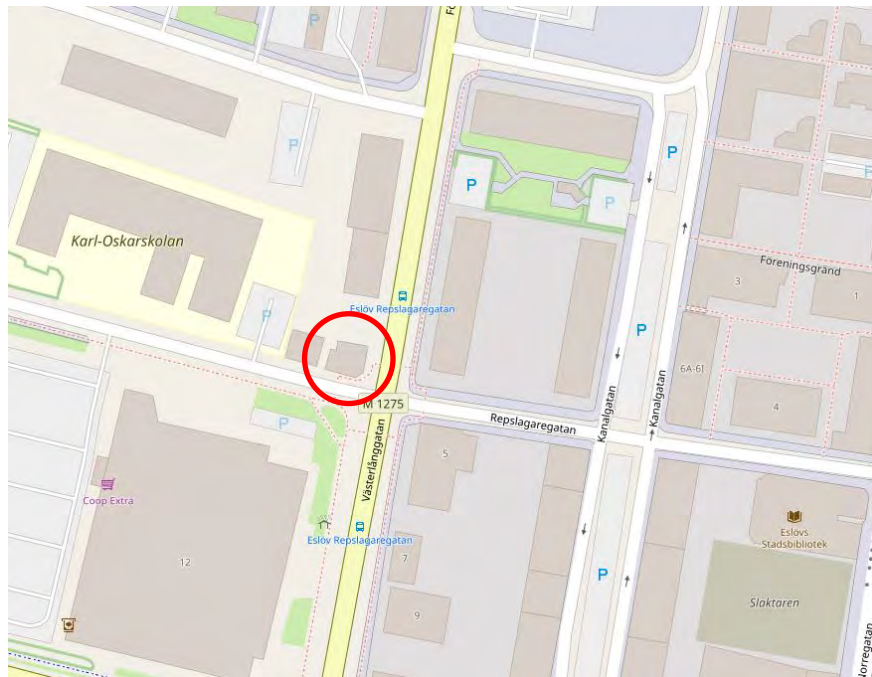
1	Inledning och bakgrund	1
2	Underlag och förutsättningar	2
2.1	Trafikuppgifter	2
2.2	Underlag	3
3	Riktvärden	4
3.1	Bedömningsgrunder: Förordningen om trafikbuller vid bostäder: SFS 2015:216	4
3.2	Uttrycksförklaring	4
4	Beräkningsmetod	5
5	Resultat och Bilagor	6
6	Analys	7
6.1	Riktvärde vid fasad	7
6.2	Riktvärde uteplats	9
7	Slutsats	9

Bilagor

Namn	Ekvivalent/maximal ljudnivå	År
Bilaga 1	Ekvivalent ljudnivå	2040
Bilaga 2	Maximal ljudnivå dagtid 06-22	2040
Bilaga 3	Maximal ljudnivå nattetid 22-06	2040

1 Inledning och bakgrund

Sweco har av fått uppdraget att inför detaljplanläggning av Kv. Sebran i Eslöv utreda trafikbuller på den tilltänkta fastigheten, se Figur 1. Befintliga byggnader på fastigheten ska rivas. Syftet med utredningen är att kartlägga bullersituationen för år 2040 med ny bebyggelse.



Figur 1. Översikt av aktuell fastighet. Fastighet markerat i rött. Källa: Open streetmap bidragsgivare.

2 Underlag och förutsättningar

2.1 Trafikuppgifter

Trafikdata för vägar i har tagits fram av Sweco Society. Hastighet och vägbredd för väg 1-3 är hämtad från NVDB¹. Trafikdata som använts i beräkningsmodellen redovisas i Tabell 1 med indexering i Figur 2.

Tabell 1. Trafikdata som använts i beräkningsmodellen.

Index	Vägsträcka	2040 ÅDT	2040 tung trafik %	Hastighet
1	Repslagargatan	2000	4%	30
2	Västerlånggatan	6500	5%	40
3	Vikingavägen	700	3,5	30



Figur 2. Indexering av vägar som använts i beräkningsmodellen. Röd markering visar Sebran 38. Källa: Open streetmap bidragsgivare.

¹ <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>, hämtad 2020-03-30

2.2 Underlag

Kartunderlag i form av fastighetskarta, vägar och ny bebyggelse har tillhandahållits av Lokal XXX arkitekter i DWG-format 2020-10-13. Samma underlag har använts för att höjdsätta den nya bebyggelsen, som består av ett flerfamiljshus med maximalt åtta våningsplan, se Figur 3. Ingen markmodell har använts då området är platt.



Figur 3. Översikt av ny bebyggelse. Källa: Lokal xxx Arkitekter, Eslöv, Kv. Sebran 38. Förslag till nybygge, sektion B -B; C -C med fasader. Eslöv, 2017-05-25

Närliggande byggnader som är relevanta för ljudspridningen har höjdsatts med hjälp av Google Earths 3D-vy. Övriga byggnader i området har schablonmässigt satts till 6 m. Ett våningsplan har beräknats som tre meter.

3 Riktvärden

3.1 Bedömningsgrunder: Förordningen om trafikbuller vid bostäder: SFS 2015:216

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller följande riktvärden för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:
 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

3.2 Uttrycksförklaring

Bostadsrum: rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Ekvivalent ljudnivå: en medelljudnivå för spårtrafik och vägtrafik.

Frifältsvärde: en ljudnivå som inte påverkas av reflexer från den egna fasaden.

Maximal ljudnivå: en ljudnivå för spårtrafik och vägtrafik av den mest bullrande fordonstypen med tidsvägning F.

Reflexbidrag: Inkludering av definierat antal ljudreflexer i beräkningar.

Uteplats: en iordningställd yta avsedd för vistelse utomhus.

Dämpad sida: där dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiger 55 dB och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dB nattetid.

För vidare bedömningsgrunder bedöms Boverkets promemoria *Frågor och svar om buller* 2016-06-01² som tillämplig.

² <https://www.boverket.se/contentassets/f1e418c7920a4aff8f79fc774d2a5c4e/fragor-och-svar-om-buller.pdf>, hämtad nov 2019.

4 Beräkningsmetod

Beräkningarna är genomförda enligt Nordiska beräkningsmodellen för buller från vägtrafik, Naturvårdsverkets rapport 4653. Vid beräkningar har programmet Cadna/A version 2019 MR 2 använts för att tillämpa beräkningsmodellen.

Beräkningsmodellen för vägtrafikbuller har en giltighet på avstånd upp till 300 m från vägen. Noggrannheten bedöms till +/- 3 dB på 50 m avstånd och +/- 5 dB på 200 m avstånd. Förutsättningen gäller vinkelrätt mot väg under neutral eller måttliga medvindsförhållanden, dvs 0–3 m/s eller vid motsvarande temperaturgradienter. För beräkning av spårburen trafik bedöms noggrannheten till cirka ± 3 dB på avstånd upp till 300–500 m.

Marken i modellen är beräknad med hård mark.

Maximala ljudnivåer dagtid från vägtrafik har beräknats som femte högsta passagen per timme mellan kl. 06-22.

Maximala ljudnivåer nattetid från vägtrafik har beräknats som femte högsta passagen mellan kl. 22-06.

5 Resultat och Bilagor

Analys av hur resultaten av beräkningarna kan tillämpas och tolkas redovisas nedan under analysavsnittet. Resultaten presenteras som ljudutbredningskartor i medföljande bilagor listade nedan.

Namn	Ekvivalent/maximal ljudnivå	År
Bilaga 1	Ekvivalent ljudnivå	2040
Bilaga 2	Maximal ljudnivå dagtid 06-22	2040
Bilaga 3	Maximal ljudnivå nattetid 22-06	2040

6(9)

TRAFIKBULLERUTREDNING
2020-11-06

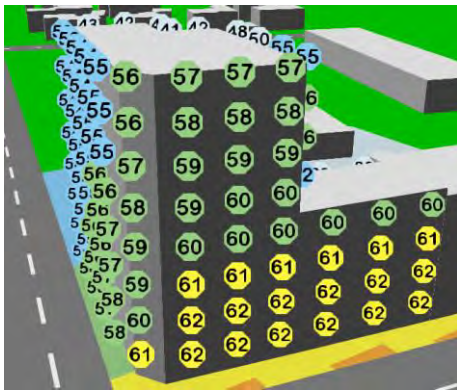
KV. SEBRAN I ESLÖV

6 Analys

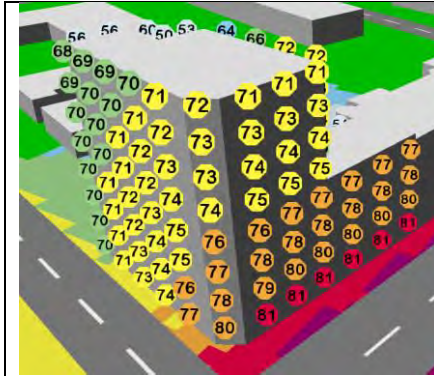
6.1 Riktvärde vid fasad

Riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids på den östra fasadsidan som vetter mot Västerlånggatan. Dämpad sida måste tillämpas vid bostäder som har en ljudnivå över 60 dBA i ekvivalent ljudnivå vid fasad, detta innebär genomgående lägenheter där hälften av bostadsrummen måste vara vända mot en sida som underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid, se Figur 7 och Figur 8.

Alternativ kan bostäder om högst 35 kvm planläggas eftersom samtliga fasadjudnivåer underskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå.



Figur 4. Ekvivalent ljudnivå. Dämpad sida måste tillämpas där 60 dBA överskrids vid fasad.



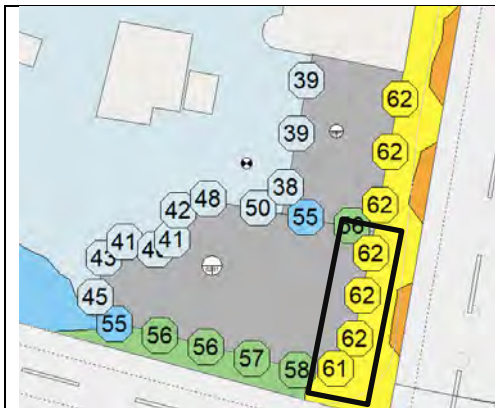
Figur 5. Översikt av maximala ljudnivåer 06-22.



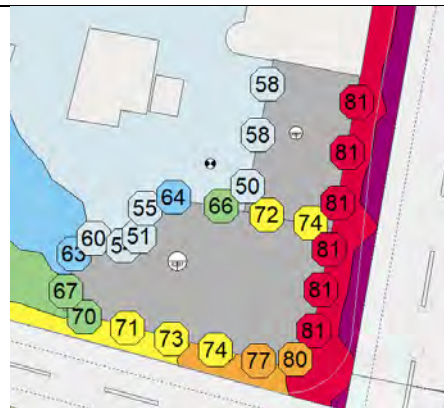
Figur 6. Översikt av maximala ljudnivåer 06-22.

Beroende på bostädernas planlösning kan dämpad sida vara svår att tillämpa på vissa delar av byggnaden, se svart ruta i Figur 7. Istället för dämpad sida kan lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter planläggas på fasadsidor som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå men som innehåller 65 dBA

Riktvärdena för dämpad sida innehålls på fasadsidor som vetter mot innergården, se Figur 7 och Figur 8.



Figur 7. Överblick av ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Riktvärde 60 dBA eller 55 dBA för dämpad sida. Se svart markering för problematisk dämpad sida.



Figur 8. Överblick av maximala ljudnivåer nattetid 22-06 vid fasad. Riktvärde 70 dBA för dämpad sida.

6.2 Riktvärde uteplats

Riktvärde för enskild uteplats innehålls på byggnadens fasaddelar som vetter in mot innergården, se grön markering i Figur 9. Detta gäller för både ekvivalent och maximal ljudnivå.

En gemensam uteplats kan anläggas på markplan inom grön markering i Figur 10. Om alla bostäder har tillgång till en gemensam uteplats som innehåller gällande riktvärden behöver inte varje bostads enskilda uteplats innehålla aktuella riktvärden



Figur 9. Översikt av var enskild uteplats på fasad kan placeras. Grön markering innebär att enskilda uteplatser kan placeras på fasaden.

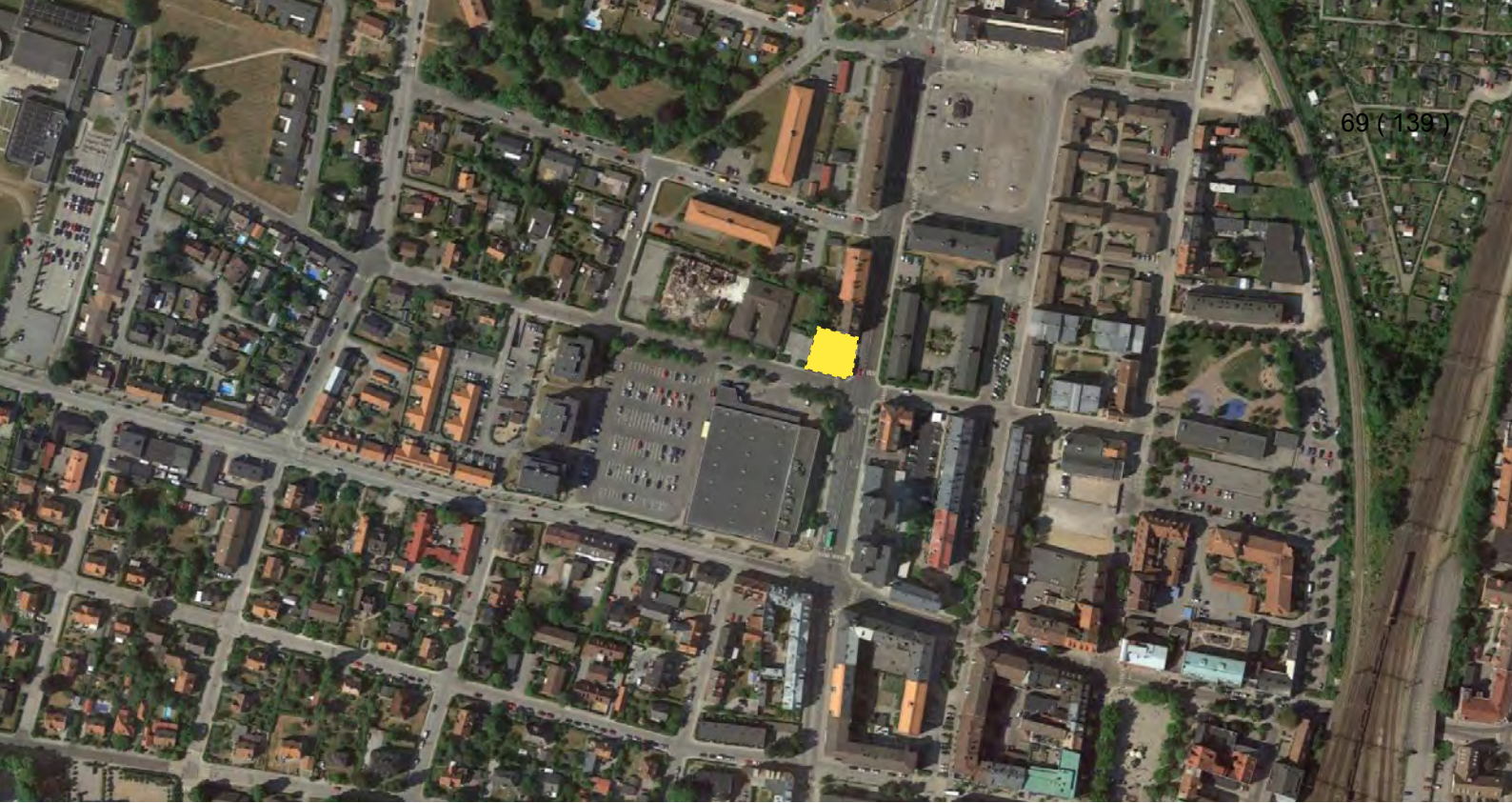


Figur 10. Se grön markering för översikt av yta där gemensam uteplats kan placeras.

7 Slutsats

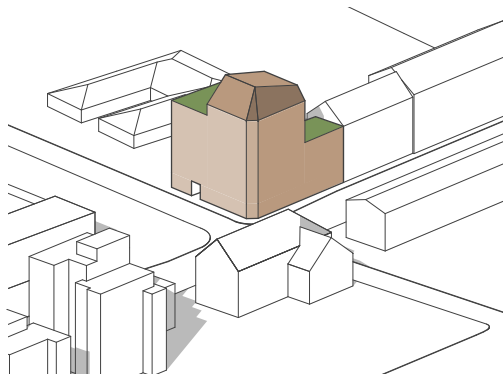
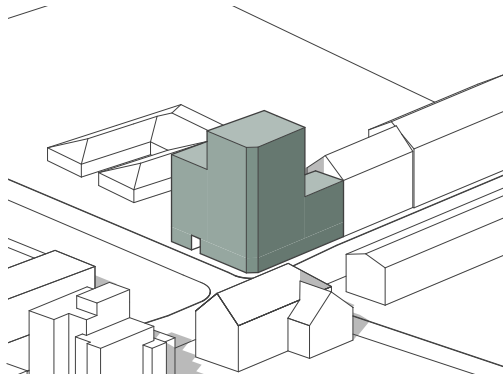
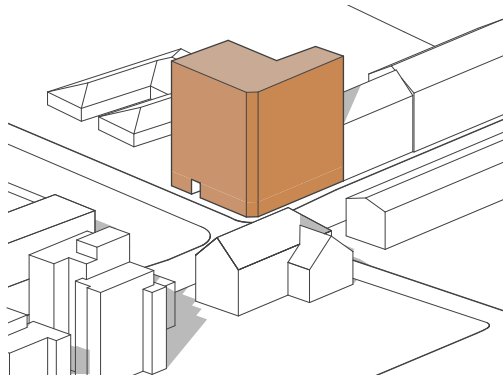
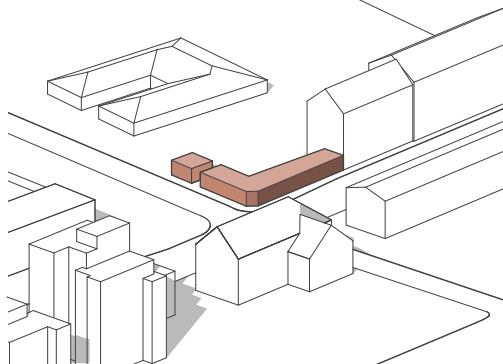
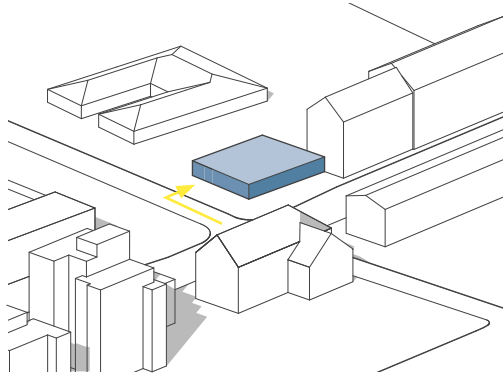
Bostäder kan anläggas i Kv. Sebran om en dämpad sida används vid bostäder som överskrider riktvärdet för 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om detta ej är möjlig att tillämpa på grund av planlösningen i bostäderna kan även lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter planläggas där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids.

Enskilda uteplatser kan generellt placeras på fasadsidor som vetter mot innergården. Även en gemensam uteplats kan placeras på markplan på innergård. Om alla boende har tillgång till en gemensam uteplats behöver inte riktvärdet för enskilda uteplatser klaras.



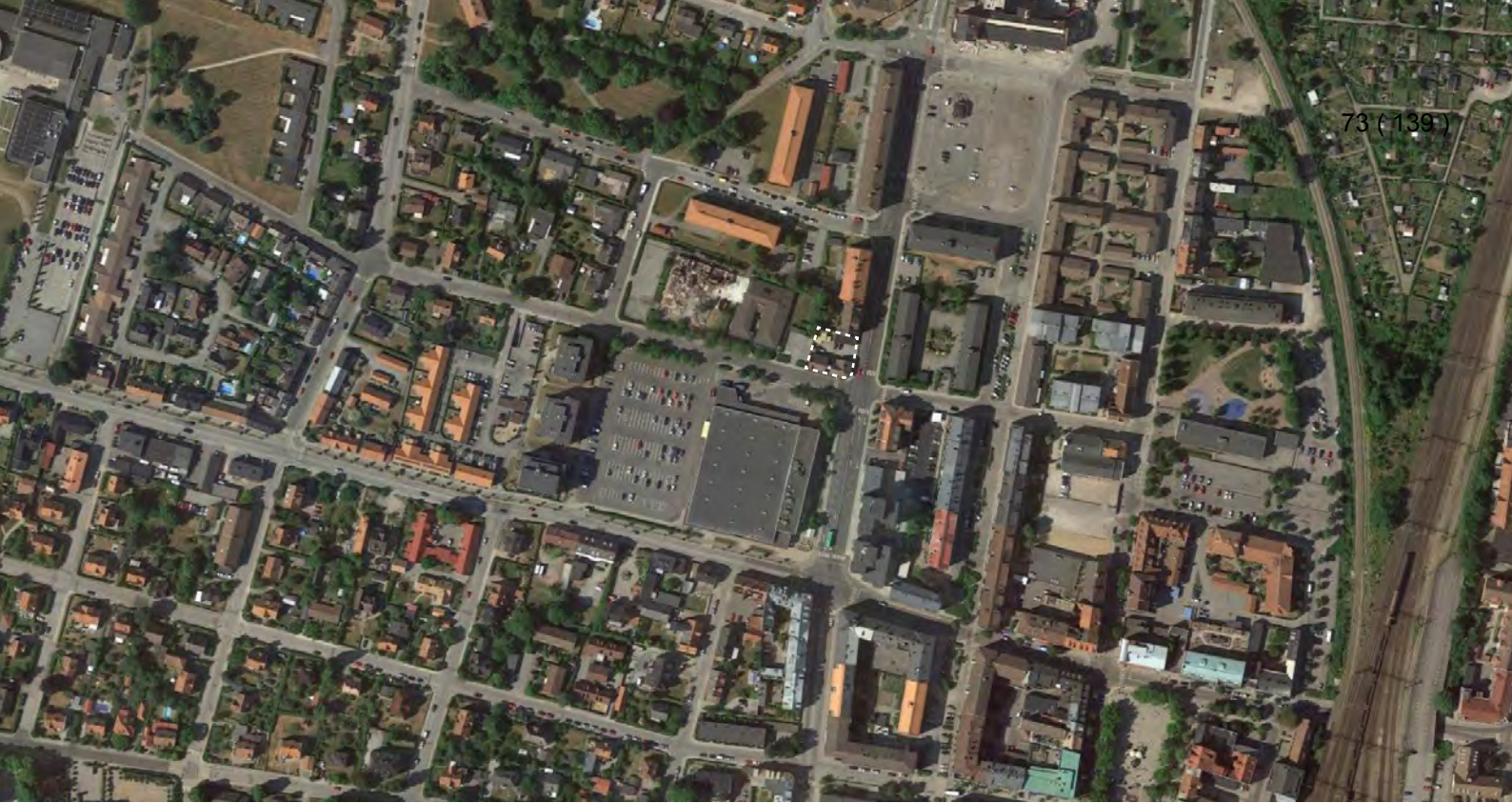
Gestaltningssmässiga överväganden

Kv Sebran 38







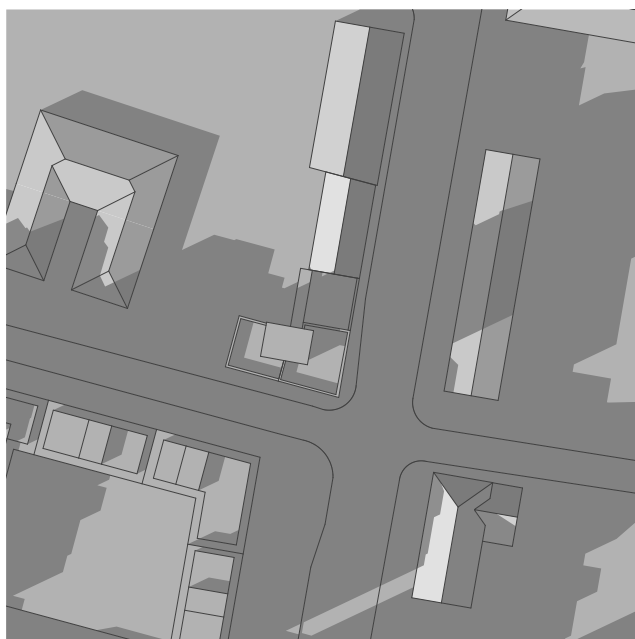
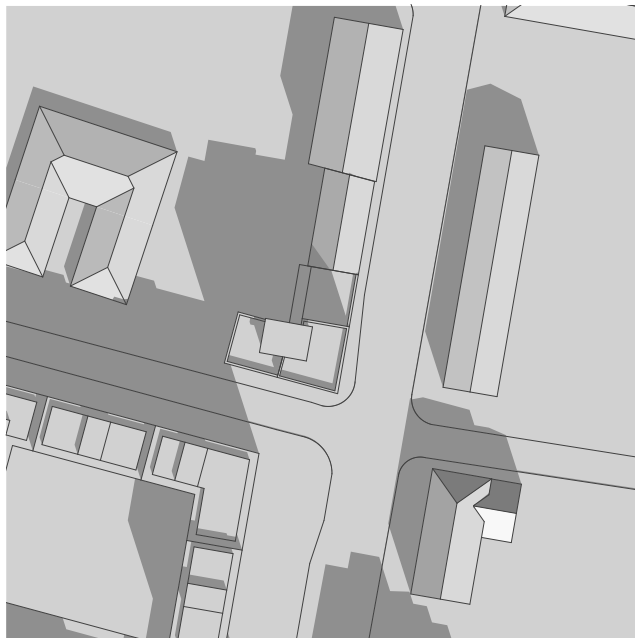
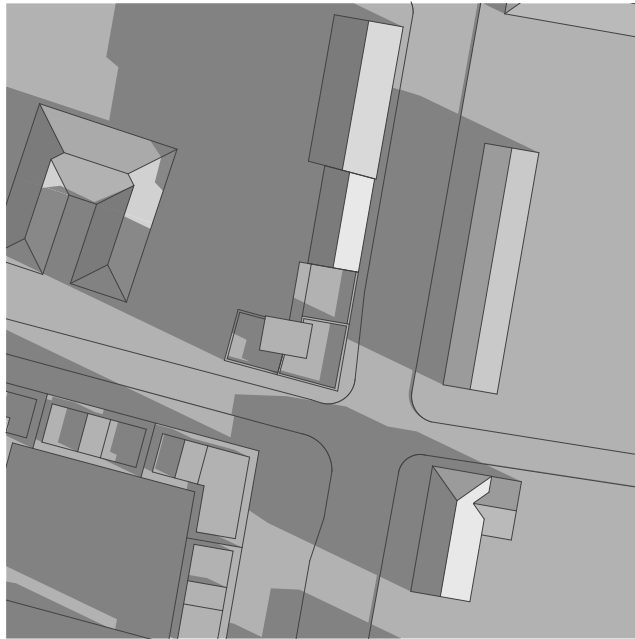


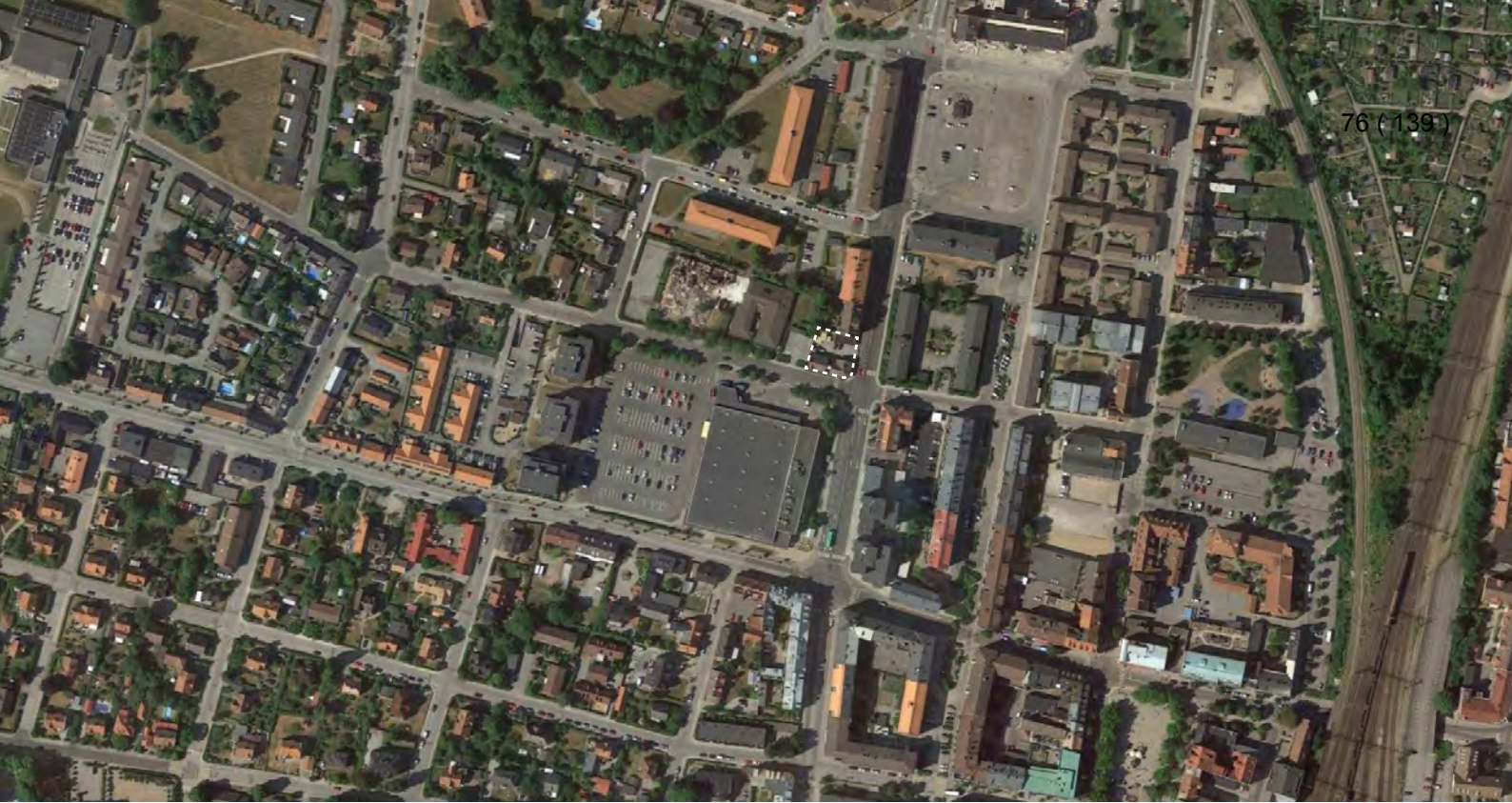
73 (139)

Sol - Skuggstudie

Kv Sebran 38

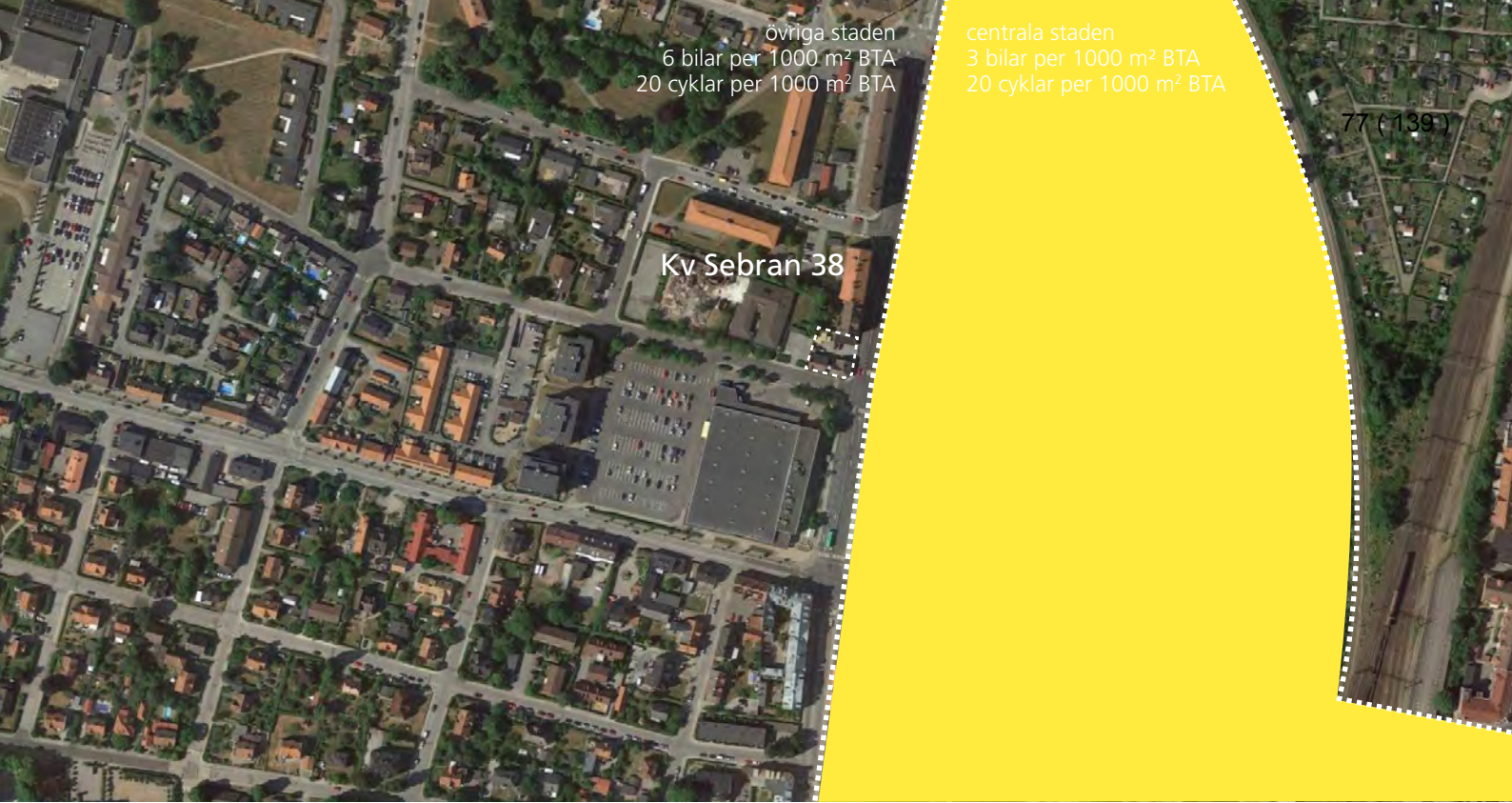






Parkeringsutredning

Kv Sebran 38



övriga staden
6 bilar per 1000 m² BTA
20 cyklar per 1000 m² BTA

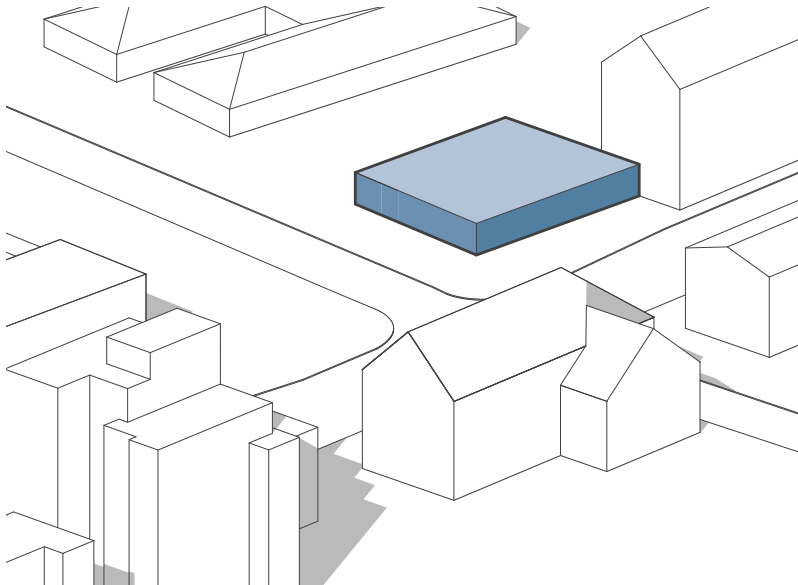
centrala staden
3 bilar per 1000 m² BTA
20 cyklar per 1000 m² BTA

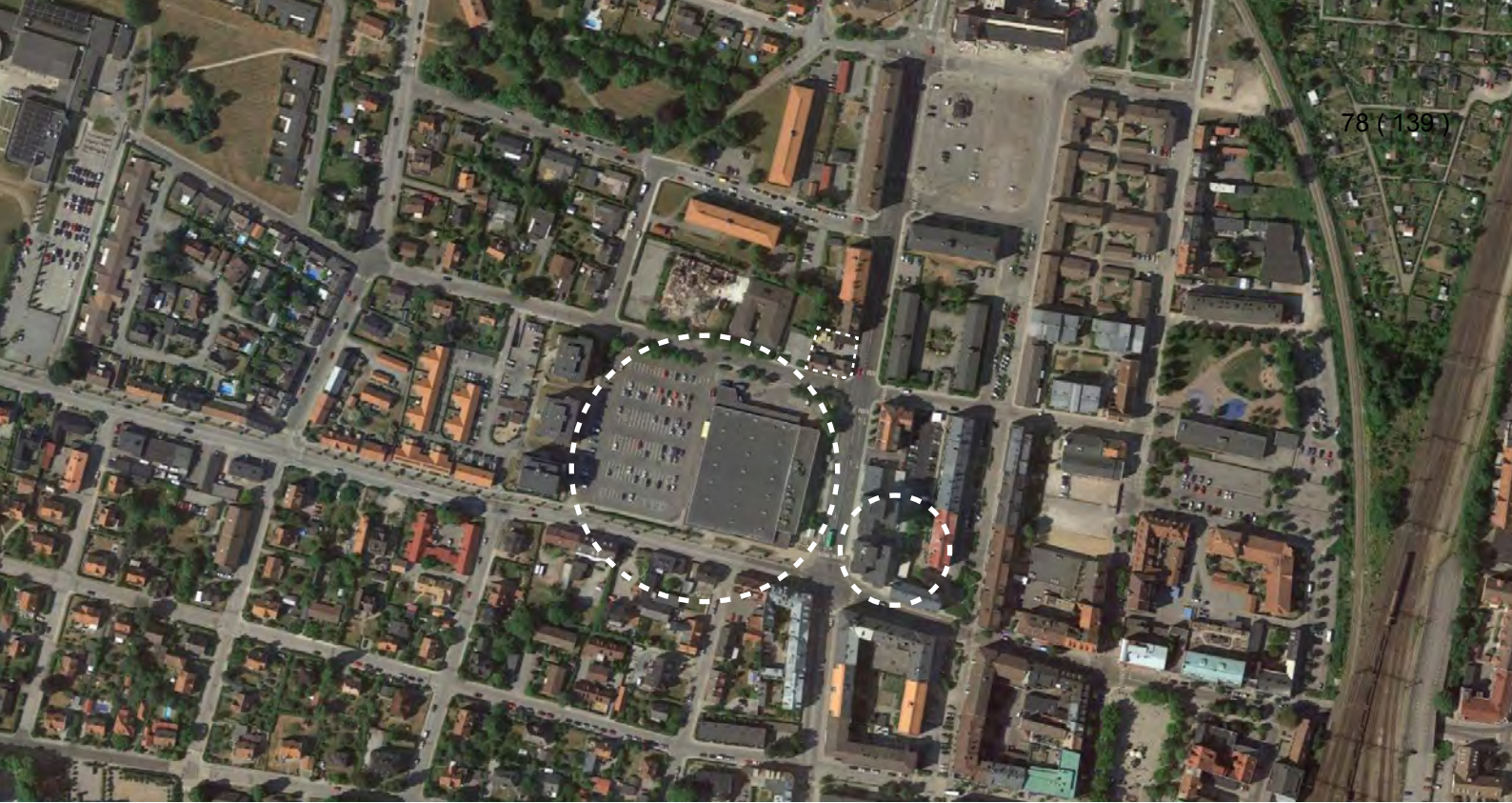
Kv Sebran 38

77 (139)

Kvarteret Sebran är beläget i utkanten av Eslövs centrum och nära Eslövs station.
I centrala Eslöv finns ett relativt stort utbud av butiker, restauranger och service.
I närliggande kvarter finns även livsmedelsbutik och restauranger.

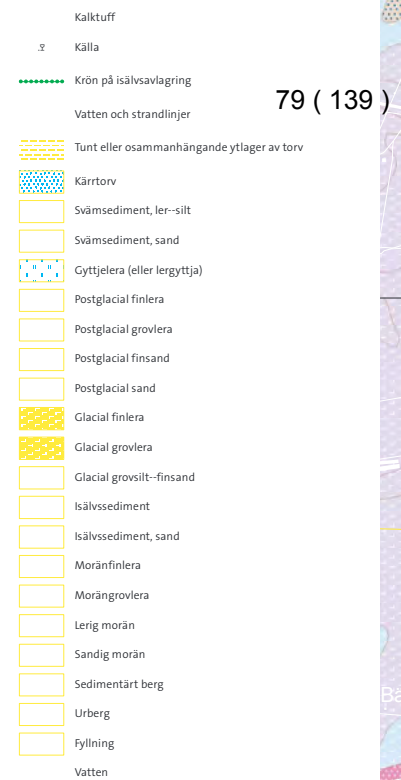
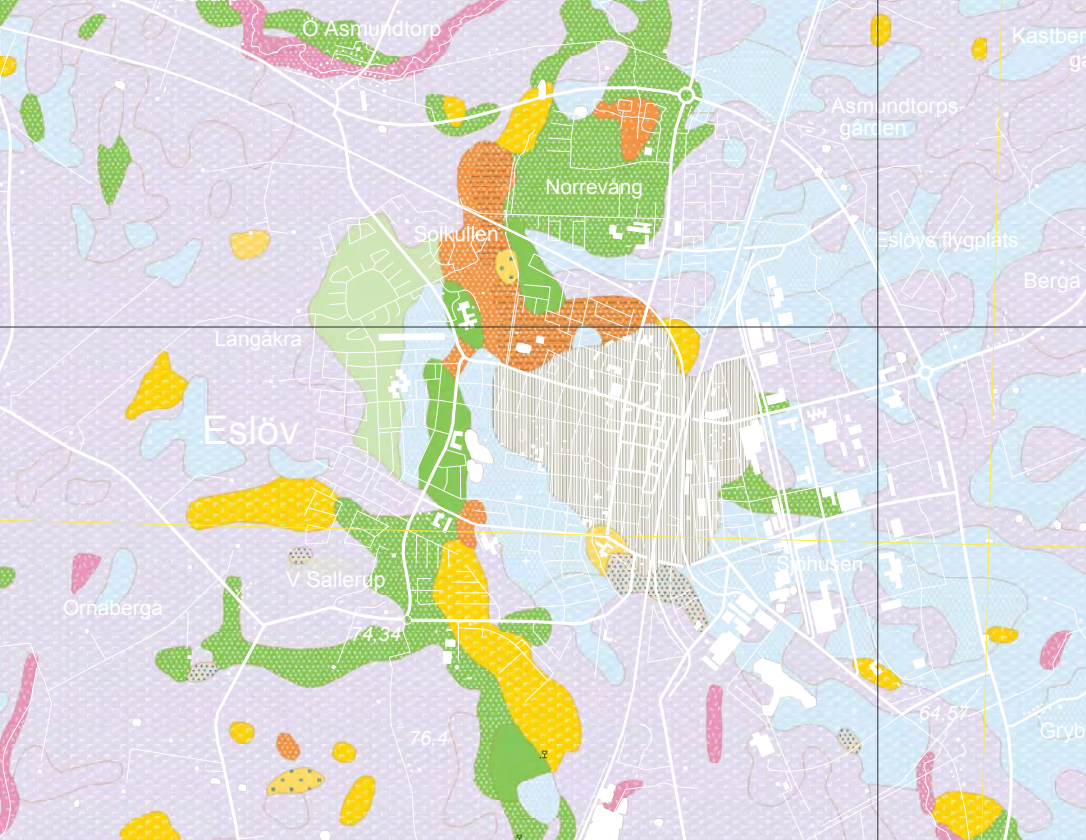
Förutsättningarna att arbeta och bo inom kvarteret utan bil är hög med hänsyn till närheten till centrum, befintligt utbud av handel och service i närområdet samt närheten till hållplatser för stadsbuss, regionbuss samt tåg för regionala resor.
Det ger goda möjligheter att genom förtätning skapa en effektiv och långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.





Geotekniska förutsättningar

Kv Sebran 38



79 (139)

Inga undersökningar har utförts då tomten till stor del är bebyggd.
Geotekniska undersökningar behöver därför utföras inför en framtida projektering när dessa byggnader är rivna.
Vid framtida upprättande av bygghandlingar, då byggnaders och anläggningars slutgiltiga utformning är beslutad, inarbetas resultatet av denna i den byggnadstekniska beskrivningen.

ALLMÄNNA GRUNDLÄGGNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
Grundläggningsförutsättningarna för grannfastigheten Kv Stenbocken bedöms generellt som mycket goda.

I "Överiktligt Projekterings PM Geoteknik", upprättad av Sweco Civil AB, Malmö Geoteknik, för det intilliggande Kvarteret Stenbocken fastslår man att "byggnader i upp till 5 våningar bedöms kunna grundläggas utan några speciella geotekniska förstärkningsåtgärder".

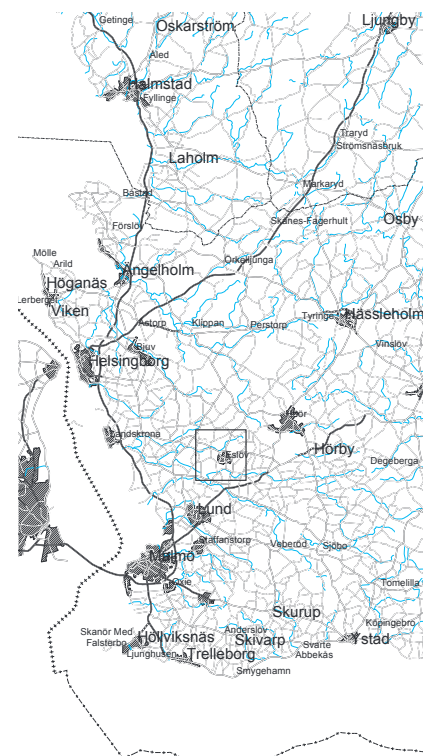
En högre byggnad måste därför anses behöva andra grundläggningsåtgärder, exempelvis pålning likt den grundläggningsmetod som utförts i Kv Timmermannen 16 som är belägen mindre än 100 meter från Sebran 38.

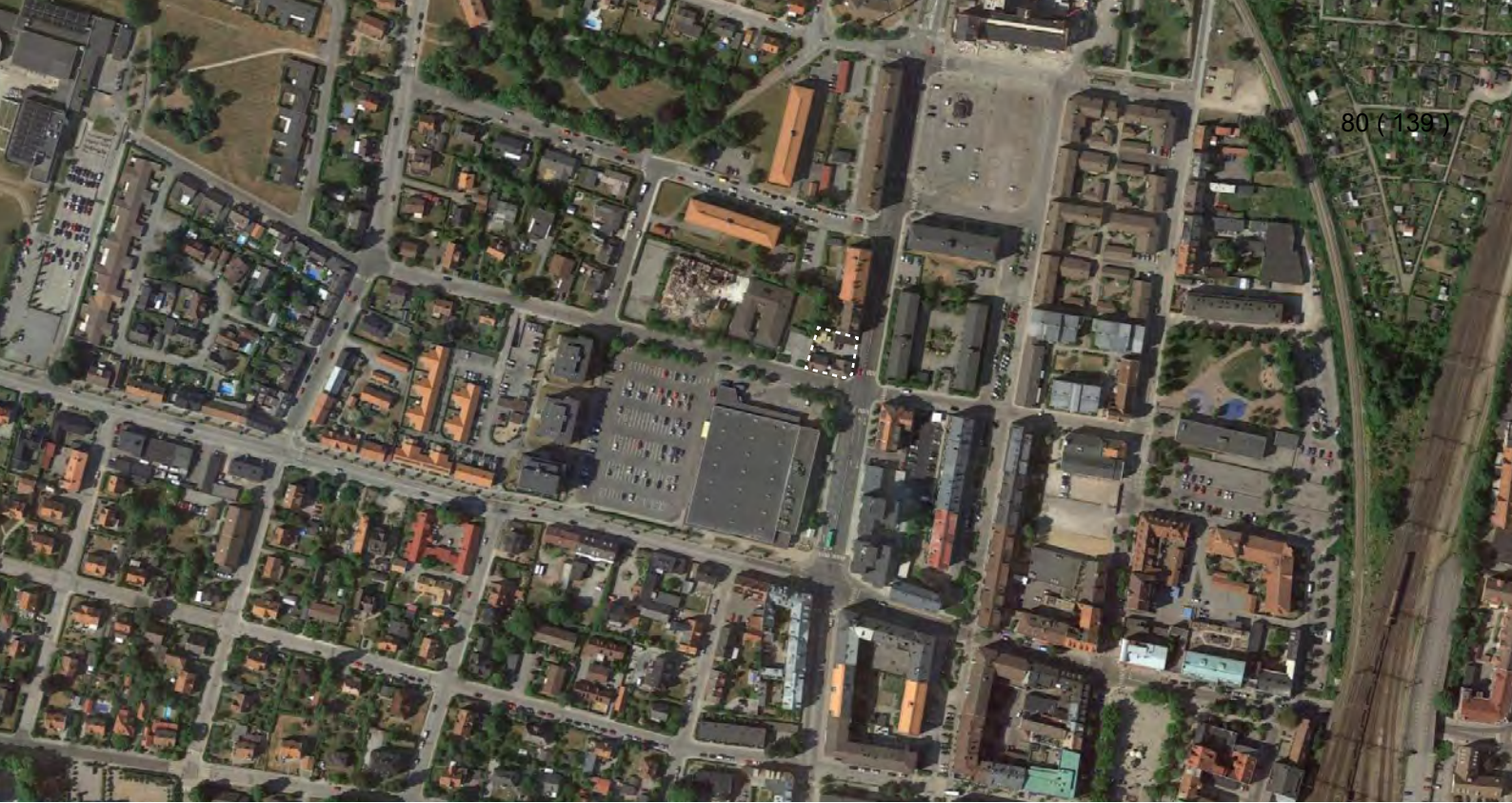
Slutgiltigt val av grundläggningsmetod tas i samråd med konstruktör och geotekniker.

MARKRADON

Markradonmätning är ej utförd och måste därför utföras
Markradonmätningar utförda i närheten klassas som normalradonmark och det är därför är det rimligt att anta att radonskyddande åtgärder kommer att behöva utföras i en framtida projektering.

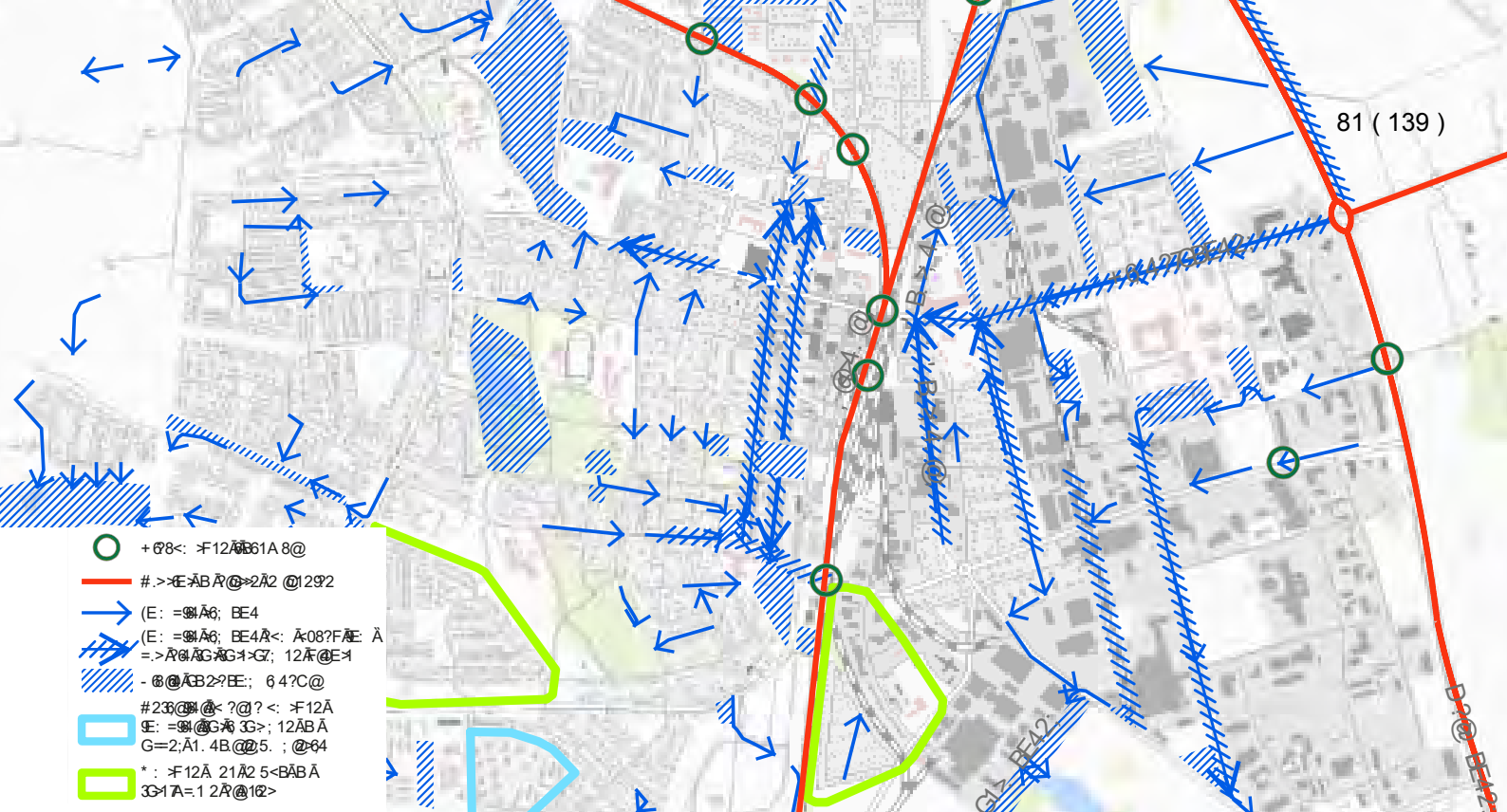
Vid normalradonmark, radonhalt i jordluften ca 10 000 till 50 000 Bq/ m3, ska radonskyddat byggnadsutförande tillämpas.





Dagvatten och skyfall

Kv Sebran 38



Kv Sebran 38

dagvatten & skyfall

DAGVATTEN & SKYFALL

Översiktsplanen betonar vikten av att Eslövs kommun arbetar fram en VA-plan som tar sig an befintlig och framtida översvämningsproblematik. De pågående klimatförändringarna kommer att förvärra översvämningsproblematiken..

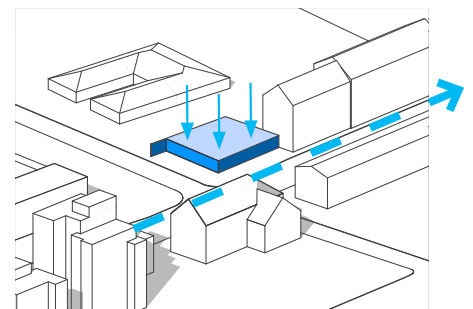
Eslövs stad har platser som drabbas av översvämningar och har ett dagvattensystem med begränsad kapacitet.

Delar av Eslöv har kombinerade system där dagvatten leds tillsammans med avloppsvatten.

Dessa kombinerade system åtgärdas fortlöpande av VA SYD.

Med skyfallskartering som underlag, har en översiktlig strategi- och åtgärdsplan för hantering av skyfallsvatten och dagvatten arbetats fram.

Planen pekar ut lämpliga ytor som bör reserveras för öppen hantering av dagvatten och skyfall, samt lämpliga rinnvägar dit vatten leds för att undvika skador på fastigheter eller strategiskt viktiga platser. Se illustration ovan.



SÄNKA PARKERINGEN

Den tänkta parkeringsytan sänks i förhållande till omgivande mark, för att fungera som "tillfälligt översvämningsmagasin".

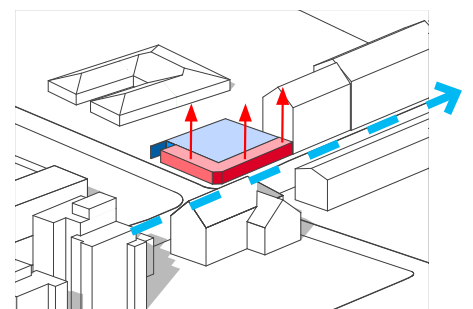
I det aktuella projektet definierar vi två sätt att angripa problematiken.

SÄNKA PARKERINGEN & HÖJA LOKALER I BOTTENVÅNINGEN

Den tänkta parkeringsytan sänks i förhållande till omgivande mark, för att fungera som "tillfälligt översvämningsmagasin".

Den tänkta bottenvåningen däremot, höjs mot gatan med ett steg över trottoaren, ca 20cm, för att undvika inträngande vatten som tänks komma längs Västelånggatan, den definierade rinnvägen enligt ovan.

Tillgänglighet till den höjda bottenvåningen uppnås via ramp från parkeringsytan eller gatan.



HÖJA LOKALER I BOTTENVÅNINGEN

Den tänkta bottenvåningen mot gatan höjs med ett steg över trottoaren, för att undvika inträngande vatten. Tillgänglighet till den höjda bottenvåningen uppnås via ramp från parkeringsytan eller gatan.

Rapport

Översiktlig markmiljöundersökning

Sebran 38, Eslöv



Figur 1. Karta över fastigheten och dess läge i utkanten av Känlinge.

Upprättad av: Elaine Rydberg

0707-57 44 15

Elaine.Rydberg@areco.se

Granskad av: Michell L Persson

0704- 44 15 95

michell.l.persson@areco.se

Innehåll

Bakgrund och syfte.....	4
Metod och genomförande	4
Resultat	4

Bilaga 1 - Analysrapporter

Bakgrund och syfte

Areco Contractor har på uppdrag av Lokala XXX arkitekter genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Sebran 38 i Eslöv (figur 1). Inför eventuell byggnation på fastigheten har en markmiljöundersökning genomförts. Till grund för undersökningen ligger provtagningsplan daterad 2019-04-05.

Resultaten jämförs med Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR), riktvärden för känslig mark (KM), riktvärden för mindre känslig mark (MKM) samt Avfall Sveriges halter för farligt avfall (FA). Då det avses att uppföra bostäder på fastigheterna är det riktvärdet för KM som tillämpas.

Metod och genomförande

Provtagningen genomfördes 2019-05-02 med hjälp av borrhandsvagn. Gårdsplanen på fastigheten delades in i två områden där totalt 4 borrhandspunkter borrades. Samlingsprov om 15-20 delprov uttogs i område 1 vid 0-0,5 m, 0,5-1 m samt 1-2 m. I område 2 uttogs samlingsprov vid 0-0,5 m, 0,5-1,5 m, 1,5-2,2 m samt 2,2-3 m. Borrningen avslutades när vad som bedömdes vara naturliga jordlager påträffades. Totalt 7 prov skickades på analys för BTEX, alifater, aromater, PAH och metaller inkl. kvicksilver till Eurofins ackrediterade laboratorium.

Resultat

En sammanställning av analyserna finns i tabell 1. Analysresultatet visade på halter över KM för PAH-H, bly och koppar i område 1 vid 0-0,5 m. Vid 0,5-1 m ligger halterna av koppar över MKM. Även i område 2 vid 0-0,5 m är halten av koppar över MKM. Vid 1,5-2,2 m ligger halten av PAH-H samt PAH-M över KM. De naturliga jordlagren vid 1-2 m i område 1 samt vid 2,2-3 m i område 2 visar inte på några halter över MRR.

Bedömning och rekommendationer

Då det planeras att uppföras bostäder på fastigheten behöver åtgärder vidtas. PAH är klassat som cancerogen. Marken under byggnaderna har inte provtagits och det går därför inte att utesluta att fyllnadsmassorna förekommer även här. Förslagsvis schaktas fyllnadsmassorna ur ner till naturliga lager där inga förhöjda halter detekterats. Slutprov i schaktväggar bör tas och om förhöjda halter påvisas kan med fördel till exempel en geotextilduk eller liknande användas för att avskärma nya återfyllnadsmassor mot angränsande fastigheter.

Provpunkt	190502: Omr 1 Sebran 0-0,5m	190502: Omr 1 Sebran 0,5-1m	190502: Omr 1 Sebran 1-2m	190502: Omr 2 Sebran 0-0,5m	190502: Omr 2 Sebran 0,5-1,5m	190502: Omr 2 Sebran 1,5-2,2m	190502: Omr 2 Sebran 2,2-3m				
Djup (m)	0-0,5	0,5-1	1-2	0-0,5	0,5-1,5	1,5-2,2	2,2-3	Riktvärden			Haltgräns
Ämne	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	MRR	KM	MKM	FA
Bensen	< 0,0035	< 0,0035	< 0,0035	< 0,0035	< 0,0035	< 0,0035	< 0,0035		0,012	0,04	
Toluen	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10		10	40	
Etylbensen	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10		10	50	
M/P/O-Xylen	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10		10	50	
Alifater >C5-C8	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0		25	150	1000
Alifater >C8-C10	< 3,0	< 3,0	< 3,0	< 3,0	< 3,0	< 3,0	< 3,0		25	120	1000
Alifater >C10-C12	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0	< 5,0		100	500	10000
Alifater >C12-C16	< 5,0	< 5,0	< 5,0	15	< 5,0	< 5,0	< 5,0		100	500	10000
S:a Alifater >C5-C16	< 9,0	< 9,0	< 9,0	22	< 9,0	< 9,0	< 9,0		100	500	-
Alifater >C16-C35	20	< 10	< 10	33	< 10	< 10	< 10		100	1000	10000
Aromater >C8-C10	< 4,0	< 4,0	< 4,0	< 4,0	< 4,0	< 4,0	< 4,0		10	50	1000
Aromater >C10-C16	< 0,90	< 0,90	< 0,90	0,92	< 0,90	1,3	< 0,90		3	15	1000
Aromater >C16-C35	< 0,50	< 0,50	< 0,50	< 0,50	< 0,50	2,1	< 0,50		10	30	1000
PAH-L	0,063	< 0,045	< 0,045	0,096	< 0,045	0,24	< 0,045	0,6	3	15	
PAH-M	1,2	0,49	< 0,075	2,1	0,37	7,4	< 0,075	2	3,5	20	
PAH-H	1,5	0,74	< 0,11	1,7	0,33	6,1	< 0,11	0,5	1	10	
Cancerogena PAH	1,3	0,65	< 0,090	1,6	0,29	5,4	< 0,090				100
Summa övriga PAH	1,4	0,63	< 0,14	2,3	0,46	8,3	< 0,14				1000
Arsenik As	5,9	5	5	3,9	2,8	3,2	< 2,0	10	10	25	1000
Barium Ba	110	90	38	66	55	48	47		200	300	10000
Bly Pb	150	38	7,3	53	19	20	9,5	20	50	400	2500
Kadmium Cd	0,37	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	0,2	0,8	12	100/1000
Kobolt Co	6,5	7,4	7,3	7,1	6	4,6	6,3		15	35	100/2500
Koppar Cu	81	220	11	720	19	18	13	40	80	200	2500
Krom Cr	16	14	15	16	15	11	15	40	80	150	10000
Kvicksilver Hg	0,22	0,088	< 0,011	0,043	< 0,011	0,051	< 0,010	0,1	0,25	2,5	1000/500
Nickel Ni	17	18	16	19	14	9,8	16	35	40	120	100/1000
Vanadin V	24	25	17	24	19	16	14		100	200	10000
Zink Zn	310	120	38	260	62	77	47	120	250	500	2500
Klassning	MKM	IFA	MRR	IFA	MRR	MKM	MRR				

Bilaga 1

Analysrapporter

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091865-01
EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.
30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030019	Djup (m)	0-0,5		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 1 Sebran 0-0,5m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	79.2	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	< 9.0	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	20	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	< 0.90	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysener/benzo(a)antracener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	ospec.. motorolja				a)*
Bens(a)antracen	0.22	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	0.21	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	0.47	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	0.23	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0.17	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	0.049	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	0.033	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	0.21	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	0.52	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	0.44	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	0.18	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	0.063	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	1.2	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	1.5	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	1.3	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	1.4	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	2.8	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	5.9	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	110	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	150	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	0.37	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	6.5	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	81	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	16	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kviksilver Hg	0.22	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	17	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	24	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	310	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt validerad och signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091867-01
EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.

30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030020	Djup (m)	0,5-1		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 1 Sebran 0,5-1m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	81.3	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	< 9.0	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	< 10	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	< 0.90	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysener/benzo(a)antracener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	Utgår				a)*
Bens(a)antracen	0.11	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	0.10	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	0.22	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	0.11	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0.090	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	< 0.030	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	0.058	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	0.21	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	0.19	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	0.094	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	< 0.045	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	0.49	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	0.74	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	0.65	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	0.63	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	1.3	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	5.0	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	90	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	38	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	< 0.20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	7.4	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	220	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	14	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kviksilver Hg	0.088	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	18	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	25	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	120	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091866-01
EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.

30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030021	Djup (m)	1-2		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 1 Sebran 1-2m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	88.2	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	< 9.0	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	< 10	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	< 0.90	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysen/benzo(a)antracener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	Utgår				a)*
Bens(a)antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	< 0.030	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	< 0.045	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	< 0.075	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	< 0.11	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	< 0.090	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	< 0.14	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	< 0.23	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	5.0	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	38	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	7.3	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	< 0.20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	7.3	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	11	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	15	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kvikksilver Hg	< 0.011	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	16	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	17	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	38	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt validerad och signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091988-01

EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.
30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030022	Djup (m)	0-0,5		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 2 Sebran 0-0,5m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	87.6	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	15	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	22	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	33	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	0.92	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysener/benzo(a)antracener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	Lätt gasolja. espec.				a)*
Bens(a)antracen	0.17	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	0.23	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	0.76	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	0.25	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0.14	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	0.046	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	0.038	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	0.043	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	0.60	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	0.042	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	0.85	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	0.60	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	0.13	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	0.096	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	2.1	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	1.7	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	1.6	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	2.3	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	3.9	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	3.9	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	66	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	53	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	< 0.20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	7.1	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	720	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	16	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kviksilver Hg	0.043	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	19	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	24	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	260	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091964-01
EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.

30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030023	Djup (m)	0,5-1,5		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 2 Sebran 0,5-1,5m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	83.1	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	< 9.0	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	< 10	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	< 0.90	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysener/benzo(a)antracener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	Utgår				a)*
Bens(a)antracen	0.037	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	0.048	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	0.10	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	0.047	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0.039	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	< 0.030	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	0.094	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	0.14	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	0.11	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	0.041	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	< 0.045	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	0.37	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	0.33	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	0.29	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	0.46	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	0.75	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	2.8	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	55	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	19	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	< 0.20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	6.0	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	19	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	15	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kvikksilver Hg	< 0.011	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	14	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	19	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	62	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt validerad och signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091958-01
EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.
30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030024	Djup (m)	1,5-2,2		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 2 Sebran 1,5-2,2m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	80.1	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	< 9.0	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	< 10	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	1.3	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysener/benzo(a)antracener	0.56	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	1.5	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	2.1	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	Utgår				a)*
Bens(a)antracen	0.90	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	0.90	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	1.8	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	0.93	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0.68	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	0.17	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	0.053	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	0.14	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	0.047	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	0.19	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	2.1	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	0.16	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	2.8	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	2.1	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	0.67	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	0.24	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	7.4	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	6.1	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	5.4	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	8.3	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	14	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	3.2	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	48	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	< 0.20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	4.6	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	18	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	11	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kviksilver Hg	0.051	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	9.8	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	16	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	77	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt validerad och signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Areco Contractor AB
Elaine Rydberg
Grustagsgatan 15
254 64 HELSINGBORG

AR-19-SL-091960-01
EUSELI2-00633799

Kundnummer: SL7628544

Uppdragsmärkn.

30086-121 Sebran, Eslöv

Analysrapport

Provnummer:	177-2019-05030025	Djup (m)	2,2-3		
Provbeskrivning:		Provtagningsdatum	2019-05-02		
Matris:	Jord	Provtagare	Elaine Rydberg		
Provet ankom:	2019-05-02				
Utskriftsdatum:	2019-05-07				
Provmärkning:	190502: Omr 2 Sebran 2,2-3m				
Provtagningsplats:	Sebran, Eslöv				
Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref	
Torrsubstans	91.4	%	5%	SS-EN 12880:2000	a)
Bensen	< 0.0035	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Toluen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Etylbensen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
M/P/O-Xylen	< 0.10	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Summa TEX	< 0.20	mg/kg Ts	30%	EPA 5021	a)
Alifater >C5-C8	< 5.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C8-C10	< 3.0	mg/kg Ts	35%	SPI 2011	a)
Alifater >C10-C12	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Alifater >C12-C16	< 5.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Summa Alifater >C5-C16	< 9.0	mg/kg Ts			a)
Alifater >C16-C35	< 10	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C8-C10	< 4.0	mg/kg Ts	30%	SPI 2011	a)
Aromater >C10-C16	< 0.90	mg/kg Ts	20%	SPI 2011	a)
Metylkrysener/benzo(a)antracener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Metylpyren/fluorantener	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Aromater >C16-C35	< 0.50	mg/kg Ts	25%	SIS: TK 535 N 012	a)
Oljetyp < C10	Utgår				a)*
Oljetyp > C10	Utgår				a)*
Bens(a)antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Krysen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benso(b,k)fluoranten	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(a)pyren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Dibens(a,h)antracen	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Naftalen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Acenaftylen	< 0.030	mg/kg Ts	40%	ISO 18287:2008 mod	a)

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Acenaften	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoren	< 0.030	mg/kg Ts	30%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fenantren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Antracen	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Fluoranten	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Pyren	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Benzo(g,h,i)perylene	< 0.030	mg/kg Ts	25%	ISO 18287:2008 mod	a)
Summa PAH med låg molekylvikt	< 0.045	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med medelhög molekylvikt	< 0.075	mg/kg Ts			a)
Summa PAH med hög molekylvikt	< 0.11	mg/kg Ts			a)
Summa cancerogena PAH	< 0.090	mg/kg Ts			a)
Summa övriga PAH	< 0.14	mg/kg Ts			a)
Summa totala PAH16	< 0.23	mg/kg Ts			a)
Arsenik As	< 2.0	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Barium Ba	47	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Bly Pb	9.5	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kadmium Cd	< 0.20	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kobolt Co	6.3	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Koppar Cu	13	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Krom Cr	15	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Kviksilver Hg	< 0.010	mg/kg Ts	20%	SS028311mod/SS-EN ISO17852mod	a)
Nickel Ni	16	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Vanadin V	14	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)
Zink Zn	47	mg/kg Ts	25%	EN ISO 11885:2009 / SS 028311 utg 1	a)

Utförande laboratorium/underleverantör:

a) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN

Paola Nilson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt validerad och signerad.

Förklaringar

AR-003v48

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Sebran 38 i Eslövs kommun och Skåne län (dnr 2017.0442)

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.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för en högre exploatering om fyra till åtta våningar inom fastigheten avseende bostäder.

Inom fastigheten idag finns två låga, sammanbyggda byggnader i en våning med tillhörande komplementbyggnader på en mindre gård. Byggnaden är en av de kvarvarande låga byggnaderna i Eslövs tätort och har under åren används som bland annat bilverkstad och i nuläget som kontor. Kvarteret är i huvudsak hårdgjort och infart till gården sker från Västerlånggatan. Den gamla bilverkstaden har gett upphov till föroreningar i mark. Genomförande av detaljplanen innebär att befintliga byggnader rivs och en bostadsbyggnad i fyra till åtta våningar uppförs. Tillkommande lägenheter bedöms vara cirka 36 stycken. Genomförande av planen innebär även att den förorenade marken saneras.

Sammanvägd bedömning

2020-11-16

Genomförande av planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslag innebär förtätning i centrala staden i linje med gällande översiktsplan. Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Genomförande av planen har påverkan på kulturmiljö. Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö. Genomförande av planförslaget innebär att befintligt gathusbyggnader rivs. Byggnaderna uppvisar dock inte till stor utsträckning de värden som beskrivs i beskrivningen av riksintresset. Byggnation av ny bebyggelse på platsen bedöms inte påverka riksintresset i helhet då de

värden som beskrivs till stor del finns på andra platser i tätorten. Påverkan bedöms därmed inte vara påtaglig.

Hantering

Kompetens inom samhällsplanering har medverkat i arbetet.

Om bedömningen är att genomförandet av en detaljplan *inte* medför betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser eller andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet i enlighet med [6 kap. 6 § 2 MB](#). Om en strategisk miljöbedömning ska göras, ska kommunen samråda om omfattningen och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning (avgränsningssamråd) i enlighet med [6 kap. 9 § MB](#).

Samråd har genomförts med [Länsstyrelsen på kommunsamråd 2020-xx-xx](#).

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?		X
	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?		X
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?		X
	Syftar detaljplanen endast till att tjäna räddningstjänsten?		X
Kommentar			
2 § miljö- bedömnings- förfordningen	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>)?		X
	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>)?		X
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 uppmärksammas av brukare eller allmänhet

Beskrivning	Detaljplanen är med i område för riksintresse för kulturmiljö gällande Eslövs tätort. Riksintresset motiveras av järnvägens och industrialismens påverkan på utvecklingen av Eslöv från stationssamhälle till stad. Inom planområdet finns byggnader med visst kulturhistoriskt värde då de är gathus som visar på den äldre miljön i Eslövs tätort. Byggnaderna har med åren förvanskats.
--------------------	--

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	Detaljplanen är med i område för riksintresse för kulturmiljö gällande Eslövs tätort. Riksintresset motiveras av järnvägens och industrialismens påverkan på utvecklingen av Eslöv från stationssamhälle till stad. Riksintresset uttrycks följande värden: ”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”. Järnvägs miljön med stationshuset från 1913,
--------------------	--

	<i>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.” (Text från RAA, ”Riksintressen för kulturmiljövården – Skåne län, 2014-02-18”</i>	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna kulturvärdena.		
Beskrivning	Genomförande av detaljplanen innebär att befintliga byggnader på platsen rivs.	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?		Ja
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på kulturvärden?		Nej
Kommentar	Påverkan på riksintresset som helhet bedöms vara liten då de värden som uttrycks i beskrivning inte återfinns i en betydande omfattning inom planområdet och går att finna på andra platser i Eslövs centrum som bättre visar på de värden som uttrycks i beskrivningen av riksintresset.	

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 viloplatser för fridlysta djur ([4 § Artskyddsförordningen](#))
- ☐ Nyckelbegrepp samt fortplantnings- vilo- och övervintringsområden ([Nyckelbegrepp samt fortplantnings- vilo- och övervintringsområden](#))
- ☐ Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter ([ArtDatabanken](#))
- ☐ Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer

Beskrivning	Området är hårdgjort utan 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	Inga naturvärden inom planområdet	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.		
Beskrivning	Inga naturvärden inom planområdet	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?		Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på naturvärden?		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 uppmärksammas av brukare eller allmänhet	
Beskrivning	Det finns inga sociala värden inom planområdet. Närmaste park med lekplats är Stallhagen.
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	Det finns inga sociala värden inom planområdet.
Planens påverkan	
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.	
Beskrivning	Genomförande av parken ger ett litet tillskott av boende som kan nyttja närliggande parker och lekplatser.
Bedömning av påverkan	

Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?			Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på sociala värden?			Nej
Kommentar	Det finns inga sociala värden inom planområdet som påverkas av genomförande av planen. Det finns inte sociala värden utanför planområdet som påverkas påtagligt av genomförande av planen annat än ett större underlag av besökare till omgivande parker och lekplatser.		

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 rennärning
- ☐ 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

Påkoppling på ledningsnätet för ny bebyggelse

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 rennärning, 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	Genomförande av planen innebär en kapacitetbelastning på befintligt ledningsnät.	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ja	
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på materiella värden?		Nej
Kommentar	Den ökade kapacitetsbelastningen bedöms klaras av inom befintligt ledningsnätenligt VASyd.	

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, fjärrvärmefall, IT-bortfall, transportstörning, drivmedelsbrist ☐ Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält) ☐ Utomhusmiljö (t.ex. lokalklimat, skuggning)		
Beskrivning	-	
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	-	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.		
Beskrivning	-	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra risker för människors hälsa eller för miljön?		Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> risker för människors hälsa eller för miljön?		Nej
Kommentar	-	

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?		Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på naturvärden?		Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på sociala värden?		Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på materiella värden?		Nej
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> risker för människors hälsa eller för miljön?		Nej
Bedömning	Genomförande av planen innebär ingen betydande påverkan på ovanstående områden.	
Påverkans totaleffekt		
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	Ja	
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?		Nej
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?		Nej
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?		Nej
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?		Nej
Bedömning	Genomförande av planen innebär att befintliga byggnader på fastigheten rivs. Befintliga byggnader har visst kulturhistoriskt värde och planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö. De värden som beskrivs i beskrivningen av riksintresset går dock att finna på andra platser i Eslöv som bättre visar de värden som riksintresset omfattar.	
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	
Planens karaktäristiska egenskaper måste beaktas, särskilt planens omfattning.		

Beskrivning	-
Planens karaktäristiska egenskaper ska beaktas, särskilt planens förening med andra planer?	
Beskrivning	-
I vilken utsträckning har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?	
Beskrivning	Ingen betydelse
I vilken utsträckning har planen betydelse för genomförande av gemenskapens miljölagstiftning?	
Beskrivning	Ingen betydelse
Motiverat ställningstagande	
Genomförande av planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslag innebär förtätning i centrala staden i linje med gällande översiktsplan. Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Genomförande av planen har påverkan på kulturmiljö. Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö. Genomförande av planförslaget innebär att befintligt gathusbyggnader rivs. Byggnaderna uppvisar dock inte till stor utsträckning de värden som beskrivs i beskrivningen av riksintresset. Byggnation av ny bebyggelse på platsen bedöms inte påverka riksintresset i helhet då de värden som beskrivs till stor del finns på andra platser i tätorten. Påverkan bedöms därmed inte vara påtaglig.	

Bilaga 1

Kulturvärden

Beskriv förekomsten av kulturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen:

- ☐ Biologiskt kulturarv
- ☐ 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

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](#)
- ☐ Kyrkliga kulturminnen enligt [4 kap. KML](#)
- ☐ Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden) enligt [2 kap. KML](#)
- ☐ Nationalpark enligt [7 kap. 2 § MB](#)
- ☐ Naturreservat/Naturvårdsområde enligt [7 kap. 4 § MB](#)
- ☐ Kulturresevat enligt [7 kap. 9 § MB](#)
- ☐ Naturvårdsavtal enligt [7 kap. 3 § JB](#)
- ☐ Landskapsbildskyddsområde
- ☐ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt [3 kap. 6 § MB](#)
- ☐ Världsarv ([Information](#))

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
- ☐ Områden enligt Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering eller objekt med högt naturvärde
- ☐ Områden enligt Naturvårdsverkets myrskyddsplan eller nationalparksplan
- ☐ Områden enligt ängs- och betesmarksinventeringen
- ☐ Värdefulla vatten i enlighet med Levande sjöar och vattendrag
- ☐ 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 viloplatser för fridlysta djur ([4 § Artskyddsförordningen](#))
- ☐ Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter
- ☐ Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer

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](#)
- ☐ Naturreservat/Naturvårdsområde enligt [7 kap. 4 § MB](#)
- ☐ Kulturresevat enligt [7 kap. 9 § MB](#)
- ☐ Naturminne enligt [7 kap. 10 § MB](#)
- ☐ Natura 2000 enligt [7 kap. 27 § MB](#)
- ☐ Biotopskyddsområde enligt [7 kap. 11 § MB](#)
- ☐ Generellt biotopskydd enligt [7 kap. 11 § MB](#),
- ☐ Djur- och växtskyddsområde enligt [7 kap. 12 § MB](#)
- ☐ Strandskyddsområde enligt [7 kap. 13-18 §§ MB](#)
- ☐ Naturvårdsavtal enligt [7 kap. 3 § JB](#)
- ☐ Stora opåverkade områden enligt [3 kap 2 § MB](#)
- ☐ Ekologiskt känsliga områden enligt [3 kap 3 § MB](#)

- ☐ Landskapsbildskyddsområde
- ☐ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt [3 kap. 6 § MB](#)
- ☐ Världsarv
- ☐ Biosfärsområden
- ☐ Våtmarksområden enligt ramsarkonventionen
- ☐ Skyddade marina områden enligt OSPAR
- ☐ Skyddade marina områden enligt HELCOM

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 uppmärksammas av brukare eller allmänhet

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](#)
- ☐ Naturreservat/Naturvårdsområde enligt [7 kap. 4 § MB](#)
- ☐ Kulturresevat enligt [7 kap. 9 § MB](#)
- ☐ Strandskyddsområde enligt [7 kap. 13-18 §§ MB](#)
- ☐ Naturvårdsavtal enligt [7 kap. 3 § JB](#)
- ☐ Stora opåverkade områden enligt [3 kap 2 § MB](#)
- ☐ Landskapsbildskyddsområde
- ☐ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt [3 kap. 6 § MB](#)
- ☐ Riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt [4 kap. 2 § MB](#)
- ☐ Världsarv
- ☐ Biosfärsområden

Materiella värden

Beskriv förekomsten av materiella värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen

Naturresurser 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 (ytvattenförekomster)

Naturresurser med ingen/låg förnyelseförmåga:

- ☐ Åkermark (även plöjbar betesmark, jordbruk)
- ☐ Mineraler, bergarter, jordarter
- ☐ Energiresurser (t.ex. torv, kol)
- ☐ Färskvatten (grundvattenförekomster)
- ☐ 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)
- ☐ Hälso- 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)

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)
- ☐ Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
- ☐ Riksintresse för rennärning, 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)

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, fjärrvärmebortfall, IT-bortfall, transportstörning, drivmedelsbrist
- ☐ Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält)
- ☐ Utomhusmiljö (t.ex. lokalklimat, skuggning)

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
- ☐ Miljö kvalitetsnorm för buller
- ☐ Miljö kvalitetsnorm för kvantitativ status för grundvatten
- ☐ Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för grundvatten
- ☐ Miljö kvalitetsnorm för ekologisk status för ytvatten
- ☐ Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten
- ☐ Miljö kvalitetsnormer för havsmiljö

Planbesked för fastigheten Stenbocken 15

4

KS.2022.0096

2022-03-15

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för fastigheten Stenbocken 15

Ärendebeskrivning

Scanbygg Eslöv AB har skickat in en ansökan om planbesked för fastigheten Stenbocken 15 den 8 februari 2022. Sökanden önskar ändra höjden i en del av planområdet så att detaljplanen medger 8 våningar istället för 7. Sökande önskar också ändra hur byggnadernas höjder beräknas så att skillnader i markens höjd inte förhindrar att större delen av kvarteret har samma höjd på bjälklaget. Det underlättar bland annat byggnation av underjordiskt garage. Den ändringen innebär inte att byggrätten utökas med ytterligare våningsplan.

Beslutsunderlag

- Ansökan om planbesked för kv. Stenbocken
- Projektplan ändring av detaljplan för Stenbocken 15 i Eslöv, Eslövs kommun
- Scanbygg Eslöv AB

Beredning

Kommunledningskontoret har berett ärendet.

Detaljplanen för Stenbocken 14 och 15 vann laga kraft den 30 december 2021. Frågan om bebyggelsens höjder var en viktig fråga som diskuterades mycket i samband med framtagandet av detaljplanen. Kommunen och sökande kom till sist överens om antal våningar i de olika delarna av kvarteren. Det antalet våningar redovisas i perspektiv och beskrivs i text i planbeskrivningen. Under detaljplanearbetet var även frågan om relationen till riksintresset för kulturmiljön en viktig del och därför har kvarterets antal våningar även diskuterats med länsstyrelsen. På detaljplanekartan anger man inte längre hur många våningar som får byggas utan hur högt man får bygga i meter. När våningsantalet översattes till exakta byggnadshöjder i plankartan sattes byggnadshöjden på den delen som var planerad till åtta våningar till 22,5 meter. Den höjden medger dock bara att bygga ett hus i sju våningar, vilket varken uppmärksammades av exploatören eller Kommunledningskontoret. Kommunledningskontoret bedömer att eftersom

diskussionerna om byggnadernas höjder under planarbetet utgick från åtta våningar så har den höjden redan ansetts lämplig ur stadsbyggnadsperspektiv och i relation till riksintresset för kulturmiljö (M182) som gäller för den aktuella fastigheten och stora delar av centrala Eslöv.

Den föreslagna ökningen av byggnadshöjden innebär att den del av detaljplanen som har byggnadshöjd på 22,5 meter kommer att höjas med en våning. Den delen ligger i kvarterets centrala delar och höjden ska höjas på en sträcka som är cirka 25 meter lång. Det närmsta befintliga bostadshuset är i kvarteret Valpen och avståndet mellan byggnaderna är mer än 40 meter och det ligger ett trevåningshus mellan. Därför bedöms den negativa påverkan på boende i kvarteret Valpen vara liten av en höjning från sju- till åtta våningar.

Att ha samma bjälklagshöjd för en större del av kvarteret kan vara möjligt, men frågan behöver utredas. Kommunledningskontoret vill naturligtvis bidra till att underlätta genomförandet, men anledningen till att den föreslagna ändringen behöver utredas är att det inte får ske till bekostnad av att sockelhöjden blir så hög att fasaden på bottenvåningen upplevs som en mur på en del och så låg att insynen blir ett stort problem i en annan del.

Sammantaget gör Kommunledningskontoret bedömningen att kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att ge ett positivt planbesked. Frågan om negativ påverkan av att öka en våning provas och lämpligheten av att ha samma bjälklagshöjd för en större del provas lämpligen i samband med detaljplanens samråd när boende och andra kan lämna synpunkter. Lämpligheten av att ha samma bjälklagshöjd behöver också under detaljplanearbetet utredas i en teknisk utredning som visar konsekvenserna för stadsbilden.

Kommunledningskontoret kommer att handlägga detaljplanen som en ändring av detaljplan eller som standardförfarande. Kommunledningskontoret kommer att teckna planavtal med sökande innan planarbetet inleds. Enligt de kriterier som finns för prioritering ska den ges prioritet 3, vilket innebär att den ska påbörjas inom 2 år. Sökande har i sin ansökan och i bilaga *Scanbygg Eslöv AB* framfört skäl för att detaljplanen ska hanteras i enlighet med prioritet 1.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge positivt planbesked för Stenbocken 15 i Eslöv, Eslövs kommun
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Stenbocken 15 i Eslöv, Eslövs kommun efter att planavtal har tecknats med sökande.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att detaljplanen ska ges prioritet 3.

Beslutet skickas till

Sökande

Eva Hallberg
Förvaltningschef

Katarina Borgstrand
Tillväxtchef

PROJEKTPLAN ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR STENBOCKEN 15, I ESLÖV, ESLÖVS KOMMUN

KSAU 12 april 2022

Projektgrupp

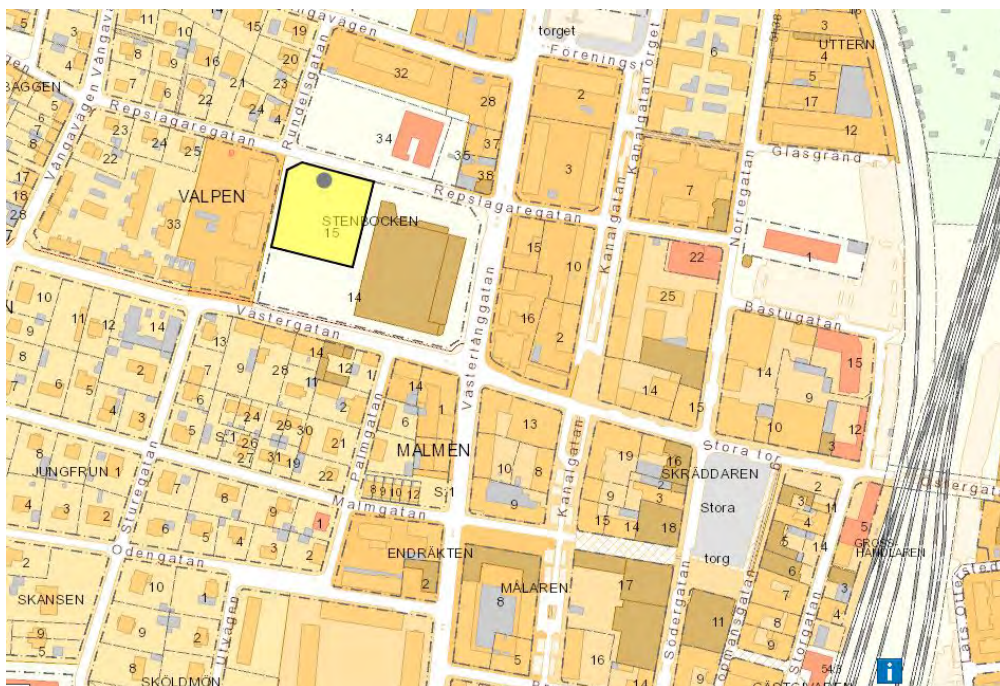
Projektägare	Katarina Borgstrand, avdelningschef
Projektledare	Mikael Vallberg, planchef
Projektmedlem	Behövs ej, rör ingen allmän platsmark

Fastighetsägare

Stenbocken 15	Scanbygg Eslöv AB
---------------	-------------------

Projektinformation

Diarienummer	KS.2022.0096
--------------	--------------



Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort. Fastigheten Stenbocken 15 är markerad med gult.

1 Bakgrund och syfte

1.1 Bakgrund

Scanbygg Eslöv AB har skickat in en ansökan om planbesked för fastigheten Stenbocken 15 den 8 februari 2022.

1.2 Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att pröva en ändring av höjden i en del av planområdet så att detaljplanen medger 8 våningar istället för 7. Syftet är också att pröva om det är möjligt att större delen av kvarteret har samma höjd på bjälklaget. Det underlättar bland annat byggnation av underjordiskt garage. Den ändringen innebär dock inte att byggrätten utökas. Den tillkommande byggrätten kommer sammanlagt att öka med cirka 300 kvm om ändringarna genomförs.

1.3 Nulägesbeskrivning

Planområdet motsvarar fastigheten Stenbocken 15. Den utgörs idag av parkeringsplatser och några träd. Den 30 december 2021 antogs en detaljplan som medger att parkeringsplatsen byggs med stadskvarter i 3-7 våningar.

2 Förutsättningar för projektet

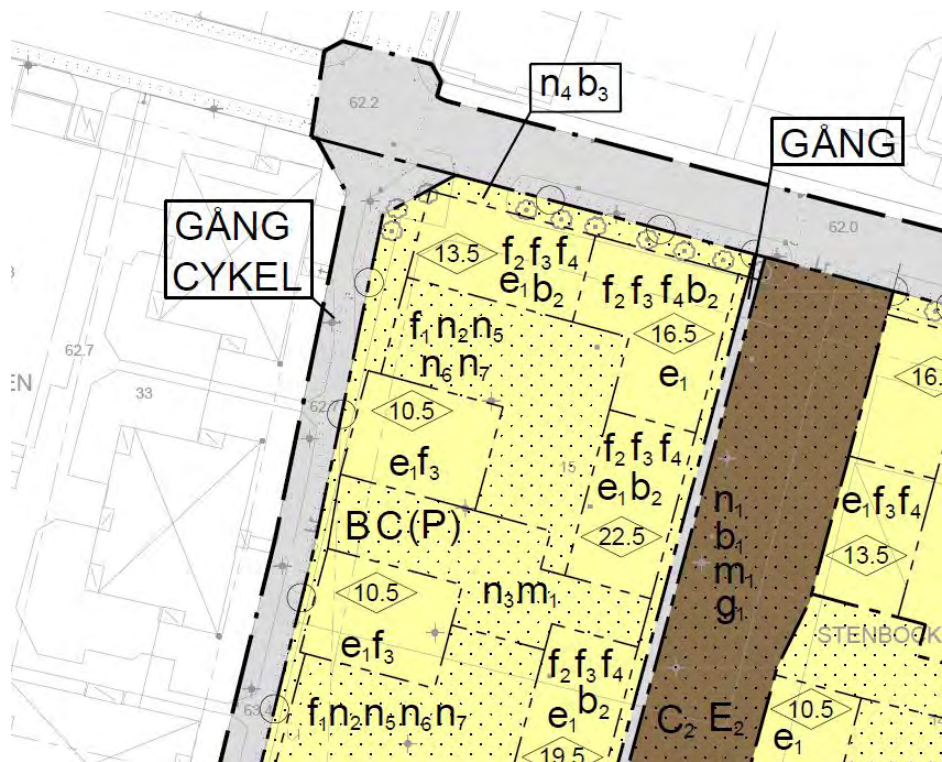
2.1 Gällande dokument och politiska beslut

Översiktsplan Eslöv 2035

Planförslaget följer angivelserna för området i *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan, Detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun, anges den högsta byggnadshöjden till 22,5 meter. Det medger inte ett 8-våningarshus, vilket är beskrivet i planbeskrivningen.



Utsnitt ur gällande detaljplan

2.2 Förutsättningar för planarbetet

- Den detaljplan som ska ändras är bara några månader gammal, och i samband med att den togs fram har det gjorts många utredningar, och därför bedömer Kommunledningskontoret att det bara kommer att krävas en utredning. Den utredning som behöver göras är en översiktlig projektering av markhöjder tillsammans med en översyn av byggnadernas höjder för bjälklag.
- Om detaljplanen ska ändras, vilket är en enklare process än att göra en ny, så behöver den gällande detaljplanen först digitaliseras. Det är ett arbete som kommunen i dagsläget inte kan ta betalt för av sökande. På sikt kommer det sannolikt att krävas att alla gamla detaljplaner ska digitaliseras så det är ett ganska stort merarbete, men något som ändå måste göras.

3 Beskrivning av projektet

3.1 Avgränsning

Den geografiska avgränsningen är fastigheten Stenbocken 15 och frågorna som ska utredas är möjligheten att höja byggrätten med en våning och att ha samma bjälklagshöjd för större delen av kvarteret.

4 Prioritering

Detaljplan för Stenbocken 15, i Eslöv, Eslövs kommun, föreslås ha prioriteringsordning 3. Detaljplaner med prioritet 3 placeras i kö efter planbeskedet och när den påbörjas hanteras den som en detaljplan med prioriteringsordning 2. Detaljplaner med prioritet 2 arbetar planhandläggaren med när detaljplaner med prioritet 1 är på samråd, väntar på utredningar eller av andra skäl inte kan arbetas med.

Uppstart av detaljplaner med prioriteringsordning 3 ska ske inom 2 år och målsättningen är att handläggningstiden inte ska vara mer än 20 månader.

5 Ekonomi

Kostnader för detaljplanearbetet, i enlighet med plantaxan, och eventuella utredningar bekostas av sökande. Planavtal kommer att tecknas med sökande.

6 Kommunikation

Projektledaren ansvarar för kommunikation med sökande samt för dialog med sakägare och andra berörda under samråd och granskning. Projektledaren ansvarar även för kommunikation med arbetsgruppen. Administratören ansvarar, tillsammans med projektledaren, för information om detaljplanen på hemsidan.

7 Projektavslut

Projektet avslutas när detaljplanen har vunnit laga kraft laga kraft.

Scanbygg Eslöv AB

Eslövs Terrasser
Nybyggnad av flerfamiljshus

Prioritering av justering av felaktig höjdangivelse i DP för Stenbocken 14 och 15

Tillsammans med kommunen och Radar som deras underkonsult har vi drivit denna detaljplan under ett antal år. Den bebyggelse som vi har marknadsfört till slutkunder, och som nu ligger ute till försäljning, bygger helt och hållet på den utformning som vi tillsammans med kommunen har tagit fram under detaljplaneprocessen. Planprogrammet, illustrationsplan och solstudier beskriver en bebyggelse mellan tre till åtta våningar och det är dessa höjderna som diskuterats under hela planprocessen och som det tagits ställning till under samrådsprocessen. Tyvärr har det smugit sig in ett fel på den färdiga detaljplanen gällande höjden för den huskropp som har högst antal våningar där texten på själva detaljplanekartan endast tillåter sju våningar och inte de åtta som det tagits ställning till under hela samrådsprocessen.

Detta felet behöver justeras så fort som möjligt och bör få högsta prioritet så att vi kan bygga de lägenheter som vi marknadsfört och som slutkunder redan har skrivit avtal på eller anmält sina intressen för. En ansökan av ändring av detaljplanen avser alltså inte att få ut mer byggrätt utan att Detaljplanekartan ska överensstämma med övrigt material i planprogrammet. Pga de minst sagt besvärliga marknadsläget för byggande som råder generellt i landet just nu med stigande kostnadsläge samt att Eslövs bostadspriser än så länge inte är i nivå med Malmös, så måste vi vända på varje sten för att kunna upprätthålla den höga ambitionsnivå som vi har satt för dessa centrala kvarter i Eslöv. Ett effektivt sätt för att sänka produktionskostnaden är att bygga båda etapperna i ett svep utan något avbrott. Om vi måste avvakta med den norra delen för att invänta en ändring av detaljplanen riskerar detta att omkullkasta hela kostnadskalkylen, vilket kan äventyra projektets förverkligande i sin helhet.

Det innebär att det är bråttom att få igenom justeringen i DP så att vi därefter kan få ett nytt bygglov som tillåter hela den medgivna byggrätten. Med denna bakgrund och med tanke på hur många Eslövsbor som påverkas av genomförandet av detta projekt så hoppas vi att ni har möjlighet att prioritera denna korrigering.

Vänliga hälsningar

William Raihle

Lägesbild Trygghet för kvartal 1

5

KS.2022.0198

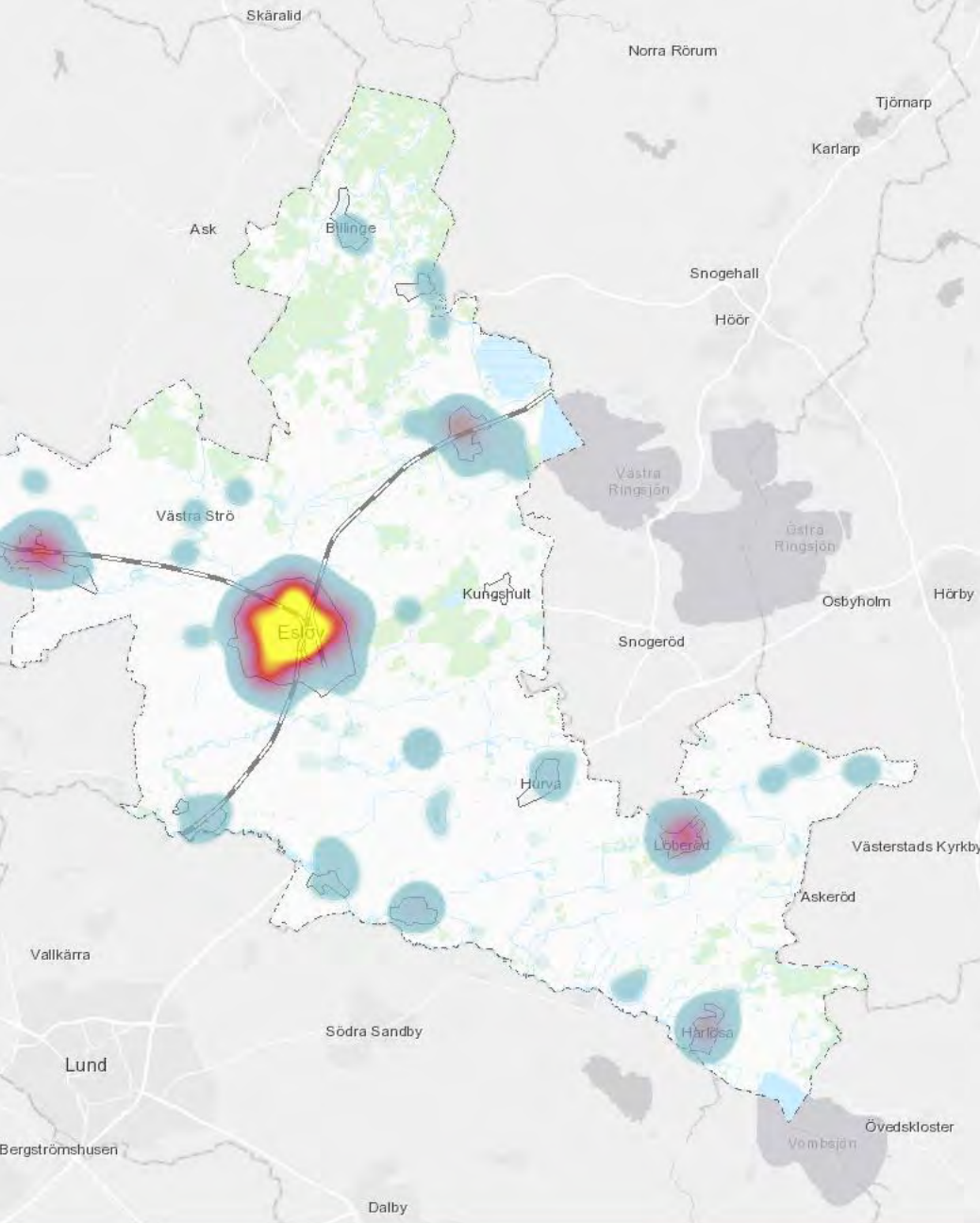
Lägesbild trygghet kv 1 2022

Måns Berger
utvecklingsstrateg

Syfte lägesbild

133 (139)

- En lägesbild beskriver de aktuella utmaningarna i kommunen vad gäller brott och ordningsstörningar.
- Skapa gemensam grund i det brottsförebyggande arbetet samt möjliggör jämförelse över tid.
- Som grund för lägesbild kv 1 2022 används material insamlat mellan 1 januari till 31 mars 2022.
- Händelserna rapporteras in av polis, fastighetsägare, kommunens personal och Securitas.

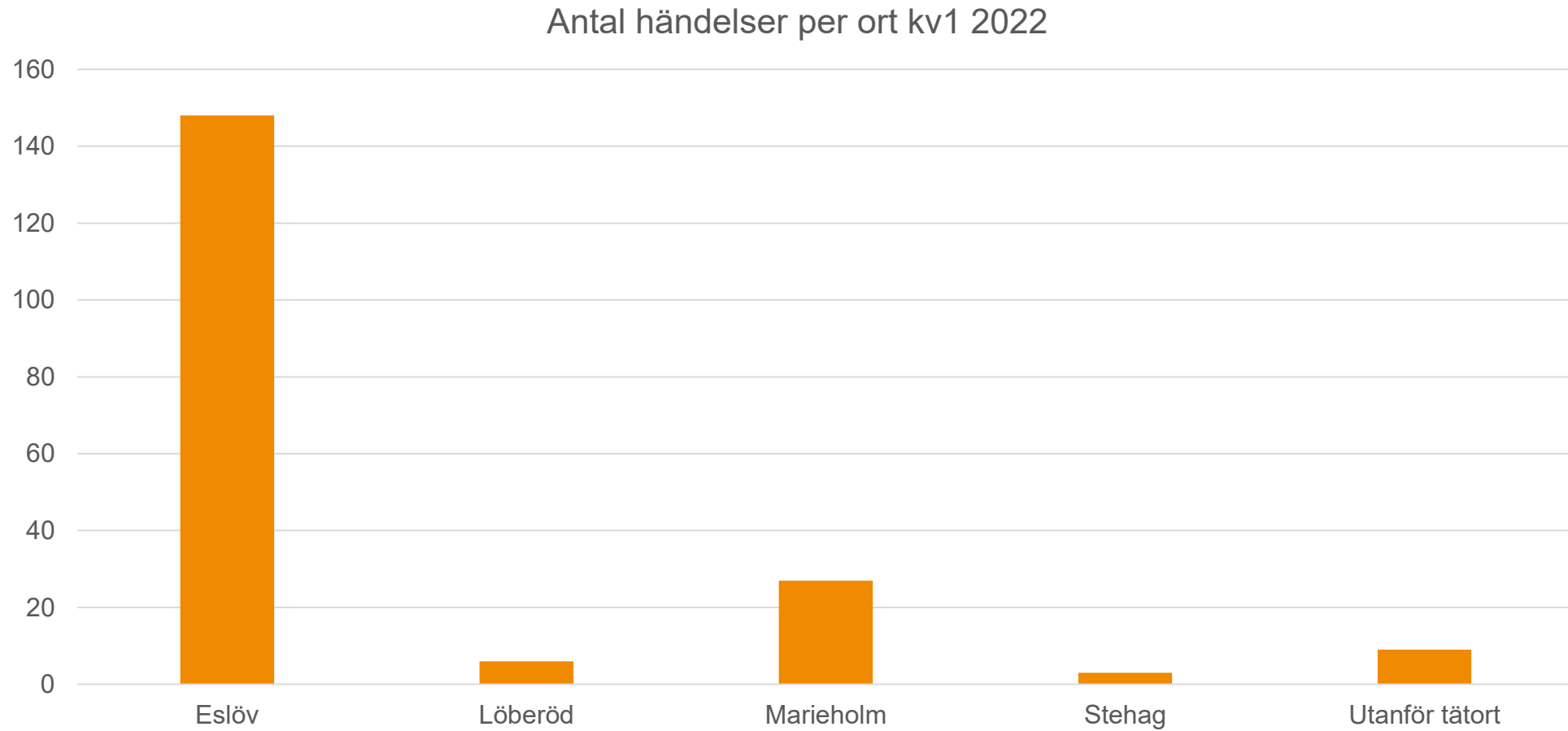


Första kvartalet 2022

- Värmekarta över samtliga rapporterade händelser i Eslövs kommun 1/1 - 31/3 2022
- Händelserna är centrerade kring Eslövs stad, Marieholm och Löberöd.
- En klar majoritet är rapporterad från Eslövs stad vilket troligen beror på
 - 1) flest händelser äger rum i den mest befolkade och besökta orten,
 - 2) flest rapportörer är verksamma i Eslövs stad.
- Rapporter från övriga landsbygden är få till antalet men rör allra främst stöld och inbrott

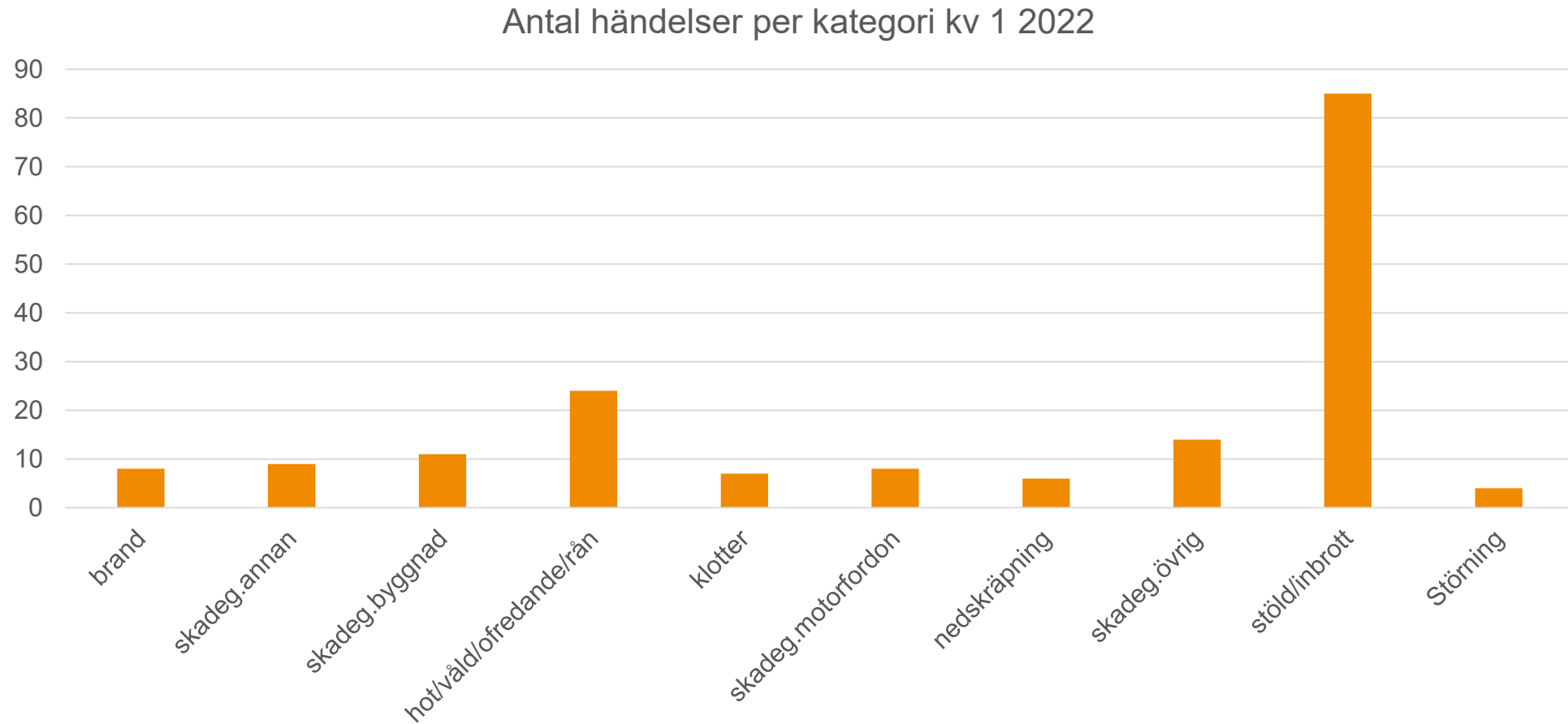
Inrapporterade händelser, plats och kategori

135 (139)



Inrapporterade händelser per kategori

136 (139)



Jämförelse 2021/2022

137 (139)



Sammanfattning

138 (139)

- Under kv 1 2022 har 198 händelser rapporterats in, vilket är ca 20 händelser mer än motsvarande tidpunkt 2021.
- Färre fall av skadegörelse än 2021.
- Många fall av ofredande i Marieholm.
- Många fall av stöld i Eslövs tätort.

Frågor?

Måns Berger
utvecklingsstrateg