

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2023-04-25, 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. **Information om pågående byggprojekt på Serviceförvaltningen (KS.2023.0034)** Kristina Thern SeF
(Dragning) 09:05

Beslutsunderlag
 - Byggprojektavdelningen_2023.04.25

3. **Eslövs bostads AB:s förfrågan angående försäljning av Harlösa 44:226, konsekvensanalys (KS.2021.0515)** Patrik Larsson
(Tillgänglig för frågor)
09:15

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Eslövs bostads AB:s förfrågan angående försäljning av Harlösa 44:226, konsekvensanalys
 - Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut § 142, 2022 Beslut om att tacka nej till Eslövs Bostads AB:s förfrågan angående Harlösa 44:226
 - Utredning med överväganden för Harlösa bibliotek - Harlösa 44:226
 - Eslövs bostads AB:s sammanställning över ekonomiska förutsättningar för Harlösa 44:226
 - Konsekvensanalys överlåtelse av Harlösa 44:226

4. **Antagande av åtgärdsplan för hantering av kommunalt ägda byggnader (KS.2022.0576)** Alice Petersson
(Dragning) 09:20

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Förslag att anta åtgärdsplan för hantering av kommunalt ägda byggnader
 - Åtgärdsplan för hantering av kommunalt ägda byggnader
 - Bilaga. Byggnadsantikvarisk utredning och rådgivning
 - Översiktskarta över Eslövs kommun

5. **Information om pågående förhandling avseende fastighetsförvärv** Alice Petersson
(Dragning) 09:30

- 6. Beslut om samråd för ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun (KS.2022.0096)** Mikael Vallberg
(Tillgänglig för frågor)
09:40

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om samråd för Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun
- Plankarta ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, samråd
- Planbeskrivning ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, samråd

- 7. Planbesked för ändring av Äspingen 1 med flera (KS.2023.0238)** Torsten Helander
(Tillgänglig för frågor)
09:45

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Planbesked för ändring av Äspingen 1 m.fl.
- Borttagen på grund av personuppgifter.

- 8. Information om pågående arbete med detaljplan för Yllefabriken** Mikael Vallberg och
Torsten Helander
(Dragning) *09:50*

- 9. Information om pågående arbete med detaljplan i Stehag** Mikael Vallberg och
Torsten Helander
(Dragning) *09:55*

- 10. Information om destinationsutveckling** Anna Nordstrand
(Dragning) *10:00*

Beslutsunderlag

- Destinationsutveckling KSAU 25 april 2023

11. Information om Vision 2040

Kristina Prahl
(Dragning) 10:15

Beslutsunderlag

- Vision Eslöv 2040_KSAU_230425

12. Näringslivsinformation

Camilla Fahlström och
Cecilia Wennersten
(Dragning) 10:20

Beslutsunderlag

- DärförEslöv 2023 ksau 2023-04-25

13. Information om budgetberedning

Mattias Larsson 10:35

**Eslövs bostads AB:s förfrågan angående
försäljning av Harlösa 44:226,
konsekvensanalys**

3

KS.2021.0515

2023-04-04

Patrik Larsson

+4641362177

patrik.larsson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Eslövs bostads AB:s förfrågan angående försäljning av Harlösa 44:226, konsekvensanalys

Ärendebeskrivning

Eslövs bostads AB (Ebo) äger fastigheten Harlösa 44:226 som bland annat inrymmer Harlösa bibliotek. Ebo har fattat beslut om att avyttra fastigheten och att i första hand erbjuda Eslövs kommun att förvärva fastigheten. Kommunledningskontoret har tidigare utrett frågan om att förvärva fastigheten och föreslagit kommunstyrelsens arbetsutskott att tacka nej till Ebos förfrågan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att återremittera ärendet till Kommunledningskontoret med uppdrag att göra en fördjupad konsekvensanalys i ärendet, § 142, 2022; Beslut om att tacka nej till Eslövs Bostads AB:s förfrågan angående Harlösa 44:226.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut § 142, 2022; Beslut att tacka nej till Eslövs Bostads AB:s förfrågan angående Harlösa 44:226.
- Utredning med överväganden för Harlösa bibliotek – Harlösa 44:226, 2021-11-18
- Eslövs bostads AB:s sammanställning över ekonomiska förutsättningar för Harlösa 44:226
- Konsekvensanalys överlåtelse av Harlösa 44:226, 2023-04-04

Beredning

Kommunledningskontoret har gjort en fördjupad konsekvensanalys av en eventuell överlåtelse av Harlösa 44:226. Konsekvenserna och Kommunledningskontorets bedömning redovisas i bilagd utredning, Konsekvensanalys överlåtelse av Harlösa 44:226, 2023-04-04. Konsekvensanalysen kompletterar den tidigare utredningen daterad den 18 november 2021, Utredning med överväganden för Harlösa bibliotek – Harlösa 44:226, 2021-11-18. Ebo har tagit fram ett underlag som beskriver de ekonomiska förutsättningarna för ett fortsatt ägande av fastigheten, Eslövs bostads AB:s sammanställning över ekonomiska förutsättningar för Harlösa 44:226.

Kommunledningskontoret bedömer att det bästa vore att Ebo kvarstår som ägare. Den bedömningen grundar sig på att byggnadens kulturhistoriska värde och betydelse för Harlösa gör att kommunen bör bevara kontrollen över byggnaden och dess användning. Fastigheten bör därför inte säljas. Kommunledningskontoret menar vidare att Ebo bör äga byggnaden eftersom det är bostäder på våning två och tre. Det är inte lämpligt att kommunen ska vara långsiktiga ägare till bostäder när kommunen har ett bostadsbolag.

Kommunledningskontoret anser också att Ebo bör utreda möjligheten att lokalisera Storkrikets biosfärskontor inom fastigheten. Det skulle kunna innebära en möjlighet att öka hyresintäkterna och få bättre ekonomiska förutsättningar.

Om Ebo vill gå vidare med försäljningen så anser Kommunledningskontoret att den först måste godkännas av kommunfullmäktige. Enligt ägardirektiven för Eslövs bostads AB ska beslut om försäljning av strategiska fastigheter alltid godkännas av kommunfullmäktige. Med tanke på Harlösa stationshus betydelse och att kommunen hyr delar av den till bibliotek anser Kommunledningskontoret att fastigheten utgör en strategiskt viktig fastighet. Frågan bör därför lyftas på ägarsamrådet mellan Eslövs bostads AB och Eslövs kommun som får avgöra om försäljningen är att betrakta som strategisk.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att Eslövs kommun inte ska förvärva Harlösa 44:226 av Eslövs bostads AB.

Beslutet skickas till

Eslövs bostads AB

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Avdelningschef tillväxtavdelningen

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 142

KS.2021.0515

Beslut om att tacka nej till Eslövs Bostads AB:s förfrågan angående Harlösa 44:226

Ärendebeskrivning

Eslövs Bostads AB äger fastigheten Harlösa 44:226 som bland annat inrymmer Harlösa bibliotek. Bolaget har fattat beslut om att avyttra fastigheten samt att i första hand erbjuda Eslövs kommun att förvärva fastigheten.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Förslag att tacka nej till Eslövs Bostads AB:s förfrågan angående Harlösa 44:226
- Utredning med överväganden för Harlösa bibliotek - Harlösa 44:226

Beredning

Eslövs Bostads AB (Ebo) har fattat beslut om att sälja fastigheten Harlösa 44:226 som inrymmer Harlösa bibliotek samt två tomställda bostadslägenheter. I samband med detta har bolaget ställt förfrågan ifall kommunen vill förvärva fastigheten.

Kommunledningskontorets utredning och bedömning kring ärendet redovisas i bilagd utredning. Sammantaget bedömer Kommunledningskontoret att kommunen bör tacka nej till Ebo:s förfrågan om förvärv av fastigheten.

Ajournering

Mötet ajourneras mellan kl. 10:14 och 10:25.

Yrkanden

Johan Andersson (S) yrkar på att ärendet återremitteras till förvaltningen med ett uppdrag om att göra en fördjupad konsekvensanalys i ärendet.

Catharina Malmborg (M) och Tony Hansson (S) yrkar bifall till Johan Anderssons (S) yrkande om återremiss.

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen med ett uppdrag om att göra en fördjupad konsekvensanalys i ärendet.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande

2021-11-18
Filip Preston
+4641362547
filip.preston@eslov.se

Överväganden för Harlösa bibliotek, Harlösa 44:226

Eslövs Bostads Ab (Ebo) äger sedan 2005 fastigheten Harlösa 44:225 som ursprungligen uppfördes som stationsbyggnad i Harlösa. Byggnaden inrymmer sedan 1985 Harlösa bibliotek och fram till 2016 fanns även två bostadslägenheter på plan 2 och 3. Ur ekonomisk synvinkel ser Ebo ingen möjlighet att renovera och åter hyra ut lägenheterna och bolaget har tagit beslut om att fastigheten ska säljas. Förfrågan har ställts om Eslövs kommun är intresserad av att köpa fastigheten.

Denna PM innehåller överväganden inför kommunens ställningstagande.

Innehåll

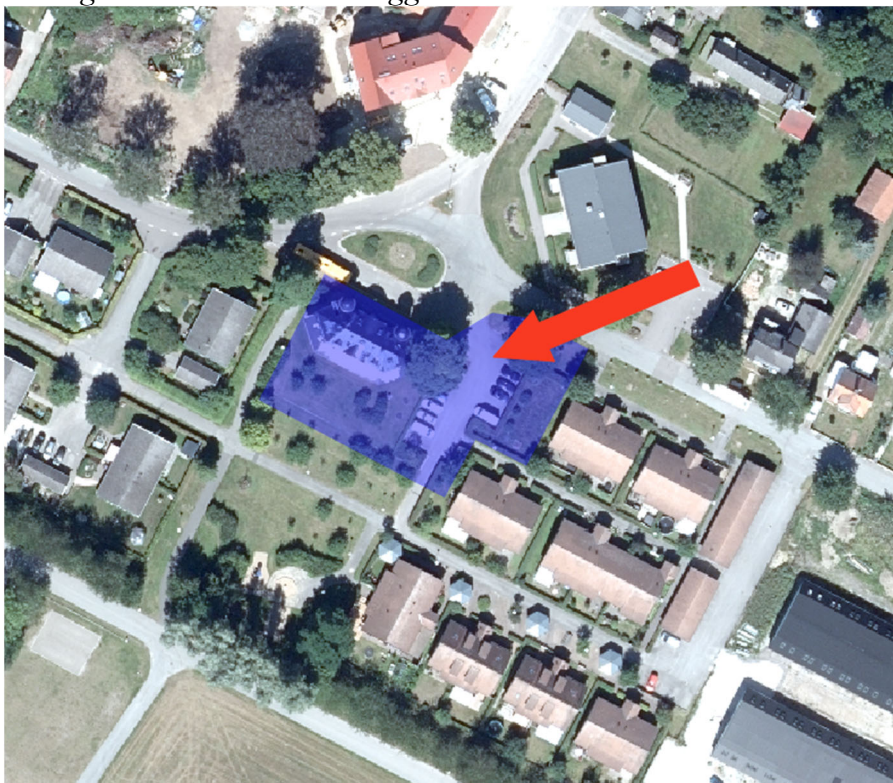
Överväganden för Harlösa bibliotek, Harlösa 44:226	1
Innehåll.....	1
Belägenhet och omfång.....	1
Historik.....	3
Nuvarande användning.....	4
Planförhållanden	4
Skick, status och behov av underhåll	7
Möjlighet till utveckling.....	7
Lokalbehov.....	8
Ekonomi vid förvärv	8
Översiktlig planering och stadsbyggnadsmässig påverkan.....	9
Diskussion och slutsats	9

Belägenhet och omfång

Harlösa 44:226 är belägen i centrala Harlösa utmed den tidigare banvallen. Direkt norr om fastigheten finns busshållplats för regionbuss 155. Söder om fastigheten finns parkyta med lekplats. Tomten utgörs av 2026 kvm. Byggnaden innehåller, utifrån taxeringsinformation, 110 kvm lokalarea och 226 kvm bostadsyta.



Utdrag ur kommunens handläggarkarta.



Ortofoto med fastigheten markerad i blått.

Historik¹

Harlösa station ritades av Einar Sahlén år 1905 och invigdes i februari 1906 i närvaro av prins Gustaf Adolf. Utformningen skiljer sig från många av landets järnvägsstationer och det har spekulerats i att detta var för att godsägaren Hans Toll ville imponera på den ryske tsaren som skulle besöka hans gods Hjularöd. Men troligare är att han ville ha en unik och pampig station liksom slottet som han byggt om bara några år tidigare.



Äldre foto i Harlösa bibliotek. Harlösa stationshus taget söder ut.

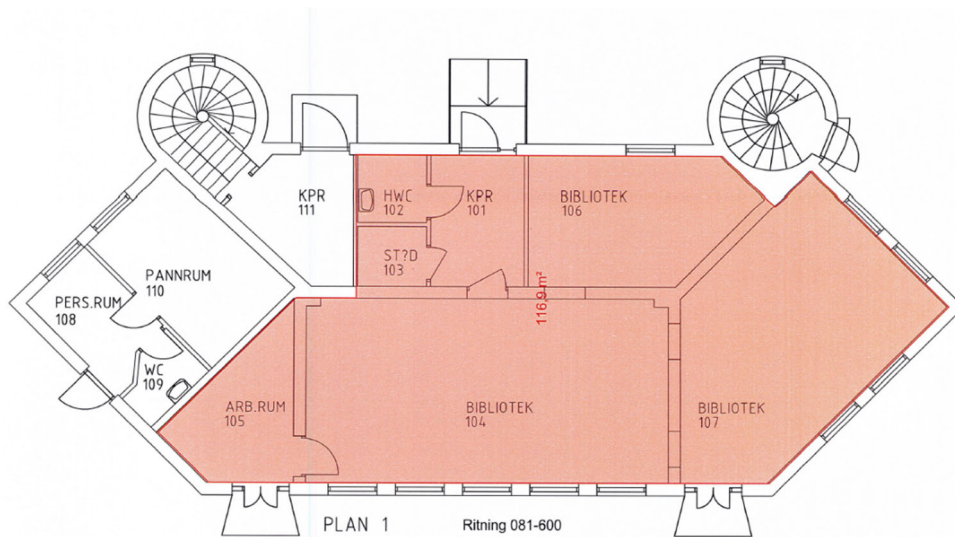
Det var flera järnvägsföretag som trafikerade och använde stationen. Järnvägstrafiken blev efterhand allt mer olönsam och den nionde juni 1955 lämnade det sista tåget Harlösa station. Stationen övertogs därefter av SJ:s skolverksamhet. Under denna tid gjordes en rad förvanskande ändringar av byggnaden. SJ-skolan lades ner 1982 och därefter kom stationen i Eslövs kommuns ägo. Biblioteket inrättades i bottenvåningen 1985 och då revs en del väggar och planlösningen ändrades. 1988 antogs en ny detaljplan för stationshuset och det gamla spårområdet, som föreslogs bebyggas med nya bostäder. Mycket av det som förvanskats under mitten på 1900-talet återställdes under 1990-talet och 2000-talet. Under 2006 renoverades byggnaden och två lägenheter i etage inrättades på plan två.

¹ Hämtad från Detaljplan för Harlösa 44:226 i Harlösa, Eslövs kommun. Antagen i KF 2019-12-16

Nuvarande användning

I dagsläget hyr Eslövs kommun bottenvåningen om 110 kvadratmeter som inrymmer Harlösa bibliotek till en kostnad om 56 000 kr årligen.

Hyresavtalet är uppsagt av Ebo för omförhandling med en föreslagen ny hyra om 130 000 kr per år.



Ritningsbilaga från hyreskontrakt.

Bostadslägenheterna på plan 2 och 3 är tomställda sedan 2016 då det dåvarande tillfälliga bygglov för lägenheterna löpte ut. För att erhålla permanent bygglov för bostadslägenheterna krävs ombyggnation avseende tillgänglighet och brandskydd.

Planförhållanden

Under 2019 antogs en ny detaljplan² för fastigheten med syfte att säkra stationsbyggnadens kulturhistoriska värden och pröva vilken användning som är lämplig med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och totalförsvarets verksamhet på Revingehed.

I arbetet med detaljplanen gjordes en kulturmiljöutredning³ av byggnaden. Utredningen biläggs denna PM.

² Detaljplan för Harlösa 44:226 i Harlösa, Eslövs kommun. Antagen i KF 2019-12-16

³ Harlösa Station – kulturmiljöunderlag för detaljplan, WSP 2017.

Detaljplanen medger en användning för centrum samt bostäder på plan två och tre. En rad bestämmelser har förts in för att skydda byggnaden och miljön, bland annat:

- Befintlig byggnad och/eller byggnadsdel får inte rivas eller förvanskas. Byggnadens fasad och takets form, tillsammans med fönster- och dörrplaceringar får inte ändras. Äldre inredningar som fönsterfoder, fönsterbänkar och handledare ska bevaras. Ej inglasning av arkad
- Taket ska vara svart eller koppargrön plåt eller papp på listtäckning. Fasaderna ska vara i ljust gul puts med vita listverk. Fönster och dörrar ska vara av trä och vara mörkt röda. Fönster ska vara flaggpostfönster.
- Arkad ska vara av trä och vara mörkt röda.
- För träd med stamdiameter över 20 centimeter mätt 1,1 m över mark krävs marklov för fällning.
- Högst två bostadslägenheter.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Skick, status och behov av underhåll

Enligt uppgifter från Ebo⁴ är byggnaden i närtid i behov av underhållsåtgärder på tak, elsystem, ventilation/uppvärmning, fasad samt fönster och dörrar för att upprätthålla nuvarande funktion.

Underhållsåtgärderna bedöms uppgå till 4-5 miljoner kronor.

Energideklaration har utförts av Ebo⁵. Byggnaden har energiklass G, vilket är den sämsta klassningen och innebär att byggnaden är dyr att värma upp. Jämfört med likvärdiga byggnader kräver Harlösa station högre driftskostnader.

Enligt Ebos uppgifter uppgick driftkostnaderna för fastigheten till 267 000 kr för året 2020. Just år 2020 har varit ett speciellt år med mindre verksamhet än andra år. Kostnader för värme är en stor post och påverkas i hög utsträckning av rådande energipriser.

Serviceförvaltningen⁶ har efter egen besiktning meddelat att underhållskostnaderna är svåra att uppskatta då byggnaden har en så speciell utformning. Förutom de poster Ebo nämnt konstaterades även fuktproblem i ett av tornen vilket behöver utredas närmare. Det finns även brister i takkonstruktionen då ventilationskanaler har installerats genom bärande konstruktioner på ett undermåligt sätt. Problemen behöver utredas närmare.

Möjlighet till utveckling

Byggnaden har en mycket speciell utformning som också skyddats i gällande detaljplan. Utformningen och bestämmelserna i detaljplanen innebär också begränsningar i hur byggnaden kan utvecklas och anpassas för att möta nuvarande och kommande behov.

I dagsläget är plan 2 och 3 tomställda och uppfyller inte rådande tillgänglighetskrav för besökande. Ska lokalerna användas behöver brister i tillgängligheten avhjälpas. Åtgärder bedöms som mycket omfattande.

Tillgänglighetskraven begränsar möjligheterna att utveckla och använda plan 2 och 3. Att Ebo själva inte byggt om och inrett lägenheter i plan 2 och 3 tyder på att professionella aktörer har svårt att få lönsamhet i åtgärderna.

⁴ Löpande kontakter med Kristina Forslund och Tina Soininen, Ebo.

⁵ Boverket, Energideklaration utförd 2021-06-28.

⁶ Okulär besiktning utförd av Lars Sjölander och Anders Svensson, Sef, 2021-10-19.

Lokalbehov

Behovet av ett bibliotek i Harlösa är långsiktigt men måste inte nödvändigtvis bedrivas i nuvarande lokal. För övriga delen av byggnaden har frågan lyfts i den kommunövergripande lokalgruppen av behov av andra kommunala lokaler i Harlösa. Det har inte framkommit behov av övriga lokaler.

Enligt kommunens lokalförsörjningsplan ska ökade behov av lokaler i första hand ske genom effektivisering inom befintliga lokaler, i andra hand genom ombyggnad, i tredje hand genom nybyggnad i egen regi samt slutligen genom inhyrning.⁷

Befolkningsprognoser för Harlösa med omgivning visar på ett konstant invånarantal men att åldersgruppen 80+ ökar med ca 30% kommande åren.

Befolkning Harlösa med omgivning

Ålder	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
0-19	327	328	324	322	319	318	310	310	310	308	307	307
20-64	785	781	782	783	784	787	799	799	792	791	789	790
65-79	214	213	212	208	206	203	195	194	199	197	200	201
80+	53	57	60	63	64	66	70	70	73	78	77	76
Totalsumma	1379	1379	1378	1376	1374	1374	1374	1374	1374	1374	1374	1374

Ekonomi vid förvärv

Byggnadens driftkostnad uppgår till 267 000 kr per år enligt uppgifter från Ebo. De närmaste åren finns underhållskostnader för 4-5 mkr. Med en rak avskrivning om 20 år innebär de inledande underhållskostnaderna 250 000 per år, oaktat kapitalkostnad. Lite förenklat innebär detta en årlig kostnad (drift + periodiserat underhåll) om ca 500 000 kr. Då är inte övrigt underhållsbehov inräknat, inte heller anpassningar för att kunna använda plan 2 och 3. Vissa underhållsåtgärder innebär effektivare uppvärmningssystem samt nya fönster vilka bedöms kunna sänka driftkostnaderna. Om plan 2 och 3 börjar användas ökar driftkostnaderna. Skötsel av tomt och utemiljö är inte medräknat i beloppen ovan.

I dagsläget hyr kommunen bibliotekslokalen till en kostnad av 56 000 kr per år. Kostnaden lär öka i en omförhandling men även om hyran dubblas är

⁷ Eslövs kommuns lokalförsörjningsplan för åren 2021-2025, antagen av kommunfullmäktige 2020-12-24 §121, s 19.

hyreskostnaden markant lägre än kostnaden för att själv äga byggnaden. Om plan 2 och 3 kan användas minskas kostnaden per kvadratmeter.

Inköp av fastigheten innebär också en kapitalkostnad samt avskrivning av själva byggnadsvärdet.

Översiktlig planering och stadsbyggnadsmässig påverkan

Eslövs kommun översiktsplan⁸ anger för Harlösa att *befintliga byggnader med höga kulturmiljövärden ska bevaras och därmed ges en användning som säkrar byggnadens fortbestånd. Hotellet och stationsbyggnaden är ur denna synpunkt två unika byggnader.* Något ställningstagande kring ägande är inte uttalat.

Fastigheten är centralt belägen och bildar tillsammans med det tidigare hotellet ett historiskt rum i Harlösa. Busshållplatsen och vändzonen skapar rörelse på platsen.

Stationsbyggnadens baksida vetter mot ett parkområde i det tidigare spårområdet. Parkens funktion är inte avhängig stationsbyggnadens tomt för sin funktion. Stationsbyggnadens arkad mot parken på baksidan möjliggör för publika arrangemang vilket skulle kunna stärka parkens funktion som samlingsplats.

Diskussion och slutsats

Harlösa Station är en mycket speciell byggnad och något av ett signum för Harlösa. Det finns ett värde i att byggnaden bevaras och det vore önskvärt om byggnaden fortsatt var tillgänglig för allmänheten.

Ur ett lokalperspektiv är det svårt att motivera varför Eslövs kommun ska äga fastigheten. Behov av bibliotek tillgodoses idag genom inhyrning och det finns inte några behov av ytterligare lokaler. Om kommunen köper in fastigheten blir matchningen mellan behov och lokal omvänd – verksamheten behöver passas in i lokalen snarare än tvärtom.

Byggnaden är dyr att underhålla och driva samt kräver särskild omsorg med tanke på dess speciella utformning. Byggnaden är svår att utveckla och

⁸ Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 28 maj 2018, s 49 ff.

anpassa för kommande utmaningar och i dagsläget kräver en användning av plan 2 och 3 en ombyggnad och tillgänglighetsanpassning.

Serviceförvaltningen avråder mycket tydligt från att byggnaden köps in med hänsyn till underhållsbehov, svårigheter att utveckla byggnaden samt de höga driftskostnaderna. Anslagen för drift och underhåll av fastigheter behöver i annat fall sättas med hänsyn till de ökade behoven för att inte äventyra andra kommunala fastigheters drift- och underhåll som delar på samma anslag.

I andra orter har bibliotek samlokaliseras med skolor för att underlätta skolornas verksamhet och för att få samordningsvinster med personalutrymmen med mera. Om kommunen förvärvar fastigheten cementeras bibliotekets placering i orten på ett sätt som ur verksamhetssynpunkt kanske inte är optimalt.

Byggnaden har stora kulturmiljömässiga värden vilket påvisats i utredningar och i gällande detaljplan. Detaljplanen är utformad så att byggnaden inte ska förvanskas eller rivs oavsett vem som äger fastigheten. Byggnadens skick skyddas dock inte av detaljplanen och en ny ägare kan lämna byggnaden att förfalla. Ett privat ägande kan också innebära att den parkliknande marken runtomkring privatiseras och hägnas in. Den historiskt publika byggnaden hålls inte längre tillgänglig för allmänheten.

Sammantaget görs bedömningen att kommunen bör tacka nej till Ebos erbjudande om att köpa fastigheten. Byggnadens höga kostnader och svårutnyttjade utrymmen står inte i proportion till att de ökade kostnaderna för kommunen att äga byggnaden i syfte att bevara de kulturmiljömässiga värdena. Utan lämplig användning blir byggnaden lite av en kuliss. Det vore ändå önskvärt med en publik verksamhet och möjligen skulle byggnaden kunna ägas och drivas av en stiftelse eller förening.

Ett nytt hyresavtal bör tecknas med Ebo innan försäljning genomförs.

Filip Preston
Mark- och exploateringsingenjör

EBO ESLÖVS BOSTADS AB

HARLÖSA STATION

KULTURMILJÖUNDERLAG FÖR DETALJPLAN

2017-12-04



HARLÖSA STATION

Kulturmiljöunderlag för detaljplan

EBO Eslövs Bostads AB

KONSULT

WSP Byggprojektering

Box 574

201 25 Malmö

Besök: Jungmansgatan 10

Tel: +46 10 7225000

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

Styrelsens säte: Stockholm

www.wsp.com

KONTAKTPERSONER

UPPDRAGSNAMN

Harlösa station

UPPDRAGSNUMMER

10260201

FÖRFATTARE

Paul Hansson

DATUM

ÄNDRINGSDATUM

Granskad av

Godkänd av

INNEHÅLL

1	INLEDNING	4
2	HISTORIK	4
2.1	BYGGNADENS TILLKOMST	4
2.2	FÖRÄNDRINGAR FRAM TILL 1980-TALET	8
2.3	STATIONEN BLIR BIBLIOTEK	9
2.4	NY BYGGNADSPLAN OCH BOSTÄDER	10
3	SAMMANFATTNING OCH KULTURHISTORISKT VÄRDE	12
3.1	BYGGNADEN IDAG	12
3.2	NÄRMILJÖN IDAG	15
3.3	KULTURHISTORISKT VÄRDE	16
4	REKOMMENDATIONER FÖR NY DETALJPLAN	17
4.1	EXTERIÖRT	17
4.2	INTERIÖRT	17
4.3	NÄRMILJÖN	18
4.4	ANVÄNDNING	18

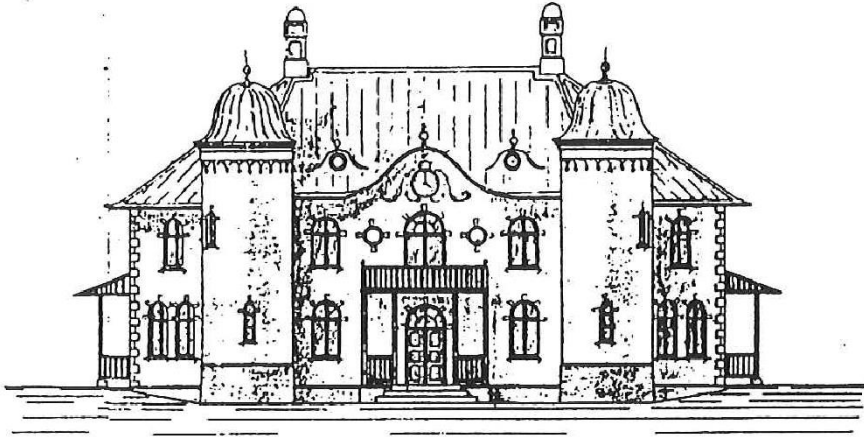
1 INLEDNING

Eslövsbostäder äger Harlösa station och hyr ut både bostäder och lokaler (Harlösa bibliotek). Gällande detaljplan medger endast Allmänt ändamål varför bostäderna varit föremål för tillfälligt bygglov. Detta har varit under längre tid och Eslövs kommun har nu meddelat att för fortsatt nyttjande som bostad krävs ny detaljplan. I samband med ny detaljplan har kommunen önskat göra en översyn av de kulturhistoriska värdena för byggnaden och dess närmiljö samt en diskussion kring lämplig användning.

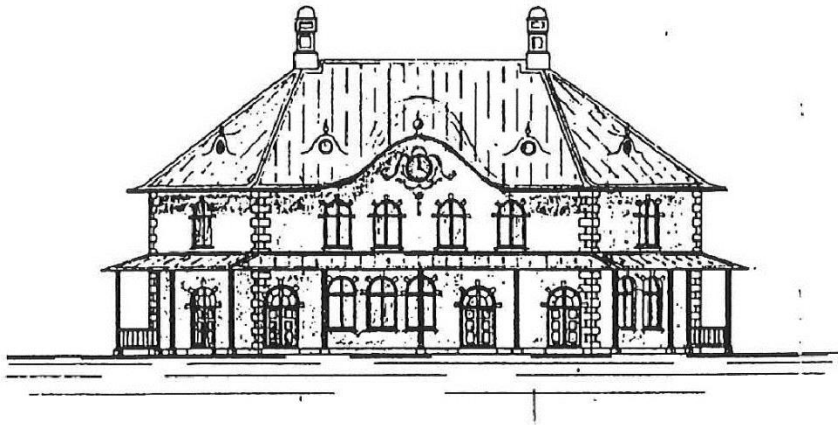
2 HISTORIK

2.1 BYGGNADENS TILLKOMST

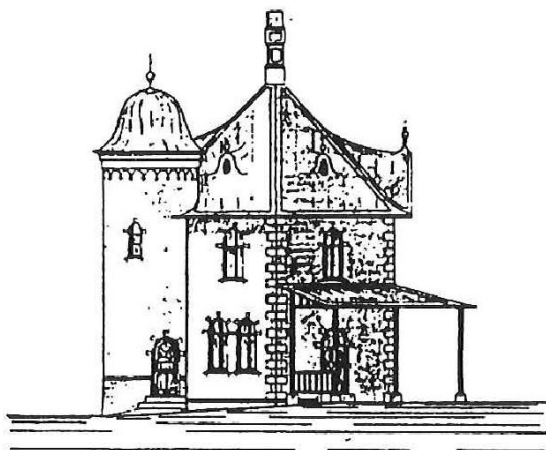
Harlösa station ritades av Einar Sahlén år 1905 och uppfördes åren 1905 och 1906. Stationen invigdes i närvaro av prins Gustaf Adolf den 17:e februari 1906. Beställare var Landskrona-Kävlinge-Sjöbo Järnvägsaktiebolag och tongivande där var godsägaren på Hjularöds slott Hans Toll. Utformningen skiljer sig från många av landets järnvägsstationer och det har spekulerats i att detta var för att Toll ville imponera på den ryske tsaren som skulle besöka Hjularöd, men troligare är att han velat ha en unik och pampig station liksom slottet som han byggt om bara några år tidigare och där arkitekterna var I G Clason och L I Wahlman. Wahlman och Sahlén studerade samtidigt på KTH och hade Clason som professor i arkitektur. Sahlén var arbetschef för byggandet av Lund-Revinge järnväg och kontrollant vid byggandet av Kävlinge-Sjöbo järnväg. Han ritade också flera stationsbyggnader men ingen så speciell som den i Harlösa. Denna var i två och ett halvt plan och hade på gatusidan en centralt placerad entré med ett balkongparti över och i samma axel en frontespis, gatufasaden inramades av två kupolförsedda runda trapporn. Fasaden mot spårsidan var likartad den mot gatusidan förutom de båda trappornen och balkongpartiet, istället fanns en arkadgång längs hela fasaden. Fasaderna var i puts med utsmyckningar i form av rusticeringar, markerade valvstenar i de romanska fönster- och dörrvalven. De båda trappornen hade gesimser med bågar och droppar och i båda frontespiserna fanns runda listverk i (på ritningen är dessa försedda med klockor men med ledning av äldre fotografier sattes klocka in först senare och troligen bara på spårsidan). På ritningen finns också runda listverk på båda sidor om dörren ut till balkongen men dessa verkar inte ha kommit till utförande. Det mest anmärkningsvärda med byggnaden är att den saknar egentliga sidofasader, istället är de båda långsidorna vinklade 45 grader mot varandra och möts i en spets. Detsamma gäller då för det valmade taket. Taket var täckt med papp på läkt och pryddes av två rundade kupor på vardera långsidan och i kuporna satt runda fönster. I nock stod två murade skorstenar.



Figur 1 Ritning av Harlösa stationshus, gatusidan, Sahlén, 1905



Figur 2 Ritning av Harlösa stationshus, spårsidan, Sahlén, 1905



Figur 3 Ritning av Harlösa stationshus, gavel, Sahlén, 1905



Figur 4 Harlösa stationshus, gatusidan, äldre foto i Harlösa bibliotek.

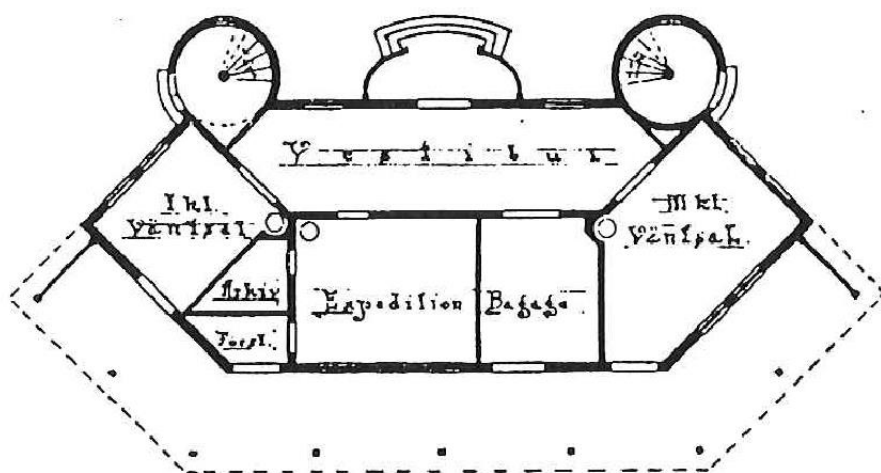


Figur 5 Harlösa stationshus, spårsidan, äldre foto i Harlösa bibliotek.

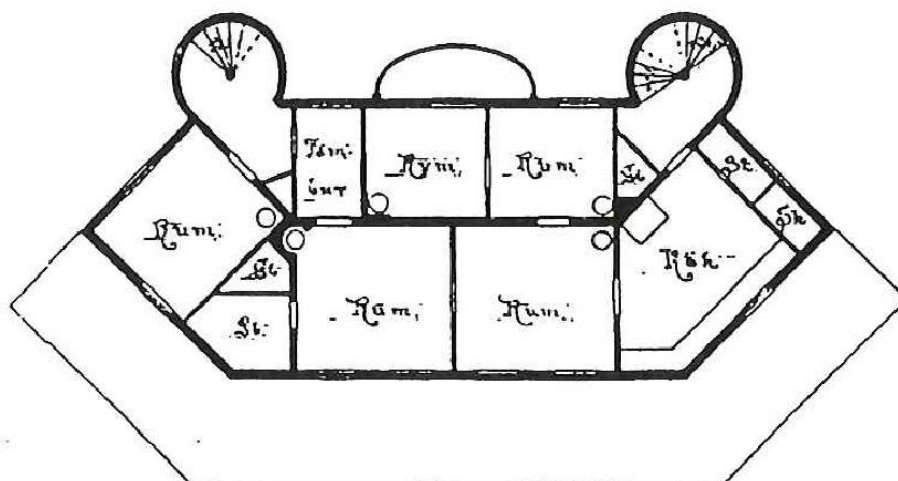


Figur 6 Stationsvägen i Harlösa med stationshuset i fonden. Äldre foto i Harlösa bibliotek.

Planlösningen var sådan att från huvudentrén kom man i bottenvåningen in i en vestibul med rum för expedition och bagage rakt fram samt 1:a klass väntsal till höger och 3:e klass väntsal till vänster. Från väntsalarna kom man sedan vidare ut till arkadgången på spårsidan. Expeditionen hade en dörr till ett arkiv och till ett postkontor som hade en utgång till spårsidan, även bagagerummet hade utgång till spårsidan. Till ovanvåningen kom man via entrédörrar på sidan av de båda trapporna, det högra (om man tittar mot byggnadens gatusida) ledde till ett enkelrum och till en lägenhet (stinsbostaden) om 4 rum och kök, det vänstra var köksentrén till lägenheten. Vinden finns inte specificerad på Sahléns ritning och var troligen en förrådsvind.



Figur 7 Planlösning bottenvåning, Sahlén 1905.

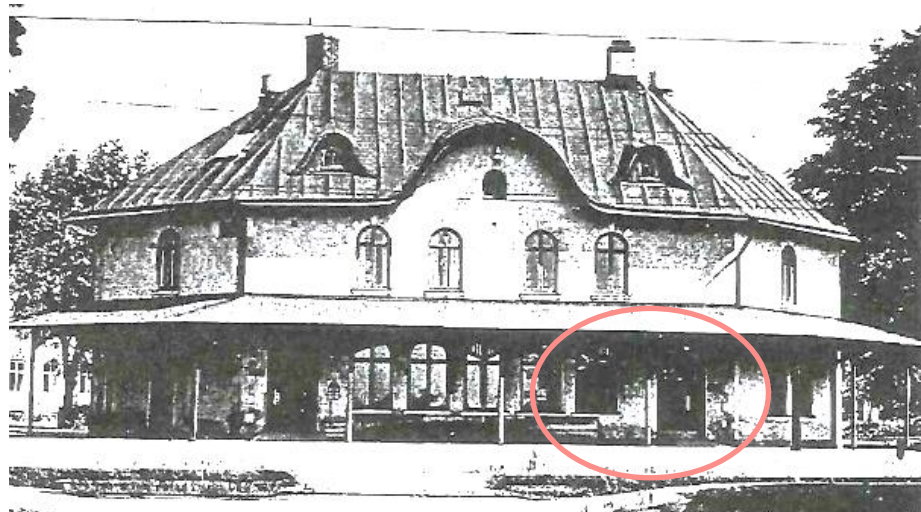


Figur 8 Planlösning plan 2, Sahlén, 1905

2.2 FÖRÄNDRINGAR FRAM TILL 1980-TALET

Järnvägsföretagen som trafikerade och använde stationen var flera, Kävlinge-Sjöbo, Lund-Harlösa och Dalby-Bjärsjölagård. Järnvägstrafiken blev mot mitten av 1900-talet alltmer olönsam och den nionde juni 1955 lämnade det sista tåget, rälsbusslinjen till Bjärsjölagård, Harlösa station. Stationen övertogs därefter av SJ:s skolverksamhet. Under denna tid gjordes en rad förvanskande ändringar av byggnaden men i Eslövs kommuns ritningsarkiv finns få ritningar som visar dessa. Förändringarna har beskrivits av Harry Tengrud i en skrivelse till Eslövs kommun daterad 1986-11-18, syftet med hans skrivelse var att byggnaden så långt möjligt skulle återställas. Portal- och balkongpartiet i gatufasadens mitt revs bort och balkongdörren murades igen. Ett fönster i gatufasaden, det högra om man tittar mot byggnaden, ersattes med en dörr. De runda fönstren i takkuporna ersattes med valvbågiga fönster. De runda listverken i frontespiserna har ersatts av valvbågiga fönster av samma typ som i kuporna. Två iögonfallande ventilationshuvor har sattes upp på taket. Den västra skorstenen revs och invid dess plats ställdes en ny i rött tegel. På västra gaveln placerades en galvaniserad trappa till ett biografmaskinrum på vinden. Spirorna på tornen och frontespiserna togs bort. På byggnaden målades alla listverk i samma färg som fasaden i övrigt, de var tidigare vita. Samtliga yttre snickerier såsom fönster, dörrar och arkaden på spårsidan vilka ursprungligen var mörkröda målades i en grågrön kulör.

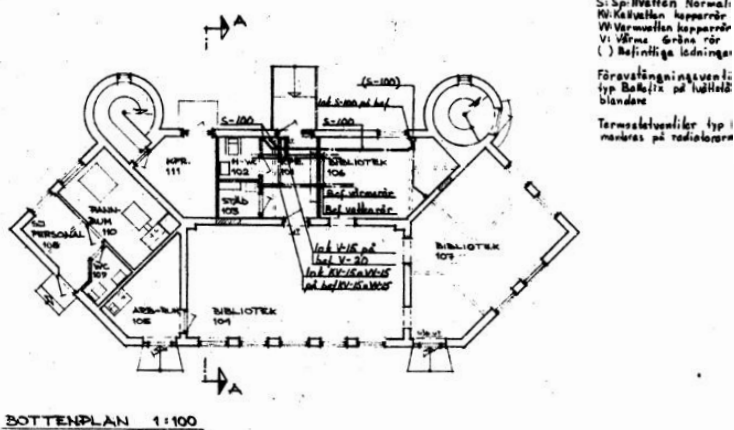
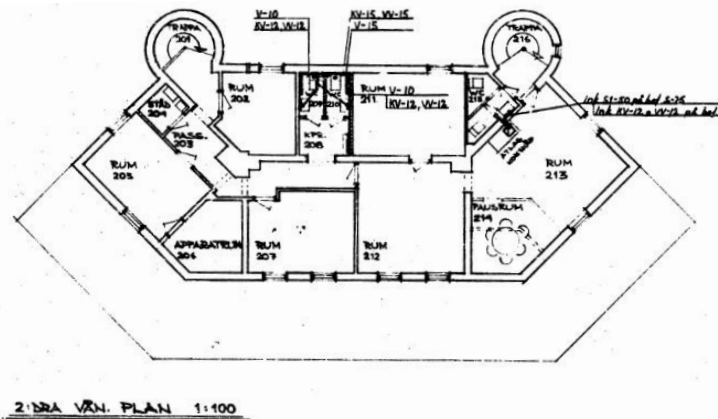
En ändring som Tengrud inte nämner är att fasaden i bottenvåningen mot spårsidan ändrats på så sätt att dörren till bagagerummet tagits bort och två fönster satts in, detta kan ha gjorts mellan 1906 och 1974, se bilder nedan och jämför med fig 5 ovan.



Figur 9 Stationens fasad mot spåren, röd oval markerar det ändrade partiet.

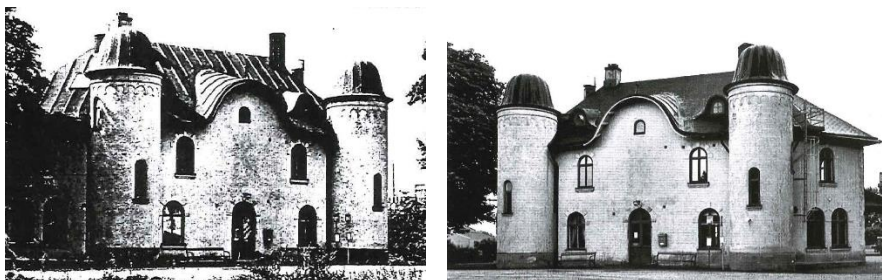
2.3 STATIONEN BLIR BIBLIOTEK

SJ-skolan lades ner 1982 och därefter kom stationen i Eslövs kommuns ägo. År 1985 inrättades ett bibliotek i bottenvåningen. Det innebar att en del väggar revs i 3:e klass väntsal, toaletter installerades samt en VVS anläggning, vidare sattes ett nerpendlat innertak upp. Planlösningen förändrades så att entrén från gatusidan kom att leda rakt in i byggnaden.



Figur 10 Ritningar som visar ändringen i planlösningen i samband med att bibliotek inrättades i stationen. Eslöv, byggnadsnämndens arkiv.

Även på plan 2 ändrades planlösningen och en bokföringsbyrå hyrde dessa lokaler. Vinden var sedan tidigare inredd men det är oklart när detta gjordes, takfönster syns på bilder från 1978. På samma bilder syns att taktäckningen ändrats mellan åren 1974 och 1978, från listtäckningen med papp till eternit eller shingel.



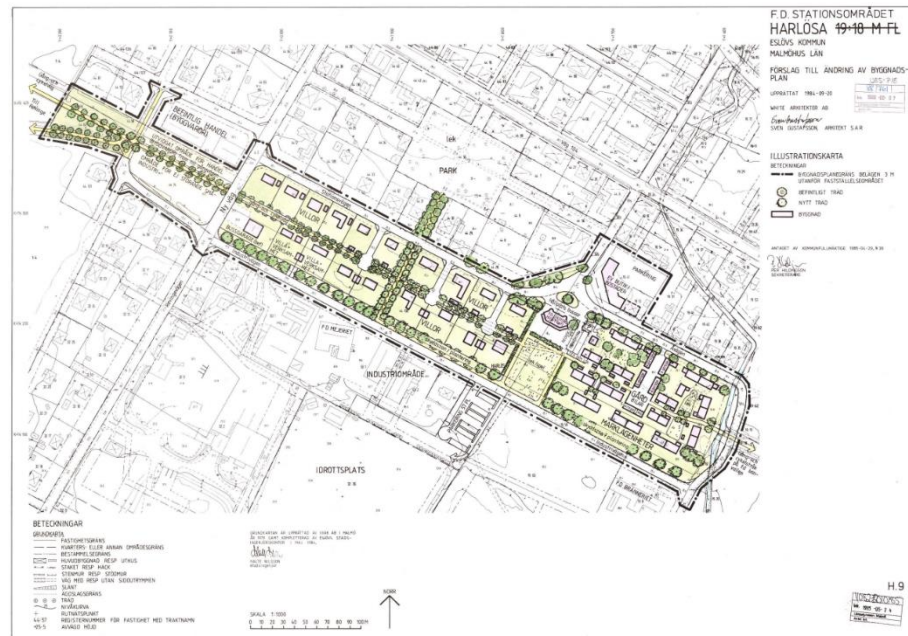
Figur 11 Taket 1974 med listtäckning t.v. och t.h. med annan täckning 1978.

2.4 NY BYGGNADSPAN OCH BOSTÄDER

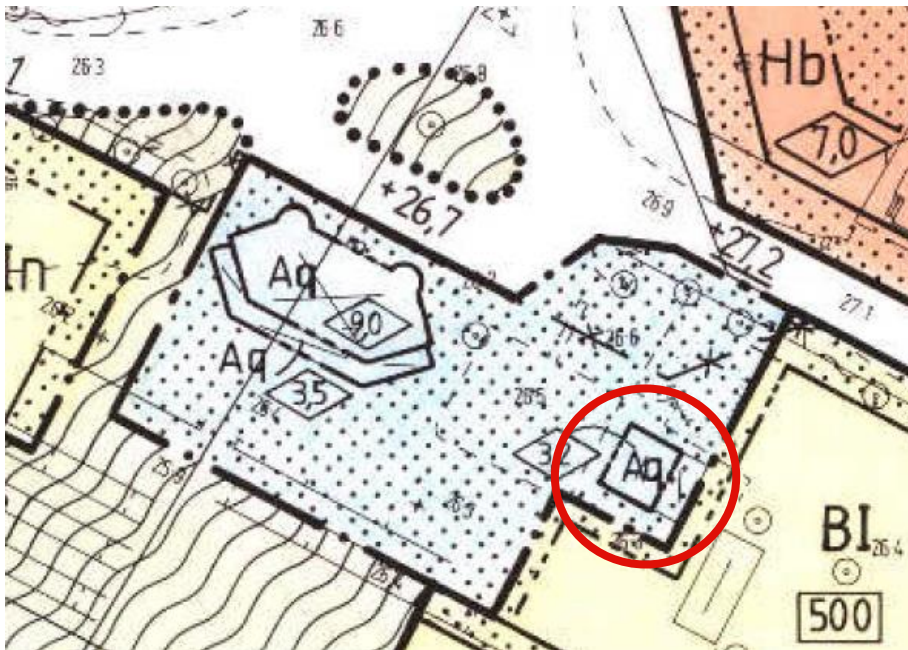
I slutet av 1980-talet ändrades också närmiljön betydligt. En ny byggnadsplan för stationshuset och bostäder på det gamla spårområdet antogs 1988 vartefter villor och marklägenheter uppfördes. I denna plan sägs *”Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt stationshuset som får anses vara en kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Främst bör exteriören skyddas.”* Följdriktigt avsattes stationshuset och ytterligare en byggnad (ev. ett förråd) samt markområdet kring dessa för allmänt ändamål och gavs också beteckningen q ”särskild miljöhänsyn” på plankartan och i beskrivningen anges under 9 mom. *”Med q betecknat område får sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras.”* Stationshuset är bevarat men i samband med exploateringen revs den andra byggnad som getts q-märkning. Om närmiljön sägs i planen att *”I närheten av stationshuset finns ett flertal uppvuxna träd samt häckar och buskar. Denna vegetation är mycket värdefull för områdets karaktär.”* I planen avsätts marken närmast stationshuset som ovan nämnts för allmänt ändamål som ej får bebyggas och marken söder om denna som parkmark. I planen bemöts också ett förslag att inrätta lekplats med *”Ytan söder om stationshuset bör ej förses med fasta redskap. Detta för att möjliggöra en så mångsidig användning som möjligt av ytan.”*

I byggnadsplanen ritas också in en byggrätt för butik och bostadsändamål norr om stationshuset på en plats som i tidigare plan varit avsatt för allmänt ändamål. Byggrätten ges en form som fint samverkar med det f.d. hotellet på andra sidan gatan.

Sammantaget är det en väl genomtänkt plan som på ett bra sätt tillvaratar de värden som då fanns på platsen.



Figur 12 Byggnadsplan från 1988. Eslövs kommun, byggnadsnämndens arkiv.



Figur 13 Utsnitt ur byggnadsplanen 1988 med den q-märkta byggnaden markerad.

År 1990 ändrades vindsvåningen med en ny trappa från plan 2 och ändrad planlösning samt nya takfönster.

På ett foto från 1996 syns att taktäckningen ändrats till bandtäckning med svart plåt, takspirorna på trapptornskupolerna och frontespiserna har då återställts.



Figur 14 Klipp från Sydsvenska Dagbladet 1996 som visar den nya taktäckningen med återställda spiror.

Under 2006 renoveras byggnaden och två lägenheter i etage inrättas på plan 2 och vinden. Flera av de punkter Tengrud tagit upp i sin skrivelse åtgärdades. Putsen knackades ner och återställdes med sin rätta färgställning. Fönster, dörrar och övriga snickerier målades i mörkt röd kulör och belysningsarmaturer byttes ut. En ny förändring gjordes av byggnaden och det var att två fönster sattes in i gatufasaden på plan 2.



Figur 15 Klipp ur Sydsvenska Dagbladet sommaren 2006 som visar återställandet av fasaden och inrättande av bostäder i stationen.

År 2016 byggs det flerbostadshus som i byggnadsplanen från 1988 planerades in mitt emot det f.d. hotellet. Det sker efter en planändring 1992 som medger ett större djup på byggnaden.

3 SAMMANFATTNING OCH KULTURHISTORISKT VÄRDE

3.1 BYGGNADEN IDAG

Byggnaden har fram till idag både förvanskats och återställts. Exteriören är, sedan återställningsarbetena på 1990-talet och 2000-talet närmre sitt ursprungsuttryck än den varit under lång tid förut. De flesta fönstren har kopplade bågar i huvudsak med beslagning från 1950-60-tal, möjligen kan karmarna vara original. Dörrarna på baksidan är från tiden då byggnaden var järnvägsstation, dock ej ursprungliga. Övriga dörrar är nyare.



Figur 16 Gatusidan i november 2017.



Figur 17 Spårsidan i november 2017.

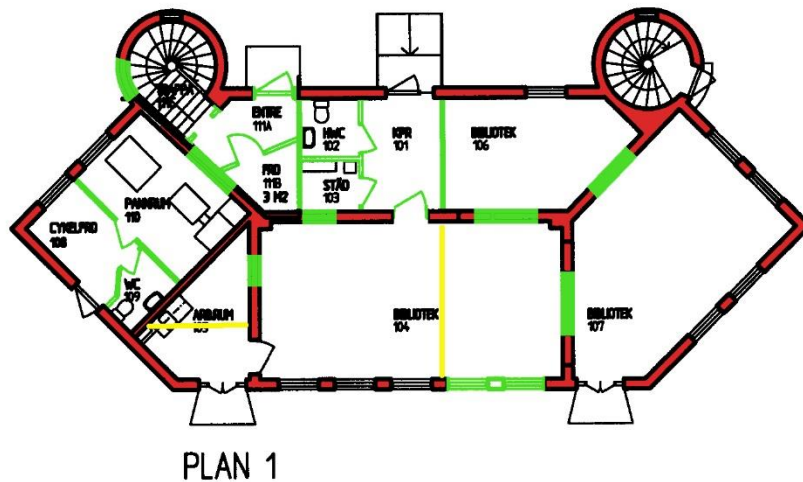
Interiört finns däremot få värden, planlösningen är kraftigt ändrad både på plan 1 och 2. Det finns förutom några fönsterfoder och fönsterbänkar ingenting kvar av ursprungliga snickerier. I trappornen är trapporna troligen original liksom handledarna. Samtliga ytskikt är relativt nya och vid besiktning ovan bottenvåningens undertak visar det sig att detta är täckt av gipsplattor, troligt är att inget äldre tak är bevarat, i alla fall inte i något gott skick.



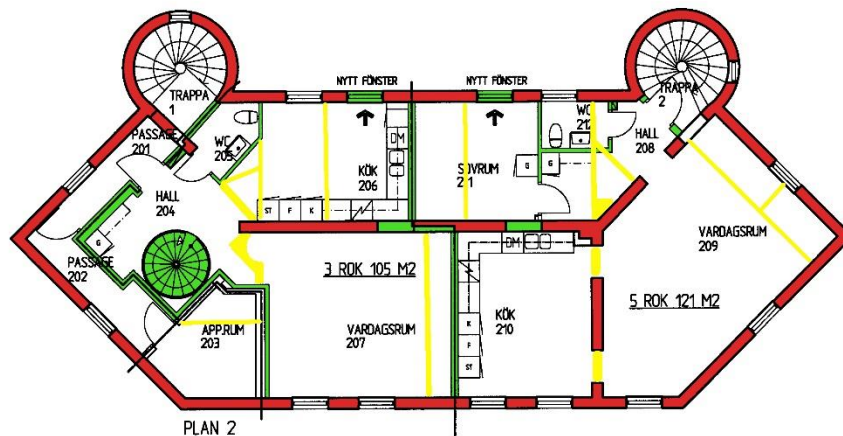
Figur 18 Fönster med bevarade fönsterfoder och fönsterbänkar, november 2017. Notera att undertaket lyfts för att inte skada fönstren.



Figur 19 Foto av utrymmet ovan undertaket visar att gipsskivor fästs i äldre innertak.



Figur 20 Sammanställning av förändringar på plan 1. Rött är bevarad stomme, gult är helt bortrivna byggnadsdel och grönt är ändrad eller nytillkommen byggnadsdel.



Figur 21 Sammanställning av förändringar på plan 2. Rött är bevarad stomme, gult är helt bortrivna byggnadsdel och grönt är ändrad eller nytillkommen byggnadsdel.

3.2 NÄRMILJÖN IDAG

I byggnadsplanen från 1988 konstateras att platsen kring stationen är relativt lummig med flera stora träd vilket värderas högt, så är det än idag.

På stationens framsida, mot nordväst, har sedan stationen anlades funnits en planterad rundkörsl. Denna är idag delad och ändrad men understryker ändå byggnadens stora betydelse.

Framför och till vänster om stationen, om man tittar mot stationen, fanns tidigare en allmän platsmark som nyligen bebyggts med ett flerfamiljshus vinklat på samma sätt som det f.d. hotellet på motstående sida. Platsen var en omtyckt samlingsplats och möjligen skulle platsen bakom stationen nu kunna användas som samlingsplats.

På stationens baksida finns idag närmast byggnaden en öppen plats planterad med äppleträd och en syrénberså samt grillplats, längre från byggnaden finns en lekplats. De båda platserna avskiljs från varandra av ett

GC-stråk som löper i de gamla spårens sträckning. I marken finns också en avsats bevarad som markerar perrongkanten. Det hade varit positivt om denna parkmark kunde ges en gestaltning som visade vilket omfattande spårområde som faktiskt funnits på denna sida om stationen, se bild nedan.



Figur 22 Spårsidan med 5 spår, äldre foto i Harlösa bibliotek.

3.3 KULTURHISTORISKT VÄRDE

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Detta är främst knutet till arkitekturhistoriska-, samhällshistoriska-, socialhistoriska- och symboliska värden.

Det arkitekturhistoriska värdet kommer av den särpräglade stilen och gestaltningen. Harlösa station är visserligen inte den enda järnvägsstationen i jugendstil men de är få och Harlösa har en speciell gestaltning av jugend som dessutom sticker ut för att vara en så pass liten stationsort.

De samhällshistoriska värdena är knutna till framväxten av nya samhällen i samband med framdragningen av järnvägsnätet. Med stationen i Harlösa flyttade Harlösa från kyrkbyn ner till stationssamhället.

De socialhistoriska värdena har sitt ursprung i historien om hur godsägaren på Hjularöd Hans Toll styrde byggandet av järnvägen och stationens utformning.

De symboliska värdena är knutna till den ställning som stationen fått i samhället. Vid infarterna till Harlösa välkomnas man av skyltar där stationen finns i en färglagd relief. Sedan 1985 inryms ett bibliotek i byggnaden, något som ger byggnaden en officiell ställning och som gör att många besöker den, inte minst skolbarn.

Det som bär de kulturhistoriska värdena är byggnadens exteriör.



4 REKOMMENDATIONER FÖR NY DETALJPLAN

4.1 EXTERIÖRT

Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och stor betydelse för ortsborna. Byggnaden bör därför ges rivningsförbud.

Byggnadens volym och gestaltning är speciell och det är svårt att bygga till den utan att rubba dess särprägel. Tillbyggnad bör därför inte tillåtas.

Taklandskapet präglas av svängda och brutna linjer. Frontespiserna och trappornens kupoler kröns av spiror. Takformen får inte ändras och taktäckning ska vara svart plåt eller papp på listtäckning.

Byggnadens färgsättning är sedan 2006 återställd. Fasaderna ska vara i ljus gul puts med vita listverk. Snickerier som fönster, dörrar och arkad ska vara mörkt röda.

Befintliga fönster bör bevaras. De två nya fönstren på gatufasaden kan ersättas med smäckrare variant. Fönstren bör ges en varsamhetsbestämmelse.

Dörrar bör ges varsamhetsbestämmelse.

4.2 INTERIÖRT

Interiört finns efter alla ombyggnader lite äldre material kvar. I huvudsak är det stommen, trappornens trappor med handledare samt fönsterfoder och fönsterbänkar.

För interiören föreslås följande bestämmelse: Invändiga snickerier som fönsterfoder och fönsterbänkar ska bevaras. Dessa finns i huvudsak i biblioteket och i trappornen.

4.3 NÄRMILJÖN

Det är viktigt att den planterade rundkörslin finns kvar för att understryka stationens stora betydelse. Den är i gällande plan parkmark vilket torde ge ett tillräckligt skydd.

För samtliga träd med stamdiameter över 20 cm krävs marklov för fällning.

4.4 ANVÄNDNING

Då stationen blivit en symbol för samhället Harlösa är en publik användning av bottenvåningen är att föredra, gärna en offentlig verksamhet. Dagens användning som bibliotek är ur kulturmiljösynpunkt utmärkt då byggnaden får besökare som kan ta del av byggnadens historia och av lokalhistorisk litteratur.

Detta hindrar inte att plan 2 och 3 kan användas för bostadsändamål, tvärtom, det kan vara en fördel att byggnaden inte står tom när biblioteket är stängt.

VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Vi verkar på våra lokala marknader med stöd av global expertis. Som tekniska experter och strategiska rådgivare har vi tillgång till ingenjörer, tekniker, naturvetare, planerare, utredare och miljöspecialister liksom professionella projektörer, konstruktörer och projektledare. Vi erbjuder hållbara lösningar inom Hus & Industri, Transport & Infrastruktur och Miljö & Energi. Med drygt 36 500 medarbetare på 500 kontor i 40 länder medverkar vi till en hållbar samhällsutveckling. I Sverige har vi omkring 3 700 medarbetare. www.wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10 7225000
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
[wsp.com](http://www.wsp.com)





eslövs bostads ab

41 (234)

Stationsvägen 9, Harlösa



Försäljning 2022

Bakgrund

- Byggnadsår: 1929,
- Plan 2-3 ombyggt enligt tillfälligt bygglov till 2st bostäder 2006.
- Bottenplan hyrs ut till Eslövs kommun för bibliotek.

Aktuella driftskostnader

Akkumulerade driftkostnader 2022-11-01 är 328 000 kr varav 104 000 kr avser engångskostnad dvs. 224 000 kr exkl. engångskostnader. Prognostiserat utfall för 2022 ger en årlig driftkostnad om **295 000 kr/år (878 kr/kvm).**

I prognostiserad driftkostnad för 2022 ingår media enligt nedan:

El (fastighetsel samt el för uppvärmning)	160 000,00
Kyla (ej aktuellt)	0,00
Vatten & avlopp	14 000,00
4640 Avfallshantering	4 000,00
S:a handelsvaror	178 000,00

Bostäder – Plan 2 & 3

- 226 m² fördelat på 2st lägenheter
- Lägenheterna har varit outhyrda sedan 2019 då tillfälligt bygglov upphördes.
- 0 kr i hyresintäkt.
- Potentiell hyresintäkt om 192 000 kr/år (852 kr/m²) efter ombyggnation avseende tillgänglighet och brandskydd.
- Möjlighet att öka hyresintäkten genom HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)

Möjligt HLU i bostäderna

	Kostnad	Intäkt
• Ombyggnation badrum x2	300 000kr	422 kr/lgh
• Parkett 4 rok	85 000kr	315 kr/lgh
• Parkett 3 rok	65 000kr	252 kr/lgh
• Jordfelsbrytare x2	50 000kr	70 kr/lgh
• Handdukstork x2	15 000kr	41 kr/lgh
• Duschvägg x2	35 000kr	68 kr/lgh
SUMMA:	550 000kr	2 336 kr/mån

Ovanstående ger totalt 28 032 kr/år dvs 124 kr/m²BOA

Hyra bostäder efter justering således **976 kr/m²BOA**

Bibliotekslokal i bottenplan

- 110 m² LOA i bottenplan
- Hyra 2022-07 = 130 000 kr (1181 kr/m²)
- Marknadsmässig hyresnivå för lokaler utanför centrum i Eslövs kommun är enligt Datscha 800-1150 kr/m².

Underhållsbehov

- Underhåll fasader 1 200 000kr
 - Elsystem (biblioteket) 300 000kr
 - Ventilation (biblioteket) 300 000kr
 - Fönster 1 300 000kr
 - Ytterdörrar 50 000kr
 - Tak 1 400 000kr
 - *Badrum inkl. anpassning i hall* ■ 450 000kr
 - *Trapphus* 250 000kr
 - *Balkong 6 steg för utrymning* 300 000kr
- SUMMA: 5 550 000kr**
- *Krav för nytt bygglov bostäder*
 - Hyresgäststyrt underhåll enligt sid 5. tillkommer



Kalkyl

- Genomsnittlig avkastning utifrån gällande fördelning mellan bostad och lokal är 5,7 % i områden utanför centrum enligt Datscha.
- Renoverade bostäder (976 kr/m²) och nuvarande lokalhyra (1181 kr/m²) ger en total intäkt om 350 486 kr/år
- Med en driftskostnad om 295 000 kr/år ger detta ett marknadsvärde om 763 000 kr, dvs nära 5 mkr lägre än bedömd underhållskostnad.
- För att täcka underhållskostnader och intäktshöjande åtgärder i bostäderna krävs en årshyra om 3850 kr/m² för biblioteket om marknadsmässig avkastning ska bibehållas.
- Iordningställs inte bostäderna uppskattas underhållsbehovet till 4,55 Mkr vilket kräver en årshyresnivå om ca 5000 kr/m² för biblioteket för bibehållen marknadsmässig avkastning.

Harlösa bibliotek, Harlösa 44:226, konsekvensanalys

Upprättad 2023-04-04

Patrik Larsson, Kommunledningskontoret

Bakgrund

Eslövs Bostads Ab (Ebo) äger sedan 2005 fastigheten Harlösa 44:225 som ursprungligen uppfördes som stationsbyggnad i Harlösa. Byggnaden inrymmer sedan 1985 Harlösa bibliotek och fram till 2016 fanns även två bostadslägenheter på plan 2 och 3. Ur ekonomisk synvinkel ser Ebo ingen möjlighet att renovera och åter hyra ut lägenheterna och bolaget har tagit beslut om att fastigheten ska säljas. Förfrågan har ställts om Eslövs kommun är intresserad av att köpa fastigheten.

Kommunledningskontoret har inför beslut om förvärv av fastigheten tagit fram en PM innehållande överväganden inför kommunens ställningstagande, se överväganden för Harlösa bibliotek, Harlösa 44:226, daterad 2021-11-18.

Ärendet behandlades på kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde den 25 oktober 2022 och återremitterades till kommunledningskontoret för att ta fram fördjupad konsekvensanalys av en försäljning av fastigheten.

Denna konsekvensanalys belyser olika tänkbara alternativ för byggnadens ägande och vilka konsekvenser det medför. Konsekvenserna beskrivs främst utifrån byggnadens betydelse och användning samt kommunens lokalbehov.

Byggnadens betydelse och användning

I rapporten från 2021 finns byggnadens historik beskriven. Som bilaga till rapporten finns även ett kulturmiljöunderlag som togs fram i samband med framtagandet av en ny detaljplan 2017. I kulturmiljöinventeringen konstateras att Harlösa stationsbyggnad har ett högt kulturhistoriskt värde som främst är knutet till arkitekturhistoriska-, samhällshistoriska-, socialhistoriska- och symboliska värden. Till detta hör också att byggnaden är en viktig symbol för Harlösa.

Om byggnadens användning står följande i kulturmiljöunderlaget från 2017: *”Då stationen blivit en symbol för samhället Harlösa är en publik användning av bottenvåningen är att föredra, gärna en offentlig verksamhet. Dagens användning som bibliotek är ur kulturmiljösynpunkt utmärkt då byggnaden får besökare som kan ta del av byggnadens historia och av lokalhistorisk litteratur. Detta hindrar inte att plan 2 och 3 kan användas för bostadsändamål, tvärtom, det kan vara en fördel att byggnaden inte står tom när biblioteket är stängt.”*

Kulturmiljöutredningen lämnade rekommendationer för den nya detaljplanen och planbestämmelser togs med i syfte att säkra stationsbyggnadens kulturhistoriska värden. I detaljplanen finns bland annat egenskapsbestämmelsen q som anger följande: *”Befintlig byggnad och/eller byggnadsdel får inte rivas eller förvanskas. Byggnadens fasad och takets form, tillsammans med fönster- och dörrplaceringar får inte ändras. Äldre inredningar som fönsterfoder, fönsterbänkar och handledare ska bevaras. Ej inglasning av arkad.”*

Detaljplanen och dess bestämmelser gäller oavsett vem som äger fastigheten, men detaljplanens bestämmelser reglerar endast förutsättningarna vid ändringar av byggnaden eller dess användning som kräver bygglov vilket innebär att detaljplanen inte ger något heltäckande skydd för att byggnadens skick och dess utemiljö bevaras och underhålls.

Detaljplanen medger centrumanvändning och bostäder på plan två och tre. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen centrum är alltså en väldigt bred samlingsanvändning och kan tillåta många olika typer av verksamheter i lokalen.

På plan två och tre gäller även användningen bostad. Två bostadslägenheter finns redan, men har stått outhyrda sen 2016. Tidsbegränsat bygglov fanns för bostäderna mellan åren 2005 till 2015. En ansökan om förlängning av det tidsbegränsade lovet lämnades in 2017. Beslutet om förlängning överklagades av försvarsmakten och upphävdes av länsstyrelsen. För att kunna använda de två övre planen till bostäder togs en ny detaljplan fram som vann laga kraft den 23 januari 2020. Därefter beviljades ett permanent bygglov för bostäderna i juni 2021. För att nyttja bygglovet och använda

bostäderna krävs anpassningar av lägenheterna. I samband med bygglovet togs ett tillgänglighetsutlåtande fram som ligger till grund för de tillgänglighetsanpassningar som krävs för att använda bostäderna. Det krävs anpassningar så att badrummen kan nås från bostädernas entréplan och ytterligare en utrymningsväg från plan tre. Någon hiss behöver inte installeras.

För att bygglovet inte ska upphöra att gälla måste åtgärderna för att iordningställa bostäderna påbörjas inom två år efter att bygglovet vann laga kraft.

Byggnadsminne

Länsstyrelsen kan skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader, miljöer och anläggningar genom att förklara dem som byggnadsminne. Om man ska göra ändringar i ett byggnadsminne måste man söka tillstånd hos länsstyrelsen. I Eslövs kommun finns sju stycken byggnadsminnen:

- Eslövs medborgarhus
- Eslövs station
- Harlösa donationshus
- Skarhults slott
- Trollenäs slott
- Västra Sallerups prästgård
- Bålamöllan

Den som äger ett byggnadsminne ansvarar för att det kulturhistoriska värdet inte går förlorat. Ibland kan det vara mer kostsamt att underhålla med traditionella material och metoder än med moderna. Därför är det möjligt att söka bidrag hos länsstyrelsen för att vårda byggnaden eller göra den mer tillgänglig.

Det finns många byggnader med höga kulturhistoriska värden, men det är endast ett fåtal som kan skyddas som byggnadsminne. Vem som helst kan lämna förslag på byggnadsminne till länsstyrelsen som sen i samråd med fastighetsägaren prövar och fattar eventuellt beslut om en byggnad ska skyddas som byggnadsminne.

Om Harlösa stationshus skulle kunna förklaras som byggnadsminne skulle det få ett utökat skydd jämfört med idag. Det skulle också kunna ge bättre ekonomiska förutsättningar för fastighetsägaren att vårda och tillgängliggöra byggnaden. Men det innebär också begränsningar för fastigheten. Därför

måste skyddet vägas mot de begränsningar ett byggnadsminne innebär. Om Ebo går vidare med försäljning av fastigheten bör förutsättningarna att förklara stationshuset som byggnadsminne utredas närmre för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden.

Harlösa byalag

Harlösa byalag och boende i Harlösa har engagerat sig i frågan om försäljning av stationsbyggnaden. Byalaget har lämnat över en skrivelse till kommunen med rubriken "Rädda vår stationsbyggnad!". 1 125 personer har skrivit under skrivelsen. Deras förslag och uppmaning är att göra byggnaden till centrum för Storkriket och att byggnaden ska kunna bevaras.

Kommunledningskontoret har träffat företrädare för byalaget för att diskutera stationshuset och vilka olika alternativ som finns. Byalaget tycker att det är viktigt att kommunen eller Ebo fortsätter att äga stationshuset och de är oroliga för husets framtid ifall det skulle säljas. Byalaget vill gärna att möjligheterna till att använda stationshuset som lokaler till Storkriket bör undersökas och att kommunen aktivt verkar för det. Om det inte går att kombinera både bibliotek och biosfärskontor så anser byalaget att biblioteket är viktigare. Byalaget har inget emot att byggnaden används som tidigare med bostäder på plan två och tre med bibliotek i bottenvåningen.

Biosfärsområde Storkriket

Storkriket kandiderar till att bli Sveriges åttonde biosfärsområde. Innan slutgiltigt besked lämnas av Unesco kommer Storkriket att fungera som ett biosfärsområde och visa att det kan leva upp till de kriterier som ställs av Unesco.

Ett förslag har kommit in från Harlösa byalag om att använda stationshuset i Harlösa som ett biosfärskontor. Kommunledningskontoret har haft dialog med Storkriket och besökt Harlösa stationshus tillsammans med deras projektkoordinator. Storkriket är intresserat av att ordna ett biosfärskontor och än så länge finns två relevanta förslag där Harlösa stationshus utgör det ena. Det andra förslaget är en gård utanför Veberöd som Lunds kommun äger. Frågan om biosfärskontor har lyfts på Storkrikets styrgruppsmöte och frågan ska utredas under 2023. I samband med det kommer även olika alternativ till lokalisering att utredas.

Det är i nuläget oklart hur stora lokaler Storkriket har behov av. Men troligtvis skulle både utrymme i bottenvåningen och våning två och tre

behövas. I vart fall är de mer publika och tillgängliga delarna i bottenvåningen av störst intresse. Detta innebär att det kan bli svårt att kombinera både biosfärskontor och bibliotek i stationshuset, men frågan behöver i så fall utredas närmre.

Att använda delar av fastigheten som biosfärskontor till Storkriket är ett väldigt intressant förslag. Ett biosfärskontor skulle innebära en ny funktion som kan locka besökare och bidra till både Harlösas och kommunens attraktivitet. Det kan också innebära ökade hyresintäkter och bättre ekonomiska förutsättningar för fastigheten. Ebo bör undersöka den här möjligheten tillsammans med Storkriket och biblioteket.

Kommunens lokalbehov

Kommunen hyr största delen av entréplanet för biblioteksverksamhet. Inom närtid har det inte framkommit något annat kommunalt lokalbehov. Behovet av ett allmänt bibliotek i Harlösa bedöms vara oförändrat de närmsta åren. Även om biblioteket skulle kunna lokaliseras någon annanstans, t.ex. samförläggas med skolbiblioteket så är det inte önskvärt varken utifrån verksamheten själv eller med tanke på byggnadens kulturhistoriska värde. Om biblioteket skulle flytta från stationshuset skulle det vara önskvärt att fylla lokalerna med en annan offentlig eller i vart fall publik användning så att allmänheten fortsatt har tillgång till byggnaden.

Bibliotekslokalen omfattar cirka 110 kvadratmeter lokalarea och hyreskostnaden är 40 000 kronor per år plus justering för index. Hyresavtalet är uppsagt av Ebo för villkorsförändring och dialog pågår mellan serviceförvaltningen, kultur- och fritid och Ebo om det nya hyresavtalet.

Konsekvenser vid försäljning

Inför en försäljning kan kommunen teckna ett nytt hyresavtal med Ebo enligt de önskemål och behov som finns. Det går att teckna ett långsiktigt hyresavtal med bra villkor, men hyresnivån bör vara marknadsmässig för att skapa rätt förutsättningar för en ny ägare. Även om det går att skriva hyresavtal på upp till 25 år så är det inte önskvärt utifrån en effektiv lokalstrategi. Behoven kan snabbt förändras och en omförhandling av ett utgående hyresavtal kan ofta vara bra för att göra förändringar som både gynnar hyresvärden och hyresgästen. Det finns däremot en osäkerhet i att ha en allt för kort avtalstid eftersom ett hyresavtal endast omfattas av ett

indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen inte har någon omedelbar rätt till förlängning av hyresavtalet. Om parterna inte kommer överens om ett nytt avtal när avtalstiden löper ut måste hyresgästen flytta, men kan ha rätt till ersättning för ekonomisk förlust. Det kan därför vara problematiskt att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till lokalerna om fastigheten inte ägs av kommunen eller dess bolag.

Nedan beskrivs konsekvenser och förutsättningar för byggnaden utifrån några tänkbara scenarier.

Eslövs bostads AB som ägare

Ebos styrelse har tagit ett beslut om att sälja fastigheten. Bakgrunden till beslutet är framförallt att fastigheten inte kan generera något ekonomiskt värde utan kraftigt höjda hyror eller en avskrivning av fastighetsvärdet. Ebos ekonomiska förutsättningar för fastigheten redovisas i ett separat underlag. Byggnadens underhållsbehov är av Ebo uppskattat till 5 550 000 kr varav 1 000 000 avser krav för att utnyttja befintligt bygglov för bostäderna. För att öka intäkterna från bostäderna kan ytterligare åtgärder genomföras till en kostnad om cirka 550 000 kr. Med en driftkostnad om 295 000 kr/år ger detta ett marknadsmässigt avkastningsvärde om cirka 763 000 kronor vilket är cirka 5 000 000 kronor lägre än bedömd underhållskostnad. Förenklat innebär detta att det inte finns något ekonomiskt utrymme att utföra nödvändigt underhåll. Om Ebo kvarstår som ägare och marknadsmässig avkastning ska bibehållas behöver hyran för biblioteklokalen höjas kraftigt för att täcka underhållskostnaderna. Se Ebos underlag för mer information.

Försäljning, förutsättningar

Enligt ägardirektivet för Eslövs bostads AB måste försäljning av fastigheter som regel godkännas av kommunfullmäktige. Om ägarsamrådet har beslutat att försäljningen inte är att betrakta som strategisk behövs dock inget beslut i kommunfullmäktige. Ägarsamrådet avgör alltså om försäljningen måste godkännas av kommunfullmäktige eller inte. Med tanke på Harlösa stationshus betydelse och att kommunen hyr delar av den till bibliotek bör det betraktas som en försäljning av en strategisk fastighet som ska godkännas av kommunfullmäktige. Detta innebär att om Ebo vill gå vidare med försäljningen så måste styresbeslutet tas upp i kommunfullmäktige för godkännande.

Kommunen som ägare

Rapporten från 2021 (Överväganden för Harlösa bibliotek, Harlösa 44:226, daterad 2021-11-18) redogör för kommunens förutsättningar att köpa fastigheten och utredningen kommer fram till att kommunen inte bör förvärva den.

Om kommunen förvärvar fastigheten behöver kommunen bekosta nödvändigt underhåll. Avskrivningstid, kapitalkostnad och aktuellt prisläge påverkar den årliga kostnad som skulle belasta kommunen. Den årliga kostnaden för drift och underhåll kan grovt uppskattas till mellan 500 000 kr – 1 000 000 kronor de första åren. En installation av värmepump kan minska elkostnaderna med cirka 40 %. Elpriset påverkar besparingen. År 2020 uppgick den totala elkostnaden till cirka 86 000 kronor och prognosen för 2022 är 160 000 kronor. Fönsterbyte kan ge ytterligare besparing.

Även om kommunen skulle äga fastigheten skulle det vara önskvärt att använda plan två och tre som bostäder. Kommunens organisation är inte anpassad för att hyra ut och förvalta bostadslägenheter. Den kompetensen finns istället hos det kommunala bostadsbolaget.

Ideell förening som ägare

En ideell förening skulle kunna använda fastigheten för ideella ändamål så som samlingslokal eller liknande. Även om detaljplanen endast medger bostäder på plan två och tre så är centrumanvändningen inte begränsad. Det går alltså att använda även plan två och tre till ändamål som ryms inom centrumanvändningen. Om det uppstår ett behov eller intresse så skulle hela stationshuset kunna användas som ett föreningshus/kulturhus med flera olika verksamheter. En ändrad användning kan dock kräva ett nytt bygglov och andra anpassningar och investeringar i byggnaden.

Även en ideell förening hade behövt underhålla fastigheten och skulle därför behöva bidrag från kommunen för underhållskostnader alternativt hittat annan finansiering. Beroende på fastighetskompetensen i den ideella föreningen kan det vara svårt att sköta och underhålla fastigheten ändamålsenligt med risk för att byggnadens skick försämras. Konsekvensen kan bli att kommunen behöver gå in och stötta föreningen vilket skulle innebära ungefär samma kostnader som om kommunen själv skulle äga fastigheten om inte föreningen kan hitta någon annan finansiering.

Hur förhållandet mellan kommunen och den ideella föreningen skulle se ut behöver utredas närmre och jämföras med lokalbidrag till andra liknande föreningar i kommunen. Det pågår en översyn av föreningslokaler, bidrag och hyror som genomförs av Kultur och fritid.

Övrig extern fastighetsägare

Förutsättningarna för en annan extern fastighetsägare kan skilja sig åt i väldigt stor utsträckning beroende på vilken fastighetsägare det blir. Ägandet kan vara privat av en enskild person, gemensamt av flera eller av ett eller flera bolag. Även om Ebo kan styra vem bolaget säljer fastigheten till så går det inte att garantera det långsiktiga ägandet i nästa led. En person eller bolag som kan framstå som en seriös och kompetent ägare kan få ekonomiska problem eller av andra orsaker välja att sälja fastigheten vidare till någon annan. Det är möjligt att förbehålla en överlåtelse med en så kallad förköpsklausul som innebär att säljaren ska erbjudas att köpa fastigheten innan den överlåts till någon annan. En sådan klausul kan ha ett visst värde om fastigheten till exempel skulle överlåtas genom gåva, men kan ifrågasättas vid en framtida tvist. Oavsett om Ebo skulle köpa tillbaka fastigheten vid en framtida försäljning så går det inte att garantera skicket. En fastighet med lågt ekonomiskt värde och höga drift- och underhållskostnader kan lätt få eftersatt underhåll och skicket kan snabbt försämrats. Med tanke på byggnadens kulturhistoriska värde är det önskvärt att den underhålls väl med ett långsiktigt perspektiv.

En privat fastighetsägare ska förhålla sig till detaljplan, bygglov och andra bestämmelser som rör fastighetens användning. Det går dock aldrig att helt styra hur fastighetsägaren väljer att använda och sköta sin fastighet.

Möjlighet att finansiera del av underhållskostnaden

Kommunledningskontoret har undersökt möjligheten att finansiera en del av byggnadens underhållskostnad. Eftersom kommunen inte äger fastigheten är möjligheten att göra investeringar i byggnaden begränsad. Det finns juridiska hinder för kommunen att ge ekonomiskt stöd till Ebo. Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer. Ett av syftena till bestämmelsen är att det kommunala bostadsbolaget ska konkurrera på lika villkor med privata bostadsbolag. Ett ekonomiskt bidrag från kommunen till det kommunala bostadsbolaget skulle kunna klassas som statsstöd enligt EU:s regelverk. Följande alternativ för att kompensera Ebo har undersökts.

Investering i hyrd lokal

Kommunen hyr en bibliotekslokal i Harlösa stationshus av Ebo. Inom lokalen som kommunen hyr går det att göra investeringar under den aktuella hyresperioden. Av det totala underhållsbehovet på cirka 5,5 miljoner kronor är det cirka 600 000 kronor som avser bibliotekslokalen och som möjligtvis kommunen skulle kunna bekosta som investering i lokalen.

Höjd hyra

Hyresnivån ligger redan idag i överkant av en marknadsmässig hyra. För att fullt kompensera Ebo skulle hyran behöva höjas från 1181 kr/kvm till 3850 kr/kvm. Bedömd marknadsmässig hyra är 800 -1 150 kr/kvm. Om hyran skulle höjas ytterligare skulle det kunna ses som ett indirekt ekonomiskt stöd vilket inte är möjligt för kommunen att acceptera.

Lokalbolag

Kommunen skulle kunna bilda ett lokalbolag i syfte att äga, förvalta och utveckla kommunala verksamhetslokaler. Ett sådant bolag omfattas inte av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Det skulle kunna vara lämpligare att Harlösa stationshus ägs av ett sådant bolag istället för ett kommunalt bostadsbolag. Detta alternativ är enbart aktuellt om det finns andra fastigheter som bör ligga i ett lokalbolag istället för ett bostadsbolag. Att bilda ett lokalbolag för enbart Harlösa stationshus är inte rimligt.

Slutsats

Med tanke på byggnadens kulturhistoriska värde och status för Harlösa är det viktigt att bevara och underhålla byggnaden och se till att allmänheten har tillgång till och kan nyttja den. Att använda byggnaden som bibliotek och bostad är ur dessa perspektiv utmärkt. Förslaget att kombinera bibliotek med biosfärskontor för Storkriket skulle också vara ett väldigt bra alternativ. Möjligheterna och förutsättningarna för det behöver utredas närmre tillsammans med Storkriket och biblioteket.

Om fastigheten skulle säljas kan biblioteket i viss mån tryggas genom ett bra hyresavtal, men det gäller endast under en begränsad tid. Hur övriga utrymmen, bostäderna och tomten i övrigt används kan kommunen inte styra över om fastigheten inte ägs av kommunen eller dess bolag. Det går inte att säga att byggnaden skulle bli sämre av att den ägs av någon annan. Men en överlåtelse skulle innebära att kommunen och Ebo inte har kvar

rådigheten och det går inte att styra hur fastigheten sköts och används i framtiden. Det är främst denna osäkerhet som talar emot en försäljning.

Kommunledningskontoret bedömer att det bästa vore att Ebo kvarstår som ägare. Den bedömningen grundar sig på att byggnadens kulturhistoriska värde och betydelse för Harlösa gör att kommunen bör bevara kontrollen över byggnaden och dess användning. Fastigheten bör därför inte säljas. Kommunledningskontoret menar vidare att Ebo bör äga byggnaden eftersom det är bostäder på våning två och tre. Det är inte lämpligt att kommunen ska vara långsiktiga ägare till bostäder när kommunen har ett bostadsbolag.

Kommunledningskontoret anser också att Ebo bör utreda möjligheten att lokalisera Storkrikets biosfärskontor inom fastigheten. Det skulle kunna innebära en möjlighet att öka hyresintäkterna och få bättre ekonomiska förutsättningar.

**Antagande av åtgärdsplan för hantering av
kommunalt ägda byggnader**

4

KS.2022.0576

2022-12-12
Alice Petersson
+4641362334
alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att anta åtgärdsplan för hantering av kommunalt ägda byggnader

Ärendebeskrivning

Eslövs kommun har historiskt köpt in byggnader i samband med strategiska markförvärv. Byggnaderna kan ha följt med vid markinköp och vissa kan ha haft en temporär användning. Kommunledningskontoret har tagit fram en åtgärdsplan som anger hur arbetet framåt med byggnaderna ska se ut. Byggnaderna som ingår i åtgärdsplanen är byggnader som förvaltas av Kommunledningskontoret.

Beslutsunderlag

- Åtgärdsplan för hantering av kommunalt ägda byggnader
- Bilaga. Byggnadsantikvarisk utredning och rådgivning
- Översiktskarta

Beredning

De byggnader som ingår i åtgärdsplanen är en gård på fastigheten Sallerup 50:20, en gård på fastigheten Gryby 17:2, Norregård och Annexet på fastigheten Gryby 10:2. Det är äldre byggnader som inte är rationella att använda i någon kommunal verksamhet. Trots att byggnaderna inte används till något för tillfället så innebär det kostnader för kommunen att underhålla dem. I samband med arbetet med åtgärdsplanen har Kulturhistoriska Föreningen i Lund inventerat byggnaderna.

Kommunledningskontoret bedömer att gårdarna på Sallerup 50:20 och Gryby 17:2 samt Annexet på Gryby 10:2 kan säljas för bostadsändamål. Gården på Gryby 17:2 är särskilt kulturhistoriskt värdefull vilket innebär att det är olämpligt med rivning. Norregård har det största värdet av alla inventerade gårdar. Gården är en tillgång för kommunen och bör bevaras, trots att det idag inte finns några aktiva planer på att utveckla gården. Norregård bör fortsätta arrenderas ut under tiden som kommunen utreder hur gården kan användas i framtiden.

Gårdarna kommer att hanteras separat och vissa ärenden kommer att tas upp för beslut igen. Gårdarna tillhör idag större jordbruksfastigheter men det är endast marken i nära anslutning till gården som kommer att säljas. Kommunen behåller markreserven.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att anta åtgärdsplanen för hantering av kommunalt ägda byggnader.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott ger Kommunledningskontoret i uppdrag att arbeta vidare med utvecklingen av byggnaderna.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen

Åtgärdsplan för hantering av kommunalt ägda byggnader

2023-03-29



Innehåll

Bakgrund.....	2
Avvägningar och metod.....	2
Särskilt värdefull byggnad	3
Rivning.....	4
Del av Sallerup 50:20.....	4
Del av Gryby 17:2.....	6
Del av Gryby 10:2, Norregård	9
Del av Gryby 10:2, Annexet	12
Arbetet framåt	14
Bilaga: Byggnadsantikvarisk utredning och rådgivning	

Bakgrund

Eslövs kommun äger byggnader som idag inte kommer till användning i kommunala verksamheter. Det kan bero på att stora åtgärder krävs för att fortsätta använda byggnaden eller att byggnaden till sin utformning och belägenhet inte längre gör den rationell att utveckla eller rusta upp. Några av byggnaderna har följt med vid tidigare markinköp och varit en del av en utvecklingstanke. I vissa fall har byggnaderna haft en temporär användning som bostad eller för verksamheter och kommit till nytta under en kortare eller längre tid. Beslut krävs för byggnadernas framtida användning.

Trots att byggnaderna inte används till något för tillfället så behöver de underhållas och det innebär kostnader för kommunen. Förutom rent ekonomiska aspekter finns det också skäl att städa upp och inte låta byggnader förfalla. Ett nedgången hus ger ett skräpigt intryck och bidrar till en negativ trend i sin närmiljö. Det är därför angeläget att alltid hålla hus och byggnader i skick och att ha en effektiv och väl övervägd användning för sina hus. Man bör också beakta trygghetsaspekten. Övergivna byggnader kan dra till sig människor som inte ska uppehålla sig på platsen. Det kan inge en otrygg känsla för boende i närheten. Tidigare har det funnits ytterligare byggnader som i ett par fall brunnit ner.

Denna åtgärdsplan är en utgångspunkt inför arbetet framöver med byggnader i kommunens markreserv.

Avgränsning

De kommunala byggnader som ingår i denna åtgärdsplan är byggnader som förvaltas av Kommunledningskontoret. Det är äldre byggnader som ingår i kommunens markreserv och som inte är rationella att använda i kommunal verksamhet. Kommunen äger många andra byggnader som förvaltas av Serviceförvaltningen och ingår i Lokalförsörjningsplanen som tas fram varje år.

Följande byggnader behandlas i denna åtgärdsplan:

- Del av Sallerup 50:20, Bostadshus med ekonomibygnader
- Del av Gryby 17:2, f.d Motorklubben
- Del av Gryby 10:2, Norregård
- Del av Gryby 10:2, Annexet

Avvägningar och metod

I flera fall har kommunen köpt in byggnader i samband med strategiska markförvärv.

Hus och vägstrukturer kan emellanåt vara ett hinder för utvecklingen av ett område eller ny stadsdel. Under en längre tid har det gamla mer generellt setts som fult och omodernt och rivningar har varit en rimlig lösning. Att rivningsåtgärder dröjt har

förmodligen haft med kostnader att göra; det är dyrt att riva och svårt att motivera kostnaden framför andra mer angelägna behov.

Under senare tid har kulturmiljöaspekter lyfts fram inom stadsbyggnadssektorn och gamla element kan nu, där så är möjligt, också få utgöra ett tillskott och ett värde i de miljöer som tillskapas. Det gamla kan nu berika och genom att spara rätt saker skapas mervärde än om allt bara rivs. Taktiken är alltså att överblicka konsekvenserna av såväl ett bevarande som en rivning och ta balanserade beslut om hur kommunens egendom utifrån olika aspekter kan utvecklas på bästa sätt.

Följande frågor har ställts för varje byggnad som ingår i denna rapport:

1. Kan byggnaden användas i kommunal verksamhet?
2. Hur kan byggnaden utvecklas?
 - a. Kan byggnaden säljas?
 - Hur påverkas kommunens handlingsutrymme vid framtida utveckling?
 - b. Kan byggnaden rivas?
 - Finns det värden att bevara?
 - c. Finns det andra konsekvenser?
3. Ekonomiska aspekter.

Det övergripande svaret på den första frågan ovan är att byggnaderna ovan *inte* kan komma till användning i kommunal verksamhet. Genom kommunens övergripande lokalplanering görs en inventering dels av verksamheternas behov men också av de tekniska konsekvenserna av en upprustning. Slutledningen har för byggnaderna i rapporten varit att det inte är möjligt att framöver använda byggnaden i någon kommunal verksamhet.

För att ta reda på ifall det finns något substantiellt att bevara har Kulturhistoriska Föreningen i Lund (fortsättningsvis Kulturen) anlitats för att inventera byggnaderna. Vidare har en mäklare fått göra en bedömning om värdet vid en eventuell försäljning av vissa byggnader.

Särskilt värdefull byggnad

Byggnader som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd och får inte förvanskas enligt Plan- och bygglagen. Ett förvanskningsförbud gäller vid alla ändringar, såväl exteriört som interiört. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. En byggnad kan pekas ut som särskilt värdefull i utredningar liknande den som varit underlag för denna åtgärdsplan men det har i sig ingen rättspåverkan. Det är i beslutet om bygglov eller rivningslov som man tar ställning till om byggnaden är särskilt värdefull. Utredningar kan tjäna som ett underlag.

Rivning

Vid eventuella rivningar bör kommunen försöka återbruka material från byggnaderna. Före rivning bör byggnaden inventeras med avseende på materialinnehåll. Att återanvända brukbart byggmaterial innebär inte bara en miljövinst utan kan i byggnadsvårdssammanhang vara ett sätt att återskapa en tidstypisk stil.

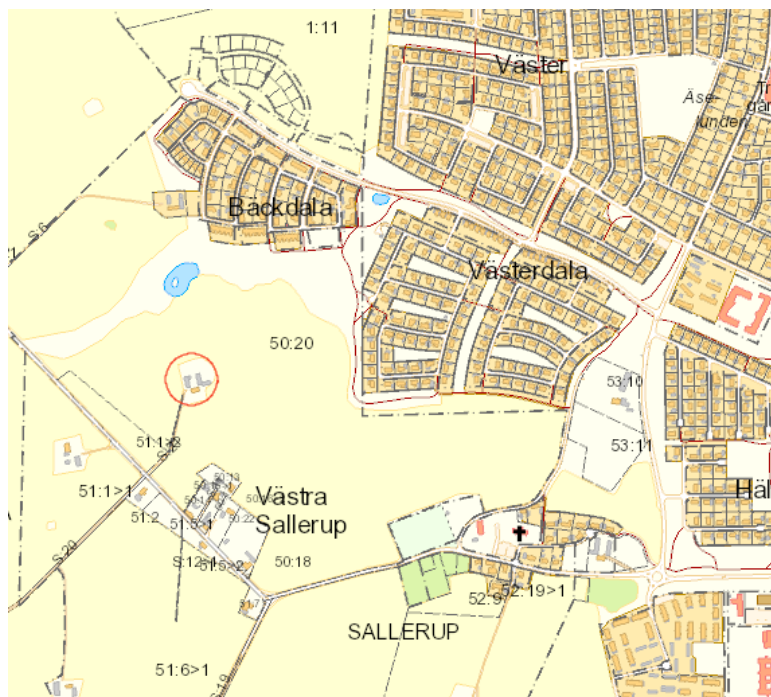
Del av Sallerup 50:20

Bakgrund

Byggnaderna med tillhörande tomtmark köptes in under 2011-2012 av kommunen. Beslut fattades att byggnaderna skulle rivas och 2012 avsattes medel i exploateringsbudgeten för 80064 med 700 000 kr, se ärende KS.2011.0551.

I samband med detta togs förslag till detaljplan fram för Sallerup 50:20 där marken planerades för bostäder och skola i två våningar, se ärende KS.2012.0275. Dessa planer har avbrutits för flertalet år sedan.

Objekt



Del av Sallerup 50:20 markerat med rött.

Gården är belägen i Sallerup i västra Eslöv. Gården uppfördes troligen kring mitten av 1800-talet och består idag av ett boningshus, stallbyggnader/loge, garage och carport. Byggnaderna har varit obebodda en lång tid och är i dåligt skick. Det saknas bland annat fungerande el, vatten och värmeanläggning. Gårdens areal är uppskattad till 2990 kvadratmeter.



Gården, bild tagen norrifrån.

I den byggnadsantikvariska utredningen som utfördes av Kulturen år 2020 bedöms gården med bebyggelse och trädgård ha ett kulturhistoriskt värde. Där anges också att de kulturhistoriska värdena behöver utredas ytterligare. Det finns kulturmiljöaspekter att ta hänsyn till inför beslutet om byggnadernas framtid. Gården ligger utanför detaljplan och ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier* i översiktsplan Eslöv 2035.



Översiktsplan Eslöv 2035. Del av Sallerup 50:20 markerat i rött.

Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården. Dock ligger gården nära kulturmiljöområdena Västra Sallerup riksintresse M63. Trots att gården ligger utanför riksintresset bedömer Kulturen att historiken och kopplingen till Västra Sallerups kyrkby, som är en del av riksintresset, ska utredas vidare.

Gården är vackert belägen och har fri utsikt över åkrarna. Den har ett bra läge och det är inga långa avstånd in till Eslöv där stadsbussar går. Till Västra Sallerups kyrkby är det cirka 300 meter.

Ekonomiska aspekter

En mäklare från Svensk fastighetsförmedling värderade 2020-12-22 gården till 1 400 000 kronor. Områdets allmänna utveckling på bostadsmarknaden har varit bra.

Vid en försäljning tillkommer kostnader för fastighetsbildning och eventuellt anslutning till vatten- och avlopp.

Alternativ

Om byggnaderna genom avstyckning från fastigheten Sallerup 50:20 bildar en ny fastighet som säljs kan det innebära att det blir svårare att planlägga området. Det finns dock inga planer på en planläggning i nuläget och fokus ligger på andra delar av Eslöv, till exempel östra Eslöv. Om markens användning ska ändras i framtiden är det mest troliga att det blir för bostäder. Möjligheterna att planlägga området omkring gården påverkas inte negativt av en eventuell framtida försäljning. Den äldre gården kan istället ge ett positivt mervärde till det nya planlagda området. Det är snarare vägen till gården som kan försvåra en planläggning av området men det är en fråga som får undersökas närmare längre fram i tiden.

Trots att byggnaderna är i dåligt skick kan intresset för gården vid en försäljning antas vara stort. Det är ett bra läge i kommunen och det finns ett intresse att renovera äldre byggnader. Det finns dessutom ett kulturhistoriskt värde i gården.

Vid en eventuell rivning bör en dokumentation av byggnaderna utföras enligt den byggnadsantikvariska utredningen av Kulturen.

Sammanvägd bedömning

Sammantaget gör kommunledningskontoret bedömningen att gården ska bevaras och läggas ut till försäljning. Trots att det skulle kunna försvåra en framtida planläggning så överväger fördelarna nackdelarna.

Del av Gryby 17:2

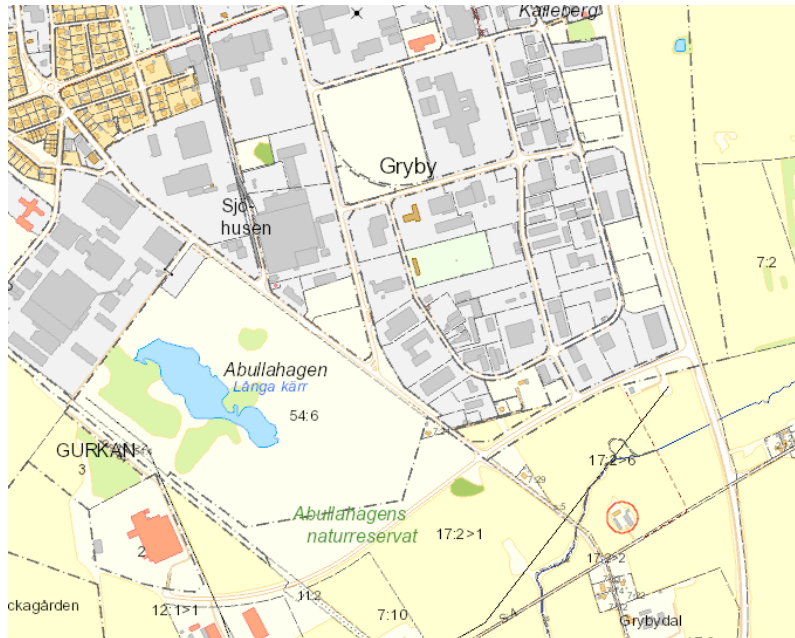
Bakgrund

Eslövs kommun köpte fastigheten 1979. Byggnaderna har senast hyrts ut till en motorklubb som flyttade sin verksamhet för ett par år sedan. En del av logen är idag utarrenderad.

Objekt

Gården ligger direkt väster om väg 113 och söder om Eslövs verksamhetsområde Gryby. Byggnaderna tros vara uppförda omkring 1900. Byggnationen består av boningshus, stallbyggnad/loge, garage och förrådsbyggnad. Boningshuset är byggt

i tegel och i väster finns en korsvirkeslänga. Det saknas fungerande el, vatten och värmesystem. Boningshuset har aldrig varit uppvärmt. Bostaden har stått obebodd under flertalet år och är i dåligt skick, dock bedöms den vara i bättre skick än gården på Sallerup 50:20. Standarden är mycket låg och endast bottenvåningen är inredd. Underhållet på ekonomibyggnaderna är eftersatt. Den uppskattade arealen är 2940 kvadratmeter.



Del av Gryby 17:2 markerat i rött.



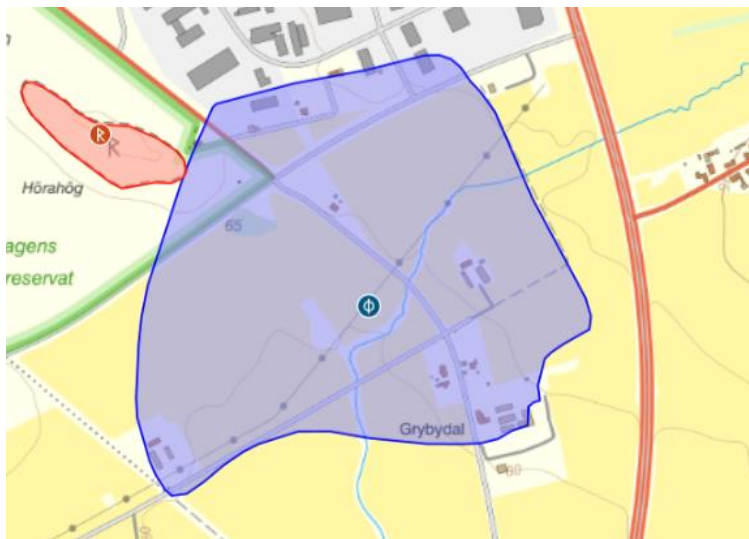
Boningshus söderifrån.

Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården. Gården ligger inte inom detaljplan och inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier* i översiktsplan Eslöv 2035.



Översiktsplan Eslöv 2035. Del av Gryby 17:2 markerat i rött.

Gården ligger inom en fornlämning, en bytomt/gårdstomt.



Fornlämning L1989:9757. Bild från Fornsök.

Gården med bebyggelse, gårdsplan, trädgård och vägar bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Bedömningen som görs av Kulturen är att det behövs en fortsatt utredning avseende de kulturhistoriska värdena. De anger också att det finns kulturmiljöaspekter att ta hänsyn till inför beslut om byggnadernas framtid.

Ekonomi

En mäklare på Svensk fastighetsförmedling värderade 2020-12-22 gården till 1 150 000 kronor. Områdets allmänna utveckling har varit normal men läget i området är mindre bra enligt värdeutlåtandet.

Vid en försäljning tillkommer kostnader för fastighetsbildning och eventuellt anslutning till vatten- och avlopp.

Alternativ

Vid en försäljning av gården skulle möjligheterna för framtida planläggning försvåras. En framtida förändrad markanvändning skulle troligtvis vara för verksamheter, trots att området inte är utpekad i nu gällande översiktsplan för 2035. Om verksamhetsområdet expanderar söderut är det inte säkert att det är lämpligt med en bostad i så nära anslutning. Det finns dock ett flertal befintliga bostäder inte långt från gården. Det rinner ett vattendrag mellan gården och verksamhetsområdet Gryby vilket kan innebära en naturlig avgränsning vid planläggning av ett nytt verksamhetsområde. Gården har ett bra läge nära väg 113. En möjlig utveckling av gården kan vara kontor vilket skulle underlätta integreringen med ett framtida verksamhetsområde.

Kulturen bedömer att gården på Gryby 17:2 har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Det är därför olämpligt att riva den. Om rivning trots det krävs så anger Kulturen i den byggnadsantikvariska utredningen att gården bör dokumenteras.

Sammanvägd bedömning

Kommunen bör undersöka möjligheten att sälja gården som bostad. En bostad kan försvåra en framtida utveckling av området för verksamhetsändamål men kommunen måste beakta att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull oavsett om byggnaden säljs som bostad eller om man låter den stå och förfalla ytterligare. Det är därför bättre att sälja gården.

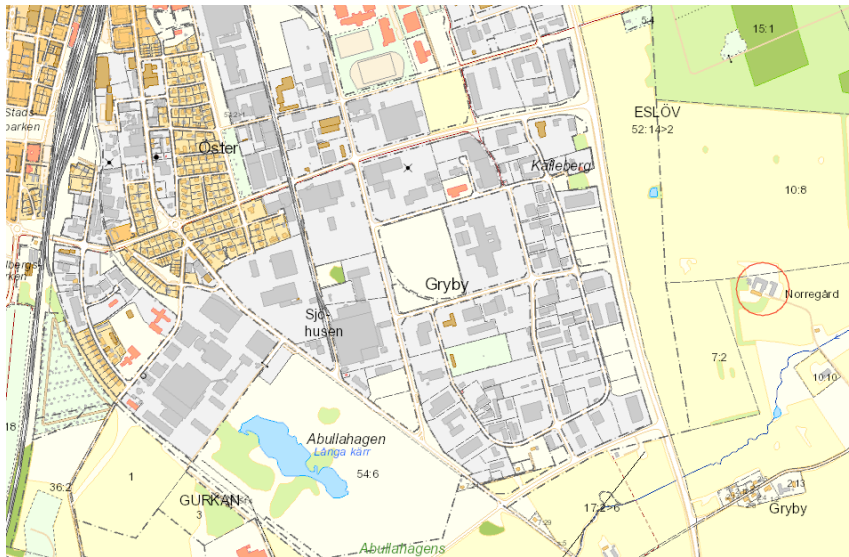
En fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden bör göras.

Del av Gryby 10:2, Norregård

Bakgrund

2012 fanns det planer på att planlägga området vid Norregård, se KS.2012.0301, men planerna genomfördes aldrig. Gården arrenderas för tillfället ut. Arrendet sträcker sig över ett år men ambitionen är att det ska förlängas. Tidigare under hösten 2021 arrenderades gården för inspelning av en ny tv-serie.

Objekt



Del av Gryby 10:2 markerat i rött.

Norregård är belägen öster om verksamhetsområdet Gryby och ligger på en tydlig höjd omgiven av odlingslandskap och skogsdungar. Väster om gården löper väg 113. Gården består av ett långsmalt vitputsat bostadshus och trelängade ekonomibyggnader i gråsten. Byggnaderna är sannolikt uppförda under tidigt 1800-tal. Gården är välbevarad utåt sett men bostadshuset är i dåligt skick.



Välbevarad gårdsanläggning

Kulturen bedömer att miljön och byggnaderna har de största värdena av de gårdar som ingår i handlingsplanen. Kulturen har tagit fram en fördjupad byggnadsantikvarisk utredning om Norregård och Annexet. I utredningen listas de karaktärsdrag som man bör värna om.

Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården. Gården ligger inte inom detaljplan och ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier* i översiktsplan Eslöv 2035.



Översiktskarta Eslöv 2035. Norregård och Annexet markerat i rött.

Ekonomiska aspekter

Det har inte tagits fram något värdeutlåtande för gården. Bedömningen är dock att den har ett relativt högt värde. Gårdsmiljön är storslagen och trots att boningshuset är i dåligt skick så är ekonomibygnaderna i relativt bra skick.

Alternativ

En utökning av verksamhetsområdet öster om väg 113 kan bli aktuellt i framtiden men kommunen har idag inga pågående planer för det och det finns inte angivet i översiktsplanen. Kommunledningskontoret bedömer inte att det är lämpligt att sälja Norregård för bostadsändamål.

Kulturen anger att Norregård bör ses som en tillgång, en attraktion eller samlingspunkt, i ett nytt sammanhang vid eventuell planläggning av området. Byggnaderna är nedgångna men det finns stor potential i gården som har ett mycket bra läge i närheten av väg 113. Det är ytterligare ett argument mot att sälja gården för bostadsändamål.

Den byggnadsantikvariska utredningen för Norregård anger att bostadsbyggnaden, gråstensbyggnaden och logen inte får rivras. Övriga byggnader bevaras med fördel som en tillgång till gården. Det kulturhistoriska värdet ligger framförallt i framväxten av gården och dess förändringar över tid med traktordrift, bil och verkstad.

Norregård skulle kunna utvecklas och användas som till exempel konferenslokal. Det innebär stora kostnader att renovera gården men det skulle också tillföra mycket till kommunen.

Sammanvägd bedömning

Norregård får inte rivas men kommunledningskontoret bedömer att det är olämpligt att sälja gården för bostadsändamål. Gården bör bevaras. Kommunen bör utreda en möjlig utveckling av gården. Om intresset finns så fortsätter kommunen att arrendera ut gården i väntan på att man bestämmer hur gården ska användas i framtiden.

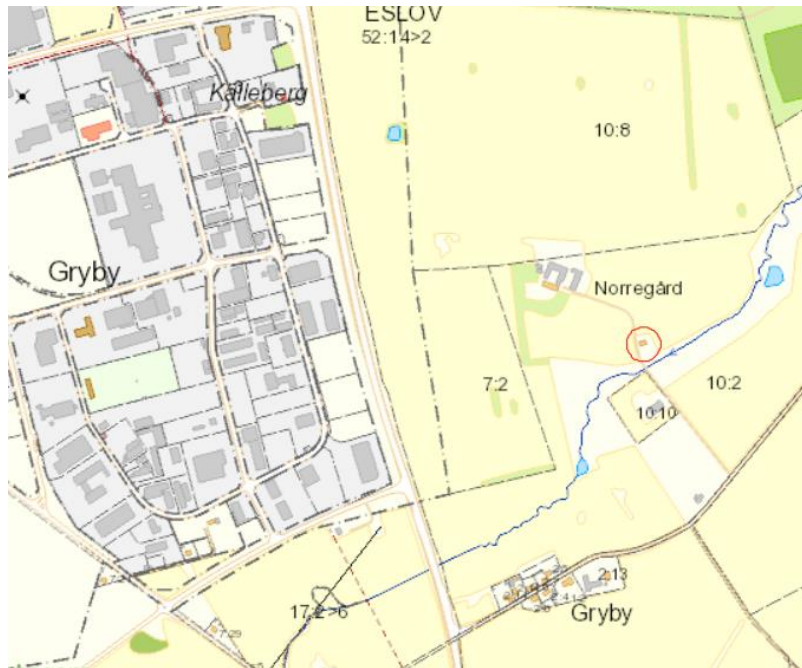
Del av Gryby 10:2, Annexet

Objekt

Annexet byggdes som en statarbostad eller en lantarbetarbostad för Norregård och är troligtvis byggt kring 1930-talet. Huset är byggt i rött tegel och sadeltaket har röda takpannor. Från början har det troligtvis rymt två bostäder. Stommen är välbevarad men för att göra byggnaden beboelig krävs det stora saneringar.



Annexet



Del av Gryby 10:2, Annexet, markerat i rött.

Byggnaden ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården. Gården ligger inte inom detaljplan och ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier* i översiktsplan Eslöv 2035, se bild under Norregård.

Det finns ett visst värde i byggnaden och det är kopplat till dess historia som statarbostad/lantarbetarbostad för Norregård men den bedöms inte som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Kulturen bedömer att det behövs en fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden i förhållande till det tekniska skicket.

Ekonomiska aspekter

Det har inte tagits fram något värdeutlåtande för gården.

Alternativ

Annexet har ett bra läge i närheten av väg 113. Som nämnt i avsnittet om Norregård kan det någon gång i framtiden bli aktuellt med en utökning av befintligt verksamhetsområde öster om väg 113 men kommunen har idag inga planer på det och området är inte utpekade i översiktsplanen för 2035. Om byggnaden säljs för bostadsändamål skulle det kunna försvåra en framtida utveckling.

Annexet är en relativt liten byggnad i dåligt skick. Byggnaden bedöms inte som lämplig för kontor. Det krävs stora saneringar för att iordningsställa byggnaden som bostad.

Sammanvägd bedömning

Annexet har en stark koppling till Norregård men den bör inte bevaras enbart på grund av den orsaken. Sambandet mellan Annexet och Norregård är inte lika starkt idag som det var förr. En framtida utveckling av området bör inte försvåras om

Annexet blir bostad. Därför gör kommunledningskontoret bedömningen att Annexet kan säljas som bostad. Även om det krävs stora saneringar för att iordningsställa byggnaden som bostad så bör kommunen undvika rivning och istället försöka sälja byggnaden.

Arbetet framåt

Åtgärdsplanen ska godkännas av kommunstyrelsens arbetsutskott i Eslövs kommun. Därefter påbörjas arbetet med att hantera varje gård separat. Arbetet kommer bland annat att innefatta ansökan om fastighetsbildning i vissa fall och klargöra hur försäljningar av byggnaderna kan genomföras. Eftersom syftet med försäljningarna är att bevara byggnaderna är det av stor vikt att de inte rivs efter försäljning. Detaljerna är inte utredda men det kan bli aktuellt med en markanvisning eller att man ställer krav i köpekontraktet.

Gårdarna kommer att behandlas separat och vissa beslut kommer att tas upp för politiskt beslut igen.

Byggnadsantikvarisk utredning och rådgivning

Eslövs kommun, Skåne län
Byggnadsantikvarisk utredning/2020
Henrik Borg och Carita Melchert



Titel: Byggnadsantikvarisk utredning och rådgivning
Författare: Henrik Borg och Carita Melchert
Kulturmiljörapport: 2020
Datum: 2020-10-26
Omslagsbild: Norregård i landskapet
Upphovsrätt: Där inget annat är angivet, enligt Creative Commons licens CC BY

Innehållsförteckning

Inledning	2
Ekenäsgården, Skogsvägen 20, Eslöv	3
Bedömning.....	3
Nuvarande skydd.....	4
Fotografier 2020	5
Fasanen 10, Ystadvägen 6A, Eslöv	7
Bedömning.....	7
Nuvarande skydd.....	8
Fotografier 2020	9
2.1 Sallerup 50:20	11
Bedömning.....	11
Nuvarande skydd.....	12
Historiska kartor.....	13
Fotografier 2020	14
2.2 Norregård, Gryby 10:2	17
Bedömning.....	17
Nuvarande skydd.....	19
Historiska kartor.....	20
Fotografier 2020	22
2.3 Annexet Norregård, Gryby 10:2	26
Bedömning.....	26
Nuvarande skydd.....	27
Historiska kartor.....	27
Fotografier 2020	28
2.4 Gryby 17:2, ”Motorklubben”	30
Bedömning.....	30
Nuvarande skydd.....	31
Historiska kartor.....	32
Fotografier 2020	33

2.5 Hassleröd 2:75	36
Nuvarande skydd.....	37
Historiska kartor.....	37
Fotografier 2020	38

Inledning

Kulturen i Lund har av Eslövs kommun, Tillväxtavdelningen genom Filip Preston, fått i uppdrag att genomföra en byggnadsantikvarisk utredning och rådgivning inför beslut om framtida förvaltning eller rivning. Uppdraget omfattar Ekenäsgården och bostadsfastighet på Ystadsvägen 6 samt ytterligare fem objekt i Eslövs kommun.

Uppdraget har genomförts via studier av historiska kartor, tryckta källor samt platsbesök med analys. Resultaten presenteras i denna kortfattade rapport med förslag på behov av vidare utredning eller med ett konstaterande att vidare utredning inte behövs med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Av dessa bedömer vi att Norregård, Gryby 10:2 är den miljö som har de högsta kulturhistoriska värdena både som miljö och i de ingående enskilda byggnaderna, gårdsplan och trädgård. Gården har även en potential att kunna utvecklas i ett nytt sammanhang och utgöra en attraktion för verksamheter eller tillkommande bebyggelse i området.

Ekenäsgården, Skogsvägen 20, Eslöv

Bedömning

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseenden kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden inte behövs. En rivning av Ekenäsgården påverkar inte kulturvärden i den grad att det kan sägas medföra en skada på kulturmiljön.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Ur ett lokalt, kommunalt perspektiv är parkmiljön med den historiska och uppvuxna Skytteskogen en miljö med kulturmiljövärde, vilket kan tydliggöras och utvecklas om eventuell framtida bebyggelse i parken anpassas till dess gångsystem och planlagda gläntor.

Den före detta skolmatsalen Ekenäsgården har genom en brand förändrats så att hälften av huset ovan mark har rivits. Byggnaden är exteriört förändrad och interiört förändrad samt saknar stark arkitektonisk gestaltning, den har inte heller ett starkt gestaltningsmässigt samband med Skytteskogen eller med Ekenässkolan, den utgör inte heller en del av en tydlig helhet eller bidrar till en kulturhistoriskt värdefull miljö. Den har genom den historiska funktionen som skolmatsal och nöjeslokal en viss betydelse för Eslövs invånare men det är snarare funktionen än byggnaden i sig som är väsentlig. Byggnaden ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö men en rivning bedöms inte påverka detta då byggnaden inte omnämns eller kan sägas utgöra en del av den bebyggelse som bygger upp riksintressets uttryck. Övriga skolbyggnader sammanhängande med Ekenässkolan, norr om Trollsjögatan, bedöms som mer väsentliga för riksintresset.

Beskrivning:

I Skytteskogens södra del i anslutning till en äldre glänta bland uppvuxna ekar och bokar ligger Ekenäsgården, en före detta skolmatsal i en våning med källare. Byggnaden är uppförd efter ritningar av Bror Thornberg 1967, den innehöll skolmatsal, skolkök samt bordtennis och fritidslokaler i källaren. Efter branden på 2000-talets början revs den västra halvan ovan mark. Den östra delen som är bevarad innehåller idag fritidslokaler. Fasaderna, på en låg gjuten sockel, består av grönmålad stående smalspårig panel i fack mellan bredare plank som troligen döljer stående reglar. Fönstren är vita enluftsfönster, några är ursprungliga öppningsbara, andra är senare och icke-öppningsbara. Sadeltaket är täckt med svart slät papp, en skorsten klädd i kopparplåt. I västra gaveln har en tillbyggnad gjorts som rymmer trapphus och entré, här består fasaderna av grönmålad slät puts. Dörrarna i tillbyggnaden är glasade aluminiumdörrar. På byggnadens norra sida finns ett större skärmtak. Invändigt präglas ytskikt av enkelhet och att de förnyats, plastmattor, klinkergolv, kakelklädda eller vitmålade väggar. I källaren finns några dörrblad med trälistor som omger gråaktig laminatskiva, dessa är troligen

ursprungliga från 1960-talet, men övriga dörrblad är sentida släta vita dörrblad. Bror Thornberg (1919-2013) var en arkitekt verksam huvudsakligen i sydvästra Skåne men med uppdrag i Göteborg och Kristianstad.

Områdesbeskrivning, ur wikipedia:

”Trollsjöområdet, ett stort parkområde runt Trollsjön, ligger mellan Odengatan, Skolgatan, Skogsvägen och Trollsjögården. Parkområdet består av tre delar; Sahlins park i nordväst, Ekenäs nordost samt Skytteskogen i söder. 1906 köpte Eslövs köping området norr om Trollsjögratan för att 1908 hålla lantbruksutställning på området. 1909 avstyckades mark till två skolor, Västra skolan och Ekenässkolan, samt idrottsplats, Ekevala, från området. 1923 köpte Eslövs stad Skytteskogen av Eslövs skyttegille för 125 000 kronor. I och med köpet av Skytteskogen 1923 ägde Eslövs stad hela Trollsjöområdet och Erik Bülow-Hübe fick i uppdrag att dra upp riktlinjer för området. I förslaget från 1926 ingick att sjön skulle rensas upp och grävas ut, vattennivån regleras, nyplanteringar anläggas samt att hela området skulle skyddas mot bebyggelse och genomgångstrafik. Dessutom föreslog han att en dansbana skulle byggas i Skytteskogen. 1926 anslog drätselkammaren 13 000 kronor för att bygga övertäckt dansbana i Skytteskogen. 1928 antog stadsfullmäktige huvuddelen av Bülow-Hübes förslag för Trollsjöområdet. Skytteskogen, den södra delen av Trollsjöområdet, ligger mellan Trollsjögratan, Skolgatan och Skogsvägen. Eslövs skytteförening, som bildades 1888, hade sina skjutningar här fram till 1919. I Skytteskogen ligger Ekenäsgården, Ekenässkolans skolmatsal och förskolan Skyttebo. Grunden till den gamla dansrotundan, som 2005 flyttades till Sahlins Park, har gjorts om till allmän grillplats.”

Källa Wikipedia: <https://sv.wikipedia.org/wiki/Esl%C3%B6v#Trollsj%C3%B6omr%C3%A5det>

Nuvarande skydd

Miljön ingår i riksintresse för kulturmiljö enligt Miljöbalken 3 kapitlet. Det ligger även inom länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Tyngdpunkten på värdet av Eslöv utgör i riksintresset stadens prägel av järnvägsknut och den snabba tillväxt som den genomgick till följd av det. Även offentliga byggnader samt inslag av parker och grönska nämns i uttryck för riksintresse. Samt annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet. Men Ekenäsgården omnämns inte och inte heller Skytteskogen. Ekenäsgården är inte heller beskriven i Eslövs kommuns eget kulturmiljöunderlag från 1984. Det finns inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplan.

Fotografier 2020



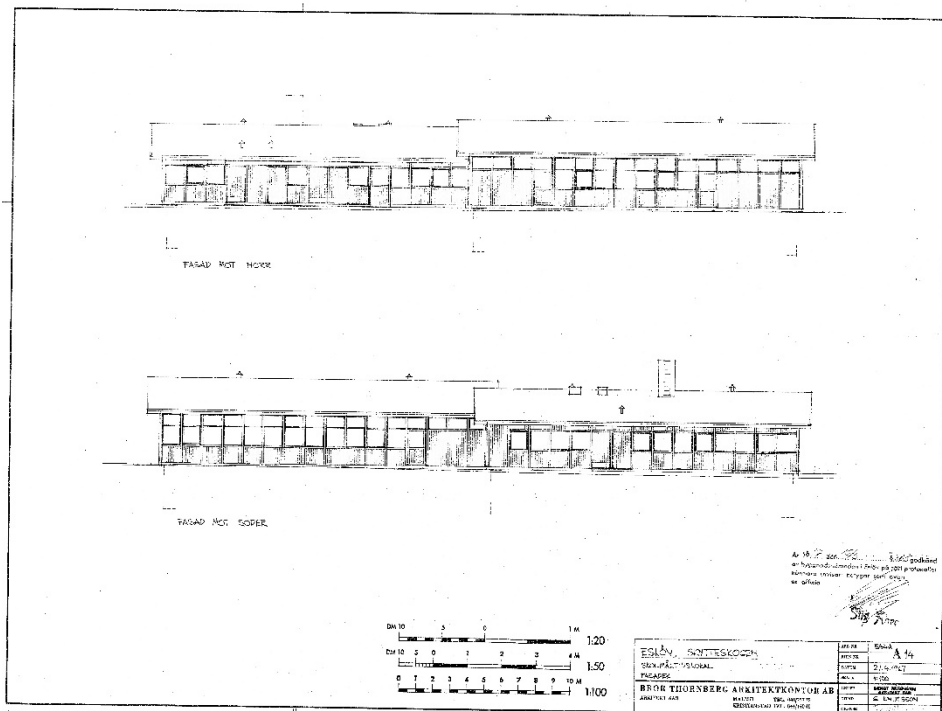
Ekenäsgården sett från Skogsvägen, den västra delen nedbrunnen.



Ekenäsgården östra gaveln och utbyggt skärmtak i norra fasaden.



Ekenäsgården, interiör med förnyade ytskikt och ändrad planlösning.



Ekenäsgården, ritning, fasader, Bror Thornberg arkitektkontor AB 1967

Fasanen 10, Ystadvägen 6A, Eslöv

Bedömning

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseenden kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden inte behövs. En rivning av byggnaden påverkar inte kulturvärden i den grad att det kan sägas medföra en skada på kulturmiljön.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Huset på Fasanen 10, har i sig en relativt hög ålder, troligen byggt runt 1900, men har förvanskats med fasadisolering. Byggnaden ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö men en rivning bedöms inte påverka detta då byggnaden inte omnämns eller kan sägas utgöra en del av den bebyggelse som bygger upp riksintressets uttryck. Ur ett lokalt, kommunalt perspektiv är övriga byggnaderna längs Ystadvägen mer väsentliga för den sammantagna miljön. Det gäller fastigheterna norr om, på Ystadvägen 4 och 2 samt gatuhuset på Ystadvägen 8 vilka bidrar till den äldre karaktären och samverkar med f d spritfabriken längs gatans östra sida för att bygga upp en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Beskrivning:

Byggnaden ligger i tomtgräns åt norr, indraget från Ystadvägen cirka 10 meter. Trädgården ligger delvis något lägre än gatan men har fyllts ut på ett parti med stockar förlagda i mark, troligen med tidigare telefonstolpar, eventuellt kreosotbehandlade. Trädgården innehåller en något förvildad växtlighet men även en större rhododendron samt på västra delen av tomten en mycket praktfull bok med grov stam och förmodligen ålder på en bra bit över 100 år. På tomten finns även terrasseringar i natursten som fogats med cementbruk. Terrasseringen är svår att åldersbestämma men kan vara relativt sent från 1900-talets mitt med tanke på att den är smal. En grov gran växer in till Ystadvägen, i trädgården finns även tuja, björnbärssnår och gräsmatta. På tomten finns även rester av tegel och betong, en del av detta kan ha samband med den Villa Tuva som låg väster om aktuellt bostadshus till 1978 då den revs. På ekonomiska kartan från 1972 syns att tomten då var bebyggd med två bostadshus och det aktuella huset.

Ytterligare mer massor kan ha dumpats på tomten efter det. På tomten finns även en avjämning med betong invid Ystadvägen som kan ha använts som golv för enklare skjul eller uppställning för sopkärl. Invid boningshusets västra sida finns en gjuten yta som troligen fungerat som uteplats.

Byggnaden är uppförd i en våning med källare och delvis inredd vind under ett svagt sluttande pulpettak. Den består av en förmodat äldre del längs med tomtgränsen samt en mindre och förmodat senare del, tillbyggd i vinkel åt söder under sadeltak. Sockeln är slätputsad med en kraftig grund som i källaren ger intryck av att vara av natursten, åtminstone delvis. Fasaderna är klädda med halvstens gult fasadtegel av en typ vanlig på 1960- och 70-talen. Norra fasaden, åt granntomten är klädd med ljusa släta eternitskivor. Pulpettaket är ett äldre svartmålat plåttak lagt med skivtäckning och ståndränna. Taket innehåller två äldre skorstenar, putsade med ofärgat betongbruk, samt ett mindre takfallsfönster av sentida tillverkning. Sadeltaket på tillbyggnaden är belagt med sinuskorrugerad svartfärgad eternit. Entrédörren är en träfärgad dörr från förmodat 1960-tal, en yta dekorerad med romber och en infattad ruta i överdel. Fönstren är vita pivohängda enlufts-fönster från 1900-talets mitt.

Källaren är enkel och fungerar som pannrum och tvättrum, putsade ytor och klinkerlagda golv. Bottenvåningen består av två rum och kök samt farstu med en brant trappa till vinden. I det östra rummet finns ett igensatt fönster som täckts för vid tillfogandet av den södra byggnadsdelen. I rummen finns äldre profilerade sockellister samt senare ytskikt i form av parkettgolv och tapetlager från 1900-talets slut. I köket finns en köksinredning från 1900-talets andra hälft. Den senare tillbyggda delen i söder innehåller hall, badrum samt ett sovrum. Inredningen i badrummet förefaller vara från 1960-talet. Vindsvåningen innehåller en övre hall med fasta garderober samt en dörr till en kattvind, denna dörr är av äldre typ och inne i kattvinden finns en äldre papperstapet med medaljongmönster vanliga vid tiden runt 1890-1920. Trappräcket är i smide och av en utformning vanlig på 1950-60-talet. I bostadsrummet mot öster finns äldre profilerade sockellister men i övrigt ytskikt från 1900-talets andra hälft. På tomten finns även ett enklare förråd i trä av sentida tillverkning samt en altan täckt med presenning.

Nuvarande skydd

Miljön ingår i riksintresse för kulturmiljö enligt Miljöbalken 3 kapitlet. Det ingår även i länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Tyngdpunkten på värdet av Eslöv utgör i detta stadens prägel av järnvägsknut och den snabba tillväxt som den genomgick till följd av det. Byggnaden pekas inte ut i riksintressebeskrivningen och det är inte klarlagt om det finns en tydlig koppling till järnvägsmiljön, trots dess geografiska närhet. Tidigare har ett bågsegmentformat lokstall legat strax sydväst om huset. I Eslövs kommuns eget kulturmiljöunderlag från 1984 ingår inte detta kvarter. Det finns inga skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplan.

Fotografier 2020



Fasanen 10 från Ystadvägen, äldre byggnadsdel t. h. tilläggsisolerat, tillbyggd del t. v.



Fasanen 10 från trädgården i väster, huset uppfört i tomträns med pulpettak, senare tilläggsisolerat.



Fasanen 10, kattvind en trapp upp, med äldre tapet och knoppbräda med täljda knoppar.

2.1 Sallerup 50:20

Boningshus och gårdsbyggnader

Bedömning

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseenden kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden behövs. Det finns kulturmiljöaspekter att ta hänsyn till inför beslut om byggnadernas framtid.
- Historik och koppling till Västra Sallerups kyrkby samt betydelse för riksintresset Ellinge - Västra Sallerup [M63] (Borlunda och Västra Sallerup sn:r) bör utredas vidare. Byggnadsdokumentation bör utföras.
- Även om gården ligger geografiskt utanför riksintresseområdet kan den ha betydelse för riksintresset. Riksintresse bör förstås som ett begrepp och ett värde inte endast ett geografiskt avgränsat område, det vill säga en utskiftad gård från riksintresseområde skulle kunna bidra till värdena i riksintresset.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Gården med bebyggelse och trädgård bedöms ha kulturhistoriskt värde.

Det verkar som att gården uppförs kring mitten av 1800-talet. Gården finns inte med på Skånska rekognosceringskartan från ca 1820 men verkar finnas utritad på Generalstabskartan från 1865. Byggnaderna är successivt moderniserade men stomme, volymer och själva byggnadsbeståndet är bevarat.

Gården är en representant för nyuppförd gård efter jordbruksskiftena under 1800-talet. Förhållandevis välbevarad bebyggelse, bostadshus och olika ekonomibyggnader, från tiden före 1920 som representerat tidigare vanliga byggnadskategorier som nu har blivit mindre vanliga. Bebyggelsen belyser även tidigare bostadsförhållanden, lantbruk, samt sociala villkor.

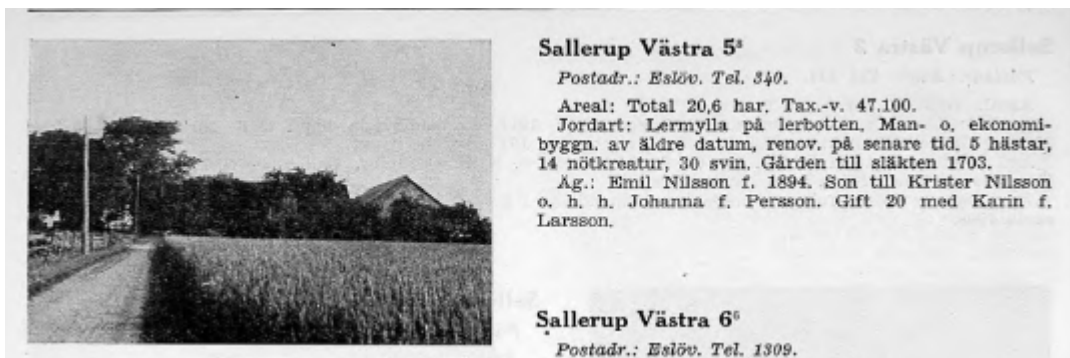
Beskrivning:

Gården är belägen i ett öppet svagt kuperat jordbrukslandskap. En smal grusväg leder fram till gården. Byggnaderna var inte möjliga att besiktiga invändigt, till viss del kan man se in genom fönster.

Bostadshuset är en vit spritputsad länga med profilerad takfot. Sadeltak täckt med eternitfasetter, en skorsten, ett äldre takfönster i gjutjärn. Fönster och dörrar från omkring 1950/60-talet. Källare under del

av huset. Inredning från omkring 1900-talets mitt, äldre detaljer kan finnas bevarade. Trädgården söder om bostadshuset är trädinramad och innehåller bland annat perenner.

Två ekonomibyggnader ramar in gårdsplan, här till finns en ekonomibyggnad i vinkel. Den östra längan (ladugård) är inklädd med röd korrugerad plåt, sadeltak täckt med svart korrugerad plåt. Stommen av tegel är äldre/original, gjutjärnsfönster, moderniserad inredning. Den västra längan (loge) är inklädd med röd korrugerad plåt, trästomme original, sadeltak täckt med sinuskorrugerad plåt, ändrade portar och fönster. Vinkellängan (eventuellt grishus) är byggt av tegel som vitmålats, äldre portar med bandgångjärn, gjutjärnsfönster samt takfönster i gjutjärn. Sadeltak täckt med sinuskorrugerad plåt.



Gods och Gårdar 1940-talet, sannolikt aktuell fastighet.

Nuvarande skydd

- Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården. Dock ligger gården nära utanför de markerade kulturmiljöområdena (Västra Sallerup riksintresse M63).
- ÖP Eslöv 2035. Gården ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier*.

Historiska kartor



Generalstabskartan 1865.



Häradsekonomska kartan 1910-15. Gården är inringad.

Fotografier 2020



Bostadslängan, fasaden mot trädgården.



Östra längan, ladugård.



Gårdsplan med västra längan, loge, till vänster i bild.



Interiör ladugården, östra längan.



Vinkellängan, östra längan skymtas till höger i bild.



Maskineri vid ladugården.

2.2 Norregård, Gryby 10:2

Boningshus och gårdsbyggnader

Bedömning

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseende kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden behövs. Det finns kulturmiljöaspekter att ta hänsyn till inför beslut om byggnadernas framtid.
- Denna miljö och byggnader bedöms ha de högsta värdena av de fastigheter som undersökts i detta uppdrag.
- Norregård bör ses som en tillgång, en attraktion eller samlingspunkt, i ett nytt sammanhang vid eventuell planering av området.
- Det tekniska skicket kräver att byggnaderna snarast underhålls, inledningsvis i syfte att säkra stommar.
- Vidare undersökning bör förslagsvis omfatta bland annat skissuppmätning gård (byggnader, trädgård), historik och dokumentation, samt att ta fram planbestämmelser eller förslag på karaktärsdrag att beakta/skydda vid ändring.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Gården med bebyggelse, trädgård och vägar bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Det verkar som att gården uppförs under tidigt 1800-tal. Gården finns inte utritad på Storskifteskartan 1800 eller på Skånska rekognosceringskartan från ca 1820 men finns med på Laga skifteskartan 1853. Jordbruksmarken kring gården har i huvudsak bevarad struktur och indelning sedan åtminstone 1800-talet. Vägen genom gården syns på 1800-talets kartor och utgör än i dag en tydlig axel och siktlinje. Gårdsplan är tidstypiskt sannolikt kullerstensbelagd. Trädgården söder om bostadshuset omgärdas av träd till skydd för vind och eld samt som inramning. Trädgården innehåller perenner och fruktträd vilka kan berätta om olika tiders trädgårdsideal och köksodlingar. Samtliga byggnaderna är särskilt värdefulla byggnadsteknikhistoriskt avseende material och konstruktion.

Gården är en representant för nyuppförd större gård under tidigt 1800-tal. Välbevarad bebyggelse, bostadshus och olika ekonomibygnader, från tiden före 1920 som representerat tidigare vanliga byggnadskategorier som nu har blivit mindre vanliga. Bebyggelsen belyser även tidigare bostadsförhållanden, lantbruk, samt sociala och ekonomiska villkor. I ekonomibygnaderna kan man utläsa lantbrukets utveckling från tidigt 1800-tal till 1900-talet. Frågor som uppstår är kopplingen till någon av de närbelägna storgårdarna samt till annexet på Gryby 10:2.

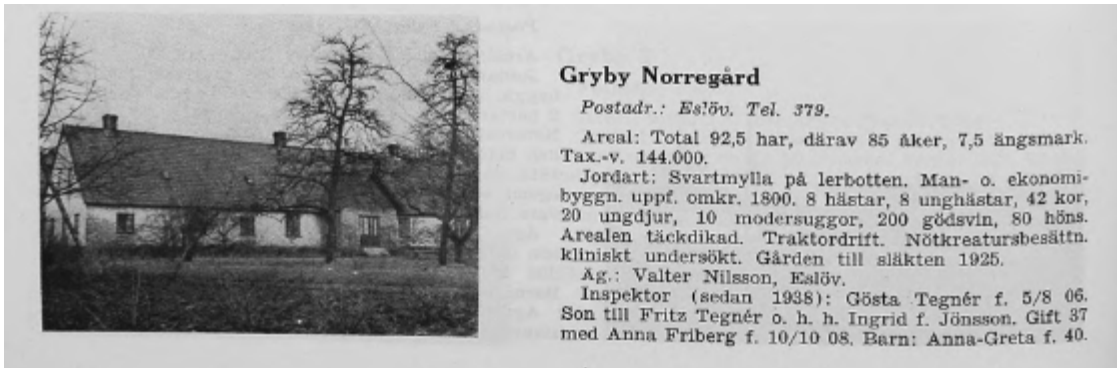
Beskrivning:

Norregård är belägen på en tydlig höjd nordost om byn Gryby i Borlunda socken omgiven av odlingslandskap och skogsdungar. Väg 113 löper väster om gården, i söder slingrar sig en å. Grusvägen fram till gården kantas av en trädrad med uppvuxna lövträd, endast träden närmast gården finns kvar men enligt häradsekonomiska 1910-15 var hela grusvägen allékantad. En trädinramad större trädgård finns söder om bostadshuset.

Gården består av ett långsmalt vitputsat fristående bostadshus och trelängade ekonomibyggnader i gråsten. Dessa är de ursprungliga byggnaderna och sannolikt uppförda under tidigt 1800-tal. Den östra gråstenslängan har troligen förstorats något österut med en tillbyggnad i tegel och sockel av bearbetad natursten. Härtill uppförd den östra ladan/logen mellan 1850- och 1910-talen, som senare byggs till med en mindre byggnad i vinkel vid norra gaveln. Väster om ekonomibyggnaderna finns några små förrådsbyggnader från 1900-talet, representanter för diverse småbyggnader som behövs när gården moderniseras och läggs under traktordrift.

Gråstensbyggnaderna är välbevarade exteriört med volym, fasad, fönster och portar. Inslag av sprängd sten, maskinslaget tegel och gjutjärnsfönster i gråstensbyggnaderna indikerar på vissa förändringar i gråstensbyggnaderna senare under 1800-talet. Taket är täckt med röd korrugerad plåt från olika tidsperioder. Invändigt är båsen i huvudsak utrivna men stomme och bjälklag finns kvar liksom både en tidig version av automatisk utfodring och utgödsling (1900-tal).

Bostadslängan är byggd av tegel, långsmal, vit, spritputsad med äldre putsskikt under det yttersta färglagret som är av modern typ. Mot trädgården är fasaden istället tunt målad på tegel med medvetet utformad ritsad fog, vilket tyder på att teglet kan ha varit synligt åtminstone mot trädgården. Bostaden har tre ingångar mot gårdssidan (norr) varav den västra sannolikt har bevarat ursprungligt dörrblad, invid denna finns även ett fönster från 1800-talet. Övriga fönster och dörrar är ersatta under tidigt 1900-tal och kring 1970-talet. Mot trädgården i söder finns en äldre veranda som är ombyggd och en tillbyggd veranda från omkring 1970-talet. Interiört är alla ytskikt i bottenvåningen från senare delen av 1900-talet, några äldre dörrar finns bevarade. På vinden är vindstrappan och bjälklag original, en välanvänd nött trätrappa och breda plankor på vindsgolvet. Ett inrett vindsrum har äldre pärlspont på väggar och reveterat tak. Flera små gjutjärnsfönster i takfallen är bevarade. Taket är täckt med enkupigt rött tegel (maskintillverkat) som ligger på stickespån som underlagstak. Tre skorstenar finns bevarade.



Källa: Svenska Gods och gårdar, Skåne mellersta delen 1944.

Nuvarande skydd

- Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården.
- Direkt nordöst om gården finns fornlämning L1989:9687 Hällristning.
- ÖP Eslöv 2035. Gården ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier*.
- Lövträd i rad är biotopskyddade enligt Miljöbalken.

Historiska kartor



G. N:2's Mantz utgjorde
 Frälskemans egos af
 Högrälborne Herr Gref
 de Carl Döder, her
 i Laga Skifte med gear
 boende rätt utskilt följande
 de egot.
Aker
 416. Norre Gards vestre veng 1/2
 117 20 1.1 11. 2 1

Laga skifteskarta 1853. © Lantmäteriet.



1913-1914. © Lantmäteriet.



Häradsekonomska kartan 1910-15. © Lantmäteriet.



Ekonomiska kartan 1970. © Lantmäteriet.



Flygfoto nuläget. © Lantmäteriet

Fotografier 2020



Välbevarade gråstenslängor.



Bevarad utrustning i ladugården.



Välbevarad gårdsanläggning.



Gråstensbyggnad och småhus.



1800-talsdörr och fönster i bostadslängan.



Bostadshusets tegelfasad mot trädgården, ritsad fog. Loge med silor.



Trädkantad väg genom gården.

2.3 Annexet Norregård, Gryby 10:2

Bostadshus

Bedömning

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseende kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden i förhållande till det tekniska skicket behövs.
- Byggnaden och trädgården bör dokumenteras samt sättas in historiskt i sitt sammanhang tillsammans med Norregård.
- Byggnaden kan utgöra en tillgång i ett nytt varierat område.
- Byggnadsmaterial som fasadtegel och möjligen taktegel bör återvinnas vid eventuell rivning.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Annexet bedöms främst ha ett miljömässigt kulturhistoriskt värde, kopplat till sambandet med fastighetens huvudgård.
- Fastigheten bedöms ha ett kommunalt värde. Läns- eller riksintressen bedöms inte påverkas negativt vid eventuell rivning.

Huset är troligen byggt under 1900-talets första årtionden, baserat på översiktliga kartstudier, arkitekturstil och detaljer i de några äldre fönster och invändiga lister som finns bevarade. Huset har förlorat tidstypiska detaljer (merparten av ursprungliga fönster och dörrar) även om exteriören i övrigt är välbevarad tegelarkitektur. Interiören är kraftigt förändrad under senare delen av 1900-talet. Den häck- och trädinramade trädgården verkar medvetet placerad i en siktlinje från huset och innehåller bland annat perenner och fruktträd. Trots förändringar belyser byggnad och trädgård tidigare sociala och ekonomiska villkor på landsbygden, materiellt välstånd efter skiftesreformerna.

Beskrivning:

Byggnaden och trädgården är belägen nära intill våtmarksområde i en liten sänka. Huset är byggt av rött tegel, möjligen handslaget, med kalkbaserad tegelfog. Sadeltaket är täckt med rött enkupigt maskinslaget tegel. Det finns två skorstenar av rött tegel. Stommen är välbevarad. Fönstren som flankerar trädgårdsentrén verkar vara de enda bevarade originalfönstren. Interiört är alla ytskikt och köksinredning från andra halvan av 1900-talet. Ett fåtal profilerade lister och el-dosor finns bevarade.

Nuvarande skydd

- Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården.
- ÖP Eslöv 2035. Gården ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier*.

Historiska kartor



Häradsekonomiska kartan 1910-15. Byggnaden finns inte utritad på kartan. © Lantmäteriet.



Ekonomiska kartan 1970. Annexet markerat på kartan. © Lantmäteriet.

Fotografier 2020



Annexet sett från Norregård.



Annexet med trädgård.



Interiör, vissa lister och el-dosor finns bevarade.

2.4 Gryby 17:2, "Motorklubben"

Bedömning

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseende kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden behövs. Det finns kulturmiljöaspekter att ta hänsyn till inför beslut om byggnadernas framtid.
- Gårdens historik och placering i byn bör utredas, gården bör dokumenteras.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Gården med bebyggelse, gårdsplan, trädgård och vägar bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Enligt Gods och Gårdar är man- och ekonomibyggnader uppförda omkring 1900. Bostadshuset och den västra ekonomibyggnaden som är i korsvirke kan dock vara äldre. Den östra ekonomibyggnaden (ladugård) ligger sannolikt på samma plats som en äldre länga. Nuvarande ekonomibyggnad är sannolikt från omkring 1900-talets mitt. Gården ligger inom Gryby gamla by, vägstrukturen kan man följa till åtminstone 1800-talets kartor. Det är oklart i nuläget om byggnaden ligger på ursprunglig plats eller är flyttad/nybyggd vid jordbruksskiften på 1800-talet. I mangården finns byggnadsmaterial och tapetlager som kan berätta mer om åldern. Ekonomilängan i korsvirke är en traditionell länga i bilat korsvirke, anpassad i volym efter häst- och mankraft, funktionen har sedan ändrat över tid. Den östra ekonomilängan är typisk för tiden när gårdar övergår till traktor- och maskindrift. Det finns även en mindre fristående ekonomibyggnad, möjligen grishus från början men ombyggt.

Gården är en representant för en mindre och successivt moderniserad gård. Välbevarad bebyggelse, bostadshus och ekonomibyggnader samt trädgård, från tiden före 1920 som representerar tidigare vanliga byggnadskategorier som nu har blivit mindre vanliga. Bebyggelsen belyser även tidigare bostadsförhållanden, lantbruk, samt sociala och ekonomiska villkor.

Beskrivning:

Gården ligger direkt väster om väg 113 och nära söder om Eslövs verksamhetsområde, dock ligger gården ännu i ett öppet jordbrukslandskap invid ett mindre vattendrag och längs äldre vägnät.

Bostadshuset är byggt av rött troligen handslaget tegel, gråstensgrund, sadeltak täckt med eternitfasetter, stuprör med skarpa rövinklar, två skorstenar. Fönstersättning är något ändrad, fönster

och dörr är från mitten av 1900-talet. Vid dörren finns en sekundär skylt med årtalet 1858. Invändigt finns många skikt med tapeter åtminstone i stora rummet, köksinredning från mitten av 1900-talet.

Korsvirkeslänga i väster. Rödmålat korsvirke, rött troligen handslaget tegel i fyllningar, grönmålade portar av olika ålder, sadeltak klätt med sinuskorrugerad plåt, en skorsten. Baksidan (västra långsidan) är inklädd med röd plåt, grund/sockel av gråsten skymtas. Den mindre ekonomibyggnaden har en äldre stomme, luckor och röd panel. Utsidan är ändrad med viss plåtinklädnad och stor grön port. Ladugård och lada i öster. Byggt av gult tegel och rödmålad panel, gröna portar och fönster (original). Sadeltak täckt med korrugerade eternitskivor. Invändigt finns viss inredning bevarad, takstol, del av kullerstensgolv och äldre återanvänt smidesbeslag.

Gårdsplan är kullerstensbelagd, i mitten finns en brunn. Invid brunnen står två stenar med inskription som är svårläst men verkar vara HO 1881. Trädgården innehåller flera fruktträd, buskar och buxbom. Trädgården är träd- och häckingärdad.



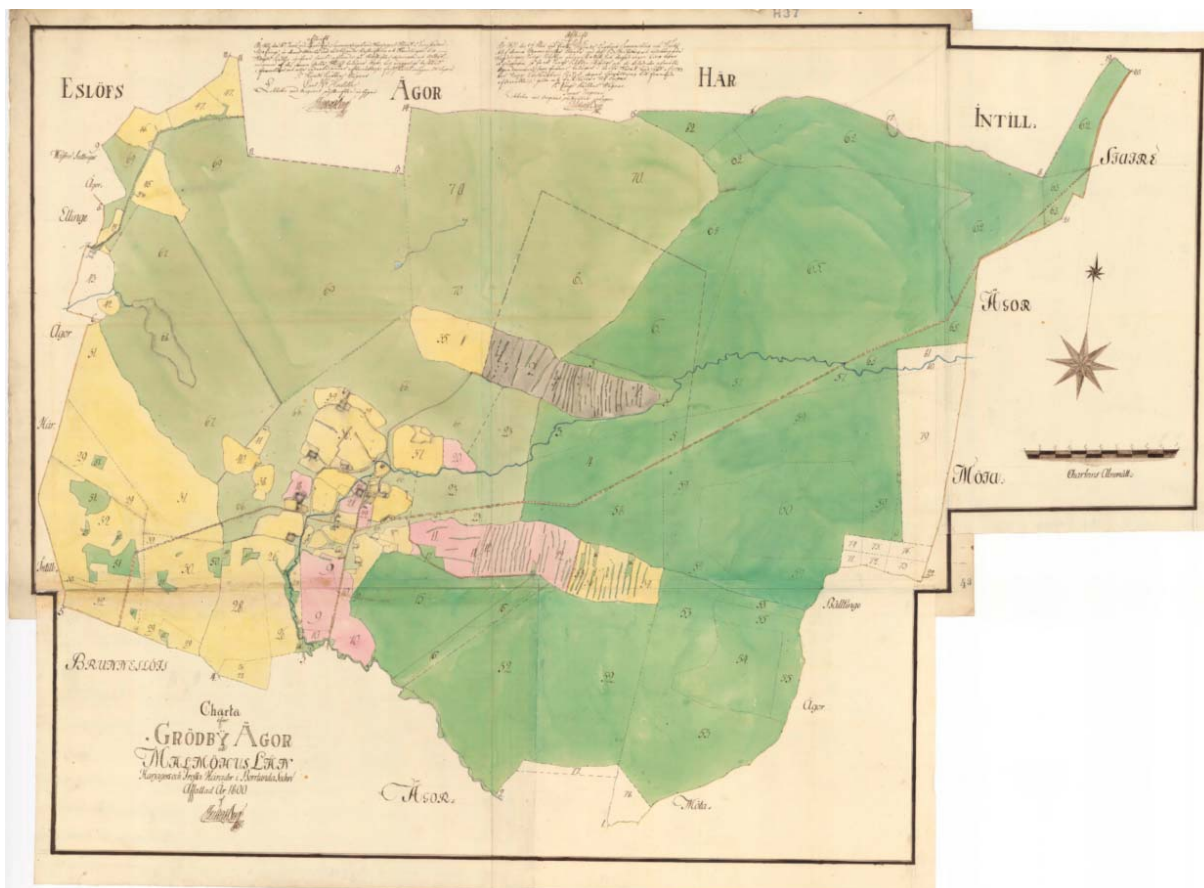
Källa: Svenska Gods och gårdar, Skåne mellersta delen 1944.

Nuvarande skydd

Boningshus och gårdsbyggnader.

- Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården.
- Gården ligger inom fornlämning L1989:9757 Bytomt/gårdstomt.
- ÖP Eslöv 2035. Gården ligger inte inom område markerat med *Utvecklingsstrategier*.

Historiska kartor



Storskifte 1800. Det är i nuläget oklart om gården är flyttad eller ligger kvar på ursprunglig plats. © Lantmäteriet.



Laga skifte 1853. © Lantmäteriet. Häradsekonomska kartan 1910-15, gården markerad. © Lantmäteriet.

Fotografier 2020



I boningshuset finns många tapetlager.



Brunn och stenar med inskription. Trädgård med bland annat fruktträd och buxbom.



Korsvirke i västra längan. Den mindre ekonomibygnaden.



Den västra ekonomibygnaden, korsvirkesbyggnaden. Gårdsplan är kullerstensbelagd.



Östra ekonomibyggnaden, ladugård.

2.5 Hassleröd 2:75

Lagård och maskinhall

Bedömning av eventuella utredningsbehov avseende kulturhistoriska värden inför beslut om rivning eller fortsatt förvaltning

- Bedömning görs att fortsatt utredning avseende kulturhistoriska värden inte behövs. Dock var den södra vinkellängan inte tillgänglig vid platsbesöket.
- Ladugården bör fotodokumenteras innan eventuell rivning.
- Byggnadsmaterial som fasadtegel och bandgångjärn i portarna bör återvinnas vid eventuell rivning.

Motivering och kulturmiljövärden:

- Ladugården bedöms främst ha ett kommunalt och lokalt kulturhistoriskt värde. Läns- eller riksintressen bedöms inte påverkas negativt vid eventuell rivning.
- Maskinhallen bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefull.

Gården ligger i ett område med flertalet smågårdar längs ett småskaligt vägnät som kan följas på åtminstone 1800-talets kartor. Gården som visas på häradsekonomiska kartan 1910-15 är en fyrkantig gård. Ekonomibyggnaderna består i dag av en vinkellänga som sannolikt ersatt de äldre under 1900-talets första hälft/mitt. (Bostadshuset är fristående.) Det är en tidstypisk ladugård för en liten jordbruksfastighet. Ladugården har senare ändrats vad gäller dörr- och fönsterplacering samt vissa fasadpartier har ersatts med lättbetongblock eller klätts in med plåt. Portar är sannolikt original och vissa bandgångjärn kan vara återvunna från äldre ekonomibyggnader. Fönster är sentida. I ladugården finns inredning bevarad. Den sydöstra vinkellängan var inte möjlig att besöka invändigt.

Trots förändringar belyser ladugården tidigare sociala och ekonomiska villkor på landsbygden i trakten präglad av stora gods och spridda smågårdar. Ladugården bidrar till den samlade miljön invid Kungshult, som en gård i landskapet i närheten av den utbyggda byn, snarare än som ett enskilt objekt. Vid eventuell förändring i området bör gårdskaraktär och rött tegel bedömas som en tillgång och karaktärsdrag för orten.

Beskrivning:

Ladugården består av en vinkellänga (T-form) i rött tegel med sadeltak täckt med korrugerade eternitskivor. Portar är i huvudsak grönmålade träportar med bandgångjärn. Fönster är sentida i trä. Den sydöstra vinkeln har en skorsten. Den norra vinkeln är istället klädd med rött fasadplåt. Den sydöstra längans fasad mot åkern i öster är plåtinklädd. Den fristående maskinhallen är klädd med rött plåt och uppförd efter 1975.

Nuvarande skydd

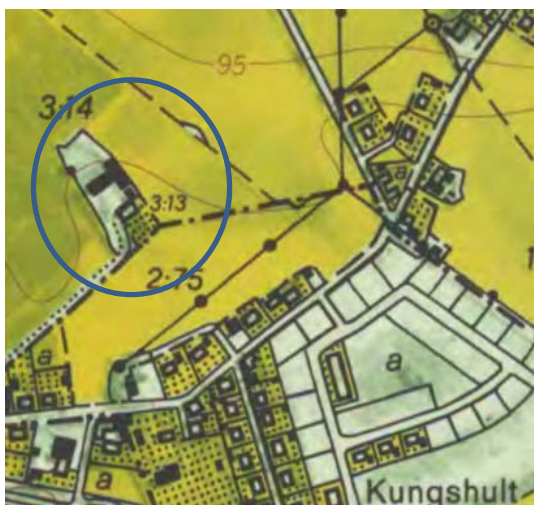
- Gården ligger inte inom Kulturmiljöprogram Skåne eller inom riksintresse för kulturmiljövården.
- ÖP Eslöv 2035. Gården ligger inom markanvändning *Landsbygd*.

Historiska kartor



Häradsekonomska kartan 1910-15 visar en förlängd gård med mangård i nuvarande läge.

© Lantmäteriet.



Ekonomiska kartan 1970. Gården inringad, formen på byggnaderna är samma som i dag. © Lantmäteriet.

Fotografier 2020



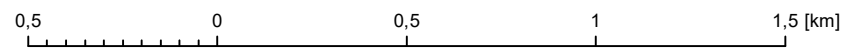
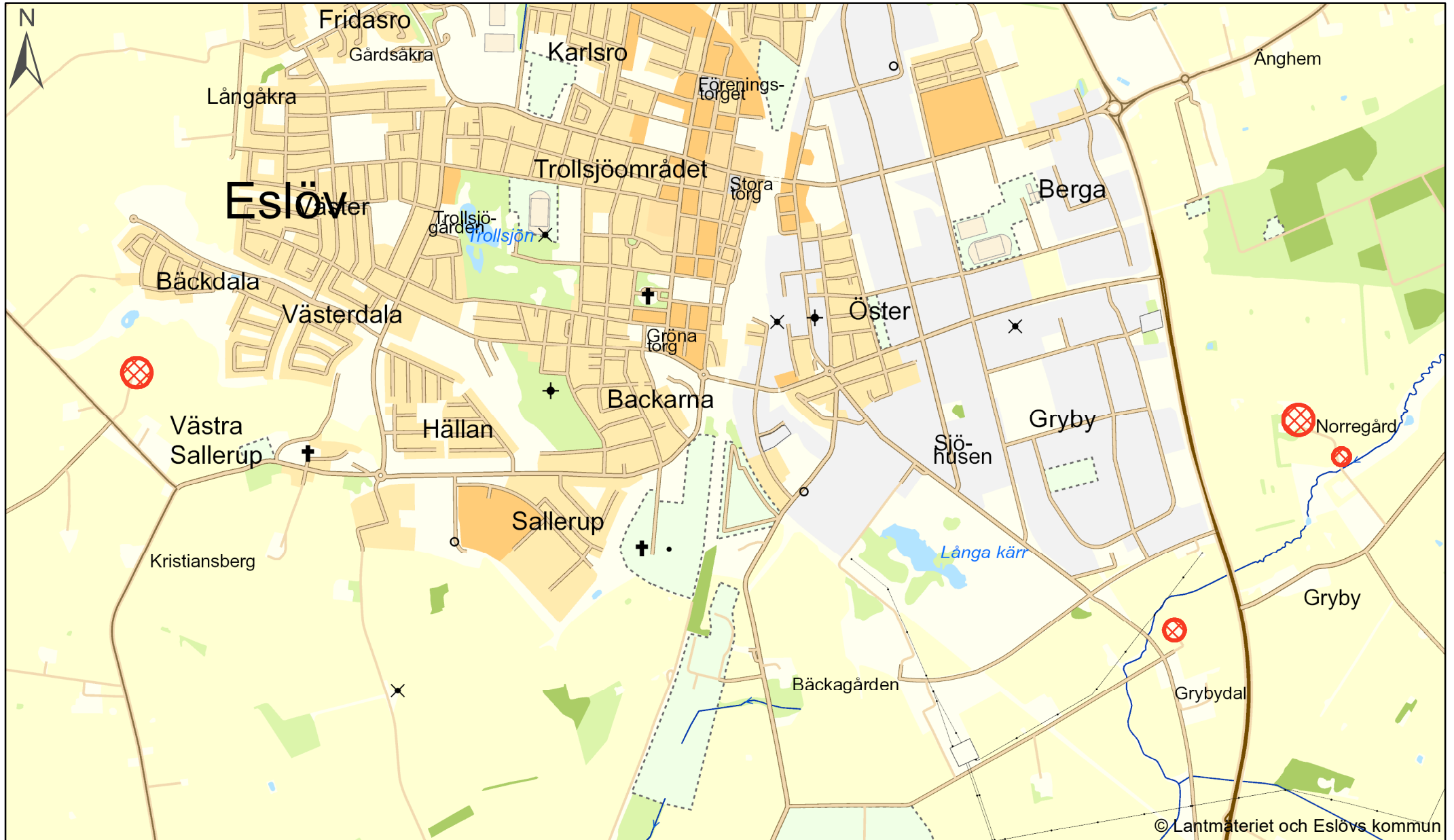
Ladugård.



Fasad mot sydost.



Gårdsfasaderna. (bostadshuset ligger till höger).



**Beslut om samråd för ändring av detaljplan för
Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun**

6

KS.2022.0096

2023-04-04

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om samråd för Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Ärendebeskrivning

Scanbygg Eslöv AB skickade den 8 augusti 2022 in en ansökan om planbesked för fastigheten Stenbocken 15. Stenbocken 15 har efter ansökan ombildats till två fastigheter med namnen Stenbocken 22 och 23. Sökanden önskar revidera byggnadshöjderna eftersom det har visat sig att det byggnadsförslag som togs fram under planarbetet med den gällande detaljplanen för Stenbocken 14 och 15 inte rymms inom de höjder som är satta i detaljplanen.

Beslutsunderlag

- Plankarta ÄDP Stenbocken 14 och 15, samråd
- Planbeskrivning ÄDP Stenbocken 14 och 15, samråd

Beredning

Kommunledningskontoret har tagit fram förslag till samrådshandlingar för *Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun*. Ändringen av detaljplanen innebär att det bara är byggnadshöjderna som ändras. Alla övriga bestämmelser är desamma som i den gällande detaljplanen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den gällande detaljplan men ändra byggnadshöjderna så att de möjliggör att det byggnadsförslag som togs fram i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen är möjligt att bygga.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att *Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun* ska hållas tillgänglig för samråd.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sista dag för samråd ska vara senast den 30 juli 2023.

Beslutet skickas till
Sökande

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Tillväxtchef



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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- TORG: Torg
- GATA: Gata
- GÅNG: Gångväg
- CYKEL: Cykelväg

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B: Bostäder
- B₁: Minst 10 % av BTA inom användningsområdet ska vara bostäder
- C: Centrum
- C₁: Centrum. Minst 50% av bottenvånings fasadlängd mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet
- C₂: Torg
- E: Nätstation
- E₂: Teknisk anläggning för dagvatten
- (P): Parkering helt eller delvis under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

- ⊘ ⊙ ⊛ ⊜: Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- fördrojning, Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördrojning av skyfall ska uppföras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁: Takvinkeln på byggnader får vara mellan 0 och 30 grader, undantaget växthus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, skämtak vid entréer och burspråk. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁: Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂: Gemensam takterrass för boende ska uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃: Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄: Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C₂ och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Våningen, undantaget trapphus, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ utan egen entré ska per trappusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C₂ ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁: Dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₂: Hiss ska uppföras till takterrass. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₃: Marken får inte underbyggas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁: Minst 8 träd ska planteras. 4 kap. 10 §
 - n₂: Minst 4 träd ska planteras. 4 kap. 10 §
 - n₃: Minst 2 träd ska planteras. 4 kap. 10 §
 - n₄: Trädrad ska finnas mot gata. 4 kap. 10 §
 - n₅: Gård ska utformas med minst 50% planterad yta. 4 kap. 10 §
 - n₆: Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm. 4 kap. 10 §
 - n₇: Lekplats ska anordnas på gård. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁: Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördrojning av skyfall ska uppföras. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

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 1 p.

Gemensamhetsanläggning

- g₁: Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallshantering. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Upplysningar

Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare. Inom planområdet ska minst 175 kubikmeter skyfall fördrojas inom område med bestämmelse för fördrojning, och m₁.

PLANBESTÄMMELSER PLANÄNDRING

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

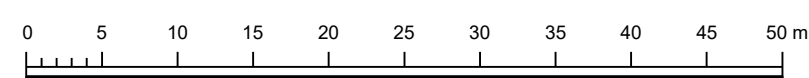
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

- h₁: Högsta nockhöjd på byggnad är 11 meter
- h₂: Högsta nockhöjd på byggnad är 17 meter
- h₃: Högsta nockhöjd på byggnad är 20,5 meter
- h₄: Högsta nockhöjd på byggnad är 11,5 meter
- h₅: Högsta nockhöjd på byggnad är 26,5 meter
- h₆: Högsta nockhöjd på byggnad är 17,5 meter
- h₇: Högsta nockhöjd på byggnad är 15 meter

Utöver angiven byggnadshöjd och nockhöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Våningen, undantaget trapphus och schakt, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Plankarta Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3



Teckenförklaring

- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- Förvägning fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Kommungräns
- Egenskapsgräns
- Hänvisningsgräns
- Sammanfallande användnings- och traktgräns
- Traktgräns
- Höjdudda 1 m
- Ledningslöpe
- Belysningsstolpe
- Belysningspunkt
- Elledning, Skåp
- Elledning, Högspänning
- Barn- och blandskog
- Begravningsplats
- Källa
- Källr
- Lövskog
- Siltvågsk åsar
- Vattenfylta
- Ång
- Aker
- Barrskog
- Buske, Barr
- Buske, Löv
- Lövskog
- Alliad
- Strandlinje
- Agrologigräns
- Karlsban
- Slip
- Säme bädd
- Bullgräns
- Övrigt
- Rut
- Servitutsgräns
- Ledningsförlängning
- Gemensamhetsanläggning
- Fastighetsgräns
- Fiskegräns
- Offentlig byggnad, inkomst, verksamhet eller ekonomibyggnad, fasad respektive tak
- Bostad, fasad respektive tak
- Gårds- eller utlys, fasad respektive tak
- Balkon eller carport
- Transformationsstation
- Sida

Grundkartan är upprättad i november 2022 på grundval av Eslövs kommun primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållanden i november 2022. Referenssystem SWEREF 99 13 30. Höjdsystem RH2000. Mattias Hyvärinen, mätningssupervisör Miljö och samhällsbyggnad

ESLÖVS KOMMUN

Till planändringen hör:

- Grundkarta (Upprättad 22-11-01)
- Planbeskrivning
- Fastighetsföreteckning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Detaljplan för Stenbocken 14 & 15 med ändringar

Eslövs kommun Skåne län

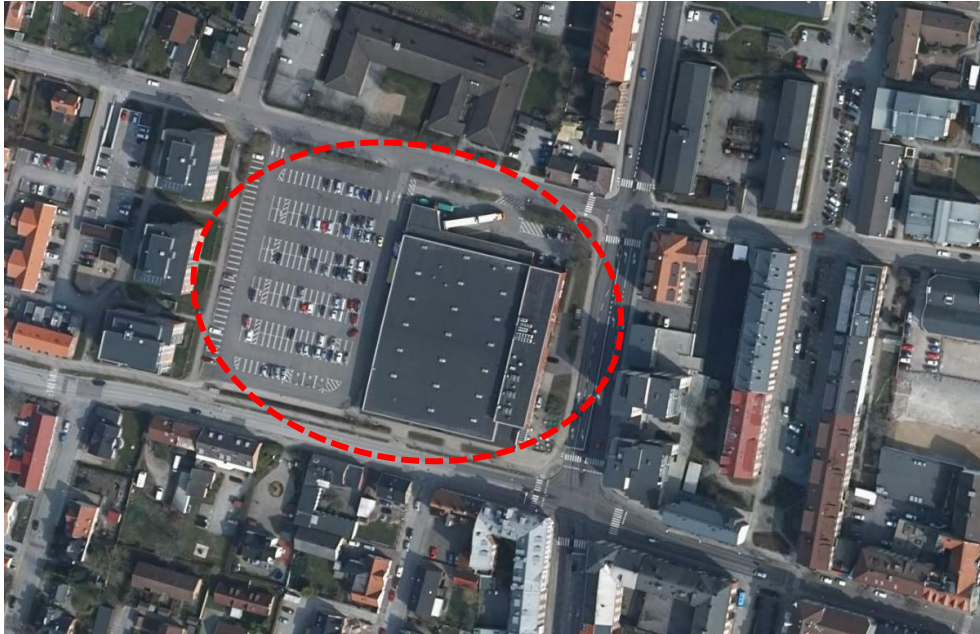
2023-03-21	KS.2022.0096	PLANFÖRFARANDE
Katarina Borgstrand Avdelningschef Kommunledningskontoret	Mikael Vallberg Plan- och exploateringschef Tillväxtavdelningen	<input checked="" type="checkbox"/> Standardförfarande <input type="checkbox"/> Utökad förfarande <input type="checkbox"/> Enkelt förfarande
Antagen av Beslutande instans Antagandedatum	Laga kraft	Plan nr

**ESLÖVS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling

**Diarienummer:** KS.2022.0096**Upprättad:** 2023-03-21**Handlingar som tillhör ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15:**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Handlingar som tillhör gällande detaljplan för Stenbocken 14 och 15:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Trafik och parkeringsutredning, Sweco, 2020-02-03 (rev. 2021-03-26)
- Bullerutredning Kvarteret Stenbocken, Sweco, 2021-04-12
- Dagvattenutredning för kvarteret Stenbocken, Sweco, 2020-04-30 (rev. 2021-05-17)
- Översiktlig projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2020-04-21 (rev. 2020-06-01)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2021-04-07
- PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20
- PM Dagsljus Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i plankartan och dessa beskrivs i en ny planbeskrivning med ursprunglig planbeskrivning som bilaga. Utredningar och ställningstaganden i gällande detaljplan fortsätter således att gälla vid ändringen av detaljplanen om inget annat anges i denna planbeskrivning. Tidigare planbeskrivning återfinns som bilaga till denna planbeskrivning.

PLANPROCESSEN

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

Standardförfarande:



KSAU har beslutat (2023-XX-XX) att detaljplanen ska hållas tillgänglig för samråd till och med XX XX 2023.

INLEDNING

BAKGRUND TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Bakgrunden till ändringen av detaljplanen är att det byggnadsförslag som togs fram i samband med att den nu gällande detaljplanen togs fram inte ryms inom höjdsättning i den gällande detaljplanen. Det beror på att beräkningar av medelmarksnivåerna inte visade sig vara korrekta samt att en våning på det högsta huset hade missats. Därför föreslås en ändring av höjderna och i samband med det föreslås även att bestämmelsen byggnadshöjd ändras till nockhöjd enligt nya rekommendationer från Boverket.

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

Syftet med ändringen är att behålla alla bestämmelser i den gällande detaljplan men ändra byggnadshöjderna så att de möjliggör att det byggnadsförslag som togs fram i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen är möjligt att bygga.

Innehållsförteckning

.....	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
PLANÄNDRINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
PLANFÖRSLAG.....	8
PLANANSÖKAN.....	8
NYA PLANBESTÄMMELSER – ÄNDRING AV DETALJPLAN.....	8
ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	16
BILAGA 1 Detaljplan för Stenbocken 14 och 15.....	17
.....	18

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Stenbocken är beläget norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan cirka 300 meter från Stora Torg i centrala Eslöv.



Kvarteret Stenbocken 14 och 15 med omgivning

Areal och Markägförhållanden

Planområdet är cirka 1,6 hektar och omfattar fastigheterna Stenbocken 14, 22 och 23. Fastigheten Stenbocken 15 har ombildats till fastigheterna Stenbocken 22 och 23. Fastigheterna kallas i den fortsatta texten för kvarteret Stenbocken. Fastighetsägare och initiativtagare till ändring av detaljplanen är Scanbygg i Ystad AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 2021. Planområdet omgärdas av fastigheten Eslöv 53:4 som utgörs av allmän plats. Omgivande kvarter är Sebran i norr, Timmermannen i öst, Kamelen och Druvan i syd samt Valpen i väst.



Stenbocken med omgivande kvarter, karta Lantmäteriet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

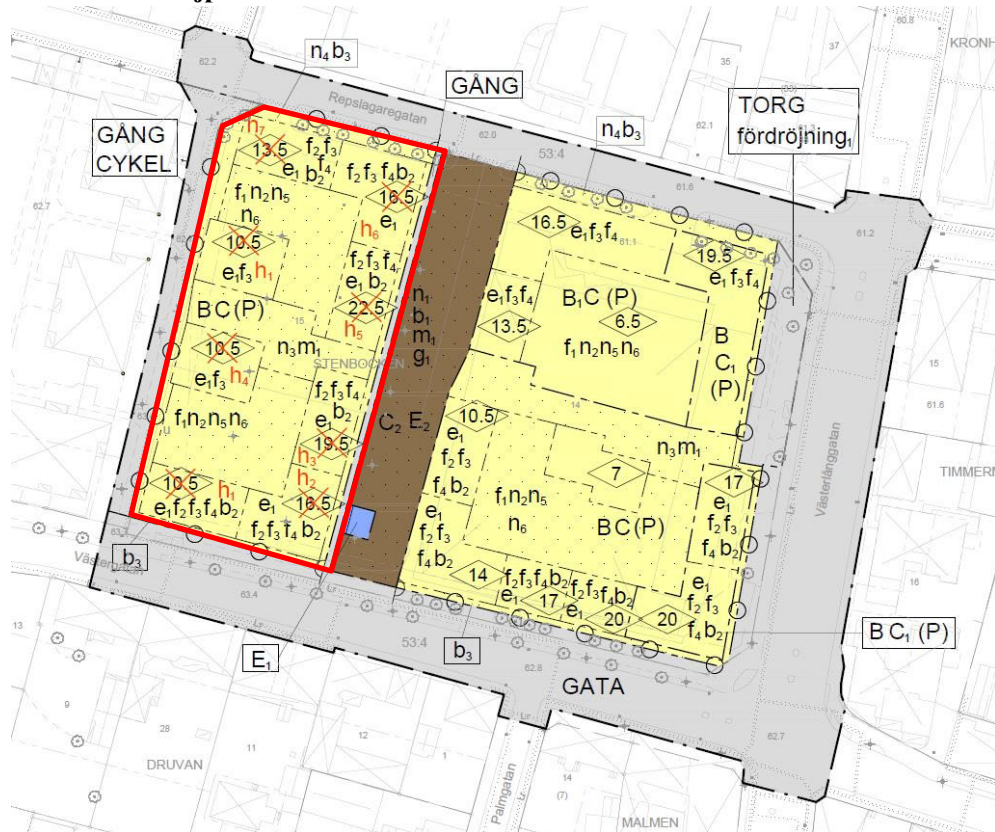
Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Översiktsplanen redovisar följande förslag till markanvändning: *Inom västra Eslövs befintliga struktur tillkommer upp till 600 nya bostäder fram till 2035 genom förtätning i lämpliga lägen. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka befintliga värden. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.*

I översiktsplanen står vidare beskrivet att vid exploatering i Eslöv gäller planering för öppna dagvattenlösningar och sekundära system för skyfall. Ny grönstruktur ska planeras för att möjliggöra avrinning och fördröjning av dagvatten och det förespråkas att dagvatten ska renas så nära källan som möjligt för att undvika belastning på recipient. Översiktsplanen innehåller en översiktlig strategi- och åtgärdsplan för skyfall och dagvatten där man kan se att vägen söder om och öster om det aktuella planområdet fyller viktiga funktioner som rinnvägar och för fördröjande åtgärder.

Planändringen för Detaljplan för Stenbocken 14 och 15 bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan Eslöv 2035.

Gällande detaljplan



Gällande detaljplan E330 med markerad yta i rött som omfattas direkt av planändringen.

Gällande detaljplan för fastigheten är Detaljplan för Stenbocken 14 och 15 planbeteckning är E330 och planbeteckning hos Lantmäteriet är 1285-P2022/1. Detaljplanen vann laga kraft 2021-12-30. I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för *Bostads och centrumändamål* och syftar att medge bebyggelse i upp till 8 våningar.

PLANÄNDRINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Ändringen av detaljplanen kommer att utöka byggrätten eftersom den medger högre byggnader. Byggherrens plan är dock inte att byggnaderna ska få fler våningar, förutom det högsta huset, utan att lägenheterna ska få högre våningshöjd och en annan takkonstruktion med mer isolering. På det högsta huset ändras höjden dock så mycket att den ändrade detaljplanen kommer att tillåta ytterligare en våning. Den byggnaden kommer då att bli åtta våningar hög, i enlighet med syftet för den nu gällande detaljplanen. Alla ändringarna är helt i enlighet med det byggnadsförslag som togs fram i samband med att den gällande detaljplanen togs fram.

PLANFÖRSLAG

PLANANSÖKAN

Scanbygg Eslöv AB skickade in en ansökan om planbesked för fastigheten Stenbocken den 8 februari 2022. Positivt beslut gavs den 26:e april 2022.

NYA PLANBESTÄMMELSER – ÄNDRING AV DETALJPLAN

Nedan listas de byggrätter som har fått nya höjdbestämmelser i den ändrade detaljplanen. Där det tidigare var samma byggnadshöjd för samma antal våningsplan kan höj ökningen bli olika på grund av olika medelmarksnivåer.

Boverket rekommenderar av tydlighetsskäl att använda sig av nockhöjd i stället för byggnadshöjd.

h_1 – Högsta nockhöjd på byggnad är 11 meter. Tidigare byggnadshöjd var 10,5 meter. Ändringen innebär en höj ökning på cirka 5%.

h_2 – Högsta nockhöjd på byggnad är 17 meter. Tidigare byggnadshöjd var 16,5 meter. Ändringen innebär en höj ökning på cirka 3%.

h_3 – Högsta nockhöjd på byggnad är 20,5 meter. Tidigare byggnadshöjd var 19,5 meter. Ändringen innebär en höj ökning på cirka 5%.

h_4 – Högsta nockhöjd på byggnad är 11,5 meter. Tidigare byggnadshöjd var 10,5 meter. Ändringen innebär en höj ökning på cirka 5%.

h_5 – Högsta nockhöjd på byggnad är 26,5 meter. Tidigare byggnadshöjd var 22,5 meter. Ändringen innebär en höj ökning på cirka 18%. Här möjliggörs ett helt plan

till, vilket var den ursprungliga avsikten. Det går att se i gällande detaljplans illustrationsplan att byggrätten var ämnad för ett åttavåningshus.

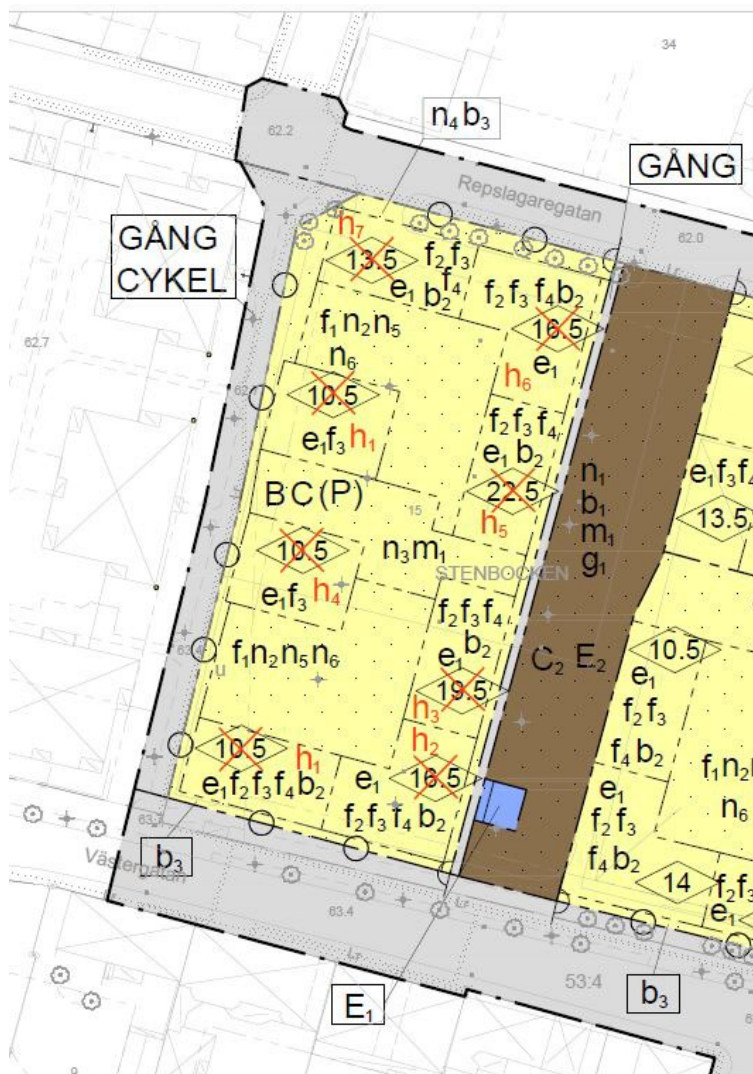
h_6 – Högsta nockhöjd på byggnad är 17,5 meter. Tidigare byggnadshöjd var 16,5 meter. Ändringen innebär en höjökning på cirka 6%.

h_7 – Högsta nockhöjd på byggnad är 15 meter. Tidigare byggnadshöjd var 13,5 meter. Ändringen innebär en höjökning på cirka 11%.

Utöver angiven byggnadshöjd och nockhöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikrymmen. Våningen, undantaget trapphus och schakt, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet.

Ovanstående planbestämmelse har uppdaterats, se understrukna ord, för att inkludera bestämmelsen nockhöjd och rum för schakt.

BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER

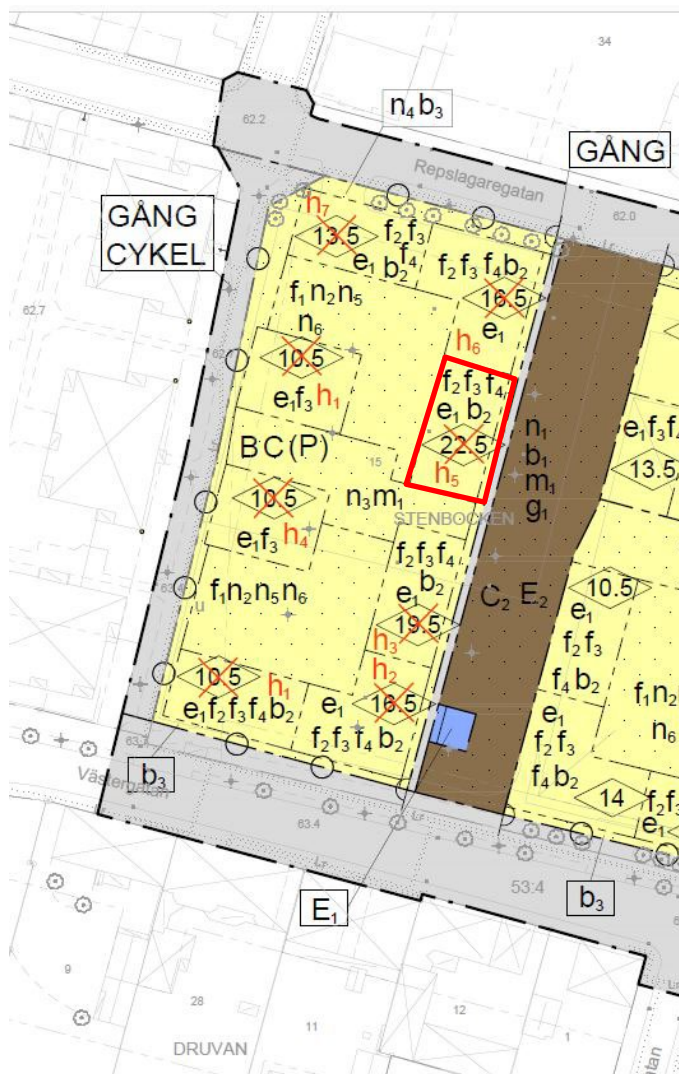


På bilden ovan visas de överkryssade byggnadshöjder som utgår samt de tillkommande nockhöjderna i rött med beteckningen h.

ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER

Ändring av detaljplan innebär en generell ökning av byggrätten inom det västra kvarteret av den gällande detaljplanen för Stenbocken 14 och 15. Ändringen innebär att en tillkommande våning kan uppföras inom området som är markerat med planbestämmelse h5, se bild nedan.

Vidare innebär ändringen av detaljplanen att byggnadernas höjder ökas generellt för att medge högre våningshöjd och en annan takkonstruktion. Höjdökningen är i genomsnitt 7,5% och bedöms inte ge en påtaglig påverkan på stadsbilden jämfört med gällande detaljplan.



Inom markerat egenskapsområde tillåter ändringen av detaljplanen att bebyggelsen bli en våning högre än vad gällande detaljplan medger.



Bilden togs fram samtidigt som detaljplan för Stenbocken 14 och 15 och visar förslaget som var underlag för den gällande detaljplanen.

Om ändring av detaljplanen inte görs kommer inte det västra kvarteret att kunna bebyggas ut i enlighet med det förslag som togs fram i samband med den gällande detaljplanen. Byggherren har framfört att det riskerar att leda till att ekonomi inte finns i projektet och att marken förblir obebyggd eller att den nya bebyggelsen inte får den helhetsbild som önskas för området.

Miljökonsekvenser

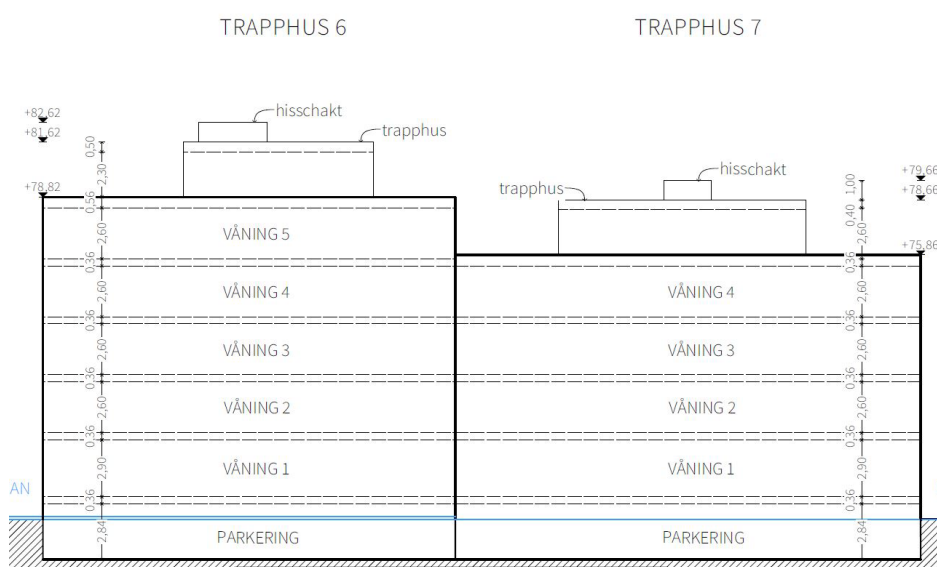
Genomförandet av ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Konsekvenser byggnadshöjder, stadsbild.

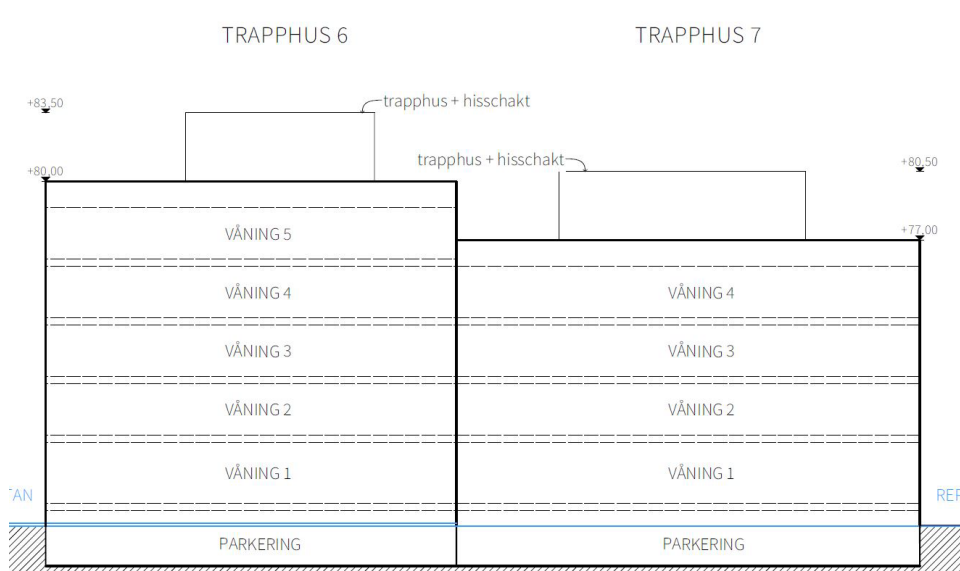
Förslaget om ändring av byggrätternas höjder bedöms inte ge en betydande påverkan eller förändring på underliggande detaljplan och dess syfte.

Nedan visas skillnaden mellan det förslag som har fått anpassas efter gällande detaljplan och det förslag som själva ändringen möjliggör. I enlighet med gällande detaljplan är hisschakt en avvikelse från detaljplanen, med ändringen kommer hisschakt att rymmas inom planbestämmelserna.

I nedanstående exempel skiljer det drygt en meter i höjdskillnad mellan förslaget anpassat efter gällande detaljplan och förslaget som ändringen av detaljplanen möjliggör.



Bilden visar hur förslaget för Trapphus 6 och Trapphus 7 anpassats för bygglovsansökan för att rymmas inom planbestämmelserna för gällande detaljplan.



Bilden visar förslaget som ryms efter ändring av detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

När ändring av detaljplan sker innan genomförandetiden har gått ut gäller den återstående genomförandetiden även för planändringen, därmed är genomförandetiden fortsatt fram till och med 2025-12-30.

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocessen:

Samråd Q1 2023

Granskning Q2 2023

Antagande Q2-Q3 2023

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Avtalet rör endast en ändring av detaljplanen vilket inte medför några nya undersökningar. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal

Detaljplanen antagen 2021-12-30 är fortfarande gällande i alla delar förutom ändringarna. Exploateringsavtalen som tecknades i samband med antagandet av detaljplanen är därför fortfarande gällande. Exploateringsavtalen påverkas inte av de ändringar som gjorts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg

Malin Nilsson

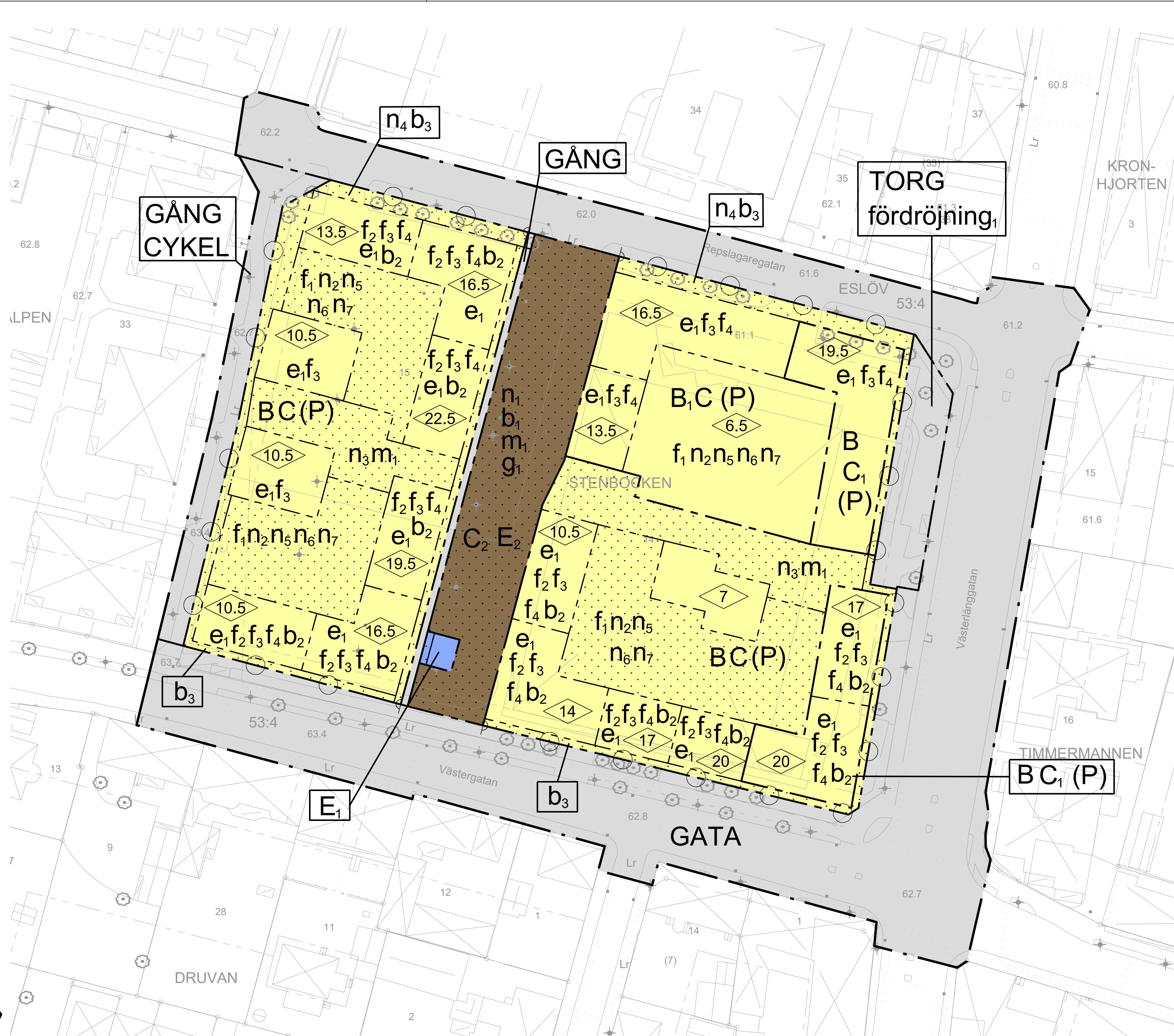
Axel Lindqvist

Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Planarkitekt
Radar

Planarkitekt
Radar

BILAGA 1 Detaljplan för Stenbocken 14 och 15



Plankarta Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3



Teckenförklaring

• Gränspunkt	— Höjdsvinn 1 m	✳ Barn- och blandskog	✳ Barträd	--- Strandlinje	--- Gång- och cykelbana	⋯ Servitutsgräns
— Användnings- eller kvartersgräns	— Ledningsstolpe	✳ Begravningsplats	✳ Buske, Barr	--- Agostagräns	--- Källare	⋯ Ledningsgräns
— Förelagda fasthetsgräns	✳ Belysningsstolpe	✳ Källa	✳ Buske, Löv	--- Basidag	--- Källare	⋯ Ledningsgräns
— Fasthetsgräns	✳ Belysningspunkt	✳ Kärr	✳ Lövtädd	--- Dikeskant	--- Slåg	⋯ Gemensamhetsanläggning
— Kommungräns	— Elledning, Skåp	✳ Lövsög	✳ Alléudd	--- Sjöme bävig	--- Rätthetsgräns	⋯ Rätthetsgräns
— Egenskapsgräns	— Elledning, Höjdpänning	✳ Störmskjöld	✳ Åker	--- Beslaggräns	--- Fiskegräns	⋯ Fiskegräns
— Hämningstjärn	— Vattenstjärn	✳ Ång		--- Beslaggräns		
— Sammanfallande användnings- och traktgräns	— Traktgräns	✳ Åser				

Grundkartan är upprättad i april 2021 på grundval av Eslövs kommun primärkarta. Fasthetsredovisningen avser förhållandena i april 2021. Referenssystem SIVREF 99 13 30. Höjdsystem RH2000. Johan Järnström, mätningssamfundet Mjö och samhällsbyggnad

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
- - - Användningsgräns
- ⋯ Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- TORG Torg
- GATA Gata
- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- B. Minst 10 % av BTA inom användningsområdet ska vara bostäder
- C Centrum
- C. Centrum. Minst 50% av bottenvånings fasadlängd mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet
- T Torg
- E Nätstation
- E. Teknisk anläggning för dagvatten
- (P) Parkering helt eller delvis under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

- ⌋ ○ ○ ⌋ Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- fördröjning, Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördröjning av skyfall ska uppföras, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e_n Takvinkeln på byggnader får vara mellan 0 och 30 grader, undantaget växthus, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, skärmtak vid entréer och burspråk, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Gemensam takterrass för boende ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C₂ och från gård. Vid exempelvis loffgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en våning, med en maximalnockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen.
- Våningen, undantaget trapphus, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadiv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Loffgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjutas ut högst 1,2 meter från fasadiv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Socket (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ utan egen entré ska per trapphusenhet uppföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Socket (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C₂ ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Hiss ska uppföras till takterrass, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Marken får inte underbyggas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Minst 8 träd ska planteras, 4 kap. 10 §
- n₂ Minst 4 träd ska planteras, 4 kap. 10 §
- n₃ Minst 2 träd ska planteras, 4 kap. 10 §
- n₄ Trädrad ska finnas mot gata, 4 kap. 10 §
- n₅ Gård ska utformas med minst 50% planterad yta, 4 kap. 10 §
- n₆ Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm, 4 kap. 10 §
- n₇ Lekplats ska anordnas på gård, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
- Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁ Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördröjning av skyfall ska uppföras, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

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 1 p.

Gemensamhetsanläggning

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallshantering, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Upplysningar

Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare. Inom planområdet ska minst 175 kubikmeter skyfall fördröjas inom område med bestämmelse fördröjning, och m,

Till planen hör:

- Grundkarta (Upprättad april 2021)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

2021-10-11

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

2021-11-29, §131

Laga kraft 2021-12-30

KS.2017.0479

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

□ Samrådshandling

□ Granskningshandling

■ Antagandehandling

PLANFÖRFARANDE

■ Standardförfarande

□ Utökad förfarande

□ Enkelt förfarande

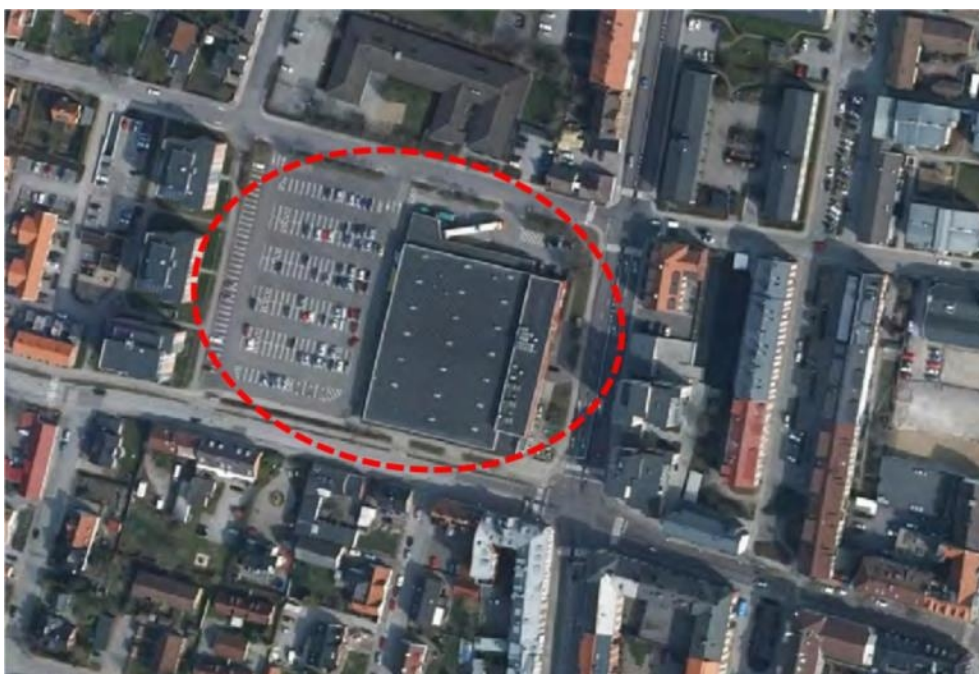
Plan nr E 330



PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Antagandehandling, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29, §131
Laga kraft 2021-12-30



Diarienummer: KS.2017.0479

Upprättad: 2021-10-11

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Trafik och parkeringsutredning, Sweco, 2020-02-03 (rev. 2021-03-26)
- Bullerutredning Kvarteret Stenbocken, Sweco, 2021-04-12
- Dagvattenutredning för kvarteret Stenbocken, Sweco, 2020-04-30 (rev. 2021-05-17)
- Översiktlig projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2020-04-21 (rev. 2020-06-01)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2021-04-07
- PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20

- PM Dagsljus Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20

Standardförfarande:



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

PLANPROCESSEN

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

KSAU beslutade 2021-06-08 att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning till och med 2021-09-01.

INLEDNING

SYFTE

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

SAMMANFATTNING

Kvarteret Stenbocken är beläget i skärningspunkten mellan tre karaktärsområden i utkanten av centrala Eslöv. Två av kvarterets sidor angränsar till huvudgatorna Västergatan och Västerlånggatan, som är historiska stråk i staden. Områdets sydöstra hörn möter gaturummet där Västergatan och Västerlånggatan korsar varandra vilket gör detta till en strategisk entréplats till centrala Eslöv.

Fastigheterna är i dagsläget bebyggda med en COOP-butik och en större markparkering. Fastighetsägarna önskar gemensamt utveckla fastigheterna med målet att kvarteret ska bli en ny attraktiv del av Eslövs centrum med blandade funktioner såsom bostäder och centrumverksamhet.

Planförslaget möjliggör ca 29 000 kvm BTA i bebyggelse om två till åtta våningar, vilket innebär ca 260 nya bostäder, 3 200 kvm lokalyta, privata gårdar och gemensamma takterrasser samt parkering i delvis eller helt nedgrävt garage. Bebyggelsens utformning och materialval utgår från stenstadsbebyggelsen i centrala Eslöv. Stenstaden är en viktig del i riksintresset för kulturmiljövård som stora delar av centrala Eslöv ingår i. Bebyggelseförslaget har en hög arkitektonisk ambitionsnivå vilken säkerställs genom utformningsbestämmelser i plankartan. Planförslagets genomförande innebär en förtätning och utvidgning av innerstaden som väl överensstämmer med kommunens mål om att utveckla Eslövs centrum för att skapa en levande innerstad med fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning

FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
MILJÖBALKEN.....	13
KULTURMILJÖ.....	13
SERVICE.....	14
TRAFIK.....	14
NATUR.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
PLANFÖRSLAG.....	21
PLANANSÖKAN.....	21
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD.....	21
TRAFIK.....	30
NATUR.....	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	32
PLANBESTÄMMELSER.....	35
KONSEKVENSER.....	38
MILJÖKONSEKVENSER.....	38
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE.....	38
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	43
DAGVATTEN.....	44
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	44
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	44
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE.....	44
MARKRADON.....	45

MARKFÖRORENINGAR	45
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	45
STADSBILD.....	45
ARKEOLOGI	45
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	46
TRAFIK	47
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	47
HÄLSA OCH SÄKERHET	47
SOCIALA KONSEKVENSER.....	51
GENOMFÖRANDE	53
ORGANISATORISKA FRÅGOR	53
TEKNISKA FRÅGOR	54
EKONOMISKA FRÅGOR	54
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	55

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Stenbocken är beläget norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan ca 300 meter från Stora Torg i centrala Eslöv. Kvarteret ligger precis utanför Eslövs centrum.



Kvarteret Stenbocken 14 och 15 med omgivning

Areal och Markägförhållanden

Planområdet är cirka 1,6 hektar och omfattar fastigheterna Stenbocken 14 och 15. Fastigheterna kallas i den fortsatta texten för kvarteret (kvarteret) Stenbocken. Fastighetsägare och initiativtagare till planarbetet är Scanbygg i Ystad AB och Byggsystem Öresund.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 1971. Planområdet omgärdas av fastigheten Eslöv 53:4 som utgörs av gatumarken samt gång- och cykelväg i direkt anslutning till Stenbocken. Omgivande kvarter är Sebran i norr, Timmermannen i öst, Kamelen och Druvan i syd samt Valpen i väst.



Befintlig stadsbild och markanvändning

Kvarteret utgörs i dag av en låg, bred och djup byggnad inrymd för handel i en våning (två våningar utmed Västerlånggatan). Västra delen utgörs av en stor markparkeringsplats. Innan dagens handel och parkeringsyta bestod kvarteret av låg gathusbebyggelse med bostäder och verksamheter som revs 1972 för att ge plats åt Domus. Området är sedan dess i huvudsak hårdgjort men kantas mot omgivande gator av trädrader i norr och söder samt av enstaka träd i öster.

I Stadsbyggnadsprogram för Eslöv redovisas en stadsbildsanalys som tydliggör bebyggelsekaraktärerna. Den visar att kvarteret Stenbocken ligger strategiskt i skärningspunkten mellan tre karaktärsområden, där tre av kvarterets sidor angränsar till de stora infartsgatorna till Eslöv. Två av gatorna, Västergatan och Västerlånggatan är huvudgator och strategiska stråk i staden. Kvarteret Stenbockens sydöstra hörn möter gaturummet där Västergatan och Västerlånggatan korsar varandra vilket gör detta till en betydande entréplats till centrala Eslöv.

I öster finns stenstaden vars stildrag härstammar från 1870 - 1930. Stenstaden domineras av bebyggelse om 2 till 5 våningar i kvartersstruktur där husen har en tydlig och direkt koppling till omgivande gator. Fasaderna är i stor utsträckning utförda i tegel eller puts.



Ortofoto från 1975. Tidigare bebyggelse är nu riven och för att ge plats åt storhandel med omgivande parkering. Söder om Västergatan ligger den äldre gathusbebyggelsen kvar.

Sydväst om kvarteret Stenbocken ligger Trollsjöområdet. Här finns ett varierat bestånd av fristående bostadshus med många större villor från 1910 - 1920-tal. Gatorna i den norra delen av Trollsjöområdet är i stor utsträckning rätvinkliga och de stora tomterna rymmer grönskande trädgårdar som bidrar till områdets karaktär. Västerut bortom kvarteret Valpen, domineras bebyggelsen längs Västergatan av gathus.

Historik

Erik Bülow-Hubes stadsplan från år 1913 omfattade planområdet och föreslog en norr-södergående gata som gick genom området som delade upp det i två kvarter, denna gata genomfördes dock aldrig. På platsen fanns gathus i likhet med omgivande bebyggelse längs Västergatan.



Stadsplan över Eslöv 1913, planområdet streckad ring i mitten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

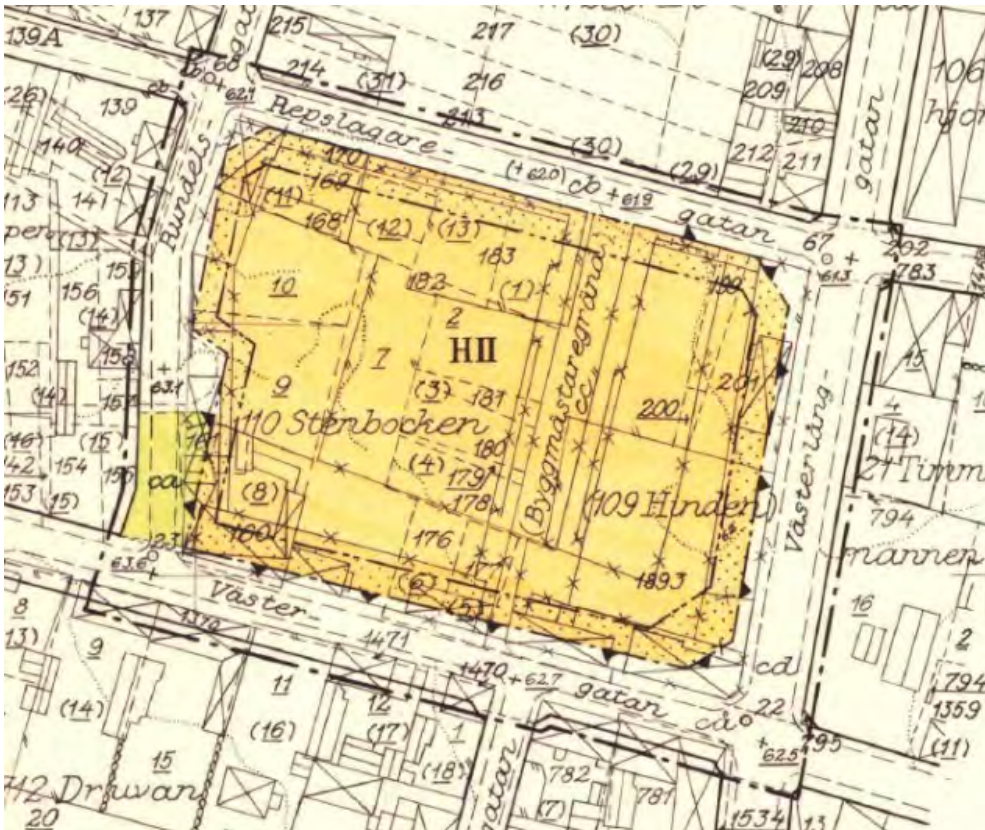
Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Översiktsplanen redovisar följande förslag till markanvändning: *Inom västra Eslövs befintliga struktur tillkommer upp till 600 nya bostäder fram till 2035 genom förtätning i lämpliga lägen. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka befintliga värden. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.*

I översiktsplanen står vidare beskrivet att vid exploatering i Eslöv gäller planering för öppna dagvattenlösningar och sekundära system för skyfall. Ny grönstruktur ska planeras för att möjliggöra avrinning och fördröjning av dagvatten och det förespråkas att dagvatten ska renas så nära källan som möjligt för att undvika belastning på recipient. Översiktsplanen innehåller en översiktlig strategi- och åtgärdsplan för skyfall och dagvatten där man kan se att vägen söder om och öster om det aktuella planområdet fyller viktiga funktioner som rinnvägar och för fördröjande åtgärder.

Planförslaget för Stenbocken 14 och 15 bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan Eslöv 2035.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Stenbocken 14 och 15 är "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv", kommunens planbeteckning är S. 151 och planbeteckning hos Lantmäteriet är 12-ESL-199. Detaljplanen vann laga kraft 1971-03-19. I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för *Område för handelsändamål* och medger bebyggelse i två våningar.



Gällande detaljplan för fastigheten Stenbocken 14 och 15 är "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv"

Angränsande detaljplaner

1. 1285-P283, Detaljplan – för bostäder i centrala Eslöv. Del av kvarteret Valpen
2. 12-ESL-259, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 111 Sebran i Eslöv.
3. 12-ESL-294, Förslag till ändring av stadsplan för centrala Eslöv.
4. 12-ESL-301, Förslag till stadsplaneändring för området kring föreningstorget.
5. 12-ESL- 370, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 21 Timmermannen i Eslöv.

6. 12-ESL-376, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 106 Kronhjorten och 104 Isbjörnen i Eslöv.
7. 12-ESL-377, Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret 22 Stenhuggaren i Eslöv.
8. 12-ESL-386, Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv.
9. 12-ESL-471, Förslag till ändring av stadsplanen för Eslövs ytterområde.
10. 12-ESL-492, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 21 Timmermannen i Eslöv.
11. 1285-P19, Del av kvarteret Druvan Eslöv, Eslövs kommun, Malmöhus län.
12. 1285-P98_174, Detaljplan för skola och handel, del av kvarteret Valpen-Stenbocken.
13. E296_E308, Ändring genom tillägg till detaljplan för Timmermannen 16 med flera i Eslöv.
14. 1285-P19, Förslag till ändring av stadsplan ”Del av kvarteret Druvan”, Eslövs kommun.



Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram präglas bostadsmarknaden i regionen av brist på billiga hyreslägenheter och bostadsbristen har blivit särskilt allvarlig för grupper med lägre inkomster. Behovet av hyresrätter är stort i kommunen men betalningsförmågan för nyproduktion är låg. Flyttkedjor behövs därför för att frigöra billiga lägenheter till hushåll med lägre inkomster. För äldre med eget kapital är även bostadsrätt ett alternativ. Utbudet av studentbostäder är begränsat. För att undvika boendesegregation och för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör enligt bostadsförsörjningsprogrammet framtida bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper. Ett ökat antal äldre och minskat antal sjukvårdsplatser i kommunen ställer ökade krav på att bostäder anpassade efter äldres behov finns i kommunens bostadsbestånd.

Det pågår arbete med att revidera bostadsförsörjningsprogrammet. Sedan det nu gällande bostadsförsörjningsprogrammet antogs har andelen hyresrätter ökat i kommunen och inflyttningen har ändrat karaktär varför bedömningen av läget och behoven kan komma att se annorlunda ut.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2017-11-28 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för kvarteret Stenbocken 14 och 15.

Riksintressen

Hela planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården med beteckning M182 med motiveringen:

”Stadsmiljö -järnvägsstad - som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad. Uttryck för riksintresset: Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bland annat den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet ”Eslövsgotik”. Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.”

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Eslövs kommun har gjort en trädinventering som visar att det i norra delen av planområdet, på Repslagaregatans södra sida, finns en trädrad om totalt 15 naverlönnar som har biotopskydd. Söder om kvarteret Stenbocken längs Västergatan finns mindre avenboksträd i rad med biotopskydd. Inventeringen visar även att rönträden planterade i fastighetsgräns mot kvarteret Valpen innefattas av biotopskydd.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Planområdet ingår dock i riksintresset för kulturmiljövården som inkluderar hela centrala Eslöv. Ett karaktärsområde är stråket längs Västergatan där bebyggelsen domineras av gathus som började byggas på 1860-talet. Särskilt utmärkande är gathusen längs Västergatan, Vångavägen och Karlavägen. Gathusen är små, 1 - 1½ våning och individuellt utformade. Husen är placerade längsmed gatorna med trädgårdar på baksidan. Fasaderna är utförda i tegel eller puts och entréer ligger mot gatan. Gatans sträckning och gathusens placering utgör historiska spår som berättar om Eslövs framväxt.



Ortofoto 1960. Gathusbebyggelse i liv med gatan och trädgårdar på baksidan.

Arkeologi/Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

I planområdet idag finns en livsmedelsbutik, restaurang, café, gym och padelhall. Byggnaden har nyligen genomgått ombyggnation och flera olika verksamheter har flyttat in. Området ligger i direkt anslutning till Eslövs centrum, där det finns ett relativt stort utbud av butiker, restauranger och annan service.

Inom cirka 300 meter finns tre förskolor. Inom cirka 1 km finns Grundsärskola, Resursskola, tre F-6 skolor samt två skolor med årskurserna 7 – 9.

TRAFIK

Planområdet ligger norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan i anslutning till Eslövs centrum och på 10 minuters gångavstånd eller 4 minuters cykelavstånd till Eslövs station (ca 800 meter). Förutsättningarna att arbeta och bo inom kvarteret utan bil är goda med hänsyn till närheten till centrum, befintligt utbud av handel och service samt närheten till hållplatser för stadsbuss, regionbuss och tåg.

Övergripande gatustruktur



Huvudvägnät i Eslöv.

Västergatan och Västerlånggatan är huvudgator och ingår i det övergripande gatunätet i Eslöv. Västergatan går i väst/östlig riktning genom de centrala delarna av Eslöv. Gatan fortsätter västerut som Trollenäsvägen och ansluter till väg 17 norr om Eslöv. Västergatan övergår till Östergatan/Ringsjövägen öster om järnvägen och ansluter till väg 17/väg 113 öster om tätorten. Längs Västergatan går ett viktigt cykelstråk för cyklande in mot centrum och stationen.

Västerlånggatan går i nord/sydlig riktning genom de centrala delarna av Eslöv. I söder ansluter gatan till Solvägen/Trehäradsvägen och vid Föreningstorget byter gatan namn till Smålandsvägen och ansluter till väg 17 och väg 113 norr om tätorten.

Gång- och cykelvägar

Utmed Västergatans norra sida finns gångbana och cykelbana vilka sträcker sig vidare både mot väster och öster. På Västergatans södra sida finns trottoar.

Cykelbanan utmed Västergatan är del i ett huvudcykelstråk i öst-västlig riktning. I nordsydlig riktning går även ett cykelstråk väster om kvarteret Stenbocken, vilket ansluter till stråket utmed Västergatan.

Trottoarer finns längs Västerlånggatans båda sidor. Längs södra delen av Västerlånggatan finns även enkelriktade cykelbanor på vardera sidan av gatan. I höjd med Villavägen upphör cykelbanorna och cyklande hänvisas till blandtrafik norrut mot Västergatan/kvarter Stenbocken.

Kollektivtrafik

Västerlånggatan trafikeras av busslinje 2 med hållplatsläge vid kvarteret Stenbocken. Längs Västergatan, går busslinje 1 med hållplats i höjd med Coops parkering. Linjerna har en turtäthet på mellan 20 - 30 minuter dagtid på vardagar och båda går till Stora torget samt Eslövs station.

Biltrafik och gatustruktur

Enligt kommunens trafikmätningar från 2020 trafikeras Västergatan av cirka 5 550 fordon per vardagsmedeldygn med 4,2 % tung trafik. På morgonen fördelar sig trafiken 60% österut och 40% västerut. På eftermiddagen är förhållandet det omvända. Västerlånggatan trafikeras av 6 580 fordon per vardagsmedeldygn med 5,5% tung trafik. Mätpunkterna ligger i direkt anslutning till kvarteret Stenbocken. Repslagaregatan trafikeras av cirka 1 700 fordon per vardagsmedeldygn med 4% tung trafik.

Parkering

Inom planområdet finns i dag en stor markparkering tillhörande COOP-butiken med plats för nästan 200 parkeringsplatser. Längsgående parkering finns inte runt kvarteret i dag.

Den 6 april antog kommunstyrelsen i Eslövs kommun en ny parkeringsnorm (Parkeringsnorm 2020) för kommunen. Parkeringsnorm 2020 antogs att gälla från den 20 april 2021. Nuvarande parkeringsnorm upphör att gälla i samband med att den nya parkeringsnormen börjar gälla.

Tabell Parkering cykel/ 1000 m ² BTA				
	Centrala zonen		Övriga staden och kommunen	
	Cykel	Lastcykel	Cykel	Lastcykel
Flerbostadshus	20	2	20	2
Småhus	På egen fastighet			
Verksamheter	20	4	20	4

Tabell Parkering bil/ 1000 m ² BTA		
	Centrala zonen	Övriga staden och kommunen
Flerbostadshus	6	8
Småhus	På egen fastighet	
Verksamheter	6	8

Enligt parkeringsnorm 2020 höjs p-talet för bil i den centrala zonen i Eslöv från 3 till 6 parkeringsplatser /1000 m² BTA och för övriga staden från 6 till 8 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Den centrala zonen utökas både österut och västerut till följd av att Eslövs centrum växer.

Parkeringsnormen för cykel utökas med platser för lastcykel men hålls i övrigt oförändrad. Utökningen av den centrala zonen innebär att kvarteret Stenbocken 14 och 15 från den 20 april 2020 räknas till den centrala zonen. P-talet för bil är dock oförändrat då Stenbocken 14 och 15 definierades ligga utanför den centrala zonen tidigare medan den i Parkeringsnorm 2020 anses ligga inom den centrala zonen.

NATUR

Natur, park och rekreation

Området är bebyggt sedan länge och marken är i huvudsak hårdgjord. Endast mindre zoner med träd, gräs och buskar finns närmast den omgärdande

gatumarken. Området har i dag tre olika trädrader med biotopskydd och i övrigt låga naturvärden.

Närmaste grönyta finns inom cirka 150 meter från planområdet, Stallhagen som är ett mindre grönområde på cirka 1,7 hektar. I Stallhagen ligger lekplatsen Vallarevägen. Ytterligare en lekplats Glasgränd, med ett stort aktivitetsutbud, ligger cirka 250 meter åt öster i Badhusparken.

Topografi

Planområdet är cirka 1,6 hektarstort och utgörs idag nästan uteslutande av hårdgjorda ytor. Området är flackt och mellan högsta och lägsta punkt skiljer endast 2,1 meter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram (Sweco 2020-06-01). De ytliga jordlagren utgörs enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) digitala jordartskarta av fyllning. Jorddjupet bedöms vara mellan 20 - 30 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

Utförd undersökning visar att de övre jordlagren, under de hårdgjorda ytorna, utgörs av fyllning med varierande mäktigheter om cirka 0,5 - 2,0 meter. Fyllningen utgörs i huvudsak av grusig sand med varierande innehåll av tegel, humus och i östra delen även trä och flis. I den östra delen av fastigheten förekommer sandig humusjord om cirka 0,5 meter närmast markytan. Störst fyllnadsmäktigheter har påträffats i södra och östra delen av fastigheten. Fyllningens relativa fasthet varierar över fastigheterna, men är generellt låg till medelhög.

Utredningen visar att grundläggningsförutsättningar generellt är mycket goda under förutsättning att förekommande fyllningar tas bort före grundläggning.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2021-04-07). Utredningen klargör förutsättningarna för byggnation av bostäder på fastigheterna Stenbocken 14 och 15. Efter granskning har tidigare framtaget underlag gällande förorenad mark kopplat till bensinstationen sammanställts i PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken_2021-09-20.

Analysresultaten av jordproven har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Nuvarande markanvändning på fastigheten bedöms bäst motsvara MKM

enligt Naturvårdsverkets definition, men vid en omställning till bostadshus bedöms KM bli gällande.

Undersökningen visar att det ställvis förekommer förhöjda halter främst PAH-H i fyllning inom undersökningsområdet. De förhöjda halterna förekommer slumpvis i fyllningen över hela området och det bedöms inte vara möjligt att avgränsa föroreningen i detalj utifrån nu genomförd undersökning.

På nuvarande Stenbocken 15 har Preem tidigare drivit en drivmedelsanläggning. Anläggningen var i drift från cirka 1984 till årsskiftet 2007/2008. I samband med avvecklingen av drivmedelsanläggningen genomfördes en markundersökning. Markundersökningen visade på spår av tunga alifatiska kolväten i en av fyra provpunkter. De påvisade halterna underskred Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och ett uttaget grundvattenprov visade inte på någon förekomst av oljeföroreningar. Cisternen grävdes upp och skrotades i samband med avetableringen, i övrigt vidtogs inga saneringsåtgärder.

Markradon

Markradonmätning har gjorts i samband med den geotekniska utredningen. Den uppmätta markradonhalten är 5 - 15 kBq/m³. Marken inom aktuell fastighet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark, 10 - 50 kBq/m³.

Luftföroreningar

Luften i Eslöv bedöms generellt vara god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. VA Syd är huvudman. Kartan visar befintligt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. En dagvattenledning går idag genom planområdets sydvästra hörn.

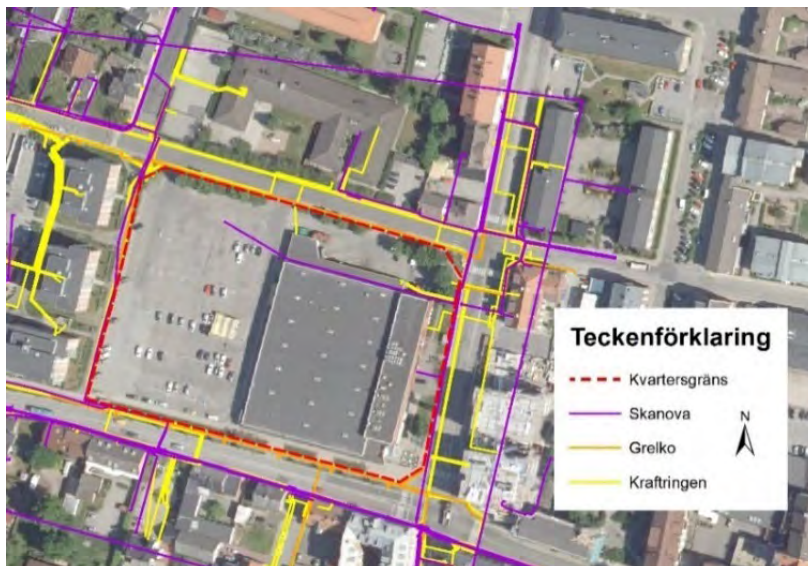


Fjärrvärme

Kraftringen ansvarar för fjärrvärmeledningar i närområdet. Området lämpar sig väl för fjärrvärmeanslutning med tanke på nätets placering och dimensioner.

El

Kartan visar befintligt ledningsnät. Kraftringen är huvudman för el i området.



Fiber och tele

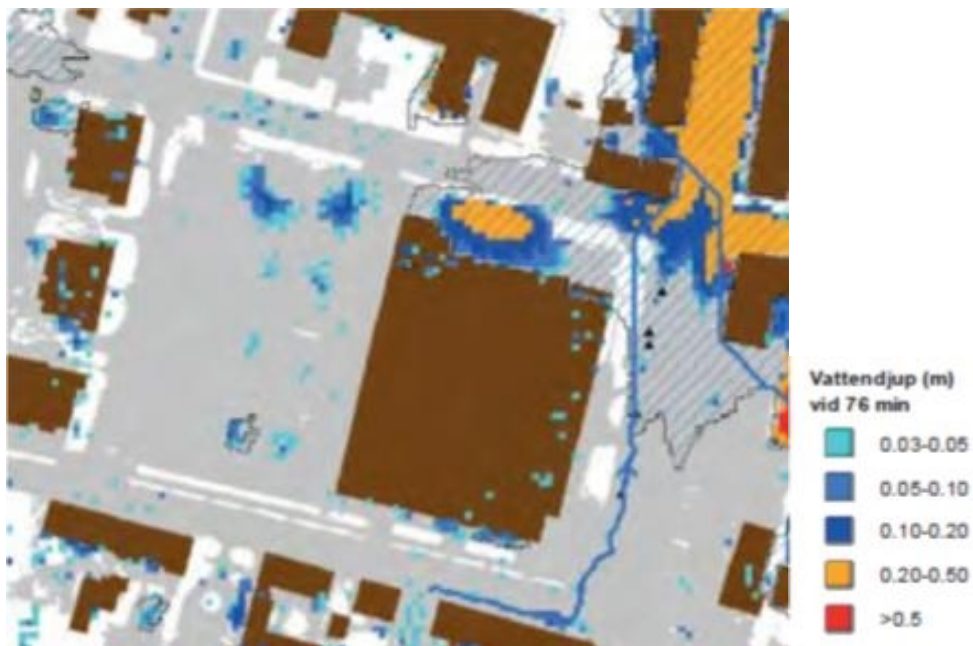
Fiber och teleledningar finns i området.

Dagvatten

VA Syd är huvudman för VA och planområdet kan anslutas till dagvattennätet. Befintligt dagvattensystem är dimensionerat för ett 2-årsregn, men har kapacitetsbrist och rymmer betydligt mindre. Dagvattennätet är hårt belastat bland annat på grund av förtätningar i centrala Eslöv. Förtätning är en utmaning, men samtidigt en möjlighet att bidra till att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Genom att bygga robust och hållbart, bidrar det till att städer kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt.

Skyfall

Kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019) visar att vattenmassor vid skyfall blir stående i planområdets nordöstra del. Omgivningens lutning gör att vattnet sedan fortsätter vidare mot nordost mot Föreningstorget. I det området finns idag problem med översvämningar vid skyfall.



PLANFÖRSLAG

PLANANSÖKAN

Scanbygg i Ystad AB har ansökt om att få göra detaljplan för Stenbocken 15 och Byggsystem Öresund har ansökt för Stenbocken 14. Bebyggelseförslag har tagits fram av Johan Sundberg Arkitektur AB i Lund i samarbete med Martin Martinsson Architecture.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Stadsbyggnadsidé

Eslövs centrala delar består av en stenstadsbebyggelse. Stenstadens struktur präglas av en succesivt framvuxen rutnätsstad med täta och kringbyggda kvarter med bostäder, lokaler och gårdsbyggnader i det inre. En central vision med planförslaget är att pröva en modern tolkning av denna struktur i samspel med platsens förutsättningar.



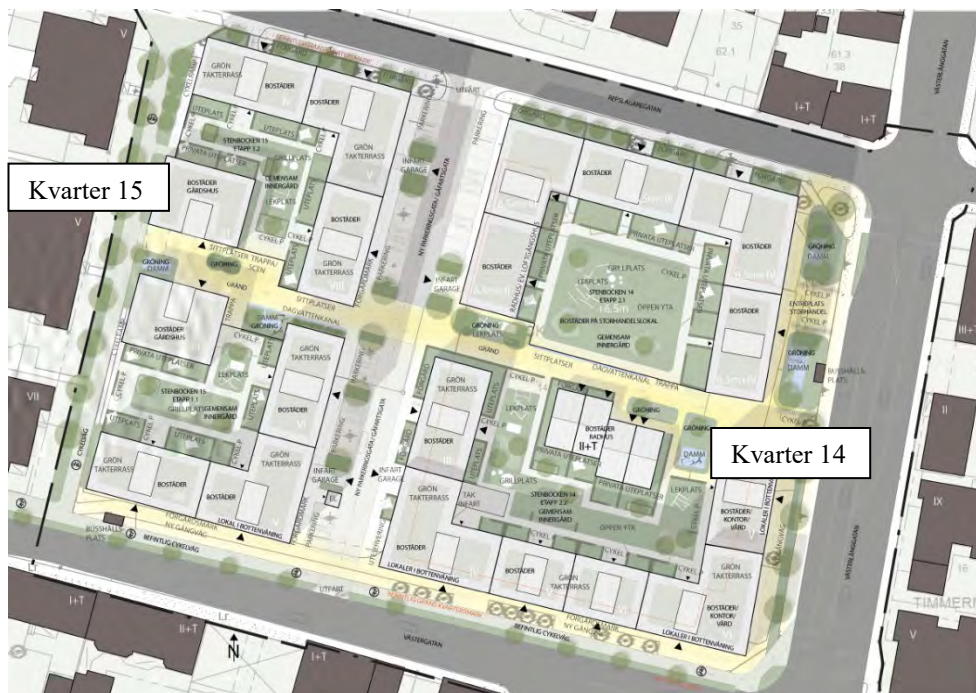
Ambitionen med bebyggelseförslaget är att skapa goda boendemiljöer i ett modernt stadskvarter med höga arkitektoniska värden och kvaliteter. Variation i byggnadshöjd ska ge utblickar, goda solljusförhållanden och samtidigt relatera till den omgivande bebyggelsens höjdskala.

Ett nytt kvarterstorg i nord-sydlig riktning delar planområdet i två mindre kvarter som i storlek överensstämmer med de kvartersmått som fanns i stadsplanen från 1913. Kvarteren får en indelning som i stort påminner om den centrala stenstadens kvarterensindelning. Allmänheten säkerställs tillträde genom att en gångväg, allmän plats i detaljplanen, löper parallellt med kvarterstorget. De två kvarteren delas även i öst-västlig riktning av en gränd på kvartersmark. Kvarterstorget, gångvägen och gränden ger området en indelning som motverkar storskalighet.

De nya kvarteren inom Stenbocken kommer enligt förslag från kultur- och fritidsnämnden att heta Fisken och Kräftan.

Bebyggelse

Planförslaget har en bebyggelsestruktur som delar in området i två kvarter med en höjdvariation på mellan två till åtta våningar. Förslaget bygger på kvarterstadens tydliga rumslighet och väl synliga gränser mellan det privata och det offentliga – en offentlig framsida samt en privat baksida med bostadsgårdar. Förslaget innebär att kvarteren är slutna mot omgivande gator, men i de delar av kvarter som inte ligger mot gator ska det finnas öppningar mellan husen för att få in ljus och luft.



Exploatörens vision för bebyggelse, gårdar och allmänplats för kvarteret Stenbocken 14 och 15.

I kvarterens inre delar medger detaljplanen punkthus i den västra delen och radhus i den östra delen som en referens till de gårdshus och ekonomibyggnader som återfinns i de äldre kvarteren i de centrala delarna av stenstaden.

Föreslagen bebyggelse organiseras runt trapphus med genomgående entréer som nås från både gård och gator. Huvudentréer ska vändas ut mot omgivande gator och torg och ska finnas med maximalt 30 meters mellanrum, vilket regleras genom utformningsbestämmelse. Genom indelningen i fasadlängder skapas ett intryck av en fastighetsindelning som i storlek och proportion har liknande mått som kvarteren i centrala Eslöv. Husen trappas för att låta solljus komma ned på gårdarna och taken planeras användas som gemensamma terrasser för de boende med inslag av grönska för att fördröja regnvatten. Bostadshusen på Västergatan planeras bli upphöjda på en sockel för att minska insynen till lägenheterna från gatan.

Projektets bruttoarea (BTA) uppdelat på kvarter:

Stenbocken 14

Norra delen: 5100m² BTA och cirka 2900m² handel (exklusive garage)/cirka 51 bostäder.

Södra delen: 8900 m² BTA och cirka 400m² verksamhetslokaler (exklusive garage)/cirka 89 bostäder

Stenbocken 15

Norra delen: 6427m² BTA (exklusive garage)/cirka 64 bostäder.

Södra delen: 5400m² BTA (exklusive garage)/cirka 54 bostäder.

Bruttoarean är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad.

Användning

Kvarteret Stenbocken planeras som innerstadskvarter med en blandning av bostäder och verksamheter. De strategiska platserna, i korsningarna längs huvudgator och stråk, ger goda förutsättningar för verksamheter.

Detaljplanen är till stor del flexibel gällande användning och medger bostäder och centrumändamål. Centrumverksamheten kan vara handel, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. I den norra delen av det östra kvarteret möjliggör detaljplanen för fortsatt storhandel på en yta om cirka 2900m² i bottenvåning. Mot det föreslagna torget och i hörnet Västergatan/Västerlånggatan i samma kvarter finns planbestämmelse som kräver centrumverksamhet i bottenvåningen för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får öppna bottenvåningar som bidrar till stadens liv och serviceutbud. Det är möjligt att bygga centrumverksamhet även i de

övre våningarna för att skapa förutsättningar för till exempel kontorsetableringar. I det östra kvarteret finns även planbestämmelse som reglerar att en del av den nya bebyggelsen blir bostäder för att säkerställa att det blir ett blandat kvarter även om en stor affär placeras där. Under kvarteren och gränderna finns det möjlighet att bygga helt eller delvis nergrävda parkeringsanläggningar. Den ökade flexibiliteten i användning syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela väl med den befintliga innerstadens uppbyggnad och bli en ny årsring av den centrala staden.

Utformning

Byggnadernas placering regleras genom egenskapsgränser och prickmark. Takvinklar regleras till 0-30 grader för alla tak med undantag för radhusen i kvarter 14 och eventuella växthus. Mot gator och torg reglerar plankartan balkonger, burspråk och loftgång med utformningsbestämmelser för att skapa förutsättningar för en stadsmässig karaktär där livet i byggnaden också kan bidra till livet på gatan, vilket förväntas bidra till den upplevda tryggheten i området. För att stödja ett socialt och levande gaturum ska bebyggelsen också ha genomgående entréer längs gator, torg och gångstråk.

Exploatörernas vision är att ge tillkommande bebyggelse en modern karaktär som speglar sin tid men samtidigt inspireras och relaterar till den äldre befintliga bebyggelsen och riksintresset för kulturmiljön. Relationen till befintlig bebyggelse och riksintresset för kulturmiljön regleras genom utformningsbestämmelser mot huvud- och lokalgator enligt följande:

- f₄ - Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂.
- Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nå från GATA, GÅNG, TORG, C₂ och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter.
- Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂.
- Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂.
- Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden.
- Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå.
- Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C₂ ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot.

Ovanstående bestämmelser och bebyggelsens gestaltning baseras på arkitektoniska principer som återfinns i de äldre stadskvarteren i Eslöv.

Utmed gatorna ska fasaderna vara gjorda av tegel för att knyta an till Eslövs rika tegelarkitektur och lokala byggnadstradition. Fasaderna är planerade att varieras i förband och kulör mellan de olika fasadlängderna. Husen placeras parallellt med kvartersmarken och i liv med gatan och med entréer. Trapphusen ska vara genomgående för att underlätta ett flöde mellan gata, byggnad och gård. Balkongerna är delvis indragna för att inte dominera fasaden och gaturummet. Balkonger får skjuta ut 1,2 meter från fasad och kragar endast ut över kvartersmark.

Bebyggelseförslaget följer traditionen i den befintliga stenstaden med väl gestaltade sockelvåningar och takfot med en hög detaljeringsnivå.

Utformningsbestämmelse enligt punkten ovan säkerställer att särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåning och takfot mot omgivande gator och torg.

En sockel gör att bostäderna blir något upphöjda, vilket minskar insynen från gatan och gör att behovet av att skärma av minskar. Det gör att ljus, och även i viss mån liv, inifrån lägenheter kan bidra till stadslivet längs gatorna.



Husens relation till gatan. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

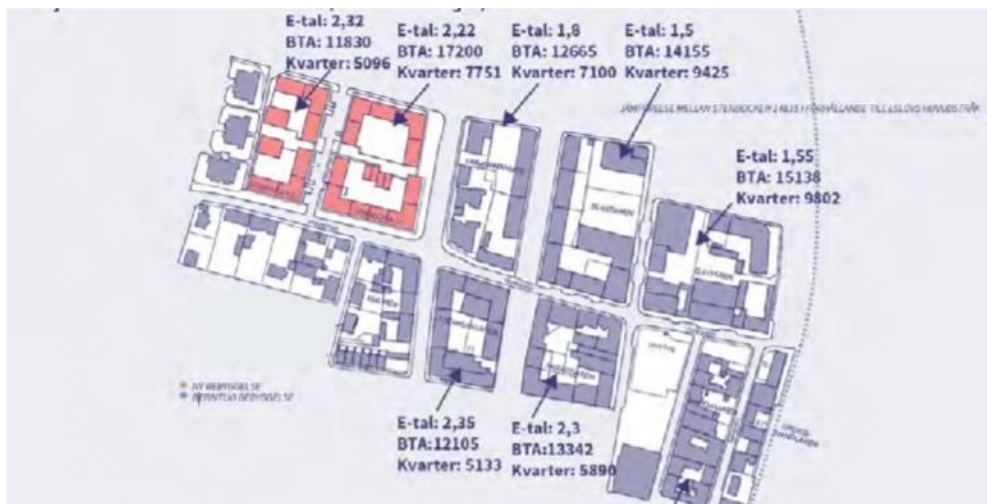
Utöver byggnadshöjd medges inskjuten takvåning med gemensamma takterrasser. Takvåningen skjuter in 1 meter från fasad, med undantag för trapphusen. På de tak, punkthusen och norra delen av kvarter 14, där inte gemensamma takterrasser regleras planeras i stället för solceller för elproduktion.



Visionsbild från exploatören av hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från Västergatan. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

Exploatering, täthet, höjder

Detaljplanen medger bebyggelse på mellan två till åtta våningar, vilket regleras genom högsta tillåtna byggnadshöjd. Denna variation refererar till variationerna i byggnadshöjd i de omgivande kvarteren. Bebyggelsen föreslås bli som lägst mot sydväst och högre i öster mot Västerlånggatan.



Jämförelse exploateringstal Stenbocken, Eslövs innerstad.

I söder är grannhusen generellt lägre än i planförslaget och mot Västerlånggatan, i direkt anslutning mot centrum är skalan likartad.

Utöver byggnadshöjd medges inskjuten takvåning för gemensamhetslokal, växthus, terrass och teknikutrymmen. Takvåningar ska utformas i enhetligt med omgivande taklandskap och med minst 25% planterad yta.

Exploateringsstalen inom kvarteret Stenbocken är 2,2-2,3 vilket är samma nivå som delar av Eslövs innerstad. Planförslaget möjliggör för en tät och relativt hög exploatering för att utnyttja det strategiska samt centrum- och stationsnära läget.

Gårdsmiljöer, takterrasser och grönska

Då boendeparkering sker i nedsänkt eller delvis nedsänkt parkeringsgarage hamnar en stor del av innergårdarna på helt eller delvis upphöjda terrassbjälklag. I norra delen av kvarter 14 blir gården helt upphöjd då den ligger på en bottenvåning med handel. Södra delen av kvarter 14 ligger i markplan i nivå med omgivande gator. I kvarter 15 ligger gårdarna i både norra och södra delen delvis upphöjda.



*Visionsbild från exploatören av hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från sydväst.
Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture*

Utöver gårdarna planeras inskjuten takvåning för gemensamhetslokal, växthus, terrass och teknikutrymmen. Takvåningar ska utformas i enhetligt med omgivande taklandskap och med minst 25% planterad yta. Hissar ska gå hela vägen upp till terrasser för att göra dem tillgängliga för samtliga boende.

Ambitionen är att gårdar och terrasser utformas för att ge goda vistelsevärden för både barn och vuxna och med en stor andel grönska och växtlighet. För att säkerställa detta regleras förslaget med följande bestämmelser:

- f_1 - Bostadsgård ska anordnas inom hela egenskapsområdet.
- f_2 - Gemensam takterrass för boende ska uppföras.
- f_3 - Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta.
- n_{1-4} - bestämmelser som reglerar minsta antal träd samt att träd ska planteras.
- n_5 - Gård ska utformas med minst 50% planterad yta.
- n_6 - Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm.
- n_7 - Lekplats ska anordnas på gård.

Bostadsgårdarna avses i huvudsak bli gemensamma för de boende inom respektive kvarter med funktioner som grill- och lekplatser. Närmast fasaderna föreslås en zon med privata uteplatser. Gårdsmiljöer skyddas från trafik och buller då omgivande kvarter skärmar av.

Gränden mellan den norra och södra delen i båda kvarteren är tänkt som en bilfri gårdsyta där barn kan cykla, spela boll och leka fritt, men samtidigt vara under uppsyn från lägenheternas fönster, balkonger och terrasser. Gränden ligger på kvartersmark och tillhör de boende, men tänkt att vara tillgänglig för besökare och förbipasserande. I gränden planeras för öppna kanaler och dammar för dagvattenhantering. Gränden innehåller gröningar med träd och växtlighet.



Visionsbild från exploatören av hur det skulle kunna se ut längs den öst/västliga gränden rakt genom planområdet. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture.



Visionsbild från exploitören av hur det skulle kunna se ut på en av bostadsgårdarna Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture.

För att träd ska kunna växa på bjälklagen planeras för planteringstråg vars kanter även kan fungera som sittplatser. Gårdarna kan ha en blandning av hårdgjorda och gröna ytor. Växtlighet används för att markera gränser mellan privat och offentligt. Utrymmen för barn att leka finns i de centrala delarna av innergårdarna där tillsynen och solljuset är som bäst och mindre lekplats ska finnas. Vid entréerna finns det cykelparkering för besökare och de boende.

Torg

Vid entrén till handelskvarteret föreslås allmän plats torg. Torget ska gestaltas och höjdsättas så att skyfallsvatten kan fördröjas.

Markhöjder

Markhöjder inom planområdet ska ansluta till höjder på omgivande allmän platsmark. Det säkerställs med planbestämmelse: *Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen.* Syftet med bestämmelsen är att kvartersgränderna och kvarterstorget ska vara i samma höjdnivå som omgivande gator för att upplevas och fungera som en naturlig del av stadsstrukturen och gatunätet.

Under kvarteren kan byggas parkeringsgarage helt eller delvis under mark. Kvartersgårdarna kan alltså bli delvis upphöjda i förhållande till kvartersgränderna och kvarterstorget, men det är viktigt att de inte blir för höga. Det är viktigt att det blir visuell kontakt mellan gård och kvartersgränd och kvarterstorg så att utemiljön upplevs som ett sammanhängande rum och en miljö som uppfattas som trygg.

I dagsläget finns det problem i höjdsättningen av Västerlånggatan mot kvarteret Timmermannen i öster och när gatorna byggs om kommer förmodligen markhöjderna att justeras, men de exakta höjderna är inte fastlagda. Därför har inte markhöjder för allmän plats och kvartersmark reglerats med plushöjder i plankartan.

TRAFIK

Befintliga gator

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att kommunen behöver bygga om befintliga gator i anslutning till kvarteret. Kommunen har planer att på lång sikt bygga om gatorna runtom kvarteret Stenbocken. Detta ligger dock inte inom ramen för planarbetet.

Det centralt belägna kvarterstorget gör att det blir fler anslutningspunkter på Västergatan. Det ger förutsättningar för att omvandla Västergatan till en stadsmässig gata på sträckan förbi kvarteret Stenbocken, istället för dagens karaktär av en infartsväg.

Träd med biotopskydd längs Repslagaregatan ska ersättas vid fällning. Plantering av träd säkerställs med planbestämmelse. Träden står idag på kvartersmark, privatägd mark, och kommer att göra det även i fortsättningen. Det innebär att det är fastighetsägarna som fortsatt ansvarar för träden längs gatan.

Nya gator och kvarterstorg

I planförslaget föreslår kommunen en ny torgyta på kvartersmark centralt i planområdet i nord-sydlig riktning. Torgyta kommer att ägas av exploatörerna och också utformas av dem. Så länge som den nuvarande mataffären finns kvar planerar exploatörerna att använda stora delar av ytan till tvärsälld parkering för att tillgodose handelns parkeringsbehov.

För att säkerställa allmänhetens tillträde att röra sig genom kvarteret läggs en remsa GÅNG – gångväg, på allmän plats i den västra kanten av kvarterstorget. Gångvägen och intilliggande förgårdsmark ska utformas så att den ser ut som en sammanhängande yta. Fastighetsägarna ansvarar för snöskottning av ytan.

Parkering

Eslövs kommuns parkeringsprogram ska följas. En beräkning av planförslagets framtida cykel- och bilparkeringsbehov har gjorts utifrån kommunens gällande parkeringsnorm, Parkeringsnorm 2020 antagen att gälla från 20 april 2021. Den föreslagna bebyggelsen har sammantaget ett beräknat bilplatsbehov på cirka 175 platser och cykelplatsbehov på 582 platser, enligt framtagen parkeringsutredning.

Parkering ska lösas inom kvartersmark med halvt nedsänkt parkeringsgarage i kvarteret 15 med cirka 71 bilplatser samt ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarteret 14 med cirka 104 bilplatser samt i kvarterstorget (C₂).

En förutsättning för att kunna bebygga planområdet enligt visionen med en stor matvaruaffär är att parkeringsbehovet för handeln kan tillfredsställas. Längs med det nord/sydliga kvarterstorget planeras parkeringsplatser avsedda för handel. Ytterligare parkeringsbehov för handel, samt inlastning, ska ske inom kvartersmark och ordnas i parkeringsgaragen. In- och utfarterna till källargaragen ska lokaliseras mot kvarterstorget och vara tillgänglighetsanpassade.

Cykelparkering för lastcykel och vanlig cykel ska lösas inom kvartersmark. Cykelparkeringen kan placeras i garage, på gårdar, på kvarterstorget samt på förgårdsmark.

Det ska finnas plats för angöring 25 meter från en tillgänglig entré. Det ska även kunna ordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade inom detta avstånd (3:122 BBR 27).

Utmed Västergatan har det tagits fram förslag om att anlägga ett mindre antal korttidsparkeringsplatser, i likhet med Västergatan öster om Västerlånggatan. Detta för att stödja korta besök samt angöring i nära anslutning till de lokaler som planeras i markplan utmed Västergatan. Utbyggnad av korttidsparkering är dock inte budgeterat för i kommunens budget och de parkeringarna räknas inte in i bedömningen om projektet klarar kommunens krav på antal parkeringar.

NATUR

Planområdet kommer även fortsättningsvis att ha förhållandevis låga naturvärden. Biotopskyddade träd som behöver tas ned vid utbyggnad av planförslaget ska ersättas av exploitören. Planområdets naturvärden stärks till viss mån genom att bostadsgårdarna regleras med flera planbestämmelser för att säkerställa växtlighet.

Ekosystemtjänster

Kommunens plankonsult har analyserat planförslaget med verktyget Ester. Ester är ett verktyg framtaget av boverket som kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Resultatet visar i stora drag på en ökning av ekosystemtjänster inom planområdet jämfört med i dag.

Att dagens asfaltsparkering omvandlas till bostadskvarter med tillgång till bostadsgårdar med viss växtlighet och lekytor för barn samt sitt- och umgängesplatser ger det största tillskottet av ekosystemtjänster. Men även åtgärder som möjliggör för odling ger poäng såsom planterbara bjälklag och växthus på taken, gröna tak samt plantering av träd och buskar som ger frukt, bär och nötter. Det sistnämnda är dock åtgärder som enbart är en vision från exploatörens sida och kommunen kan inte reglera dem i tvingande bestämmelser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och Avlopp

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar (va). Tryckstegring kan komma att behövas till de övre våningarna i de högsta husen, för att uppnå ett fullgott vattentryck. Spillvatten från källarplanet ska vid behov pumpas upp för att ansluta till kommunens spillvattensystem.

Dagvatten

Planområdet kan anslutas till VA Syds dagvattennät. Eftersom ledningsnätet har kapacitetsbrist på grund av ständigt ökad förtätning och hårdgörande av staden, finns krav på att planområdet måste fördröja en del av sitt dagvatten. Volymen som behöver fördröjas är 200 kubikmeter.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (SWECO, 2020-04-30 (REV. 2021-05-17)). Utredningen rekommenderar att fördröjning av dagvatten görs i underjordiska magasin, till exempel rörmagasin eller dagvattenkassetter, i det torg som ska dela området i ett västra och ett östra kvarter. För att fördröja den volym som krävs behövs dagvattenkassetter med en bygghöjd på 0,5 meter på en yta om cirka 450 kvadratmeter. Att fördröjningen av dagvatten genomförs säkerställs med planbestämmelse i kvarterstorget som anger att dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska anläggas.

Då planområdet efter exploatering kommer att vara relativt kompakt så förespråkas i utredningen att genomsläppliga ytor används i så stor utsträckning som möjligt. Med detta menas t.ex. gröna tak, gräsarmering för parkeringsplatser och markbetäckning i form av plattor eller sten hellre än asfalt och betong.

Skyfall

Eslöv har idag problem med översvämningar i närheten av planområdet. I dagsläget finns en lågpunkt i planområdets nordöstra hörn som vid skyfall fördröjer cirka 175 kubikmeter vatten, men när denna lågpunkt byggs bort måste volymen kompenseras på annan plats. Detta för att inte områden nedströms planområdet ska påverkas negativt av ökade flöden och volymer till följd av exploateringen.

Dagvatten- och skyfallsutredningen (SWECO, 2020-04-30 (REV. 2021-05-17)). visar att det finns utrymme inom planområdet och att ytor både på kvarteretsmark och allmän plats krävs. Eftersom det kommer att vara ont om plats och dessutom mycket konstruktioner på bjälklag så rekommenderas att så många grönytor som möjligt utförs som nedsänkta ytor och/eller regnbäddar med möjlighet till extra fördröjning.

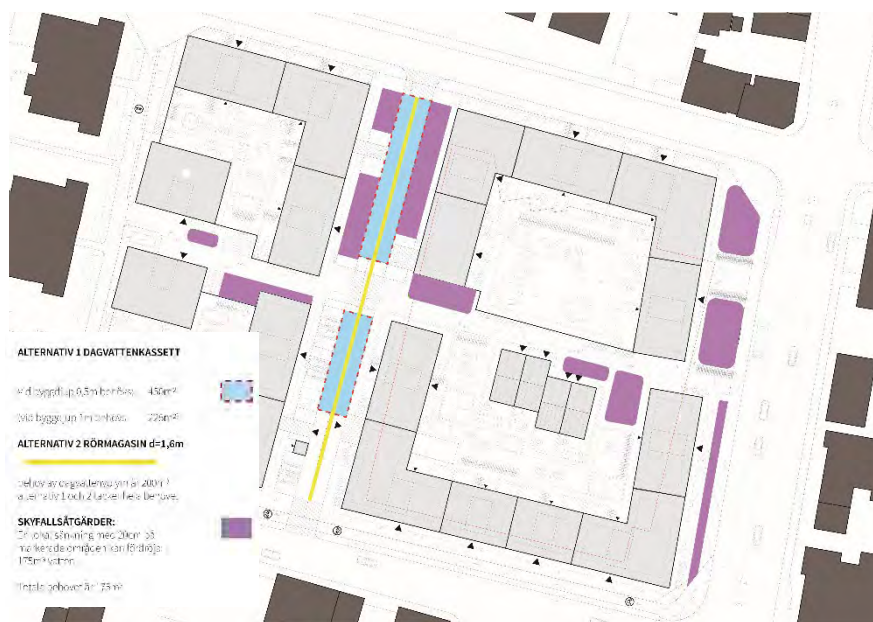


Diagram över dagvatten- och skyfallsåtgärder. Ljusblå ytor visar alternativet med dagvattenkassetter för dagvattenhantering och gul linje visar alternativet med rörmagasin för dagvattenhantering. Lila markerar de områden som behövs för skyfallshantering.

En del av skyfallsvolymen alstras inom uppströms avrinningsområde och rinner till planområdet. Yta för fördröjning måste därför placeras så att detta vatten kan rinna hit, lämpligen i planområdets östra del där den huvudsakliga flödesvägen går. Det kan göras på allmän plats i öster, till exempel längs trädraden och de två grönytor som finns föreslagna.

Resterande skyfallsvolymer kan fördröjas i gränderna som passerar genom planområdet samt i anslutning till parkeringsplatserna utmed det nord-sydliga kvarterstorget, till exempel genom att sänka parkeringar och grönytor i förhållande till omgivande mark.

Fördröjningen av skyfall regleras i plankartan med bestämmelserna fördröjning₁ (på allmän plats torg) och b₃ (på kvarterstorget). Bestämmelserna anger ingen exakt volym på respektive plats, men total volym som behöver fördröjas inom planområdet finns med som upplysning bland planbestämmelserna.

Uppvärmning

Byggherren har som ambition att ha ett uppvärmningssystem med bergvärme kombinerat med solcellsanläggning på tak. Kraftringen har fjärrvärmeledning i närområdet och möjligheterna att koppla upp sig på nätet är goda.

EI

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät, men en ny nätstation måste tillföras för att tillgodose den nya bebyggelsens behov samt för att ta höjd för framtida laddningsmöjligheter för elbilar.

Nätstationen ska anläggas i e-område, med minsta måttet 8x8 meter, i södra delen av nya nord/sydliga kvarterstorget och säkerställs med E₁ i plankartan. Förslaget är att nätstationen ligger vid parkeringsplatserna minst 5 meter från fasad.

Renhållning

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. Inom planområdet finns det goda möjligheter att ha underjordisk avfallshantering med upphämtning i kvarterstorget. Kommunen gör bedömningen att tekniska installationer för hantering av avfall kan byggas under allmän platsmark gångväg, i likhet med andra tekniska installationer.

Avfallet kan också hanteras i miljörum i bottenvåningar på strategiska ställen. Fastighetsägaren ansvarar för och beslutar system för avfall och källsortering, det regleras inte i detaljplanen.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas detaljplanens samtliga planbestämmelser.

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
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Torg
	Gata
	Gångväg
	Cykelväg

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Minst 10 % av BTA inom användningsområdet ska vara bostäder
	Centrum
	Centrum. Minst 50% av bottenvånings fasadlängd mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet
	Torg
	Nätstation
	Teknisk anläggning för dagvatten
	Parkering helt eller delvis under mark



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §
--	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Takvinkeln på byggnader får vara mellan 0 och 30 grader, undantaget växthus, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, skärmtak vid entréer och burspråk, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Gemensam gård ska anordnas inom hela egendomsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Gemensam takterrass för boende ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C₂ och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Våningen, undantaget trapphus, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C₂, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C₂ får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C₂ ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Hiss ska uppföras till takterrass, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Marken får inte underbyggas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Minst 8 träd ska planteras, 4 kap. 10 §
- n₂ Minst 4 träd ska planteras, 4 kap. 10 §
- n₃ Minst 2 träd ska planteras, 4 kap. 10 §
- n₄ Trädrad ska finnas mot gata, 4 kap. 10 §
- n₅ Gård ska utformas med minst 50% planterad yta, 4 kap. 10 §
- n₆ Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm, 4 kap. 10 §
- n₇ Lekplats ska anordnas på gård, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁ Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördröjning av skyfall ska uppföras, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

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 1 p.

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallshantering, 4 kap. 18 § 1 st p.

Upplysningar

Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare.

Inom planområdet ska minst 175 kubikmeter skyfall fördröjas inom område med bestämmelse fördröjning₁ och m₁

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE

Hela planområdet omfattas av Riksintresset för Kulturmiljövården (M 182), se rubrik *Riksintresse* ovan.

Enligt översiktsplanen för Eslöv 2035 är *”Kulturmiljön i Eslövs stad är i högsta grad en levande miljö och däri ligger också en del av dess värde. Det är därför av stort vikt att välkomna varje generations tillägg till staden för att skapa ett kulturhistoriskt tidsdjup, läsbarhet och nya värden.”*

Eslövs centrala delar består av en stenstadsbebyggelse. Stenstadens struktur präglas av en succesivt framvuxen rutnätsstad med täta och kringbyggda kvarter med bostäder samt lokaler för verksamheter och med gårdsbyggnader i det inre. Stenstaden har en stadsmässig men relativt småskalig karaktär där bebyggelsens höjder varierar mellan en till åtta våningar och exploateringsgraden på kvartersnivå varierar mellan ca 1,5 – 2,3. Husen som innehåller blandade funktioner såsom verksamheter och bostäder möter trottoarer med fasadliv vilket aktiverar gaturummet. Den lokala byggnadstraditionens fasader utgörs företrädesvis av rött och gult tegel och är ofta utförda med en sockelvåning med hög detaljeringsnivå.

Planområdet ligger i ytterkanten av riksintresseområdet och gränsar både till kvarter med låg äldre bebyggelse och kvarter med relativt nya och höga byggnader. Kvarteret ligger i en korsning mellan Västergatan och Västerlånggatan, två viktiga infartsvägar till Eslöv. Planområdet är en slags entré till centrala Eslöv och riksintresseområdet. Många rör sig längs infartsgatorna och flödet av människor ger planområdet en särskild roll och centrumläge. Detta ger tomten specifika förutsättningar för sin utveckling och bebyggelse i förhållande till riksintresset för kulturmiljö.

En central ambition med planförslaget är att pröva en modern tolkning av stenstadsbebyggelse i samspel med platsens specifika förutsättningar. Detaljplaneförslaget har inspirerats av hur den centrala stenstaden är uppbyggd. Den inspirationen sammanfattas under följande rubriker:

Relationen till stadsplanen från år 1913

Stadsplanen från år 1913 genomfördes aldrig för kvarteret Stenbocken. I stadsplanen föreslogs att kvarteret skulle delas av en gata som aldrig kom att byggas. Kvarteret har därför blivit större än den ursprungliga planidén. Genom att anlägga ett kvarterstorg som ger en passage genom planområdet skapas ungefär de kvartersmått som fanns i den ursprungliga stadsplanen och kvarteren får storlekar som påminner om den centrala stenstadens kvartersindelning. Med denna uppbyggnad blir bebyggelseförslaget ett nutida tillägg till den historiska stadsplanen och en del av den successivt framvuxna rutnätsplanen.

Relationen till gaturummet och de historiska spåren av vägsträckningar

Befintlig bebyggelse inom planområdet drar sig tillbaka från gatan och parkeringen saknar helt relation till gaturummet. Detta förhållningssätt bidrar till att denna sträcka på Västergatan och Västerlånggatan har en svag koppling till de historiska spåren av vägsträckningar på platsen. Planförslaget stärker gaturummet genom bebyggelsens tydliga och aktiva förhållande till gatan där fasader ligger i liv mot omgivande gator, vilket är karaktäristiskt för stenstadsbebyggelsen. Genom denna bebyggelseprincip stärks tydligheten i gaturummet och därmed även de historiska spåren av vägsträckningar som Västergatan och Västerlånggatan är en del av.

Blandade funktioner

Dagens användning inom kvarteret Stenbocken består uteslutande av en användning, verksamheter, och de vänder sig in mot parkering eller har entréer som är indragna från omgivande gator. Det är ett centralt kvarter utan stadsbebyggelse. Till skillnad från dagens användning innehåller planförslaget stadsbebyggelse med en blandning av användningar. Det innehåller bostäder och har centrumverksamhet framför allt i delar av bottenvåningarna. Centrumverksamheten kan vara handel, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. Den ökade flexibiliteten innebär att den tillkommande bebyggelsen väl samspelar med den befintliga stenstadens uppbyggnad och kan ses som en ny årsring av den centrala staden.

Byggnadshöjd

Stenstaden har en stadsmässig men relativt småskalig karaktär där bebyggelsens höjder varierar mellan en till åtta våningar. Planförslaget varierar i byggnadshöjd i samma skala som befintlig bebyggelse, mellan två och åtta våningar. Däremot

skiljer sig planförslaget från de äldre stenstadskvarteren genom en större höjdvariation inom kvarteren.

Efter samrådet bearbetades planförslaget utifrån inkomna synpunkter för att bättre samspela med höjdskalet i Eslövs stenstad.

Inom fastigheten Stenbocken 15 sänktes då bebyggelsen generellt med ett våningsplan, en volym lämnades oförändrad och en sänktes med två våningar. Huset längst i väster längs Västergatan sänktes två våningar för att markera en skarp övergång från bebyggelsen på kvarteret Valpen. Kvarteret Valpens sjuvåningsbyggnader med entréer vända bort från gatan är byggda efter en annan logik än stenstadens.

I kvarterets mitt sänktes den högsta volymen till åtta våningar. Inom fastigheten Stenbocken 14 sänktes bebyggelse, i väster och i norr, med en till två våningar. Bebyggelsens höjder regleras genom högsta tillåtna byggnadshöjd.



Diagram över bebyggelsehöjder och fasadindelning i kvarteren i centrala Eslöv

Stadsrytm och entréer

I den befintliga stenstaden ligger entréer till verksamheter och bostäder tätt vilket ger en rytm och stadsmässig karaktär i gaturummet. Föreslagen bebyggelse organiseras runt trapphus med genomgående entréer som nås från både gård och gator. Huvudentréer ska vändas ut mot omgivande gator och torg och ska finnas med maximalt 30 meters mellanrum, detta regleras genom utformningsbestämmelse. En normal fasadlängd för ett trapphus och tillhörande lägenheter är 20-30 meter. Det innebär att kvarterens bostadshus kommer att få en indelning i längd som motsvarar den traditionella staden. Ett planförslag med många entréer ut mot omgivande gator bidrar till både stadsbild och stadsliv som harmonierar med de stadsmässiga centrala delarna i Eslöv.

Hörnfastigheterna längs Västergatan har sedan samrådet justerats till 24 meters längd och får i stället för en indelning i tre hus en indelning till fyra hus med egna entréer och trapphus. Detta för att bättre samspela med arkitekturen, fastighetsindelningen och rytmen längs Västergatan.



Tydliga fram- och baksidor

Planförslaget bygger på kvarterstadens tydliga rumslighet och väl synliga gränser mellan det privata och det offentliga – en offentlig framsida samt en privat baksida med bostadsgårdar. På insidan av kvarteren föreslås punkthus och radhus som en referens till de gårdshus och ekonomibyggnader som återfinns i de äldre kvarteren i de centrala delarna av stenstaden.

Detaljerad sockelvåning och takfot

I den traditionella stenstaden är sockelvåningar och takfot ofta väl gestaltade med en hög detaljeringsnivå. Bebyggelseförslaget följer detta ideal och utformningsbestämmelse säkerställer att särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåning och takfot mot omgivande gator och torg.

Rik tegelarkitektur

Planförslaget tar fasta på den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. För att återspegla Eslövs rika tegelarkitektur planeras fasader mot gator och torg utföras i tegel. Det säkerställs med planbestämmelse.



Sockelhöjd

Planförslaget kräver att bostäder mot gator har en hög sockel (0,4-1,2 meter över angränsande mark), vilket gör att man kan bo på första våningen utan att behöva dra för gardinerna för att hindra insyn och att livet i de lägenheterna således kan bidra till livet på gatorna. Den extra sockelhöjden gör också att lokaler och bostadsentréer, som har golvet i jämnhöjd med marken utanför, får extra hög takhöjd och blir mer framträdande. Sockeln är en detalj i planförslaget, men är viktig eftersom den gör bebyggelsen stadsmässig och lik de centrala kvarteren. Det är också viktigt att sockeln inte blir för hög för då hamnar fönster så högt att fasaden i ögonhöjd får karaktären av en mur. Att så inte blir fallet säkerställs genom en högsta höjd på 1,2 meter för sockeln.

Västergatan och gathusen

Längs Västergatan finns en rad gathus, se rubrik *Kulturhistoriska byggnader och miljöer*, som utgör en del av Eslövs äldsta bebyggelse och är en värdefull kulturhistorisk miljö. Den miljön är i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget har tagit utgångspunkt i att det är karaktären från de centrala stenstadskvarteren som ska vara grunden för utvecklingen på platsen och inte den småskaliga gathusbebyggelsen. Det är ett angreppssätt som speglar hur städer historiskt utvecklas när de växer och marken blir dyrare. Det kommer att bli en kontrast mellan nytt och gammalt samt mellan stort och litet. Planförslaget är norr

om de låga gathusen och skuggning utgör inte ett problem. På Stenbocken 14 och 15 har det stått liknande gathus som de längs Västergatan, men de revs 1972.

Planförslagets stadsbebyggelse skapar förutsättningar för att omvandla Västergatan från en gata med karaktären av en infartsväg, till en stadsgata på sträckningen söder om Stenbocken 14 och 15. Stadsgator har intimare karaktär än infartsvägar, vilket sannolikt skulle ge gathusen längs Västergatan ett bättre sammanhang än idag och skulle bidra till att upplevelsen av riksintresseområdet förstärks. Dock finns inga beslut om att bygga om Västergatan till en stadsgata på sträckningen och detaljplanens förverkligande innebär inte att gatan behöver göras om.

Kommunens sammanvägda bedömning

Planförslaget har tagit utgångspunkt i att det är karaktären från de centrala stenstadskvarteren tillsammans med de specifika förutsättningarna på platsen och dess läge i riksintresseområdet som ska vara grunden för utvecklingen på platsen. Det är ett angreppssätt som speglar hur städer historiskt utvecklas.

Sammantaget menar kommunen att planförslaget hanterar riksintresset på ett fullgott sätt genom att planförslaget baseras på många delar som är lånade från stenstadens traditionella uppbyggnad. Kommunen bedömer att om planförslaget genomförs så kommer riksintresset att stärkas jämfört med dagens situation. Planförslaget relaterar till riksintresset på många sätt medan dagens situation, parkering och handelsbyggnad, inte förhåller sig till riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalité

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen bedöms inte ge en så betydande ökning av trafik.

Vattenkvalité

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planområdet ligger, enligt länsstyrelsens vatten- och klimatkarta, inom avrinningsområdet för Bråån: Kävlingeån - Damm i Rolfsberga (WA89289464), dock avleds vatten inom denna del av Eslöv på sådant vis att det leds till Krondiket och vidare till Krondammen för att slutligen mynna i Saxån: Välabäcken-källa (WA65855704). Saxån: Välabäcken-källa har ekologisk status måttlig och kemisk

status ej god. Som förklaring till status anges framför allt förekomsten av näringsämnen och urban markanvändning som diffus föroreningskälla.

Planområdet sammanfaller också med avrinningsområde för grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge (WA23502724) som har god kvantitativ och kemisk status.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram och föreslagen lösning beskrivs under planförslag. Dagvattnet inom planområdet kommer att fördröjas inom kvartersmark, vilket säkerställs genom planbestämmelser.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Planområdet kommer även efter exploatering att rymma lika stora volymer vid skyfall som idag, det säkerställs i plankartan.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Då planområdet idag är hårdgjort i stor utsträckning och används för storhandelsändamål och parkering bedöms planförslaget ha en positiv effekt på den biologiska mångfalden. Bedömningen grundar sig på att innergårdarna ska utföras med planteringsbart bjälklag som möjliggör för växtlighet samt gemensam lek- och umgängesytor. I planförslaget säkerställs planteringen på gårdarna genom planbestämmelser.

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

Inom planområdet finns tre trädrader som innefattas av biotopskydd. Samtliga trädrader med biotopskydd påverkas av planförslaget och föreslås därför att ersättas med nya träd. Länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av alléträden med följande villkor:

1. Dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
2. Dispensen upphör att gälla när detaljplanens genomförandetid gått ut.
3. Kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med ansökan.

I planförslaget säkerställs att trädrader återplanteras genom planbestämmelse.

MARKRADON

Marken inom planområdet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark. För byggande på normalradonmark krävs radonskyddande åtgärder vilket säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

MARKFÖRORENINGAR

Miljötekniska markundersökningar har genomförts. Då markföroreningar påträffats på fastigheten får startbesked för byggnad inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Det säkerställs med planbestämmelse.

Halterna är vanligt förekommande i fyllning i tätbebyggda områden. De påvisade halterna medför ingen risk för människors hälsa vid nuvarande markanvändning, motsvarande mindre känslig markanvändning. Inga förhöjda föroreningshalter har påvisats i naturligt avsatt jord. Urschaktad fyllning behöver hanteras som avfall med halter över känslig markanvändning men under mindre känslig markanvändning.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Att utvidga centrum i Eslöv och förtäta med nya bostäder på kollektivtrafiknära lägen är god markhushållning. På så vis kan natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas.

STADSBILD

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att förändras. En låg byggnad och asfalterad markparkering ersätts av täta stadskvarter. Den nya bebyggelsen hämtar inspiration från stadsbilden i centrala Eslöv och varierar i höjd, mellan två till åtta våningar, för att skapa variation, utblickar och ansluta till byggnaderna i det direkta närområdet. För mer information se under rubrik *Påverkan på riksintresse*.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

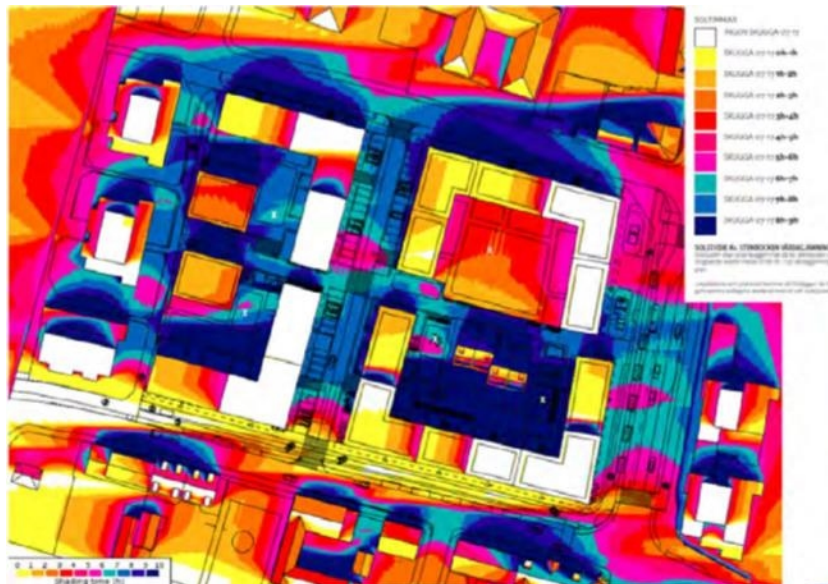
SOLFÖRHÅLLANDEN

Solljus

Den föreslagna bebyggelsen kommer delvis att påverka ljusinstrålningen på kvarteren i väster (kvarteret Valpen) och i norr (kvarteret Sebran). Solstudier har gjorts och analyser av dem har legat till grund för hur bebyggelsen har placerats.

Gentemot kvarteret Valpen i väster är kvarteret öppet i sin form samt något lägre än i övriga delar, 3-5 våningar, för att begränsa skuggbildningen. Det är 11-15 meter mellan fasaderna på kvarteret Valpen och kvarteret Stenbocken och det är byggnader på 60 % av sträckan längs kvarteret Stenbockens gräns mot kvarteret Valpen, och resterande del utgörs av öppna gårdar. Valpen har de flesta balkonger (60 av 64) och uteplatser (alla utom en) vända åt andra håll. Den föreslagna bebyggelsen på kvarteret Stenbocken kommer att skymma morgonsolen för delar av byggnaderna på kvarteret Valpen, men bedömningen är att de anpassningar som är gjorda är tillräckliga och att påverkan på solljuset är rimlig med tanke på det centrala läget i Eslöv.

Studierna visar att den nya bebyggelsen har viss påverkar på kvarteret Sebran vid vårdagjämning. Vid sommarsolstånd påverkas inte kvarteret Sebran alls av den nya bebyggelsen.



Solstudierna visar att de nya bostadsgårdarna blir skuggiga stora delar av dagen. Gemensamma uteplatser har i förslaget placerats på de lägen där solförhållandena är som mest gynnsamma. Bebyggelsen i planförslaget har också gemensamma

uteplatser på taken med mycket goda solljusförhållanden som kompletterar bostadsgårdarna.

Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR) och kontrolleras framför allt i bygglovsskedet. Dagsljusförhållandena har studerats övergripande i planarbetet (PM Dagsljus, 2021-09-20) och bedömningen har gjorts att det går att klara dagsljuskraven inom den föreslagna bebyggelsen. I vissa lägen med svåra dagsljusförhållanden behöver dagsljuset och planlösningar studeras noga inför bygglov. Planen medger även centrumändamål vilket kan vara en lösning i lägen som har svåra dagsljusförhållanden.

TRAFIK

En trafik och parkeringsutredning har tagits fram (SWECO, 2020-02-02). Den visar att trafikalstringen från området beräknas öka vid ett genomförande av planförslaget och bedöms ligga inom spannet 1050–1250 fordon per dygn. All trafik är dock inte ny eftersom befintliga verksamheter alstrar ett trafikflöde redan i dagsläget, vilket leds ut mot Repslagaregatan norr om kvarteret.

Trafikutredningen visar att befintlig gatustruktur har kapacitet att hantera framtida trafik och att ett nytt kvarterstorg kan kopplas på mot Västergatan och Repslagaregatan.

Trafikutredningen föreslår även att befintliga gator omgestaltas och byggs om för att ge bättre tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter. Kommunen har visioner om att på lång sikt bygga om gatorna runt om kvarteret Stenbocken. Detta ligger dock inte inom ramen för planarbetet.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig dagvattenledning behöver flyttas för att detaljplaneförslaget ska kunna realiserats. Det bekostas av exploatör/fastighetsägare.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Buller utredning kvarteret Stenbocken, SWECO, 2021-04-12). Syftet med utredningen är att kartlägga bullersituationen för planområdet år 2040 i full utbyggnad. Utredningen tar hänsyn till buller från väg och närliggande järnvägsspår.

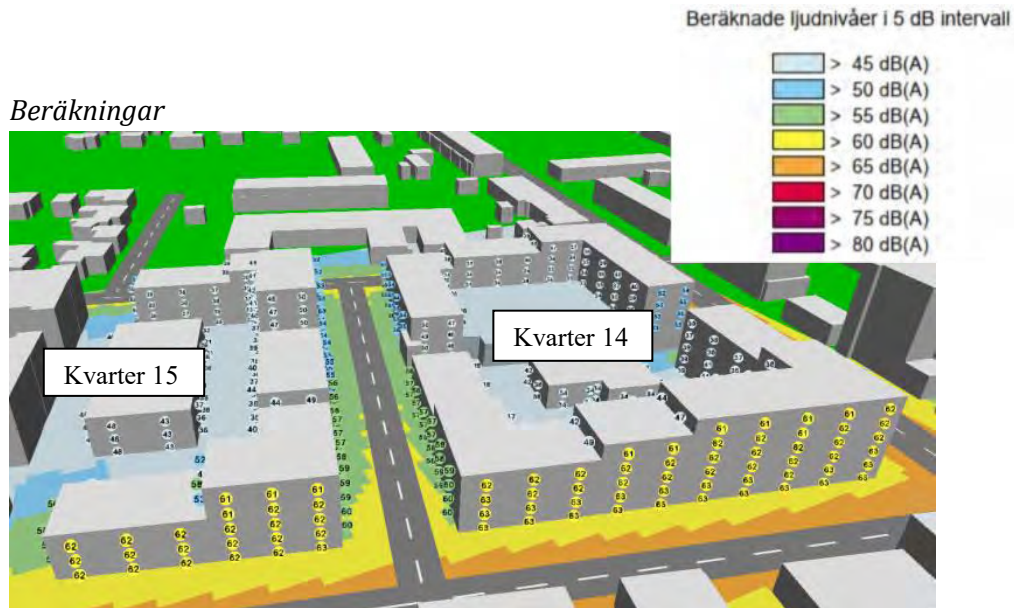
Bedömningsgrunder och riktvärden

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller riktvärdena nedan 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

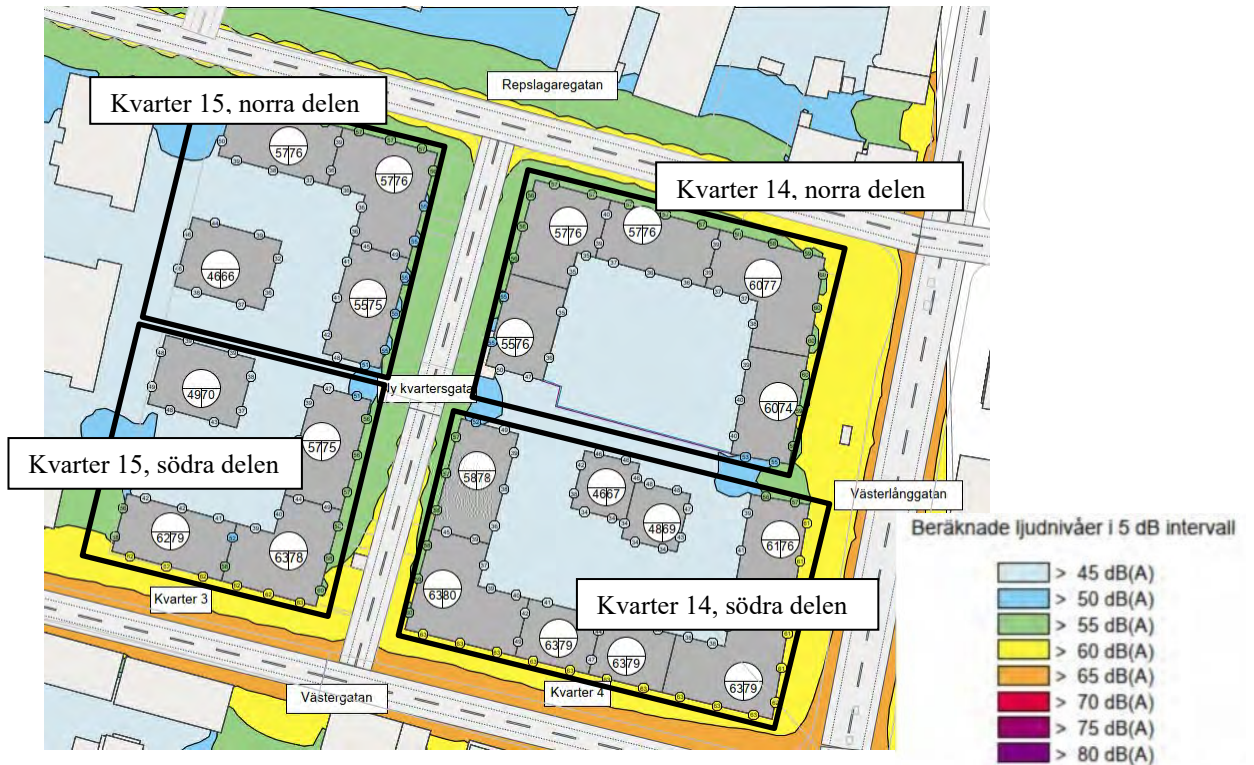
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Den primära uteplatsen ska klara gällande riktlinjer för buller, denna uteplats kan vara en balkong eller en gemensam uteplats som är tillgänglig för alla lägenhetsinnehavare. Om varje lägenhet har tillgång till en primär uteplats som innehåller riktvärden för buller tillåts sekundära uteplatser där riktvärden överskrids.



Översigtskarta över bebyggelse och bullernivåer.

Beräkningsresultaten visar att riktvärdena klaras för de norra delarna av kvarter 14 och 15. I de södra delarna av kvarteren överskrids riktvärdet 60 dB för ekvivalent ljudnivå för fasader som vetter mot Västergatan och Västerlånggatan. För bostäder som har över 60 dBA vid fasad ska principen om dämpad sida tillämpas. Det innebär att minst hälften av bostadsutrymmena i varje enskild lägenhet ska vara vända mot dämpad sida. Riktvärdet för dämpad sida klaras för fasader som vetter mot innergård.

Vid samtliga fasader som vetter mot en gata överskrids riktvärdet för uteplats. Gränsvärden för uteplats innehålls vid fasaddelar som vetter mot innergården samt på samtliga innergårdar. Uteplatser kan därmed anläggas på fasader som vetter mot innergård och gemensamma uteplatser kan anläggas i markplan på samtliga gårdar.



Översiktskarta över bebyggelse och bullernivåer.



Lägenheternas disposition kommer att fastställas i bygglovsskedet. Till vänster är ett exempel på hur en hörnlägenhet kan utformas med hälften av bostadsrummen vända mot dämpad sida.

Exempel på utformning av en hörnlägenhet.

Risk

Risker bör identifieras och beskrivas med stöd av en riskanalys för nyexploatering inom 150 meter från järnväg. Då planområdet ligger cirka 300 meter från Stambanan och Marieholmsbanan har bedömningen gjorts att ingen riskutredning krävs.

SOCIALA KONSEKVENSER**God bebyggd miljö**

Ett genomförande av planförslaget innebär att en centralt belägen plats, som idag tillhandahåller storhandel och parkering blir bebyggd med kvartersstad som innehåller både bostäder och verksamheter. Eslövs centrum utvidgas med en ny årsring och kommunen får ett tillskott av cirka 260 bostäder samt verksamheter i ett stationsnära läge. Föreslagen bebyggelse ska ha en tydlig relation till omgivande gator och stråk samt erbjuda möjliga verksamhetsetableringar i strategiska lägen.

Rekreativ miljö

Inom planområdet finns idag möjlighet till aktivitet inomhus i form av gym och padelbanor. Planförslaget har användningen centrum för alla kvarter. Det innebär en möjlighet för många olika verksamheter, bland annat träningslokaler. Genom att tillföra bostadsgårdar med växtlighet och lek- och umgängesplatser ökar områdets rekreativa värden utomhus.

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för att tillföra området cirka 260 nya bostäder samt möjlighet till centrumverksamhet och service. På så sätt stärks Eslövs innerstad till följd av en ökad befolkning och en bebyggelsestruktur som ger sammanhängande urbana stråk. Besöksunderlaget för befintlig handel stärks av fler invånare.

I dagsläget är förskoleplatserna i Eslöv i balans med efterfrågan och det finns viss brist på platser i grundskolan. Kommunen planerar att bygga ut Norrevångsskolan för att hantera bristen och kommande elevökning i närområdet.

Förskoleverksamheten i Eslövs planeras få ökad kapacitet för att möta ett ökat behov till följd av fler boende med barn i området. Kommunen bedömer att tillkommande behov med anledning av planförslaget ryms inom planeringen för skolor och förskolor.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling och planförslaget har analyserats ur ett barnperspektiv.

Planförslaget innebär tätt bebyggda stads kvarter och solljusstudierna visar att flera gårdar blir skuggiga. För att säkerställa bostadsgårdar med vistelsekvaliteter finns planbestämmelser som reglerar utformning och markens anordning av gårdarna. De reglerar att bostadsgårdar ska finnas, att det blir grönska och träd på gårdarna och att lekplats ska finnas på varje gård. Kvartersgränderna ger bilfria lekmiljöer i närmiljön. Planförslaget innehåller även takterrasser på alla byggnader som kompletterar gårdsmiljöerna och ger värdefulla utemiljöer med sol och utsikt för de boende.

Planförslaget möjliggör för fler boende och därmed fler barn i området. Detta ger ett ökat behov av lekplatser och grönområden i närområdet då friytor, gårds- och lekmiljöer för barn är begränsade inom planförslaget. Inom 250 meter finns en grönyta och två lekplatser.

Tillgänglighet

Vid framtagning av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Besöksparkering och parkering för rörelsehindrade ska ske på kvartersmark vilket är på kvarterstorget (C₂) och i parkeringsgaragen. Parkeringsgarage ska vara tillgängliga för rullstolsburna, både dit och därifrån.

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

Avfallshantering ska utformas tillgängliga, så även förrådsutrymmen (lägenhetsförråd, barnvagnsförråd, rullstolsförråd) samt postboxar.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget syftar till att skapa ny stadsbebyggelse, förbättra infrastrukturen i anslutning till gång- och cykelbanor samt stärka omgivande stråk med tydliga entréer och lokaler för verksamheter i bottenvåningar. Planförslaget möjliggör även för fler boende i området och därmed en större dygnet-runt befolkning, vilket ger förutsättningar för en ökad upplevd trygghet i området.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för Stenbocken 14 och 15 vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tillståndsprövning och dispenser

Inom planområdet finns ett antal biotopskyddade träd. Träden omfattas av biotopskydd avseende allé och ligger i förgårdsmark längs med Repslagaregatan. Då genomförande kräver fällning av träden har fastighetsägarna ansökt om dispens för fällning hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av alléträden med följande villkor:

1. Dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
2. Dispensen upphör att gälla när detaljplanens genomförandetid gått ut.
3. Kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med ansökan.

Tidplan

Tidplanen är att detaljplanen är beräknad att kunna antas av kommunfullmäktige under det fjärde kvartalet 2021.

Planområdet kommer att byggas ut i två etapper. Den första etappen innebär en nybyggnation av två stadskvarter (Stenbocken 15 och sydvästra hörnet av Stenbocken 14), då ligger handelsområdet (Stenbocken 14) kvar. I en andra etapp bebyggs resterande del av Stenbocken 14 med två kvarter. Det beräknas dock dröja ca 10 år, då de nuvarande hyresgästernas kontrakt löper ut.

Ansvarsfördelning

Eslövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Allmän plats som ansluter till och är en förutsättning för privata intressen bekostas av exploatören. Utbyggnad inom kvarterersmark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Inom detaljplaneområdet finns en dagvattenledning som kommer att behöva flyttas. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandvattenförsörjning bedöms som god då det finns brandposter i tillfredsställande omfattning i gatunätet runt fastigheten.

Området ligger inom normal insatstid (10 min).

Tillträde för räddningstjänstens fordon har utretts i samråd med räddningstjänsten under planens granskningsskede.

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Även flytt av dagvattenledning regleras i exploateringsavtalet.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt av dagvattenledning. Här regleras att projektering, materialval och utförande ska granskas och godkännas av VA SYD. Efter utförd ledningsomläggning ska en övertagningsbesiktning

genomföras, då VA SYD tar över ledningen. Vid övertagning ska filmning, eventuellt provningsprotokoll och relationshandlingar överlämnas till VA SYD.

Andra avtal

Innan nätstation och nya matarkablar uppförs i området ska servitutsavtal för dessa tecknas med markägarna och Krafringen. I servitutet kan det även behöva regleras rätten till tillfart till E-området.

Även vad det gäller eventuell fiberdragning inom de allmänna utrymmena på kvartersmarken önskar Krafringen teckna servitutsavtal innan ledningarna anläggs.

Ett separat genomförandeavtal gällande el- och fiberförsörjning till området har upprättats mellan Krafringen och exploatören.

Exploatering

Följande kostnader kan delvis komma att belasta kommunen:

- Drift av allmän plats torg och gångbana

Fördelning av kostnaderna kommer fastställas i exploateringsavtalet.

Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

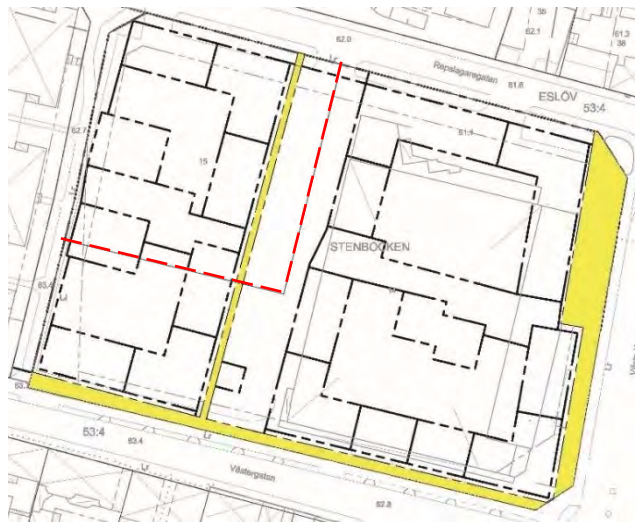
Markområden som läggs ut som allmän plats (torg och gångväg) ska överföras till kommunalägd intilliggande fastighet. Kvartersmark ska avstyckas eller justeras genom fastighetsreglering till lämpliga fastigheter. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om mer än två fastigheter ska finnas inom kvartersmarken krävs dock nybildande av fastighet.

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas och utgöra egna fastigheter.

Fastighetsreglering

Fastighetsregleringar, marköverföringar, som ska utföras för ett genomförande av detaljplanen redovisas i karta nedan.



Kartan visar vilka delar (markerade i gult) av fastigheterna Stenbocken 14 och 15 som övergår i kommunal ägo.

Fastighetsgränserna kommer att justeras och fastställas i genomförandefasen. Bilden ovan visar föreslagen fastighetsindelning med kvarteret Stenbocken 14 i öster och Stenbocken 15 i väster. Nuvarande fastighetsgräns mellan kvartererna är markerad med röd linje.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan är planlagd som allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL).

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för del av kvartersmarken som är märkt C₂ i plankartan. Den är tänkt som ett kvarterstorg, med tillfartsytor samt med besöksparkering till handel och verksamheter inom planområdets östra sida. Området kommer även att hantera fördröjning av dagvatten och skyfall, vilka är sådana funktioner som fastighetsägarna inom planområdet gemensamt behöver lösa vid ett genomförande av planen. Även tillfartsytor är gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningar för tillfartsytor och för anläggningar för fördröjning av dagvatten och skyfall prövas i lantmäteriförrättning enligt med anläggningslagen (1973:1149). Parkeringsytor inom ifrågavarande markområde är inte avsedda för ett gemensamt behov (för de västra och östra delarna av planområdet) och ska inte bli föremål för gemensamhetsanläggning.

Ledningsåtgärder

Vid behov ansöker ledningsägaren om erforderliga ledningsrätter/ servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Flytt av ledningar som krävs för att möjliggöra exploateringen bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare, både privata och kommunala, att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt inrättande av gemensamhetsanläggning. Därutöver ska respektive ledningsägare ansöka om ledningsrätt.

Servitut

Avtalsnyttjanderätt för gångväg finns inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand

Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg

Planchef
Tillväxtavdelningen

Hilda Hallén
Emelie Edström
Planarkitekt
Radar

**Planbesked för ändring av Äspingen 1 med
flera**

7

KS.2023.0238

2023-04-05

Torsten Helander
+4641362995
torsten.helander@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för ändring av Äspingen 1 m.fl.

Ärendebeskrivning

Lidl Svenska AB har inkommit med en ansökan om planbesked för en ändring av tillåten nockhöjd för sin tilltänkta butik på Äspingen 1 m.fl.

Beslutsunderlag

Ansökan inkommen 2023-03-17

Beredning

Lidl har en sedan december 2022 lagakraftvunnen detaljplan för sin tilltänkta butik på Äspingen 1 m.fl. Efter att planen vunnit laga kraft och i samband med att bygglov förberedts har Lidl upptäckt att höjdbestämmelsen i planen inte är tillräcklig för tilltänkt butik. Tilltänkt byggnad har ett sadeltak och en nockhöjd av 9 meter vilket är högre än de 6,5 meter planen medger. Kommunikation har skett med kommunens bygglovsavdelning och det har där bedömts vara en större höjdavvikelse än vad som kan hanteras som en avvikelse i en bygglovsprocess. Lidl bedömer att den ändrade höjden är nödvändig för att förverkliga projektet.

Kommunledningskontoret ser positivt på en ändring av höjdbestämmelsen, då nockhöjden 9 meter är den höjd som anges i omgivningen och tidigare gällande plan för området, och denna höjd inte påverkar några andra förhållanden negativt.

En ändring av en höjdbestämmelse i en detaljplan är en avsevärt enklare process än att upprätta en ny plan.

Enligt kommunens principer för prioritering av detaljplaner ska detaljplanen hanteras som en kategori två plan. Det innebär att planen påbörjas senast inom sex månader och antas inom tjugo månader därefter. Planavtal avses tecknas innan planarbetet påbörjas.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att lämna positivt planbesked för Ändring av detaljplan för Äspingen 1 m.fl
- Kommunstyrelsens arbetsutskott ger Kommunledningskontoret i uppdrag att utföra ändringen av detaljplan för Äspingen 1 m.fl.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att detaljplanen ska hanteras som en kategori två plan

Beslutet skickas till

- Sökanden
- VA SYD, registrator@vasyd.se
- Miljö och Samhällsbyggnad

Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Katarina Borgstrand
Chef tillväxtavdelningen
Kommunledningskontoret