

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2023-09-26, klockan 10:00

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 samt utvärdering av konceptförskolor (KS.2023.0034)**

Kristina Thern, Henrik Holmelin och Niclas Spets (SeF) (Dragning)
10:05

Beslutsunderlag

 - SeF Konceptutvärdering 2023-08-16

3. **Information från Serviceförvaltningen om Karlsrobadet (KS.2023.0034)**

Liselotte Magnusson (SeF) (Dragning) *10:20*

4. **Marklov för kullar på fastigheten Östra Gårdstånga 19:1, Eslövs kommun**

Karin Jonsson (MoS) (Tillgänglig för frågor)
10:30

Beslutsunderlag

 - Förslag till beslut; Marklov för kullar på fastigheten Östra Gårdstånga 19_1(441371) (0)_TMP
 - Beslutsunderlag Ö Gårdstånga 19_1(441372) (0)_TMP
 - Kommunstyrelsens beslut § 157, 2023 Marklov för kullar på fastigheten Östra Gårdstånga 19:1, Eslövs kommun
 - Orienteringskarta Ö Gårdstånga 19_1

5. **Yttrande över föreslagen budgetram 2024 samt flerårsplan 2025-2027 (KS.2023.0002)**

Mikael Westin (Dragning) *10:35*

Beslutsunderlag

 - Förslag till beslut; Yttrande över föreslagen budgetram 2024 samt flerårsplan 2025-2027
 - Budgetyttrande för kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret 2024

6. **Beslut om samråd för detaljplan för Gårdsåkra 2, Eslövs kommun (KS.2019.0551)** Torsten Helander
(Tillgänglig för frågor)
10:50

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om samråd för Detaljplan för Gårdsåkra 2, Eslövs kommun
- Plankarta med bestämmelser, illustrationsplan och grundkarta för Gårdsåkra 2. Samråd
- Planbeskrivning för detaljplan för Gårdsåkra 2. Samråd
- Undersökning om betydande miljöpåverkan för Gårdsåkra 2
- Antikvarisk förstudie för Gårdsåkra 2
- Trafikbullerutredning till detaljplan på Gårdsåkra 2
- Dagvatten- och skyfallsutredning för Gårdsåkra 2
- Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning för Gårdsåkra 2

7. **Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal för byggrätter på Föreningstorget, del av Eslöv 53:4 (KS.2017.0350)** Annika Lagerqvist
(Tillgänglig för frågor)
10:55

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal för byggrätter på Föreningstorget
- Förfrågan om förlängning av markanvisning
- Översiktskarta över Eslöv Älgen 1
- Skrivelse avseende exploateringsprojektet på Föreningstorget från GBJ Bostadsutveckling AB

8. **Godkännande av arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Ellinge 36:2 (KS.2023.0362)** Alice Petersson
(Tillgänglig för frågor)
11:00

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Förslag att godkänna arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Eslöv Ellinge 36:2
- Förslag på arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Ellinge 36:2
- Översiktskarta. Arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Ellinge 36:2

9. **Information om prioritering av exploateringsprojekt 2023 (KS.2023.0041)** Alice Petersson
(Dragning) *11:05*

- 10. Uppföljning av prioritering av detaljplaner september 2023 (KS.2023.0043)** Mikael Vallberg
(Dragning) 11:20

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut: Uppföljning av prioritering av detaljplaner
- Del 1, Prioriteringslista för detaljplaner september 2023
- Del 2, Prioriteringslista för detaljplaner september 2023
- Karta över Västra Eslöv
- Karta över östra Eslöv
- Karta över Marieholm
- Karta över Flyinge
- Karta över Stehag
- Karta över Vaggarp
- Karta över Löberöd
- Antagen riktlinje avseende Prioritering av detaljplaner

- 11. Eslövs kommuns byggnadsvårdspris 2023 (KS.2023.0449)** Mikael Vallberg
(Dragning) 11:45

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Eslövs kommuns byggnadsvårdspris 2023

**Marklov för kullar på fastigheten Östra
Gårdstånga 19:1, Eslövs kommun**

4

2023-08-23

Magnus Pettersson

0413-627 09

Magnus.pettersson@eslov.se

Kommunstyrelsen

Marklov för kullar på fastigheten Östra Gårdstånga 19:1

Ärendebeskrivning

Miljö och Samhällsbyggnad har sökt marklov. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska inte fatta beslut i ärende där nämnden också är sökande. Av den anledningen underställs ärendet kommunstyrelsen för beslut.

Beslutsunderlag

Karta 2023-06-20

Ansökan 2023-06-20

Markplaneringsritning 2023-06-28

Markplaneringsritning 2023-06-28

Beredning

Ansökan avser marklov för markkullar på kommande lekplatsområde. Uppfyllnaden till kullarna består av överskottsmassor efter borttagning av markvegetation och jordmån från samma åtgärd. En asfalterad gångbana skapas så att lekområdet blir tillgängligt både norrifrån och västerifrån.

Åtgärden görs inom detaljplan F2 ”Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Flyinge samhälle i Skarhults kommun, Malmöhus län”, vilken blev fastställd av länsstyrelsen den 11 mars 1965.

Marken där kullarna ska anläggas är benämnd som park eller plantering i detaljplanen. Ingen lovplikt för hårdgörande av mark finns i detaljplanen. Enligt Riksantikvarieämbetet ligger det en fornlämning i form av en sten- och bronsåldersboplats som är delvis undersökt i området där markkullarna planeras. Ingrepp i fornlämningar kräver tillstånd från länsstyrelsen. Länsstyrelsen ska kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950) för att säkerställa om fornlämningen berörs av marklovsåtgärderna.

Berörda sakägare

Åtgärden har bedömts som planenlig och sakägare har av den anledningen inte hörts.

Förvaltning

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: kommunstyrelsen@eslov.se | www.eslov.se

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

35 § Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett

område med detaljplan, eller

- b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan. Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen eller bestämmelserna. Lag (2011:335).

11 § Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Om ett visst höjdläge för markytan är bestämt i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån. Lag (2014:900).

Av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

12 § Det som gäller i fråga om tomter enligt 9-11 §§ ska i skälig utsträckning tillämpas också på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader, dock att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda platsen eller området i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag.

[---]

Lag (2011:335).

Förvaltningens bedömning i ärendet

Åtgärden strider inte mot detaljplanen och bedöms uppfylla kraven om tillgänglighet. Vidare beaktas de naturvärden som finns på platsen och åtgärden bedöms inte bidra till olägenheter för omgivningen. Övriga bestämmelser bedöms uppfyllas. Förvaltningen föreslår att bevilja marklov.

Förslag till beslut

- Marklov beviljas med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900).
- Efter inkommen komplettering delegeras beslut om startbesked och slutbesked till kommunstyrelsens arbetsutskott.
- Någon certifierad kontrollansvarig behövs inte för åtgärden i enighet med 10 kap. 10 § 1 plan- och bygglagen jämte 7 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggherrens egenkontroll enligt kontrollplan anses tillräcklig. Beslut om kontrollansvarig kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen.
- Tekniskt samråd anses uppenbart obehövligt i ärendet i enighet med 10 kap. 14 § 2 plan- och bygglagen. Beslut om tekniskt samråd kan inte överklagas, 13 kap. 2 § 6 plan- och bygglagen. Information om komplettering inför startbesked bifogas (se sidan 5 av 6).
- Enligt fastställd taxa antagen av kommunfullmäktige den 25 januari 2021 § 11 utgör avgift för lov och avgift för tekniskt genomförande totalt 2 100 kronor.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Skåne län

Överklagandet, som ska vara skriftligt, lämnas in eller skickas till kommunstyrelsen i Eslöv. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in senast tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Ange diarienummer på ärendet, ditt namn, e-postadress eller postadress och varför du anser att beslutet är felaktigt samt på vilket sätt du vill att beslutet ska ändras. Bifoga handlingar eller annat som stödjer din uppfattning.

Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Ägare till grannfastigheter och andra berörda sakägare kommer då att informeras.

Beslutet skickas till

Sökande, fastighetsägare, rågrannar och andra sakägare i enlighet med 9 kap 41 § plan-och bygglagen (2010:900).

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Avdelningschef

Upplysningar

- Åtgärder får inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, 10 kap. 3 § plan-och bygglagen.
- Enligt 9 kapitlet 42 a § plan-och bygglagen får ett lov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar även om beslutet inte vunnit laga kraft.
- Åtgärder som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.
- Åtgärden ska ha påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, 9 kap. 43 § plan-och bygglagen.
- Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.
- Åtgärden kräver tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning.
- Planering av mark vid tomtgräns ska ske i samråd med berörda markägare så att ytvatten inte kan rinna in på angränsande tomter.
- Den beslutade avgiften kommer att faktureras. Mervärdesskatt betalas inte på avgiften.

Komplettering inför startbesked

För att kommunstyrelsen ska kunna ta beslut om startbesked behöver ett förslag till kontrollplan med tillhörande riskbedömning inkomma.

Mer information och mallar för riskbedömning och kontrollplan finns på länken nedan:

<https://eslov.se/bygga-bo-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/riskbedomning-kontrollplan-och-kontrollansvarig/>

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har getts och startbesked kan inte ges innan ansökan har kompletterats med ovanstående.

Vid frågor ber vi dig kontakta oss via e-post bygglov@eslov.se eller direkt till handläggaren.

- Bygglov
 Marklov
 Rivningslov
 Tidsbegränsat bygglov fr.o.m
 t. o. m
 Bygglov för periodisk (tidsbegränsat) lov söks
 fr.o.m t. o. m

Sökande / Byggherre
Fastighet

Namn Eslövs kommun		Fastighetsbeteckning ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 19:1	
Adress Stadshuset, Gröna Torg 2		Fastighetens adress (om annan än sökandens) -	
Postadress 24180 ESLÖV		Fastighetsägare (om annan än sökanden) -	
Telefon dagtid 0413-62482	Telefon bostad	Fastighetsarea (tomtytan, m ²) -	Nyttillkommen byggnadsarea (m ²) -
E-postadress karin.jonsson2@eslov.se		Personnummer/organisationsnummer 212000-1173	
Faktureringsadress (om annan än sökandens)		Fakturareferens 55000018	

Kontrollansvarig

Namn	Personnummer	Telefon arbete
E-postadress	Telefon bostad	Telefon mobil
Adress	Postadress	

Ansökan avser:

<input type="checkbox"/> Helt ny byggnad	<input type="checkbox"/> Ändring av planlösning	<input type="checkbox"/> Skylt	<input type="checkbox"/> Inredande av ytterligare bostad/lokal
<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Eldstad	<input checked="" type="checkbox"/> Marklov	<input type="checkbox"/> Underhåll med särskilt bevarandevärde
<input type="checkbox"/> Mur/Plank	<input type="checkbox"/> Rökkanal	<input type="checkbox"/> Utvändig ändring	<input type="checkbox"/> Va-anläggning (kommunalt nät)
<input type="checkbox"/> Rivning	<input type="checkbox"/> Ventilation	<input type="checkbox"/> Uterum	<input type="checkbox"/> Va-anläggning (enskild)
<input type="checkbox"/> Ändrad användning: från..... till.....			<input type="checkbox"/> Annat.....

Byggnadstyp:

<input type="checkbox"/> En- och tvåbostadshus	<input type="checkbox"/> Radhus/kedjehus	<input type="checkbox"/> Vindkraftverk	<input type="checkbox"/> Kontorshus
<input type="checkbox"/> Gruppbofastad	<input type="checkbox"/> Affärshus/café/restaurang	<input type="checkbox"/> Skola/förskola	<input type="checkbox"/> Jordbruks-/ekonomibyggnad
<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lager-/industribyggnad	<input type="checkbox"/> Miljöhus/-station	<input type="checkbox"/> Nätstation
<input type="checkbox"/> Garage/carport/förråd	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Annan	

Utvändiga material och färger (vid ny- och tillbyggnad samt utvändig ändring):

Fasadbeklädnad material Befintlig.....Ny.....	Fasadbeklädnad kulör (NCS) BefintligNy.....
Takbeläggning material BefintligNy.....	Takbeläggning kulör (NCS) BefintligNy.....
Fönster material BefintligNy.....	Fönster kulör (NCS) BefintligNy.....

Bifogade handlingar (två omgångar):

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan 1:500	<input type="checkbox"/> Sektionsritningar 1:100	<input type="checkbox"/> Konstruktionsritningar 1:100
<input type="checkbox"/> Fasad- och planritningar 1:100	<input type="checkbox"/> Nybyggnadskarta 1:500	<input type="checkbox"/> Beskrivning
<input type="checkbox"/> Energiberäkning	<input type="checkbox"/> Certifikat om kontrollansvarig	<input type="checkbox"/> Brandskyddsdocumentation
<input type="checkbox"/> Rivningsplan	<input type="checkbox"/> Annan:	

Övrig information

Ansökan avser lov för kullar på kommande lekplatsområde

2023-06-20

Datum för ansökan

Sökandens (Byggherrens) underskrift

Karin Jonsson

Kontrollansvariges underskrift

Namnförtydligande

Om sökanden är ett företag skall bevis om firmatecknare skickas med.

Namnförtydligande

INFORMATION

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, installations-, rivnings- eller markarbeten.

Bygglovs/anmälanavgiften och eventuell planavgift **faktureras** den som står som sökande/byggherre.

Ovanstående personuppgifter kommer att behandlas enligt 15 § personuppgiftslagen (PuL)

Om du vill beskriva ditt projekt skicka med en skrivelse.

Kontrollera att **fastighetsbeteckningen** är korrekt.

Skriv alltid **namnförtydligande**.

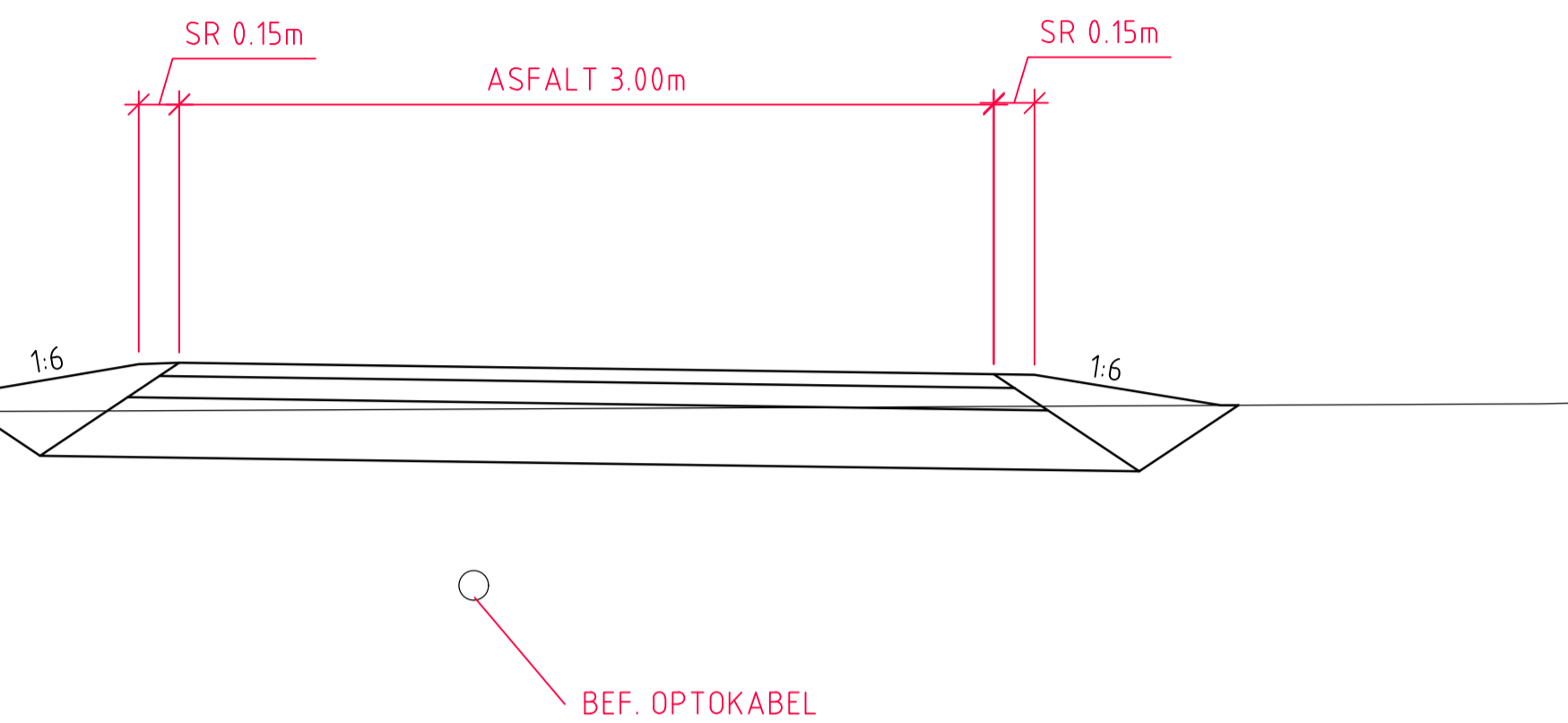
Inskickat ärende som återkallas kommer att debiteras för nedlagd tid (minst 1 timme).

Samtliga handlingar skall skickas in i två exemplar, varav minst ett skall vara **undertecknat i original**

Ritningar som skall bifogas ansökan.

- Ritningar skall vara fackmannamässigt utförda på vitt (inte rutat) papper och helst i A3 eller A4-format.
- Större ritningar skall vara nedvikta till A4.
- Fastighetsbeteckning och åtgärd (nybyggnad, tillbyggnad, ändring etc.) skall stå på alla ritningar
- Ritningarna skall utföras skalenligt med följande skalor om inte annat särskilt skäl föreligger:
 - situationsplan 1:500 planer och
 - fasader 1:100 sektioner 1:100
 - alternativt 1:50

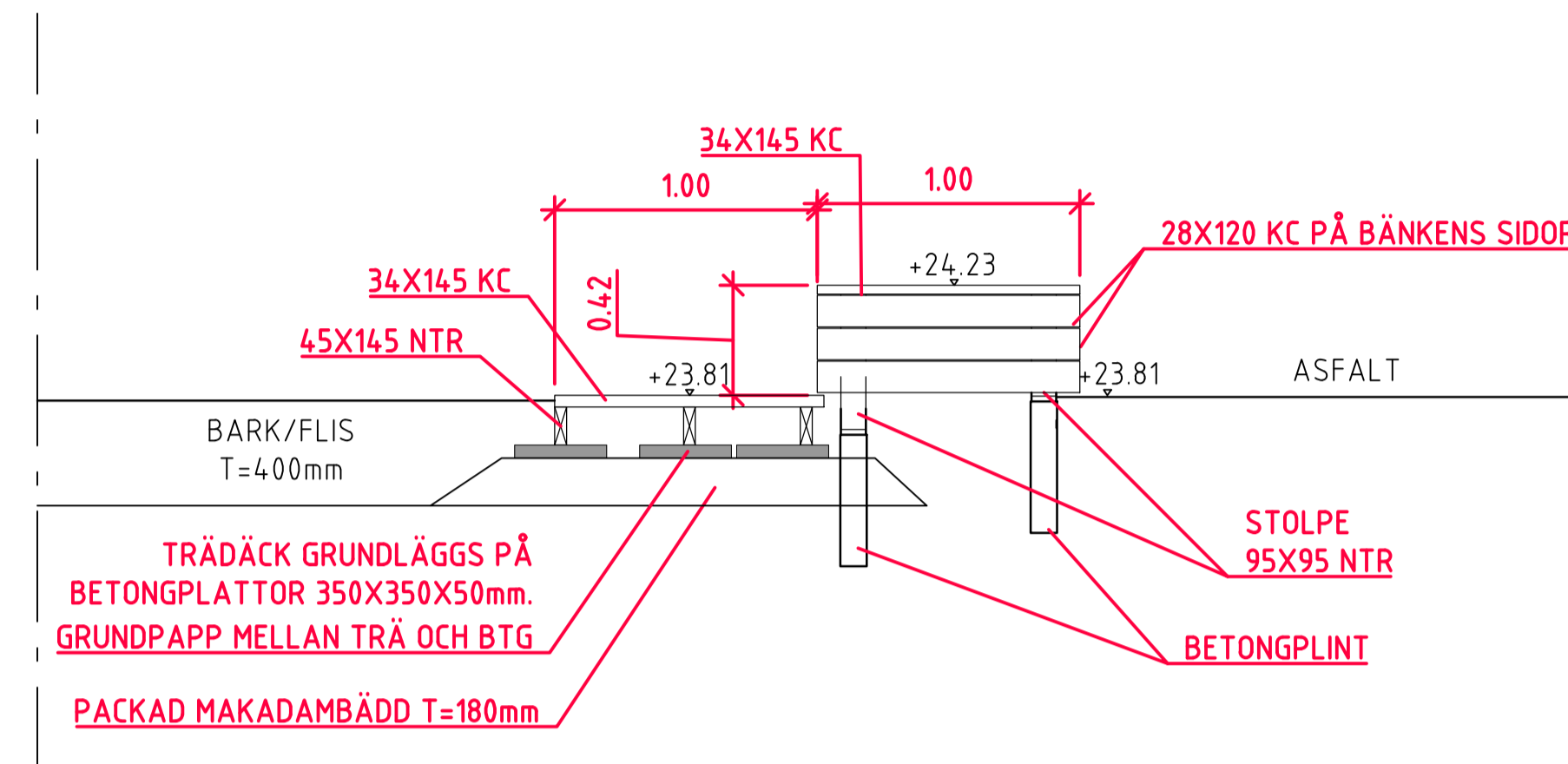
SEKTION A-A
SEKTION 1:25



ÖVERBYGGNAD GC-VÄG, GBÖ 350

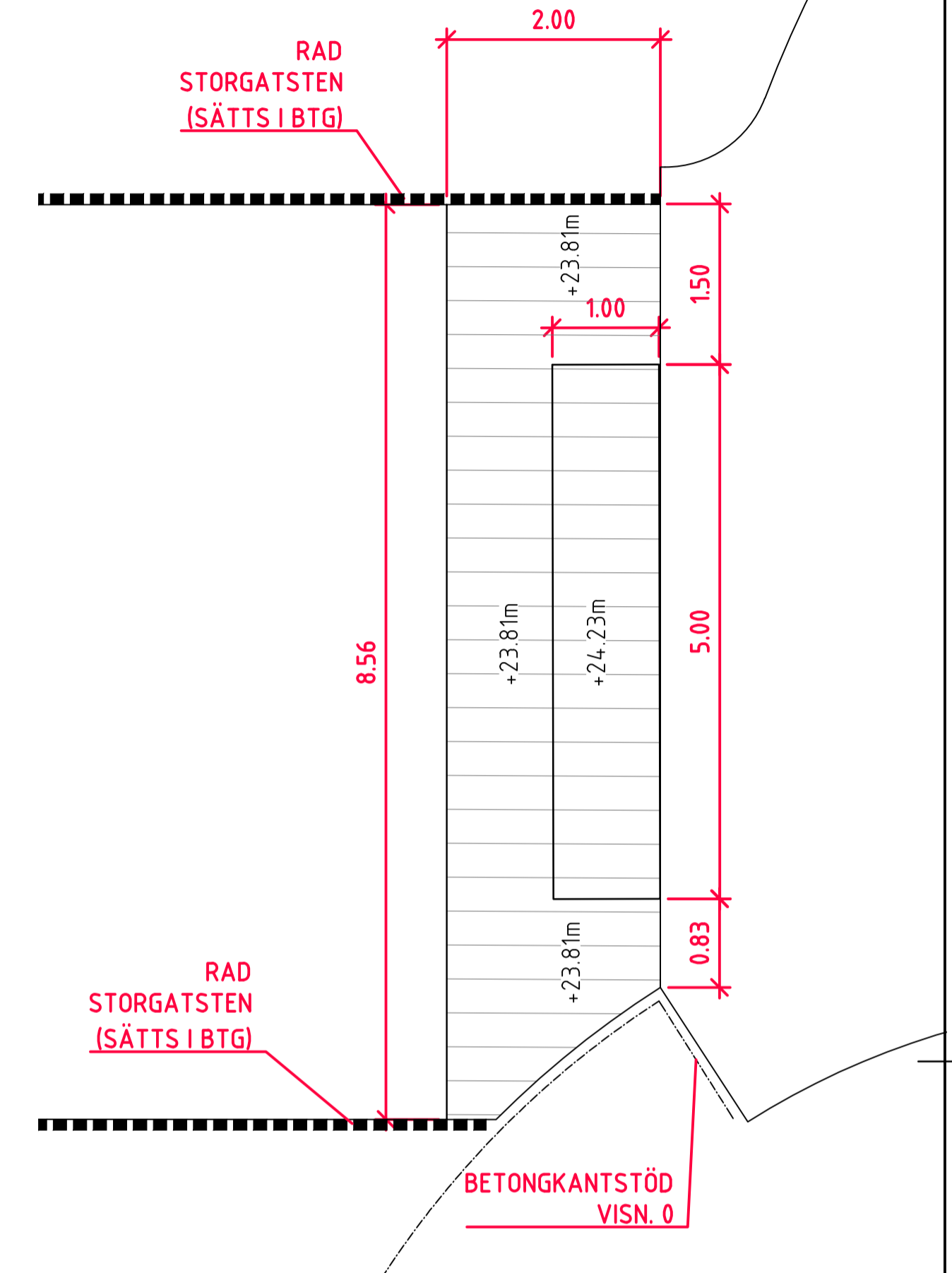
MATERIAL	TJOCKLEK
SLITLAGER, ABT 8	40 mm
BÄRLAGER, KROSSAT 0-32 mm	80 mm
FÖRSTÄRKNINGSLAGER, KROSSAT 0-90 mm	230 mm

SEKTION PLATSBYGGD BÄNK
SKALA 1:25

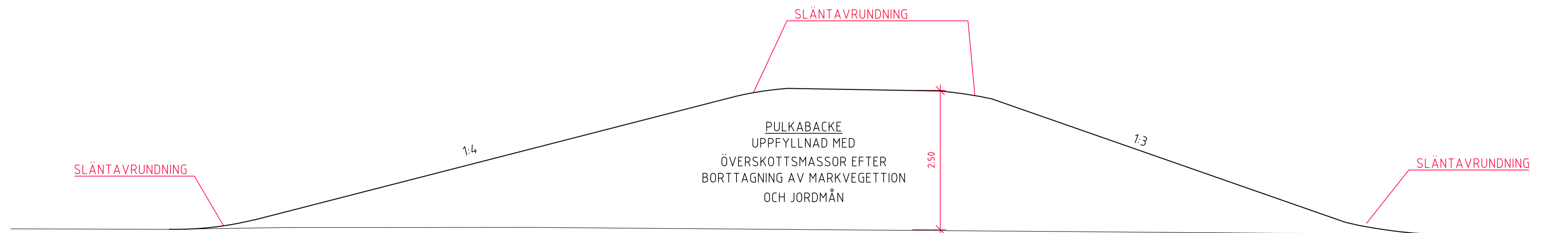


KC = KEBONY CHARACTER (EJ RILLAD) ANVÄNDS TILL TRALL OCH KJOL
NTR = TRYCKIMPREGNERAT NTR A ANVÄNDS TILL STOMME

PLAN PLATSBYGGD BÄNK
SKALA 1:50



SEKTION B-B
SKALA 1:50



2023-06-26

GRANSKNINGSHANDLING
LEKPLATS & UTEGYM FLYINGE
ESLÖVS KOMMUN



UPPDRAG NR 15022046 RITAD AV JH HANDELAGGARE J HALLENSTÅL
DATUM 23-xx-xx ANSVARIG DENNIS KARLSSON

NY LEKPLATS OCH UTEGYM

SEKTIONER OCH DETALJER

SKALA 1:50 / 1:25 NUMMER M-31-2-01 BET

Körsbärsvägen

FÖRKLARINGAR

- +00.00 BEF MARKHÖJD
- +00.00 NY MARKHÖJD
- K1 KONSTGRÄS ACTIVE GRÄ/RÖD SVIKTPAD 45 mm STENMJÖL 30 mm KROSS 0-32 100 mm KROSS 0-90 200 mm
- K2 KONSTGRÄS ACTIVE GRÄ/RÖD SVIKTPAD 20 mm STENMJÖL 55 mm KROSS 0-32 100 mm KROSS 0-90 200 mm
- ASFALT ABT 8 4.0 mm KROSS 0-32 80 mm KROSS 0-90 230 mm
- PLANTERINGSYTA VAXTJÖRD 400 mm TERRASS LUCKRAS 200 mm
- FALLSKYDDSBARK T=400 mm
- PLANTERINGSYTA MED OGRÄS-SKYDD AV BARK T=100 mm
- TRÄBÄNK MED DÄCK I MARKNIVÅ SE UTRUSTINGSFÖRTECKNING OCH RITNING M-31-2-01
- KSO GATUKANTSTÖD AV BETONG, VISN. 0cm VID RADIE ANVÄNDS KONVEX R=8,0 m. SÄTTS I GRUS.
- STG RAD AV STÖRGATSTEN, SÄTTS I BTG (HÄMTAS PÅ KOMMUNENS FÖRRÄD)
- Ux SE UTRUSTINGSFÖRTECKNING
- X SEKTION, SE RITNING M-31-2-01

KOORDINATSYSTEM:

PLANSYSTEM: SWEREF 99 13 30
HÖJDSYSTEM: RH2000

2023-06-26

BET ANT ÄNDRINGEN AVSER DATUM SIGN

GRANSKNINGSHANDLING

LEKPLATS & UTEGYM FLYINGE
ESLÖVS KOMMUN

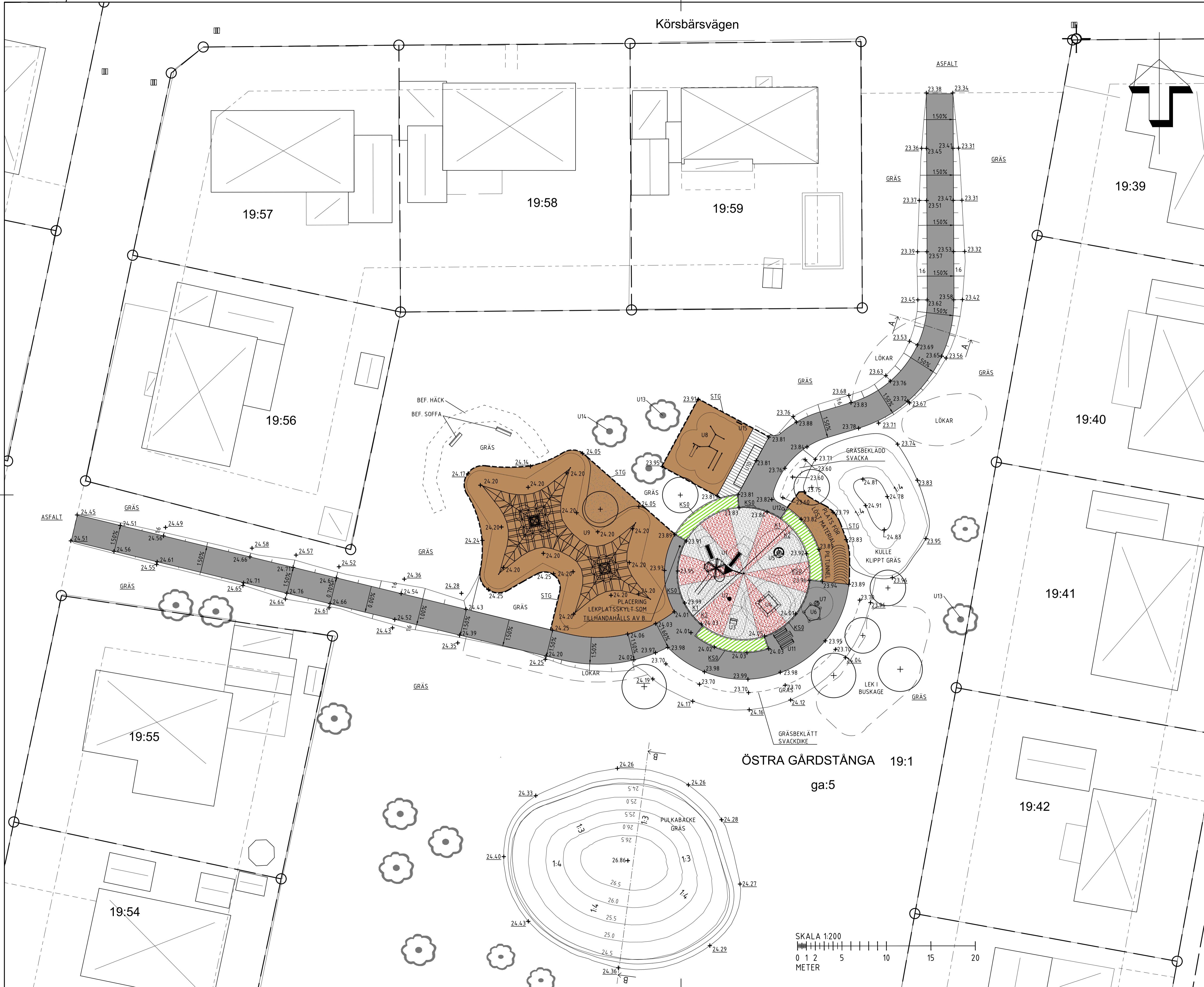


UPPDRAG NR 15022046 RITAD AV JH HANDELAGGARE J HALLENSTÅL
DATUM 23-xx-xx ANSVARIG DENNIS KARLSSON

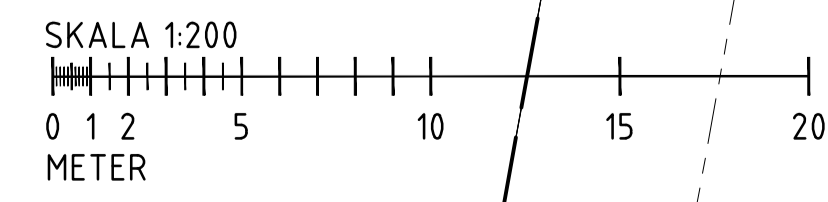
NY LEKPLATS OCH UTEGYM

MARKPLANERINGS- OCH UTRUSTINGSPLAN

SKALA 1:200 (A1) 1:400 (A3) NUMMER M-31-1-01 BET



ÖSTRA GÅRDSTUNGA 19:1
ga:5



Plottid: 2023-06-26 10:51:30 By: Joel Hallenstål, Fasab Mark
Path: G:\Fasab Mark\Projekt\15022046 Projekt\19:1\Leplats Flyngge\Utr\Modell\M-31-1-01.dwg
Dir: BYGG 2023-000234 - Ankom 2023-06-28

Kommunstyrelsen

§ 157

Marklov för kullar på fastigheten Östra Gårdstånga 19:1, Eslövs kommun**Ärendebeskrivning**

Miljö och Samhällsbyggnad har sökt marklov. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ska inte fatta beslut i ärende där nämnden också är sökande. Av den anledningen underställs ärendet kommunstyrelsen för beslut.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Marklov för kullar på fastigheten Östra Gårdstånga 19:1
- Beslutsunderlag Ö Gårdstånga 19:1
- Orienteringskarta Ö Gårdstånga 19:1

Beredning

Ansökan avser marklov för markkullar på kommande lekplatsområde. Uppfyllnaden till kullarna består av överskottsmassor efter borttagning av markvegetation och jordmån från samma åtgärd. En asfalterad gångbana skapas så att lekområdet blir tillgängligt både norrifrån och västerifrån.

Åtgärden görs inom detaljplan F2 ”Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Flyinge samhälle i Skarhults kommun, Malmöhus län”, vilken blev fastställd av länsstyrelsen den 11 mars 1965.

Marken där kullarna ska anläggas är benämnd som park eller plantering i detaljplanen. Ingen lovplikt för hårdgörande av mark finns i detaljplanen.

Enligt Riksantikvarieämbetet ligger det en fornlämning i form av en sten- och bronsåldersboplats som är delvis undersökt i området där markkullarna planeras. Ingrepp i fornlämningar kräver tillstånd från länsstyrelsen. Länsstyrelsen ska kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950) för att säkerställa om fornlämningen berörs av marklovsåtgärderna.

Berörda sakägare

Åtgärden har bedömts som planerlig och sakägare har av den anledningen inte hörts.

Motivering

Av 9 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

35 § Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsen

3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,

4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och

5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett

område med detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är förenlig med syftet med planen eller bestämmelserna. Lag (2011:335).

11 § Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Om ett visst höjdläge för markytan är bestämt i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån. Lag (2014:900).

Av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900) följer:

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsen

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

12 § Det som gäller i fråga om tomter enligt 9-11 §§ ska i skälig utsträckning tillämpas också på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader, dock att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda platsen eller området i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag.

[---]

Lag (2011:335).

Förvaltningens bedömning i ärendet

Åtgärden strider inte mot detaljplanen och bedöms uppfylla kraven om tillgänglighet. Vidare beaktas de naturvärden som finns på platsen och åtgärden bedöms inte bidra till olägenheter för omgivningen. Övriga bestämmelser bedöms uppfyllas. Förvaltningen föreslår att bevilja marklov.

Jäv

Bengt Andersson (M), Ronny Thall (SD), Anna Osvaldsson (KD) och Jan-Åke Larsson (S) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Beslut

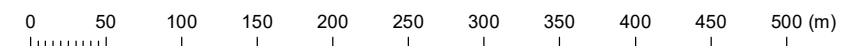
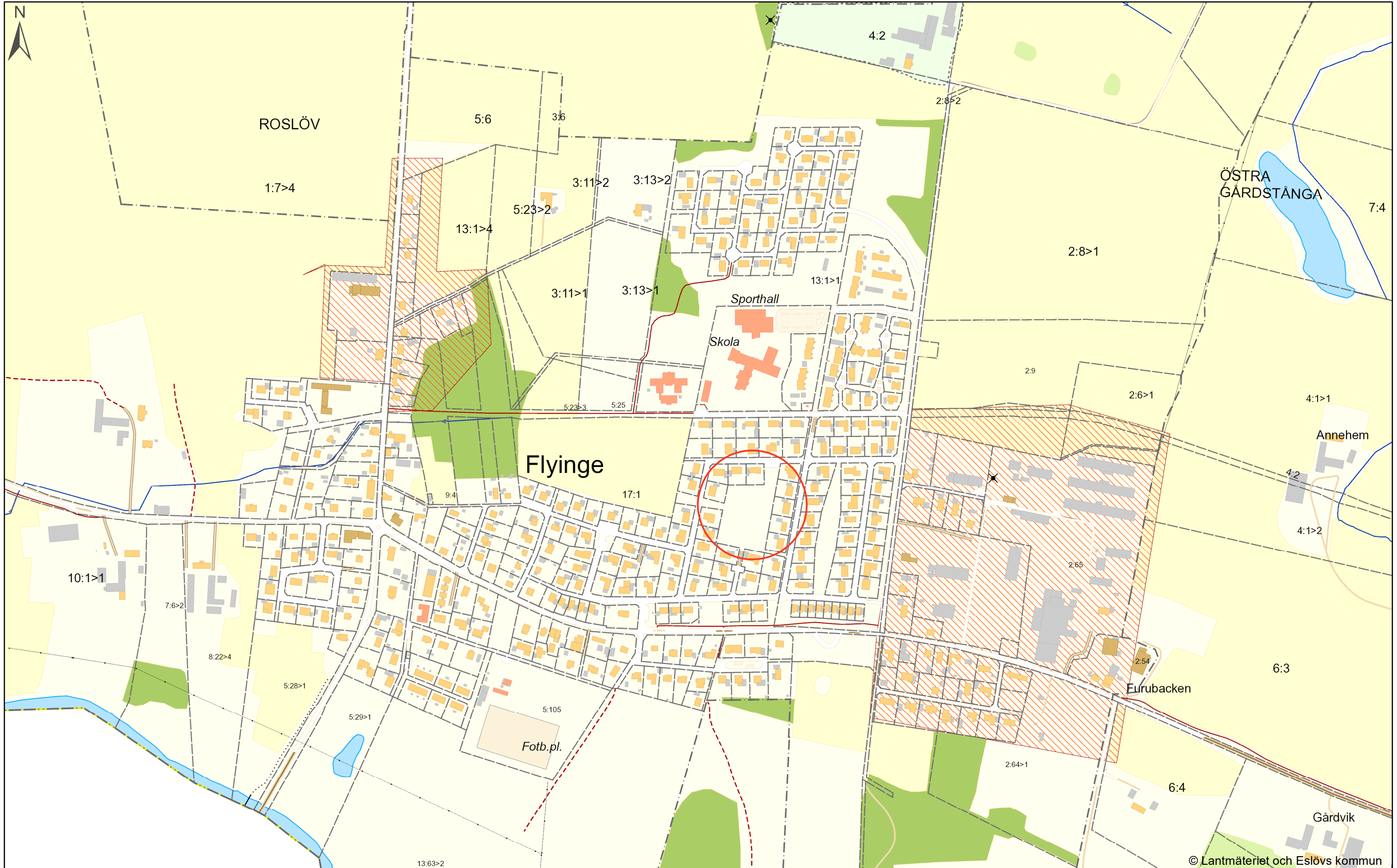
- Ärendet delegeras till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Miljö och Samhällsbyggnad

Paragrafen är justerad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------



1:5 000

**Yttrande över föreslagen budgetram 2024 samt
flerårsplan 2025-2027**

5

KS.2023.0002

2023-09-01
Mikael Westin
+4641362920
mikael.westin@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yttrande över föreslagen budgetram 2024 samt flerårsplan 2025–2027

Ärendebeskrivning

Budgetberedningen har upprättat förslag till ramar avseende budgetår 2024 och flerårsplan 2025–2027. Nämnderna och kommunstyrelsen har att yttra sig över förslaget.

Beslutsunderlag

Yttrande över föreslagen budgetram 2024 samt flerårsplan 2025–2027, kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret.

Beredning

I yttrandet beskrivs det hur Kommunledningskontoret planera att använda tilldelad budget. I väntan på att nya mål fastställs kommer kommunstyrelsen lägga stort fokus på områdena bostadsbyggnation, näringslivsfrågor samt digitalisering. I yttrandet lyfts det även fram behov som inte täcks av förslaget.

Föreslagen budgetram 2024 samt flerårsplan 2025-2027 har samverkats med FÖSAM den 13 september 2023, utan erinran.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att översända yttrandet över föreslagen budgetram 2024 samt flerårsplan 2025–2027 till kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Eva Hallberg
Kommundirektör

Mattias Larsson
Ekonomichef

Kommunstyrelsen/Kommunledningskontoret

Ordförande:	Johan Andersson
Förvaltningschef:	Eva Hallberg

Uppdrag

Kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan och har som sådant ansvar för utvecklingen av hela den kommunala verksamheten i enlighet med fullmäktiges beslut i uppdrag, måluppfyllelse, kvalitet och ekonomi inklusive de kommunala bolagen och för kommunens ekonomiska ställning.

Kommunstyrelsen leder och samordnar planeringen och uppföljningen av kommunens ekonomi och verksamheter. Kommunstyrelsens styrfunktion är utökad enligt kommunallagens möjlighet att kunna fatta beslut om förhållanden som rör andra nämnders verksamhet, bland annat se till att de av fullmäktige fastställda målen och planerna för verksamheten och ekonomin efterlevs.

Vidare ansvarar kommunstyrelsen för att den löpande förvaltningen handhas rationellt och ekonomiskt, uppföljning till fullmäktige över hur samtliga nämnder utvecklar verksamheten och den ekonomiska ställningen under budgetåret. Styrelsens kompletta uppdrag återfinns i reglementet som gäller från den 7 maj 2019 och i kommunallagen.

Nämndens mål

I väntan på ett nytt politiskt handlingsprogram med mål för mandatperioden har kommunstyrelsen under 2023 fortsatt att arbeta med att nå en ökad måluppfyllelse inom bostadsbyggnation, näringslivsfrågor och digitalisering.

Detta är viktiga utvecklingsfrågor för kommunen som kommunstyrelsen behöver fortsätta med även i framtiden.

Att få en större bredd på boendeutbudet har varit en prioriterad fråga. Framst handlar det om att ta fram mark för byggnation av småhus vilket är det som efterfrågas mest. Tiden från planering till färdigställd byggnad är dock lång och det är viktigt att kommunen arbetar med frågan och har byggbar mark färdig. Under en lågkonjunktur är det särskilt viktigt att arbeta med planfrågor för att ha en beredskap när konjunkturen vänder uppåt. Detta gäller såväl för bostadsbyggnation som för näringslivets behov av mark och lokaler

Näringslivsfrågor kommer fortsatt vara ett viktigt, och prioriterat, område. Företagare som är nöjda med kommunens handläggning och möjligheten att

anställa rätt kompetens är goda ambassadörer som kan locka fler att etablera sin verksamhet i kommunen.

Inom området digitalisering ryms både bredbandsfrågor (fiber) och digitalisering av kommunens tjänster till gagn för invånarna och företagen. Med hjälp av kommunala medel som ett komplement till de statliga stöden är bedömningen att nära på 100 procent av befolkningen kommer ha tillgång till en fast bredbandsuppkoppling inom ett par år.

Med inrättande av en digitaliseringsavdelning under kommunstyrelsen kommer nästa steg tas i automation/robotisering av kommunens processer. Detta har påbörjats under 2023 och kommer nu fortsätta.

Åtgärdsplaner

Kommunstyrelsen ska under 2023 genomföra kostnadsminskningar på 4 mnkr. Arbetet ligger i fas och full effekt kommer kunna nås 2023. För 2024 ska kommunstyrelsen minska kostnaderna med ytterligare 2,7 mnkr. Detta ser i dagsläget ut att vara möjligt men konsekvensen kommer att bli en försämrad intern service till övriga förvaltningar.

Planering utifrån möjligheter och utmaningar

Kommunstyrelsen är numera en av kommunens större verksamheter där en stor del av kommunens interna servicearbete finns samlat. Kraven och förväntningarna ökar, både extern och internt. Utvecklingsarbetet har hittills kunnat rymmas inom Kommunledningskontorets budgetram. Kostnader för bland annat system och licenser ökar kraftigt vilket nu börjar tära alltmer på budgetramen.

Ett nytt avtal om licens och support av kommunens lönesystem kommer att ge kostnader som är cirka 0,5 mnkr högre per år jämfört med det nuvarande avtalet.

Sveriges omvärldsläge har hastigt försämrats, främst kopplat till Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022. Enligt myndigheter är Sveriges säkerhetspolitiska läge nu det sämsta sedan kalla kriget.

Med anledning av detta har Sverige återupptagit planeringen för höjd beredskap, efter att denna planering i stort sett varit vilande under drygt 30 år. Arbetet omfattar i första hand planering kring krigsorganisation samt satsningar för ökad robusthet i verksamheter som är att betrakta som *samhällsviktiga*.

Denna utveckling betyder att Eslövs kommun behöver genomföra åtgärder för att göra kommunens samhällsviktiga verksamheter mer robusta än vad som är fallet idag.

För kommunstyrelsens verksamheter finns ingen modell för kompensation för ökade kapitalkostnader. Mark- och fastighetsköpen har de senaste åren uppgått till stora belopp vilket genererar högre kapitalkostnader. Tillsammans med det faktum att internräntan ökar inför 2024 så saknar nu kommunstyrelsen cirka 2 mnkr för ökade kapitalkostnader.

Lunds kommun är värdkommun för den gemensamma överförmyndarnämnden. Tjänstemännen har signalerat att kostnaderna kommer att öka med 0,9 mnkr för 2024.

Arbetet med utvecklingen av Östra Eslöv och Berga trädgårdsstad pågår. För att kunna göra nödvändiga utredningar finns ett behov om ett årligt anslag på 0,5 mnkr.

Tabeller

Driftsbudget per verksamhet (mnkr)

	Budget	Budget	Plan	Plan	Plan
	2023	2024	2025	2026	2027
Politisk verksamhet	-20,7	-21,6	-20,6	-20,6	-20,6
Infrastruktur, skydd mm	-12,4	-13,5	-13,5	-13,5	-13,5
Kommungemensam verksamhet	-88,6	-82,9	-82,9	-82,9	-82,9
Summa	-121,7	-118,0	-117,0	-117,0	-117,0

Resultatbudget (mnkr)

	Budget	Budget	Plan	Plan	Plan
	2023	2024	2025	2026	2027
Intäkter	44,3	43,4	44,0	44,0	44,0
Kostnader	-166,0	-161,4	-161,0	-161,0	-161,0
Nettokostnader	-121,7	-118,0	-117,0	-117,0	-117,0

Resultatbudget per kontogrupp (mnkr)

	Budget	Budget	Plan	Plan	Plan
	2023	2024	2025	2026	2027
Intäkter	44,3	43,4	44,0	44,0	44,0
Försäljningar	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Taxor och avgifter	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
Hyror och arrenden	2,6	2,7	2,7	2,7	2,7
Bidrag	1,3	2,3	1,3	1,3	1,3
Försäljning av verksamhet och konsulttjänster	38,3	36,3	37,9	37,9	37,9
Övriga ersättningar och intäkter	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnader	-166,0	-161,4	-161,0	-161,0	-161,0
Personalkostnader	-95,1	-93,3	-93,3	-93,3	-93,3
Lokalkostnader	-2,8	-2,9	-3,0	-3,0	-3,0
Övriga kostnader	-63,6	-60,9	-60,4	-60,4	-60,4
Avskrivning	-2,9	-2,4	-2,4	-2,4	-2,4
Intern ränta	-1,6	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9
Nettokostnader	-121,7	-118,0	-117,0	-117,0	-117,0

Investeringsbudget (mnkr)

Projekt	Inv.ram beslut enligt Kf	Förslag ny budget- ram Kf	Budget 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
Ärendehanteringssystem	-2,0	0,0					
Kvalitetsledningssystem	-1,5	-1,5	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Digital strategi, automatisering	-1,5	-1,5					
Digital infrastruktur, strategisk digital planering	-24,0	-24,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0	-4,0
Landsbygdsutveckling	-7,5	-7,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5
Inventarier Rådhuset	-1,7	0,0					
AV-utrustning Rådhuset/Stadshuset	-2,0	0,0					
Årsanslag IT-infrastruktur	-7,8	-14,0	-14,0				
Årsanslag inköp datorer		-14,0	-14,0				
Pendlarparkering Örtofta (eg MoS)		-2,0	-2,0				
Beredskap/Reservkraft		-10,0	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	
Utredning demensboende	-3,0	-3,0	-3,0				
Utredning stadshus	-3,0	-3,0	-3,0				
Utredning Förskola centrum/väster	-1,0	-1,0	-1,0				
Utredning i tidigt skede VoO		-0,5	-0,5				
Utredning i tidigt skede BoF		-0,8	-0,8				
Summa	-55,0	-82,8	-46,6	-8,3	-8,3	-8,3	-5,8

Exploateringsbudget (mnkr)

Exploateringsprojekt - kommunal mark - genomförande											
	Fas	Ink	Utgift	Netto	Tom	Progn	Budget	Plan	Plan	Plan	Senare
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Industrimark Flyinge	G	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrimark Löberöd	G	1,2	-1,5	-0,3	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gustavslund	G	25,0	-14,5	10,6	-6,4	-0,1	0,4	0,9	0,9	0,9	14,1
Flygstaden	G	16,3	-16,4	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gåsen kvarteret	G	13,2	-12,8	0,4	-5,4	-0,2	-0,1	9,7	-0,1	-3,5	0,0
Löberöd, Hörbyvägen	G	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Föreningstorget ¹	G	23,2	-12,0	11,2	-1,1	-0,4	-1,0	-0,1	-0,1	-0,1	14,0
Långåkra, etapp 1	G	26,4	-23,4	3,1	-14,8	1,6	4,0	4,3	4,5	0,0	3,5
Långåkra, etapp 1, allmänna investeringar ²	G	0,0	-9,6	-9,6	0,0	0,0	-9,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Sibbarp 2:39	G	2,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Solvägen/Bygelvägen/ Allmogevägen	G	3,3	-1,2	2,0	-0,2	-0,3	-0,7	3,3	0,0	0,0	0,0
Ölyckegården, etapp 3	G	15,4	-17,9	-2,5	-0,6	-2,0	-10,0	3,2	3,4	3,8	-0,3
Rådjuret/Kidet	G	4,7	-0,5	4,2	4,3	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Billinge tomter	G	0,4	-0,1	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa nettoexploatering		132,2	-100,8	31,3	-24,9	-1,2	-6,5	23,1	8,6	1,1	31,3
<i>Allmänna investeringar</i>		<i>0,0</i>	<i>-9,6</i>	<i>-9,6</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-9,6</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Totalt		132,2	-110,4	21,7	-24,9	-1,2	-16,1	23,1	8,6	1,1	31,3
Exploateringsprojekt - kommunal mark - planering/förberedande åtgärder											
	Fas	Ink	Utgift	Netto	Tom	Progn	Budget	Plan	Plan	Plan	Senare
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Verksamhetsmark flygplatsen	P			-2,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,4	-0,4	0,0	0,0
Gäddan 41 etapp 1 ³	P			-54,9	-5,7	-0,6	-0,6	-43,0	-2,5	-2,5	0,0
Berga trädgårdsstad, etapp 1 ⁴	P			0,0	0,0	-0,8	-1,6	-0,2	-1,5	-0,1	4,2

Kastanjen	P			-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6
Långåkra etapp 2	P			-2,4	0,0	0,0	-0,4	-0,6	-0,2	-1,0	-0,2
Långåkra etapp 3	P			22,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	24,0
Tegelbruksområdet	P			-5,4	-0,7	-0,6	-0,6	-1,0	-0,1	-34,0	31,6
Summa nettoexploatering				-42,7	-6,3	-2,6	-3,8	-45,2	-4,7	-39,1	59,0

¹ Oklarheter kring om projektet kommer att genomföras av den exploatör som vunnit markanvisningen.

² Avser investeringar i allmänna anläggningar som inte bör belasta exploateringsprojektet, så som parker, naturområden, lekplatser och huvudgator som är till för ett större områdes behov.

³ Enbart kostnader för etapp 1 i projektet redovisas. Kostnaderna avser inköp och ombyggnation av Städet 5 samt förberedande åtgärder inför etapp 2. Sanering, exploatering och försäljning av byggrätter inom Gäddan 41 genomförs i etapp 2. Kostnader och intäkter för etapp 2 redovisas senare. Tidplanen osäker med anledning av pågående tillståndsprocess.

⁴ Avgränsningen av etapp 1 kommer att påverka kostnader och intäkter. Detta kommer att göras i samband med planarbetet.

Exploateringsprojekt - privat mark¹											
	Fas	Ink	Utgift	Netto	Tom	Progn	Budget	Plan	Plan	Plan	Senare
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Piggvaren 4	P			-0,1							
Dannemannen 33, 36 och 37	P			-0,1							
Drottningen S:1 Sallerup				-0,1							
Örnen 4	P			-0,1							
Stehag 5:118	P			-0,4							
Östra Gårdstånga 17:1	P			-0,1							
Östra Gårdstånga 7:6	P			-0,1							
Sibbarp 4:6, Yllefabriken	P			-0,1							
Summa nettoexploatering				-1,1							

¹ Kostnaden för exploateringsavtal tas från driftsbudgeten.

Exploateringsprojekt - kommunal och privat mark											
	Fas	Ink	Utgift	Netto	Tom	Progn	Budget	Plan	Plan	Plan	Senare
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Badhusparken	P			-2,5							
Drottningen S:1 Sallerup	P			1,2							
Äspingen 1 och 2	P			2,4							
Övriga Exploateringsprojekt	P			-2,5							
Summa nettoexploatering				-1,4							
Äldre exploateringsprojekt med kvarvarande brister											
	Fas	Ink	Utgift	Netto	Tom	Progn	Budget	Plan	Plan	Plan	Senare
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Harlösa Karl-Axels väg, översvämning	P			-6,7							
Stehag Hålebäcksområdet, översvämning	P										
Summa nettoexploatering				-6,7							
Exploateringsverksamhet totalt											
		Ink	Utgift	Netto	Tom	Progn	Budget	Plan	Plan	Plan	Senare
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Summa nettoexploatering					-31,3	-3,8	-10,3	-22,1	3,9	-38,1	90,3
P - Planering											
G - Genomförande											
A - Avslutas											

För de projekt som är under planering (P) redovisas enbart beräknade kostnader för utredningar, projektering och andra förberedande åtgärder som krävs innan projektet kan tilldelas en projektbudget för genomförande. Dessa projekt är i ett tidigt stadie och kalkylerade intäkter och kostnader för att genomföra projektet redovisas ej. Kommunstyrelsen beslutar om projektbudget. Endast projekt med planerade intäkter och kostnader redovisas.

**Beslut om samråd för detaljplan för Gårdsåkra
2, Eslövs kommun**

6

KS.2019.0551

2023-09-045
Torsten Helander
+4641362995
torsten.helander@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om samråd för Detaljplan för Gårdsåkra 2, Eslövs kommun

Ärendebeskrivning

Eslövs Bostads AB har den 17 december 2019 § 173 beviljats positivt planbesked för fastigheten Gårdsåkra 2. Sökanden önskar möjliggöra tillkommande bostäder på en del av fastigheten. Kommunledningskontoret upprättade ett planförslag, med hjälp av konsulter, som kommunstyrelsens arbetsutskott, den 20 juni 2023 § 99, återremitterade på grund av otydligheter om parkeringslösningar. Planförslaget har nu förtydligats och ligger färdigt för samrådsbeslut.

Beslutsunderlag

Plankarta med bestämmelser, illustrationsplan och grundkarta
Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Antikvarisk förstudie
Trafikbullerutredning till detaljplan
Dagvatten och skyfallsutredning
Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning

Beredning

Befintliga Gårdsåkra har en särskild karaktär med relativt hög exploatering, många gemensamma funktioner och ytor, både utvändigt och invändigt. Kvarvarande mark och utemiljö är relativt begränsad. I en del av ursprungligt tilltänkt planområde går en huvudledning för avlopp, vilken visat sig svår att flytta. Planförslag har tagit fasta på dessa frågor, varför tilltänkt bebyggelse tvingats minska något. Bidragande till detta är också behovet att ordna tillräckligt med ytor för utemiljöer och parkering.

Planförslaget ger förutsättningarna för en fortsatt, med befintliga Gårdsåkra, större gemensam utemiljö och gemensam parkering. Ny bebyggelse inskränker sig till nuvarande parkeringsplats. Denna bebyggs till en knapp femtedel med upp till sex våningar. Planförslaget tillför på resterande fyra femtedelar, en för området gemensam trädgårdsyta på ett planterbart bjälklag. Under hus och trädgård ges

fortsatt plats för bilar. En mindre yta, planlagd som parkering i gällande plan, tillförs planområdet som gemensam parkering. Området ges i öster ett tjugotal meter planterad förgårdsmark, som också fungerar som angöring och infart till underjordiskt garage.

Kommunstyrelsens arbetsutskott önskade i sin återremittering förtydliganden av parkeringsfrågorna. Detta har nu gjorts framför allt genom att planbeskrivning på sidan 10 och 11 förtydligats. Vidare har den av misstag tidigare bifogade parkeringsutredning utgått ur beslutsunderlaget då den beskriver alternativa parkeringslösningar utanför planområde som inte är aktuella.

Förslaget innebär i korthet att P-norm för både nytillkommande som kvarvarande Gårdsåkra uppfylls genom skarpa krav i planen. Härutöver möjliggör planen ytterligare 63 parkeringsplatser inom planområdet, vilka kan användas av boende i både befintlig och nytillkommande bebyggelse.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sända *Detaljplan för Gårdsåkra 2* på samråd
- Senast den 22 november 2023 ska samrådet vara slut.

Beslutet skickas till

Sökanden
VA SYD

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Avdelningschef

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
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder.
- C Centrum.
- (P) Parkering. Endast under gårdsbjälklag.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största bruttoarea (BTA) ovan mark inom användningsområdet är 3 700 kvadratmeter varav högst 3 500 för bostadsändamål exklusive parkering för motorfordon och cyklar. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Markens får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras högst 1 meter från östra användningsgränsen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåningar, takfot och den diagonalt skurna östra fasaden. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från norr och från gård. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Loftgång får endast uppföras mot gården i söder. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Minst en huvudentré ska finnas i norr. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Balkong får kraga ut över prickmark med ett minsta mått om 3,7 meter mellan mark och balkong. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

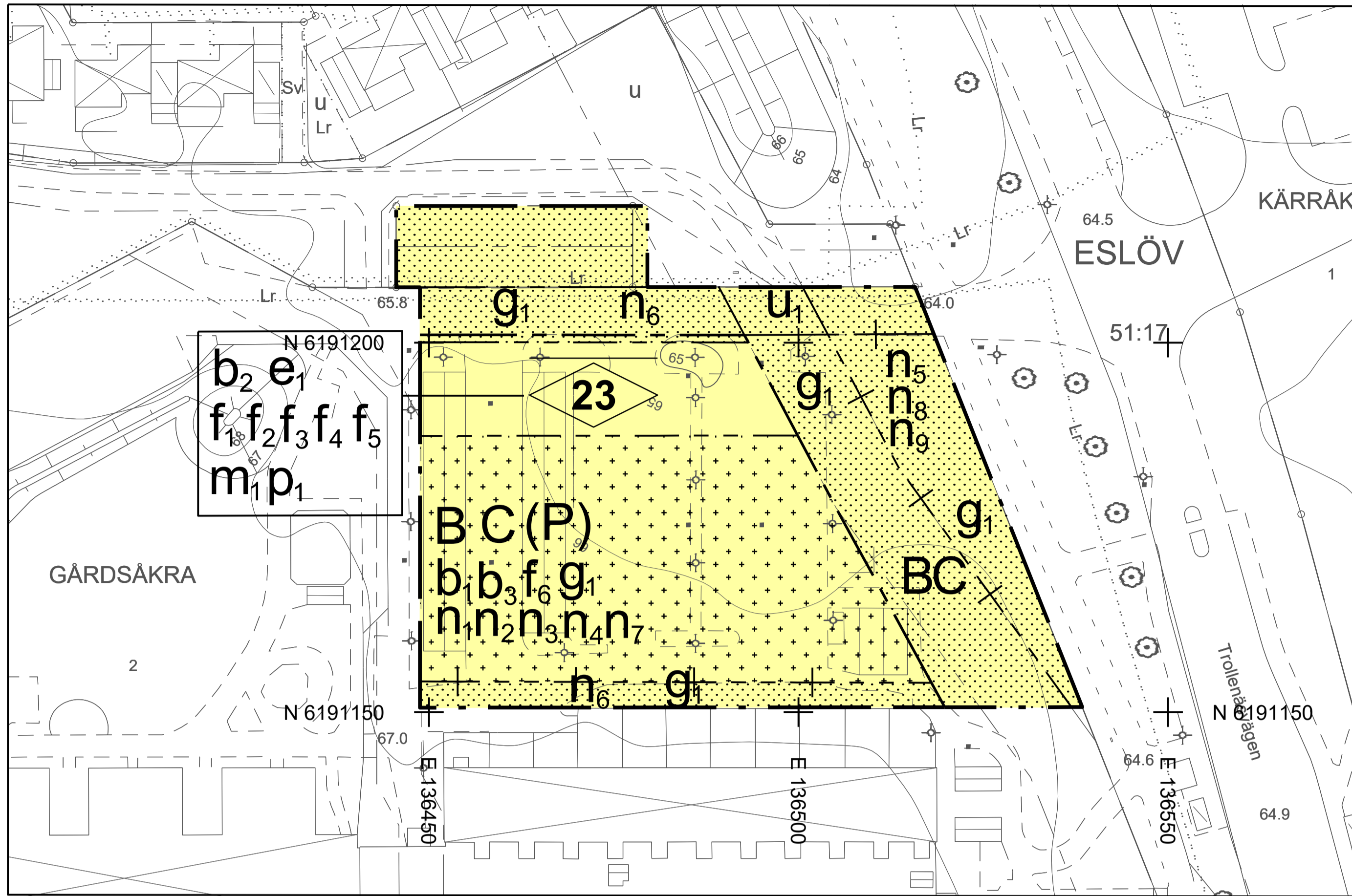
- b₁ Gård ska underbyggas med parkering om minst 40 platser. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ I entréplan ska fritt mått till ovanliggande bjälklag vara minst 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Tak till parkeringsgarage ska utföras som planterbart bjälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Dagvatten ska avledas till allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Grundkartebeteckningar

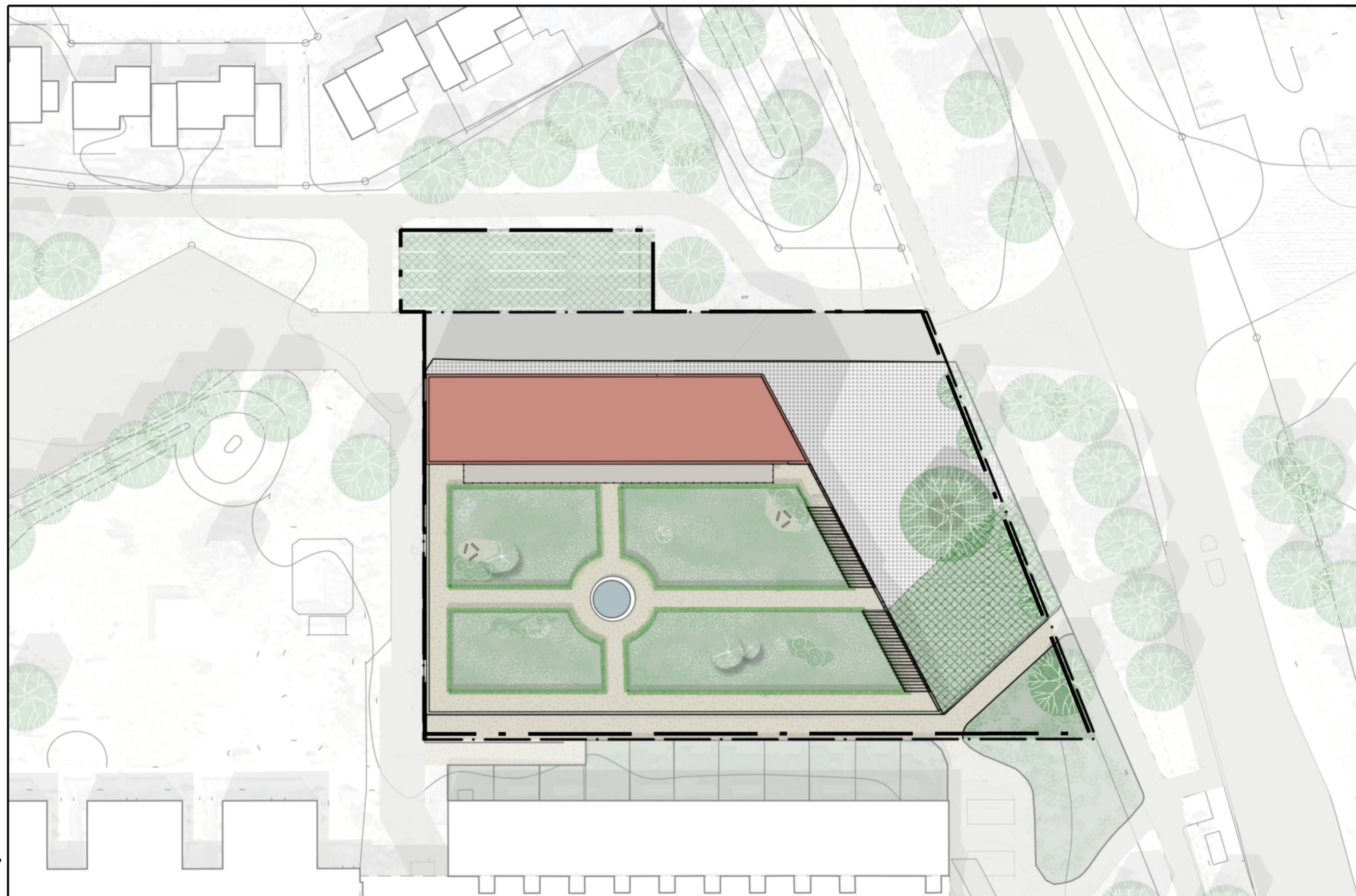
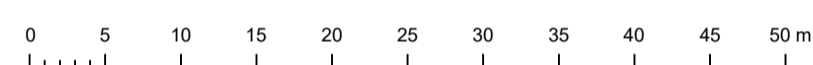
- Rännstensbrunn, okänd
- Rännstensbrunn, gjutjärn
- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Trapppil
- Bostad
- Uthus; Garage
- Distributionsbyggnad
- Offentlig byggnad; Samhällsfunktion
- Tillbyggnad, Husliv
- Carport
- Altan
- Skärmtak
- Trappa
- Uterum
- Byggnad, beteckning
- Övrigt, beteckning
- Fundament
- Häck
- Murkant
- Staket
- Stödmur
- 1 m höjdkurva
- 5 m höjdkurva
- Stämbeteckning
- Slänt
- Elanordning, Belysningsstolpe
- Elledning, Skåp
- Lövträd
- Gångbana
- Vägkant
- Övrigt
- Kantsten
- Ledningsrätt
- Servitutsgräns
- Ledningsrättsgräns
- Offentlig byggnad, fasad respektive takfot
- Bostad, fasad respektive takfot
- Garage eller uthus, fasad respektive takfot
- Industri, fasad respektive takfot
- Skärmtak respektive carport
- Transformatorbyggnad
- Verksamhet, fasad respektive takfot
- Ekonomibygnad, fasad respektive takfot
- Slänt

Grundkartan är aktualitetsförklarad 2023-05-15. Fastighetsgränsernas kvalitet varierar inom kartans utsträckning.

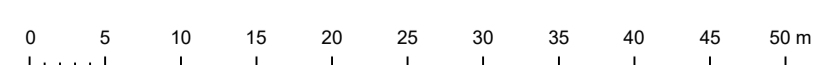
Grundkartan är upprättad i februari 2022 på grundval av Eslövs kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i februari 2022. Johan Järnström Mätningssingenjör Miljö och Samhällsbyggnad Höjdsystem SWEREF 99 13 30 Referenssystem SWEREF 99 13 30



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



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



Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering ska placeras helt eller delvis under mark. 4 kap. 10 §
- n₂ Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm. 4 kap. 10 §
- n₃ Gård ska utformas med minst 50% planterad yta. 4 kap. 10 §
- n₄ Lekplats ska anordnas på gård. 4 kap. 10 §
- n₅ Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen. 4 kap. 10 §
- n₆ Gångbana ska finnas. 4 kap. 10 §
- n₇ Gårdsytan får inte användas för parkering. Parkeringsgarage får finnas under gårdsbjälklag. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n₈ Marken får inte användas för parkering med undantag för angöring och korttidsparkering. 4 kap. 10 §
- n₉ Minst 5 träd ska finnas. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁ Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Upplysningar

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

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 istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55dBA 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.



Till planen hör:
 Grundkarta (Upprättad 2022-05-25) Illustrationsplan
 Planbeskrivning
 Fastighetsförteckning

Detaljplan för
del av Gårdsåkra 2

Eslövs kommun Skåne län

Upprättad 2023-06-20

KS.20XX.XXXX

Katarina Borgstrand
 Avdelningschef
 Kommunledningskontoret

Mikael Vallberg
 Plan- och exploateringschef
 Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
 Planarkitekt
 Tillväxtavdelningen

Antagen av Beslutande instans
 Antaganddatum

Laga kraft

Samrådshandling
 Granskningshandling
 Antagandehandling

PLANFÖRFARANDE
 Standardförfarande
 Utökad förfarande
 Enkelt förfarande

Plan nr

**ESLÖVS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för del av fastigheten Gårdsåkra 2, i Eslöv, Eslövs kommun

KONCEPT Samrådshandling



Figur 1 Ortofoto över Gårdsåkra.

Diarienummer: KS 2019.0551

Upprättad: 2023-06-20

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- *Gårdsåkra Antikvarisk förstudie*, (Tyréns, 2022-07-11)
- *Trafikbullerutredning till detaljplan, Gårdsåkra, Eslöv* (Tyréns, 2021-10-19)
- *Dagvatten och skyfallsutredning för Gårdsåkra i Eslöv* (Tyréns, 2021-12-23)
- *Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning Eslöv, Gårdsåkra*, (PQ Geoteknik och miljö AB, 2022-03-21)

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 är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

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.

Denna detaljplan tas fram genom standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

Standardförfarande:



Detaljplanen befinner sig nu i samrådsskedet och det är först när en detaljplan fått laga kraft den blir gällande och får rättsverkan.

INLEDNING

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att omvandla befintlig parkeringsyta inom fastigheten Gårdsåkra 2 till byggrätter för *Bostäder* med tillhörande gårdsytor och *Centrumändamål* med möjlighet till *Parkeringsgarage* för befintliga och tillkommande boende.

Planen syftar också till att den nya bebyggelsen ska utgå ifrån och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap. Även fortsättningsvis ska bebyggelsen med olika funktioner bidra till en gemensam helhet.

Vidare syftar planen till att, mot staden gestaltningsmässigt tillföra en entré för området och bidra till trygga trafiklösningar. Parkeringsgarage ska utföras helt eller delvis nedgrävt.

SAMMANFATTNING

Gårdsåkra är ett område i Eslövs tätort som har bostäder, skola och förskola med 5 avdelningar inom en sammanhängande lång byggnadskropp. Denna detaljplan syftar till att bidra med ett tillägg till Gårdsåkra, med bostäder i ett nytt bostadshus placerat på befintlig parkering inom fastigheten Gårdsåkra 2. Gårdsmiljöns gestaltning ska vara av hög kvalitet med fokus på gemensamma vistelseytor för boende såväl i den nya som den äldre bebyggelsen.

Parkering ska i huvudsak förläggas i underjordiskt garage och trafiksäkerheten för skolbarnen ska beaktas.

En bedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med detaljplanen. Kommunledningskontorets sammanvägda bedömning är att detaljplanen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Planförslaget innebär ett komplement av bostäder, gemensam utemiljö, möjlighet till centrumverksamhet samt parkeringsgarage i befintlig stadsmiljö, vilket är i linje med gällande översiktsplan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG.....	6
PLANSÖKANDE.....	6
PLANENS SYFTE	6
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	6
MARKANVÄNDNING OCH STADS BILD.....	7
TRAFIK.....	9
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	12
NATUR.....	12
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
SÄKERHET OCH HÄLSA.....	14
SOCIALA ASPEKTER.....	14
PLANBESTÄMMELSER	16
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
PLANDATA.....	18
BEFINTLIG STADS BILD OCH MARKANVÄNDNING	18
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	21
MILJÖBALKEN	23
KULTURMILJÖ	23
SERVICE.....	25
TRAFIK.....	25
NATUR.....	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
KONSEKVENSER.....	28
MILJÖKONSEKVENSER.....	28
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	28
DAGVATTEN.....	28
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	29
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	29
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE.....	29
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	29
MARKRADON	29
MARKFÖRORENINGAR.....	29
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	29

STADSBILD/LANDSKAPSBILD	29
ARKEOLOGI.....	30
SOLFÖRHÅLLANDEN	30
TRAFIK.....	30
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	30
SOCIALA KONSEKVENSER	31
GENOMFÖRANDE.....	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	32

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är det kommunala bostadsbolaget Eslövs bostads AB.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att omvandla befintlig parkeringsyta inom fastigheten Gårdsåkra 2 till byggrätter för *Bostäder* med tillhörande gårdsytor och *Centrumändamål* med möjlighet till *Parkeringsgarage* för befintliga och tillkommande boende.

Planen syftar också till att den nya bebyggelsen ska utgå ifrån och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap. Även fortsättningsvis ska bebyggelsen med olika funktioner bidra till en gemensam helhet.

Vidare syftar planen till att, mot staden gestaltningsmässigt tillföra en entré för området och bidra till trygga trafiklösningar. Parkeringsgarage ska utföras helt eller delvis nedgrävt.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Flera utredningar har beställts under framtagandet av planförslaget. Utredningarna listas nedan:

- *Gårdsåkra Antikvarisk förstudie, (Tyréns, 2022-07-11)*
- *Mobilitet och parkeringsutredning, Gårdsåkra, Eslöv (Landskapsgruppen, 2020-12-18)*
- *Trafikbullenutredning till detaljplan, Gårdsåkra, Eslöv (Tyréns, 2021-10-19)*
- *Dagvatten och skyfallsutredning för Gårdsåkra i Eslöv (Tyréns, 2021-12-23)*
- *Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning Eslöv, Gårdsåkra, (PQ Geoteknik och miljö AB, 2022-03-21)*

Sökande är beställare och har upphandlat och bekostat ovan nämnda utredningar. Planförslaget har reviderats efter utredningarnas färdigställande varför det kan bli aktuellt att uppdatera utredningar inför planens granskningsskede i enlighet med reviderat bebyggelseförslag. Kommunens kulturmiljöinventering har varit ett viktigt, ytterligare underlag.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD



Figur 2 Visualisering av föreslagen bebyggelse och gemensam gård sett från sydöst

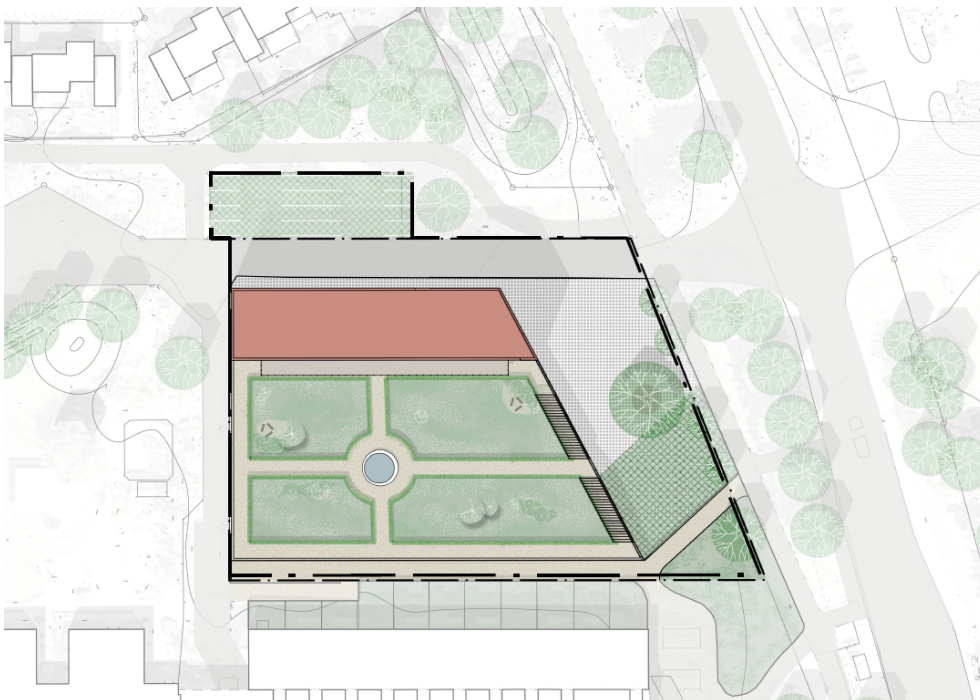
Detaljplanen föreslår att befintlig parkeringsplats inom fastigheten Gårdsåkra 2 bebyggs med ett lamellhus i sex våningar. Byggrätten regleras som *B-bostäder*, *C-centrumändamål* och *(P)- Parkering*. Byggnaden kommer att avisera Gårdsåkra mot staden och ge stadsdelen ett tillägg med bostäder, möjlighet till lokaler för verksamheter samt en entré-och angöringsplats som kan välkomna boende, verksamma och besökare till området. Detaljplanen möjliggör 3D-fastighetsbildning för bottenplan och parkeringsgarage under gården.



Figur 3 Befintlig parkeringsyta som föreslås bebyggas samt befintligt bostadshus till höger i bild.

Byggnadsförslaget utgörs av en lamell som är anpassad i höjd för att inte skapa negativa skugg effekter på småhusområdet norr om Gårdsåkra och samtidigt inte uppfattas påträngande för den befintliga lägre byggnadskroppen i söder. Särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåningar, takfot och den diagonalt skurna östra fasaden. (f).

Entréer ska utföras genomgående så att trapphus kan nås från norr och från gården (f_2) och minst en huvudentré ska finnas mot gatan i norr (f_4). Loftgångar får enbart placeras mot gården (f_3). Balkong får kraga ut över prickmark med ett minsta mått om 3,7 meter mellan mark och balkong (f_5). Nockhöjden regleras till 23 meter, för att möjliggöra sex fullt utbyggda våningar, träbjälklag samt sadeltak. Då nockhöjden är generöst tilltagen för att möjliggöra träbjälklag och sadeltak regleras även största tillåtna bruttoarea till 3700 kvadratmeter (e_1) - *Största bruttoarea (BTA) ovan mark inom användningsområdet är 3 700 kvadratmeter varav högst 3 500 för bostadsändamål exklusive parkering för motorfordon och cyklar*. Utöver största tillåtna bruttoarea ovan mark tillåts källare.



Figur 4 Illustrationskarta av föreslagen bebyggelse och gemensam bostadsgård.

Byggnadens placering markerar infartsgatan till området och ger en gemensam gård i söderläge samt regleras för att skapa ett attraktivt gavelmotiv (p_1) som vetter mot entrén till området. Gården ska förses med sociala ytor och lek miljöer och kunna samnyttjas av boende och verksamma i området. Gården regleras med gemensamhetsanläggning (g_1). 50 % av gården ska utformas med planterad yta (n_3) och 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm (n_2) för att möjliggöra för odling och plantering av mindre träd. På gården ska lekplats anordnas (n_4) och komplementbyggnad får byggas. Gården får inte användas för parkering, parkeringsgarage ska dock finnas under gårdsbjälklaget (n_7).

Öster om byggrätten ligger vattenledningar som kommer att bli kvar i befintligt läge i u-område (u_1). Inom u-området får inga byggnader uppföras som kan hindra åtkomsten av ledningen. Detaljplanen föreslår att markytan nyttjas till angöringsyta och entréplats för hela Gårdsåkra för att minska trafiken in i området och samtidigt skapa en välkomnande entré till området. Entréplatsen får inte användas för

permanent parkering, däremot som angöringsyta för bilar och transporter samt för korttidsparkering (n_9). Minst fem träd ska finnas vid entréplatsen (n_9).



Figur 5. Visualisering från öster av föreslagen bebyggelse och angöringsplats med gemensam gård i bakgrunden.

Syftet med bestämmelser om utformning, utförande och markens anordnande är att säkerställa en god kvalitet och uppnå attraktiv och hållbar gestaltad livsmiljö.

TRAFIK

Den befintliga infarten till Gårdsåkra ska fortsatt utgöra infart till området. Landskapsgruppen har genomfört en mobilitets- och parkeringsutredning (20-12-18) som visar förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder både inom och i anslutning till planområdet. Förslagen fokuserar på oskyddade trafikanter och skolbarnens vägar till och från skolan, varav några åtgärder berör eller ligger i direkt anslutning till denna detaljplan. Där gående och cyklister behöver korsa körbanan mot skola/förskola föreslås förhöjda passager för att ta ner hastigheterna och tydliggöra passagera.

Närmast Trollenäsvägen föreslås gång- och cykelbanan förlängas mot befintlig gång- och cykelväg utmed Trollenäsvägen i stället för att mynna ut i körbanan, se orange markering i figur 6 nedan.

Vid passagen som leder mot förskolegården behöver befintliga buskar röjas undan för att öka sikten. Eftersom detaljplanen föreslår att en ny parkeringsyta ska anläggas norr om infarten kommer buskar och skymmande vegetation att röjas vid ett genomförande av detaljplanen.

Utöver Landskapsgruppens förslag på åtgärder adderas en ny gångbana till infartens södra sida (n_6) – *gångbana ska finnas*, se orangea streckad linje längs med infartsvägen i figur 6. Gångstråket i södra delen av planområdet, mellan busshållplatsen på Trollenäsvägen och skolan förstärks med en gångväg, se streckad linje i sydöstra delen av planområdet i figur 6.

Åtgärder som fordras utanför planområdet avtalas i exploateringsavtalet.



Figur 6 Bild från mobilitets- och parkeringsutredningen visar befintliga gångstråk i grönt. Orangea streck är trafiksäkerhetshöjande åtgärder på gång- och cykelnätet inom eller i direkt anslutning till planområdet. Röda streck anger gång- och cykel i blandtrafik.

Parkering

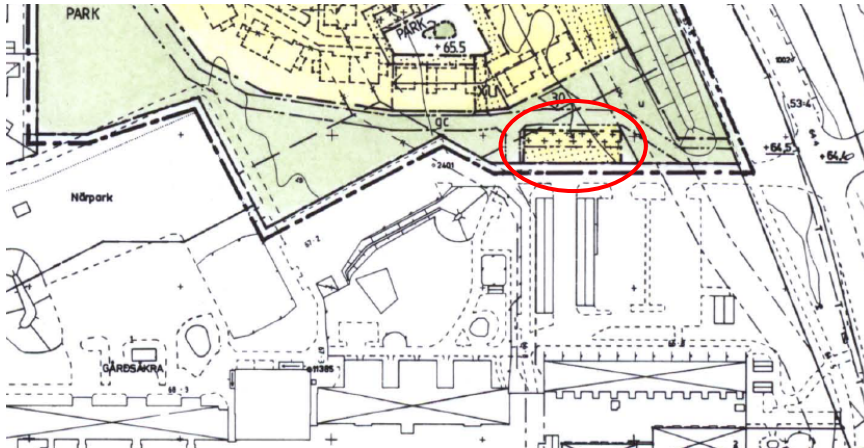
Då planförslaget tar en parkeringsplats i anspråk behöver detaljplanen säkra parkeringsbehovet för både befintliga boende, verksamma och för de som ska hämta och lämna på skola och förskola, samt för tillkommande boende och verksamma inom området, i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Planen möjliggör en ökning från 181 till 206 platser i Gårdsåkra som helhet och från 78 till 103 i nu aktuellt planområde.

Av dessa 103 platser möjliggörs 87 platser i parkeringsgarage och 16 platser norr om infartsvägen. Utöver detta möjliggörs angöring och korttidsparkering på angöringsplatsen direkt öster om bebyggelsen.

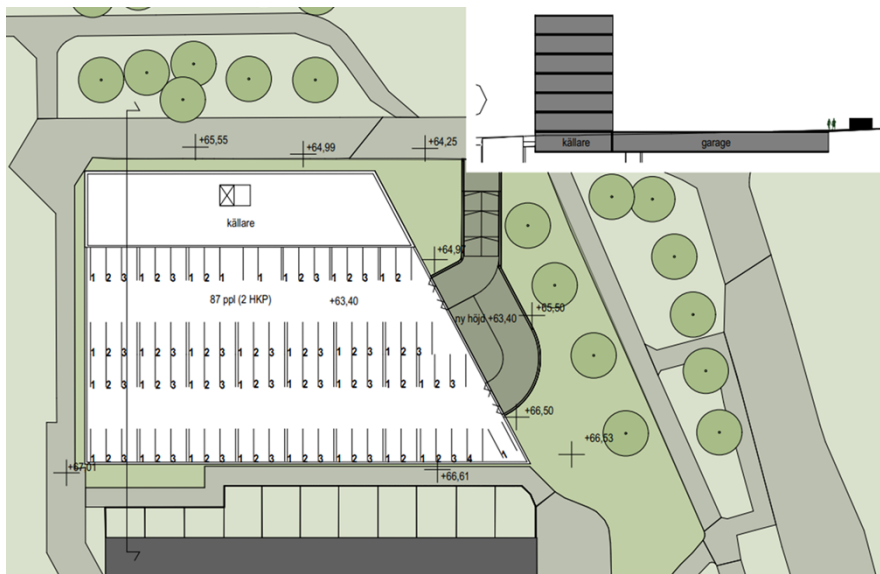
Enligt parkeringsnormen krävs minst 143 parkeringsplatser inom Gårdsåkra som helhet för att tillgodose behovet för både befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter såsom skola, förskola och centrumverksamhet. För att säkra dessa kräver planbestämmelse att gården ska underbyggas med parkering om minst 40 platser under mark. Härutöver finns under gård möjlighet till ytterligare 47 platser. Samtliga platser delas med befintliga Gårdsåkra i en gemensamhetsanläggning.

Ytan för parkering norr om infarten är detaljplanelagd för parkeringsändamål men är inte genomförd, se figur 7 nedan. Idag är marken en gräsyta med buskar och ägs av kommunen. Markytan inkluderas i aktuell detaljplan och regleras som prickmark för att möjliggöra parkering till förmån för befintliga och tillkommande boende och verksamma i Gårdsåkra.



Figur 7
Detaljplanlagd
parkeringsyta som inte
är genomförd inom röd
markering. Detaljplan
för bostadsområde norr
om Gårdsåkra från
1988

Parkeringsgarage (P) ska ske i helt eller delvis nedgrävt garage under den nya bostadsgården med infart från angöringsplatsen i öster. Fullt utbyggt parkeringsgarage möjliggör 87 parkeringsplatser varav två platser avsedda för rörelsehindrade. På angöringsplatsen i öster tillåts inga permanenta parkeringar utan platsen är tänkt att fungera för korttidsparkering för hämtning och lämning, angöring för sopbil, transporter med mera.



Figur 8 Skiss över
möjlig planlösning för
parkeringsgarage
under den gemensamma
gården. Garaget
rymmer 87
parkeringsplatser.

Parkeringsgaraget regleras till att minst rymma 40 parkeringsplatser (b_1) - Gård ska underbyggas med parkering om minst 40 parkeringsplatser. Härutöver finns möjlighet till ytterligare 47 platser, totalt 87 platser. Samtliga platser delas med befintliga Gårdsåkra i en gemensamhetsanläggning.

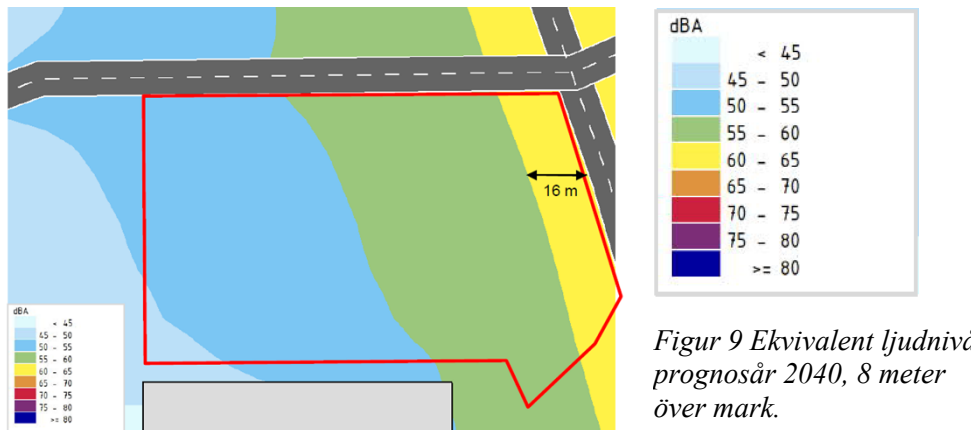
Angöring för rörelsehindrade till bostadshuset kan ske i parkeringsgaraget som förses med hiss.

Angöring för räddningstjänst kan ordnas vid den nya parkeringen norr om infarten.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Tyréns AB har på uppdrag av Eslövs Bostads AB utfört en trafikbullerutredning till detaljplan i Gårdsåkra, Eslöv. Fastigheten påverkas framför allt av vägtrafikbuller från Trollenäsvägen.

Utredningen visar att planområdet uppfyller grundriktvärdet Leq 60 dBA i trafikbullerförordningen 16 meter från väggkant och vidare västerut. Detta gäller oavsett antal våningar på planerade byggnader. Planlösningen kan utifrån detta planeras valfritt ur bullersynpunkt.



Då byggrätten kommer ligga mer än 16 meter från Trollenäsvägen behöver bostädernas utformning inte anpassas för att klara riktvärden för buller.

Det är möjligt att uppfylla riktvärdena Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA på en gemensam uteplats på delar av planområdet utan att vidta några skyddsåtgärder. Om minst en gemensam uteplats uppfyller gällande riktvärden kan individuella uteplatser/balkonger planeras utan hänsyn till gällande riktvärden.

NATUR

Natur, park och rekreation

Detaljplanen säkerställer att minst 50 % av den nya bostadsgården ska utföras planterad (n_3) och 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm (n_2) för att möjliggöra plantering av mindre träd. På gården ska lekplats anordnas (n_4). Detaljplanen reglerar att träd ska finnas vid angoringsplatsen samt vid parkeringsplatsen i norr.

Norr om infarten finns en detaljplanelagd parkeringsyta som i dag utgörs av gräs och buskar. Denna yta tas i anspråk för markparkering.

Biotopskyddad mark

Den biotopskyddade allén längs med Trollenäsvägen kommer att förbli opåverkad av planförslaget.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget har analyserats 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 asfalterade parkering bebyggs för bostäder med planterbar *gård* (*b₃ - planterbart bjälklag*) och med lektytor för barn samt sitt- och umgängesplatser ger det största tillskottet av ekosystemtjänster. Men även åtgärder som möjliggör för odling ger poäng såsom möjlighet till växthus samt plantering av träd och buskar som ger frukt, bär och nötter. Det sistnämnda är dock åtgärder som enbart är en vision och kommunen kan inte reglera dem i tvingande bestämmelser.

Befintliga buskage på parkeringsytan kan utgöra livsmiljöer för småfåglar och insekter. Buskagen kommer att försvinna vid exploateringen och ersättas med nya planeringar. Detaljplanen reglerar att minst hälften av gårdsytan ska planteras, se ovan under rubrik Natur.

Trädallén längs med Trollenäsvägen är en vidsträckt grön korridor som detaljplanen inte påverkar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill och dricksvatten

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt spill- och dricksvattennät.

Tyréns har utfört en dagvattenutredning (211223) som ger förslag på hur dagvattnet kan hanteras.

Efter utredningens färdigställande har planförslaget ändrats, dagvatten- och skyfallshanteringen bör därför fördjupas innan planens granskningsskede.

Utdrag från dagvatten- och skyfallsutredning som är vägledande:

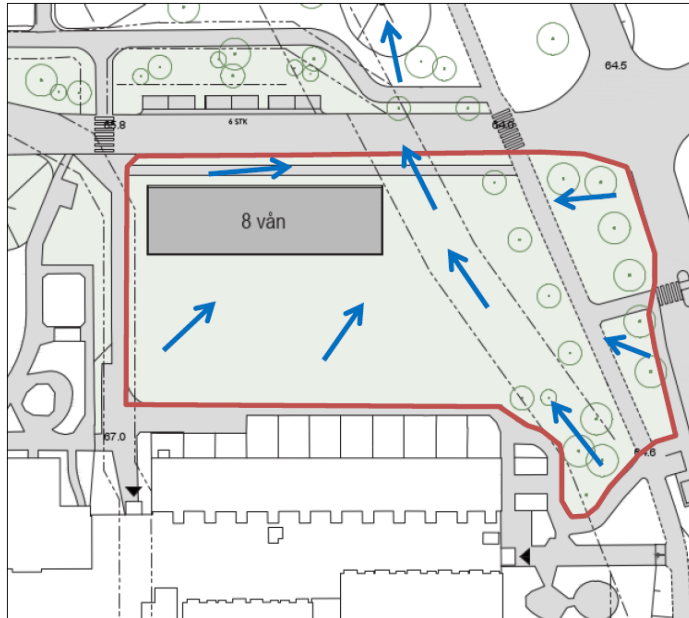
”Dagvattnet inom planområdet föreslås ledas till och fördröjas i nedsänkta översvämningssytor och täta makadammagasin. Från dessa ytor/diken leds vattnet, via flödesreglerande utflöden, via ledning till det kommunala dagvattennätet. Utflödet från magasinerna regleras så att det inte överstiger flödet som avrinner från området i dagsläget vid ett 10-årsregn.

Dagvatten från tak och grönytor föreslås ledas via trög avledning (till exempel svackdiken och infiltrationsytor) till nedsänkta översvämningssytor där det kan fördröjas. Däremot dagvatten som avrinner från asfaltytor och parkeringsplatser bör fördröjas i täta magasin, till exempel täta makadamdiken, eftersom området ligger vid en dricksvattenförekomst (grundvattenförekomst). Detta för att förhindra att förorenat dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet. Allt dagvatten från asfaltytor och parkeringsytor bör dessutom passera oljeavskiljare innan det ansluts till befintliga dagvattennät.

Eftersom området idag består av till största delen parkering, och i framtiden kommer bestå av en större andel grönyta, blir det en relativt liten magasinvolym som behövs. Totalt krävs 10 m³ fördröjningsvolym vid ett 20-årsregn. Denna dagvattenvolym kan till exempel fördröjas i en nedsänkt översvämningssyta med djupet 0,5 meter, arean 60 kvadratmeter och släntlutningen 1:6.

Översvämningssytan töms via en ledning med strypt utlopp i botten av ytan, som ansluts till befintliga dagvattennät (Tyréns, 211223).”

Dagvattenhantering regleras genom generell bestämmelse som gäller för hela planområdet – *Dagvatten ska avledas till allmän plats.*



Figur 10. Princip för dagvattenhantering. Föreslagna rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Förelaget är baserat på en tidig skiss av byggrätten och förelaget har bearbetats efter utredningens färdigställande.

(Tyréns, 211223).

Energiförsörjning

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät.

Avfallshantering

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för och beslutar system för avfall och källsortering, det regleras inte i detaljplanen. Kraven på tillgänglighet ska efterföljas. Angöring för sopbil kan ske via angöringsplatsen i öst.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Bullerskyddsåtgärder

Byggrätten placeras i förhållande till Trollenäsvägen på ett sådant sätt att inga bullerskyddande åtgärder behöver vidtas.

Markföroreningar

Marken påvisar inga föroreningar och detaljplanen reglerar därför inga åtgärder kopplade till markföroreningar.

SOCIALA ASPEKTER

Gårdsåkra har under en tid uppfattats som en något bortglömd del av Eslöv.

Mycket satsningar gjordes vid byggnationen men lite har hänt sedan dess.

Detaljplanen ämnar stärka den sociala hållbarheten genom att öka de gemensamma sociala ytorna och försköna närmiljön för de boende med utökad vegetation och planteringar.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Planområdet består idag till större delen av en parkering. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor i stället för att vara uppställningsplats för bilar.

I närheten av planområdet finns många gröna ytor och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter inom närområdet och mellan stadsdelarna.

Barnkonventionen

Planområdet ligger längs ett stråk för barn som ska ta sig till och från skolan. Gång- och cykelstråk samt busshållplats är inom planområdets direkta närhet varför det är viktigt att detaljplanen slår vakt om säkra skolvägar.

Trafiksäkerheten är framför allt viktig att beakta i förhållande till biltrafiken kopplad till hämtning och lämning på förskola/skola. Backande fordon nära stråk där barn rör sig ska undvikas i största möjliga mån.

Inom planområdet skapas nya ytor som ger barn utökade möjligheter till närlek för både nya och befintliga boenden i Gårdsåkra.

Detaljplanen pekar även på ytor där det finns möjlighet för äldre barn att umgås.

PLANBESTÄMMELSER

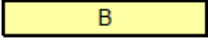
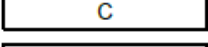
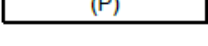
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och egenskapsgräns

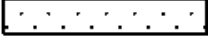
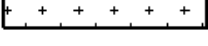

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder.
	Centrum.
	Parkering. Endast under gårdsbjälklag.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1	Största bruttoarea (BTA) ovan mark inom användningsområdet är 3 700 kvadratmeter varav högst 3 500 för bostadsändamål exklusive parkering för motorfordon och cyklar. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p_1	Byggnad ska placeras högst 1 meter från östra användningsgränsen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-------	---

Utformning

f_1	Särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåningar, takfot och den diagonalt skumad östra fasaden, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_2	Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från norr och från gård, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_3	Loftgång får endast uppföras mot gården i söder, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_4	Minst en huvudentré ska finnas i norr, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_5	Balkong får kraga ut över prickmark med ett minsta mått om 3,7 meter mellan mark och balkong, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_6	Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1	Gård ska underbyggas med parkering om minst 40 platser, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b_2	I entréplan ska fritt mått till ovanliggande bjälklag vara minst 3,5 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b_3	Tak till parkeringsgarage ska utföras som planterbart bjälklag, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dagvatten ska avledas till allmän plats, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Parkering ska placeras helt eller delvis under mark, 4 kap. 10 §
n ₂	Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm, 4 kap. 10 §
n ₃	Gård ska utformas med minst 50% planterad yta, 4 kap. 10 §
n ₄	Lekplats ska anordnas på gård, 4 kap. 10 §
n ₅	Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen, 4 kap. 10 §
n ₆	Gångbana ska finnas, 4 kap. 10 §
n ₇	Gårdsytan får inte användas för parkering. Parkeringsgarage får finnas under gårdsbjälklag, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
n ₈	Marken får inte användas för parkering med undantag för angöring och korttidsparkering, 4 kap. 10 §
n ₉	Minst 5 träd ska finnas, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

m ₁	Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
----------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska, 4 kap. 6 §
----------------	--

Gemensamhetsanläggning

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

Upplysningar

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

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 istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 60 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55dBA 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 4800 kvadratmeter stort och ligger inom Gårdsåkra 2 som ägs av Eslövs bostads ab och Eslöv 53:1, som ägs av kommunen.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 1978. För del av området gäller detaljplan från 1988 (se kommande rubrik gällande detaljplan).

Planområdet ligger inom fastigheterna Gårdsåkra 2 och ESLÖV 53:1 och gränsar till fastigheten ESLÖV 53:4 som är kommunens gatufastighet.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Fastigheten Gårdsåkra 2 inrymmer idag 122 lägenheter, en förskola och en grundskola. De ligger alla i lameller mot en central gata som är inglasad gata och länkar samman byggnadskropparna. Byggnaderna är 2 och 2,5 våningar höga och sammanlagt är byggnaden nästan 400 meter lång.

Runt byggnaden har bostäderna privata uteplatser mot söder och i norr har förskolan och skolan sina gårdar. Längst ut i öst och väst finns gemensamma parkeringsplatser. Skolan har parkeringsplatser längs infartsgatan i nordost.

Runt fastigheten löper flera gång- och cykelstråk i grönområden med träd, buskar och stora gräsytor. Vägarna är förortsmässiga och rymmer stora ytor. Planområdet gränsar till ett småhusområde i norr, förskolegård i väster, vårdcentral i en låg byggnad öster om Trollenäsvägen.

Själva planområdet ligger på parkeringsplatsen i nordöstra delen av Gårdsåkra 2. Den är idag asfalterad och på en del av parkeringsplatsen finns två låga garagelängor.

Hela bebyggelsen på Gårdsåkra 2 har en säregen karaktär och är tydligt utformat som en helhet där alla funktioner samverkar, samsas och delar ytor.

Gårdsåkra är uppbyggt längs två byggnadskroppar med mellanliggande överglasat gårdsutrymme. Projektet är överraskande, över 400 meter, långt. Längden är nedbruten i ett antal sidförskjutningar av byggvolymerna så att det egentligen aldrig upplevs i sin fulla längd, utom möjligtvis från gräsytan på södra sidan området.

Arkitekturen kan upplevas relativt ordinär med en tonvikt lagd på ett rationellt byggande i modulsystem. Det är inte detta som gör området speciellt, även om området, och dess arkitekt, även i detta avseende kan betraktas som en föregångare. Det är i stället de integrerande aspekterna med mångfunktionella ytor och sam användning av ytor som utmärker området. Både ute och inne.



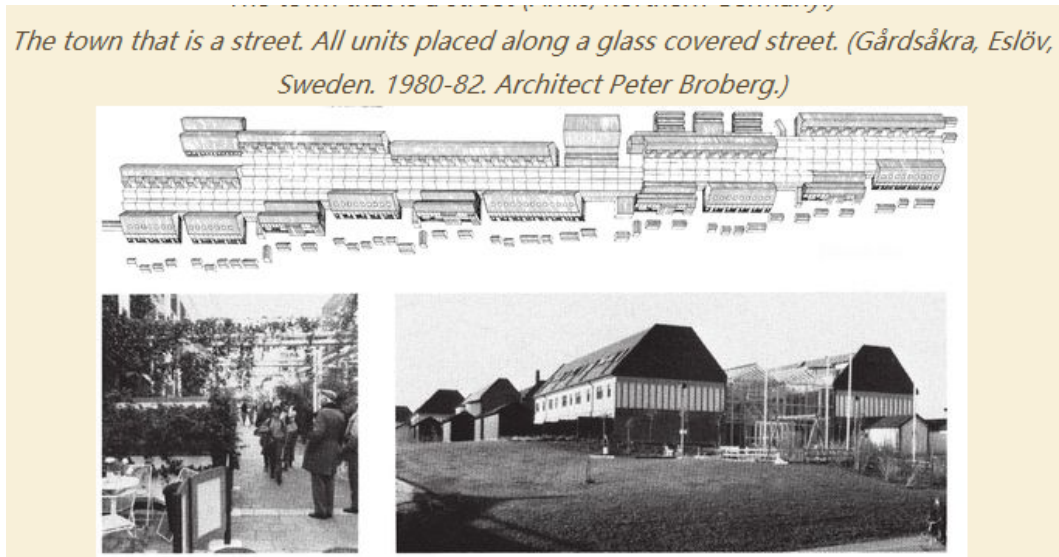
Figur 12. Inre loftgång i den befintliga byggnaden.



Figur 13. Platsbildning med bänk och tropisk växtlighet.

Området ligger som en kil in i, en i övrigt homogen villabebyggelse och utgör i förhållande till villabebyggelsen, ett tydligt avgränsat område. Bebyggelsen integrerar många olika användningar, delvis på samma ytor. Att på så relativt små ytor kunna hantera bostäder, skolor, förskolor, parkering, handel, och andra aktiviteter är en speciellt och mycket rationell kvalitet. Boende, elever, besökare, idrottande, föräldrar och parkerande använder många ytor gemensamt. Speciellt är också den långa överglasade gård som byggnaderna inåt riktat sig mot, också den gemensam. Omedelbart norr om byggvolymerna ligger skolgårdar, lekplatser och fotbollsplaner och trädgårdsanläggningar/parkytor samt trafikmatning. Omedelbart

söder om byggnaderna ligger en sammanhängande gräsmatta längs hela byggkroppen, kanske underutnyttjad. I området bor ca 250 personer och ett lågstadium och en förskola ryms på en yta som är mindre än 16 intilliggande villatomter. Planrätt för handel är inskriven i gällande plan men används till annat. Med ökat befolkningsunderlag skulle underlag för en butik eventuellt finnas.



Figur 11. Utdrag från boken *Life between buildings* av Jan Gehl.

Jan Gehl tar i sin bok *Life between buildings* upp byggnaden som ett intressant exempel på modern bebyggelse som påminner om en gammal köpmansgatan där blandade funktioner och människor möts.

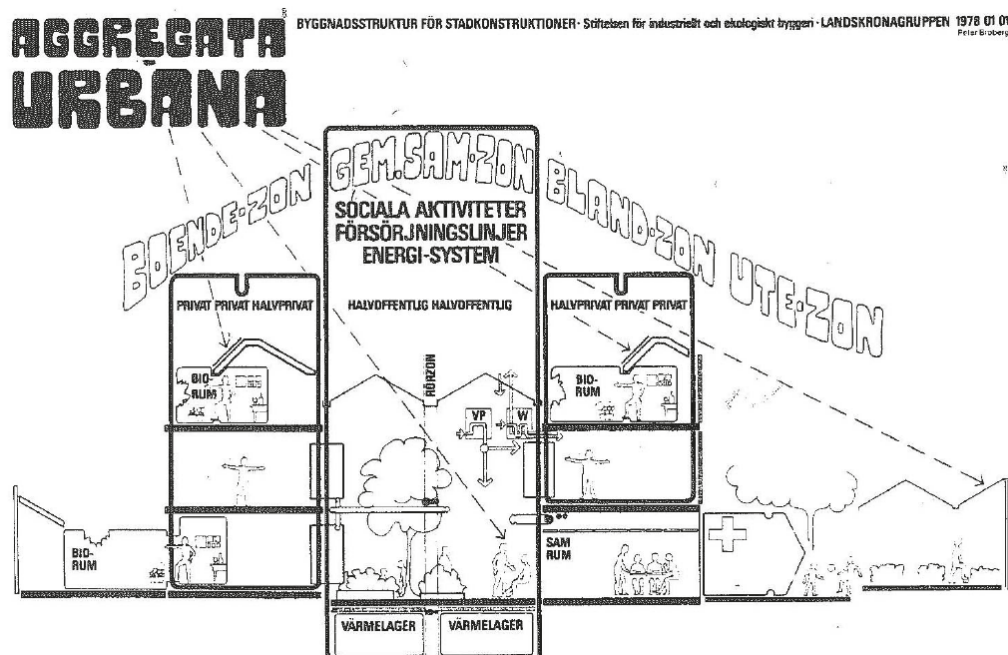
Historik

Gårdsåkras tillblivelse och fysiska form tillskrivs framför allt Peter Broberg, föregångare i många nytänkande projekt i Skåne, så även i Eslöv och Gårdsåkra. Byggnaderna på Gårdsåkra 2 byggdes i början av 80-talet och startade med tio huvudprinciper:

- Marksnål bebyggelse
- Blandning av bostadsformer
- Integrerad med verksamheter
- En integration av grönrums
- Kvalitativa gemensamhetsytor
- Småskalig varierad bebyggelseform
- Låg energiförbrukning
- Stomsystem med generell användbarhet
- Frilagda försörjningssystem
- Flexibla och varierade apteringssystem

Byggnationen genomfördes med totalentreprenad och flera principiella ställningstaganden för projektet rationaliserades bort. De planerade butikslokalerna i den norra längan utgick och ersattes med bostäder, av projektekonomiska skäl. Vissa förändringar gjordes också av brandtekniska skäl, med mindre dagsljusintag som följd. De frilagda rörinstallationerna utfördes inte enligt de inledande estetiska intentionerna. (Tyréns, 220711).

Marken har genom EBO varit i kommunens ägo sedan det byggdes och lite har förändrats sedan invigningen i början av 80-talet.



Figur 34 Principskiss för projektet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

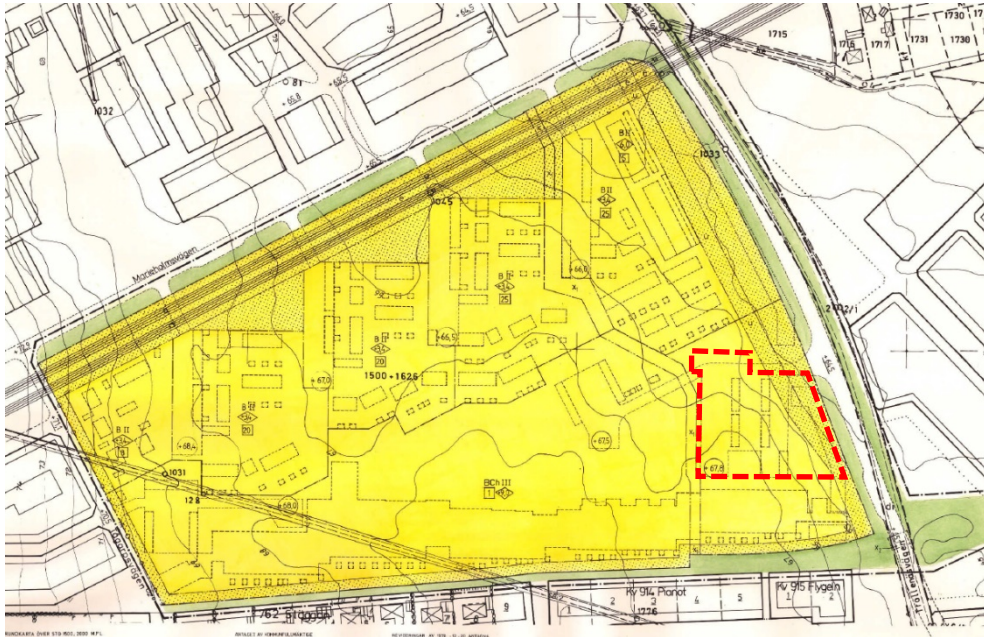
Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan som antogs 28 maj 2018 är planområdet stadsbygd med blandad täthet och funktioner. Planområdet är en del av det område som pekas ut som förtätningsområde med 600 nya bostäder fram till 2035. Förtätning ska ske i lämpliga lägen och 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.

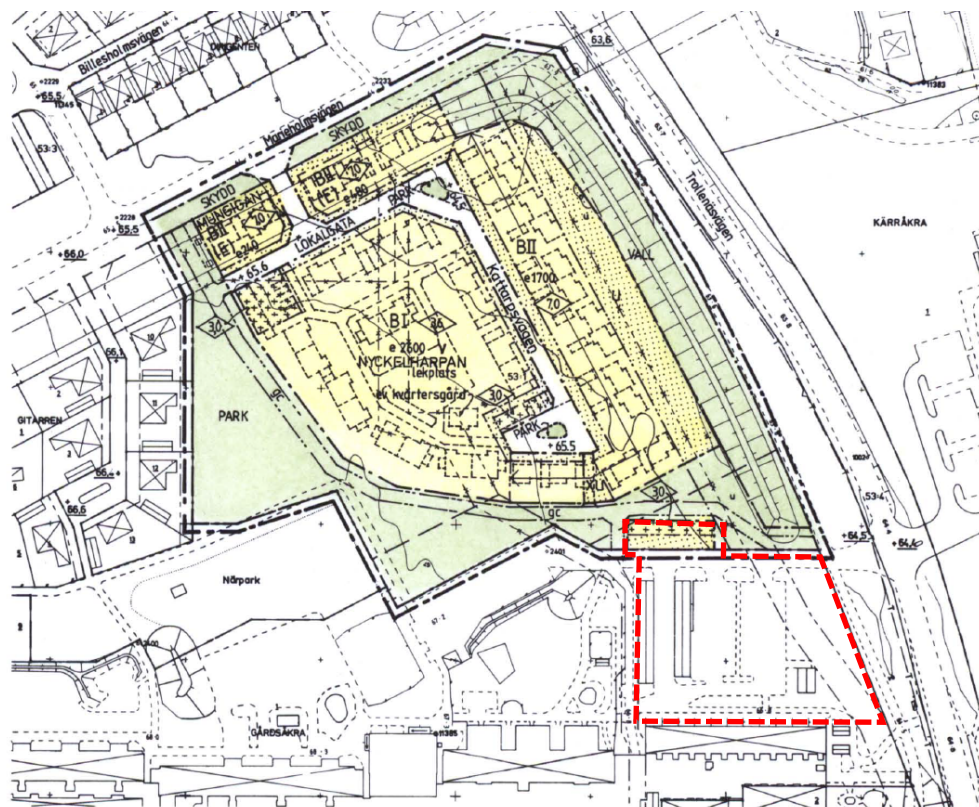
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är S 187 - *Förslag till ändring av stadsplan för del av Fridasroområdet, Eslövs kommun, Malmöhus län* som antogs 1978. Planområdet sträcker sig till Mariedalsvägen och inkluderar även småhusbebyggelsen norr om Gårdsåkra.

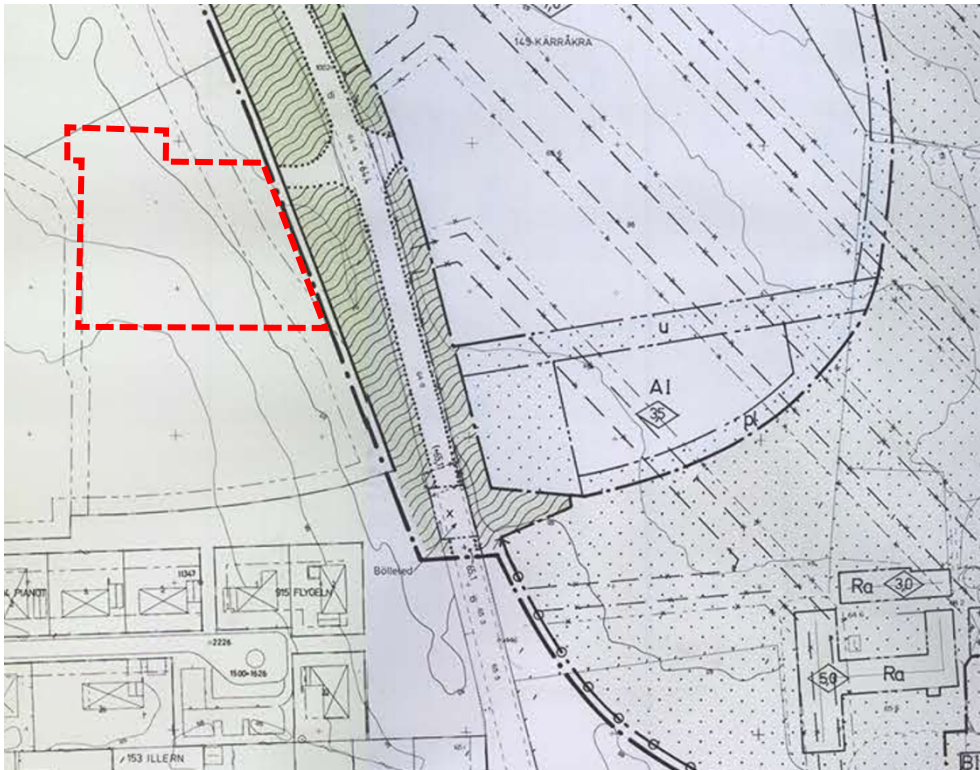
Planen togs fram av Stiftelsen för industriellt och ekologiskt byggeri Landskronagruppen, som även ritade byggnaderna. Den anger *B-bostäder* och *centrumbebyggelse* på planområdet. Byggrätten är 9 meter i byggnadshöjd. Längs Trollenäsvägen finns prickmark – får inte bebyggas och planområdet påverkas också av ett x-område, mark tillgänglig för allmän gångtrafik och ett u-område, ledningsområde.



Figur 45 S 187 - Förslag till ändring av stadsplan för del av Fridasroområdet, Eslövs kommun, Malmöhus län. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Figur 56 Detaljplan för bostadsområde norr om Gårdsåkra från 1988. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Figur 67 Detaljplan för Fridasro, stg 86 med flera i Eslöv från 1981 i direkt anslutning till planområdet som är markerat med röd streckad linje.

Angränsande detaljplan i öster är detaljplan för Fridasro, stg 86 med flera i Eslöv från 1981 som anger park eller plantering närmast planområdet.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2019-12-17 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för del av Gårdsåkra 2. Med tillägget att underjordiskt garage på fastigheten ska prövas i planarbetet, samt att antalet nuvarande och nya parkeringsplatser då tas i beaktande.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Inom planområdet finns en trädrad längs med Trollenäsvägen som omfattas av biotopskydd.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Området Gårdsåkra är i kommunens kulturmiljöprogram utpekade som särskilt värdefullt bebyggelseområde i stadsdelen Fridasro.

I Eslövs kommuns kulturmiljökartan beskrivs bebyggelsen inom Gårdsåkra 2 följande (Utdrag gjort 2023-05-31):

”Gårdsåkra består av ett antal sammanbyggda byggnadskroppar i form av bostadshus, skola med mera med en gemensam inglasad innergård med växtlighet. Gårdsåkra uppfördes mellan 1981–1983 och ritades av arkitekt Peter Broberg efter förstudier av byggforskningsrådet.

Bebyggelsen har en mycket säregen karaktär, och sticker ut på platsen, omgiven av den mer småskaliga villa- och radhusbebyggelsen. Byggnadskomplexet utgör ett mycket välbevarat exempel på den experimentella arkitektur och de tankar inom arkitektur och samhällsbyggande som utvecklades under 1970- och 80-talet med fokus på energibesparing, blandade funktioner och sociala frågor. Området är närmast unikt i landet, och har så väl stora arkitektoniska som samhällshistoriska värden. Den välbevarade helhetsmiljön med sammankopplade byggnadskroppar, den inglasade gemensamma innergården med mötesplatser och grönska tillsammans med de blandade funktionerna utgör en mycket ovanlig och intressant miljö präglad av det sena 1970-talets och tidiga 80-talets idéer och de mer postmoderna arkitekturströmningar som växer fram.”

Särskilt värdefulla bebyggelseområden innebär att anläggningar, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden inte ska förvanskas enligt 8 kap 13 § 1, 2, 3 och 4 PBL.

EBO har låtit ta fram en antikvarisk bedömning av Gårdsåkra med anledning av planerade renoveringar (*Gårdsåkra Antikvarisk förstudie*, (Tyréns, 2022-07-11).

Gårdsåkra bedöms uppfylla kriterierna för en sådan särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i PBL 8 kap §13 och BBR 1:2213 genom att den särskilt väl tydliggör samhällsutvecklingen under 1980-talet. Projektet har varit uppmärksammat i sin samtid och tjänat som förebild.

Gårdsåkra präglas av en stark arkitektonisk idé och det kan sägas särskilt väl belysa 1970- och 80-talens experimentella byggande med fokus på energibesparing, blandade funktionsmönster och sociala frågor. Det finns få motsvarigheter i landet.

Identifierade värdebärande karaktärsdrag:

- Långsträckt planform
- Siluett och takformer
- Prefabricerade byggnadsdelar
- Bostads/institutionshus i samspel med uthus/ komplementbyggnader
- Material och färgsättning (ändringar har skett)
- Den inglasade gatan som gemensamt rum
- Gemensamma funktioner såsom tvättstugor, uppehållsytor, scen
- Välexponerade tekniska lösningar; synliga installationer
- Välbevarade byggnadselement såsom invändiga fasader, trappor, avgränsningar et cetera
- Väl anpassade tillägg; scen i västra delen.

Arkeologi/Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

Det finns en livsmedelsbutik ca 300 meter från planområdet. Och öster om Trolleäsvägen finns vårdcentral och ett rekreationsområde med fotbollsplaner, badhus och 4H-gård. Det finns flera F-6 skolor och förskolor i närområdet, de närmaste är Fridasroskolan och Fridebo förskola som ligger i Gårdsåkrabyggnaden.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är väl kopplat till det befintliga gång- och cykelnätet. Det finns ett flertal gång- och cykelväg som går i närheten av fastigheten Gårdsåkra 2, både i norra, södra och västra kanten. Via en tunnel under Trolleäsvägen leder de vidare mot Eslövs centrum.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser nära planområdet. En på Trolleäsvägen, precis intill planområdet. Där går linje 1 från Soltorget till Flygstaden. På Tågarpsvägen, knappt 400 meter västerut, finns en busshållplats där linje 3 går från Fridasro till Stinstorget.

Biltrafik

Trolleäsvägen är en viktig biltrafikled in mot Eslövs centrum, där den övergår till Östergatan. Trolleäsvägen trafikeras av ca 10 000 fordon/dag enligt mätning utförd 2017.

Parkering

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta för cirka 78 parkeringsplatser, där hälften är parkering i låga garagelängor. För fastigheten som helhet finns även parkeringsytor i väster, och vid vändplatsen till skolan.

NATUR

Natur, park och rekreation

Parkstråk norr om fastigheten Gårdsåkra 2. Del av grönområdet används idag som en del av skolgården.

Öster om planområdet och Trolleäsvägen ligger Karlsro rekreationsområde med fotbollsplaner, 4H-gård och badhus.

Biotopskyddad mark

Området berörs av biotopskydd avseende trädrad längs med Trolleäsvägen.

Topografi

Planområdet sluttar mot sydväst med en höjdskillnad på 3 meter. Högsta punkten är 64,0 meter över nollplanet i nordvästra delen av planområdet mot Trolleäsvägen. Lägsta punkten är 67,0 meter över nollplanet i planområdets sydvästra hörn mot den nordöstra entrén till byggnaden.

Geotekniska förhållanden

PQ Geoteknik och miljö AB har genomfört en geoteknisk utredning (2022-03-31). Utförda borrhningar visar på ytlig mulljord eller fyllning ner till ca 1,0 m, därefter naturligt lagrad fast sandjord eller sandmorän. Lokalt påträffas även fast lera eller

lermorän i borrhål 2. I ler- och framför allt sandmoränen förekommer sten och block.

Berg kan enligt SGU:s geologiska kartblad förväntas finnas på mellan 30–50 m djup och utgörs av siltsten, lersten, slamsten eller skiffer. Djup till bergöverkant och bergart är dock ej verifierat.

Undersökta naturliga jordlager har vanligtvis medelhög till hög relativ fasthet, enligt ”Plattgrundläggning”. I flertalet borrhull har relativt grunda stopp erhållits i stenig eller blockrik sandmorän.

Markföroreningar

PQ Geoteknik och miljö AB har genomfört en markteknisk utredning (2022-03-31).

Undersökningsresultaten avseende markföroreningar visar entydigt låga halter, klart <KM. Inga särskilda föroreningar har heller kunnat förväntas då endast jordbruk varit föremål för verksamhet inom området innan parkeringsyta med tillhörande flerbilsgarage uppfördes.

Markradon

Den uppmätta markradonhalten är 3,2 och 16,8 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

VA och dagvatten

VA Syd är huvudman för VA och planområdet kan anslutas till dagvattennätet. VA Syd har idag tre huvudledningar för dag-, spill- och dricksvatten som går i u-området i planområdets nordöstra hörn.

Planområdet är i dagsläget anslutet till det befintliga dagvattennätet som går genom området. Detta leder dagvattnet till vattendraget Långgropen, som sedan mynnar ut i Saxån. Även ytlig avrinning på markytan leder dagvattnet dit. I samband med planerad bebyggelse förutsätts att dagvatten fortsatt avleds till ledningsnätet och därmed till samma recipient som i dagsläget.

Det befintliga dagvattennätet i området är enligt VA SYD dimensionerat för att ta emot ett 10-årsregn från området idag. Därför har maximalt utsläppsflöde satts till 60 l/s, vilket är flödet vid ett 10-årsregn från området idag.

Skyfall

Tyréns skyfallskartering (Tyréns, 2021-12-23) visar att vattenmassor vid skyfall blir stående i planområdets sydöstra del och rinner norrut längs med gång- och cykelbanan.

Vid en nederbörd på 30 mm (vilket motsvarar ett 100-årsregn med varaktigheten

10 minuter utan klimatfaktor) ansamlas vattnet enligt figur 18 nedan. Dagvatten rinner in söderifrån och ansamlas i sydöstra hörnet av området, men rinner sedan igenom området norrut.



Figur 78 Ansamling av vatten vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet i dagsläget. I sydöstra hörnet ansamlas dagvatten, som sedan rinner norrut ut ur området (Scalgo Live, 2021).

Höjdsättningen av planområdet är viktig för att minimera risken att instängt vatten samlas i området. I dagsläget rinner det in dagvatten i sydöstra hörnet av planområdet, se figur 18. Höjdsättningen av marken inom planområdet måste utföras så att detta vatten kan rinna genom planområdet även i framtiden, annars kan problem uppstå på andra ställen vid skyfall, och således förvärra situationen där (Tyréns, 2021-12-23).

Fjärrvärme och el

Gårdsåkra uppfördes i samband med ett forskningsprojekt som bland annat syftade till att skapa energieffektiv bostadsbebyggelse. Energibesparingen beräknades bli 80%-ig jämfört med en motsvarande traditionell bebyggelse. Detta skulle uppnås bland annat genom funktionsintegration, förtätning, superisolering, glasgata som solfångare, luftvärmväxlare och värmepump på frånluft och avloppsvatten. Därutöver studerades värmelagring, taksolfångare och vindmölla men dessa ansågs vid tillfället olönsamma. Glastaket skulle bidra till uppvärmning genom solinstrålning och solfångare skulle placeras på taket.

Kraftringen ansvarar för fjärrvärmeledningar och el i närområdet. De har ledningar som går i utkanten av parkeringsplatsen och genom skolgården.

Fiber och tele

Skanova har en fiberkabel som ligger i u-området i planområdets nordöstra hörn.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Tillväxtavdelningen 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

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

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 någon betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Utdrag ut dagvatten och skyfallsutredning: ”Saxån bedöms i dagsläget ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta på grund av bland annat övergödning och utsläpp av miljöfarliga ämnen. Men eftersom planområdet idag består mestadels av parkeringsyta, och i framtiden planeras bestå till en större del av grönyta, så bedöms inte planerad bebyggelse påverka MKN i recipienten negativt.

Planområdet ligger inom grundvattenmagasinet Eslöv-Flyinge (id: SE618518-134721), som är en sedimentär bergförekomst. Det ligger även inom skyddat område för dricksvattenförekomster i grundvatten enligt direktiv 2000/60/EG artikel 7) (VISS, Eslöv-Flyinge, 2021).”

DAGVATTEN

För att fördröja ett inkommande 20-årsregn behövs cirka 10 m³ magasinvolym. Denna volym föreslås fördröjas i nedsänkta översvämningssytor och/eller makadamdike, för att sedan anslutas till befintlig dagvattenledning via en strypt ledning.

Grundvattenytans nivå och markens infiltrationsförmåga i området bör mätas för att undersöka möjligheterna till infiltration i dagvattenåtgärderna. Detta kan påverka fördröjningsvolymen och därmed utformningen av anläggningarna. Dessutom bör undersökning av eventuella markföroreningar göras för att kunna bedöma risker för spridning av föroreningar till grundvatten om infiltration i reningsanläggningarna är aktuellt.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Skyfallsvattnet föreslås ledas till diket som går väster om Trollenäsvägen, på samma sätt som idag.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Marken som tas i anspråk för bostäder är till största del hårdgjord. Stora delar av planområdet har idag låga biologiska värden. Grönområdena i anslutning till planområdet kommer till största del bevaras. Kommunen menar därför att naturvärden ej kommer till skada på ett påtagligt sätt. Uppvuxen vegetation och stråk som binder ihop gröna miljöer bevaras i så hög grad som möjligt. Gårdsmiljön med planterbar yta kommer att utgöra nya livsmiljöer för djur och växter.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

I anslutning till detaljplanen finns del av trädrad längs med Trollnäs vägen som är biotopskyddad. Trädraden ligger strax utanför planområdet och inte påverkas.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning har genomförts med syftet att översiktligt kontrollera områdets lämplighet för planerade byggnationer, med avseende på geoteknik och markmiljö. Resultaten av undersökningen visar generellt på goda förutsättningar för nya byggnationer inom undersökt område. Grundläggning kan lämpligen utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning samt vid eventuell källarkonstruktion bör endast tillfällig grundvattensänkning erfordras. Anläggning av hårdgjorda ytor inom undersökningsområdet bedöms kunna göras direkt på befintlig jord efter avbaning av matjord.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning vilket säkerställs med skyddsbestämmelse (*m₁*).

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet har inga kända markföroreningar.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Att förtäta med bostäder på redan i anspråkstagen mark i Eslövs tätort är god markhushållning. På så vis kan natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas. Utbyggnaden innebär att en del mark som idag är natur/parkområde i stället blir parkeringsplatser.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras. En asfalterad parkeringsplats med låga garagelängor ersätts av bostadsbebyggelse med gemensam gård med underliggande parkeringsgarage.

Hänsyn har tagits till den befintliga struktur och säregna byggnad som finns på fastigheten idag genom bebyggelsens placering, utformning och bestämmelse om gemensamma funktioner.

ARKEOLOGI

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

SOLFÖRHÅLLANDEN

De nya husen byggs norr om de befintliga bostäderna och kommer därför ge minimal skuggpåverkan. De befintliga bostäderna har bara direkt dagsljus från norr, eftersom de södra fönstren vetter mot den inglasade gatan. Det är därför av största vikt att bostäderna söder om tillkommande bebyggelse inte påverkas negativt med avseende på dagsljus.

TRAFIK

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att öka antalet fordonsrörelser kring infarten till Gårdsåkra. Med anledning av närheten till skola och förskola är det därför viktigt att trafikmiljön tas i beaktande vid planeringen av den nya exploateringen. Det är troligt att många av förskolebarnens föräldrar hämtar och lämnar sina barn med bil vid ungefär samma tidpunkter som boende lämnar Gårdsåkra för arbete, via infarten i öster.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga ledningar inom planområdet kommer att kunna ligga kvar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Tyréns AB har på uppdrag av Eslövs Bostads AB utfört en trafikbullerutredning till detaljplan i Gårdsåkra, Eslöv (2021-10-19). Fastigheten påverkas framför allt av vägtrafikbuller från Trollenäsvägen.

Utredningen visar att planområdet uppfyller grundriktvärdet Leq 60 dBA i trafikbullerförordningen 16 meter från väggkant och vidare västerut. Detta gäller oavsett antal våningar på planerade byggnader. Planlösningen kan utifrån detta planeras valfritt ur bullersynpunkt.

Om byggrättsgräns förläggs inom 16 meter från Trollenäsvägen så kommer särskilda planbestämmelser om att planera bostäderna genomgående med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA att behöva tillämpas.

Det är möjligt att uppfylla riktvärdena Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA på en gemensam uteplats på delar av planområdet utan att vidta några skyddsåtgärder. Om minst en gemensam uteplats uppfyller gällande riktvärden kan individuella uteplatser/balkonger planeras utan hänsyn till gällande riktvärden.

Farligt gods

Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att en homogen baksida förtätas med nya bostäder. Marken används mer effektivt och samtidigt bildas en mer välkomnande, tydlig och trafiksäker entré till hela området. Ett tillskott av nya bostäder ger också möjlighet att komplettera de befintliga bostäderna i typ och storlek för att ge bättre förutsättningar för en blandning i stadsdelen.

Tillgång till rekreativ miljö

I närheten av planområdet finns god tillgång till grönområden och rekreation.

Befolkning och service

En utbyggnad av planen innebär ett tillskott av ca 35 bostäder. Det ger ökat befolkningsunderlag för de funktioner som redan finns i närområdet, som livsmedelsbutik och vårdcentral.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget har analyserats med hjälp av kommunens barnchecklista. Detaljplanen innehåller en infartsgata till Fridaroskolan och Fridebo förskola och planen avser förbättra skolbarns säkerhet i trafiken.

En ny gemensam gård ger mer tillgänglig utomhusyta för de boende, både nya och befintliga barn.

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.

Säkerhet och trygghet

Vid ett genomförande av detaljplanen förbättras trafiksäkerheten framför allt för barn och unga. Planförslaget möjliggör även för fler boende i området och därmed en större dygnet-runt befolkning vilket bidrar till en ökad upplevd trygghet i

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för del av Gårdsåkra 2 vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan för planområdet.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum detaljplanen får 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

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Tillståndsprövning och dispenser

Detaljplanen erfordrar inga tillståndsprövningar eller dispenser.

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. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Sökande är beställare och ekonomiskt ansvarig för samtliga framtagna utredningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Eslövs kommun och EBO, vilket är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningar, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas för att bilda fler fastigheter inom planområdet. Vid avstyckning av kvartersmark kan det bli aktuellt att bilda servitut eller inrätta gemensamhetsanläggning för att säkra den nya fastighetens rätt till utfart med mera. Detaljplanen är generell och fastighetsrättsliga konsekvenser vid avstyckning är ej studerat. Avstyckning prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering och marköverföring kommer ske där mark som tidigare har varit kommunal fastighet överförs till enskild fastighet vid ytan för parkering på allmän plats till kvarteretsmark. Överlåtelse av marken kräver fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Där gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt inläggningslagen. (1973:1149). Planområdet utgör idag i huvudsak en del av Gårdsåkra 2. Vid en eventuell avstyckning av planområdet eller delar därav avses gemensamhetsanläggningar kunna inrättas, för att säkra gemensamt ansvar och rådighet med hela nuvarande Gårdsåkra 2. Anläggningarna avser tillfart och förgård, gemensam (träd)gård ovan bjälklag samt parkering ovan mark och under bjälklag. Dessa ytor är i plankartan markerade med (g/).

Ledningsåtgärder

Eventuella ledningsåtgärder initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Hilda Hallén
Planarkitekt
Radar arkitektur

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Emelie Edström
Planarkitekt
Radar arkitektur

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Gårdsåkra 2 i Eslövs kommun och Skåne län (dnr 2019.0551)

Version 5 - 2018-09-27

Detta dokument och tillika verktyg innehåller sju checklistor för att underlätta undersökningen om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan och är framtaget av Ekerö kommun (projektledare) tillsammans med Upplands-Bro och Järfälla kommuner under år 2015. Projektet har finansierats av Boverket genom regeringsuppdraget PBL Kompetens. Verktöget är anpassat för att kunna användas av fler kommuner och är fri att använda och förändra. Under 2018 pågår revidering av verktöget för att förenkla hantering, samt anpassa till ny lagstiftning som gäller från och med 1 januari 2018.

Inledning

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan genomföras. För att undersöka om den beskrivna detaljplanen nedan kan innebära betydande miljöpåverkan har sju checklistor använts.

Den första checklisten behandlar *särskilda bestämmelser*, vilket omfattar om det gäller undantag eller krav på att genomföra miljöbedömning. De efterföljande fem checklistorna är tematiskt indelade i miljöaspekterna *kulturvärden*, *naturvärden*, *sociala värden*, *materiella värden* och *risker för människors hälsa eller för miljön*. I dessa checklistor beskrivs först platsens känslighet och nuvarande förhållanden, och sedan hur planen påverkar dessa förhållanden och hur stor störningen sannolikt kommer att bli. För att öka läsvänligheten tas de värden och risker som bedömts att inte beröra detaljplanen bort. Samtliga värden och risker som kan beskriva en miljöaspekt finns istället listade i bilaga 1.

I den sista checklisten, *Sammanvägd bedömning*, sammanställs ställningstagandena från de tidigare ifyllda checklistorna. Syftet är att få en helhetssyn och just kunna göra en sammanvägd bedömning av inringade aspekter. Den senare delen av denna checklista hanterar omfattningen av påverkan och fylls inte i om det redan har fastslagits att planen medför betydande miljöpåverkan. Om det fanns oklarheter om planens påverkan var betydande efter de första sex checklistorna används denna del som ett stöd för ställningstagandet. Detta ställningstagande motiveras avslutningsvis.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för att omvandla befintlig parkeringsyta inom fastigheten Gårdsåkra 2 till byggrätter för Bostäder och Centrumändamål med möjlighet till Parkeringsgarage för befintliga och tillkommande boende. Planen syftar också till att den nya bebyggelsen ska utgå ifrån och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap. Även fortsättningsvis ska bebyggelsen med olika funktioner bidra till en gemensam helhet. Vidare syftar planen till att entrégatan ska utformas med gångbana och bidra till en trygg trafiklösning för skolverksamheterna. Parkeringsgarage ska utföras helt eller delvis nedgrävd.

Gårdsåkra är ett område i Eslövs tätort som har bostäder, skola och förskola med 5 avdelningar inom en sammanhängande lång byggnadskropp. Denna detaljplan syftar till att bidra med ett tillägg till Gårdsåkra, med bostäder i ett nytt bostadshus placerat på befintlig parkering inom fastigheten Gårdsåkra 2. Gårdsmiljön ska tillägnas en hög kvalité i sin gestaltning med fokus på gemensamma vistelseytor för boende såväl i den nya som den äldre bebyggelsen. Parkering ska i huvudsak förläggas i underjordiskt garage och trafiksäkerheten för skolbarnen ska beaktas.

En bedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med detaljplanen. Kommunledningskontorets sammanvägda bedömning är att detaljplanen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Planförslaget innebär ett komplement av bostäder, gemensam utemiljö, möjlighet till centrumverksamhet samt parkeringsgarage i befintlig stadsmiljö samt, vilket är i linje med gällande översiktsplan.

Sammanvägd bedömning

Tillväxtavdelningen 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.

2023-XX-XX

Hantering

Kompetens inom samhällsplanering [*miljö- och hälsoskydd, biologi, ekologi, byggnadsantikvarisk kompetens, miljöplanering och eventuellt fler kompetenser*] har medverkat i arbetet.

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

Samråd kommer att genomföras med Länsstyrelsen i samband med att detaljplanen går ut på samråd **under XXXXXXXX 2023.**

Särskilda bestämmelser			
4 kap. 35 § PBL	Undantag från miljöbedömning: En särskild mkb för detaljplaner med <i>standardförfarande</i> behöver inte upprättas om planen enbart gäller något av nedan nämnda ärenden, och mkb:n i detta ärende är aktuell och tillräcklig.	Undantag	
		Ja	Nej
5 kap. 7 a § PBL	Gäller detaljplanen enbart en verksamhet som tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § MB (A- eller B-verksamhet), och är mkb:n i detta ärende aktuell och tillräcklig?		x
	Gäller detaljplanen enbart en åtgärd som prövas genom fastställande av en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, och är mkb:n i detta ärende aktuell och tillräcklig för detaljplanen?		x
Kommentar	Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en omvandling av befintlig parkeringsyta till byggrätter för Bostäder och Centrumändamål, inom fastigheten Gårdsåkra 2.		
6 kap. 3 § MB	Undantag från miljöbedömning: Skyldigheten att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte för detaljplaner som endast syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten.	Undantag	
		Ja	Nej
	Syftar detaljplanen endast till att tjäna totalförsvaret?		x
	Syftar detaljplanen endast till att tjäna räddningstjänsten?		x
Kommentar	Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en omvandling av befintlig parkeringsyta till byggrätter för Bostäder och Centrumändamål, inom fastigheten Gårdsåkra 2.		
2 § miljö- bedömnings- förordningen	Krav på strategisk miljöbedömning: En detaljplan ska antas medföra betydande miljöpåverkan om genomförandet kan komma att omfatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a §.	Krav	
		Ja	Nej
7 kap. 27 & 28 a §§ MB	Kan genomförandet antas omfatta en verksamhet eller åtgärd som på ett <i>betydande sätt</i> kan påverka miljön i ett Natura 2000-område som förtecknats enligt fågeldirektivet (2009/147/EG) och därmed kräver tillstånd (<i>Skyddad natur</i>)?		x
	Kan genomförandet antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som på ett <i>betydande sätt</i> kan påverka miljön i ett Natura 2000-område som förtecknats enligt art- och habitatdirektivet (92/43/EEG) och därmed kräver tillstånd (<i>Skyddad natur</i>)?		x
Kommentar	<i>Natura 2000-område berörs inte vid planens genomförande.</i>		

Kulturvärden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till kulturvärden.		
Beskriv förekomsten av kulturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.		
<input type="checkbox"/> Biologiskt kulturarv (Information) <input type="checkbox"/> Karaktärsdrag i landskap och bebyggelse <input type="checkbox"/> Värdefulla landskapsavsnitt och bebyggelsemiljöer <input checked="" type="checkbox"/> Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader <input type="checkbox"/> Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden) <input type="checkbox"/> Immateriella företeelser (till exempel ortnamn eller berättelser som är knutna till platsen) <input checked="" type="checkbox"/> Kulturvärden som uppmärksammas av brukare eller allmänhet		
Beskrivning	<i>Utanför planområdet men i direkt anslutning är bebyggelsen i Gårdsåkra väldigt säregen. Borde klassas som Särskilt värdefull kulturbyggnad. Borde inventeras och ingå i Eslövs kommuns kulturvärdekarta.</i>	
Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade kulturvärdet.		
<input type="checkbox"/> Statliga byggnadsminnen enligt 3 kap. KML (SFS 2013:558; BeBR; Förteckning; Vägledning) <input type="checkbox"/> Kyrkliga kulturminnen enligt 4 kap. KML (BeBR; Vägledning) <input type="checkbox"/> Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden) enligt 2 kap. KML (Fornsök; Vägledning; Lista med lämningstyper) <input type="checkbox"/> Nationalpark enligt 7 kap. 2 § MB (SFS 1987:938; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Kulturresevat enligt 7 kap. 9 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Naturvårdsavtal enligt 7 kap. 3 § JB; Information; Riktlinjer naturvårdsverket; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Landskapsbildskyddsområde (Information; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB (Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Världsarv (Information)		
Beskrivning	<i>Finns ingen förekomst av skyddade och utpekade objekt eller områden inom eller i anslutning till detaljplanen.</i>	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna kulturvärdena.		
Beskrivning	<i>Denna detaljplan avser värna och befästa de befintliga kulturvärdena. Den nya bebyggelsen ska anpassas till det befintliga. Det regleras t.ex. genom planbestämmelser placering av ny bebyggelse vilken ska ta hänsyn till och samspela med befintlig bebyggelse och värden.</i>	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på kulturvärden?	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>

Kommentar	<i>Detaljplanen ska inte påverka befintliga kulturvärdena negativt.</i>
------------------	---

Naturvärden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till naturvärden.

Beskriv förekomsten av naturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

Värdefulla naturtyper eller spridningssamband mellan dessa:

- Naturtyper enligt habitatdirektivet ([Lista över naturtyper i habitatdirektivets bilaga 1](#); [Arter & naturtyper i habitatdirektivet](#); [Skyddad natur](#))
- Områden enligt Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering eller objekt med högt naturvärde ([Skogens pärlor](#); [Skyddad natur](#))
- Områden enligt Naturvårdsverkets myrskyddsplan eller nationalparksplan ([Skyddad natur](#))
- Områden enligt ängs- och betesmarksinventeringen ([Skyddad natur](#))
- Värdefulla vatten i enlighet med Levande sjöar och vattendrag ([Information: Skyddad natur](#))
- Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer

Värdefulla arter eller spridningssamband för dessa:

- Värdefulla fågelarter ([I Sverige regelbundet förekommande fågelarter \[från bilaga 1 i Fågeldirektivet\] för vilka Särskilda skyddsområden skall avsättas](#))
- Värdefulla växt-, djur-, eller svamparter ([Lista över arter i habitatdirektivets bilaga 2 som förekommer i Sverige](#); [Arter & naturtyper i habitatdirektivet – Bevarandestatus i Sverige](#))
- Fridlysta växt-, djur-, eller svamparter ([4-9 §§ Artskyddsförordningen](#))
- Fortplantningsområden eller viloplats för fridlysta djur ([4 § Artskyddsförordningen](#)) [Nyckelbegrepp samt fortplantnings- vilo- och övervintringsområden](#))
- Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter ([ArtDatabanken](#))
- Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer

Beskrivning	Inga värdefulla naturtyper eller spridningssamband förväntas påverkas av detaljplanen.
--------------------	--

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade naturvärdet.

- Nationalpark enligt [7 kap. 2 § MB \(SFS 1987:938\)](#); [Skyddad natur](#))
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt [7 kap. 4 § MB \(SFS 1998:1252\)](#); [Skyddad natur](#))
- Kulturresevat enligt [7 kap. 9 § MB \(SFS 1998:1252\)](#); [Skyddad natur](#))
- Naturminne enligt [7 kap. 10 § MB \(SFS 1998:1252\)](#); [Skyddad natur](#))
- Natura 2000 enligt [7 kap. 27 § MB \(Förteckning över områden\)](#); [Skyddad natur](#))
- Biotopskyddsområde enligt [7 kap. 11 § MB](#); övrigt och skogligt biotopskydd i [Skyddad natur](#))
- Generellt biotopskydd enligt [7 kap. 11 § MB](#), förteckning i [SFS 1998:1252 bilaga 1](#))
- Djur- och växtskyddsområde enligt [7 kap. 12 § MB \(Skyddad natur\)](#))
- Strandskyddsområde enligt [7 kap. 13-18 §§ MB](#))
- Naturvårdsavtal enligt [7 kap. 3 § JB](#); [Information](#); [Riktlinjer naturvårdsverket](#); [Skyddad natur](#))
- Stora opåverkade områden enligt [3 kap 2 § MB](#) (ska redovisas i översiktsplan)
- Ekologiskt känsliga områden enligt [3 kap 3 § MB \(Information\)](#); ska redovisas i översiktsplan)
- Landskapsbildskyddsområde ([Information](#); [Skyddad natur](#))
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt [3 kap. 6 § MB \(Skyddad natur\)](#))
- Världsarv ([Information](#))

<input type="checkbox"/> Biosfärsområden (Information ; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Våtmarksområden enligt ramsarkonventionen (Information ; RAMSAR-områden i Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Skyddade marina områden enligt OSPAR (Information ; Skyddad natur) <input type="checkbox"/> Skyddade marina områden enligt HELCOM (Information ; BSPA-områden i Skyddad natur)		
Beskrivning	<i>Inga skyddade och utpekade objekt med naturvärde förväntas påverkas av detaljplanen.</i>	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna naturvärdena.		
Beskrivning		
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på naturvärden?	Ja	<u>Nej</u>
Kommentar	<p><i>Marken som tas i anspråk för bostäder är till största del hårdgjord. Stora delar av planområdet har idag låga biologiska värden. Grönområdena i anslutning till planområdet kommer till största del bevaras. Kommunen menar därför att naturvärden ej kommer till skada på ett påtagligt sätt. Uppvuxen vegetation och stråk som binder ihop gröna miljöer bevaras i så hög grad som möjligt. Gårdsmiljön med planterbar yta kommer att utgöra nya livsmiljöer för djur och växter.</i></p> <p><i>Inga skyddade och utpekade objekt med naturvärde förväntas påverkas av detaljplanen.</i></p>	

Sociala värden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till sociala värden.

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

- Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur) ([2 kap. 7 § PBL](#))
- Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse ([2 kap. 7 § PBL](#)), t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring.
- Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och annan utevistelse ([8 kap. 9 § PBL](#))
- Tysta områden
- Turistdestinationer
- Mötesplatser
- Sociala värden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskrivning

Planområdet ligger längs ett stråk för barn som ska ta sig till och från skolan. Gång- och cykelstråk samt busshållplats är inom planområdets direkta närhet varför det är viktigt att detaljplanen slår vakt om säkra skolvägar.

Trafiksäkerheten är framför allt viktig att beakta i förhållande till biltrafiken kopplad till hämtning och lämning på förskola/ skola.

Inom planområdet skapas nya ytor som ger barn utökade möjligheter till närlek för både nya och befintliga boenden i Gårdsåkra.

Detaljplanen pekar även på ytor där det finns möjlighet för äldre barn att umgås.

Norr om infarten finns en detaljplanelagd parkeringsyta som inte är genomförd. Idag är marken en gräsyta som ägs av kommunen. Markytan regleras i denna detaljplan som prickmark för att möjliggöra parkering till förmån för befintliga och tillkommande boende och verksamma i Gårdsåkra.

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade sociala värdet.

- Nationalpark enligt [7 kap. 2 § MB \(SFS 1987:938; Skyddad natur\)](#)
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt [7 kap. 4 § MB \(SFS 1998:1252; Skyddad natur\)](#)
- Kulturresevat enligt [7 kap. 9 § MB \(SFS 1998:1252; Skyddad natur\)](#)
- Strandskyddsområde enligt [7 kap. 13-18 §§ MB](#)
- Naturvårdsavtal enligt [7 kap. 3 § JB; Information; Riktlinjer naturvårdsverket; Skyddad natur\)](#)
- Stora opåverkade områden enligt [3 kap 2 § MB](#) (ska redovisas i översiktsplan)
- Landskapsbildskyddsområde ([Information; Skyddad natur](#))
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt [3 kap. 6 § MB \(Skyddad natur\)](#)
- Riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt [4 kap. 2 § MB \(Skyddad natur\)](#)

<input type="checkbox"/> Världsarv (Information) <input type="checkbox"/> Biosfärsområden (Information ; Skyddad natur)		
Beskrivning	<i>Ingen förekomst av ovan nämnda skyddade och utpekade objekt finns inom eller i nära anslutning till planen.</i>	
Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna sociala värdena.		
Beskrivning	<i>Ingen påverkan</i>	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på sociala värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kommentar		

Materiella värden

I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till materiella värden.

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

Naturreсурter med högre förnyelseförmåga:

- Skog (skogsbruk)
- Fiske (vilt och odling)
- Mark till rennäring
- Ängs- och betesmark (jordbruk)
- Vilda växter och djur (t.ex. bär och fisk)
- Energiresurser (t.ex. vattendrag, vind, sol)
- Färskvatten (ytvattentillgångar)

Naturreсурter med ingen/låg förnyelseförmåga:

- Åkermark (även plöjbar betesmark, jordbruk)
- Mineraler, bergarter, jordarter
- Energiresurser (t.ex. torv, kol)
- Färskvatten (grundvattentillgångar)
- Övriga geologiska resurser (t.ex. landformer, och fossil)

Övriga materiella värden:

- Rekreation, idrott, friluftsliv och turism (större anläggningar)
- Energiförsörjning (t.ex. anläggningar för energiproduktion, elnät [stamnät, regionnät, lokalt elnät, transformator- och kopplingsstationer, utlandskopplingar], ledningsnät för fjärrvärme och fjärrkyla, gasledningsnät, drivmedelstationer för båt och bil)
- Omsorg och sjukvård (t.ex. sjukvård, apotek, omsorg om barn, funktionshindrade och äldre)
- Information och kommunikation (t.ex. telefoni, internet, radiokommunikation)
- Vatten och avlopp (t.ex. reningsverk och ledningsnät för vatten- och avloppsvatten, reservoar, brandpost, tryckstegrings- och pumpstationer, tömningsstationer för båt)
- Renhållning (t.ex. deponier, återvinningscentraler och återvinningsstationer)
- Skydd och säkerhet (t.ex. domstolsväsendet, åklagarverksamhet, militärt försvar, kriminalvård, kustbevakning, polis, räddningstjänst, tullkontroll, gränsskydd och immigrationskontroll)
- Transporter (t.ex. bil-, järn-, gång- och cykelväg, flygplats, hållplatser och stationer, färjelägen, hamn, bro, omlastningspunkter, parkering för bil och cykel)

Beskrivning	<i>Ingen förekomst av ovan nämnda materiella värden påverkas av planen.</i>
--------------------	---

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade materiella värdet.

- Miljöskyddsområde ([7 kap. 19-20 §§ MB](#); Okänt om miljöskyddsområden förekommer)
- Vattenskyddsområde ([7 kap. 21- 22 §§ MB](#); [SFS 1998:1252](#); [Skyddad natur](#))
- Jord- och skogsbruk ([3 kap 4 § MB](#))
- Riksintresse för rennäring, yrkesfiske eller odling av akvatiska djur och växter ([3 kap 5 § MB](#))
- Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material ([3 kap 7 § MB](#))
- Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering ([3 kap 8 § MB](#))
- Riksintresse för totalförsvaret ([3 kap 8 § MB](#))

Beskrivning	<i>Ingen förekomst</i>
--------------------	------------------------

Planens påverkan		
Beskriv planens påverkan på de ovan beskrivna materiella värdena.		
Beskrivning	<i>Ingen påverkan</i>	
Bedömning av påverkan		
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på materiella värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kommentar	<i>Ingen påverkan på materiella värden</i>	

Risker för människors hälsa eller för miljön	
I bedömningen ska särskilt platsens betydelse och känslighet beaktas, med särskild hänsyn till risker för människors hälsa eller för miljön.	
Beskriv risker för människors hälsa eller för miljön i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.	
<input type="checkbox"/> Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla) <input type="checkbox"/> Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka) <input type="checkbox"/> Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar) <input type="checkbox"/> Vattenbrist, tele- eller elavbrott, fjärrvärmebortfall, IT-bortfall, transportstörning, drivmedelsbrist <input checked="" type="checkbox"/> Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält) <input type="checkbox"/> Utomhusmiljö (t.ex. lokalklimat, skuggning)	
Beskrivning	<p>Den uppmätta markradonhalten är 3,2 och 16,8 kBq/m³. Marken inom aktuell fastighet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark, 10 - 50 kBq/m³.</p> <p>Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.</p>
Redogör för de miljö kvalitetsnormer som inte följs eller riskerar att inte följas i de områden som kan antas påverkas av planen.	
<input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477 ; Information ; Beslutade eller föreslagna åtgärdsprogram ; Överskridanden av miljö kvalitetsnormerna 2014) <input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnorm för buller (SFS 2004:675 ; Åtgärdsprogram för omgivningsbuller ; Trafikverkets åtgärdsprogram enligt förordning om omgivningsbuller) <input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnorm för kvantitativ status för grundvatten (SFS 2004:660 ; VISS , se statusklassn.) <input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för grundvatten (SFS 2004:660 ; VISS , se statusklassning) <input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnorm för ekologisk status för ytvatten (SFS 2004:660 ; VISS , se statusklassning) <input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten (SFS 2004:660 ; VISS , se statusklassning) <input type="checkbox"/> Miljö kvalitetsnormer för havsmiljö (SFS 2010:1341 ; HVMFS 2012:18 ; HVMFS 2012:18 ; statusklassning kommer att finnas i åtgärdsprogram för havsmiljön som fastställs 2016.)	
Beskrivning	Miljö kvalitetsnormer kommer följas
Planens påverkan	
<i>Planen bedöms inte ha påverkan på de ovan beskrivna riskerna för människors hälsa och för miljön.</i>	
Beskrivning	
Bedömning av påverkan	

Kan planen antas medföra risker för människors hälsa eller för miljön?		Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> risker för människors hälsa eller för miljön?		Ja	<u>Nej</u>
Kommentar	<i>Ingen påverkan</i>		

Sammanvägd bedömning		
Särskilda bestämmelser		
Gäller undantag från att genomföra miljöbedömning?	Ja	<u>Nej</u>
Gäller krav på att genomföra miljöbedömning?	Ja	<u>Nej</u>
Betydande miljöpåverkan		
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på kulturvärden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på naturvärden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på sociala värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> påverkan på materiella värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra <i>betydande</i> risker för människors hälsa eller för miljön?	Ja	<u>Nej</u>
Bedömning	<i>[Det bör räcka med att en av miljöaspekterna visar att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan för att så ska anses vara fallet (NFS 2009:1)].</i>	
Påverkans totaleffekt		
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	<u>Ja</u>	Nej
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ja	<u>Nej</u>
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?	Ja	<u>Nej</u>
Bedömning	<p>Hela den befintliga bebyggelsen på Gårdsåkra 2 har en säregen karaktär och är tydligt utformat som en helhet där alla funktioner samverkar, samsas och delar ytor.</p> <p>Planen syftar till att den nya bebyggelsen ska utgå ifrån och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap. Även fortsättningsvis ska bebyggelsen med olika funktioner bidra till en gemensam helhet.</p> <p>Kommunledningskontorets sammanvägda bedömning är att detaljplanen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.</p>	

Är det fortfarande oklart om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bör omfattningen av planens påverkan fastställas som stöd för det slutliga ställningstagandet.

Nej

Beskrivning

Beskrivning

Beskrivning

Beskrivning

Beskrivning

Motiverat ställningstagande

Bilaga 1

Kulturvärden

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

- Biologiskt kulturarv
- Karaktärsdrag i landskap och bebyggelse
- Värdefulla landskapsavsnitt och bebyggelsemiljöer
- Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader
- Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden)
- Immateriella företeelser (till exempel ortnamn eller berättelser som är knutna till platsen)
- Kulturvärden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade kulturvärdet.

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

Naturvärden

Beskriv förekomsten av naturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

Värdefulla naturtyper eller spridningssamband mellan dessa:

- Naturtyper enligt habitatdirektivet
- Områden enligt Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering eller objekt med högt naturvärde
- Områden enligt Naturvårdsverkets myrskyddsplan eller nationalparksplan
- Områden enligt ängs- och betesmarksinventeringen
- Värdefulla vatten i enlighet med Levande sjöar och vattendrag
- Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer

Värdefulla arter eller spridningssamband för dessa:

- Värdefulla fågelarter ([I Sverige regelbundet förekommande fågelarter \[från bilaga 1 i Fågeldirektivet\] för vilka Särskilda skyddsområden skall avsättas](#))
- Värdefulla växt-, djur-, eller svamparter ([Lista över arter i habitatdirektivets bilaga 2 som förekommer i Sverige; Arter & naturtyper i habitatdirektivet – Bevarandestatus i Sverige](#))
- Fridlysta växt-, djur-, eller svamparter ([4-9 §§ Artskyddsförordningen](#))
- Fortplantningsområden eller viloplats för fridlysta djur ([4 § Artskyddsförordningen](#))
- Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter
- Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade naturvärdet.

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

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

Sociala värden

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

- Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur) ([2 kap. 7 § PBL](#))
- Lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse ([2 kap. 7 § PBL](#)), t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring.
- Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och annan utvistelse ([8 kap. 9 § PBL](#))
- Tysta områden
- Turistdestinationer
- Mötesplatser
- Sociala värden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade sociala värdet.

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

Materiella värden

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

Naturresurser med högre förnyelseförmåga:

- Skog (skogsbruk)
- Fiske (vilt och odling)
- Mark till rennäring
- Ängs- och betesmark (jordbruk)
- Vilda växter och djur (t.ex. bär och fisk)
- Energiresurser (t.ex. vattendrag, vind, sol)
- Färskvatten (ytvattenförekomster)

Naturresurser med ingen/låg förnyelseförmåga:

- Åkermark (även plöjbar betesmark, jordbruk)
- Mineraler, bergarter, jordarter
- Energiresurser (t.ex. torv, kol)
- Färskvatten (grundvattenförekomster)
- Övriga geologiska resurser (t.ex. landformer och fossil)

Övriga materiella värden:

- Rekreation, idrott, friluftsliv och turism (större anläggningar)
- Energiförsörjning (t.ex. anläggningar för energiproduktion, elnät [stamnät, regionnät, lokalt elnät, transformator- och kopplingsstationer, utlandskopplingar], ledningsnät för fjärrvärme och fjärrkyla, gasledningsnät, drivmedelstationer för båt och bil)
- Hälsa- och sjukvård (t.ex. sjukvård, apotek, omsorg om barn, funktionshindrade och äldre)
- Information och kommunikation (t.ex. telefoni, internet, radiokommunikation)

- Vatten och avlopp (t.ex. reningsverk och ledningsnät för vatten- och avloppsvatten, reservoar, brandpost, tryckstegrings- och pumpstationer, tömningsstationer för båt)
- Renhållning (t.ex. deponier, återvinningscentraler och återvinningsstationer)
- Skydd och säkerhet (t.ex. domstolsväsendet, åklagarverksamhet, militärt försvar, kriminalvård, kustbevakning, polis, räddningstjänst, tullkontroll, gränsskydd och immigrationskontroll)
- Transporter (t.ex. bil-, järn-, gång- och cykelväg, flygplats, hållplatser och stationer, färjelägen, hamn, bro, omlastningspunkter, parkering för bil och cykel)

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade materiella värdet.

- Miljöskyddsområde (7 kap. 19–20 §§ MB; Okänt om miljöskyddsområden förekommer)
- Vattenskyddsområde (7 kap. 21–22 §§ MB)
- Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
- Riksintresse för rennäring, yrkesfiske eller odling av akvatiska djur och växter (3 kap 5 § MB)
- Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
- Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)

Risker för människors hälsa eller för miljön

Beskriv risker för människors hälsa eller för miljön i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

- Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torra, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
- Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
- Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
- Vattenbrist, tele- eller elavbrott, fjärrvärmebortfall, IT-bortfall, transportstörning, drivmedelsbrist
- Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält)
- Utomhusmiljö (t.ex. lokalklimat, skuggning)

Redogör för de miljökvalitetsnormer som inte följs eller riskerar att inte följas i de områden som kan antas påverkas av planen.

- Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
- Miljökvalitetsnorm för buller
- Miljökvalitetsnorm för kvantitativ status för grundvatten
- Miljökvalitetsnorm för kemisk status för grundvatten
- Miljökvalitetsnorm för ekologisk status för ytvatten
- Miljökvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten
- Miljökvalitetsnormer för havsmiljö

GÅRDSÅKRA

ANTIKNVARISK FÖRSTUDIE

2022-07-11



UPPDRAG

Uppdragsnamn: Gårdsåkra Antikvarisk förundersökning 325097

Titel på rapport: Gårdsåkra Antikvarisk förstudie

Datum: 2022-07-11

MEDVERKANDE

Beställare: LINK Arkitektur AB

Kontaktperson: Marius Lorentzon

Konsult: Tyréns Sverige AB

Uppdragsansvarig: Emma Hedar

Medverkande: Jonas Sundvall

Kvalitetsgranskning: Emelie Thomasson

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00

www.tyrens.se

Säte Stockholm

Org.Nr: 556194-7986

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Bakgrund och syfte	4
1.2	Omfattning	4
2	FÖRUTSÄTTNINGAR	4
2.1	Fastighetsdata	4
2.2	Kommunala intressen	5
2.3	Regionala intressen.....	5
2.4	Statliga intressen	5
3	ANTIKVARISK BEDÖMNING	6
3.1	Kulturhistorisk värdebeskrivning.....	6
3.2	Värdebärande karaktärsdrag	7
4	BAKGRUND	8
4.1	Tillkomst	8
4.2	Arkitektonisk kontext	12
4.3	Peter Broberg.....	16
5	BESKRIVNINGAR	18
5.1	Nya Esle	18
5.2	Gårdsåkra	18
6	KÄLLOR	26
6.1	Litteratur	26
6.2	Arkiv.....	26

1 INLEDNING

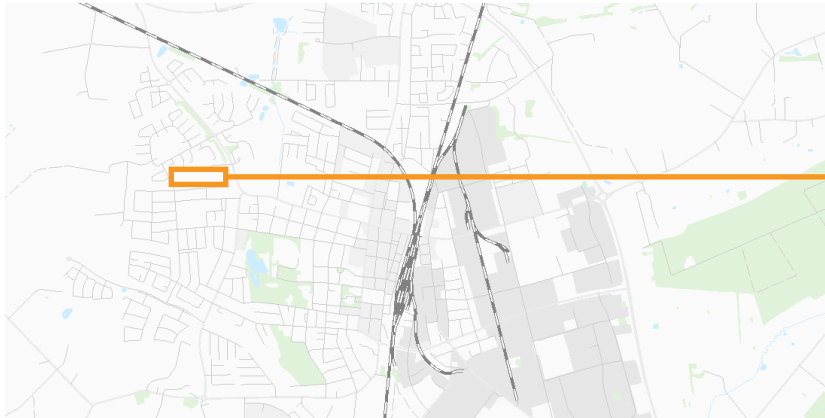
1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Följande rapport är utförd i april-juni 2022 av Tyréns Sverige AB på uppdrag av Eslövsbostäder (EBO), som underkonsult till LINK Arkitektur AB. EBO arbetar med en ny områdesplan, med 30-års perspektiv. I planen ingår översyn av samspel skola-bostäder, underhållsåtgärder, energifrågor, trygghet, trivsel med mera.

Syftet med den antikvariska förundersökningen är att utreda de kulturhistoriska värdena och utifrån dessa beskriva förutsättningar för förändringar av området.

1.2 OMFATTNING

Förundersökningen omfattar byggnadernas exteriör och den sammanlänkande glasgångens interiör. Bostäder och skolor har inte undersökts interiört. Utemiljöer ingår på ett översiktligt plan.



Gårdsåkra ligger i Nordvästra Eslöv. Karta: Eslövs kommun.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 FASTIGHETSDATA

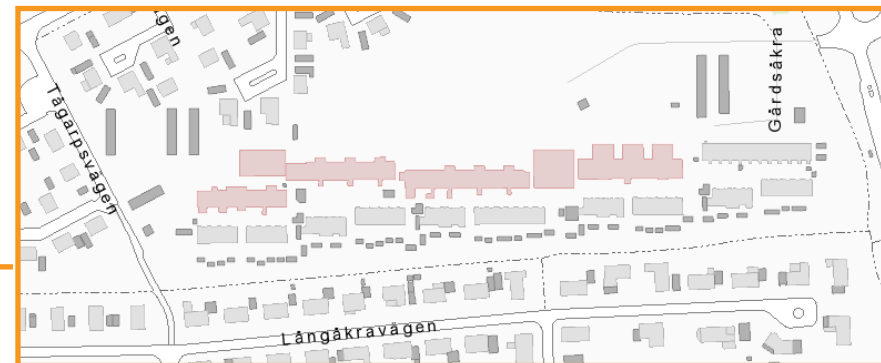
Fastigheten ägs och förvaltas av EBO. Gårdsåkra, uppfört 1981-1983, utgörs av två parallella byggnader sammanbyggda med en mellanliggande, gemensam glasgång. I den södra längan finns enbart bostäder och i den norra längan finns skola och förskola, med inslag av bostäder.

Adress: Gårdsåkra 1-19, Eslöv

Fastighetsbeteckning: Gårdsåkra 2

Användning: Bostäder, förskola, grundskola 1-6

Byggår: 1981-1983



Den norra längan innehåller förskola och skola, med inslag av bostäder. Den södra längan innehåller bostäder. Karta: Eslövs kommun.

2.2 KOMMUNALA INTRESSEN

Gällande detaljplan S 187 från 1978 tillåter bostäder och centrumverksamhet. Planen togs fram av Stiftelsen för industriellt och ekologiskt byggeri Landskronagruppen, som även ritade byggnaderna.

Gårdsåkra omfattas inte av Eslövs bevaringsprogram från 1984. Området har inte inventerats inom ramen för de kulturmiljöinventeringar som påbörjades 2018.

2.3 REGIONALA INTRESSEN

Gårdsåkra ligger inom det område som av Länsstyrelsen i Skåne markerats som särskilt värdefull kulturmiljö i Eslöv, vilket omfattar hela tätorten.

I beskrivningen av den värdefulla kulturmiljön omnämns Gårdsåkra inte specifikt utan får sägas vara en del av och samtidigt en motpol till beskrivningen som rör tiden efter 1950, då stationssamhället kompletterades med en spaciös utbyggnad av småhus, där privatbilismen var en förutsättning.

2.4 STATLIGA INTRESSEN

Gårdsåkra ligger inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården.



Gårdsåkra, markerad med röd cirkel, ligger inom område som av länsstyrelsen pekats ut som särskilt värdefull kulturmiljö. Karta: Länsstyrelsen i Skåne.

3 ANTIKVARISK BEDÖMNING

3.1 KULTURHISTORISK VÄRDEBESKRIVNING

SÄRSKILT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Gårdsåkra bedöms uppfylla kriterierna för en sådan särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i PBL 8 kap §13 och BBR 1:2213 genom att den särskilt väl tydliggör samhällsutvecklingen under 1980-talet. Projektet har varit uppmärksammat i sin samtid och tjänat som förebild.

Gårdsåkra präglas av en stark arkitektonisk idé och det kan sägas särskilt väl belysa 1970- och 80-talens experimentella byggande med fokus på energibesparing, blandade funktionsmönster och sociala frågor. Det finns få motsvarigheter i landet.

MÖJLIGHET TILL KUNSKAP OCH FÖRSTÅELSE

Gårdsåkra är ett unikt projekt i Eslöv och saknar en tydlig kontext i det område det uppfördes i. Det väcker uppmärksamhet där det ligger mitt i ett i övrigt typiskt småhusområde från 1900-talets andra hälft, i en typisk svensk småstad. Liknande projekt uppfördes främst i storstäderna där nyheter ofta får tidigt fäste samt i norra Sverige, där klimatet är ytterligare utmanande med kyla och mörker. Peter Broberg var en starkt drivande person som lyckades genomföra såväl Eslövsprojektet Gårdsåkra som det liknande projektet i kvarteret Tärnan i Landskrona, båda som experimentbyggnationer. Broberg är med sitt stora akademiska engagemang inte särskilt väl representerad avseende arkitektonisk gestaltning och Gårdsåkra blir därmed ytterligare intressant.

KULTURHISTORISK HELHET

Gårdsåkra har såväl arkitektoniskt som byggnadsteknikhistoriskt värde. Det som gör Gårdsåkra unikt och intressant ur arkitektonisk aspekt; den gemensamma glasgatan samt byggnadernas volymer och siluett är välbevarat. Fasaderna har ändrat utseende men inte i den mån att en förvanskning kan sägas ha uppstått. De ändringar som gjorts är i huvudsak varsamma. De tekniska lösningarna var vid tiden för uppförandet experimentella och intressanta, men har med tiden till viss del blivit föråldrade och det är naturligt att det efter 50 år finns behov av att uppdatera dessa. Av stor vikt är att installationer fortsatt är synliga och gestaltas som en del av det arkitektoniska uttrycket.

KULTURHISTORISK RELEVANS

Gårdsåkra har samhällshistoriskt värde som en tydlig representant för 1980-talets experimentella byggande inom resurshushållning och energi-effektivisering, som också sammanföll med årtiondets fascination för det glasade rummet och dess potential för ökad social samvaro. Som tidig representant för det nya glasrummet har Gårdsåkra inte så tydlig koppling till den senare delen av 1980-talet, med dess fastighetshausse där projekten kom att överträffa varandra i storslagenhet. Gårdsåkra har istället kopplingar tillbaka till strukturalism och socialt byggande som hör 1960- och 1970-talen till och som har en mer akademisk prägel i och med Brobergs nära koppling till forskning och akademi.

Gårdsåkra är unikt med sin blandning av bostäder och institutioner, med den gemensamma glasgatan där tanken var att den sociala livet skulle pågå under årets mörka och kalla period. Det fåtal andra projekt med integrerade funktioner som uppfördes har i stor utsträckning byggts om, såsom Symbioshuset i Stockholm som har renodlats så att det idag endast innehåller bostäder.

3.2 VÄRDEBÄRANDE KARAKTÄRSDRAG

- Långsträckt planform
- Siluett och takformer
- Prefabricerade byggnadsdelar
- Bostads/institutionshus i samspel med uthus/komplementbyggnader
- Material och färgsättning (ändringar har skett)
- Den inglasade gatan som gemensamt rum
- Gemensamma funktioner såsom tvättstugor, uppehållsytor, scen
- Välexponerade tekniska lösningar; synliga installationer
- Välbevarade byggnadselement såsom invändiga fasader, trappor, avgränsningar et cetera
- Väl anpassade tillägg; scen i västra delen



Gårdsåkra sett från Trollenäsvägen, mot väster.

4 BAKGRUND

4.1 TILLKOMST

Nära intill den plats där den lilla byn Eslöv en gång låg, innan järnvägen etablerades, fanns på 1970-talet endast åkermark. Marken ägdes av Eslövs kommun. Ett nytt småhusprojekt med skola var planerat och en detaljplan hade tagits fram 1977 av Orrje & Co, sedermera Scandiakonsult som numera ingår i Ramböll.

Med stöd av byggforskningsrådet (BFR) togs en förstudie till ett alternativt projekt fram 1977-1979 för ett av kvarteren i det nya planområdet. Tre målsättningar för projektet sattes upp; minimera markanvändning, minimera energibehov samt skapandet av en stadsmiljö med sociala kvaliteter. Studien genomfördes av arkitektbyrån Landskronagruppen, under ledning av arkitekt Peter Broberg, och Sydkraft, i samarbete med Eslövs kommun.

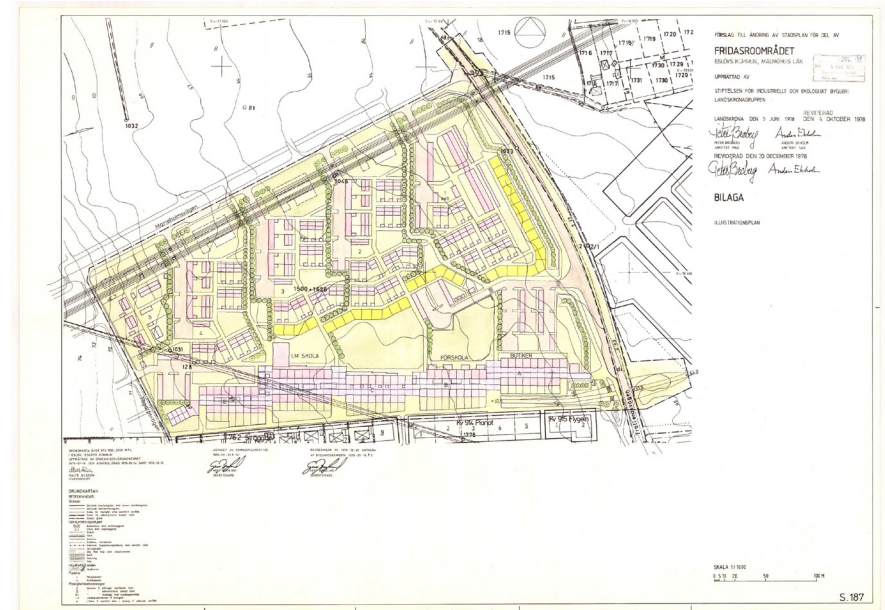
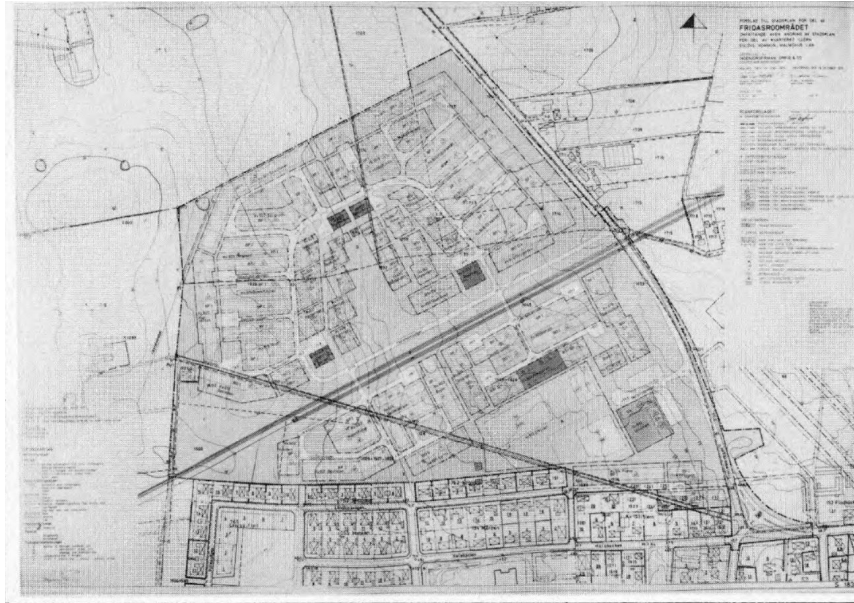
Utgångshypotesen var att ett bättre utnyttjande av tomtmarken genom en tätare bebyggelse samt en större effektivitet av ytor och utrustning genom funktionsintegration skulle skapa ekonomiska förutsättningar för en mera avancerad energitrustning, vilken i sin tur skulle ge lägre driftskostnader.

De sociala kvaliteterna skulle skapas genom blandade bostadsformer, integrerade verksamheter och gemensamma funktioner.

Gårdsåkraprojektet planerades för 270 bostäder plus skola jämfört med den ursprungliga planens 80 bostäder plus skola. Mark- och exploateringsbesparingen beräknades till 5, 7 miljoner och till det beräknades projektet innebära en besparing på 18 ha lantbruksjord. Energibesparingen beräknades bli 80%-ig jämfört med en motsvarande traditionell bebyggelse. Detta skulle uppnås bland annat genom funktionsintegration, förtätning, superisolering, glasgata som solfångare, luftvärmexlare och värmepump på frånluft och avloppsvatten. Därutöver studerades värmelagring, taksolfångare och vindmölla men dessa ansågs vid tillfället olönsamma.



Ekonomiska kartan från 1972, med platsen för Gårdsåkraprojektet utmärkt med orange cirkel. Karta: lantmäteriet.



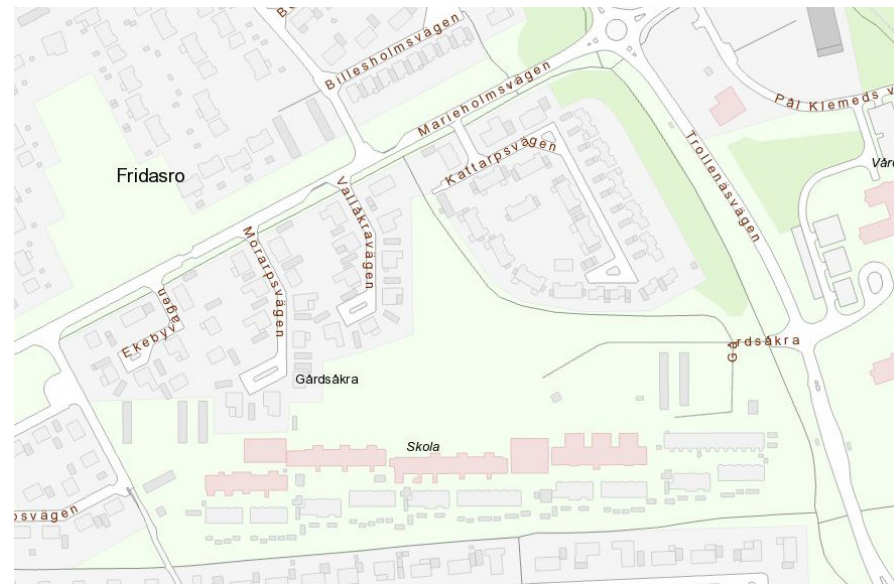
Projektet genomfördes med totalentreprenad vilket kom att innebära att det experimentella tänkandet till viss del åsidosattes och en del tvetsamma estetiska ställningstaganden gjordes utan arkitektddeltagande.

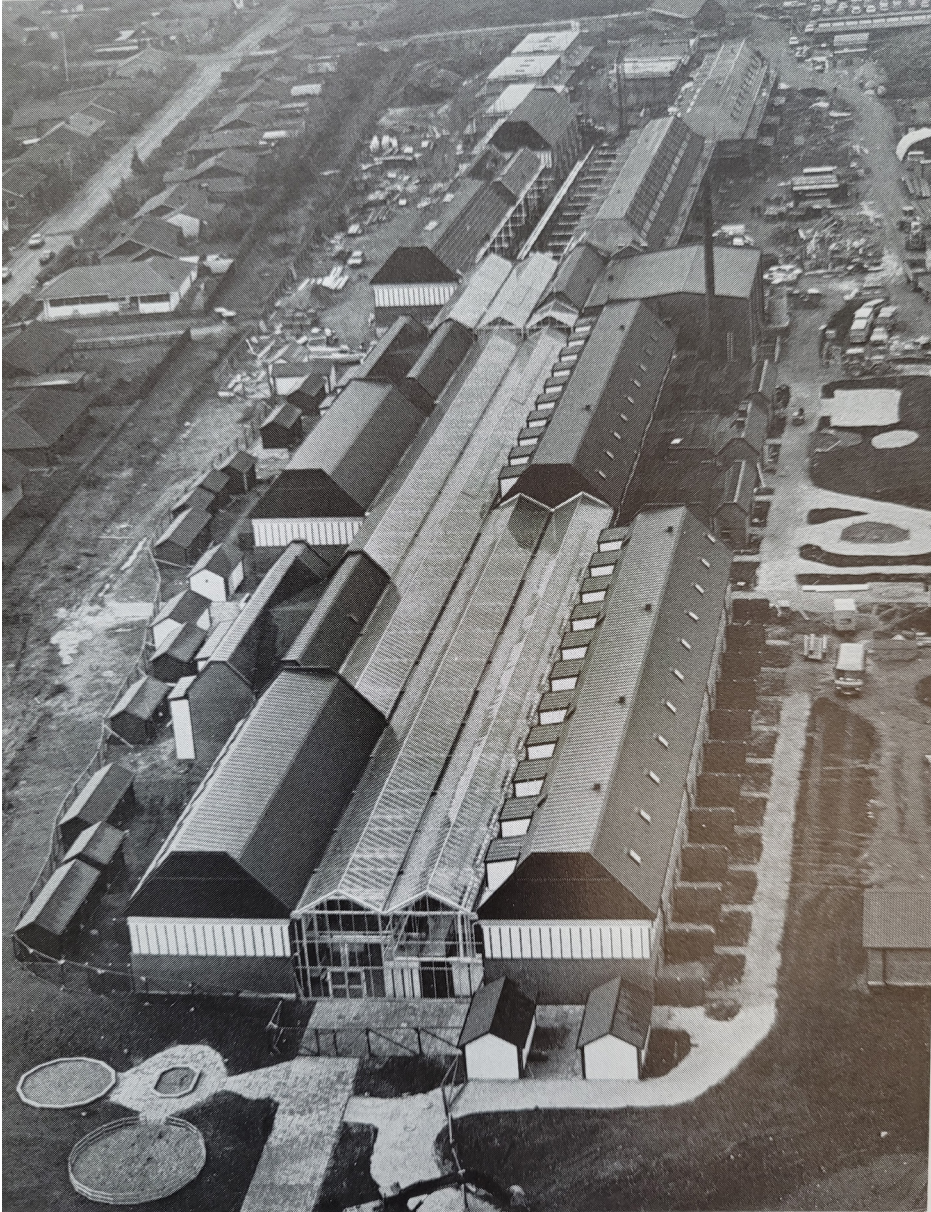
Projektet invigdes 1983. Byggherre var HSB & Familjebostäder. Arkitekt var Landskronagruppen AB, landskapsarkitekt K-Konsult och totalentreprenör var SIAB.

Ovan till vänster: Fastställd stadsplan för Fridasroområdet vid tiden för Gårdsåkraprojektets uppstart. Ur: Ett hushållningsplanerat kvarter i Eslöv

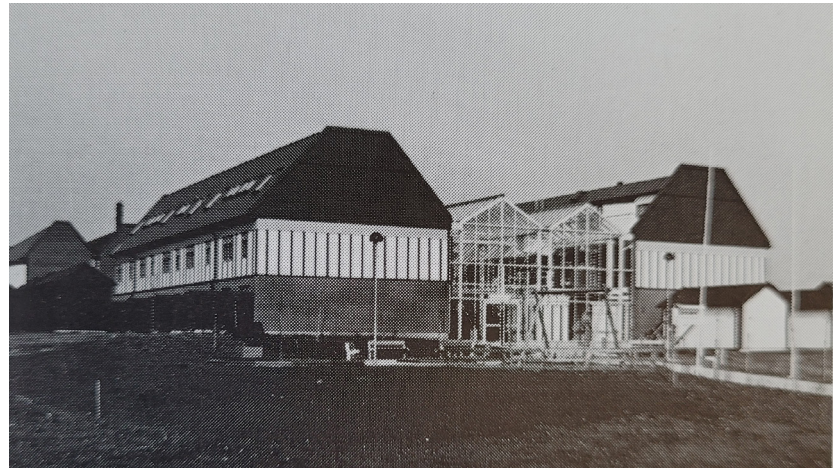
Ovan till höger: Gällande stadsplan för den del av Fridasroområdet som kom att kallas Gårdsåkra. Ur:

Nedan till höger: Karta över den del av Fridasroområdet som omfattas av Gårdsåkraplanen. Karta: Eslövs kommun.





Gårdsåkra 1983. Till vänster och nedan till höger bilder ur tidskriften Arkitektur. Ovan till höger K.G. Pressfoto.





Gårdsåkra 1983. Bilder ur tidskriften Arkitektur. Övan till höger K.G. Pressfoto.

4.2 ARKITEKTONISK KONTEXT

STRUKTURALISM

Den strukturalistiska teorin är sprungen ur språkvetenskapen och har sin utgångspunkt i att den enskilda delen inte är något i sig själv utan förstås bara i förhållande till andra delar i systemet. Strukturalismen fick stor betydelse för arkitekturen. Särskilt på 1950- och 1960-talen sökte man efter fundamentala strukturer i arkitekturen samtidigt som man önskade en större öppenhet och flexibilitet i byggnader. Målet för strukturalisterna var att hitta en överordnad struktur både i bostaden och i staden, som kunde sättas samman med individuella komponenter, så att det blev fler formmässiga och funktionella möjligheter. Gårdsåkras arkitekt Peter Broberg var tydligt influerad av strukturalismen och intresserade sig mycket för samspelet mellan brukare, kultur och bebyggelse.

Exempel på strukturalistisk arkitektur är Karlahuset av Tage Hertzell på Östermalm i Stockholm (1965-1973), Arrheniuslaboratoriet av Carl Nyrén vid Stockholms Universitet (1972) och Landstatshuset av Bernt Nyberg i Malmö (1972-1974).



Arrheniuslaboratoriet. Foto: Holger Ellgaard.



Karlahuset, Stockholm. Foto: Holger Ellgaard.



Landstatshuset i Malmö. Foto: Karin Nyberg.

SKÅNSK REGIONALISM

I Danmark och södra Sverige existerade parallellt med den internationella modernismen under 1950-1970-talen också en traditionsbaserad arkitektur, i Danmark representerad av Kay Fisker och i Sverige av Sigurd Lewerentz, Hans Westman, Bengt Edman, Bernt Nyberg och Klas Anshelm. Det traditionella sydsvenska byggnadsskicket med tegel, korsvirke och äldre planformer inspirerade. Även Gårdsåkras arkitekt Peter Broberg tog intryck av det skånska byggnadsskicket, vilket är tydligt i formspråk, färgsättning och materialanvändning.



Mellanhedsskolan i Malmö, uppförd 1955 efter ritningar av Hans Westman. Foto: Wikipedia.



Sjömansgården i Malmö, tillbyggnad (kapell och glasgång) efter ritningar av Klas Anshelm 1969. Foto: Wikipedia.



Prästgården i Sövestad av Bengt Edman, uppförd 1965. Foto: Wikipedia.

GLASADE GÅRDAR OCH STADSRUM

Inglasade gårdar och offentliga rum blev enormt populärt under 1980-talet och förekom frekvent i tidens kontors-, handels- och hotellprojekt. Olof Hultin menar i tidskriften Arkitektur 1984 att anledningen till att företeelsen uppstod just vid den här tidpunkten var att flera intressen sammanföll; beställarens, materialindustrins och arkitektens.

För växthus, saluhallar, järnvägsstationer och varuhus hade tekniken använts långt tidigare, från det att gjutjärn och smide gav de konstruktiva förutsättningarna under 1800-talet. Vid mitten av 1960-talet började glastäckta rum användas i USA för att släppa in dagsljus till stora hotell- och kontorshus. En tidig svensk motsvarighet blev Riksbankshuset i Malmö från 1978 av Paul Niepoort och Jan Henriksson.



Riksbankshuset i Malmö. Foto: Wikipedia.

Med teknikens hjälp gick det nu att stänga ute det bistra vinterklimatet och skapa inomhusgårdar som kunde användas året om och som dessutom eventuellt kunde vara energibesparande. Det visade sig dock vara mest en förhoppning än så länge.



Överst: Shopping i Luleå 1955.
Foto: Luleå kommun.

Nederst: Ralph Erskine framför
Ormen Långe i Svappavaara 1965.
Foto: ArkDes.

Ralph Erskine hade redan på 1950-talet idéer om byggande i arktiskt klimat. 1954 skapade han Sveriges första köpcentrum inomhus, Shopping i Luleå och i Svappavaara ritade han på 1960-talet ett långt bågformat bostadshus, kallat Ormen Långe. Den skulle ha en inre inglasad och solbelyst gata som skulle vara samlingsplats för gruvarbetare och verksledning. Övertäckta gator skulle förbinda serviceinrättningar såsom vårdcentral, butiker, skolor och busshållplatser. Projektet blev dock förenklat och nedbantat. De olika delarna byggdes separat och den inbyggda gatan fick varken sittplatser, växter eller den tänkta färgsättningen. Halva bostadslängan revs 2010.

De spektakulära glasrummen rimmade väl med den postmodernistiska arkitekturen som var spännande och lekfull och i många spektakulära projekt stod glasade rum högt på investerarnas önskelista. Det fanns en stark lockelse att arbeta med inglasade rum, såväl tekniskt som gestaltningsmässigt och som socialt rum. De inglasade ytorna blev ljusa och luftiga och kunde fyllas med exotiska gröna växter, men tidigt kom också insikten om att de rum som vette med fönster ut mot ljusgårdarna blev mörka, varma och upplevdes som instängda.

Bostadsprojekt med inglasade gårdar var ovanligt. Gårdsåkra är ett av få exempel som dessutom integrerades med annan funktion, i det här fallet skola. I Stockholmsprojektet provades på 1980-talet olika energibesparingsmetoder i fem experimentbyggen, bland annat i det så kallade Symbioshuset där kontor och bostäder integrerades och försågs med inglasade gårdar. Symbioshuset har dock renodlats sedan dess och innehåller numera endast bostäder.



Symbioshuset 1986. Foto: Stockholmsprojektet.

Renodlade bostadsprojekt finns det några exempel på, bland annat Landskronagruppens projekt, kv Tärnan i Landskrona från 1983, vilket också tilldelades anslag från Byggeforskningsrådet. För bostadsmässan Bo 85 i Upplands-Väsby skapades två olika inglasningsprojekt. Det finns även ett par exempel på loftgångsgårdar, bland annat på Reimersholme i Stockholm.



Olof Hultin radar i tidskriften Arkitektur 1984 och upp exempel på de svårigheter som finns med det glasade rummet; ljus, luft, ljud, temperatur och brandskydd. Hultin menar att det finns två viktiga frågor att ta ställning till avseende inglasade rum; *Vilken typ av bebyggelse lämpar sig för inglasning och vilket problem avser man att lösa med det?*

Under senare år har intresset för inglasade gårdar i flerbostadshus ökat, till exempel har byggbolaget Balder skapat konceptet Bovieran som planeras på ett flertal platser runt om i Sverige och Norge, bland annat i Peter Brobergs hemstad Landskrona.



Överst: Bostadsgård i Symbioshuset 1986. Foto: Stockholmsprojektet.

Nederst: Kvarteret Tärnan i Landskrona 1984. Foto: Olof Hultin.

BYGGFORSKNINGSRÅDET

Byggforskningsrådet (BFR) och dess föregångare, var en tidigare svensk myndighet som verkade åren 1942-2000. BFR hade till uppgift att finansiera forskning inom byggande och samhällsplanering samt att informera om forskningsresultat. BFR behandlade i stort sett alla tänkbara ämnen inom byggande och samhälle. Målgruppen var i huvudsak forskarvärlden, såväl nationellt som internationellt, men också direkt till branschen samt till allmänheten i form av handböcker, praktiska anvisningar, informationsskrifter etcetera. Motsvarande roll har idag FORMAS.

4.3 PETER BROBERG

Arkitekten Peter Broberg (1935–2006) var den drivande kraften bakom projektet Gårdsåkra, genom arkitektbolaget Landskronagruppen.

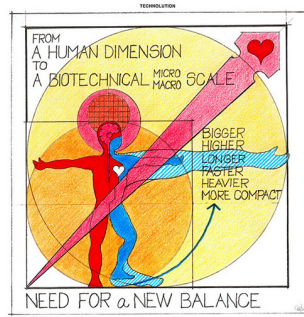
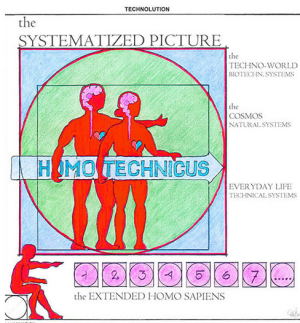
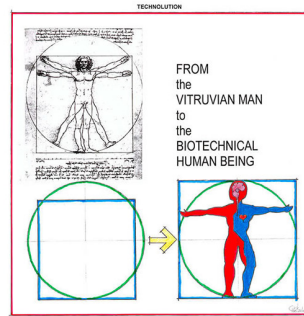
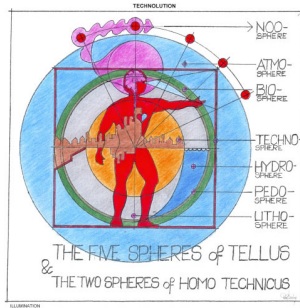
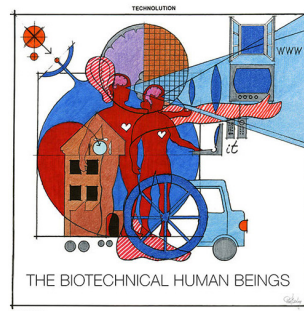
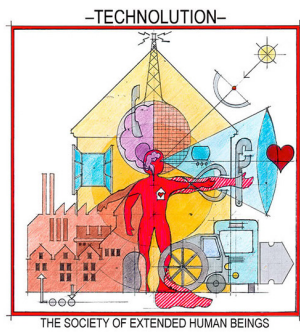
Broberg var utbildad vid Konstakademiet i Köpenhamn och fortsatte med undervisning där innan han 1972 startade den egna verksamheten Landskronagruppen, Stiftelsen för Industriellt och Ekologiskt Byggeri.

1971-73 var Broberg professor i stadsbyggnad på Chalmers Tekniska Högskola och 1974 blev han teknologie doktor vid Lunds Tekniska Högskola, där han sedermera även verkade som Professor i human-teknologi. Han verkade vid LTH:S Centre for Technolution tillsammans med bland andra Skotte Mårtensson, där de arbetade med att lyfta fram teknikens betydelse och sätta in teknologin i ett samhällsmässigt sammanhang – "historiskt, nutidigt och framtidsmässigt" samt att bygga broar mellan teknik och humanism, teknik och politik.

Broberg var också konstnärligt lagd och tecknade så kallade teknikoner. De består av ett hundratal bilder där han beskrivit historien om hur människor tagit tekniken i sin tjänst för sin egen utveckling – hur människan skapat tekniken och skapats av tekniken. Ikonerna ställdes bland annat ut på Louisiana och Broberg gav tillsammans med Månsson ut ett flertal böcker där de beskrev och utvecklade konceptet Technolution.

VERK I URVAL:

- Organisk struktur för Öresundsregionen, idéprojekt, med Grön Plangruppen, 1965.
- Småhussystem, Stolpahuset, 1966.
- Plateausystemet, med N Kjeldsen och C C Hansen, 1968.
- Stora Björn, Gävle, brukaredeltagandeprojekt, 1975-77.
- Stadsplan för centrala Staffanstorp.
- Annestad Malmö, industriellt producerade bostadshus
- Kv Tärnan, Landskrona 1984.



Samfällighetsföreningen Stora Björn i Gävle. Foto: Samfällighetsföreningen Stora Björn.



Kvarteret Tärnan i Landskrona. Foto: Hemnet.

En urval av Peter Brobergs illustrationer för Technolution, hämtade från LTH's websida <https://www.lth.se/technolution/>.

5 BESKRIVNINGAR

5.1 NYA ESLE

Nya Esle var Peter Brobergs namn på stadsbyggnads- och forskningsprojektet, efter den lilla bondby som en gång fanns strax intill utvecklingsområdet. Arkitekturen förankrades i den regionala arkitekturen i formspråk och färgsättning. Längorna påminner om jordbrukslandskapets stora ladugårdar med sin väldiga volymer, siluetter och färgsättning.

Med Nya Esle arbetade Broberg parallellt med stadsplan, byggnadsverk, bygg- och energiteknik. Till grund lades en generell strukturalistisk stadsbyggnadsmodell med ett system av samverkande delar, där stadsplanering och husbyggnad integrerades med varandra.

I den detaljplan som togs fram för hela Fridasområdet syns förutom glasgatan med sina längor även ett antal småhus och radhus, men det var glasgatan med längorna som var huvudnummer. Som övergripande struktur lades den inglasade och bilfria huvudgatan. Den var tänkt som ett offentligt, användbart rum året om. Den södra längan var vikt till bostäder och den norra till butiker och institutioner i form av förskola och skola.

Installationsavhängiga rum såsom kök, toalett och badrum är placerade in mot glasgatan där ett öppet, gemensamt installationsstråk lades synligt längs med taket. Det glasinkapslade gaturummet skulle fungera som en storskalig solfångare för luft.

5.2 GÅRDSÅKRA

I det konkreta utförandet av Brobergs projekt realiserades inte alla tankar och området fick istället namnet Gårdsåkra. De planerade småhusen och radhusen norr om längan genomfördes inte enligt planen utan fick en annorlunda struktur. De planerade butikslokalerna i den norra längan utgick och ersattes med bostäder, av projektekonomiska skäl. Vissa förändringar gjordes också av brandtekniska skäl, med mindre dagsljusintag som följd. De frilagda rörinstallationerna utfördes inte enligt de inledande estetiska intentionerna.

EXTERIÖR

De långsträckta byggnaderna på var sida om glasgången består egentligen av flera sammansatta längor i 1-3 plan. De är utformade på samma vis, med rektangulär planform och branta sadeltak med avskurennock. Bottenvåningen är slammad i ljusröd puts på rött tegel. Sockeln är av gråmålad betong. De övre planen har fasader av ljusa fasadskivor och gavelröstena av panelprofilerad faluröd plåt. Taken är belagda med korruerad, faluröd plåt. Fönster är av grönmålad metall. Ursprungliga fönster var av trä.

Förutom entréer i östra och västra gavlarna finns även ett antal entréer till glasgatan i norr och söder. Entrédörrar är liksom glaskonstruktionens ramverk av ofärgad aluminium.

I den södra längan finns bostäder i form av radhus och lägenheter, det finns totalt 122 hyresbostäder i kvarteret. Radhus och marklägenheter har uteplatser mot söder, som avgränsas mot ett gemensamt, längsgående grönstråk av förrådsbyggnader av röd och vit träpanel med pappbelagda sadeltak.

I den norra längan finns förskola och skola. Norr om denna finns skol- och förskolegårdar, bollplaner och parkeringsytor.

Vid den senaste renoveringen på 1990-talet slammades de röda tegelfasaderna i en ljusröd kulör och de tidigare vertikala lamellerna i de övre planen togs bort då fasadskivorna byttes ut. Fönster och dörrar har bytts ut. Entréer i öst och väst har försetts med utvändiga vindfång.



Norra längan, vy mot väster.



Del av norra längans fasader.



Norra längans gavelfasader mot väster.



Detalj av fasad med fönster på norra längan.



De ursprungligen bara tegelväggarna har senare slammats. Vid fasadarmaturer syns det ursprungliga utseendet.



Norra och södra längornas västra gavelfasader, med den mellanliggande glasgången.



Södra och norra längornas östra gavelfasader, med den mellanliggande glasgången.



Entré till glasgången i väster.



Entré till glasgången i öster.



Södra längans fasader mot söder.



Detalj av bostadsfasad och förrådsbyggnader i södra längan.



Detalj av gavelfasad i södra längan.



Sidoentré till glasgången, vid släpp i södra längan.



Större släpp i södra längan, där glasgången blir synlig.

GLASGATANS INTERIÖR

De två parallella längorna med bostäder respektive skolor förenas av ett stort glastäckt uterum, glasgatan, med golv av betongplattor, stomme och trappor av stål och med byggnadernas fasader som väggar. Fasaderna består av träpanel och ljusa fasadskivor med dörrar och fönster i mörkt grön och röd kulör. Stålstommen är vitmålad och trappor med loftgångar i mörkt grön. Marklägenheterna och radhusen har små uteplatser i glasgången, avgränsade av små staket av trä och skivmaterial på stålstomme.

Över institutionsvåningen finns bostäder i två plan, vilka nås via loftgångar inne i glasgatan. Lägenheterna har sydvända terrasser ovanför glasgången.

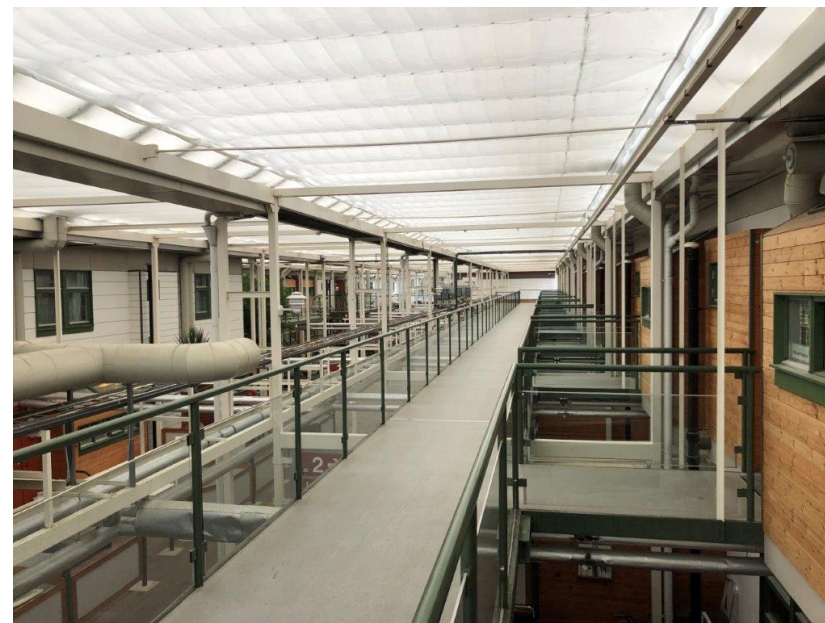
I höjd med byggnadernas bjälklag löper öppna installationsstråk tvärs och parallellt mellan byggnadskropparna. Skyltning leder besökare till rätt adress. Glastaket är öppningsbart och försett med automatiska luckor och solskydd.

På torgen i glasgatan finns tvättstugor, administrationslokaler för skolan och uppehållsplatser. I den västra delen finns en senare tillagd scen och filmduk samt mindre läktare/åhörarplatser. I upphöjda växtbäddar av betong finns stora exotiska, vintergröna träd och buskage.

Interiören i glasgången är relativt välbevarad, med undantag för att de flesta ursprungliga bänkar och bord har tagits bort.



Glasgatan, vy mot väster.



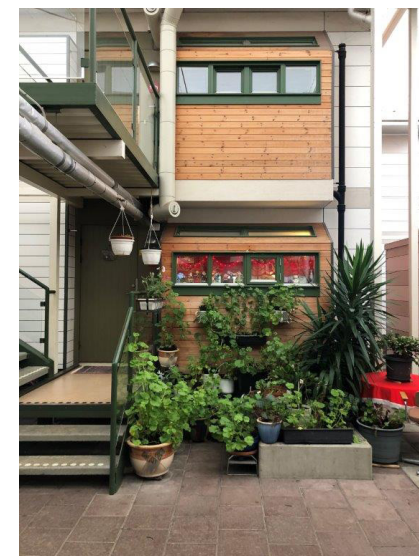
Vy från loftgång, mot väster.



Glasgatan med trappor och loftgångar.



Avgränsning till radhus.



Uteyta till lägenhet.



Glasgatan med entré mot norr.



Hiss.



Glasgatan, vy mot öster.



Tvättstuga i glasgatan.



Skolans "exteriör" i den norra längan.



Scen och bildskärm i glasgatan utanför skolan.



Bänkar och bord i glasgatan utanför skolan.



Läktare framför scenen.

6 KÄLLOR

6.1 LITTERATUR

Broberg, Peter *Ett hushållningsplanerat kvarter i Eslöv: förstudie till stadsbyggnads- och energiexperiment. Statens råd för byggnadsforskning*, 1979

Broberg, Peter *Nya Esle, Eslöv: Landskronagruppern* Ingår i: Arkitektur. - Stockholm : Arkitektur förlag ; 1983:7

Hultin, Olof *Utomhus, inomhus eller mittemellan: om det glastäckta rummet*. Ingår i: Arkitektur. - Stockholm : Arkitektur förlag ; 1984:9

Hultin, Olof *Teknik och ekonomi i glasgårdar*. Ingår i: Arkitektur. - Stockholm : Arkitektur förlag ; 1984:9

Lind, O & Lund, A *Arkitektur Guide København*. Arkitektens Forlag 1996

Tyresson, T (red) *Guide till Malmös arkitektur* Arkitektur förlag AB 2001

Waern, Rasmus *Guide till Sveriges arkitektur: [Byggnadskonst under 1000 år]*. Arkitektur förlag AB 2001

6.2 ARKIV

Eslövs kommunarkiv



TYRÉNS

Tyréns Sverige AB, 118 86 Stockholm, www.tyrens.se

Trafikbullerutredning till detaljplan
GÅRDSÅKRA, ESLÖV



GRANSKNINGSKOPIA
2021-10-19



UPPDRAG

Titel på rapport: Trafikbulerutredning till detaljplan, Gårdsåkra, Eslöv
Status: Granskningskopia
Datum: 2021-10-19

MEDVERKANDE

Beställare: Eslövs Bostads AB
Kontaktperson: Fredrik Mårtensson

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Sara Jarmakowski Svanbom
Kvalitetsgranskare: Blanka Kesek

SAMMANFATTNING

Tyréns AB har på uppdrag av Eslövs Bostads AB utfört en trafikbullerutredning till detaljplan i Gårdsåkra, Eslöv. Fastigheten påverkas framförallt av vägtrafikbuller från Trollenäsvägen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nybyggnation av bostäder om upp till tio våningar höga.

Utredningen visar att planområdet uppfyller grundriktvärdet Leq 60 dBA i trafikbullerförordningen 16 meter från väggkant och vidare västerut. Detta gäller oavsett antal våningar på planerade byggnader. Planlösningen kan utifrån detta planeras valfritt ur bullersynpunkt.

Det är att rekommendera att byggrättsgräns förläggs minst 16 meter in från Trollenäsvägen. Om byggrättsgräns förläggs närmare Trollenäsvägen än så kommer särskilda planbestämmelser om att planera bostäderna genomgående med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och L_{max} 70 dBA att behöva tillämpas.

Det är möjligt att uppfylla riktvärdena Leq 50 dBA och L_{max} 70 dBA på en gemensam uteplats på delar av planområdet utan att vidta några skyddsåtgärder. Om minst en gemensam uteplats uppfyller gällande riktvärden kan individuella uteplatser/balkonger planeras utan hänsyn till gällande riktvärden.



Figur. Färgzonskarta som illustrerar ljudnivån, 8 möm, för prognosår 2040. Röd linje markerar ungefärlig planområdesgräns. Ljudnivån i planområdet är som högst på denna höjdnivå.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

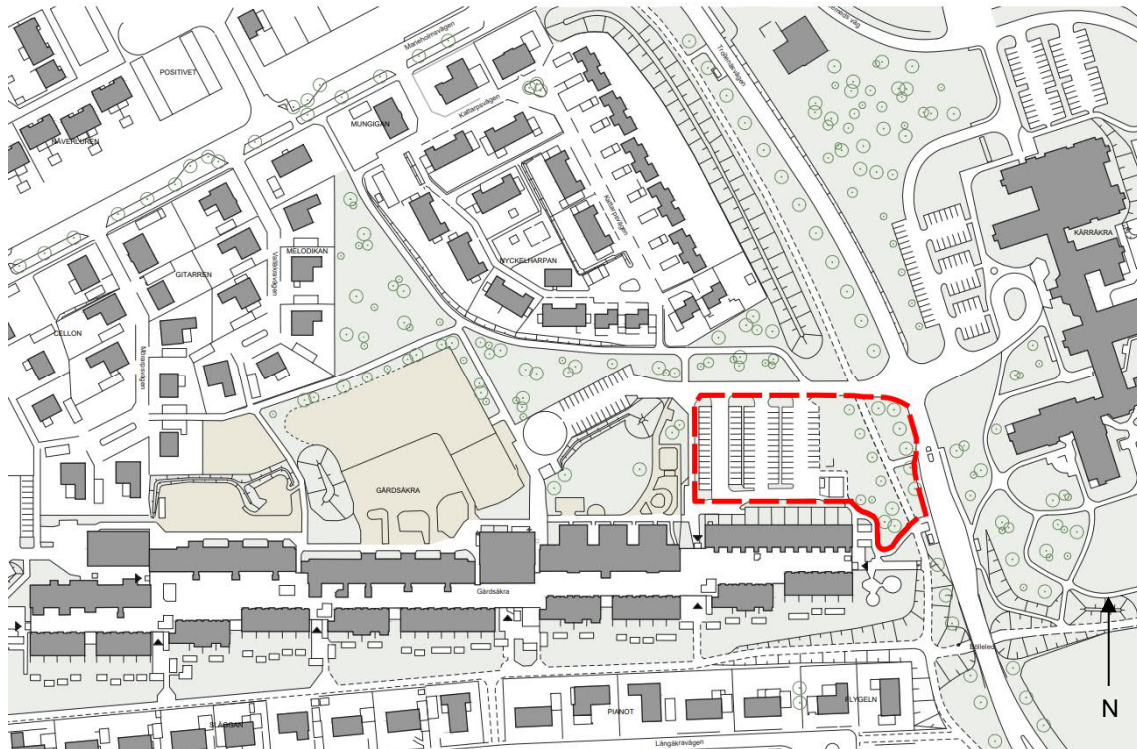
1	BAKGRUND	5
2	BEDÖMNINGSGRUNDER.....	5
	2.1 RIKTVÄRDEN FÖR TRAFIKBULLER UTOMHUS VID BOSTÄDER	6
3	BERÄKNING.....	6
	3.1 BERÄKNINGSMODELL	6
	3.2 VÄGTRAFIKDATA.....	6
4	RESULTAT.....	7
	4.1 UTEPLATS.....	9

AK01-06

1 BAKGRUND

Tyréns AB har på uppdrag av Eslövs Bostads AB utfört en trafikbullerutredning till detaljplan i Gårdsåkra, Eslöv. Fastigheten påverkas framförallt av trafikbuller från Trollenäsvägen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nybyggnation av bostäder om upp till tio våningar höga. Denna utredning redovisar ljudnivån på tomt planområdet i tre olika höjder.



Figur 1. Karta över aktuellt område. Röd ram markerar planområdet.

2 BEDÖMNINGSGRUNDER

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

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

I Sverige används vanligtvis två störningsmått för trafikbuller: dygnsekvivalent (L_{eq}) respektive maximal (L_{max}) ljudnivå. Med dygnsekvivalent ljudnivå avses medelljudnivån under dygnets 24 timmar. Den maximala ljudnivån vid fasad beräknas som den ljudnivå som överskrider högst fem gånger per natt av den bullrigaste fordonstypen, vanligtvis den tunga trafiken. För uteplats i anslutning till bostad beräknas den maximala ljudnivån som den ljudnivå som max överskrider fem gånger under en genomsnittlig timme klockan 06–22.

2.1 RIKTVÄRDEN FÖR TRAFIKBULLER UTOMHUS VID BOSTÄDER

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

I och med riksdagsbeslut uppdaterades förordningens 3 § från och med den 2017-07-01 till 5 dB högre värden än i ursprungsformuleringen. Ändringen gäller dock för alla nya bygglov och planer sedan januari 2015. Riktvärdena som redovisas i nedanstående tabell avser frifältsvärden, dvs. en ljudnivå som inte påverkas av reflexer vid egen fasad.

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

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

3 BERÄKNING

3.1 BERÄKNINGSMODELL

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 8.1. Programmet följer denna beräkningsmodell:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, Vägtrafikbuller - Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996.

Beräkningarna antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Programmet utnyttjar tredimensionella digitalkartor över området, även inkluderande byggnader. Utbredningsdämpning, markabsorption, skärmning, reflektioner mm., hanteras i programmet i enlighet med rådande beräkningsmodell.

Beräkningar för ekvivalenta och maximala ljudnivåer i plan avser höjderna 2, 8 respektive 20 meter relativt mark med en täthet mellan beräkningspunkterna om 5 x 5 meter och är redovisade i utbredningskartor inklusive reflex i egen fasad. Redovisade trafikbullernivåer i fasadpunkter avser frifältsvärden (dvs. exklusive reflex i egen fasad) och är direkt jämförbara med riktvärden. Vägar och andra hårdgjorda ytor modelleras som akustisk hård mark och övriga ytor som akustisk mjuk mark.

3.2 VÄGTRAFIKDATA

I tabell 3 redovisas trafikdata och hastigheter för de vägar som bedöms bidra till trafikbullernivåerna i området för nuläge och prognosår 2040. Uppgifterna för Trollenäsvägen är

erhållna av Robin Dingwell, trafikingenjör, på Eslövs kommun. Marieholmsvägen och Långåkravägen har erhållits från Trafikia. Trafiken på lokalgator i villaområdet är uppskattad baserat på tidigare erfarenheter. Uppräkning till prognosår 2040 har skett med 1 % årlig ökning i samråd med Robin Dingwell.

Tabell 3. Trafikdata för de vägar som bedöms bidra till bullernivåerna i området för nuläge och prognosår 2040.

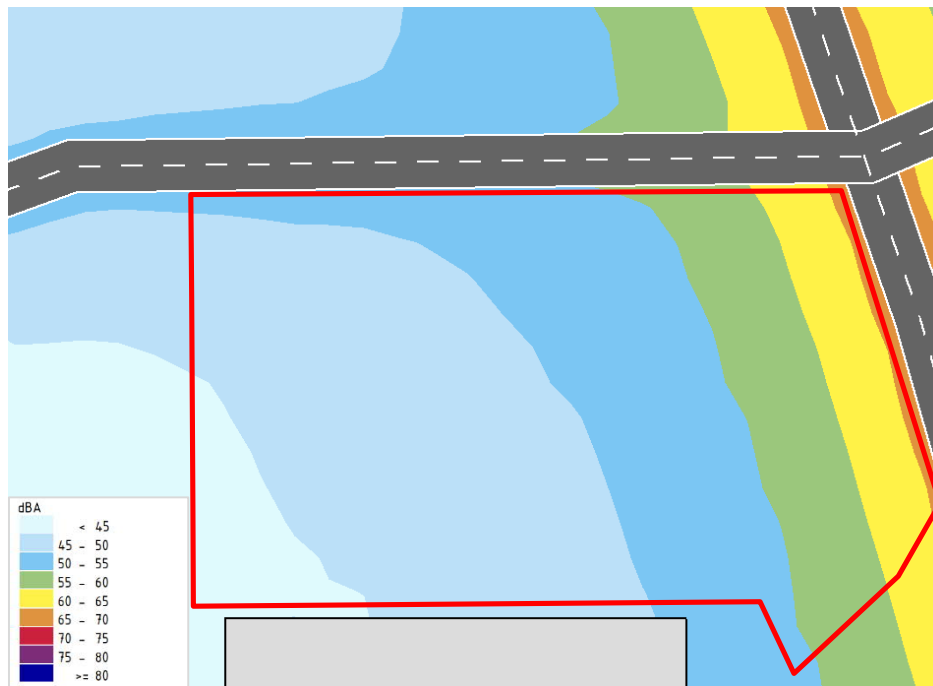
Väg	ÅDT		Hastighet (km/h)		Andel tung trafik (%)	
	Nuläge	2040	Nuläge	2040	Nuläge	2040
Trollenäsvägen S Marieholmsvägen	4750	6500	50	50	4	4
Marieholmsvägen	120	150	40	40	0	0
Långåkravägen	700	900	30	30	1	1
Lokalgator i villaområdet	250	300	30	30	1	1

4 RESULTAT

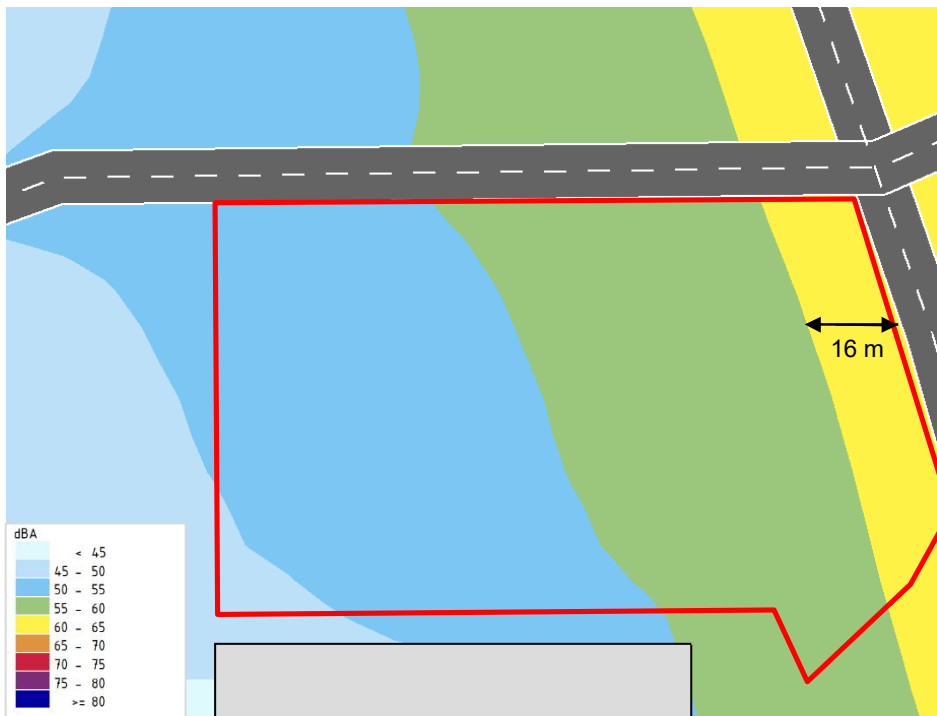
Utredningen visar att planområdet uppfyller grundriktvärdet Leq 60 dBA i trafikbullerförordningen 16 meter från vägkant och västerut, se figur 2–4. Detta gäller oavsett antal våningar på planerade byggnader. Högst ljudnivåer återfinns på höjden för tredje och fjärde våningsplanet. Planlösningen kan utifrån detta planeras valfritt ur bullersynpunkt.

Det är att rekommendera att byggrättsgräns förläggs minst 16 meter in från Trollenäsvägen. Om byggrättsgräns förläggs närmare Trollenäsvägen än så kommer särskilda planbestämmelser om att planera bostäderna genomgående med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och L_{max} 70 dBA att behöva tillämpas.

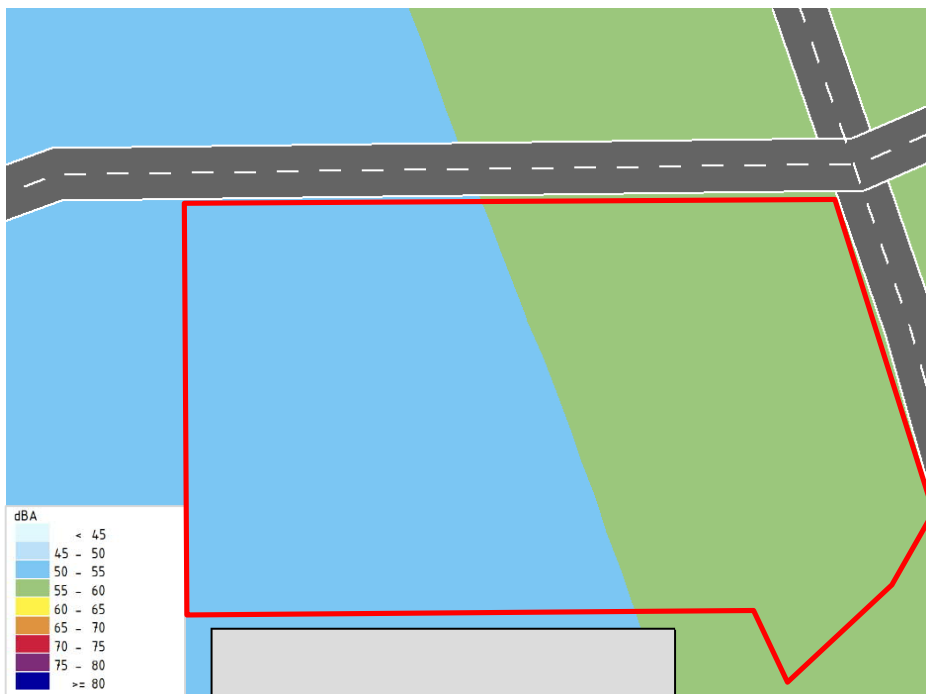
För nuläge är ljudnivån ca 1 dBA lägre än vad som illustrerar i figur 2–4.



Figur 2. Färgzonskarta som illustrerar ljudnivån, 2 möm, för prognosår 2040. Röd linje markerar ungefärlig planområdesgräns.



Figur 3. Färgzonskarta som illustrerar ljudnivån, 8 möm, för prognosår 2040. Röd linje markerar ungefärlig planområdesgräns.



Figur 4. Färgzonskarta som illustrerar ljudnivån, 20 möm, för prognosår 2040. Röd linje markerar ungefärlig planområdesgräns.

4.1 UTEPLATS

Det är möjligt att uppfylla riktvärdena L_{eq} 50 dBA och L_{max} 70 dBA på en gemensam uteplats i de två ljusaste blå zonerna, se figur 2, utan att vidta några skyddsåtgärder. Om minst en gemensam uteplats uppfyller gällande riktvärden kan individuella uteplatser/balkonger planeras utan hänsyn till gällande riktvärden.



När byggnadernas placering är känd kan dessa utöver ovan ge en bullerskyddande effekt, varpå zonerna där uteplats kan placeras kan bli fler/större.



FÖRKLARINGAR

Ekvivalent ljudnivå prognosår 2040.

Teckenförklaring

-  Väg bana
-  Byggnad

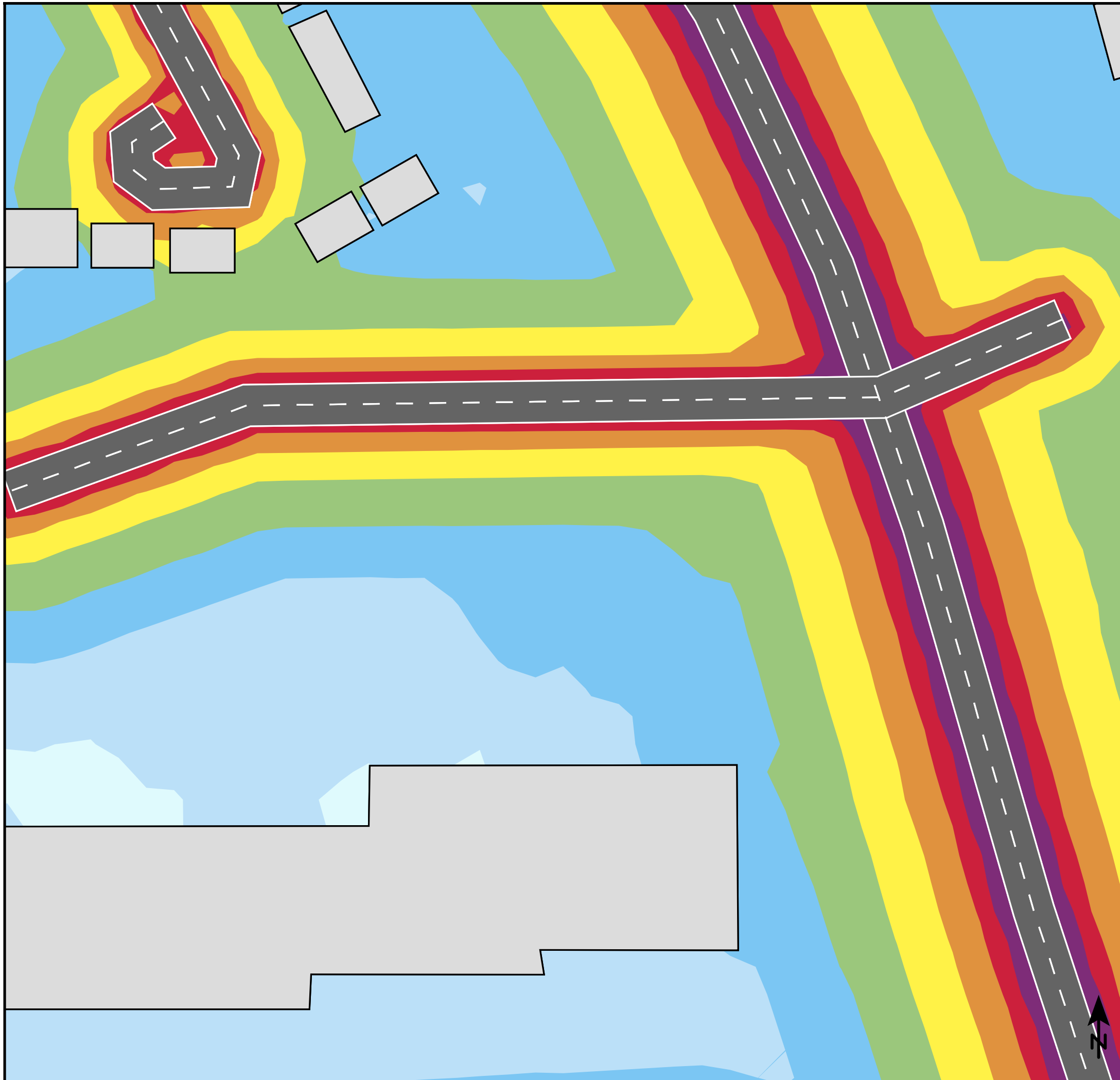
Ekvivalent ljudnivå
2 m (över mark)
dBA

<	45
45-	50
50-	55
55-	60
60-	65
65-	70
70-	75
75-	80
>=	80



LJUDUTBREDNINGSKARTA

OMRÅDE Gårdsåkra		
BESTÄLLARE Eslövs Bostads AB		
AK Tyréns AB, Isbergs gata 15, 205 19 Malmö www.tyrens.se		
UPPDRAGSNUMMER 318784	OMRÅDE: Gårdsåkra, Eslöv	HANDLÄGGARE SJM
DATUM 2021-10-18	GRANSKAD AV BKE	
BERÄKNINGSMODELL Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverket, 1996 BERÄKNINGSPROGRAM SoundPLAN 8.1 Beräkningsnummer: 1		
SKALA (A3) 1:700	BILAGA AK01	





FÖRKLARINGAR

135 (230)

Maximal ljudnivå prognosår 2040.

Teckenförklaring

-  Väg bana
-  Byggnad

Maximal ljudnivå
2 m (över mark)
dBA

< 55
55- 60
60- 65
65- 70
70- 75
75- 80
80- 85
>= 85



TYRÉNS

LJUDUTBREDNINGSKARTA

OMRÅDE

Gårdsåkra

BESTÄLLARE

Eslövs Bostads AB

AK Tyréns AB, Isbergs gata 15, 205 19 Malmö www.tyrens.se

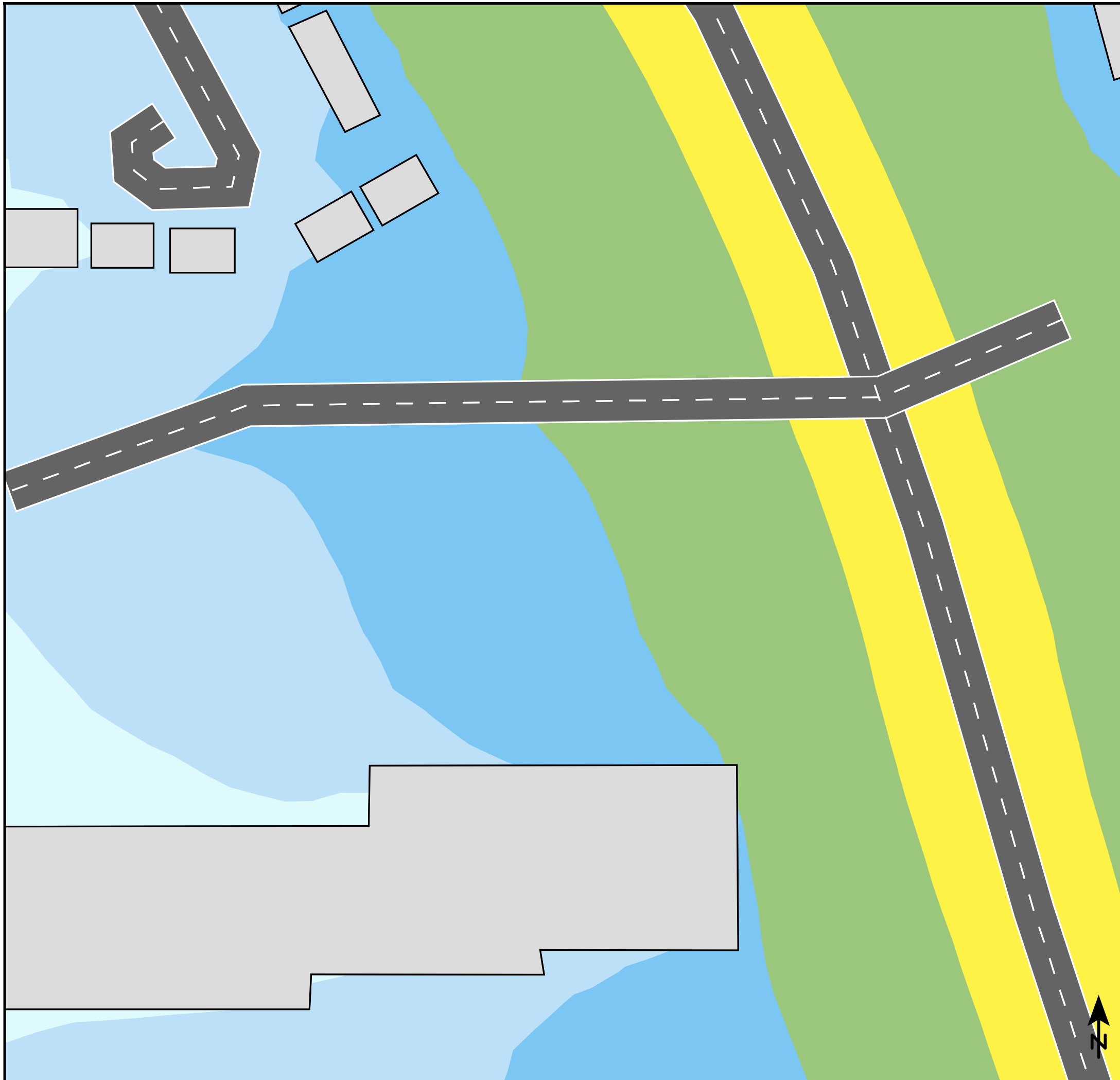
UPPDRAGSNUMMER 318784	OMRÅDE: Gårdsåkra, Eslöv	HANDLÄGGARE SJM
--------------------------	-----------------------------	--------------------

DATUM 2021-10-18	GRANSKAD AV BKE
---------------------	--------------------

BERÄKNINGSMODELL
Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverket, 1996
BERÄKNINGSPROGRAM
SoundPLAN 8.1
Beräkningsnummer: 1

SKALA
(A3) 1:700



BILAGA
AK02












FÖRKLARINGAR

Ekvivalent ljudnivå prognosår 2040.

Teckenförklaring

-  Väg bana
-  Byggnad

Ekvivalent ljudnivå
8 m (över mark)
dBA

-  < 45
-  45 - 50
-  50 - 55
-  55 - 60
-  60 - 65
-  65 - 70
-  70 - 75
-  75 - 80
-  >= 80



LJUDUTBREDNINGSKARTA



OMRÅDE		
Gårdsåkra		
BESTÄLLARE		
Eslövs Bostads AB		
AK	Tyréns AB, Isbergs gata 15, 205 19 Malmö	www.tyrens.se
UPPDRAGSNUMMER	OMRÅDE:	HANDLÄGGARE
318784	Gårdsåkra, Eslöv	SJM
DATUM	GRANSKAD AV	
2021-10-18	BKE	
BERÄKNINGSMODELL		
Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverket, 1996		
BERÄKNINGSPROGRAM		
SoundPLAN 8.1		
Beräkningsnummer: 4		
SKALA	BILAGA	
(A3) 1:700	AK03	



FÖRKLARINGAR

Maximal ljudnivå prognosår 2040.

Teckenförklaring

-  Väg bana
-  Byggnad

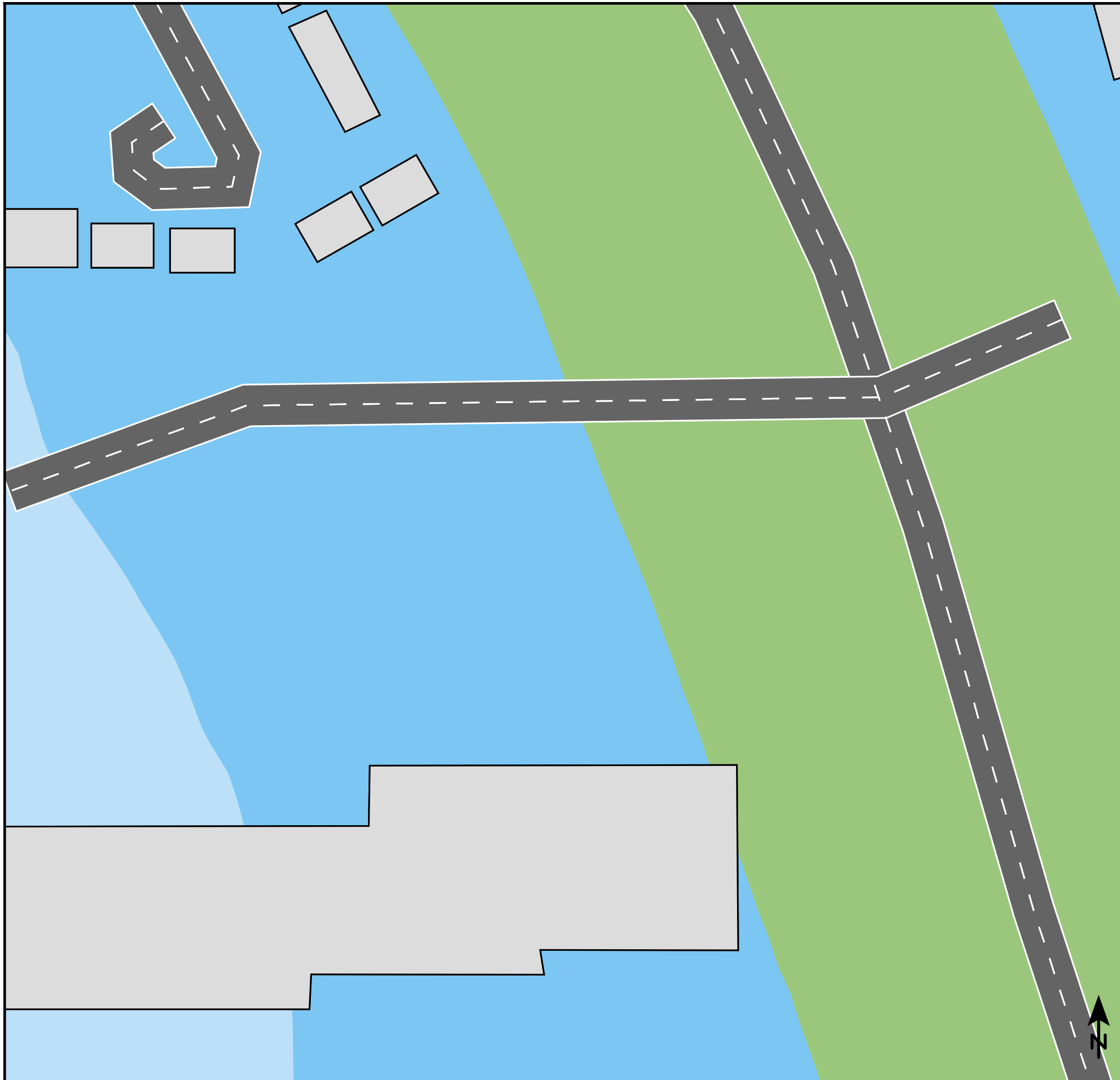
Maximal ljudnivå
8 m (över mark)
dBA

<	55
55-	60
60-	65
65-	70
70-	75
75-	80
80-	85
>=	85



LJUDUTBREDNINGSKARTA

OMRÅDE Gårdsåkra		
BESTÄLLARE Eslövs Bostads AB		
AK Tyréns AB, Isbergs gata 15, 205 19 Malmö www.tyrens.se		
UPPDRAGSNUMMER 318784	OMRÅDE: Gårdsåkra, Eslöv	HANDLÄGGARE SJM
DATUM 2021-10-18	GRANSKAD AV BKE	
BERÄKNINGSMODELL Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverket, 1996 BERÄKNINGSPROGRAM SoundPLAN 8.1 Beräkningsnummer: 4		
SKALA (A3) 1:700	BILAGA AK04	





FÖRKLARINGAR










138 (230)

Ekvivalent ljudnivå prognosår 2040.

Teckenförklaring

-  Vägbana
-  Byggnad

Ekvivalent ljudnivå
20 m (över mark)
dBA

-  < 45
-  45 - 50
-  50 - 55
-  55 - 60
-  60 - 65
-  65 - 70
-  70 - 75
-  75 - 80
-  >= 80



LJUDUTBREDNINGSKARTA

OMRÅDE

Gårdsåkra

BESTÄLLARE

Eslövs Bostads AB

AK Tyréns AB, Isbergs gata 15, 205 19 Malmö www.tyrens.se

UPPDRAGSNUMMER 318784	OMRÅDE: Gårdsåkra, Eslöv	HANDLÄGGARE SJM
--------------------------	-----------------------------	--------------------

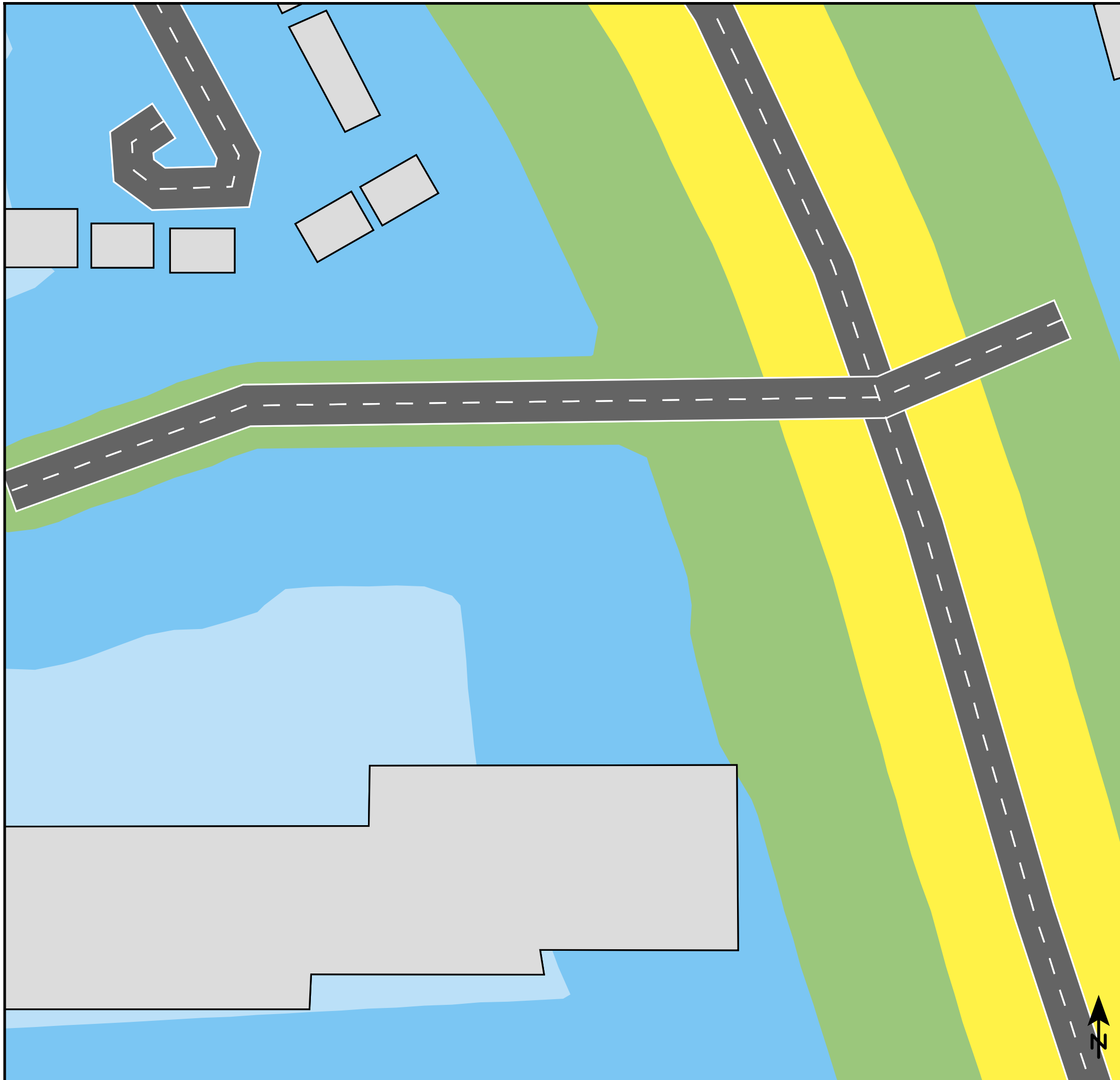
DATUM 2021-10-18	GRANSKAD AV BKE
---------------------	--------------------

BERÄKNINGSMODELL
Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverket, 1996
BERÄKNINGSPROGRAM
SoundPLAN 8.1
Beräkningsnummer: 5

SKALA
(A3) 1:700

BILAGA
AK05







FÖRKLARINGAR

Maximal ljudnivå prognosår 2040.

Teckenförklaring

-  Väg bana
-  Byggnad

Maximal ljudnivå
20 m (över mark)
dBA

<	55
55-	60
60-	65
65-	70
70-	75
75-	80
80-	85
>=	85



TYRÉNS

LJUDUTBREDNINGSKARTA

OMRÅDE

Gårdsåkra

BESTÄLLARE

Eslövs Bostads AB

AK Tyréns AB, Isbergs gata 15, 205 19 Malmö www.tyrens.se

UPPDRAGSNUMMER 318784	OMRÅDE: Gårdsåkra, Eslöv	HANDLÄGGARE SJM
--------------------------	-----------------------------	--------------------

DATUM 2021-10-18	GRANSKAD AV BKE
---------------------	--------------------

BERÄKNINGSMODELL
Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverket, 1996
BERÄKNINGSPROGRAM
SoundPLAN 8.1
Beräkningsnummer: 5

SKALA
(A3) 1:700

BILAGA
AK06

RAPPORT
**DAGVATTEN- OCH SKYFALLSUTREDNING
FÖR GÅRDSÅKRA I ESLÖV**



SLUTRAPPORT
2021-12-23

UPPDRAG

Titel på rapport: Dagvatten- och skyfallsutredning för Gårdsåkra i Eslöv
Status: Granskningskopia
Datum: 2021-12-23

MEDVERKANDE

Beställare: Eslövs Bostads AB
Kontaktperson: Fredrik Mårtensson

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig/handläggare: Madeleine Hjerstrand
Specialist: Torbjörn Melin
Kvalitetsgranskare: Caroline Dahl

SAMMANFATTNING

Bostadsbolaget Eslövs Bostads AB avser att möjliggöra för kompletterande byggnation i kvarter Gårdsåkra och därför håller en ny detaljplan på att tas fram. I samband med detta har Tyréns tagit fram denna dagvatten- och skyfallsutredning. Planområdet för Gårdsåkra ligger i västra Eslöv och är cirka 0,5 ha stort. I dagsläget består området av garage, parkeringsplatser, grönytor och en cykelväg. Syftet med denna dagvattenutredning är att ta fram en principlösning för hur dagvattnet kan tas omhand samt att utreda hur området påverkas vid ett skyfall.

Planområdet är i dagsläget anslutet till det befintliga dagvattennätet som går genom området. Detta leder dagvattnet till vattendraget Långgropen, som sedan mynnar ut i Saxån. Även ytlig avrinning på markytan leder dagvattnet dit. I samband med planerad bebyggelse förutsätts att dagvatten fortsatt avleds till ledningsnätet och därmed till samma recipient som i dagsläget.

Saxån bedöms i dagsläget ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta på grund av bland annat övergödning och utsläpp av miljöfarliga ämnen. Men eftersom planområdet idag består mestadels av parkeringsyta, och i framtiden planeras bestå till en större del av grönyta, så bedöms inte planerad bebyggelse påverka MKN i recipienten negativt.

Det befintliga dagvattennätet i området är enligt VA SYD dimensionerat för att ta emot ett 10-årsregn från området idag. Därför har maximalt utsläppsflöde satts till 60 l/s, vilket är flödet vid ett 10-årsregn från området idag.

Det finns sju olika förslag på hur ny byggnation i området kan utformas och var byggnaderna placeras. I denna rapport har utbyggnadsalternativ 5 studerats då det är mest hårdgjort och därför ger upphov till det största dagvattenflödet. För att fördröja ett inkommande 20-årsregn behövs cirka 10 m³ magasinvolym. Denna volym föreslås fördröjas i nedsänkta översvämningsytor och/eller makadamdike, för att sedan anslutas till befintlig dagvattenledning via en strypt ledning.

För framtida skyfallssituation har alla utbyggnadsalternativen studerats och förslag givits på föreslagen avrinning.

Vid val av utbyggnadsalternativ bör det tas i beaktning att i två av alternativen ligger föreslagna byggnader ovanpå befintligt stråk av VA-ledningar, vilket inte är lämpligt. Det gör det svårt att komma åt ledningarna om problem skulle uppstå.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INTRODUKTION	6
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE.....	6
1.2	OMFATTNING.....	8
1.3	PLANERAD EXPLOATERING.....	8
1.4	BILAGOR.....	9
2	RIKTLINJER OCH METODIK	9
2.1	GENERELLA RIKTLINJER.....	9
2.2	UNDERLAG.....	9
2.3	BERÄKNINGSPROGRAM.....	9
2.3.1	SCALGO LIVE.....	9
2.4	BERÄKNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
2.5	RENINGSKRAV.....	10
3	OMRÅDESBESKRIVNING (BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN)	11
3.1	PLANFÖRHÅLLANDEN.....	11
3.2	OMRÅDESBESKRIVNING, MARKANVÄNDNING OCH TOPOGRAFI.....	12
3.3	GEOLOGI OCH GRUNDEVATTEN.....	13
3.4	AVRINNINGOMRÅDE, RECIPIENT OCH BEFINTLIGA RINNVÄGAR.....	14
3.5	BEFINTLIGA LEDNINGAR.....	16
3.6	BEFINTLIGT DAGVATTENSYSTEM.....	16
3.7	MKN.....	17
3.8	SKYDDSVÄRDA INTRESSEN.....	19
3.9	DIKNINGSFÖRETAG.....	19
4	BEFINTLIGA DAGVATTENFLÖDEN	20
4.1	BEFINTLIGA DAGVATTENFLÖDE OCH MAXIMAL TILLÅTET UTSLÄPPSFLÖDE.....	20
5	FRAMTIDA DAGVATTENFLÖDEN	21
5.1	FÖRESLAGEN FRAMTIDA UTBYGGNAD.....	21
5.2	DIMENSIONERANDE DAGVATTENFLÖDE.....	22
6	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTENHANTERING	23
6.1	ANSLUTNINGSPUNKT TILL BEFINTLIG DAGVATTENNÄT.....	23
6.2	ERFORDRAD MAGASINSVOLYM/BEHOV AV FÖRDRÖJNING.....	23
7	PRINCIPER FÖR DAGVATTENLÖSNINGAR	23
7.1	PRINCIPUTFORMNING INOM PLANOMRÅDET.....	23
7.2	BESKRIVNING AV FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER.....	26
7.2.1	NEDSÄNKT ÖVERSVÄMNINGSYTA.....	26

7.2.2	MAKADAMDIKE	26
7.2.3	SVACKDIKE.....	27
7.2.4	OLJEAVSKILJARE	28
7.2.5	PERMEABLA YTOR.....	29
7.3	RENINGEFFEKTER.....	30
8	KONSEKVENSER VID SKYFALL.....	30
8.1	BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	30
8.2	KONSEKVENSER VID FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN.....	31
8.3	YTLEDES AVRINNING OCH HÖJDSÄTTNING VID FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN	32
9	RECIPIENTPÅVERKAN	38
10	REKOMMENDERAT FORTSATT ARBETE	39
11	SLUTSATS.....	39
12	REFERENSER.....	40
12.1	INTERNET	40
12.2	LITTERATUR.....	40

1 INTRODUKTION

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

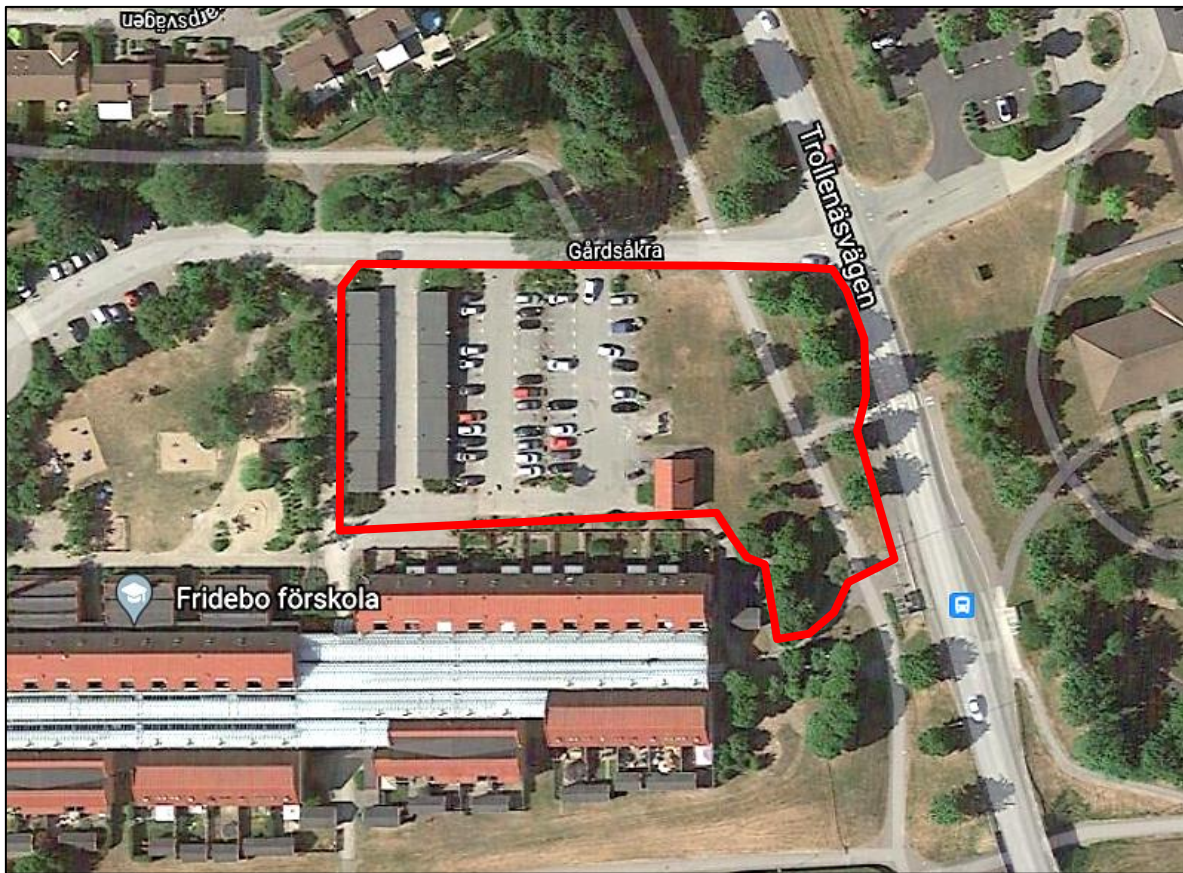
Bostadsbolaget Eslövs Bostads AB avser att möjliggöra för kompletterande byggnation i kvarter Gårdsåkra och därför håller en ny detaljplan på att tas fram. Planområdet för Gårdsåkra ligger i västra Eslöv, se figur 1 och 2, och är cirka 0,5 ha stort.

Planområdet angränsar till Gårdsåkravägen i norr, Trollenäsvägen i öster och till Fridebo förskola i söder, se figur 2. I dagsläget består området av garage, parkeringsplatser, grönytor och en cykelväg, se figur 2 och 3.

Syftet med denna dagvattenutredning är att ta fram en principlösning för hur dagvattnet kan tas omhand samt att utreda hur området påverkas vid ett skyfall.



Figur 1. Planområdets läge i Eslöv visas med röd ring (Google Earth, Gårdsåkra, 2021).



Figur 2. Planområdet visas med röd linje (Google Earth, Gårdsåkra, 2021).



Figur 3. Planområdet idag (Google Earth, Gårdsåkra, 2021).

1.2 OMFATTNING

Utredningen kommer att visa:

- Befintliga dagvattenflöden.
- Ökad avrinning efter exploatering.
- Skyfallsavrinning vid befintliga och framtida förhållanden.

Analys av hur skyfall påverkar planområdet görs i Scalgo Live för att se hur avledning av stora regn kan ske vid framtida planerad bebyggelse.

Status för recipienter lyfts fram, och reningsbehovet av dagvattnet och påverkan på recipientens möjligheter att uppnå satta MKN beskrivs översiktligt.

1.3 PLANERAD EXPLOATERING

Bostadsbolaget Eslövs Bostads AB avser att bygga fler byggnader i kvarter Gårdsåkra. Det finns 7 framtagna alternativ på hur framtida bebyggelse kan utformas, se bilaga 1 – *Skisser Gårdsåkra, Eslöv, 2021-01-12* (Link arkitektur).

För att beräkna framtida dagvattenflöden har i denna utredning alternativ 5 studerats, se figur 4 nedan, eftersom detta alternativ innebär störst andel hårdgjord yta och därmed störst dagvattenflöden.

För framtida skyfallssituation har samtliga utbyggnadsalternativ studerats i programmet Scalgo Live, för att utreda framtida rinnvägar vid ett 100-årsregn.



Figur 4. Alternativ 5 för framtida utbyggnad inom planområdet (Link Arkitektur, 2021). Planområdet visas med röd linje.

1.4 BILAGOR

Bilaga 1 – *Skisser Gårdsåkra, Eslöv, 2021-01-12* (Link arkitektur)

2 RIKTLINJER OCH METODIK

2.1 GENERELLA RIKTLINJER

Vid beräkningar av dimensionerande flöden och magasinsvolymerna har Svenskt vattens publikationer P110, P114, P104 och P105 använts, samt Eslövs kommuns dagvatten- och översvämningssplan (antagen 2020-10-26).

2.2 UNDERLAG

- Grundkarta med de 7 utbyggnadsalternativen
- Gräns för utredningsområde
- Scalgo Live
- Eslövs kommuns dagvatten- och översvämningssplan (antagen 2020-10-26)

2.3 BERÄKNINGSPROGRAM

2.3.1 SCALGO LIVE

Scalgo Live är ett webbaserat verktyg för att bedöma översvämningssrisker och flödesvägar vid olika nederbördsmängder. Verktöget utgår från höjder hämtade från Lantmäteriet med en upplösning på 1x1 för aktuellt område. Byggnader är hämtade från GSD-fastighetskartan vilken uppdateras kontinuerligt. Analysen tar inte hänsyn till befintliga ledningsnät eller infiltration.

2.4 BERÄKNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Svenskt Vattens publikationer P104, P105 och P110 har varit vägledande vid framtagande av dagvattenlösningar och dimensionering.

Översiktliga beräkningar har genomförts av vilka utjämningsvolymerna som krävs. Beräkningarna för framtida förhållanden har genomförts för ett regn med statistisk återkomsttid på 5, 20 och 100 år med klimatfaktor 1,3.

Vid beräkningar av intensitet för regn med olika varaktighet har Dahlströms formel (2010) använts (Svenskt vatten, P104).

Avrinningskoefficienter har valts enligt tabell 4.8 i Svenskt vattens publikation P110, se Tabell 1.

Tabell 1. *Avrinningskoefficienter före exploatering med hänsyn till markanvändning.*

Typ av yta	Avrinningskoefficient
Grönyta	0,1
Hustak	0,9
Asfaltyta	0,8

Framtida dagvattenflöden har beräknats med hjälp av rationella metoden enligt följande formel:

$$Q = A \cdot \phi \cdot i \cdot \text{klimatfaktor} = A_{\text{red}} \cdot i \cdot \text{klimatfaktor}$$

$$Q = \text{flöde [l/s]}$$

$$A = \text{avrinningsområdets totala yta [ha]}$$

$$\phi = \text{avrinningskoefficient [-]}$$

$$i = \text{dimensionerande regnintensitet [l/(s,ha)]}$$

$$\text{Klimatfaktor} = 1,3 \text{ (enligt samråd med VA SYD)}$$

Enligt VA SYD är befintligt dagvattennät dimensionerat för att ta emot ett 10-årsregn. Maximalt tillåtet utsläppsflöde från planområdet till det befintliga dagvattennätet har därför antagits motsvara detta flöde.

Vid skyfall (100-årsregn) får situationen nedströms inte förvärras jämfört med dagsläget.

Dagvattenmagasin bör ha en renande funktion på dagvattnet och dagvattnet från parkeringsplatser bör renas lokalt och passera en oljeavskiljare innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet.

2.5 RENINGSKRAV

I dagsläget har Eslövs kommun eller VA SYD inga reningskrav för dagvatten. Men dagvattnet från området får inte påverka vattenkvaliteten i recipienten negativt, se mer om detta i kapitel 3.7.

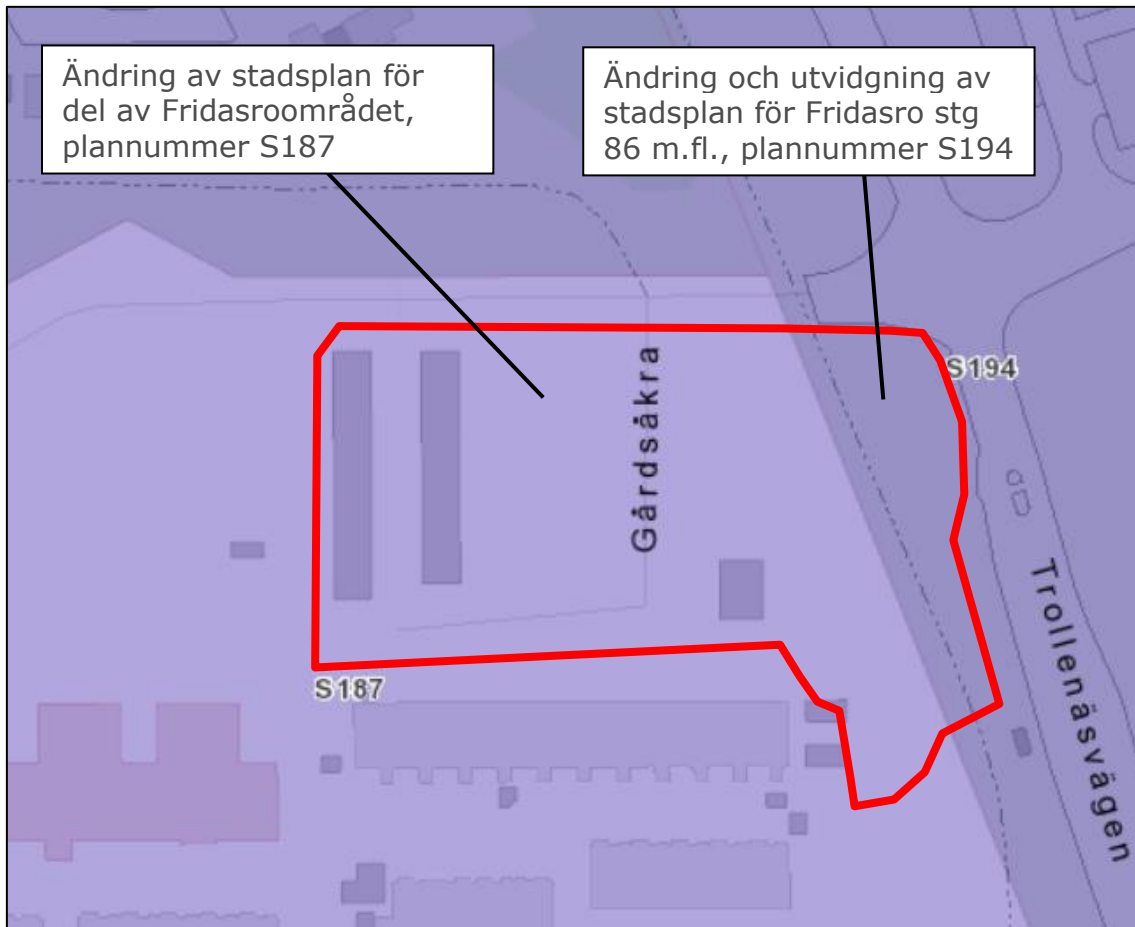
3 OMRÅDESBESKRIVNING (BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN)

3.1 PLANFÖRHÅLLANDEN

Planområdet täcks av två gällande detaljplaner:

- Ändring av stadsplan för del av Fridasroområdet, plannummer S187
- Ändring och utvidgning av stadsplan för Fridasro stg 86 m.fl., plannummer S194

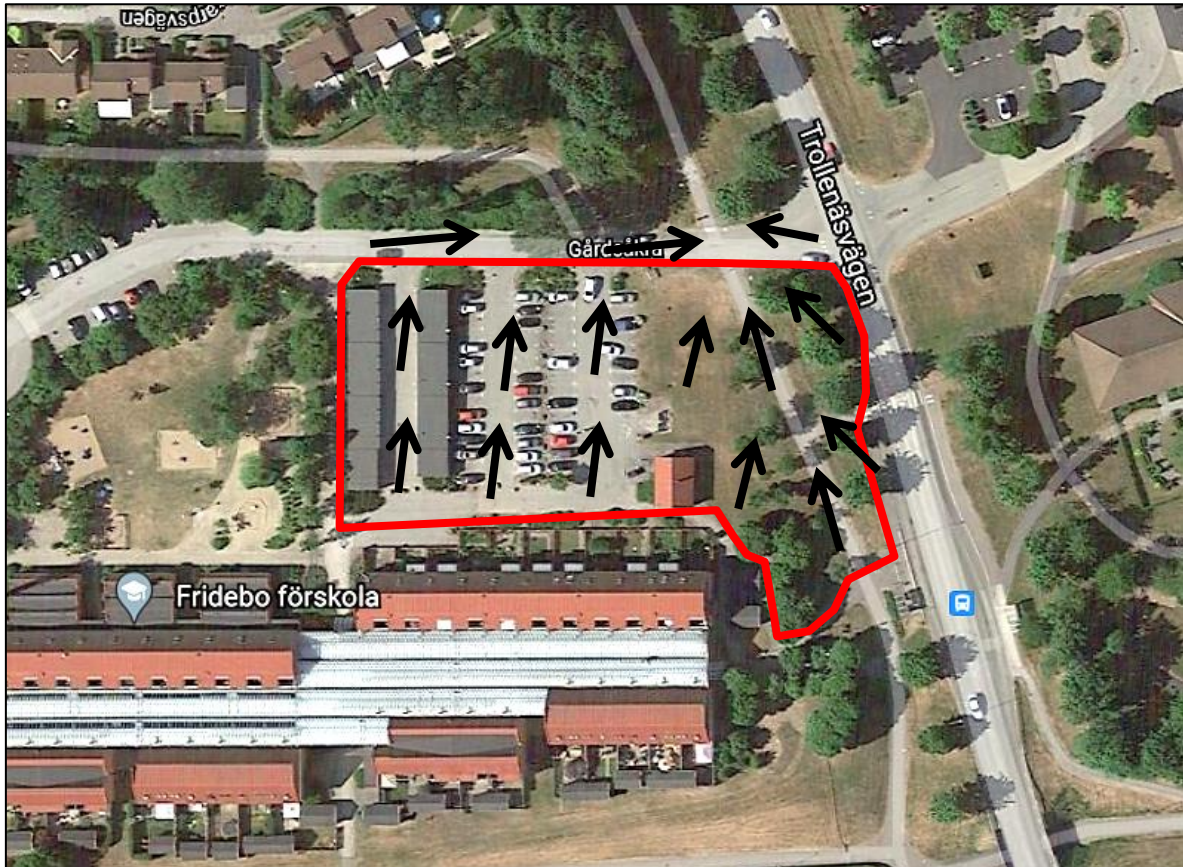
Områden inom aktuellt planområde visas i figur 5.



Figur 5. Gällande detaljplaner inom planområdet (som visas med röd linje) (Eslövs kommun, översiktsplan och detaljplaner, 2021)

3.2 OMRÅDESBESKRIVNING, MARKANVÄNDNING OCH TOPOGRAFI

Aktuellt planområde är beläget i västra Eslöv och består i dagsläget av garage, parkering, grönytor och en gång- och cykelväg, se figur 6. Området avgränsas i norr av Gårdsåkravägen, i öster av Trollenäsvägen och i söder av bostadshus. Området lutar generellt mot norr och nordöst och mot en sänka som finns väster om Trollenäsvägen, se markens lutning i figur 6. Markhöjderna inom området varierar mellan +64,00 och +66,70 inom området.

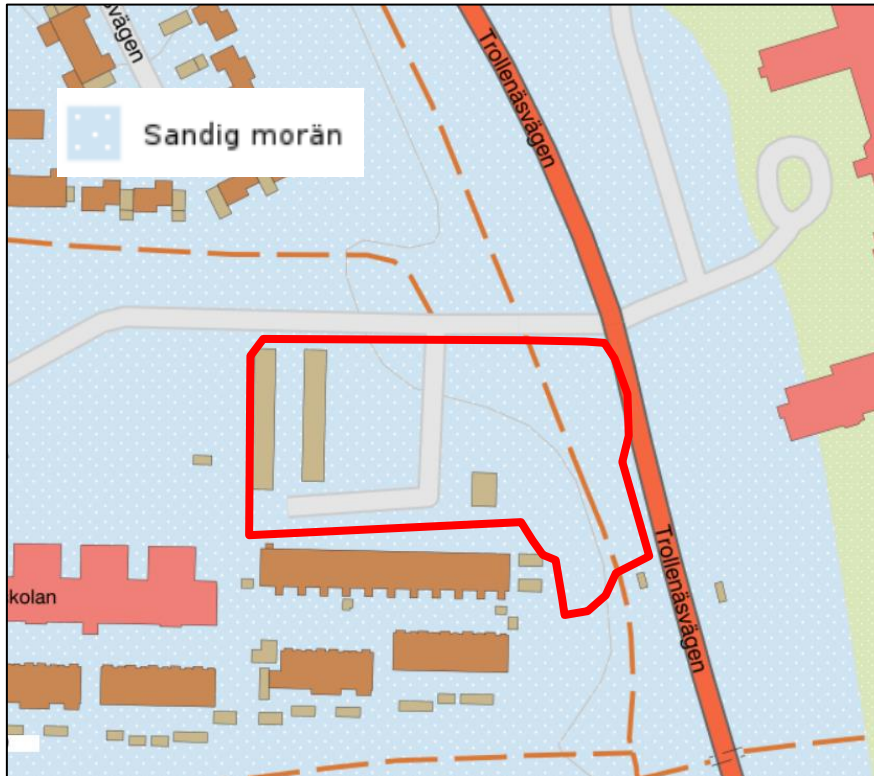


Figur 6. Planområdet visas med röd linje och pilarna visar markens lutning (Google Earth, Gårdsåkra, 2021).



3.3 GEOLOGI OCH GRUNDVATTEN

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän och har enligt SGU:s genomsläpplighetskarta medelhög genomsläpplighet, se figur 7 och 8.



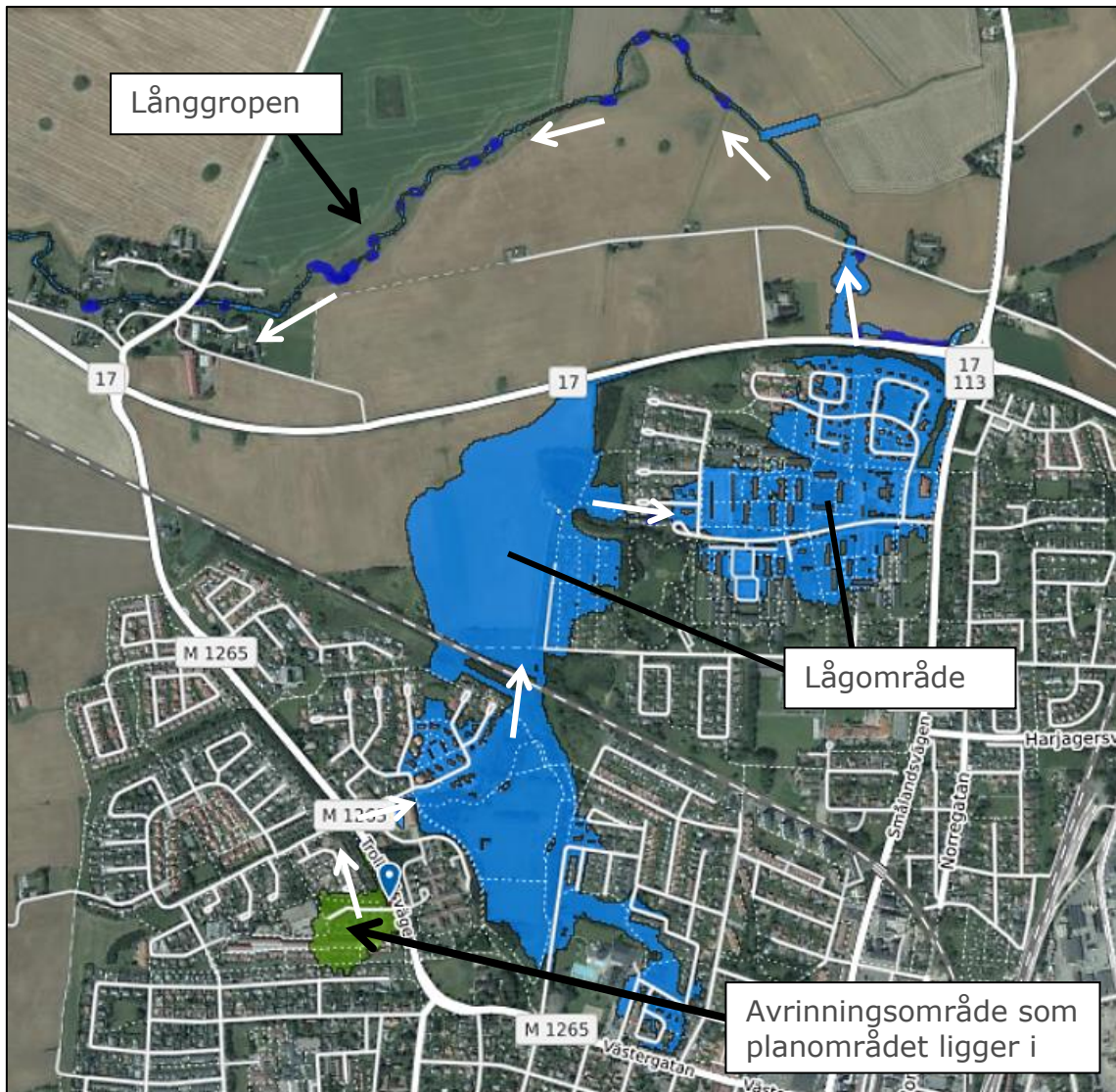
Figur 7. Planområdet består av jordarten sandig morän (SGU, Jordarter, 2021)



Figur 8. Marken i planområdet har medelhög genomsläpplighet (SGU, genomsläpplighet, 2021).

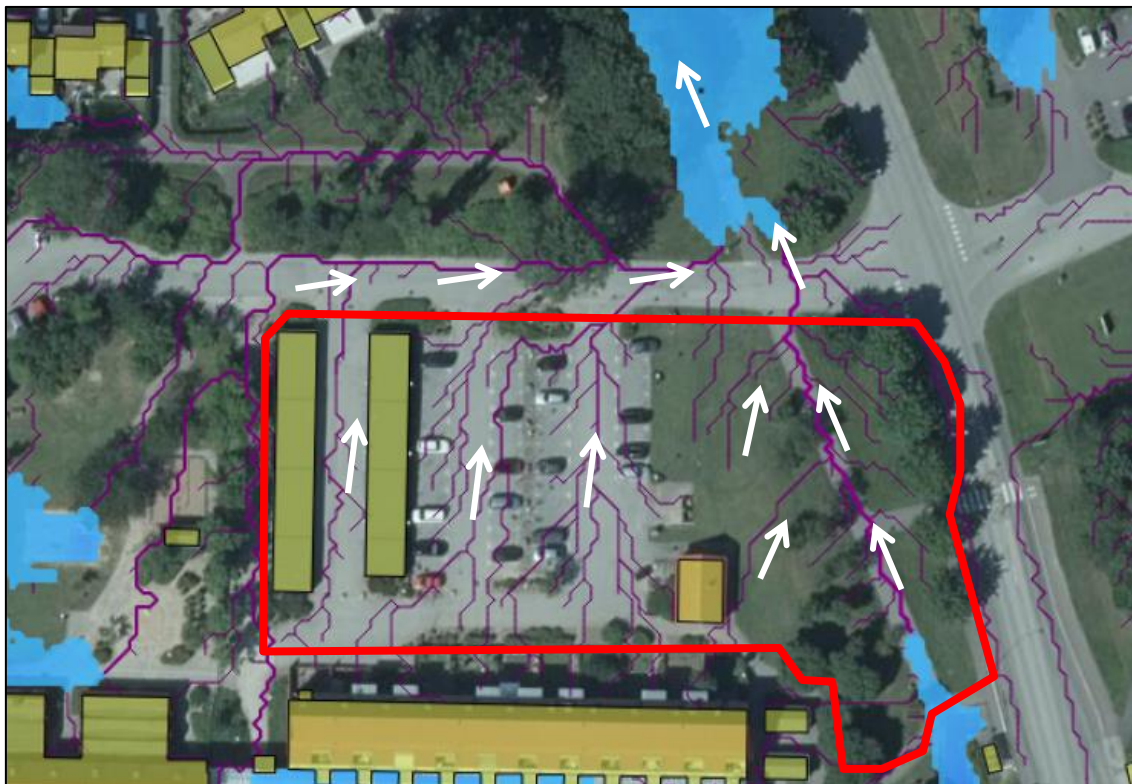
3.4 AVRINNINGOMRÅDE, RECIPIENT OCH BEFINTLIGA RINNVÄGAR

Planområdet ingår i ett avrinningsområde som är 3,45 ha stort (se grönt område i figur 9). När dagvattensystemet går fullt avrinner dagvattnet från detta avrinningsområde ytledes norrut via sänkan som löper väster om Trollenäsvägen. Det rinner sedan vidare norrut och österut till större lågområden i norra Eslöv, varifrån det till sist rinner ut i vattendraget Långgropen. Långgropen rinner västerut och ansluter till Saxån, som rinner ut i Öresund strax väster om Häljarp (VISS, Vattenkartan, 2021). Även det befintliga dagvattennätet som går genom planområdet leder ut dagvattnet i Långgropen vid Östra Asmundtorp.



Figur 9. Ytledes avrinning från planområdet till vattendraget Långgropen (VISS, Vattenkartan, 2021).

Ytavrinningen inom själva planområdet kan ses i figur 10, där det också visas att inrinning av dagvatten sker via gång- och cykelbanan söderifrån. Dagvattenhanteringen inom uppströms fastigheter inom avrinningsområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och antas fungera som den ska vid normala regn, och inga beräkningar har gjorts för att ta hänsyn till området utanför planområdet vid dimensionering av åtgärder. Vid skyfall påverkas dock planområdet av avrinning från uppströms områden.



Figur 10. Ytledes dagvattenavrinning inom planområdet (Scalgo Live, 2021).

3.5 BEFINTLIGA LEDNINGAR

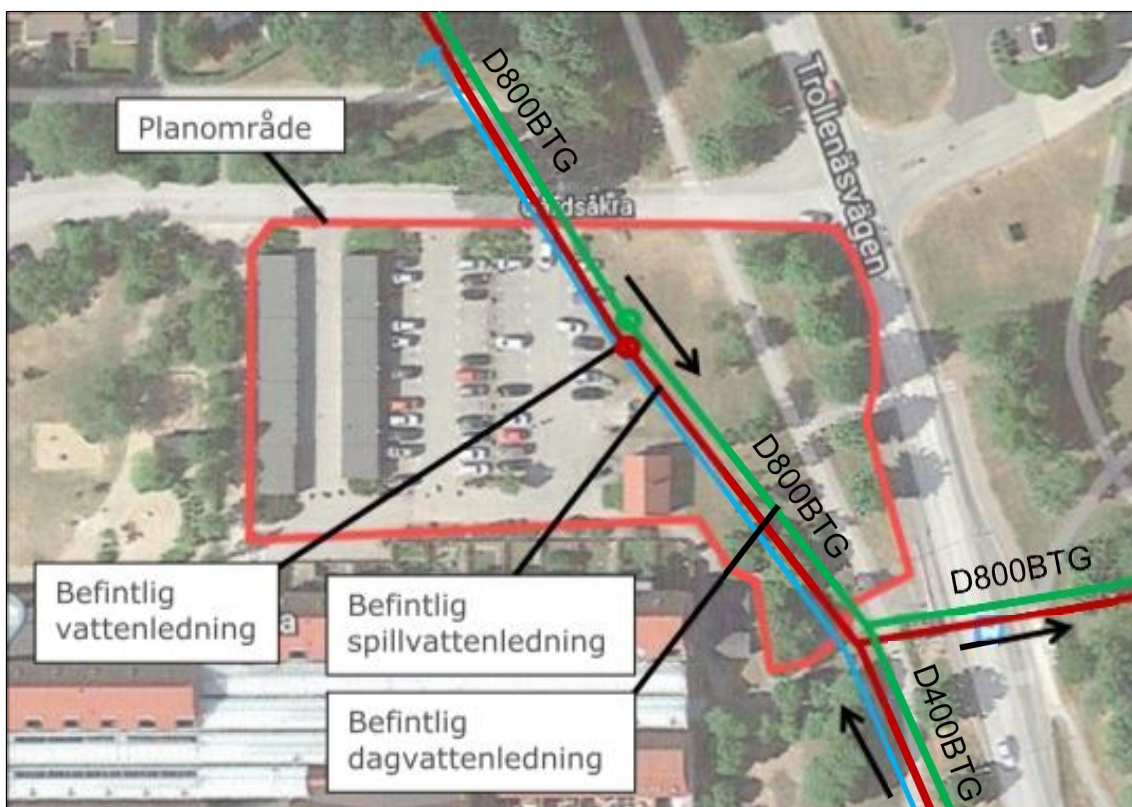
Ledningsägare som har befintliga ledningar i området är:

- GR Elkonsult AB
- Krafringen Fiber
- Krafringen Elnät
- Skanova
- VA SYD (befintliga VA-ledningar)

3.6 BEFINTLIGT DAGVATTENSYSYSTEM

Genom området går det en befintlig dagvatten-, spillvatten- respektive vattenledning, ungefärligt läge för dessa visas i figur 11. Dagvattenledningen som går genom planområdet har dimension 800 mm och leder dagvattnet söderut. Enligt VA SYD går denna ledning i princip full och har inte kapacitet att ta emot något mer dagvatten än den gör idag.

Dagvattnet från befintlig parkering ansluts till dagvattenledningen vid ledningar och dagvattenbrunnar.



Figur 11. Planområdet visas med röd linje och pilarna visar riktningen i befintliga dagvattenledningar (Google Earth, Gårdsåkra, 2021).

3.7 MKN

År 2000 trädde EU:s gemensamma vattendirektiv i kraft vilket syftar till att säkerställa god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Samtliga Sveriges ytvattenförekomster har klassats utifrån ekologisk och kemisk status. Grundvattenförekomster har klassats utifrån kemisk- och kvantitativ status. Vattenförekomsterna har även fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) vilka anger vilken status vattenförekomsten ska uppnå samt till vilket år statusen ska vara uppnådd.

Planområdet ligger inom vattendraget Långgropens naturliga avrinningsområde, se Figur 9. Via Långgropen rinner sedan vattnet vidare till Saxån som till sist mynnar ut i Öresund. Dagvattnet leds både via befintligt dagvattennät och ytledes till Långgropen från planområdet. I tabell 2 nedan visas MKN för Saxån (eftersom Långgropen inte har klassats som vattenförekomst och därför inte har någon statusklassning eller MKN) som är recipient för aktuellt planområde (se kapitel 3.4).



Tabell 2. Kemisk och ekologisk status samt MKN för Saxån (Välabäcken-källa), förvaltningscykel 2010–2016 (VISS, Saxån, 2021)

Status	Status-klassning	MKN	Påverkanskällor	Kommentar
Ekologisk	Måttlig	God ekologisk status 2027. Förslag enligt förvaltningscykel 3 är god ekologisk status 2033.	Övergödning p.g.a. urban markanvändning, jordbruk, trafik, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, dammar och barriärer i vattendraget.	
Kemisk	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	Se ovan.	

Saxån är påverkad av övergödning och eftersom ån är rätad är även åns morfologi och hydrologi påverkad. Halter av miljöfarliga ämnen, så kallade särskilda förorenande ämnen (SFÄ), som överstiger gränsvärde har också uppmätts i vattendraget, däribland ämnet nitrat, vilket påverkar ekologisk status och den är därför klassad som måttlig.

Kemisk status uppnår ej god klassning på grund av förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Detta beror till största del av atmosfärisk deposition och gäller för samtliga av Sveriges vattenförekomster. Övriga ämnen för bedömning av kemisk status är ej klassade i VISS.

Det finns flera pågående och planerade åtgärder för att förbättra den ekologiska och kemiska statusen. Dessa är bland annat kopplade till återmeandering av ån, efterbehandling av miljögifter och våtmark för näringsretention (VISS, Saxån, 2021).

Området ligger även ovan grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge (id: SE618518-134721), som täcker stora delar av Eslöv. I tabell 3 nedan visas MKN för Eslöv-Flyinge.

Tabell 3. Kemisk och kvantitativ status samt MKN för grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge, förvaltningscykel 2010–2016 (VISS, Eslöv-Flyinge, 2021)

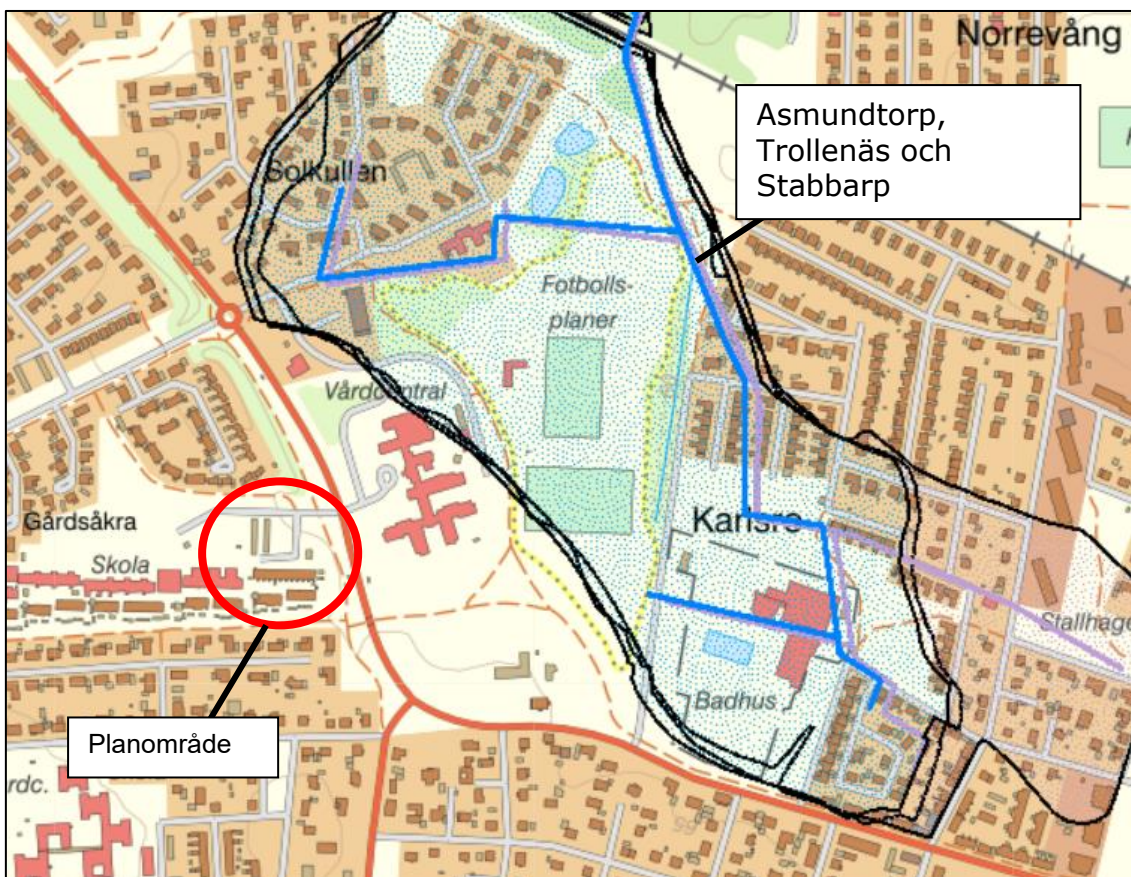
Status	Status-klassning	MKN	Kommentar
Kemisk	God	God kemisk vattenstatus	Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till år 2027, med avseende på nitrat, bekämpningsmedel, klorid och PFAS. Påverkanskällor är bland annat jordbruk, saltade vägar och PFAS från brandövningsplatser.
Kvantitativ	God	God kvantitativ status	

3.8 SKYDDSVÄRDA INTRESSEN

Planområdet ligger inom grundvattenmagasinet Eslöv-Flyinge (id: SE618518-134721), som är en sedimentär bergförekomst. Det ligger även inom skyddat område för dricksvattenförekomster i grundvatten enligt direktiv 2000/60/EG artikel 7) (VISS, Eslöv-Flyinge, 2021).

3.9 DIKNINGSFÖRETAG

Det finns inga dikningsföretag inom planområdet, men ytledes och via befintligt dagvattennät avrinner dagvattnet till dikningsföretaget Asmundtorp, Trollenäs och Stabbarp, upprättat år 1919, se figur 12 (Länsstyrelsen, Vatten och klimat, 2021).



Figur 12. Dagvattnet från planområdet avleds både ytledes och via ledningsnätet till dikningsföretaget Asmundtorp, Trollenäs och Stabbarp (Länsstyrelsen, Vatten och klimat, 2021).

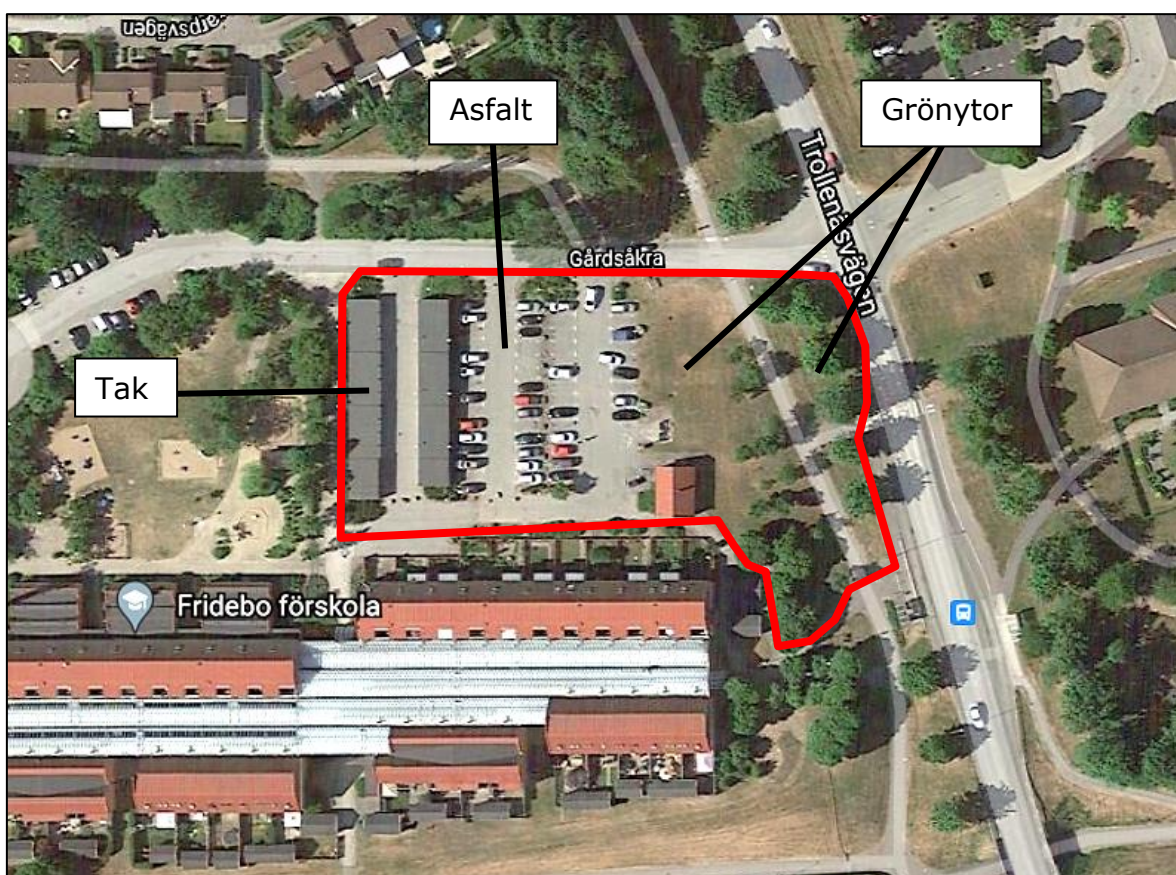
4 BEFINTLIGA DAGVATTENFLÖDEN

4.1 BEFINTLIGA DAGVATTENFLÖDE OCH MAXIMAL TILLÅTET UTSLÄPPSFLÖDE

I dagsläget utgörs planområdet av garage, parkeringsplatser, grönytor och en befintlig gång- och cykelväg. Markanvändning och flöden för befintliga förhållanden har beräknats utifrån en översiktlig kartering, se figur 13. Dessa värden redovisas i tabell 4. Ytorna inom området består av asfalt, tak och grönytor.

Flöden har beräknats för ett 10- och 20-årsregn utan klimatfaktor för att redogöra för befintlig dagvattenbelastning från området. Enligt VA SYD är befintligt dagvattennät dimensionerat för att klara ett 10-årsregn. Dagvattenflödet vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (vilket motsvarar den längsta rinntiden inom området) har därför antagits motsvara maximalt utsläppsflöde till det befintliga dagvattennätet. 20-årsregnet vid befintliga förhållanden har beräknats för att kunna jämföra dagvattenflödena före och efter exploatering.

Dimensionerande flöden under befintliga förhållanden framgår av tabell 4.



Figur 13. Befintlig markanvändning inom planområdet i dagsläget (Google Maps, 2021).



Tabell 4. Befintliga dagvattenflöden från planområdet idag.

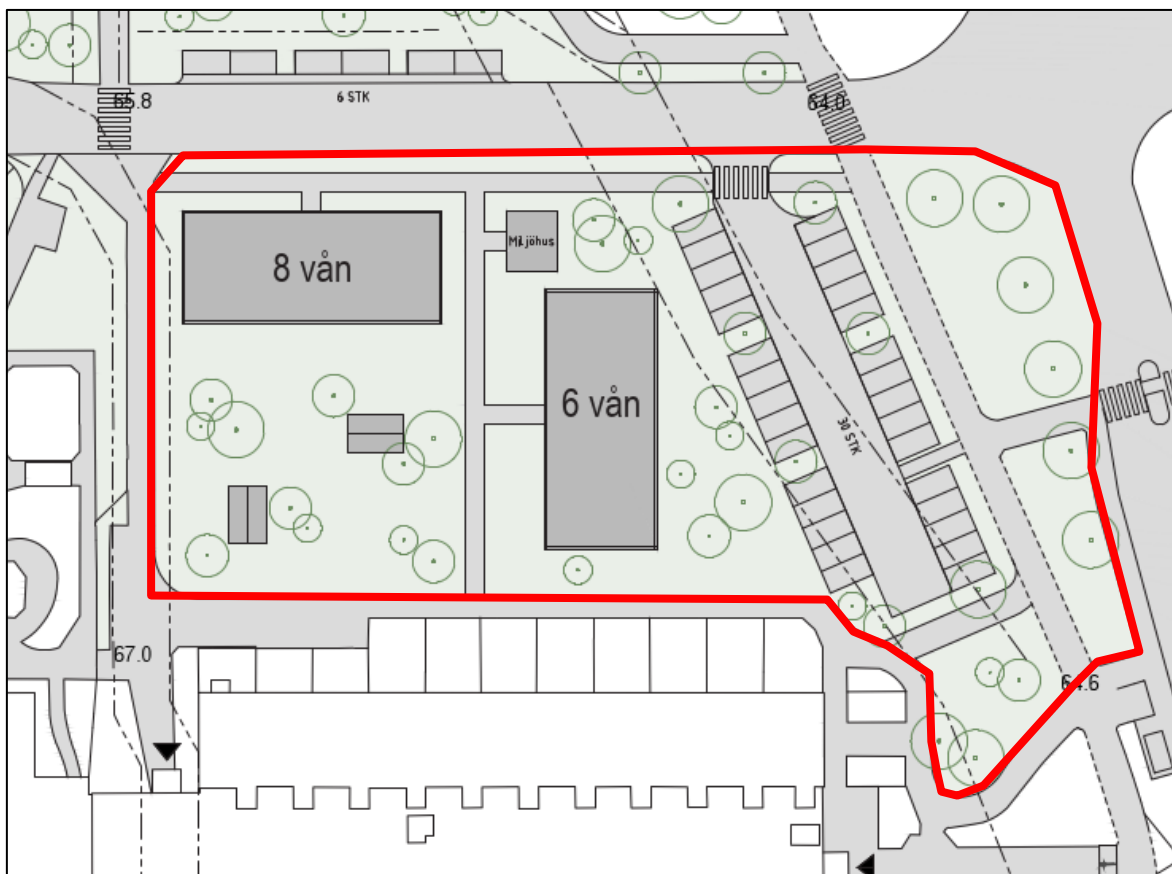
Typ av yta	Area (m ²)	Avrinningskoefficient	Reducerad area (ha)	Flöde 10-årsregn (l/s)	Flöde 20-årsregn (l/s)
Asfalt	2460	0,8	0,197	45	56
Grönyta	2202	0,1	0,022	5	6
Takyta	482	0,9	0,043	10	12
Totat				60	74

5 FRAMTIDA DAGVATTENFLÖDEN

5.1 FÖRESLAGEN FRAMTIDA UTBYGGNAD

Planerad bebyggelse syftar till att bygga bostäder på befintlig parkering, se planerad bebyggelse i figur 14. Sju olika förslag på framtida utformning av området har tagits fram. Översiktliga beräkningar har genomförts av vilka dagvattenflöden som uppstår till följd av ändrad markanvändning samt av vilka utjämningsvolymerna som krävs. Beräkningarna har genomförts för regn med statistisk återkomsttid på 5 och 20 år med klimatfaktor 1,3. Klimatfaktor används för att ta höjd för hur framtida klimatförändringar kan påverka dagvattenavrinningen. Detta har beräknats för utbyggnadsförslaget med mest hårdgjord yta (alternativ 5). Detta eftersom detta alternativ ger upphov till störst dagvattenflöden.

Det bör noteras att i utbyggnadsalternativ 3 och 6 ligger föreslagna byggnader ovanpå det befintliga stråket av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Det är inte lämpligt att ha ledningar under en byggnad eftersom det blir svårt att komma åt dem då, därför bör byggnadernas placering övervägas.



Figur 14. Planerad framtida bebyggelse inom planområdet som visas med röd linje.

5.2 DIMENSIONERANDE DAGVATTENFLÖDE

Dimensionerande dagvattenflöden efter exploaterade förhållanden presenteras i tabell 5. Framtida ytor baseras på utbyggnadsalternativ 5, som kan ses i figur 14.

Tabell 5. Framtida dagvattenflöden från planområdet, klimatkfaktor 1,3.

Typ av yta	Area (m ²)	Avrinningskoefficient	Reducerad area (ha)	Flöde 5-årsregn (l/s)	Flöde 20-årsregn (l/s)
Asfalt	1342	0,8	0,107	25	40
Grönyta	3075	0,1	0,031	7	12
Takyta	727	0,9	0,065	15	24
Totat				47	76

6 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTENHANTERING

6.1 ANSLUTNINGSPUNKT TILL BEFINTLIG DAGVATTENNÄT

Dagvattnet från planområdet föreslås anslutas till den befintliga kommunala dagvattenledningen, med dimension 800 mm, som går genom området, se figur 11. Rinnriktningen i denna är söderut, och sedan leds flödet österut lite söder om planområdet. Enligt VA SYD är denna befintliga ledning dimensionerad för att ta emot ett 10-årsregn från området i dagsläget. Idag avrinner ett dagvattenflöde på 60 l/s från planområdet vid ett 10-årsregn, och detta antas vara maximalt utsläppsflöde till befintligt dagvattnenät.

6.2 ERFORDRAD MAGASINSVOLYM/BEHOV AV FÖRDRÖJNING

Erforderlig magasinsvolym för dagvatten vid ett inkommande 5- och 20-årsregn, samt med klimatfaktor 1,3, redovisas i tabell 6. Utflödet är begränsat till 60 l/s från området, vilket representerar avrinningen från området i dagsläget vid ett 10-årsregn.

Tabell 6. Erforderlig magasinsvolym.

Yta	Befintligt flöde som går till ledningsnät, 10-årsregn (l/s)	Erforderlig magasinsvolym vid 5-årsregn (m ³)	Erforderlig magasinsvolym vid 20-årsregn (m ³)
Hela området	60	0	10

7 PRINCIPER FÖR DAGVATTENLÖSNINGAR

7.1 PRINCIPUTFORMNING INOM PLANOMRÅDET

Dagvattnet inom planområdet föreslås ledas till och fördröjas i nedsänkta översvämningsytor och täta makadammagasin. Från dessa ytor/diken leds vattnet, via flödesreglerande utflöden, via ledning till det kommunala dagvattnenätet. Utflödet från magasinerna regleras så att det inte överstiger flödet som avrinner från området i dagsläget vid ett 10-årsregn.

Dagvatten från tak och grönytor föreslås ledas via trög avledning (till exempel svackdiken och infiltrationsytor) till nedsänkta översvämningsytor där det kan fördröjas. Däremot dagvatten som avrinner från asfaltytor och parkeringsplatser bör fördröjas i täta magasin, till exempel täta makadamdiken, eftersom området ligger vid en dricksvattenförekomst (grundvattenförekomst). Detta för att förhindra att förorenat dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet. Allt dagvatten från asfaltytor och parkeringsytor bör dessutom passera oljeavskiljare innan det ansluts till befintliga dagvattnenät.

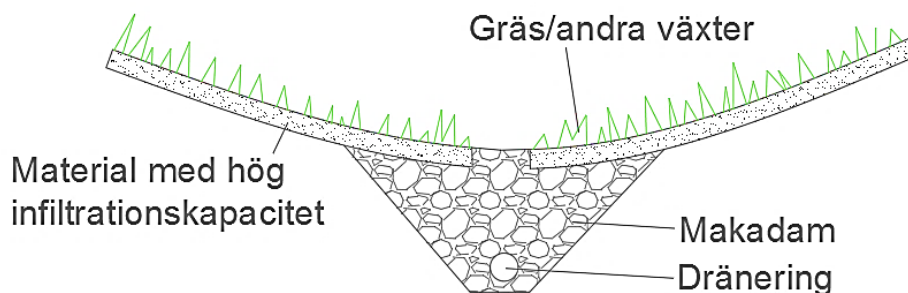
Eftersom området idag består av till största delen parkering, och i framtiden kommer bestå av en större andel grönyta, blir det en relativt liten magasinsvolym som behövs. Totalt krävs 10 m³ fördröjningsvolym vid ett 20-årsregn. Denna dagvattenvolym kan till exempel fördröjas i en nedsänkt översvämningsyta med djupet 0,5 m, arean 60 m² och släntlutningen 1:6. Översvämningsytan töms via en ledning med strypt utlopp i botten av ytan, som ansluts till befintliga dagvattnenät. Se exempel på sektion för översvämningsyta i figur 15.



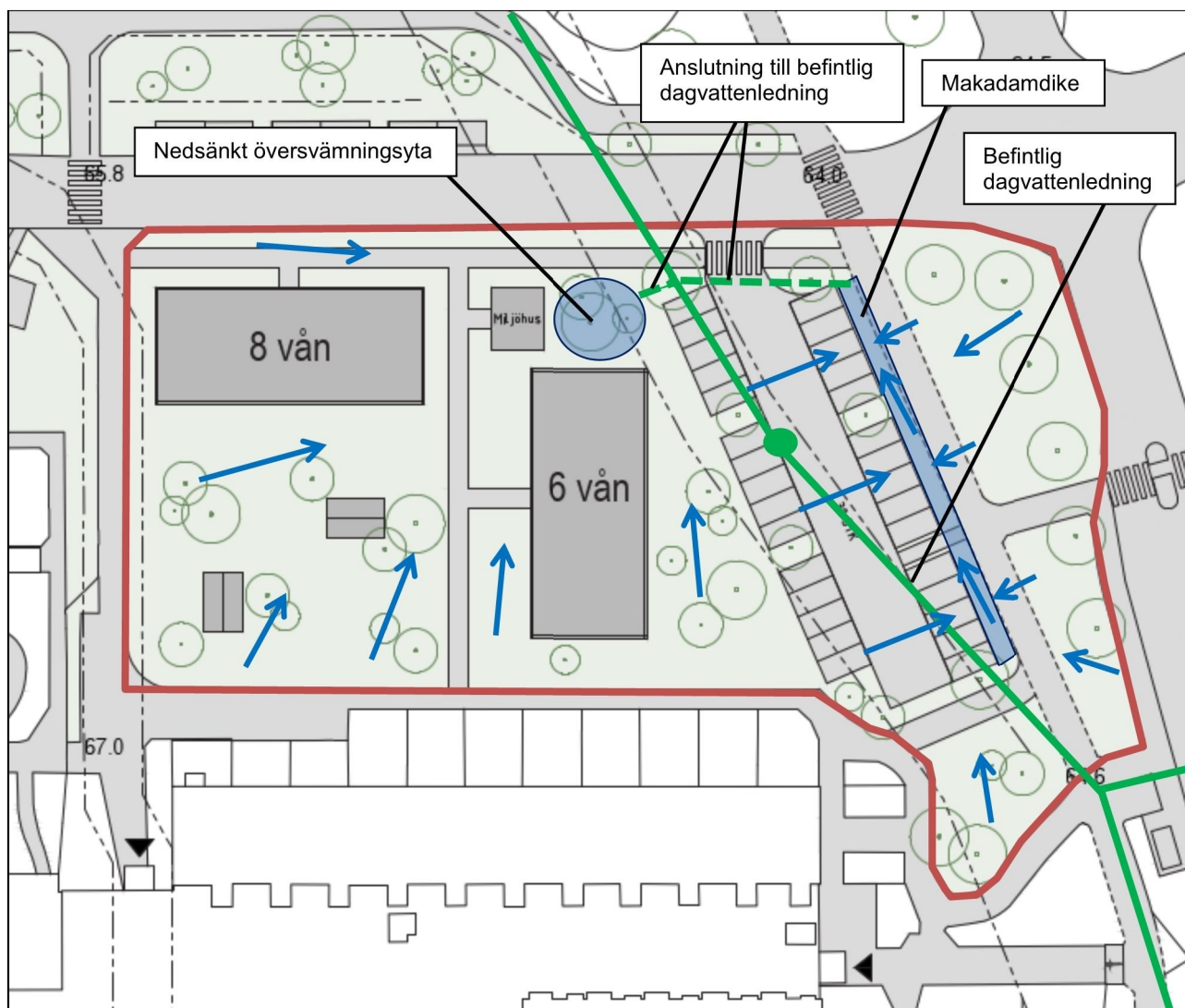
Figur 15. Föreslag på sektion för översvämningsyta. Slänterna har lutning 1:6 och när dammen är vattenfylld är vattendjupet 0,5 m.

Ett alternativ/komplement till nedsänkt översvämningsyta är att fördröja dagvatten i makadamdike. Ett makadamdike kan till exempel vara en praktisk fördröjningslösning för dagvattnet från parkeringsplatser. För att förhindra oljeläckage kan makadamdiket utföras som tätt och en oljeavskiljare kan placeras i utloppsbrunnen från diket. Makadam har en hålrumsvolym på cirka 30 %. Detta ger att ett makadamdike med djupet 1 m, bredden 2 m, längden 40 m och 1:1-slänt kan magasinera cirka 10 m³, om dikesbotten är relativt plan. Ett exempel på en sektion för makadammagasin visas i figur 16.

Anslutning till den befintliga dagvattenledningen som går genom området kan förslagsvis ske i norra delen av planområdet, eftersom ytavrinningen sker ditåt, alternativt till befintlig brunn. Se illustrativt förslag på dagvattenlösningarnas placering och anslutning i figur 17.



Figur 16. Exempel på sektion för makadammagasin.



Figur 17. Illustrativt principförslag på fördröjningslösningar för dagvatten med framtida föreslagna bebyggelse. Planområdet visas med röd linje och blå pilar visar föreslagna rinnriktningar.

Ingen information har funnits tillgänglig om grundvattennivåer, infiltrationskapacitet eller eventuella markföroreningar inom området. Eftersom området ligger i anslutning till en dricksvattenförekomst bör dock inte dagvatten från parkeringsytor och asfaltytor infiltreras, det bör tas omhand i täta dagvattenmagasin.

Dagvatten från tak och grönytor kan infiltrera. Om infiltrationskapaciteten är god och grundvattenytan tillräckligt långt under markytan för att möjliggöra infiltration kan föreslagna åtgärder anläggas med öppen botten för att tillåta infiltration ner till grundvattnet. Detta minskar behovet av avledning. Det är även fördelaktigt för reningen av dagvattnet då en mindre mängd kommer nå recipienten direkt via ledningsnätet. Skulle infiltration inte visa sig vara möjlig vid vidare utredning av området kan det krävas dräneringsledningar i botten av infiltrationsytorna för att undvika att botten blir vattensjuk.

7.2 BESKRIVNING AV FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER

7.2.1 NEDSÄNKT ÖVERSVÄMNINGSYTA

Exempel på en nedsänkt översvämningsyta visas i figur 18. Det är en yta där vatten kan samlas vid större regn men som inte är permanent vattenfylld. Den har inte lika hög reningsgrad som en permanent vattenfylld damm men däremot kan en större fördröjningsvolym uppnås. Dessutom finns möjligheterna att utnyttja ytan till andra ändamål än dagvattenhantering när det inte regnar.

För att översvämningsytan ska kunna tömmas helt och för att förhindra att marken blir vattensjuk krävs dränering i botten om infiltrationskapaciteten inte är tillräckligt hög.



Figur 18. Exempel på en nedsänkt översvämningsyta (Tyréns, 2021).

7.2.2 MAKADAMDIKE

Ett makadamdike är ett makadamfyllt dike, vanligtvis med en dräneringsledning i botten, se exempel i figur 16 och 19. En fördel med makadamdiken är att de kan anläggas under t.ex. gräs- eller asfaltsytor, utformningen av makadamdikena kan således varieras.

Den fria volymen, det vill säga magasinerings- eller utjämningsvolymen, i diket utgörs av porvolymen i fyllningsmassorna, vanligtvis ca 30 %. Utflöde från makadamdikena sker antingen genom att vattnet från magasinet perkolerar ut i omgivande marklager eller genom en kontrollerad avtappning via ett speciellt anlagt dräneringsystem. För områden där möjligheterna för infiltration inte är optimala föreslås makadamdike anläggas med dräneringsledning i botten.

Makadamdiken har främst fördröjande förmåga men de har även viss renande effekt. Nackdelen är dock att makadamdiken normalt behöver grävas efter en tid, eftersom de kan sättas igen. Genom att makadamdikena förses med en geotextil, som omsluter diket, ökar diket livslängd.



Figur 19. Exempel på makadamdike (Tyréns, 2021).

7.2.3 SVACKDIKE

Med svackdike avses ett brett vegetationsklätt dike med svag släntlutning, se figur 20. Svackdiken är beklädda med vattentåligt gräs eller våtmarksväxter och karaktäriseras av en stor bredd och en svag längsgående lutning. Svackdiken bör ha en släntlutning på 1:3 eller flackare med hänsyn till skötsel. Ett svackdike kan ses som ett alternativ till traditionella avloppssystem och används främst där man önskar ett öppet dagvattensystem. Meningen är att de skall fungera som transportsystem och för magasinering av dagvattnet. Svackdiken kan förses med strypt utlopp eller överfall i olika sektioner för att vidaregående flöde skall begränsas.

Ett svackdike ska inte beaktas som ett komplett reningssystem. Givet att de utförs med flacka slänter och reglerat utlopp – så att dagvattnet får lång uppehållstid i diket – så finns goda möjligheter för både fördröjning och rening via sedimentation. Om diket har ett strypt utlopp bör det utformas så att det klarar av att magasinera den dimensionerande regnvolymen – då funderar det som en översvämningssyta eller torr

dam. Eftersom svackdiken i princip är självgödslande på grund av alla näringsämnen som kommer med dagvattnet så krävs ingen ytterligare gödsling.

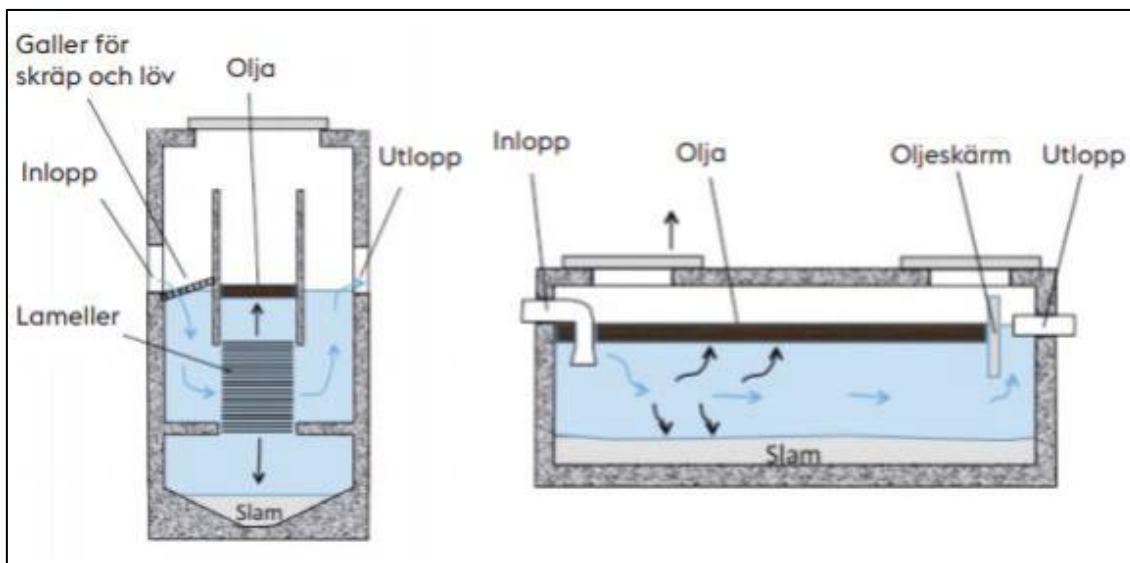
Vanliga diken har vanligtvis brantare släntlutning än svackdiken, upp till en lutning på 1:2, och tar därför mindre plats än svackdiken.



Figur 20. Exempel på svackdike (foto: Tyréns AB).

7.2.4 OLJEAVSKILJARE

Oljeavskiljare är utformade för att avskilja höga koncentrationer av flytande oljeföreningar. De passar bra som komplement till dagvattenanläggningar för fördröjning och rening då det finns behov av skydd mot tillfälliga, lite större, utsläpp av olja. Exempel på utformning av oljeavskiljare visas i figur 21. Enligt standard för oljeavskiljare ska de kontrolleras minst var sjätte månad och besiktigas vart femte år av erfaren personal. Avskiljaren bör tömmas när halva slamvolymen eller 80 procent av lagringskapaciteten för olja är fylld. Oljeavskiljaren måste fyllas med rent vatten innan tillflödet kopplas på efter en tömning (Stockholm vatten, oljeavskiljare, 2021).



Figur 21. Principskiss på två olika typer av oljeavskiljare (Stockholm vatten, oljeavskiljare, 2021).

7.2.5 PERMEABLA YTOR

Exempel på permeabla (genomsläppliga) ytor är till exempel gräsarmering eller plattbeläggning, men det kan även vara till exempel gräsytor, växtbäddar eller planteringsytor. Dessa ytor ger möjlighet för en större del av vattnet att infiltrera, jämfört med hårdgjorda ytor, vilket skapar mindre dagvattenavrinning. Se exempel på permeabel yta i figur 22.



Figur 22. Exempel på permeabla ytor (Tyréns, 2021).



7.3 RENINGEFFEKTER

Schablonvärden för reningseffekten för olika föreslagna dagvattenåtgärder presenteras i tabell 7. Olika åtgärder ger varierande reningseffekt, till exempel ger infiltration i grönyta mest rening av de åtgärder som presenteras i tabellen.

Tabell 7. Reningsgrad för olika dagvattenanläggningar och föroreningar (Stockholms vatten och avfall AB, 2016)

Anläggning/ Reningseffekt	Tot P (%)	Tot N (%)	Tot Pb (%)	Tot Cu (%)	Tot Zn (%)	Tot Cd (%)	Tot Cr (%)	Tot Ni (%)	Tot Hg (%)	SS (%)	Olja (%)	PAH16 (%)
Svackdike	30	40	70	65	65	65	60	50	15	70	80	60
Nedsänkt översvämningssyta	20	25	80	30	45	80	45	60	10	55	75	60
Makadamdike	60	35	85	65	70	85	85	90	45	80	80	60
Oljeavskiljare	0	5	-	10	10	-	-	-	-	15	80	0
Infiltration i grönyta	85	90	-	70	85	-	-	-	-	95	90	85

8 KONSEKVENSER VID SKYFALL

8.1 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintliga dagvattenflöden från planområdet i dagsläget presenteras i tabell 8.

Tabell 8. Befintliga dagvattenflöden från planområdet idag vid ett 100-årsregn.

Typ av yta	Area (m ²)	Avrinnings- koefficient	Reducerad area (ha)	Flöde 100-årsregn (l/s)
Asfalt	2460	0,8	0,197	96,2
Grönyta	2202	0,1	0,022	10,8
Takyta	482	0,9	0,043	21,2
Totat	5144			128,2

Vid en nederbörd på 30 mm (vilket motsvarar ett 100-årsregn med varaktigheten 10 minuter utan klimatfaktor) ansamlas vattnet enligt figur 23. Dagvatten rinner in söderifrån och ansamlas i sydöstra hörnet av området, men rinner sedan igenom området norrut.



Figur 23. Ansamling av vatten vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet i dagsläget. I sydöstra hörnet ansamlas dagvatten, som sedan rinner norrut ut ur området (Scalco Live, 2021).

8.2 KONSEKVENSER VID FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

Framtida dagvattenflöden från planområdet, baserade på utbyggnadsalternativ 5, presenteras i tabell 9. Klimatfaktor 1,3 har använts för att ta höjd för ökade dagvattenflöden i framtiden.

Tabell 9. Framtida dagvattenflöden från planområdet vid ett 100-årsregn, med klimatfaktor 1,3.

Typ av yta	Area (m ²)	Avrinningskoefficient	Reducerad area (ha)	Flöde 100-årsregn (l/s)
Asfalt	1342	0,8	0,107	68,2
Grönyta	3075	0,1	0,031	19,5
Takyta	727	0,9	0,065	41,6
Totat				129,3

Om utsläppsflödet begränsas till att motsvara avrinningen från området vid ett 100-årsregn i dagsläget (d.v.s. 128,2 l/s, se tabell 8), vilket innebär att ingen försämring nedströms sker, behöver ingen fördröjning ske. Eftersom utgångspunkten i denna utredning är att ingen försämring ska ske nedströms, har fokus i nedanstående kapitel lagts på att visa hur avrinningen bör utformas för att inte få något instängt vatten inom planområdet vid skyfall. Allt dagvatten ska kunna ta samma rinnvägar som i dagsläget.

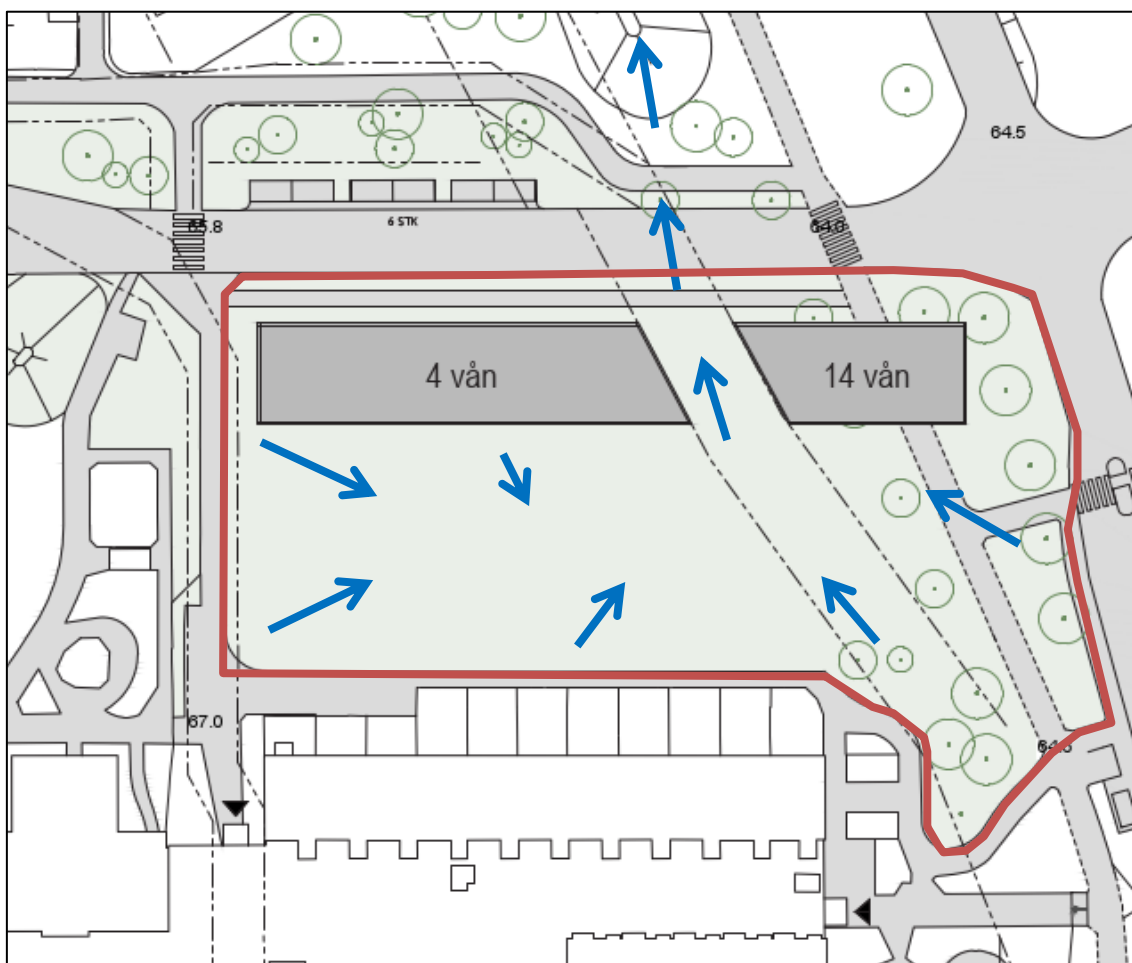
8.3 YTLEDES AVRINNING OCH HÖJDSÄTTNING VID FRAMTIDA FÖRHÅLLANDEN

Höjdsättningen av planområdet är viktig för att minimera risken att instängt vatten samlas i området. I dagsläget rinner det in dagvatten i sydöstra hörnet av planområdet, se figur 23. Höjdsättningen av marken inom planområdet måste utföras så att detta vatten kan rinna genom planområdet även i framtiden, annars kan problem uppstå på andra ställen vid skyfall, och således förvärra situationen där.

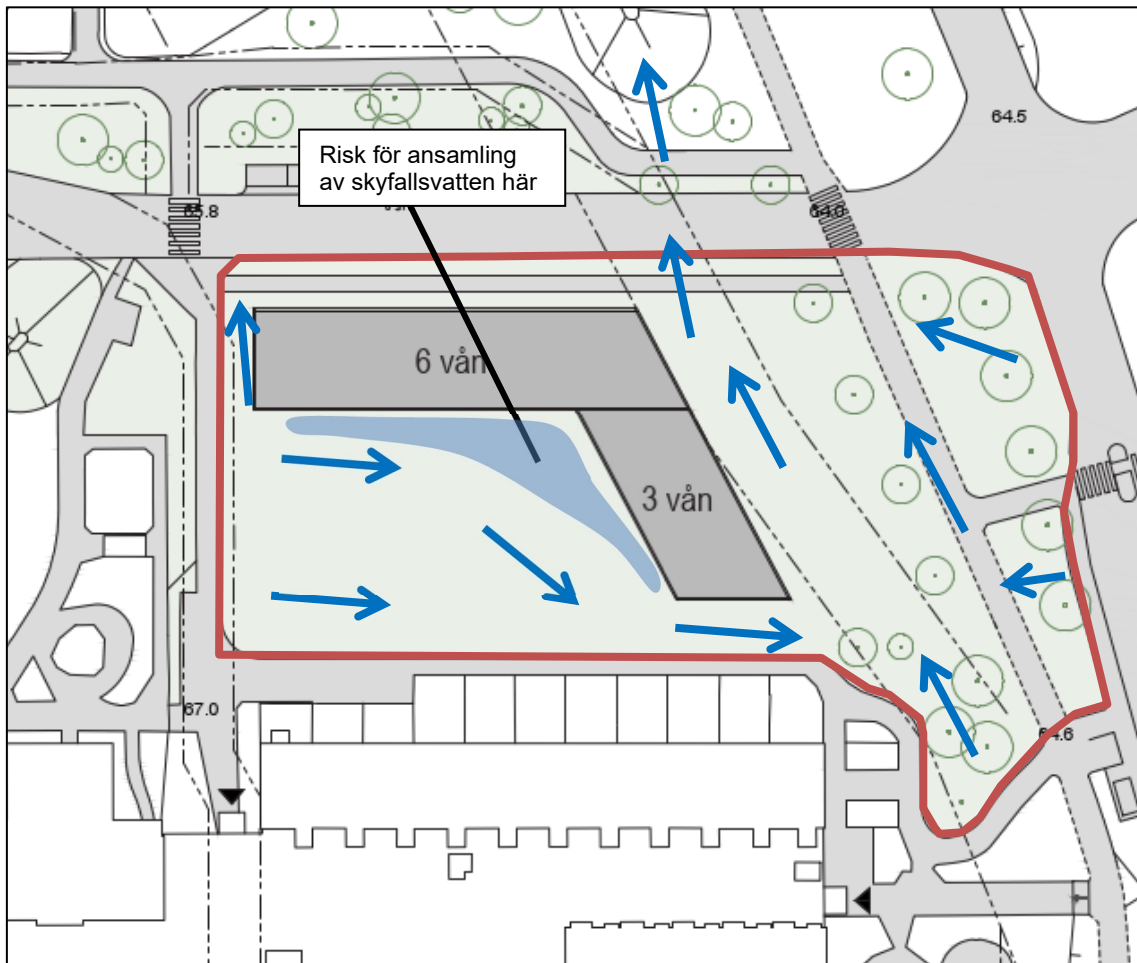
I figur 24 till 30 nedan visas schematiskt föreslagen höjdsättning av planområdet vid framtida bebyggelse. Området ska höjdsättas och planeras så att inga byggnader skadas vid ett 100-års regn. Eftersom ledningsnätet inte kan ta emot ett 100-års regn så kommer huvuddelen av vattnet rinna på markytan. Hur vattnet rinner och var det ansamlas beror helt på hur marken lutar.

Marken runt byggnader ska höjdsättas så att inget dagvatten rinner in till byggnaden och byggnaden ska enligt Svenskt Vattens P105 ligga minst 0,5 m över allmän platsmark (gata). Närmast byggnader, ca 5 m, ska marken ha en lutning på minst 1:20 ut från byggnaden.

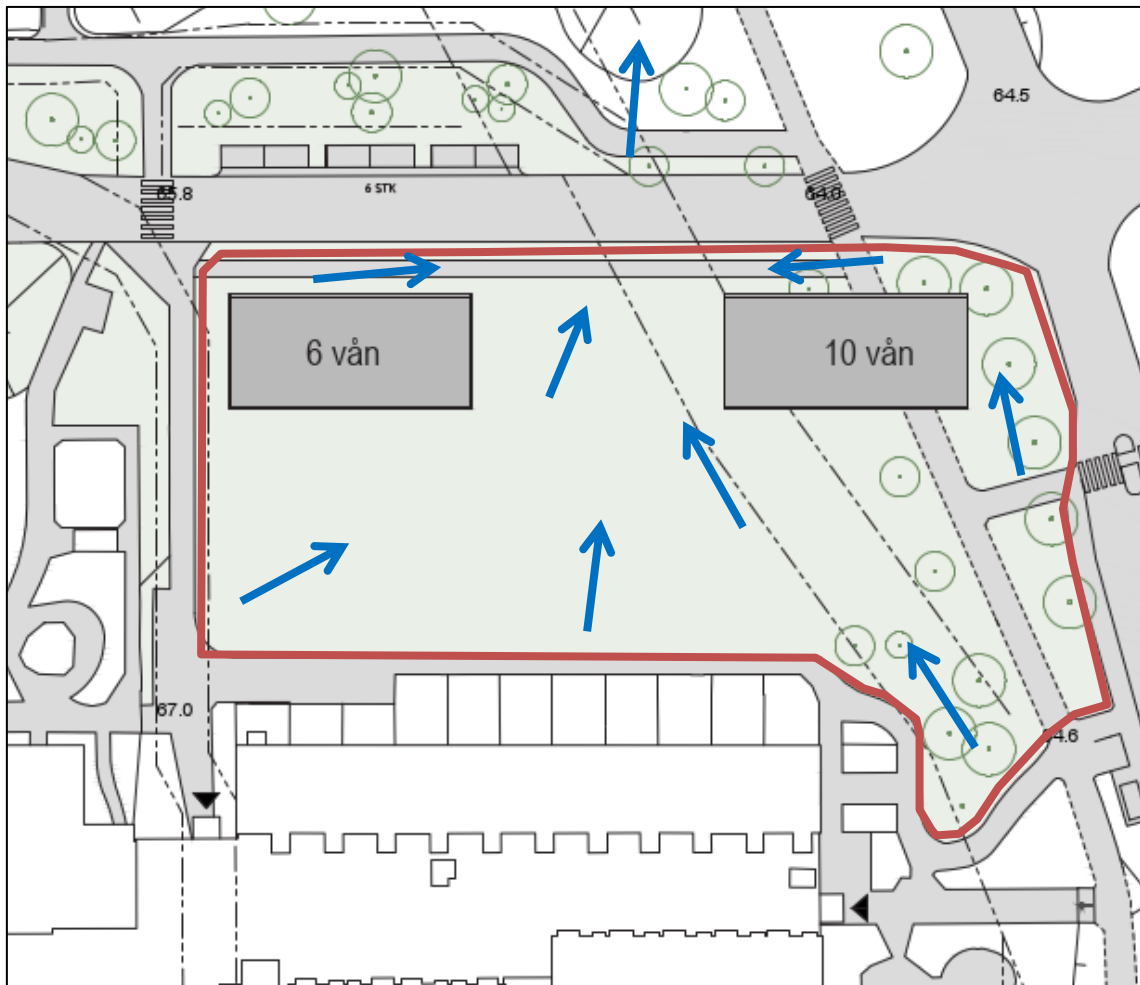
Skyfallsvattnet föreslås ledas till diket som går väster om Trollenäsvägen, precis som idag.



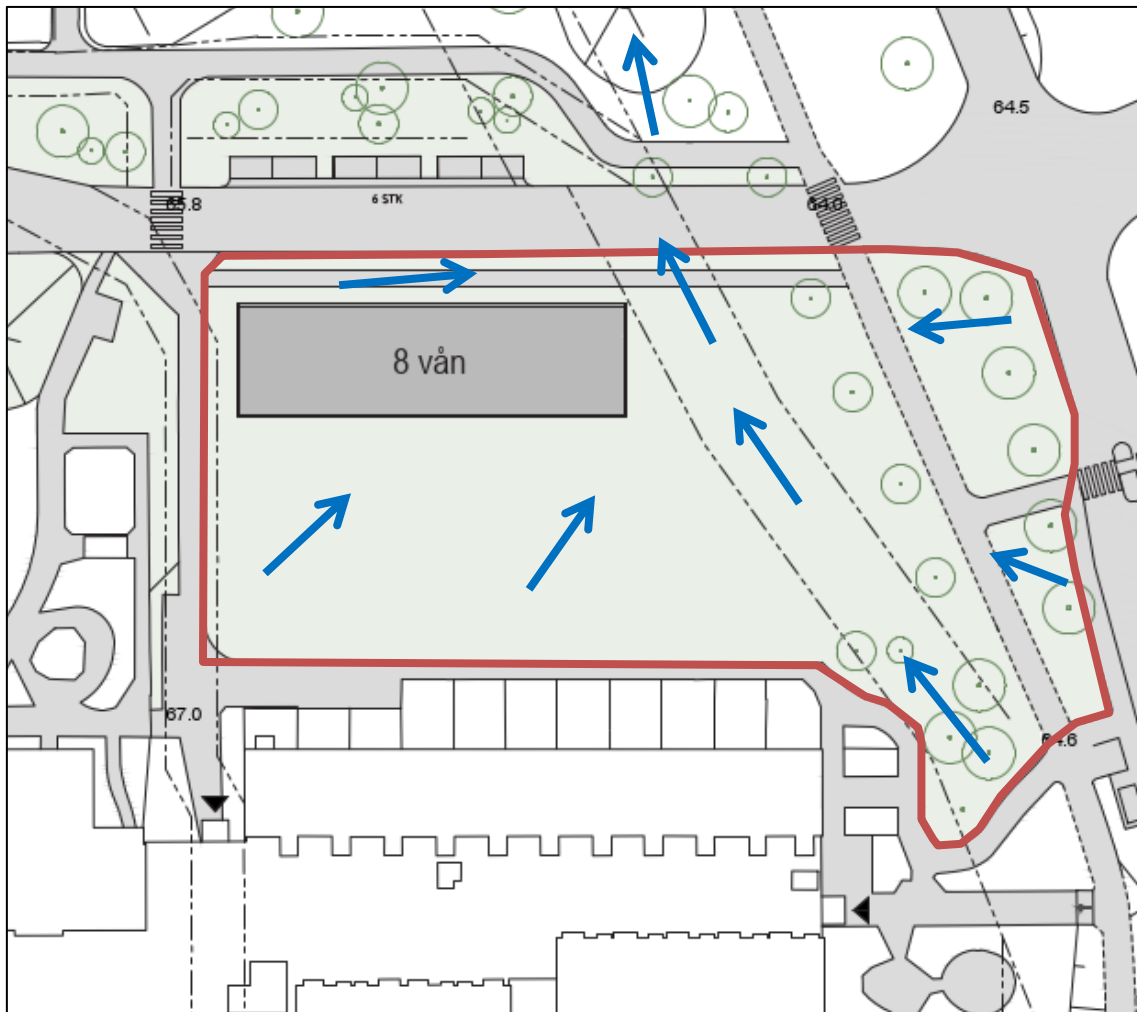
Figur 24. Utbyggnadsalternativ 1. Föreslagna riktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.



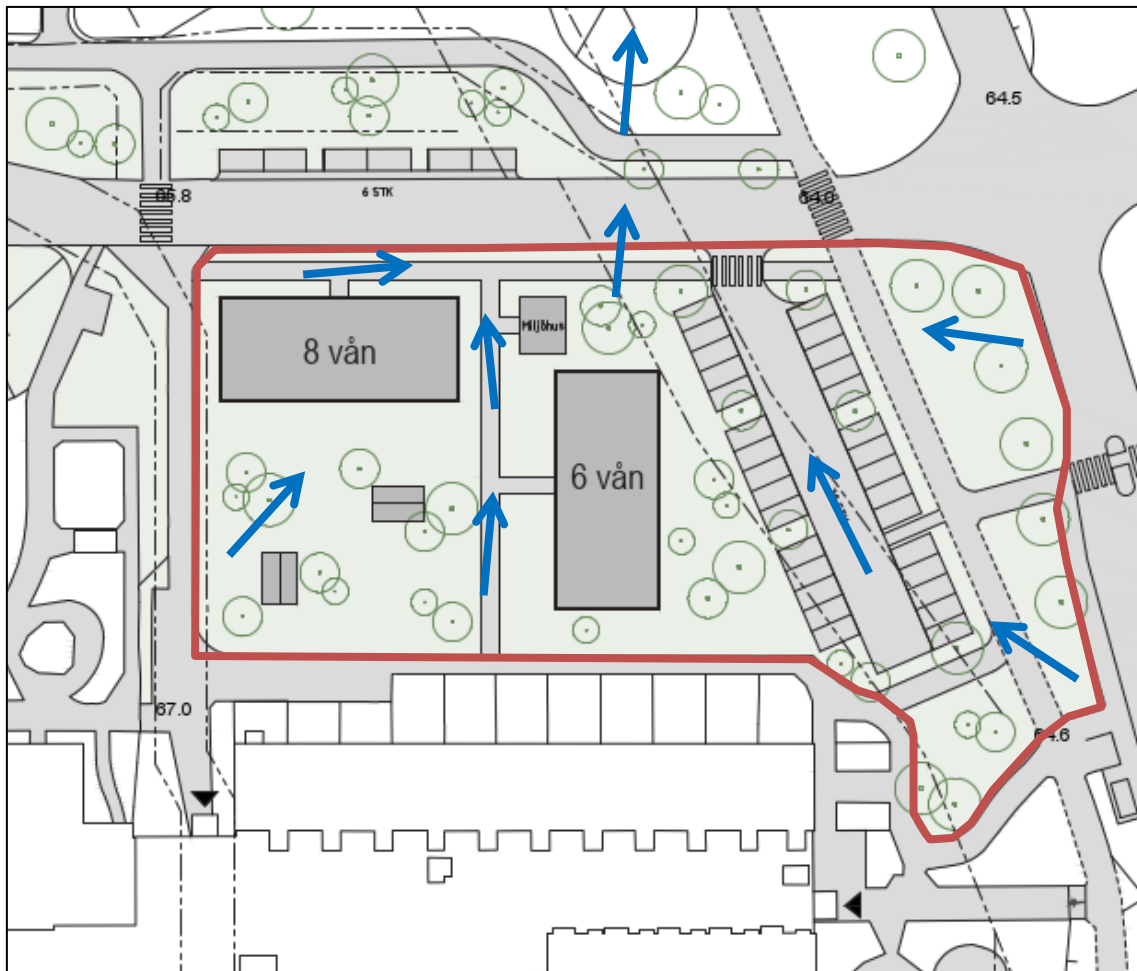
Figur 25. Utbyggnadsalternativ 2. Föreslagna rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.



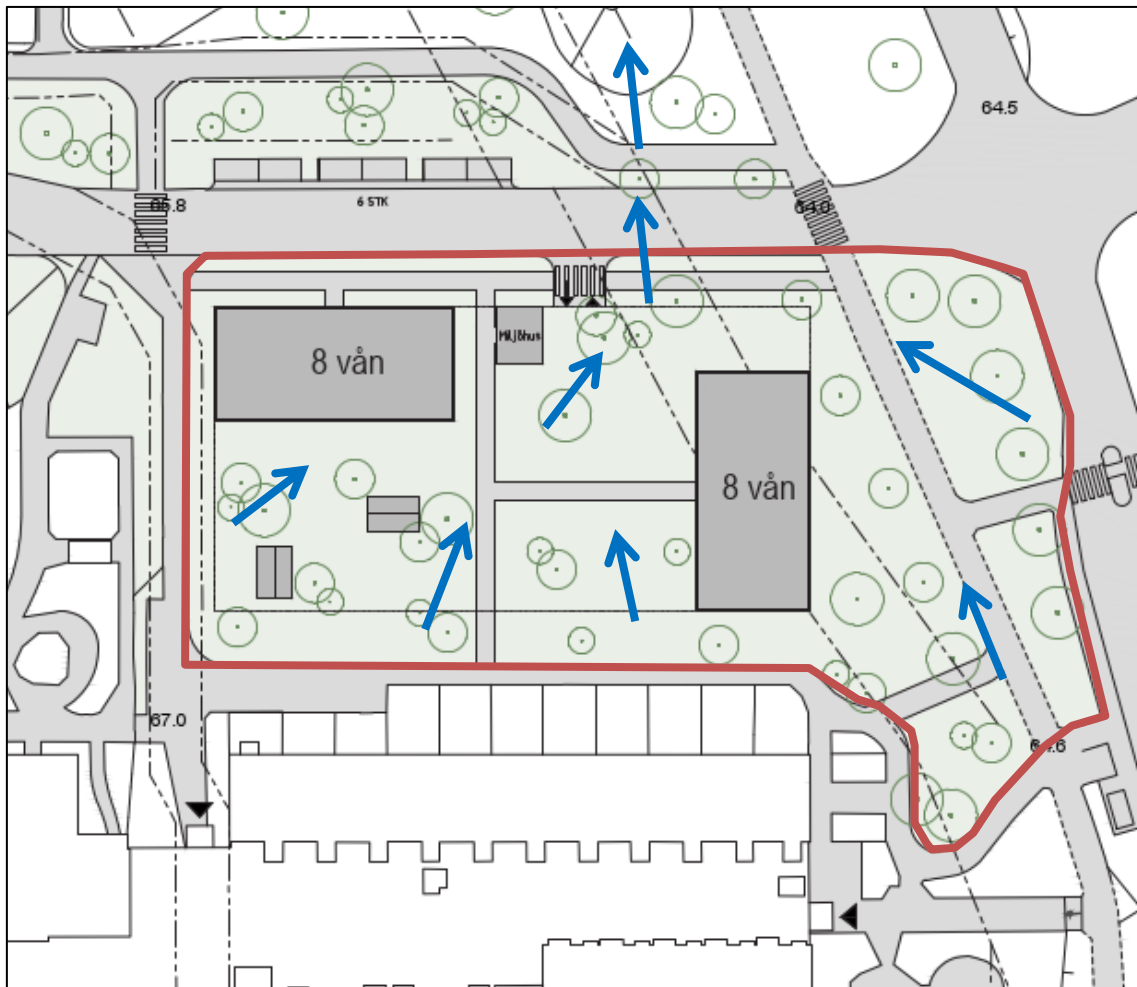
Figur 26. Utbyggnadsalternativ 3. Föreslagna rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.



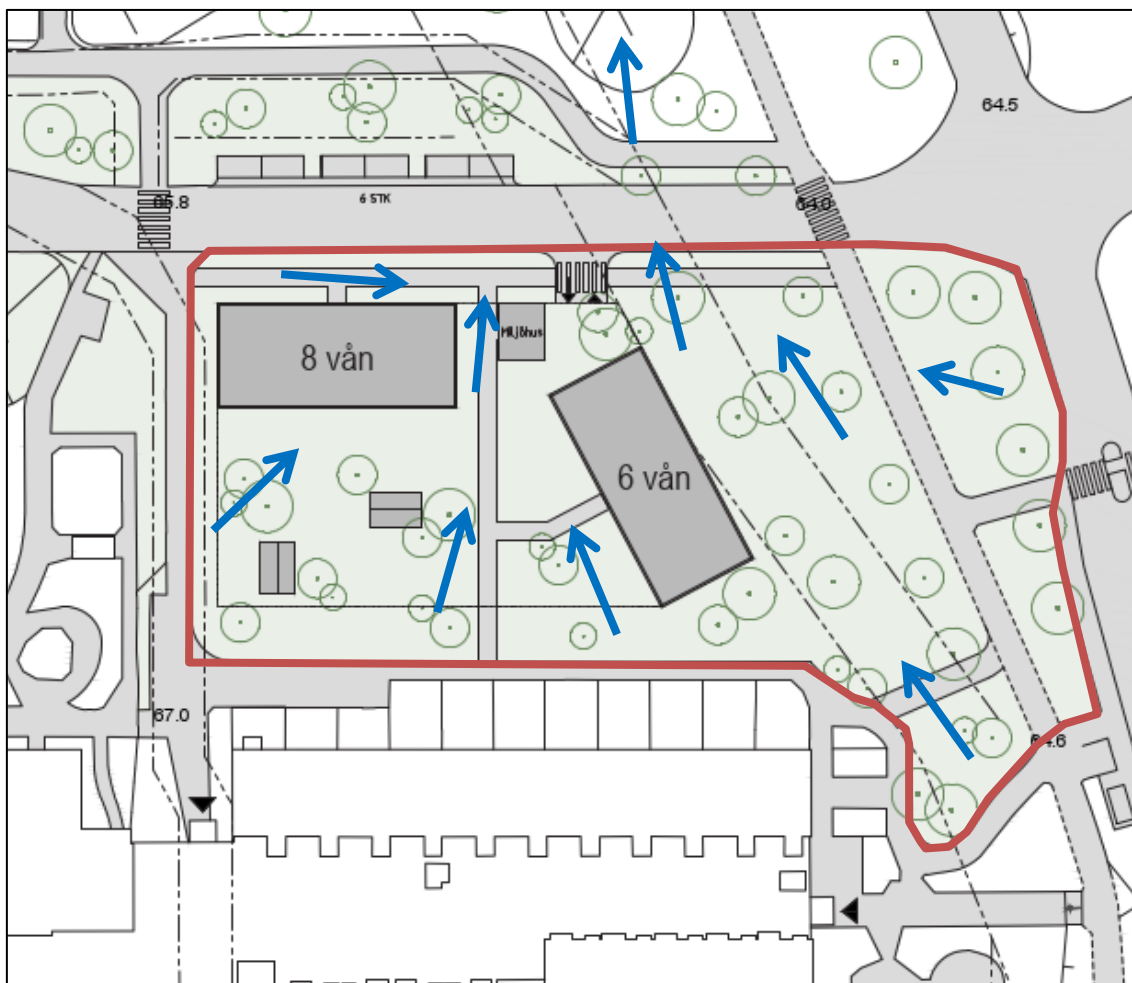
Figur 27. Utbyggnadsalternativ 4. Föreslagna rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.



Figur 28. Utbyggnadsalternativ 5. Föreslagna rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.



Figur 29. Utbyggnadsalternativ 6. Föreslagna rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.



Figur 30. Utbyggnadsalternativ 7. Föreslagna riktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. Planområdet visas med röd linje.

9 RECIPIENTPÅVERKAN

Ekologisk status i Saxån påverkas främst av övergödning och miljöfarliga ämnen. Både övergödning och miljögifter sprids till vattendrag bland annat via just dagvatten. För att minska påverkan på recipienten är det i detta fall viktigt med god rening av näringsämnen men också av metaller då parkeringsytor är en källa till dessa. Då planområdet består till större delen av parkeringsplats i dag, och i framtiden kommer utgöras av en mindre andel parkeringsyta eller ingen alls, kommer utsläpp av metaller troligen att minska jämfört med dagsläget. Alla sju utbyggnadsförslagen innebär att andelen grönytor kommer öka, planerad bebyggelse bedöms därför inte riskera att försämra möjligheterna att nå satta MKN i recipienten.

Om föreslagna dagvattenanläggningar anläggs med möjlighet till infiltration blir även grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge en recipient. Genom infiltration från grönytor och tak upprätthålls en naturlig grundvattenbildning inom området och eftersom hårdgöringsgraden minskar i området kommer infiltrationen till grundvattnet att öka. Föroreningar i dagvattnet fastläggs och bryts ner i jordmaterialet vid infiltration och om inga förorenade massor identifieras inom området bedöms risken för att föroreningar sprids ner genom markprofilen och förorenar grundvattnet som låg.

Därmed bedöms inte den kemiska statusen påverkas negativt i grundvattenförekomsten.

För att ytterligare minska risken för att föroreningar sprids med dagvatten till recipienten bör material i samband med byggnation väljas med omsorg för att undvika att föroreningar sprids till dagvattnet från första början. Dessutom bör försiktighetsåtgärder tillämpas vid driftåtgärder så som gödning av planteringar och snöbekämpning för att minska risken för läckage av näringsämnen och salter till dagvattnet. Allt dagvatten från parkeringsplatser bör passera oljeavskiljare innan det leds ut till det befintliga dagvattennätet.

10 REKOMMENDERAT FORTSATT ARBETE

Grundvattenytans nivå och markens infiltrationsförmåga i området bör mätas för att undersöka möjligheterna till infiltration i dagvattenåtgärderna. Detta kan påverka fördröjningsvolymen och därmed utformningen av anläggningarna. Dessutom bör undersökning av eventuella markföroreningar göras för att kunna bedöma risker för spridning av föroreningar till grundvatten om infiltration i reningsanläggningarna är aktuellt.

Det bör även noteras att i utbyggnadsalternativ 3 och 6 ligger föreslagna byggnader ovanpå det befintliga stråket av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Det är inte lämpligt att ha ledningar under en byggnad eftersom det blir svårt att komma åt dem då, därför bör byggnadernas placering övervägas.

11 SLUTSATS

Eftersom planområdet i dagsläget består av till största del parkeringsplats och i framtiden kommer bli mindre hårdgjort så finns det goda möjligheter att ta hand om dagvattnet. Magasinsvolymerna som behövs för att fördröja ett framtida 20-årsregn med klimatfaktor (så att utsläppsflödet inte överstiger flödet från området idag vid ett 10-årsregn) blir relativt små och det finns även goda möjligheter att fördröja ett skyfall så att avrinnande flöde inte ökar jämfört med idag. Områdets lutning har i dagsläget inte heller några instängda områden där det samlas dagvatten, vilket är fördelaktigt. Hela området lutar mot nordöstra delen av planområdet, där dagvattnet ansluter till befintligt dike längs med Trollenäsvägen.

Eftersom området idag består mestadels av parkering och i framtiden planeras bestå till en större del av grönytor bedöms inte MKN i recipienten påverkas negativt av planen.

Vid beräkningar av framtida dagvattenflöden och erforderlig magasinvolym har utbyggnadsalternativ 5 studerats, då detta alternativ ger störst avrinning. De erforderliga magasinvolymerna som krävs bör inte vara några problem att fördröja inom planområdet. Det finns även möjlighet att fördröja vattnet vid ett skyfall, så att inte avrinningen ökar från området jämfört med idag vid ett skyfall.

Föreslagna byggnaders placering bör kontrolleras så att de inte planeras att byggas ovanpå befintliga ledningar.

12 REFERENSER

12.1 INTERNET

Google Earth, Gårdsåkra, hämtad 2021-10-14:

<https://earth.google.com/web/@55.84394187,13.28442138,66.16273662a,718.99184619d,35y,0h,0t,0r>

Eslövs kommun, översiktsplan och detaljplaner, hämtad 2021-11-02:

<https://eslov.se/bygga-bo-miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser/gallande-detaljplaner/>

SGU, genomsläpplighet, hämtad 2021-10-20:

<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-genomslapplighet.html?zoom=-751562.775624,6120299.579575,1931310.775624,7649590.420425>

SGU, jordarter, hämtad 2021-10-20:

<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

Stockholm vatten och avfall, oljeavskiljare, hämtad 2021-11-01:

<http://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/dagvatten/pdf/oljeavskiljare.pdf>

VISS, Saxån: Välabäcken-källa, hämtad 2021-10-14:

<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA65855704>

VISS, Eslöv-Flyinge, hämtad 2021-10-20:

<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA23502724>

12.2 LITTERATUR

Link arkitektur: *Skisser Gårdsåkra, Eslöv*, 2021-01-12.

Rev 2022-06-08

2022-03-31

E222

Eslöv, Gårdsåkra 2

Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning



PM – Geoteknik och Markmiljö

Beställare: Eslövs Bostads AB

Lomma 2022-03-31

PQ Geoteknik & Miljö AB

Upprättad av

Carl-Johan Bergman

Carl-Johan Bergman

Upprättad av

Benjamin Bjerg

Benjamin Bjerg

Granskad av

Erik Palmquist

Erik Palmquist

PQ Geoteknik & Miljö AB

Adress
Järngatan 33
234 35 Lomma
www.pqab.se

Telefon
040-41 64 90
E-post
pqab@pqab.se

Org.nr
556628-1068
Bankgiro
5436-2249

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
Sammanfattning.....	3
1. Objekt.....	4
2. Ändamål.....	5
3. Underlag och arkivmaterial för undersökningen	5
4. Styrande dokument.....	5
5. Planerade byggnationer, geoteknisk kategori och markanvändning.....	5
6. Befintliga förhållanden	6
7. Dimensionering	9
8. Rekommendationer - Grundläggning.....	10
9. Rekommendationer - Markföroreningar	12
10. Värdering och riskanalys	13

Sammanfattning

Inför ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus inom ovan rubricerad fastighet, Gårdsåkra 2, Eslöv, har PQ Geoteknik & Miljö AB har utfört en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk markundersökning på uppdrag av Eslövs Bostads AB. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt kontrollera områdets lämplighet för planerade byggnationer, med avseende på geoteknik och markmiljö.

Resultaten av undersökningen visar generellt på goda förutsättningar för nya byggnationer inom undersökt område. Grundläggning kan lämpligen utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning samt vid eventuell källarkonstruktion bör endast tillfällig grundvattensänkning erfordras. Anläggning av hårdgjorda ytor inom undersökningsområdet bedöms kunna göras direkt på befintlig jord efter avbaning av matjord. Markundersökning med avseende på markmiljö visar generellt på ”rena” förhållanden och befintliga massor bör kunna hanteras utan begränsningar.

Inför detaljprojektering bör en kompletterande geoteknisk detaljundersökning utföras vid fastslagna byggnadslägen. Inga ytterligare miljöundersökning anses med nuvarande information krävas, men verifierande provtagning kan bli nödvändig i ett utförandeskede.

2022-03-31
E222
Eslöv, Gårdsåkra 2
Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning

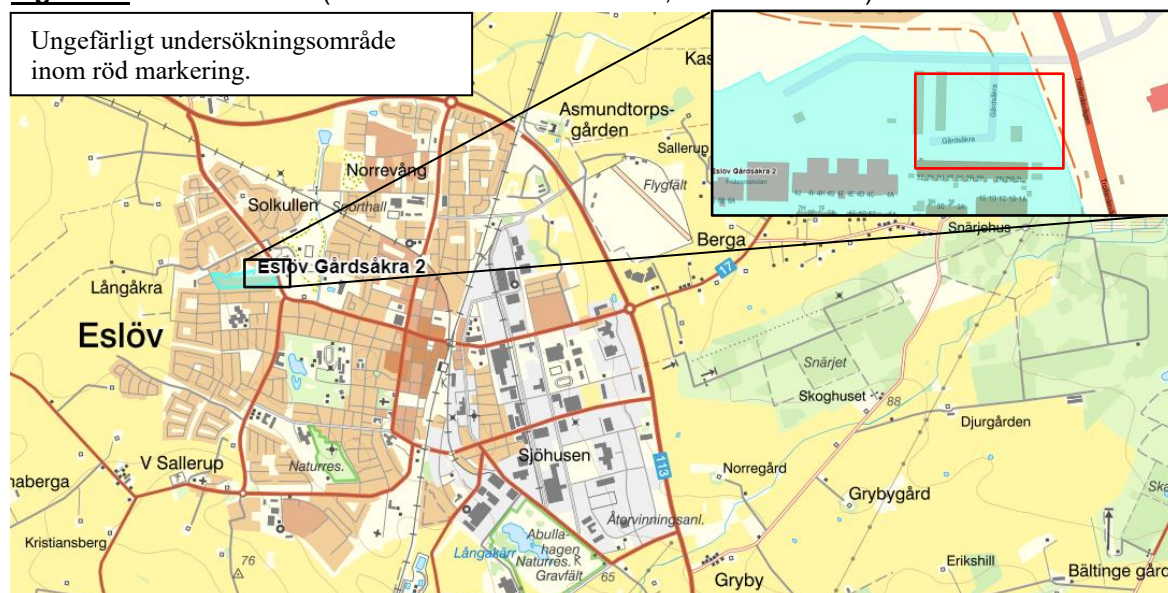
PM – Geoteknik och Markmiljö

1. Objekt

Uppdragsgivare Eslövs Bostads AB, kontakt Fredrik Mårtensson.

Område/fastighet Del av Eslöv, Gårdsåkra 2.

Figur 1.1. Översiktskarta. (hämtad från Lantmäteriet.se, hämtad 220228).



Uppdrag PQ Geoteknik & Miljö AB (PQAB) har uppdragits att utföra översiktlig undersökning av de geotekniska och markmiljöförhållandena inför planering och övergripande projektering för flerbostadshus i 3-14 våningar ovan mark samt med eventuellt källarplan.

Övrigt I denna handling, ”PM – Geoteknik och Markmiljö” beskrivs område och geo- och miljötekniska förhållanden översiktligt samt lämnas övergripande rekommendationer för grundläggning, dimensionering, utförande, kontroll, åtgärder, risk m.m.

Utförda undersökningar och resultat redovisas i sin helhet i ”MUR-Geoteknik och Markmiljö” å 220331.

Begränsningar I en undersökning finns alltid variationer mellan provpunkter. PQAB svarar för riktigheten av resultaten i här provade punkter. Inför beslut om eventuella åtgärder kan faktorer som t.ex. skälighet, ansvarsförhållanden, kostnader, civilrättsliga avtal, fastighetsägarens policy, nationella eller regionala mål, behöva vägas in.

2. Ändamål

Syfte Resultaten från undersökningarna skall utgöra underlag för utvärdering av resultaten och framtagning av förutsättningar inför planering och övergripande projektering för byggnationer inom området.

3. Underlag och arkivmaterial för undersökningen

Underlag Underlag för detta PM har varit "MUR - Geoteknik och Markmiljö" å 220331.

4. Styrande dokument

Allmänt Denna rapport ansluter till SS-EN 1997-1 med tillhörande nationell bilaga samt Naturvårdsverkets ramverk. För information om fält- och laboratorieundersökningar för bestämning av geotekniska parametrar hänvisas läsaren till SS-EN 1997-2 och nedanstående tabell.

Tabell 4.1. Styrande dokument

Arbete	Standard eller annat styrande dokument
Projektering, grundläggning	
Boverket. Geokonstruktioner, Allmänna regler, SS-EN 1997-1, inkl. nationell bilaga BFS 2011:1, EKS 11.	
Plattgrundläggning. SGI 1993.	
AMA Anläggning (17).	
Projektering, markföroreningar	
Naturvårdsverkets rapport 5976 (sept 2009). Riktvärden för förorenad mark, inkl. rev. å 160701.	
NV rapport 2010:1, återanvändning av avfall för anläggningsändamål.	

5. Planerade byggnationer, geoteknisk kategori och markanvändning

Allmänt Inom området planeras nybyggnation av 1 eller 2 flerbostadshus i 3-14 våningar. Källarplan med bilparkering kan eventuellt bli aktuellt. Runt byggnaderna anläggs grönytor.

Geoteknisk kategori Utförda undersökningar är utförda för geoteknisk kategori 1 och 2, GK1 och GK2. Planerade byggnader bedöms tillhöra GK2.

Markanvändning Området bör med hänvisning till planerad markanvändning, bostadsområde klassas som känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets (NVs) nomenklatur. Även begreppet MKM (mindre känslig markanvändning), MRR (Mindre än Ringa Risk) och IFA/FA (Icke farligt avfall / Farligt Avfall) används nedan.

6. Befintliga förhållanden

Allmänt	Undersökningsområdet ligger i området Gårdsåkra, västra Eslövs stad. Undersökt område är del av fastigheten Gårdsåkra 2 och innefattar en yta på ca 6 000 m ² där befintliga byggnader (flerbilsgarage) och parkering kommer rivas inför byggnation av nya flerbostadshus.
Markförhållanden	Undersökningsområdet utgörs idag av främst öppna parkeringsytor men i väst finns även garageparkering och i öst grönytor. Markytan invid borrhål är relativt flack med inmätta nivåer mellan +64,3 och +66,5.
Jordlagerföljd	Utförda borrhningar visar på ytlig mulljord eller fyllning ner till ca 1,0 m, därefter naturligt lagrad fast sandjord eller sandmorän. Lokalt påträffas även fast lera eller lermorän i borrhål 2. I ler- och framförallt sandmoränen förekommer sten och block. Berg kan enligt SGUs geologiska kartblad förväntas finnas på mellan 30-50 m djup och utgörs av siltsten, lersten, slamsten eller skiffer. Djup till bergöverkant och bergart är dock ej verifierat. Undersökta naturliga jordlager har vanligtvis medelhög till hög relativ fasthet, enligt ”Plattgrundläggning”, tabell 1.3. I flertalet borrhpunkter har relativt grunda stopp erhållits i stenig eller blockrik sandmorän.
Grundvatten	P.g.a. de grunda borrhstoppen har samtliga grundvattenrör installerats inom den norra delen av undersökningsområdet. Av tre installerade grundvattenrör, är ett rör av typen PEH-rör, 50 mm diameter med 2 meters filter i botten. Övriga två rör har diametern 25 mm, så kallade observationsrör. Vid borrhning och ytterligare några tillfällen under januari-mars 2022 inmättes grundvatten i installerade grundvattenrör. Stabiliserade grundvatten-mätningar visar på grundvattenyta vid djup mellan ca 2,6 m och torrt vid 5,7 m under markytan, motsvarande nivåer mellan +61,7 och <+60,2. Grundvattennivån varierar med nederbörd och årstid och kan förväntas vara både högre och lägre än vad som registrerats i samband med denna undersökning.
Markradon	Markradonresultaten har mätts med spårfilm i kanister i 3 punkter. Radonhalten har bestämts till mellan 3,2 och 16,8 kBq/m ³ , se även bilaga B i MUR-Geo+Miljö daterad 220331. Uppmätta halter kan relateras till Boverkets nomenklatur, där lågriskmark är 0-10 kBq/m ³ , normalriskmark 10-50 kBq/m ³ och högriskmark >50 Bq/m ³ . Med hänsyn taget till mätvärden, årstid, grundvatten m.m. kan halterna sammantaget anses ligga i normalriskintervallet och fastigheten därför klassas som normalriskmark.

Föroreningar

Allmänt.

Resultaten från utförda jord- och grundvattenanalyser redovisas i sammanställning i tabell 6.1-6.3 nedan och detaljer i ”MUR - Geoteknisk och Markmiljö” å 220331. I sammanställningarna har på laboratorium uppmätta halter relaterats till NV:s generella riktvärden MRR, KM, MKM och FA för jord och till NVs, SGUs, SPIs och holländska tillståndsklasser eller riktvärden för grundvatten. Under kap 9 motiveras val av prover och analysparametrar.

Jord.

Erhållna resultat visar att samtliga analyserade jordprover har halter klart under krav för gällande markanvändning, (parkeringsyta) Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Halterna ligger dessutom lägre än riktvärdena för känslig markanvändning (framtida markanvändning) (KM). Mindre än hälften av analyserade prov påvisar halter över riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) och är relevant när massor skall borttransporteras från fastigheten.

Vid varken jordprovtagning eller installation av grundvattenrör och mätning av vattennivåer har några lukter eller andra indikationer eller tendenser till grundvattenförorening påträffats.

Analyserad asfalt har inte förhöjda PAH-halter och bedöms därför inte innehålla stenkolstjära. D.v.s. asfalten är ”normal”, ej s.k. tjärasfalt.

Tabell 6.1 Sammanställning kemiska miljöanalyser i jord, m.a.p. metaller och PAH (mg/kgTS).

Prov-punkt	Djup	Jordart	As	Ba	Pb	Cd	Co	Cu	Cr	Hg	Ni	V	Zn	PAH-H	PAH-M	PAH-L
1	0-0,5	F/ Mulljord, sandskikt	3,4	49	12	0,1	4,5	9,7	9,4	0,032	9	17	42	0,14	0,15	0,022
1	0,5-1,0	siltig grusig Sand	4,1	42	10	0,1	7	13	13	0,01	14	19	42	0,05	0,07	0,02
2	0-0,5	F/ grusig sandig Mulljord, tegel	3,4	76	24	0,28	5,5	12	11	0,012	8,3	20	84	0,18	0,15	0,022
2	0,5-1,0	F/ mullh. grusig Sand	3,1	86	13	0,3	5,3	13	11	0,002	8,3	20	79	0,05	0,07	0,022
2	1-1,6	något lerig siltig grusig Sand	1	28	6,2	0,1	4,7	4,4	10	0,005	11	14	32	0,05	0,07	0,022
3	0-0,4	F/ grusig sandig Mulljord	3	60	14	0,2	5,2	11	10	0,024	9	17	64	0,05	0,07	0,022
3	0,4-0,7	F/ sandigt Grus	3,5	34	16	0,31	4,6	10	11	0,002	9	13	63	0,05	0,07	0,022
3	0,7-1,0	siltig grusig Sand	3,1	41	9,5	0,1	6,3	12	12	0,002	14	18	43	0,14	0,13	0,022
4	0-0,5	F/ något grusig sandig Mulljord, tegel	3,1	65	15	0,24	5,1	12	13	0,038	8,9	18	63	0,05	0,07	0,022
4	0,5-1,0	F/ något lerig grusig Sand, tegel	3,3	45	11	0,1	6	11	10	0,017	12	15	43	0,05	0,07	0,022
4	1-1,5	siltig grusig Sand	3,5	45	9,3	0,1	6,1	19	14	0,01	16	15	41	0,05	0,07	0,022
5	0-0,4	F/ grusig sandig Mulljord	3,2	54	15	0,1	5,2	10	11	0,03	9,3	17	60	0,05	0,07	0,022
5	0,4-1,0	siltig Sandmor	3,8	47	11	0,1	7,3	15	11	0,012	15	19	45	0,12	0,11	0,022
7*	0-0,5	F/ grusig sandig Mulljord	2,7	46	13	0,1	5	11	11	0,017	9,6	16	64	0,05	0,07	0,022
7	0,5-1,0	siltig grusig Sand, Sten	2,9	42	9,5	0,1	6,1	11	12	0,011	14	16	39	0,05	0,07	0,022
8	0-0,05	Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PAH tot=23		
8	0,05-0,5	grusig Sand, ev. F/	2,5	35	8,1	0,1	5,7	12	9,4	0,005	10	14	38	0,05	0,07	0,022
8	0,5-1,0	grusig Sand, ev. F/	3,1	36	9,4	0,1	6,6	15	19	0,005	16	16	42	0,05	0,07	0,022
10*	0,05-0,5	grusig Sand , ev. F/	0,35	18	4,9	0,1	3,1	6,5	5,7	0,021	5,5	11	25	0,05	0,07	0,022
MRR enligt NV			10	-	20	0,2	-	40	40	0,1	35	-	120	0,5	2	0,6
KM enligt NV			10	200	50	0,8	15	80	80	0,25	40	100	250	1	3,5	3
MKM enligt NV			25	300	400	12	35	200	150	2,5	120	200	500	10	20	15
FA enligt Avfall Sverige			1000	50000	2500	1000	1000	2500	1000	50	1000	10000	2500	50	1000	1000

Anm 1. Vid rapporterade "mindre än"-värden har i tabell 9.2 halva det utsvarade värdet angetts, i ljusblå färg

Tabell 6.2 Sammanställning kemiska miljöanalyser i jord, m.a.p. "olja", (mg/kgTS).

Prov-punkt	Djup, m.u.my.	Jordart	Bensen	Toluen	Etyl-bensen	Xylen	Ali >C5-C8	Ali >C8-C10	Alif >C10-C12	Alif >C12-C16	Alif >C5-C16	Alif >C16-C35	Arom >C8-C10	Arom >C10-C16	Arom >C16-C35
1	0-0,5	F/ Mulljord, sandskikt	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
1	0,5-1,0	siltig grusig Sand	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
2*	0-0,5	F/ grusig sandig Mulljord, tegel	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
2*	0,5-1,0	F/ mullh. grusig Sand	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
2	1-1,6	något lerig siltig grusig Sand	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
3*	0-0,4	F/ grusig sandig Mulljord	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
3*	0,4-0,7	F/ sandigt Grus	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
3	0,7-1,0	siltig grusig Sand	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
4*	0-0,5	F/ något grusig sandig Mulljord, tegel	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
4	0,5-1,0	F/ något lerig grusig Sand, tegel	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
4	1-1,5	siltig grusig Sand	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
5	0-0,4	F/ grusig sandig Mulljord	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
5	0,4-1,0	siltig Sandmor	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
7	0-0,5	F/ grusig sandig Mulljord	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	12	< 4,0	< 0,90	< 0,50
7	0,5-1,0	siltig grusig Sand, Sten	< 0,0035	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 5,0	< 3,0	< 5,0	< 5,0	< 9,0	< 10	< 4,0	< 0,90	< 0,50
NV-KM			0,012	10	10	10	12	20	100	100	100	100	10	3	10
NV-MKM			0,04	40	50	50	80	120	500	500	500	1000	50	15	30

Anm 1. *) Klassificeringsfärg styrs av tabell 6.1 och 6.2

Förklaringar	Grön färg	Markerar att halten understiger MRR/<KM (då MRR-halt ej finns)
	Ljusgrön färg	Markerar halt i intervallet MRR-KM
	Gul färg	Markerar halt i intervallet KM-MKM. Ljusgul färg markerar halt nära KM och intervallet KM-MKM.
	Orange färg	Markerar halt i intervallet MKM-FA
	Röd färg	Markerar halt >FA

ASFALT

Klass 1: Summa PAH<70 mg/kgTS. Fri återanvändning i ny vägkonstruktion.

Klass 2: Summa PAH 70-300mg/kgTS. Stenkolstjära finns i asfalten och återanvändningen är restriktiv.

Klass 3-4: Summa PAH >300 = FA och deponi.

Tabell 6.3. Sammanställning kemiska miljöanalyser i grundvatten µg/l

Metaller	GV 2	Tillståndsklass enl. SGU:s Bedömningsgrunder					Riktvärde Ingen/kraftig påverkan**
		1	2	3	4	5	
		Mycket låg halt	Låg halt	Måttlig halt	Hög halt	Mycket hög halt	
As	0,3	<1	1-2	2-5	5-10	>10	10/60
Ba	92	-					50/625
Cd	0,066	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	>5	0.4/6
Co	1,1	-					20/100
Cr	0,061	<0,5	0,5-5	5-10	10-50	>50	1/30
Cu	1,9	<20	20-200	200-1000	1000-2000	>2000	15/75
Hg	< 0,10	<0,005	0,005-0,01	0,01-0,05	0,05-1	>1	0.05/0.3
Ni	7,1	<0,5	0,5-2	2-10	10-20	>20	15/75
Pb	< 0,010	<0,5	0,5-1	1-2	2-10	>10	15/75
Zn	19	<5	5-10	10-100	100-1000	>1000	65/800
V	0,041	-					1.2/70

Tabell 6.4. Sammanställning kemiska miljöanalyser i grundvatten µg/l

Rör nr	GV 2	SPI-RV*		
		1/5000	1/100	1
Ämne		Ångor i byggnad	Ytvatten	² Dricksvatten
PAH, summa L	< 0,040	2000	120	10
PAH, summa M	¹ 0,083	10	5	2
PAH, summa H	¹ 0,12	300	0,5	0,05
alifater >C5-C12	< 30	-	-	
alifater >C5-C8	< 20	3000	300	100
alifater >C8-C10	< 20	100	150	100
alifater >C10-C12	< 20	25	300	100
alifater >C12-C16	< 20	-	3000	100
alifater >C16-C35	< 50	-	3000	100
aromater >C8-C10	< 10	800	500	70
aromater >C10-C16	< 10	10000	120	10
aromater >C16-C35	< 5,0	25000	5	2
bensen	< 0,50	50	500	0,5
toluen	< 1,0	7000	500	40
etylbenzen	< 1,0	6000	500	30
xylener, summa	< 1,0	3000	500	250

*SPBI:2011; SPI Rekommendation "Efterbehandling av förorenade bensinstationer och dieselanläggningar", SPI/Spimfab 12 april 2011, uppdaterad 2012-01-29, inkl. rättelseblad å 2013-03-15. SPI bytte namn till SPBI 2011 och heter sedan 2020 Drivkraft Sverige AB. ¹Bedöms vara partiklar i vattnet och ej i löst form. Därmed ej spridningsbenägen. Härtill: möjlig källa från *ovanliggande jordar*. ²Enbart relevant vid uttag av grundvatten från egen brunn. Fastigheten har kommunalt dricksvatten. **Fet stil** – påverkan/låga halter. **Gul färg** –påverkan/höga halter. **Orange färg** –kraftig påverkan/mycket höga halter.

7. Dimensionering

Allmänt Dimensioneringsparametrar för jordens egenskaper har utvärderats från värden härledda från utförda undersökningar, med hjälp av hävdvunna tabellvärden. Föreslagna parametrar och partialkoefficienter för dimensionering för planerad byggnation redovisas nedan, för GK1 respektive GK2.

GK1 Komplementbyggnader eller mindre hus kan dimensioneras i **GK1** med ett tillåtet grundtryck, **$f_d=100$ kPa**, förutsatt normal plattgrundläggning i fast mineraljord.

GK2 Dimensionering av huvudbyggnader utförs i GK2. Föreslagna parametrar och partialkoefficienter för GK2 redovisas i tabell 9.1 nedan. Om mycket speciella konstruktioner blir aktuellt förordas kompletterande undersökning i läget för dessa.

Tabell 7.1. Sammanställning av dimensioneringsparametrar, för planerad byggnation.

Jordart	Nivå, m.ö.h.	Friktionsv, °	Skjuvhållfasthet, kPa	Tunghet, kN/m ³	Modul, MPa
Ev. ny fyllning av bergkross	---	$\phi_k=\phi'_k=40$	$c_{uk}=c'_k=0$	$\gamma_k=20$	$E_k=50$
Bef. fyllning / mulljord	0,4 -- 1,0 m.u.my.	$\phi_k=\phi'_k=---$	$c_{uk}=c'_k=---$	$\gamma_k=17, \gamma'_k=7$	$E_k=---$
Sand/Sandmorän*	SV: +66 -- +60 NO: +64 -- +60	$\phi_k=\phi'_k=38$	$c_{uk}=c'_k=0$	$\gamma_k=20, \gamma'_k=10$	$E_k=35$
Lera/Lermorän (endast bh2)	ca +63 -- +62	$\phi_k=0, \phi'_k=30$	$c_{uk}=150, c'_k=15$	$\gamma_k=20, \gamma'_k=10$	$E_k=35$
Partialkoefficienter		$\gamma_{M\phi}=1,3$ $\gamma_{M\phi'}=1,3$	$\gamma_{Mc_u}=1,5$ $\gamma_{Mc'}=1,3$	$\gamma_M=1,0^{**}$	$\gamma_{RD}=1,35$

Dimensionerande grundvattennivå sätts i detta läge till nivå +63 alternativt nivå för säkrade dräneringsledning, men kompletterande mätningar erfordras i detaljprojekteringsfasen.
*) Jordart med tillhörande parametrar bör kunna användas till större djup, ned till berget på ca 30-50 m djup, men tumregler om djup för sättningsberäkning i IEG Rapport 7:2008, bedöms vara tillämpliga för denna grundläggning och mark.
**) Vid beräkning av schakttonnage skall entreprenören räkna med $\lambda_d=1,2 \times \lambda_k$.
En förutsättning för att linjära beräkningsmetoder skall få användas vid sättningsberäkning är att dimensionerande vertikal lasteffekt är mindre än 2/3 av dimensionerande bärförmåga i brottstadiet.

Sättningar Inga detaljerade sättningsberäkningar har utförts i detta läge, dels för att detta ej behöver utföras vid objekt i GK1, dels för att varken fastslagna laster eller design funnits tillgänglig för beräkning i GK2. Vid dimensionering i GK2 utförs sättningsberäkning i byggnads-konstruktörens- och vid behov i mark- och VA-projektörernas regi.

8. Rekommendationer - Grundläggning

Grundläggning Normalt skall all fyllning, mullhaltig och övrig lös eller på annat sätt otjänlig ytjord bortschaktas under grundläggning, här generellt ca 1 m mulljord/befintlig fyllning och därefter uppfyllnad/schakt till färdig grundläggningsnivå.

Grundläggning kan utföras som konventionellt, betonggolv på mark med förstövningar och/eller separata grundplattor under bärande element. Källargrundläggning kan göras efter sänkning av grundvattenytan inom grundläggningsområdet. Källaren skall utformas tät och dimensioneras mot uppflytning.

All grundläggning och ny fyllning skall utföras från torra, fasta och ostörda schaktbottnar. Beakta för ouppvärmade konstruktioner att befintlig jord är delvis tjälfarlig.

Markradon Markradonhalten inom fastigheten har sammantaget bedömts ligga inom normalriskintervallet. Byggnader skall härvid utformas radonskyddade. Grundläggning utformas så inga läckagevägar kommer finnas, bl.a. genom täta rör genomföringar och utan genomgående sprickor i golvplattan. Härtill rekommenderas balanserad mekanisk ventilation med små undertryck.

Dränering Under (källar)golv och grundläggning rekommenderas att minst 0,15 m dränerande material på geotextil appliceras. Markskiva läggs enligt K-handlingar. Dränerande material, helst makadam, förordas att läggas även om grovbetong skall läggas. Makadamen säkerställer att ett jämnt vattentryck mot plattan skapas och att en högpermeabel väg för vatten som behöver dräneras ut effektivt kan utföras. Schaktslänter, t.ex. i hissgröpar, bör lämnas utan grovbetong och eventuellt behöver hål göras i grovbetongen för att inte skapa alltför långa avstånd för vatten att transporteras under grovbetongen. Alternativt kan annan lösning som säkrar vattentryck på plattan utföras.

Dränerande lager ansluts till yttre dränering runt byggnad. Allt utförande enligt AMA Anläggning och leverantörer av markskivor m.m. Det är av största vikt att dräneringsåtgärder utförs med stor omsorg. Markyta ges tillräckligt fall från byggnaden.

- Vägar och planer Hårdgjorda ytor m.m. kan dimensioneras enligt AMA Anläggning och materialtyp 3B. Utformning av känsliga ytor, t.ex. (huvud)körvägar för tunga fordon bör speciellt beaktas. Överbyggnader kan efter avbaning av eventuellt ytligt växttäckte och mull samt täckning med geotextil normalt grundläggas direkt på befintlig mark.
- VA-ledningar VA-ledningar projekteras och utförs enligt AMA Anläggnings anvisningar. Grundvattenåtgärder skall beaktas vid ledningsläggning under grundvattenytan.
- Schakt Befintlig jord bedöms relativt normal-/svårschaktad till undersökta djup, vanligen schaktbarhetsklass 3-5 (enligt Klassificeringssystem - 85). Sten och block ska förväntas i förekommande moränjordar, men i normal omfattning. Förekommande jordlager av sand, sandmorän lermorän är känsliga för vattenöverskott och hydraulisk påverkan, särskilt under eller nära grundvattenytan. I samband med mekanisk bearbetning kan jorden förlora delar av sin hållfasthet. Härvid skall blottade ytor täckas snarast möjligt så att de ej skall bli uppältade och förlora hållfasthet.
- Schakt ovan grundvattenytan bedöms kunna göras med släntlutning 1:1,5.
- Grundförstärkning Ingen schakt för utföras inom en linje med lutning 1:2 räknat från närmast belastade yta, t.ex. grundkonstruktion eller vägbana. Vid utrymmesbrist, måste slänter stabiliseras eller kan etappvis schakt och återfyllning utföras ner till någon meter under markytan.
- Speciellt vad gäller eventuella källare behöver spontning och val av sponttyp kontra utrymme övervägas och beaktas, inte minst i förhållande till schakt-/spontbarhet och behov och metod för grundvattenåtgärd (se nedan).
- Grundvattenåtgärd Stabiliserade vattenytor har i området vanligen uppmätts ligga mellan 2,6 och 5,1 m under markytan, motsvarande nivåer mellan +61,7 och <+60,2. Härvid bedöms att all schakt för ytlig grundläggning och marköverytor samt normal va-läggning, ska kunna göras utan grundvattenåtgärd. Vid grundläggning av eventuell källare bedöms dock grundvattenåtgärd behövas under byggskedet. I permanentsskedet bedöms konventionell dränering ihop med vattentät betong och gjutskarvar vara tillräckligt.
- Lokal grundvattensänkning bedöms kunna göras genom dränkbara pumpar nersänkta i rörbrunnar jämnt utplacerade över grundläggningsområdet.

Vid schakt för eventuell djup va-anslutning bedöms grundvattenåtgärd i form av länshållning, kunna göras genom pumpning med dränkbara pumpar i filterförsedda rörbrunnar i schaktgravsbotten.

Observera att utsläpp från grundvattenåtgärd troligen behöver renas, minst genom slamavskiljning samt förankras med aktuell miljömyndighet och VA Syd.

Fyllning	<p>Kompletterande fyllning för grundläggning av byggnad utförs generellt med packad friktionsjord, företrädesvis bergkross 0-90 mm alternativt överskott av befintlig torr sandmorän. Packningsarbete nära grundvattenytan är riskfyllt. Schakt- och terrasseringsarbeten skall därför utföras vid torr väderlek och efter erforderlig grundvattensänkning. Skadliga vibrationer kan fortplanta sig mycket långt under grundvattenytan.</p>
Kontroll	<p>Geoteknisk kontroll skall minst omfatta följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Granskning av geokonstruktionsritningar och beräkningar. - Schaktbottenbesiktning. Schaktbottnar skall vara torra, fasta och fria från otjänligt material. - Kontroll av ingående material i geokonstruktioner, t.ex. spont. - Packningskontroll, vid >0,5 m mäktig uppfyllnad. Metod beror på val av fyllnadsmaterial och avgörs i samråd med geotekniker. - Kontroll av (grund)vattennivåer och verifiering av att (grund)vattenytan ligger minst 0,5 m under färdiga schaktbottnar. - Kontroll av omgivningspåverkan, innefattande kontroll av påverkan på omgivande byggnader, anläggningar och mark.

9. Rekommendationer - Markföroreningar

Prover och analys Undersökningsresultaten m.a.p. markföroreningar visar entydigt låga halter, klart <KM. Inga särskilda föroreningar har heller kunnat förväntas då endast jordbruk varit föremål för verksamhet inom området innan parkeringsyta med tillhörande flerbilsgarage uppfördes.

Härvid har jordprover, totalt 18 st, analyserats med avseende på "normala standardparameter", d.v.s. (11 st) metaller, PAH och "olja".

Ledningar i mark och/eller erhållna borrstopp, har försvårat installation av grundvattenrör och endast i norr har installation varit möjlig. Ett rör av typen PEH 50mm har installerats i den nordöstra delen av undersökningsområdet och i mellersta norra och nordvästra delen, två enklare observationsrör, diameter 25 mm.

Analyserad asfalt har inte förhöjda PAH-halter och bedöms därför inte innehålla stenkolstjära. D.v.s. asfalten är "normal", ej s.k. tjärasfalt.

Provtagning har utförts med rengjorda verktyg och prover har förvarats mörkt och kylt under tiden mellan provtagning och ankomst till laboratoriet. Provtagning av vatten har, efter rens- och omsättningspumpning av rören, utförts med peristaltisk pump med lågt och jämnt flöde och prov för metallanalys har filtrerats i fält.

- Jord** Resultat från jordanalyser visar att samtliga analyserade jordprover har halter klart under krav för nuvarande markanvändning, (parkeringsyta), för vilken Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) kan anses gälla. Härtill ligger halterna lägre än riktvärdena för framtida markanvändning, känslig markanvändning (KM). Drygt hälften av analyserade prov påvisar dessutom halter under riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) och är relevant när massor skall borttransporteras från fastigheten.
- Grundvatten** Utförd grundvattenanalys, visar inga speciellt förhöjda föroreningshalter. Det finns visserligen spår av PAH i ett prov men dessa halter bedöms härröra sig från partiklar i vattnet. De fysikaliska och kemiska egenskaperna för aktuella ämnen i jord är också sådana att de binds mycket hårt till (jord)partiklar och inte sprids till/med grundvatten. Inga halter över laboratoriets detektionsgräns för ”olja” har påträffats.
- Av metaller har låga till bitvis måttliga halter påträffats, men inga som bedöms relevanta, definitivt inte för bostadshusbebyggelse med kommunalt dricksvatten. Observera att SGUs tillståndsklasser, använda som jämförvärden, gäller för dricksvatten.
- Risker** Med dagens markanvändning bedöms inga direkta eller akuta risker finnas. Långsiktiga risker med planerad markanvändning bedöms ej heller finnas, varken med avseende på hälsa, miljö eller spridning.
- Lagkrav** I denna rapport redovisas inga markföroreningar med halter över fastighetens riktvärden, Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), ej heller över KM, varför något lagkrav inte ställs att rapporten behöver delges någon tillsynsmyndighet. I detta fall rekommenderas dock resultaten i denna handling och i ”MUR – Geo+Miljö” å 220331 kommuniceras med Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv, inför framtida ändring av markanvändning, från parkeringsyta till bostäder.

10. Värdering och riskanalys

- Värdering** Geoteknik. Utförda borrhull och mätningar visar likartade geotekniska förhållanden för ytlig mulljord och fyllning och naturliga sand- och lerjordar i området, som ger goda förutsättningar för grundläggning. Inga avvikelser eller svårigheter har rapporterats från fältundersökning.

Sammantaget bedöms utförda undersökningar som tillräckligt omfattande för ändamålet, översiktlig markundersökning inför planering och övergripande projektering för nybyggnation av flerbostadshus. I samband med framtida detaljprojektering kommer detaljerad geoteknisk undersökning att erfordras.

Markradon.

Markradonresultaten visar tydlig på mark inom normalriskintervallet. Ett mätvärde (1/3) visar på påverkan av mätresultat varpå den skall bortses från. Resterande två mätningar visar tydligt på mätvärden inom normalriskintervallet. Utförda undersökningar bedöms som tillräckligt omfattande för ändamålet, att klassificera marken efter radonrisk.

Markmiljö.

Laboratorieresultat visar på mark som är fri från tydliga föroreningar och endast halter inom riktvärden för planerad markanvändning. Generellt visar på ytjord halter som ger klassificering MRR-KM-massor, naturlig jord inom området kan dock hanteras som MRR. Markprover med halter över MMR är relevant vid borttransport av massor.

Vad gäller analyserat grundvatten, har ingen tendens till risk för grundvattenpåverkan kunnat ses i fält, analyserat grundvattenprov eller m.h.t. till jordföroreningarna noterats.

Sammantaget bedöms utförd undersökning som tillräckligt omfattande och de miljötekniska förhållandena som tillfredsställande säkerställda, för ändamålet, översiktlig markundersökning och åtgärdsutredning för nybyggnation av flerbostadshus med tillhörande grönytor. I samband med framtida detaljprojektering kommer detaljerad markmiljöundersökning att erfordras.

Risakanalys

Geoteknik. Utöver normal risk vid schaktning och andra markarbeten bedöms speciell risk för grundläggningsarbetet finnas i samband med eventuell, men inte troligt förekommande, schakt under grundvattenytan, t.ex. vid schakt för djup va-anslutning eller källarbyggnad samt därpå följande (åter)packning.

För arbetsberedningar skall beaktas; risk för att köras på/träffas av maskiner och material, risk för ras, erosion och översvämning m.m. i eventuell djup schakt, t.ex. för va-anslutning eller källare. Härtill finns risk för vibrationer, speciellt för intilliggande byggnader och anläggningar, p.g.a. packning av åter- och uppfyllnader. Riskerna gäller både personal och konstruktion/anläggning.

Markradon. Inga risker m.a.p. markradon bedöms föreligga i byggskedet.

Markmiljö. Inga akuta risker, varken m.h.t. hälsa, miljö eller spridning, bedöms finnas med nuvarande verksamhet, särskilt eftersom alla påträffade ämneshalter varit <KM i jord och låga och ej signifikanta i grundvatten. Vid kommande byggnation kan dock kompletterande provningar behöva göras om större mängd överskottsmassor skulle behöva borttransporteras från området, t.ex. vid källarbyggnation. En dokumenterad och anmäld materialhantering erfordras.

Avseende arbetarskydd bedöms för huvuddelen av arbetena endast normal heltäckande arbets-/skyddsklädsel erfordras. Härtill ska arbetena planeras så damning ej uppstår, t.ex. genom vattning och så att verksamma, personal eller boende på anstalten i närområdet inte vistas i vindriktningen från schaktning. Detaljerade instruktioner för detta tas fram och ansvaras för av kommande mark-/saneringsentreprenör.

Övrigt. Utöver ovanstående bedöms risken för omgivningspåverkan som liten men skall tas med i bedömningen, t.ex. m.a.p. normalt damm och buller från anläggningsverksamhet.

**Beslut om förfrågan om nytt
markanvisningsavtal för byggrätter på
Föreningstorget, del av Eslöv 53:4**

7

KS.2017.0350

2023-09-07

Annika Lagerqvist
+4641362284
annika.lagerqvist@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om förfrågan om nytt markanvisningsavtal för byggrätter på Föreningstorget

Ärendebeskrivning

Inom Föreningstorget, i centrala Eslöv, pågår ett exploateringsprojekt med syfte att utveckla området i enlighet med gällande detaljplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder centralt i Eslöv och att utveckla den offentliga platsen. Kommunen har genom utlysning av en markanvisningstävling sökt exploitörer som vill vara med och förverkliga kommunens vision av området. Genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2019 § 133 utsågs GBJ Bostadsutveckling ABs bidrag till vinnare i tävlingen.

Den 15 juni 2020 beslutade kommunfullmäktige § 51 om godkännande av markanvisningsavtal mellan Eslövs kommun och GBJ Bostadsutveckling AB. GBJ Bostadsutveckling AB framförde under våren 2021 att de ville göra ändringar i det vinnande bidraget. Reviderade ändringar av vinnande bidrag godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 26 augusti 2021 § 115.

I september 2022 meddelade GBJ Bostadsutveckling AB att de i nuläget inte har förutsättningar att realisera projektet på Föreningstorget. GBJ Bostadsutveckling AB har inkommit med en förfrågan om förlängning av markanvisningen för Eslöv Älgen 1.

Beslutsunderlag

Förfrågan om förlängning av markanvisning från GBJ Bostadsutveckling AB den 20 september 2022

Översiktskarta över Eslöv Älgen 1

Skrivelse avseende exploateringsprojektet på Föreningstorget från GBJ Bostadsutveckling AB den 24 maj 2023

Beredning

GBJ Bostadsutveckling AB har inte förutsättningar att realisera projektet på Föreningstorget i nuläget till följd av att byggbranschen under en längre tid brottats med kraftigt ökade byggkostnader till följd av global råvarubrist och hög efterfrågan. Under det år som bostäderna i projektet varit till salu har den ekonomiska kalkylen ändrats fundamentalt. De ekonomiska förutsättningarna för köparna har ändrats utifrån det rådande världsläget med hög inflation, höga energipriser och snabbt stigande ränta. GBJ Bostadsutveckling AB är fortsatt intresserade av att förverkliga projektet på Föreningstorget och önskar förlänga markanvisningen för en period om 24 månader.

Nuvarande avtalsförhållande

Markanvisningsavtalet avseende kvartersmark inom Föreningstorget mellan GBJ Bostadsutveckling AB och Eslövs kommun löpte ut den 31 oktober 2021. Mellan kommunen och GBJ Bostadsutveckling AB finns i dagsläget inget gällande avtal.

Ett markanvisningsavtal ger en exploatör en ensamrätt att under en viss tid och under vissa förutsättningar förhandla med kommunen om ett köp av den aktuella marken. Vid tecknande av markanvisningsavtal med en exploatör finns inga garantier för att marken kommer att förvärfvas och byggnationen förverkligas. Kommunen är dock bunden under markanvisningstiden att inte inleda förhandlingar med andra exploatörer.

Bygglov och byggnation

Den 25 maj 2022 § 83 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att bevilja bygglov för byggnationen inom Eslöv Älgen 1. Bygglovet överklagades. Länsstyrelsen beslutade att upphäva bygglovet och återvisa bygglovet till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för förnyad handläggning. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 31 augusti 2022 § 124 att på nytt bevilja bygglov för byggnationen på Eslöv Älgen 1. Även detta beslut överklagades. Länsstyrelsen beslutade att avslå överklagandet och bygglovet har fått laga kraft.

I GBJ Bostadsutveckling ABs skrivelse framgår att det kommer att krävas en bearbetning av innehåll och utformning av projektet för att projektet ska vara relevant så som marknaden kommer att se ut framöver. Ytterligare revideringar i vinnande bidrag kommer således att krävas för att bolaget ska kunna genomföra byggnationen. I nuläget är det inte klart vad detta innebär men kan enligt GBJ Bostadsutveckling AB komma att avse exempelvis lägenhetsstorlekar och etappindelningar. Bolaget avser inte att bygga i enlighet med det bygglov som beviljats.

Ny markanvisningstävling

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar arbetar kommunen med markanvisningar främst på två sätt, öppna anbud eller direktanvisning. Öppna anbud är standard och direktanvisningar används i undantagsfall. Om inget nytt markanvisningsavtal tecknas med GBJ Bostadsutveckling AB föreslår

Kommunledningskontoret att kommunen anordnar en ny markanvisningstävling.

Det råder stor osäkerhet kring hur inflation, räntor med mera kommer att utvecklas framöver. Detta har en stor påverkan på de företag som bygger bostäder och bostadsmarknaden, som svalnat och blivit avvaktande. En ny markanvisningstävling bör därför avvakta tills det ekonomiska läget stabiliserats.

En ny markanvisning kräver mycket interna resurser och kommer att påverka framdriften av andra projekt.

Ledningsflyttar

Inom kvartersmarken, Eslöv Älgen 1, finns ledningar som måste läggas om i omkringliggande gator. Kommunen planerar att bygga om gatorna runt Föreningstorget under 2024. Enligt förutsättningarna i markanvisningstävlingen ska exploatören ansvara för och bekosta ledningsflyttar som är nödvändiga för att marken ska kunna bebyggas. Omläggning av ledningarna bör ske i samband med ombyggnad av gatorna för att nybyggda gator inte ska grävas upp när kvartersmarken bebyggs. För ett smidigt genomförande och för att nybyggda gator inte ska grävas upp kommer kommunen att genomföra ledningsflyttarna vid entreprenaden för omkringliggande gator.

Vid utlysande av en ny markanvisningstävling kommer alltså förutsättningarna avseende ledningsflyttar att vara annorlunda än vid den första tävlingen. Ledningarna kommer att vara ersatta i allmän plats när marken överläts. Att ledningsflyttar inte ska belasta köparen kan avspeglas i ett högre erbjudet pris än om exploatören ska bekosta och utföra ledningsflyttarna.

Användning av Föreningstorget fram till exploatering

Till dess detaljplanen för Föreningstorget är genomförd kommer pågående markanvändning i form av parkering och torg, att fortsätta på Föreningstorget. I samband med ombyggnaden av omgivande gator kommer del av ytan att användas för etablering, det vill säga uppställning av arbetsbodas, entreprenadmaskiner, material med mera. Så länge marken används som allmän plats ansvarar Miljö och Samhällsbyggnad för drift och underhåll.

Slutsats

Kommunledningskontoret hade gärna sett att ett nytt markanvisningsavtal tecknats med GBJ Bostadsutveckling AB under förutsättning att byggnation sker i enlighet med vinnande bidrag med de ändringar som redan godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott. Då GBJ Bostadsutveckling AB avser att göra ytterligare bearbetningar av projektets innehåll och utformning, och det i dagsläget är osäkert vilka ändringar det kan komma att innebära, bedömer Kommunledningskontoret att ett nytt markanvisningsavtal inte bör tecknas med bolaget. Bolaget är naturligtvis välkommet att delta i en ny markanvisningstävling för byggrätterna på Föreningstorget.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att avslå förfrågan om tecknande av nytt markanvisningsavtal mellan kommunen och GBJ Bostadsutveckling AB avseende fastigheten Eslöv Älgen 1.

Beslutet skickas till

GBJ Bostadsutveckling AB

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef tillväxtavdelningen

Nilsson, Helena

Ämne: VB: Diarieförs på KS.2017.0350 med titel Förfrågan om förlängning av markanvisning från GBJ Bostadsutveckling AB den 20 september 2022

Från: Mattias Strömberg <mattias.stromberg@gbjbygg.se>

Skickat: den 20 september 2022 11:03

Till: Lagerqvist, Annika <Annika.Lagerqvist@eslov.se>; Vallberg, Mikael <Mikael.Vallberg@eslov.se>

Ämne: Föreningstorget

Hej.

Utifrån vårt avstämningsmöte häromveckan så sammanfattar jag nedan vår syn på projektet 'Föreningstorget'.

Byggbranschen har under gångna året brottats med kraftigt ökade byggkostnader till följd av global råvarubrist och efterfrågan.

Under april månad var den årliga ökningstakten den högsta på 40 år. Detta innebär att under det år som vi haft bostäderna ute till försäljning så har kalkylen förändrats fundamentalt.

Parallellt med detta så har de ekonomiska förutsättningarna för våra köpare förändrats utifrån det rådande omvärldsläget med hög inflation, höga energipriser och en ränta som stiger i snabb takt.

Slutsatsen är därmed att det för stunden inte finns förutsättningar att realisera ett projekt på Föreningstorget.

På sikt så tror vi fortsatt att Föreningstorget har en attraktionskraft för bostadsrättköpare men att vi behöver betydligt mer tid för att marknaden skall hinna stabiliseras.

Konkret är vår önskan att få prövat möjligheten att förlänga markanvisningen för en period om 24 månader.

Emotser er återkoppling hur vi formellt skall hantera frågan vidare.

Med vänliga hälsningar,

Mattias Strömberg

The logo for GBJ bygg, featuring the letters 'GBJ' in a bold, black, sans-serif font, followed by the word 'bygg.' in a smaller, green, sans-serif font.

Mattias Strömberg

vd

GBJ Bostadsutveckling AB

Thelestads Herrgård

Gamla Teleborgsvägen 2

352 55 Växjö

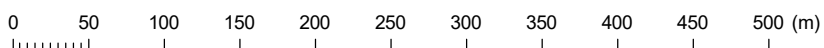
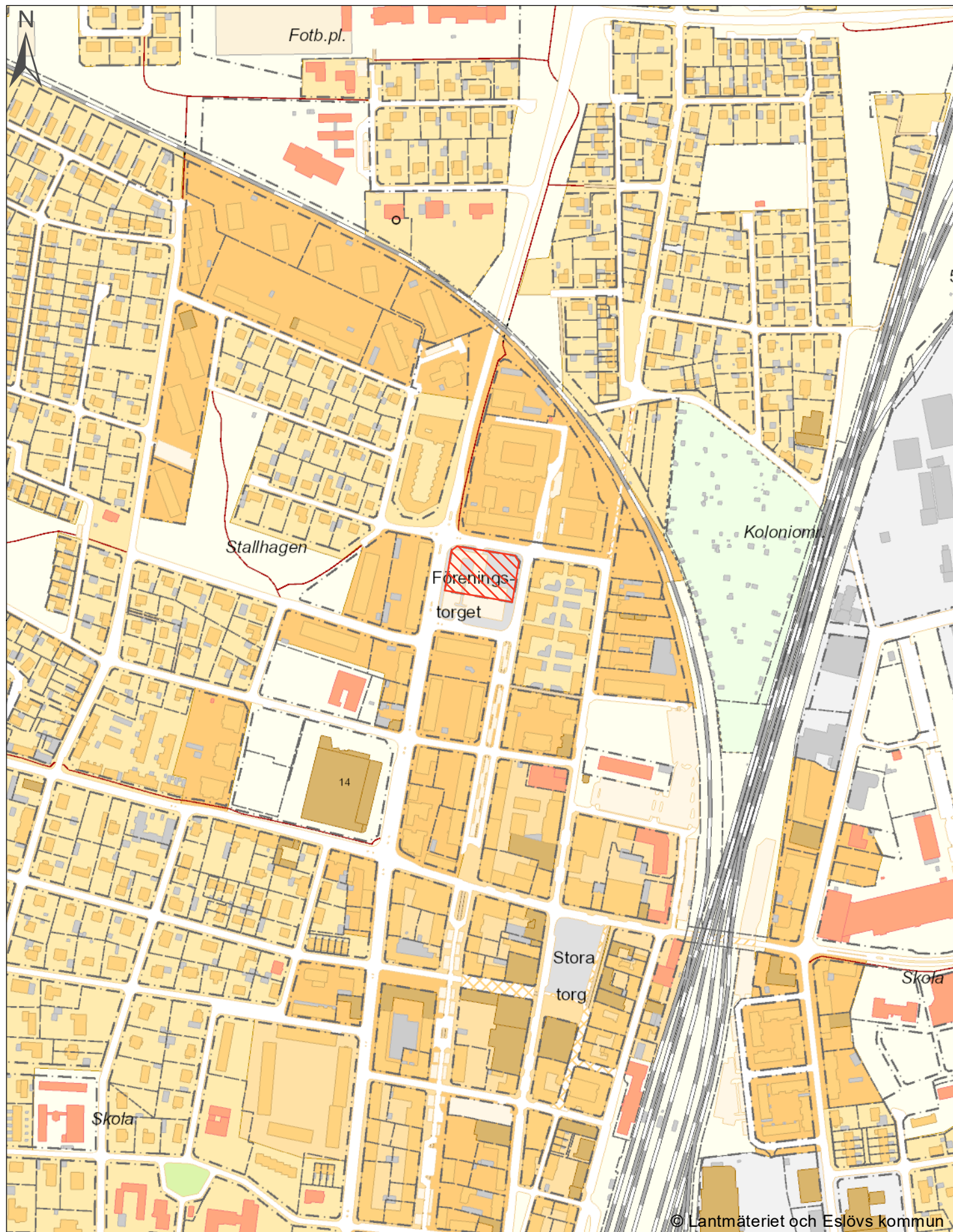
Mob: 070-891 85 80

E-post: mattias.stromberg@gbjbygg.se

www.gbjbygg.se

Alla personuppgifter som behandlas av GBJ Bygg behandlas i enlighet med vår [integritetspolicy](#). Eftersom du delger oss personuppgifter i samband med att du korresponderar med oss per mail rekommenderas att du läser igenom integritetspolicyen noggrant, så att du är informerad om de åtgärder GBJ Bygg vidtar för att värna om din integritet.

201 (230)



Angående markanvisningsavtal Föreningstorget, Eslöv

GBJ Bostadsutveckling erhöll hösten 2019 en markanvisning avseende uppförande av bostäder och lokaler på Föreningstorget.

Markanvisningsavtal undertecknades sommaren 2020 och efter det så har bolaget i samråd med kommunen arbetat fram bygglovshandlingar som slutligen godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i augusti 2022. Ärendet överklagades och Länsstyrelsen meddelade i oktober 2022 att man avslår överklagandet.

Parallellt med bygglovsprocessen så har bolaget bedrivit en försäljningsprocess av bostäderna som ämnades uppföras i bostadsrättsform. Ett 25-tal bostäder av totalt 85 bostäder i första etappen såldes fram till oktober 2022 då marknadsförutsättningarna hade förändrats så pass radikalt att bolaget begärde återgång av avtalen.

Byggkostnaderna, som började stiga redan mot slutet av 2021, har tagit ytterligare fart efter Rysslands invasion av Ukraina och kostnadsutvecklingen är nu den högsta på nästan ett halvsekel. Byggmaterial, transporter, drivmedel och elkraft har stigit mer än den generella inflationen.

Det gångna året har präglats av snabba förändringar i ekonomin. Hög inflation, försvagad krona och snabbt stigande räntor urholkar hushållens köpkraft. Hushållens boendeutgifter ökar som andel av disponibel inkomst som en direkt konsekvens av att bostadsrättsföreningarna behöver kompensera ökade kostnader med högre månadsavgifter.

Sammantaget så leder detta till minskade möjligheter för exploatörer som GBJ Bostadsutveckling att under rådande omvärlds- och konjunkturläge att realisera projekt som Föreningstorget när alla kalkylförutsättningar fundamentalt förändrats.

Vår slutsats är att projektet inte har förutsättningar att realiseras med annat marknadsförutsättningarna behöver stabiliseras samt att projektet behöver bearbetas till sitt innehåll och utformning för att vara relevant i den marknad som vi under överskådlig tid befinner oss i.

För att medge ovanstående så ser vi fortsatt ett behov av en förlängning på markanvisningstiden med 24 månader.

Växjö 2023-05-24

GBJ Bostadsutveckling AB

Mattias Strömberg

VD

**Godkännande av arrendeavtal avseende
tankstation på fastigheten Ellinge 36:2**

8

KS.2023.0362

2023-06-05

Alice Petersson

+4641362334

alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att godkänna arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Eslöv Ellinge 36:2

Ärendebeskrivning

VA SYD ska anlägga en tankstation för tekniskt vatten i närheten av reningsverket. Tankstationen har fått bygglov och ska anläggas på fastigheten Eslöv Ellinge 36:2. Kommunledningskontoret har tagit fram ett arrendeavtal för att säkra rättigheten till marken.

Beslutsunderlag

- Förslag på arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Ellinge 36:2
- Översiktskarta

Beredning

Kommunen upplåter rätt för VA SYD att uppföra, underhålla och bibehålla anläggning för tankstation för tekniskt vatten med tillhörande anordningar. Upplåtelsen gäller för en tid av fem år. Om avtalet inte sägs upp så förlängs det på ett år i sänder. VA SYD får också rätt att anlägga, underhålla och bibehålla ledningar till tankstationen. Denna rättighet regleras med ett servitut i arrendeavtalet.

Tankstationen placeras på mark som är kvartersmark i gällande detaljplan. Det pågår en utredning kring VA SYD:s befintliga anläggningar. Kommunen planerar att överlåta vissa fastigheter till VA SYD och upprätta arrendeavtal för andra anläggningar. Kommunledningskontoret har i detta projekt låtit ta fram en utredning kring arrendeavgifter. Utredarna föreslår i utredningen en avgift på 6 kronor per kvadratmeter för arrenden inom planlagt område. Kommunledningskontoret bedömer att det är rimligt att utgå ifrån den framtagna utredningen kring arrendeavgifter i aktuellt avtal. Arrendeavgiften blir 3 780 kronor per år.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna arrendeavtal avseende tankstation på fastigheten Ellinge 36:2.

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

1(2)

Beslutet skickas till
Kommunledningskontoret
VA SYD

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

- 1 §**
FASTIGHETSÄGARE **ESLÖVS KOMMUN** (212000-1173)
241 80 ESLÖV
Tfn: 0413-620 00
- 2 §**
ARRENDATOR **VA SYD** (222000-2378)
Box 191
201 21 MALMÖ
Tfn: 040-635 10 00
- 3 §**
ARRENDEOMRÅDE Området utgör del av Eslöv Ellinge 36:2 i Skåne län, som med skraffering utmärkts på bifogad karta, bilaga 1.
- 4 §**
UPPLÅTELSE Området upplåtes till arrendatorn med rätt att för vatten- och avloppsverksamhet underhålla, uppföra och bibehålla anläggning för tankstation för tekniskt vatten med tillhörande anordningar.
- 5 §**
ARRENDETID Upplåtelsen gäller för en tid av fem år från och med dagen som båda parter har undertecknat avtalet.
- 6 §**
UPPSÄGNING Avtalet skall sägas upp senast tolv månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ett år i sänder. Sägs avtalet upp till avtalstidens utgång upphör det att gälla utan någon rätt till förlängning.
- 7 §**
ARRENDEAVGIFT Arrendeavgiften är 3780 kronor det första arrendeåret. Följande arrendeår är avgiften detta belopp uppräknat med hänsyn till förändringen i penningvärdet. Avgiften ska från och med andra arrendeåret justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex, varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året före upplåtelsens början (oktober 2022, indextal 383,21) och oktober månads indextal året före respektive avgiftsår.
- Avgiften ska betalas förskottsvis senast den första dagen på respektive arrendeår. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.
- 8 §**
SERVITUTS-UPPLÅTELSE Inom den tjänande fastigheten Eslöv Ellinge 36:2 upplåts härmed rätt för den härskande fastigheten, Malmö Sjölund 9 och Malmö Vattenverket 1, att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar inom ett 6 meter brett område i den sträckning som anges i kartbilaga, bilaga 1. Vid tvist ska ledningens placering samt den angivna bredden ha företräde till kartbilagan. Denna rättighet får läggas till grund för beslut om ledningsrätt och inskrivas som

servitut i fastighetsregistret till förmån för härskande fastighet. Vid rättighetens upphörande har härskande fastighet en skyldighet att döda rättigheten i fastighetsregistret.

9 §**MYNDIGHETS-
TILLSTÅND**

Arrendatorn är skyldig att inhämta och bekosta samtliga tillstånd som erfordras från myndigheter m.fl. för att bedriva verksamhet enligt detta avtal. Arrendatorn skall följa gällande hälsoskydds- och miljölagstiftning samt alla de övriga föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag och svara för kostnaderna för de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning.

10 §**ARRENDE-
OMRÅDETS
NYTTJANDE SAMT
SKICK OCH
SKÖTSEL**

Arrendatorn skall svara för de avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.

Arrendeområdet upplåtes i befintligt skick. Det åligger arrendatorn att väl vårda och underhålla samt i övrigt hålla god ordning på arrendeområdet.

Det ankommer och åligger arrendatorn att teckna och vidmakthålla en ansvarsförsäkring för verksamheten på arrendeområdet samt att teckna egna abonnemang för strömförsörjning m.m.

Arrendatorn skall tillse att den verksamhet som bedrivs på arrendeområdet inte medför men för grannar eller annan.

11 §**VÄGAR**

Arrendatorn ansvarar för och bekostar underhåll och skötsel av eventuella vägar inom arrendeområdet.

12 §**KOSTNADER**

Arrendatorn ansvarar för avgifter och övriga underhålls- och driftskostnader som uppkommer genom områdets nyttjande.

Om myndighet ålägger fastighetsägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom angränsande byggnadsområde och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger fastighetsägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendeområdet.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till fastighetsägaren för på arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

13 §**ANSVAR**

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet och nyttjande av arrendeområdet. Det åligger arrendatorn att hålla fastighetsägaren skadeslös för eventuellt skadestånd och därmed sammanhängande kostnader som kan drabba fastighetsägaren på grund av arrendatorns verksamhet och nyttjande av arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för av denne och dennes verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

14 §**TILLTRÄDE SAMT
LEDNINGS-
DRAGNING**

Arrendatorn lämnar fastighetsägaren rätt att bereda sig tillträde till arrendeområdet för besiktning och andra åtgärder som denne finner erforderliga såsom exempelvis mättningsarbeten i samband med planläggning.

Fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren lämnar medgivande till, äger rätt att framdra, vidmakthålla och underhålla ledningar i eller över arrendeområdet. Arrendatorn är dock berättigad till ersättning för direkta skador till följd av ledningsdragning.

15 §**INSKRIVNING**

Detta avtal får skrivas in. Vid uppsägning av avtalet har VA SYD en skyldighet att döda inskrivningen.

16 §**ÖVERLÅTELSE/
UPPLÅTELSE**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga tillstånd överlåta eller på annat sätt överföra rättigheterna enligt detta avtal på annan.

Arrendatorn får inte heller i sin tur till annan upplåta sin byggnad eller anläggning eller i övrigt upplåta rättigheter enligt detta avtal till annan.

17 §**ARRENDETS
UPPHÖRANDE**

Vid avtalets upphörande skall arrendatorn, inom arrendeområdet, på egen bekostnad:

- avlägsna samtliga anläggningar
- utföra saneringsåtgärder, om verksamheten orsakat föroreningar
- återställa marken till avjämnat skick

Samtliga ledningar till tankstationen för tekniskt vatten ska avlägsnas vid avtalets upphörande.

Någon skyldighet för fastighetsägaren att inlösa eventuell av arrendatorn tillhörig egendom föreligger inte.

18 §**INDIREKT
BESITTNINGSSKYDD**

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd.

Bestämmelserna i 11 kap. 5-6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller alltså inte för detta avtal.

19 §**ÄNDRINGAR OCH
TILLÄGG**

Ändringar av eller tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för parterna för att vara gällande.

20 §**TVIST**

Tvister rörande detta avtal, dess tillkomst, tolkning, tillämpning eller annat ur avtalet härrörande förhållande som jämlikt 8 kap 28 § jordabalken för sitt slutliga avgörande får underställas skiljeförfarande skall slutligt avgöras av skiljemän enligt lag (199:116) om skiljeförfarande varvid hyres- och arrendenämnden i Skåne skall utgöra skiljenämnd.

21 §**VILLKOR**

Detta arrendeavtal är för sin giltighet beroende av att VA SYD erhåller erforderliga tillstånd som krävs i samband med etableringen samt att avtalet godkänns av Eslövs kommunstyrelsens arbetsutskott genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka fastighetsägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Eslöv 2023-

Malmö 2023-

Fastighetsägare
Eslövs kommun

Arrendator

.....
Johan Andersson, kommunstyrelsens ordförande

.....

VA SYD

.....

.....
Eva Hallberg, kommundirektör

.....

.....

BETECKNINGAR

SERVITUTSUPPLÄTELSE FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR
AREA: 475 m²

UPPLÅTEN YTA FÖR EXPLOATERAT OMRÅDE
AREA: 156 m²

KARTBILAGA ELLINGE 36:2,
DIARIENUMMER 23/00613

ELLINGE 36:2

ELLINGE 36:4

ELLINGE 36:3

NY TANKSTATION/VATTENKIOSK

FASTIGHETSGRÄNS

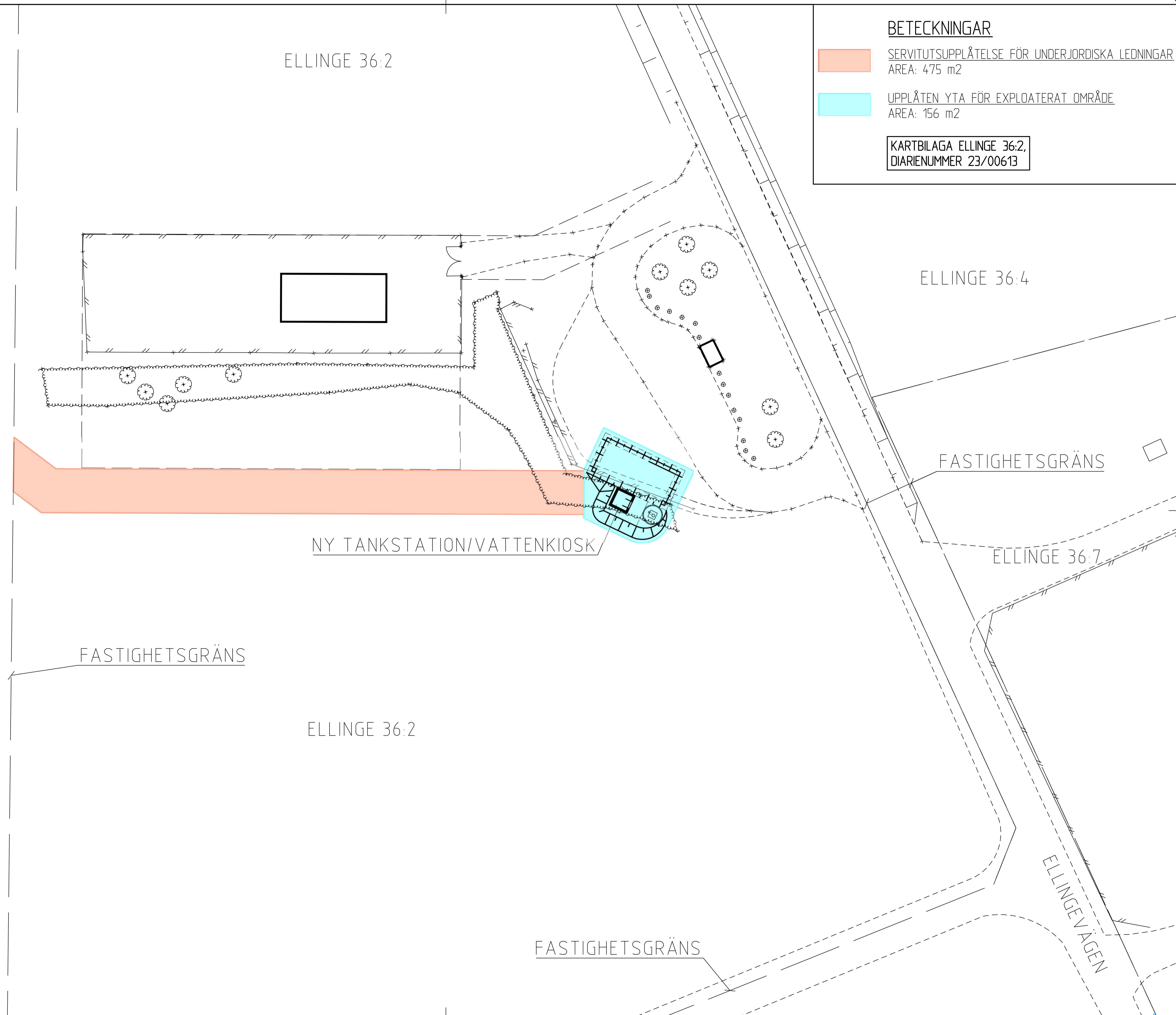
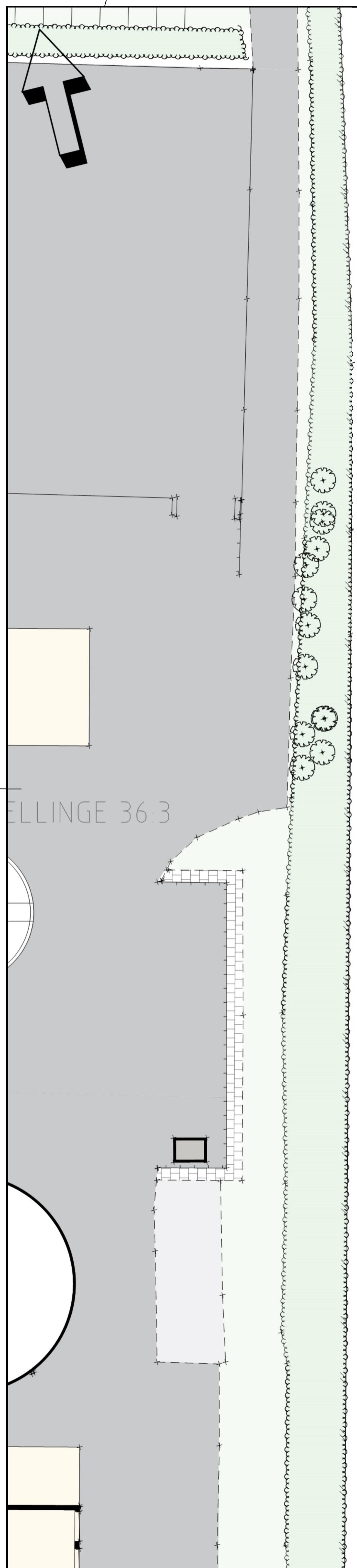
ELLINGE 36:7

FASTIGHETSGRÄNS

ELLINGE 36:2

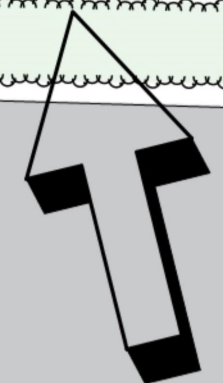
FASTIGHETSGRÄNS

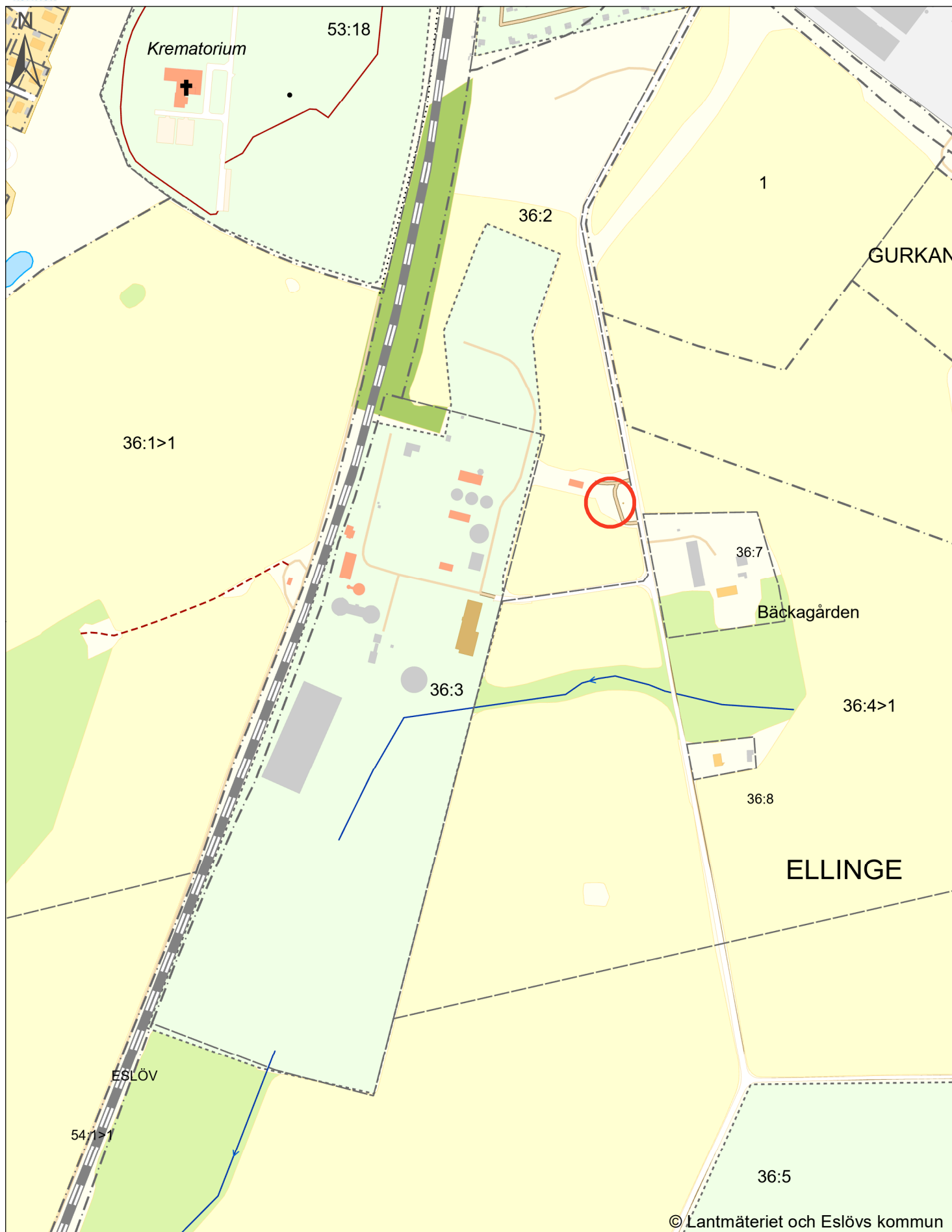
ELLINGEVÄGEN



KOORDINATSYSTEM
PLAN: SWEREF 99 1330
HÖJD: RH 2000

SKALA 1:250
0 5 10 15 20 25
METER





**Uppföljning av prioritering av detaljplaner
september 2023**

10

KS.2023.0043

2023-08-31

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Uppföljning av prioritering av detaljplaner september 2023

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 4 oktober 2022, § 187, att anta en riktlinje för prioritering av detaljplaner. I riktlinjen står:

- *Beslut om prioritering av enskilda detaljplaner kommer att fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med när en detaljplan lyfts för beslut om planbesked och planuppdrag.*
- *Kommunstyrelsens arbetsutskott ska informeras om prioriteringar och framdrift av detaljplaneärenden 2 ggr/år.*

Kommunledningskontoret informerar därför i detta ärende om hur kommunens detaljplaner är prioriterade och hur de preliminära tidplanerna ser ut för detaljplanerna.

Beslutsunderlag

- Del 1, Prioriteringslista för detaljplaner september 2023
- Del 2, Prioriteringslista för detaljplaner september 2023
- Karta västra Eslöv
- Karta östra Eslöv
- Karta Marieholm
- Karta Flyinge
- Karta Stehag
- Karta Vaggarp
- Karta Löberöd
- Riktlinje för prioritering av detaljplaner, började gälla 4 oktober 2022.
KS.2022.0301

Beredning

Prioriteringen av detaljplaner fungerar bra utifrån två aspekter:

- Det finns en tydlig ordning för vilka detaljplaner som Kommunledningskontoret ska arbeta med.

- Kommunstyrelsens arbetsutskott styr vilka detaljplaner som Kommunledningskontoret arbetar med.

Prioriteringen av detaljplaner fungerar däremot inte bra när man ser till de uppsatta målen för hur lång tid en detaljplan ska ta att ta fram. Det beror på ett antal faktorer:

- Antalet pågående detaljplaner gör att handläggarna samtidigt behöver hantera många detaljplaner. För att ha en maximalt effektiv hantering bör varje handläggare ha två stora detaljplaner eller fyra små.
- Många detaljplaner är stora, till exempel pågår åtta detaljplaner med 100 eller fler bostäder.
- Detaljplanhandläggare behöver arbeta med andra frågor som är relaterade till planering.
- Exploatörer har avvaktat med att skriva på plankostnadsavtal, vilket har gjort att detaljplaner inte har kunnat påbörjats när det var planerat.
- Exploatörer har avvaktat med att ta fram nödvändiga utredningar.
- Exploateringsavtal för detaljplaner med enskilt huvudmannaskap av allmän platsmark, där kommunen är VA huvudman, är mycket komplicerade att lösa. Det har lett till att själva detaljplanearbetet har behövt exploateringsavtal.

De uppsatta tiderna för att ta fram detaljplaner, i riktlinjen för prioritering av detaljplaner, är också satta utifrån mycket höga ambitioner om framdrift. Sannolikt bör tiderna ändras för att bli realistiska att uppnå.

Under 2023 har det hittills kommit in fyra planbesked, varav två har getts positiva planbesked. Det innebär att kommunen sannolikt kommer att minska kön av detaljplaner under 2023, precis som under 2022 när många detaljplaner blev antagna. Den nya plantaxan har ännu inte gett ordentlig påverkan på ekonomin eftersom kommunen har många detaljplaner som startades innan den antogs.

Under 2023 har hittills 3 detaljplaner vunnit laga kraft. Under 2023 har 9 detaljplaner varit eller beslutats att skickas ut för samråd eller granskning och ytterligare 7 är planerade att beslutas för samråd eller granskning. Kommunledningskontoret menar därför att framdriften har varit bra. Kommunledningskontoret bedömer, mot bakgrund av ett minskat antal detaljplaner och bättre ekonomi för framtagandet, att förutsättningar för en framdrift i enlighet med målen i riktlinjen kommer att öka framöver.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner informationen.

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Tillväxtchef

PRIORITERING AV DETALJPLANER

RIKTLINJE

Riktlinjen är ett övergripande och strategiskt sätt att hantera prioriteringar av detaljplaner. Kommunstyrelsens arbetsutskott har möjlighet att besluta att enskilda detaljplaner ska prioriteras annorlunda.

Prioritet 1

Detaljplaner som har högsta prioritet ska påbörjas inom 3 månader efter planbesked och ska prioriteras i alla skeden. Målsättning är att handläggningstiden inte ska vara mer än 20 månader.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 1 krävs att de uppfyller något av nedanstående kriterier:

- Kommunala detaljplaner med stort allmänt intresse (t ex skolor och förskolor)
- Detaljplaner av särskild vikt för kommunen
- Detaljplaner på kommunal mark som medger bostadsbebyggelse för mer än 10 bostäder. De detaljplanerna är prioriterade för att kunna styra mot ett bredare boendebud (villor och bostadsrätter är underrepresenterat i nyproduktion de senaste åren)
- Detaljplaner som uppfyller något av nedanstående kriterier:
 - Planer som möjliggör infrastruktur som är av regional och/eller nationell betydelse
 - Planer som möjliggör attraktivt boende för minst 150 bostäder
 - Planer som möjliggör verksamheter som genererar minst 30 nya arbetstillfällen

Prioritet 2

Detaljplaner med prioritet 2 arbetar handläggare med när detaljplaner med prioritet 1 är på samråd, väntar på utredningar eller av andra skäl inte kan arbetas med. Detaljplaner med prioritet 2 ska ha uppstart inom 6 månader från planbesked och målsättningen är att handläggningstiden inte ska vara mer än 24 månader.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 2 krävs att de uppfyller något av nedanstående kriterier:

- Detaljplaner som omfattar minst 50 bostäder
- Detaljplaner som möjliggör verksamheter som genererar minst 10 nya arbetstillfällen

Prioritet 3

Detaljplan med prioritet 3 placeras i kö efter planbeskedet och när den påbörjas hanteras den som en detaljplan med prioritet två. När planbesked ges ska det uppges en bedömd starttid. Uppstart ska ske inom 2 år och målsättningen är att handläggningstiden inte ska vara mer än 24 månader.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 3 krävs att de uppfyller nedanstående kriterier:

- Detaljplaner som inte uppfyller kraven för prioritet 1 eller 2
- Detaljplaner som inte uppfyller kraven för prioritet 4

Prioritet 4

Detaljplaner med prioritet 4 placeras utanför kön. Detaljplaner i prioritet 4 ska antingen avskrivas eller avvakta.

För att en detaljplan ska uppfylla krav som ställs för att vara prioritet 4 krävs att de uppfyller något av nedanstående kriterier:

- Detaljplaner som bör avslutas.
- Detaljplaner som bör vila. Det kan vara detaljplaner som bedöms vara utvecklande för kommunen men som det inte finns förutsättningar att genomföra inom överskådlig tid

Arbetsätt

Att arbeta med detaljplanerna i enlighet med prioriteringarna ovan innebär

- Beslut om prioritering av enskilda detaljplaner kommer att fattas av kommunstyrelsens arbetsutskott i samband med när en detaljplan lyfts för beslut om planbesked och planuppdrag
- Kommunstyrelsens arbetsutskott ska informeras om prioriteringar och framdrift av detaljplaneärenden 2 ggr/år

Eslövs kommuns byggnadsvårdspris 2023

11

KS.2023.0449

2023-09-05

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Eslövs kommuns byggnadsvårdspris 2023

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige tog beslut om att instifta ett byggnadsvårdspris för Eslövs kommun den 15 juni 2015 § 86. Priset har sedan dess delats ut varje år.

Byggnadsvårdsprisets stadgar medger att byggnader, offentliga rum, bebyggelsestrukturer och nyskapande objekt kan nomineras. Ett förslag till vinnare kommer att presenteras på kommunstyrelsens arbetsutskott.

Beslutsunderlag

Förslag till vinnare meddelas under mötet.

Beredning

Ärendet är berett av Kommunledningskontoret tillsammans med representanter från förvaltningarna Kultur och Fritid samt Miljö och Samhällsbyggnad. Under kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde kommer nominerade förslag att presenteras. Kommunledningskontoret kommer även att presentera förslag till pristagare. Kommunledningskontoret föreslår att priset delas ut vid den aktuella byggnaden/platsen vid en tidpunkt som bestäms senare i enlighet med hur det har gjorts under de senaste åren.

Byggnadsvårdsprisets stadgar:

- Priset syftar till att uppmärksamma insatser inom byggnadsvården.
- Priset har ett brett angreppssätt och priset kan avse såväl byggnader, offentliga rum, bebyggelsestrukturer eller annat som uppfattas som betydelsefullt för byggnadsvården. Det kan även omfatta nyskapade objekt och präglas alltid av en omsorgsfull hantering av objektet.
- Priset kan utdelas till fysisk person, företag eller organisation.
- Priset består av en plakett, att fästas på vägg, golv eller mark samt ett diplom med prismotivering.
- Objektet för belöningen ska finnas inom Eslövs kommun.
- Objektet för belöningen skall vara genomfört.

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

1(2)

- Priset utdelas under festliga former i första hand under näringslivsdagen och i andra hand under nationaldagsfirandet och i sista hand vid annat tillfälle som bestäms av kommunstyrelsens arbetsutskott.
- Förslag till pristagare ska kunna komma från många håll och kan lämnas, eller ansökas om, av fysisk person, företag eller organisation.
- Nomineringsprocessen och kriterier för priset kommuniceras ut på hemsida och andra lämpliga vägar inför varje års prisutdelning.
- Förslag till pristagare måste ha inkommit senast det datum som anges vid utannonsering av nomineringsprocessen.
- En nomineringsgrupp, som har till uppgift att ta fram och föreslå kommunstyrelsens arbetsutskott en pristagare bland de nominerade och formulera en prismotivering, bildas. Gruppen består av förvaltningscheferna för Miljö och Samhällsbyggnad och Kultur och Fritid (eller en person de utser inom respektive förvaltning) samt planchefen som också är sammankallande i gruppen. Gruppen kan också på eget initiativ nominera kandidater till priset.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott utser på förslag av nomineringsgruppen pristagare till byggnadsvårdspriset.
- Priset bör om så är möjligt utdelas årligt.
- Kommunfullmäktige delegerar till kommunstyrelsens arbetsutskott att handlägga beslut och eventuella förändringar rörande byggnadsvårdsprisets innehåll.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott utser xxx till vinnare av Eslövs kommuns byggnadsvårdspris för 2023.

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Tillväxtchef