



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet

Planbeskrivning

Detaljplan för Färgaren 8 och Färgaren 19 i Eslöv kommun

Upprättad: 2021-08-23

HANDLINGAR

- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Plankarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta

Bilagor

- Bilaga 1: Kulturmiljöutredning
- Bilaga 2: Risk- och bullerutredning
- Bilaga 3: Geoteknisk och markmiljöundersökning
- Bilaga 4: Skuggstudie
- Bilaga 5: Skyfallsutredning

Antagen av kommunstyrelsen 2021-09-07, § 194
Fått laga kraft 2022-08-30

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	s.4
----------------	-----

PLANBESKRIVNING.....s.6

1. Planens syfte och bakgrund.....	s.6
------------------------------------	-----

1.1 Plandata.....	s.6
-------------------	-----

1.2 Tidigare ställningstagande.....	s.6
-------------------------------------	-----

2. Planförslag.....	s.8
---------------------	-----

2.1 Bebyggelse.....	s.8
---------------------	-----

2.2 Trafik.....	s.12
-----------------	------

2.3 Teknisk försörjning.....	s.12
------------------------------	------

3. Förutsättningar.....	s.14
-------------------------	------

3.1 Markanvändning.....	s.14
-------------------------	------

4. Konsekvenser.....	s.15
----------------------	------

4.1 Miljöbedömning enligt miljöbalken.....	s.15
--	------

4.2 Kulturmiljö.....	s.16
----------------------	------

4.3 Omgestaltung av Kanalgatan.....	s.16
-------------------------------------	------

4.4 Sociala konsekvenser.....	s.20
-------------------------------	------

4.5 Parkering.....	s.20
--------------------	------

4.6 Hälsa och säkerhet.....	s.20
-----------------------------	------

5. GENOMFÖRANDE.....s.26

5.1 Organisatoriska frågor.....	s.26
---------------------------------	------

5.2 Avtal.....	s.27
----------------	------

5.3 Genomförandetid.....	s.27
--------------------------	------

5.4 Tidplan.....	s.27
------------------	------

5.5 Ekonomiska frågor.....	s.27
----------------------------	------

5.6 Tekniska frågor.....	s.28
--------------------------	------

5.7 Fastighetsrättsliga frågor.....	s.29
-------------------------------------	------

Medverkande.....	s.30
------------------	------

ANTAGANDEHANDLING
Planbeskrivning
2021-08-23

KS.2020.0213

DETALJPLAN FÖR FÄRGAREN 8 OCH 19

BAKGRUND

Eslövs kommun antog detaljplan för Färgaren 8 och 19 på Kommunstyrelsens sammanträde 2019-06-04 §89. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagades av sakägare inom samrådskretsen till Mark och Miljödomstolen i Växjö. Domstolen valde i beslut 2020-02-27 att ge bifall till de överklagande.

I samråd med sökande har Eslövs kommun därefter reviderat detaljplanen i syfte att påbörja en ny planprocess. Detaljplanen har därefter varit föremål för samråd under sommar 2020 och granskning under hösten 2020.

Revidering av detaljplanen

Följande har blivit reviderat i planhandlingarna jämfört med granskningshandling daterad 2021-02-23:

Plankartan

- Planbestämmelsen för markförening har reviderats genom att lydelsen ”för byggnader” har lagts till i slutet.
- Planbestämmelsen ”Marklov för schaktning ska sökas separat.” har tagits bort för att möjliggöra för hantering av marklov och bygglov i ett och samma ärende.
- Planbestämmelsen om parkeringsnorm har tagits bort.
- Planbestämmelsen f_1 har tagits bort i plankartan mot innergården eftersom den i sin lydelse enbart gäller ut mot gata.
- Lydelsen av planbestämmelsen f_5 har kompletterats med ”Med sockelhöjd avses höjden på ovansida bjälklag i bottenvåning i relation till marknivån på allmän plats.” för att tydliggöra vad som avses med sockelhöjd.
- Planbestämmelsen om ventilation har reviderats i enlighet med Räddningstjänstens Syds yttrande till ”Friskluftsintag ska inte placeras på den östra fasaden som vetter mot järnvägen och friskluftsintag placerade på tak ska vara riktade bort från järnvägen.”

Planbeskrivning

- Information om räddningstjänstens tillgänglighet och utrymning har lagts till på s. 26
- Information om att ingen planavgift ska tas ut i samband med

bygglovet har lagts till under rubriken *Planekonomi* på s. 27.

- Ytterligare information kring vad exploateringsavtalet reglerar har lagts till under rubriken *Exploateringsavtal* på s. 28.
- Information kring vad exploateringen innebär för kommunen har lagts till under den nya rubriken *Exploatering* på s. 28.
- Information om att tillgången till ett eventuellt gemensamt miljörum bör säkras har lagts till under rubriken *Gemensambetsanläggningar* på s. 30.
- Planbeskrivningen har i övrigt blivit kompletterad med mindre redaktionella ändringar.

PLANBESKRIVNING

1. Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder, handel samt centrumfunktioner på kvarteret Färgaren i centrala Eslöv. Se figur 1 för orientering.

2016-06-28 (§115) beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att detaljplanearbete skulle påbörjas. Kommunen tar fram detaljplanen med standardförfarande.

1.1 Plandata

Planområdet är ca 4300 m². Färgaren 8 ägs av Skansporten Fastighetsförvaltning AB och Färgaren 19 ägs av Eslövs Bostads AB (Ebo). Skansporten AB och Ebo är planförslagets byggaktörer.

1.2 Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen för Eslövs kommun antogs i maj 2018, *Översiktsplanen Eslöv 2035*. Enligt översiktsplanen ska befintlig struktur väster om Södra Stambanan förtätas med 600 bostäder. Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Stadsplan och Tomtindelningsplan

Gällande stadsplan är S 118, antagen 1964. Den reglerar planområdet till bostäder i upp till 4 våningar samt område för motortrafikändamål. Planområdet berörs även av tomtindelningsplan ”17 Färgaren” (1285K-T/17D B19690327), upprättad 1931. Tomtindelningsplanen upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Riksintresse Kommunikation

Södra Stambanan, cirka 125 meter öster om planområdet, är utpekad som riksintresse för kommunikation. Enligt Eslövs kommun så är avståndet tillräckligt för att ett genomförande av detaljplanen inte ska påverka riksintresset.



Vy över delar av planområdet mot nordost



Vy över delar av planområdet mot söder

Riksintresse M 182

De centrala delarna av Eslövs tätort omfattas av ett statligt riksintresse för kulturmiljövård, M 182; *Stadsmiljö – järnvägsstad*. Riksantikvarieämbetet fattade beslut om riksintresset 1987.

Tidigare gällande stadsbildsanalys för Eslöv

Stadsbildsanalys av kulturbistoriskt intressanta områden i Eslöv godkändes som en

del av översiktsplanen 1990 och var en del av den tidigare översiktsplanen 2001. Se vidare om kulturmiljö i bilaga 1: *Kulturmiljöutredning*.

2. Planförslag

2.1 Bebyggelse

Byggnadskultur och gestaltning

Den planerade bebyggelsen är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv som möjliggör bostäder och handel med korta avstånd till viktiga målpunkter. Behovet av nybyggda bostäder med varierande lägenhetsstorlekar i centrala Eslöv är stort. Nya bostäder vitaliserar centrum och ger ett ökat underlag för servicefunktioner. Genom att bebygga så kallade "lucktomter" i den befintliga strukturen, verkar kommunen för en hållbar stadsutveckling med fokus på att bygga staden inåt och därigenom ej bebygga åkermark.

Gestaltningen har sin utgångspunkt i Eslövs kvartersstruktur. Den föreslagna bebyggelsen sluter norra delen av kvarteret Färgaren mot Bryggaregatan, Kanalgatan och Södergatan. Eslövs tätort har en stark tegeltradition, företrädesvis rött eller gult tegel, vilket framgår av riksintresset för kulturmiljövård M 182. Den slutgiltiga gestaltningen vad avser färg och materialval kommer att avgöras i bygglovsskedet. I planen fastställs genom planbestämmelse att det dominerande fasadmaterialet ska utgöras av tegel och att bottenvåning ska utgöras av en avvikande kulör. Möjlig fasadutformning mot Bryggaregatan respektive Kanalgatan redovisas på figur 3-4.

Gården gestaltas för att ge utrymme åt social samvaro och gemenskap. För utformning av gården, se figur 2.

Bostäder med handels- eller centrumfunktion mot gata

Mot Kanalgatan och Bryggaregatan föreslås byggnadshöjd 16,5 meter och takvinkel upp till 27 grader. Med den byggnadshöjden och konventionell rumshöjd är det möjligt att bygga 5 våningar. Hörnet Bryggaregatan/Södergatan accentueras något höjdmässigt, vilket innebär byggnadshöjd 19,5 meter och takvinkel upp till 27 grader. Det möjliggör cirka 6 våningar. Takvinkel 45 grader möjliggör takterasser mot gården. Se figur 6.

Totalt skapas möjlighet till ca 55 -70 stycken lägenheter. Det exakta antalet och storleken på lägenheterna avgörs slutgiltigt under bygglovsskedet.



Figur 2. Situationsplan över möjlig och lämplig utformning av föreslagen bebyggelse vid händelse att byggrätt för Gårdshuset verkställs.

Övergripande uttrycks- och gestaltungsidé

Syftet med olika byggnadshöjder mot Bryggaregatan är att undvika en monoton och dominerande fasadlinje mot gatan. En planbestämmelse ytterligare i detta syfte införs; ”Inglasning av balkong på översta våningen mot gata medges ej”. Takkupor mot gata och gård medges dock. Indragen våning med takterass mot gård medges.

Det är av stor vikt att fasader i material och färg ges ett varierat uttryck som förstärker känslan av att det är olika byggnader längs med Bryggaregatan och Kanalgatan. Entréer ska orienteras ut mot gata för den bebyggelse som vetter mot allmänna gator. Bottenvåningen ska vara tydligt markerad, främst mot Bryggaregatan och Södergatan. Bostäder ska ha en sockelhöjd



Figur 3. Föreslagen fasadutformning mot Bryggaregatan.



Figur 4. Föreslagen fasadutformning mot Kanalgatan.

mellan 0,3 till 1,2 meter ut mot gator. Färdig golvhöjd för den första våningen för bostäder ska därmed *inte* ha samma nivå som gatans höjd. Detta innebär att det kan krävas ramper inne i byggnaden alternativt hiss vid entréerna på kvartersmark. Tak ska utföras som sadeltak.

Centrum eller handelsfunktion ska anordnas i gatuplanet i byggnadens hörn i korsningen Bryggaregatan/Södergatan. Att ställa krav på en sådan funktion i detta hörn bedöms som viktigt ur stadsbildssynpunkt då det möjliggör en relation till motstående hörn på Bryggaregatan och Södergatan (Garvaren 14) och vidare upp mot Stora Torg.

Gårdshus

Ett nytt gårdshus upp till 3½ våningar, med sadeltak alternativt indragen

våning och nockhöjd 14,5 meter, föreslås på Färgaren 19. Se figur 5.

Gård och portal ut mot Kanalgatan

Gården på Färgaren 19 ska nås via *minst* en portal från Kanalgatan. Portalen ska utformas med avfasning av hörnen mot Kanalgatan för att säkerställa god trafiksäkerhet mot cykelbanan på Kanalgatan.

Det främsta syftet med portalen är att tjäna ett vägservitut till förmån för Färgaren 16. Det innebär att nuvarande parkering på Färgaren 16 kvarstår med trafik över Färgaren 19 från Kanalgatan. Om även godshantering enligt nuvarande förhållanden på Färgaren 19 kvarstår så är två portaler in till gården önskvärt. Förutom portal för att säkerställa vägservitutet från Kanalgatan så bör även ytterligare en portal anordnas från Kanalgatan alternativt Bryggaregatan. Diagonal trafikrörelse från endast en portal, över gården, bör undvikas av trafiksäkerhets skäl. En eventuell andra portal från Kanalgatan eller Bryggaregatan avgörs i bygglovsskedet. Detta bör även samordnas med omgestaltning av Kanalgatan. Godshantering till planområdet kan även i framtiden ske från Södergatan.

Portalen är planerad till att bli 5,3 meter bred, 5,8 meter hög ut mot Kanalgatan och 4,7 meter hög ut mot innergården.

På kors/punkt prickad mark får byggnad ej uppföras på ett sätt som förhindrar in- och utpassage till gården på Färgaren 19. På gården skapas i övrigt möjlighet till grönytor, plantering och cykelparkeringar enligt figur 7.

Befintlig byggnad på Färgaren 19

Befintlig byggnad på Färgaren 19 planläggs som *Bostad, Centrum, Handel* och *Kontor*. Befintlig byggnad ut mot Södergatan planläggs med byggnadshöjd enligt gällande stadsplan S 118, antagen 1964.

Till befintlig byggnad, centrerad på Färgaren 19 (enplansdel) ges planrätt för befintlig funktion; *Handel* men även *Bostad*, och med föreslagen byggnadshöjd på 4,0 meter. Om byggrätt för gårdshuset dock aktualiseras så är det lämpligt att riva befintlig enplansdel och gestalta ytan mellan gårdshuset och 3-plansbyggnad som gård för de boende. Godshantering föreslås då också ske



Figur 5. Möjlig utformning av gårdshus.
Fasad mot väster.
Karin Petterssons arkitektbyrå.

från omgivande gator utanför planområdet, ej från gården. Se figur 2.

2.2 Trafik

Bilparkering

Boendeparkering avses att lösas under mark i ett parkeringsgarage. Genom föreslagen utformning, se figur 8, så är det möjligt att tillskapa ca 50 parkeringsplatser under mark. Parkeringen nås via ramp från Kanalgatan. Enligt gällande parkeringsnorm så är kravet 29 parkeringsplatser (26 platser för föreslagen nybyggnation plus 3 platser på grund av planläggning av befintlig byggnad på Färgaren 19). Kompletterande parkering i mindre omfattning kan ske på innergården ovan mark men gården ska prioriteras för *social samvaro* och *hantering av dagvatten*. Det slutgiltiga utformningen vad avser parkeringen avgörs i bygglovsskedet enligt kommunens parkeringsnorm. Planförslaget har arbetas fram under tiden då parkeringsnormen från april 2014 gällde.

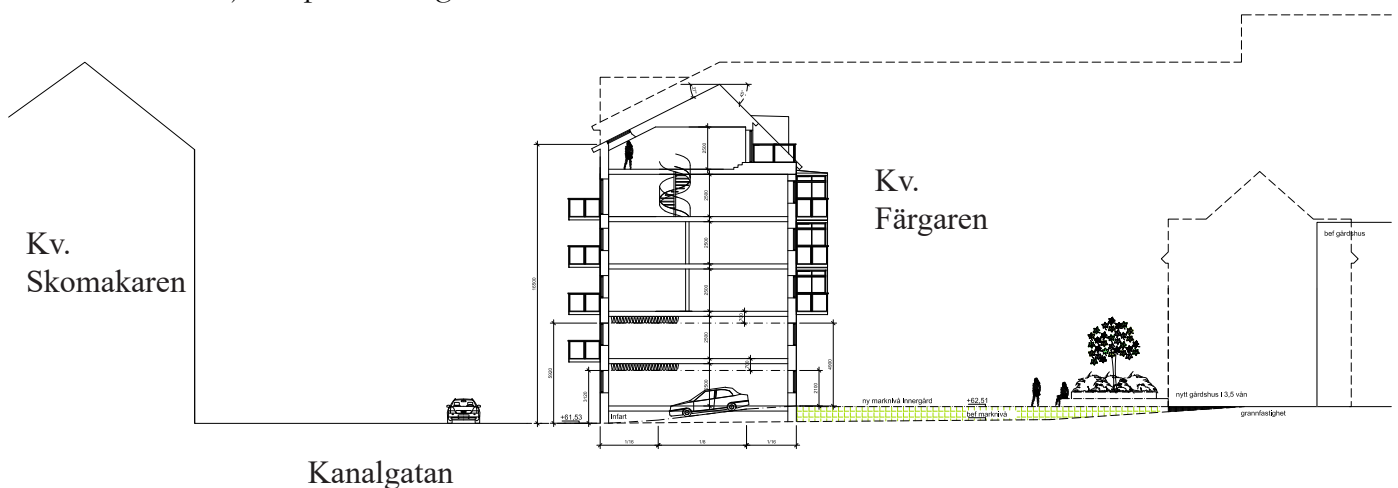
Cykelparkering

Under mark är det möjligt att tillskapa ca 190 cykelplatser. Till viss del får cykelparkering ske genom så kallad horisontell cykelparkering, det vill säga parkering för cykel i två plan. Ovan mark kan cirka 60 platser tillskapas. Antalet cykelparkeringar och placering av dem avgörs primärt i bygglovsskedet enligt kommunens parkeringsnorm.

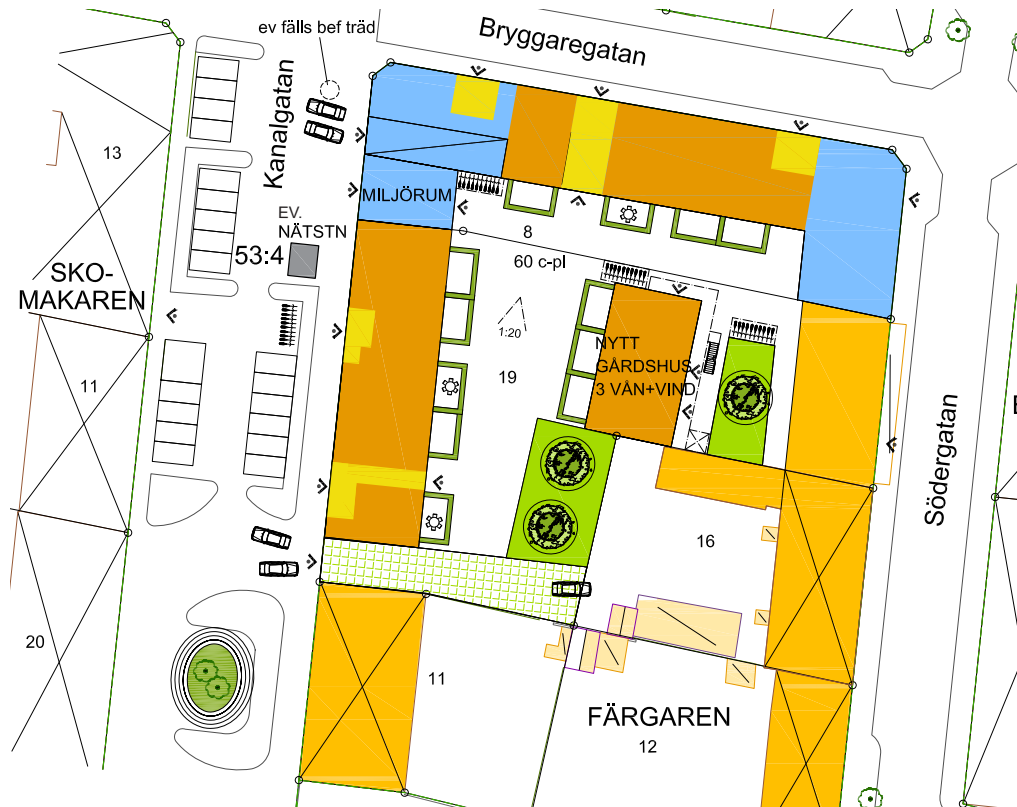
2.3 Teknisk försörjning

Energi och Värme

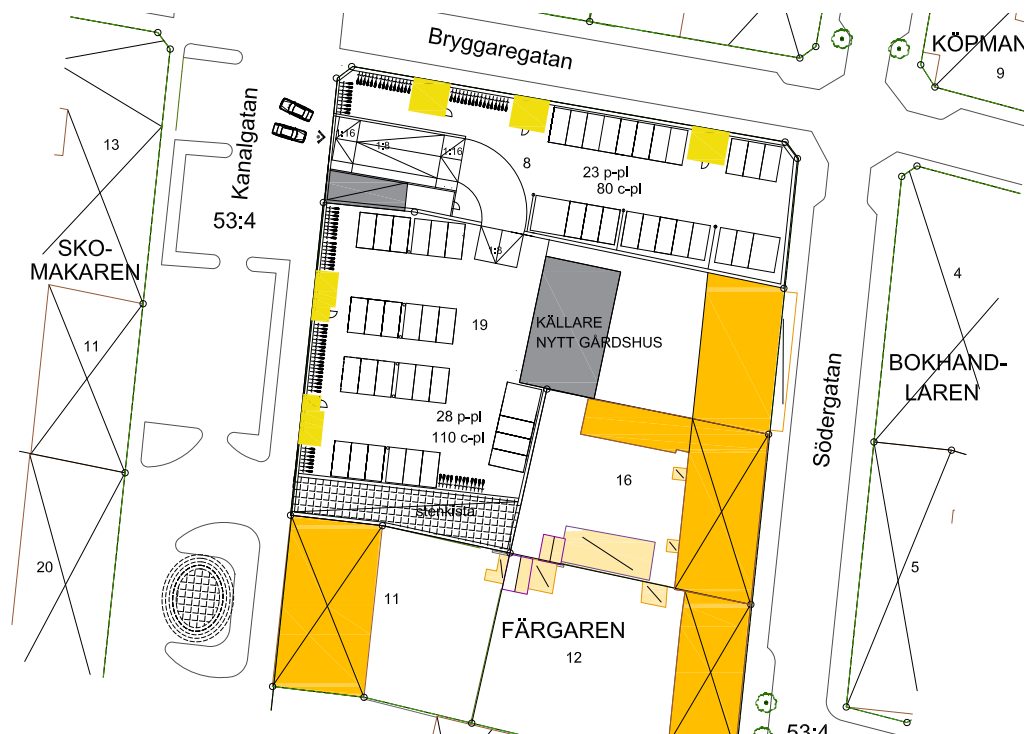
Kraftringen AB är värme- och el-distributör till bebyggelse på planområdet. Kraftringen har aviserat behovet av en ny nätstation på Kanalgatan som en följd av planförslaget.



Figur 6. Sektion mot norr över ny bebyggelse med portal i genomskärning.



Figur 7. Bottenplan med lämplig gårdsutformning och cykelparkering.



Figur 8. Bil- och cykelparkering under mark för föreslagen detaljplan.
Dagvattenkassett för hantering av dagvatten.
Karin Petterssons arkitektbyrå.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till VA Syd:s vatten-, dagvatten- och spillvattennät.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsordningen. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering. Miljöhus för förvaring av avfall skall finnas inom kvarteretsmark.

Utgångspunkt är att sophantering för Färgaren 8 och 19 ska ske på Färgaren 8 i miljörum enligt figur 7. Sophantering för Färgaren 11, 12 och 16 föreslås i fortsättningen att hämtas vid Kanalgatan eller enligt annan överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Avståndet från nuvarande sophämtningsplats till föreslagen ny upphämtningsplats är cirka 35 meter vilket är inom godtagbar standard enligt gällande renhållningsordning.

3. Förutsättningar

3.1 Markanvändning

Planområdet används idag för parkering och bebyggelse. Parkeringsplatsen hyser cirka 75 platser och består av en asfalterad yta. Parkeringsplatserna på Färgaren 8 är avgiftsbelagd besöksparkering för allmänheten och på Färgaren 19 är det boendeparkering och reserverad parkering för kommunen och företag.

Bebyggelsen inom planområdet består av ett 3-plans hus på Färgaren 19 ut mot Södergatan. Byggnaden är uppförd i rött tegel under tidigt 1980-tal. Byggnaden hyser butikslokaler i bottenvåningen och i övrigt kontorslokaler.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter som skola, vård, handel, torg, järnvägsstation med mera. Kanalgatan är ett viktigt centralt cykelstråk.

Kollektivtrafik

Eslövs järnvägsstation med busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet.

Biltrafik

Bryggaregatan och Södergatan norr respektive öster om planområdet har hastighetsbegränsning på 30 km/h. På Kanalgatan finns genomfartstrafik och markparkering.

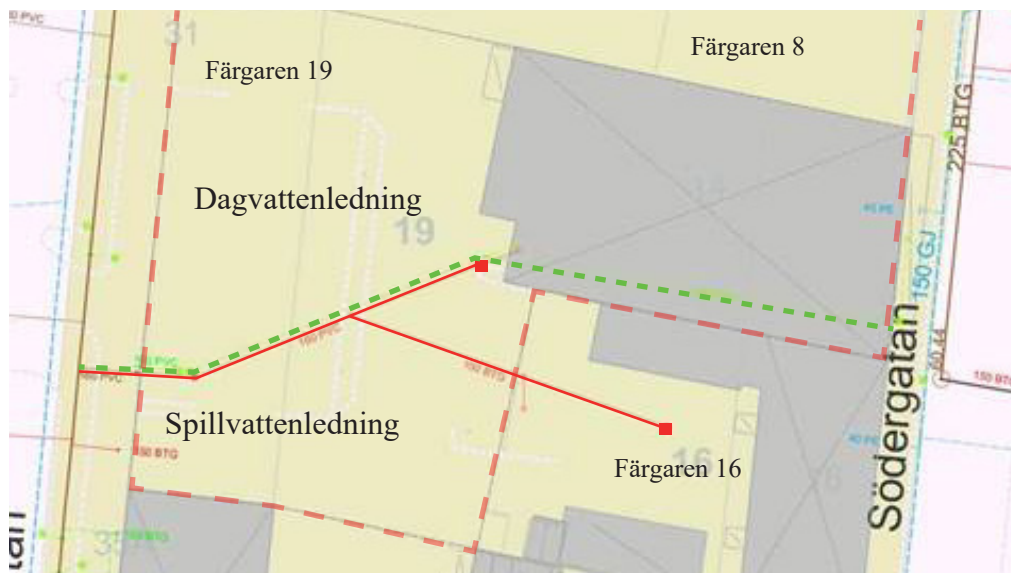
Arkeologi

Några kända fasta fornlämningar har inte konstaterats i området. Om fornlämningar skulle påträffas under markarbeten eller byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fornlämningen skall anmälas till Länsstyrelsen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns en spill- och dagvattenledning inom planområdet, se figur 9. Servispunkten ligger i fastighetsgräns vid Kanalgatan. Ledningen bör flyttas som en följd av planens utbyggnad. En flytt av ledningarna måste föregås av en utredning för att se om det är tekniskt möjligt.

Ledningsrätter utanför planområdet bedöms inte påverka detaljplanens genomförande.



Figur 9. Spill- och dagvatten ledningar inom planområdet, markerat med röd streckad linje.

4. Konsekvenser

4.1 Miljöbedömning 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.

4.2 Kulturmiljö

För inventering av befintlig kulturmiljö och förslagets konsekvenser därav, se bilaga 1: *Kulturmiljöutredning*.

4.3 Omgestaltning av Kanalgatan

För att möjliggöra bebyggelse enligt förslaget krävs omgestaltning av Kanalgatan. Omgestaltningen, som kan ske etappvis, syftar i huvudsak till att:

- Ta hand om överflödigt vatten vid skyfall enligt bilaga 5
- Möjliggöra avtalsservitut till Färgaren 16
- Möjliggöra nedfart till föreslaget garage
- Möjliggöra eventuell nätstation

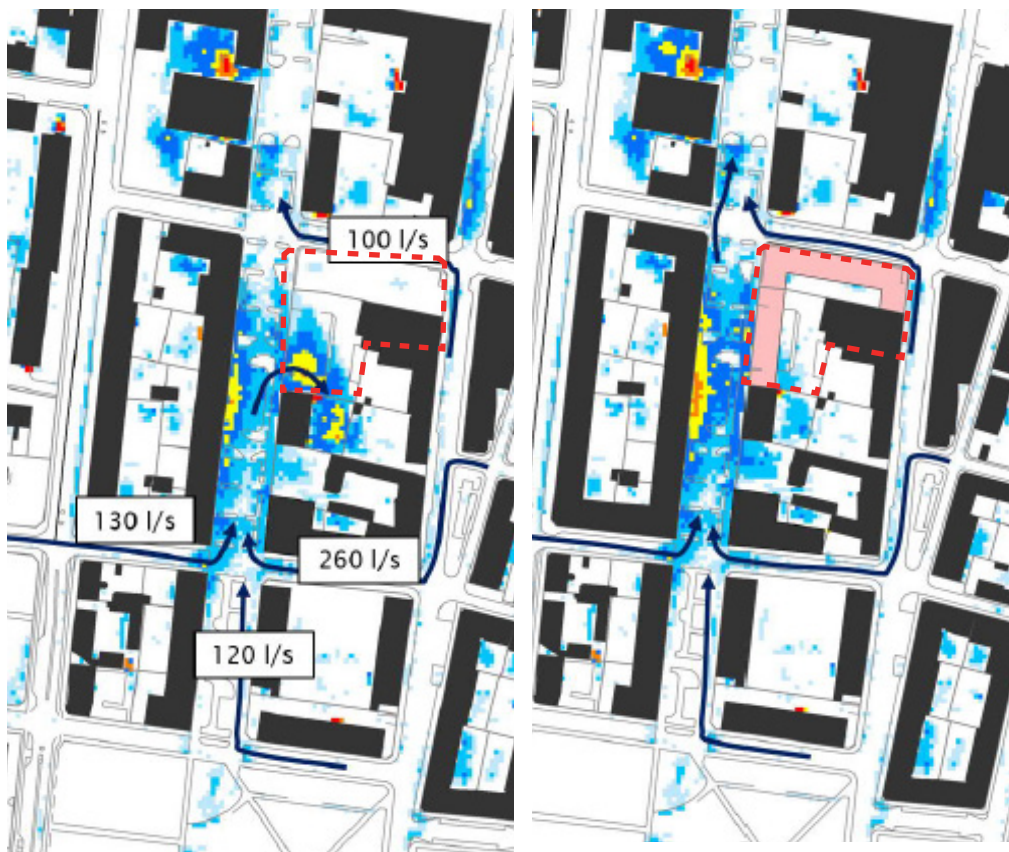
Kommunen har i samband med detaljplanens framtagande, tecknat ett exploateringsavtal med byggaktörerna där de förbinder sig att finansiera en del av kostnaderna för åtgärderna ovan. Villkoren mellan byggaktörerna och kommunen framgår av avtalet.

Skyfallsutredning med höjdsättning

Kommunens övergripande skyfallsstudie visar att området kring Färgaren 8 och 19, inklusive Kanalgatan, är ett instängt område som blir belastat vid stora skyfall när ledningsnätet är mättat. För att i detalj utreda vattnets utbredning och volym har en skyfallsutredning och höjdsättning med åtgärdsförslag tagits fram, se bilaga 5. Utredarna har beaktat framtida ökningar av skyfall genom att utgå från en så kallad prognosticerad klimatfaktor. Redovisade åtgärdsförslag enligt utredningen visar möjliga exempel för att hantera överflödigt vatten.

Effekten av föreslagen planering på Färgaren 8 och 19 blir att vatten som vid stora skyfall tidigare har runnit till nuvarande parkeringsyta på Färgaren 19, till stor del istället tvingas ut till Kanalgatan. Figur 10 och 11 visar situationen vid så kallade 100 års regn där planområdet är obebyggt respektive bebyggt. Skyfallsutredningen visar att det krävs en fördröjningsvolym på ca 150 m³ för att kompensera för föreslagen exploatering på fastigheterna Färgaren 8 och 19. För att även regnvatten vid skyfall som samlas inne på fastigheterna Färgaren 8 och 19 ska kunna omhändertas i Kanalgatan krävs ytterligare 50 m³ fördröjningsvolym, dvs. totalt ca 200 m³.

Som kompensation för att hantera vatten vid skyfall föreslår skyfallsut-



Figur 10 och 11. Utdrag från skyfallsutredningen, bilaga 1. Maximal utbredning och vattennivå vid regn med 100 års återkomsttid och 6 timmars varaktighet vid befintligt tillstånd (till vänster) samt efter exploatering (till höger). Planområdet är markerat med röd, streckad linje.

redningen två möjliga åtgärder; dels en *öppen översvämningsyta* som placeras centralt i Kanalgatan samt dels ett *utjämningsmagasin* på Färgaren 19 i form av så kallade dagvattenkassetter. Se figur 12 och 13.

Hantering av skyfall i Kanalgatan

I dagsläget samlas skyfallsvatten i Kanalgatan som rinner dit från olika områden. En exploatering av Färgaren 8 och 19 enligt föreslagen detaljplan kommer att förvärra skyfallssituationen i närområdet på Kanalgatan och det kräver att åtgärder för skyfall vidtas. Kommunen har startat upp ett projekt för omgestaltning av Kanalgatan för att ta ett helhetsgrepp på skyfallssituationen för Kanalgatan istället för att enbart åtgärda behovet som uppstår i och med föreslagen exploatering av Färgaren 8 och 19. Kanalgatan kommer ta hand om skyfallsvatten från Färgaren 8 och 19 men även från flera berörda områden. Omgestaltningen av Kanalgatan kommer ske etappvis och första etappen omfattar Kanalgatan från Trollsjögatan till Bryggaregatan där sträckningen vid Färgaren 8 och 19 omfattas. I dagsläget avser kommunen att hantera vattenmängderna från Färgaren 8 och 19 vid ett skyfall på ett annat sätt än vad skyfallsutredningen förslår. Troligtvis

kommer skyfall hanteras genom nedsänkt/a stråk i Kanalgatan.

Dagvattenkassett på Färgaren 19

Dagvattenhantering för fastigheten föreslås ske med ett utjämningsmagasin i form av s k dagvattenkassetter. Mängden uppgår till ca 50 m³ vid 10-års regn med klimatfaktor. Erforderlig yta täcker ca 45 m² och placeras enligt utredning lämpligen enligt figur 12 och 13. Vattnet fördröjs i kassetten innan det rinner ut till den kombinerade va-ledningen i Kanalgatan.

Ytterligare fördröjning av dagvatten

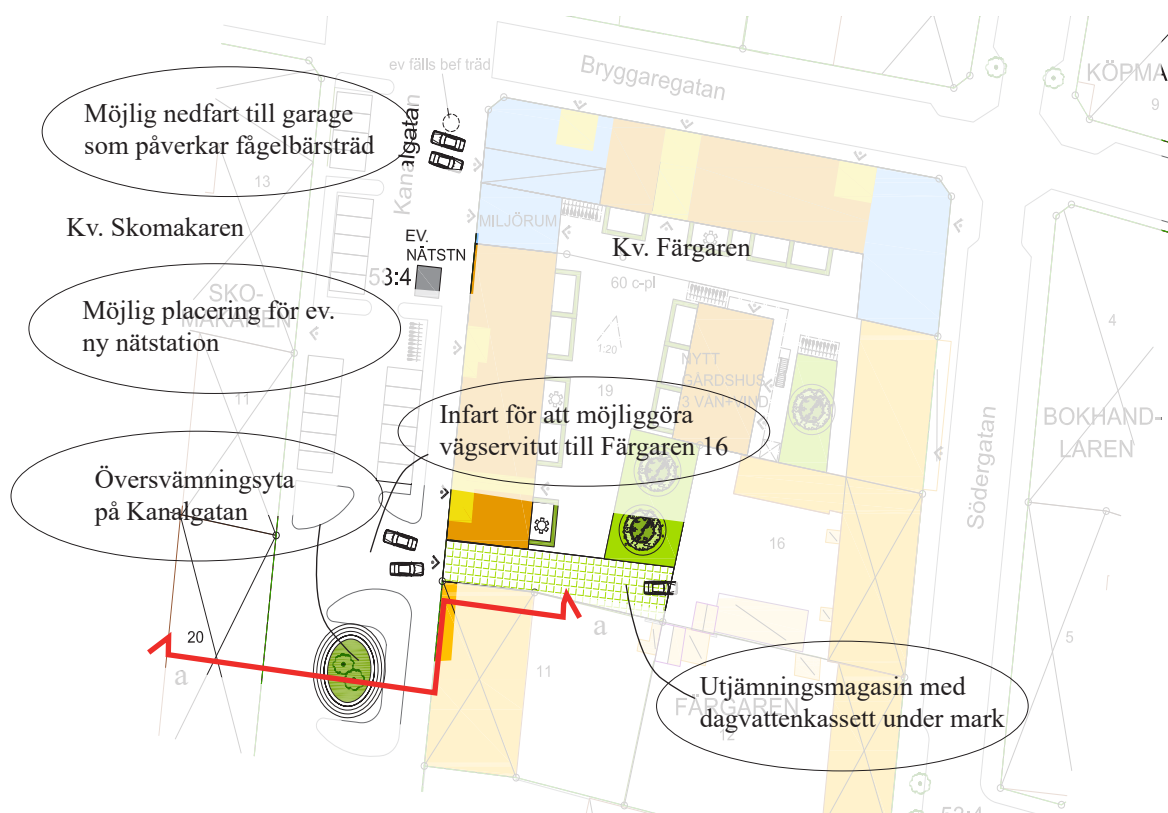
För ytterligare fördröjning av dagvatten rekommenderar kommunen att komplementbyggnader inom planområdet förses med ”gröna tak” - eller ”sedumtak”. Förutom att gynna dagvattenhanteringen kan gröna tak även medverka till att förbättra luftkvaliteten och förhöja den estetiska upplevelsen. Gården förses även med mindre vegetationsytor alternativt vegetation i krukor för fördröjning av dagvatten. För fullständig redovisning hänvisas till bilaga 5: *Skyfallsutredning*.

Vägservitut för Färgaren 16

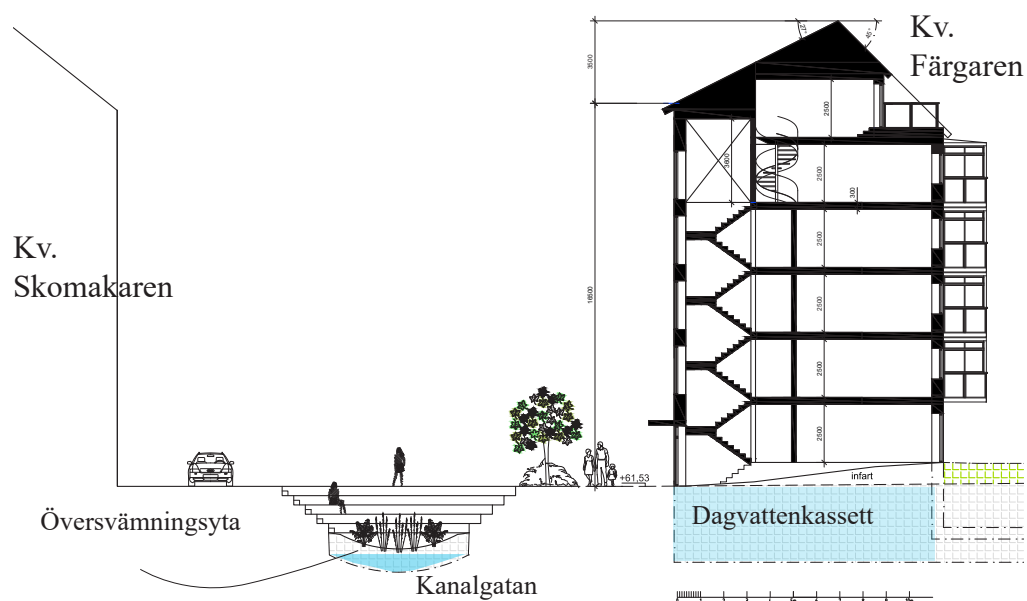
Omgestaltung av Kanalgatan krävs för att det ska vara fortsatt möjligt att nå Färgaren 16 från Kanalgatan med bil över Färgaren 19 enligt gällande vägservitut. Portalen som möjliggör servitutet regleras i detaljplan genom reducerad byggrätt. Omgestaltung görs lämpligen i samband med gestaltning av översvämningsytan om möjligt.



Inspirationsbild på skålad översvämningsyta på Tåsinge plats i Köpenhamn. Ytan har gestaltats som multifunktionell yta med växtbädd, grässlänt och trappstegavsats som kan nyttjas som sittyta. Bild Tyréns AB.



Figur 12. Bottenplan för föreslagen bebyggelse med en möjlig åtgärd på Kanalgränd och Färgaren 19 för att hantera vatten vid stora skyfall enligt bilaga 5; Skyfallsutredning. Karin Petterssons arkitektbyrå.



Figur 13. Sektion a-a. Karin Petterssons arkitektbyrå.

Nedfart till garage

Som en följd av föreslaget garage kan nedfarten till garaget påverka ett fylldblommigt fågelbärs-träd (*Prunus avium* 'Plena') som står på Kanalgatan och som därigenom måste fällas. Kommunens ambition är dock att bevara trädet om möjligt. Att trädet ska värderas och kompenseras (vid händelse att det fälls eller i övrigt skadas under byggnation) framgår av upprättat exploateringsavtal mellan kommun och byggaktörer.

Ny nätstation

Kraftringen har uppmärksammat behovet av en ny nätstation på Kanalgatan för att kunna distribuera el till planområdet. Kommunen har en pågående dialog med Kraftringen kring placering av en ny nätstation i samband med projektet för omgestaltningen av Kanalgatan.

4.4 Sociala konsekvenser

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. Den nuvarande markanvändningsyta är inte en naturlig vistelseyta för barn. Planförslaget innebär dock att barns möjlighet att vistas inom området ökar eftersom det möjliggör en bostadsgård som ger goda förutsättningar till social tillvaro och lek.

4.5 Parkering

Nuvarande avgiftsbelagda parkeringsplatser för allmänheten på Färgaren 8 (ca 40 st) upphör. Parkeringsplatser på Färgaren 19 (ca 35 st, varav cirka 15 platser är reserverade för kommun eller arbetsplatser) upphör men ersätts delvis av planerad parkering under mark, se figur 8.

4.6 Hälsa och säkerhet

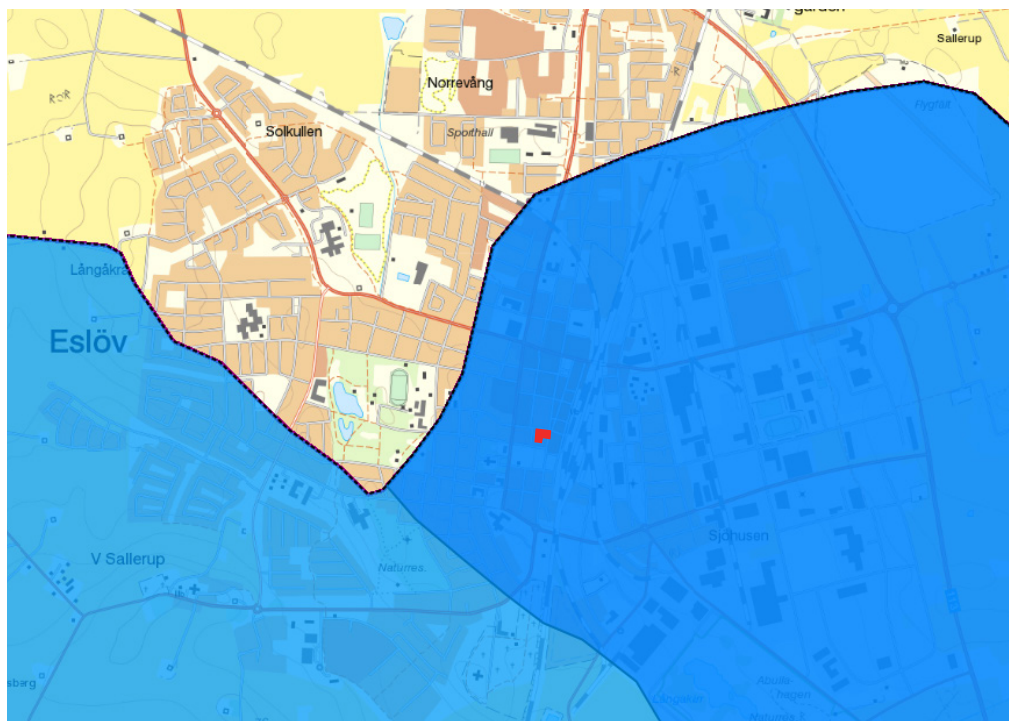
Dagvattenrecipient

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Bråån som är planområdets dagvattenrecipient (se figur 14). Bråån har sin källa på Linderödsåsens västsida och mynnar ut i Kävlingeån vid Örtofta. Den ekologiska statusen för Bråån är måttlig. God ekologisk status ska nås till år 2027.

Orsaken till att man idag inte har god ekologisk status i Bråån är främst för-



Installation av dagvattenkassett för fördröjning av dagvatten. Bild; Tyréns AB.



Figur 14. Blått område markerar del av dagvatten recipienten Bråns avrinningsområde (och till slut Kävlingeån) söder om Eslöv. Planområde markerat i rött.

höjda halter av näringsämnen som kväve och fosfor. Detta beror främst på att det i åns närmiljö ligger intensivt odlade åkrar.

Kommunens bedömning är att planförslaget, med de dagvattenfördröjande åtgärder som föreslås, inte innebär ytterligare försämring av dagvattenreci-

pienten. Bedömningen baseras på det faktum att planområdet omvandlas från mestadels parkering till bostäder vilket, i kombination med de dagvattenåtgärder som föreslås, leder till minskade utsläpp av förorenande ämnen från den aktuella ytan.

Miljökvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Bullerutredning

Till planhandlingarna hör en risk- och bullerutredning (bilaga 2) från Tyréns. Utredningen har, vad gäller buller, kompletterats med ett PM (en så kallad promemorian) efter samrådet. Nedan följer promemorian i sin helhet:

Byggnader som löper längs med Kanalgatan och Bryggaregatan uppfyller riktvärdet Leq högst 60 dBA på alla fasader och våningsplan och kan planeras fritt ur bullersynpunkt. Byggnad med fasad mot Södergatan överskrider gällande grundriktvärde Leq 60 dBA och kräver någon form av kompensationsåtgärd. Det kan vara att planera så att minst hälften av rummen orienteras mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA. Detta görs på plan 1–3 in mot gården. Det är också möjligt att planera för enkelsidiga lägenheter om maximalt 35 kvm då riktvärdet Leq högst 65 dBA uppfylls på både fasad mot gata och mot innergård. Mot innergård är det även möjligt att planera för större lägenheter då Leq högst 60 dBA uppfylls på alla våningsplan.

Ett alternativ kan också vara att ha delvis inglasade balkonger (ca 75 % av balkongens fasad) på fasad mot söder. En sådan balkong reducerad ljudnivån på fasad med cirka 7–10 dBA beroende på hur glaset placeras. Om detta alternativ utförs korrekt innebär det att bostäder på denna fasad kan planeras med valfri planlösning.

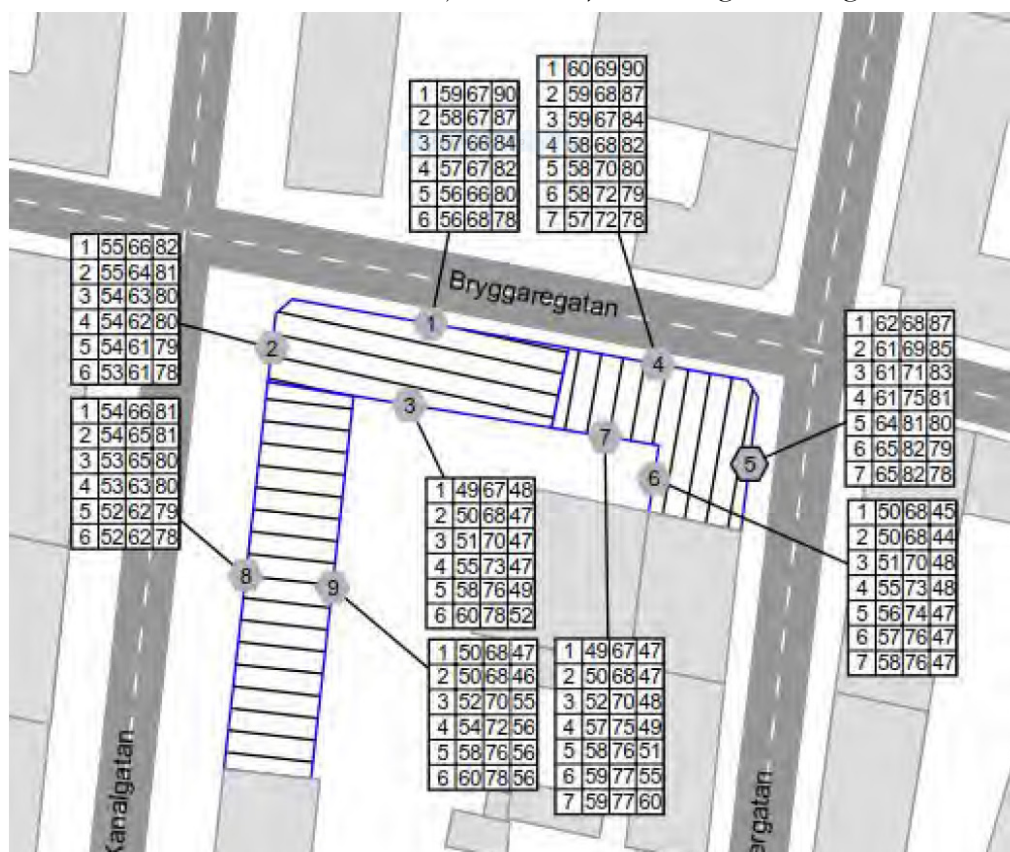
Gällande riktvärden för buller

Regeringen har fr o m 2015-06-01 fastställt en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216: *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse*. 2017-05-11 beslöt regeringen om en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad. Förordningsändringarna trädde i kraft 2017-07-01 och kan tillämpas på detaljplaner påbörjade fr o m 2015-01-02. Höjningen innebär att krav ställda i bullerförordningen från 2015-06-01 ändras enligt följande:

- Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 60 dBA utanför fasad (tidigare 55 dBA). För små lägenheter, högst 35 kvm, gäller istället att Leq 65 dBA (tidigare 60 dBA) inte bör överskridas utanför fasad.
- Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliserar mot sida med högst Leq 55 dBA / Lmax 70 dBA.
- På uteplats gäller Leq 50 dBA / Lmax 70 dBA

Planbestämmelser för buller och kommunens ställningstaganden

Fasaden mot Södergatan är den enda fasaden som inte uppfyller riktvärdena för buller och som därför kräver åtgärder. Planbestämmelse f₆ "Enkelsidiga lägenheter mot Södergatan ska vara mindre än 35 m²" och f₇ "För lägenheter mot Södergatan som är större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida" säkerställer att riktvärden för buller uppnås. Utifrån beräknade ljudnivåer på fasaden för de olika våningsplanen, se figur 15 nedan, innebär det att det enbart går att uppföra enkelsidiga lägenheter mot Södergatan från och med våningsplan 4 och uppåt (räknat utifrån att konventionell rumshöjd används). Genomgående lägenheter kan



Figur 15. Utklipp från bilaga 2 som visar bullerutbredningen över planområdet. Tabellen ska läsas från vänster till höger kolumn enligt följande: våningsantal/ekvivalent ljudnivå järnväg/ max ljudnivå järnväg/ max ljudnivå väg.

uppföras på våningsplan 1-3, där plan 1 utgör markplanet.

Samtliga beräknade ekvivalenta ljudnivåer på fasad för våningsplan 1-3 inne på gården ligger under 55 dBA. Därför bedömer kommunen att ett eventuellt gårdshus kan uppföras i 3 våningar utan att det behöver vidtas åtgärder för buller.

Innergården uppfyller riktvärdena för uteplats. Det innebär att balkonger kan planeras fritt utan hänsyn till buller så länge det anordnas en gemensam tillgänglighetsanpassad uteplats på innergården.

Buller i förhållande till riksintresse för kommunikation

Bullerbestämmelserna ska inte verka begränsande på järnvägstrafiken på Södra Stambanan eller begränsa riksintresse för kommunikation.

Risikutredning - Sammanfattning risk

Nedan följer en sammanfattning av riskrapporten från bilaga 2

Syftet med riskanalysen är att avgöra erforderlig riskhänsyn (avseende akuta olycksrisker orsakade av transport av farligt gods på Marieholmsbanan och Södra stambanan). Detta innefattar både att avgöra områdets lämplighet för önskad bebyggelse samt eventuella behov av riskreducerande åtgärder för att kunna tillåta önskad bebyggelse.

Utifrån beräknad individrisk med avseende på farligt gods-transporter på järnväg fås att kv. Färgaren ligger på ett sådant avstånd från järnvägen att individrisken är att anse som tolerabel. På ca 80 meters avstånd från närmsta räl är individrisken låg och flerbostadshus samt handel tolerabel markanvändning enligt Länsstyrelsen Skånes riktlinjer RIKTSAM.

Samhällsriskerna ökar något med tillkomsten av fler bostäder på kv. Färgaren. Ökning gör att risken hamnar inom ALARP, om än i mindre omfattning. Det långa avståndet till järnvägen gör att det i huvudsak är giftig gas som bidrar till den ökade risknivån. Därför rekommenderas åtgärder vilka reducerar konsekvenserna vid en olycka med giftig gas. Rekommenderade åtgärder för att visa på god riskhänsyn är:

- Friskluftsintag bör inte placeras på östra fasaden som vetter mot järnvägen, detta för att minska risken att giftig gas sprids in i bebyggelse inom kv. Färgaren. Om ventilationslösningen placeras på taket skall denna placeras så att friskluftsintaget är riktat bort från järnvägen, d.v.s. åt väster.*
- Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader inom kv. Färgaren kan införas. Denna åtgärd är svårare att reglera än ovanstående eftersom*

det måste finnas personer tillgängliga som kan stänga av ventilationen vid alla tillfällen när en eventuell olycka inträffar. Detta måste säkerställas för att åtgärden ska vara effektiv. Det bör därför utredas om den är genomförbar och ekonomiskt rimlig.

Då riskökningen till följd av tillkommande bebyggelse på kv. Färgaren ej gör att riktlinjerna enligt RIKTSAM överstigs (för N=1 överskrids riktlinjerna även utan bebyggelse) är ovan listade åtgärder ej kravställande utan endast rekommendationer.

Kommunens ställningstagande vad avser risk inför antagande

Riskutredningen visar tydligt att friskluftsintag inte ska placeras mot öster. En planbestämmelse för att motverka detta införs därför på plankartan. Saken har också uppmärksamats under samrådet. Planbestämmelsen lyder:

- *Friskluftsintag ska inte placeras på den östra fasaden som vetter mot järnvägen och friskluftsintag placerade på tak ska vara riktade bort från järnvägen.*

Geoteknisk och markmiljö utredning för Färgaren 8 och 19

En geoteknisk- och markmiljöutredning med provborrstagning har genomförts för Färgaren 8 respektive 19 under februari-mars 2017. Se redovisad bilaga för fullständig utredning. Syftet med utredningen har varit att ge en övergripande geoteknisk rekommendation för grundläggning, schaktning m.m. samt för hantering av eventuellt förorenad mark.

Förorenad mark och schaktning

Vad avser förorenad mark så visar utredningen att det finns förhöjda halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och tyngre metaller vid några av provtagningspunkterna på fastigheterna. PAH är en vanligt förekommande föroreningstyp i fyllnadsmassor inom stadsmiljöer, ursprunget kan t ex vara krossad asfalt, stenkolstjära och dylikt.

Den förorenade jorden ska avlägsnas med schaktning i samband med att grundläggningsarbetena startar. Innan schaktarbete påbörjas ska en skriftlig anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden i Eslövs kommun. Anmälan, som ska beskriva hur byggaktörerna avser att avhjälpa föroreningarna, ska lämnas in minst 6 veckor innan schaktarbeten beräknas påbörjas och den ska godkännas av miljöavdelningen innan arbetena får påbörjas. Miljöavdelningen ska sedan även kontrollera och godkänna att schaktarbetena utförts enligt anmälan.

Markens lämplighet avseende markföroreningar villkoras enligt planbestämmelse: *Markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked ges. Marklov för schaktning ska sökas separat.* (PBL 4 kap 14 §).

Radon

Marken är enligt den geotekniska utredningen klassad som normalrisk område för radon. Det innebär att byggnader inom planområdet ska utföras radonskyddade, vilket säkerställs med planbestämmelse.

Räddningstjänstens tillgänglighet och utrymning

Planförslaget medger en höjd på byggnader där det inte kommer vara möjligt för räddningstjänsten att utrymma lägenheter med den bärbara stegen. Eftersom den planerade storleken på portalen in till gården innebär att räddningstjänstens höjdfordon inte kan köra in på gården så måste enkelsidiga lägenheter som vetter mot innergården kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

För lägenheter som är genomgående eller enbart vetter ut mot gata finns det förutsättningar för räddningstjänsten att kunna utrymma bostäder med hjälp av höjdfordon. För att detta ska vara möjligt ska tillgängligheten utformas i enlighet med räddningstjänstens råd och anvisningar. Om tillgänglighet till balkong/fönster inte kan säkerställas från samtliga bostadslägenheter så kan trapphus behöva utformas som Tr2. Alternativt kan två utrymningsvägar utföras från respektive lägenhet som båda kan användas utan hjälp av räddningstjänsten.

5. GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Skansporten AB och Eslövs Bostads AB (Ebo) är byggaktörer (exploatörer) och ansvarar för att tillkommande bebyggelse inom planområdet sker enligt detaljplanens intentioner. Krafringen nät AB ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme.

5.2 Avtal

Planavtal

Skansporten AB tillsammans med Casa Färgaren 19 AB och Eslövs kommun undertecknade planavtal i november 2016. Planavtalet har sedan 1 januari 2017 övertagits av Skansporten AB och Eslövs Bostads AB.

5.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som planen vinner laga kraft.

5.4 Tidplan

Nedan anges de olika tidplanerna för detaljplanens planprocess, genomförandet av detaljplanen samt genomförandet av omgestaltningen av Kanalgatan. Att tidplanerna är preliminära innebär att de inte är fastställda och att de kan komma att ändras med tiden.

Detaljplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Granskning II (del två) sker under våren 2021. Detaljplanen är beräknad att kunna antas under 2021.

Genomförande detaljplan, preliminär tidplan

Exploatering påbörjas - 2023

Exploatering färdigställd - 2025

Omgestaltung av Kanalgatan (Trollsögatan - Bryggaregatan), preliminär tidplan

Förstudie och projektering - 2021-2022

Upphandling av entreprenad - 2023

Entreprenad - 2024-2025

5.5 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören, vilket innebär att ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatörerna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar som en följd av planförslagets genomförande.

Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Eslövs kommun och exploatörerna innan detaljplanen antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningar, erforderlig fastighetsbildning etc. som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet reglerar exploatörernas skyldighet att betala ersättning för en del av kommunens kostnader att omhänderta vatten vid skyfall på Kanalgatan med utgångspunkt att exploateringen inte ska förvärra rådande situation. Exploateringsavtalet reglerar även exploatörernas skyldighet att fördröja dagvatten inom fastigheterna. Exploateringsavtalet reglerar också samordningen mellan ombyggnationen av Kanalgatan och genomförandet av detaljplanen. Utgångspunkten är att kommunen anpassar ombyggnationen av Kanalgatan för att möjliggöra infarter till planområdet, men exploatörerna kan också få möjlighet att utföra nödvändiga åtgärder på egen bekostnad om de vill bebygga fastigheterna innan kommunens ombyggnad av Kanalgatan har genomförts..

Exploatering

Kostnad för anpassning av Kanalgatan till planerad byggnation samt åtgärder för att omhänderta skyfall på Kanalgatan kommer delvis att belasta kommunen. Pengar behöver avsättas i kommunens investeringsbudget för åtgärderna. Fördelning av kostnaderna mellan kommunen och exploatörerna regleras i exploateringsavtalet.

5.6 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Bilaga 1: Kulturmiljöutredning

Bilaga 2: Risk- och bullerutredning

Bilaga 3: Geoteknisk och Mark och miljöundersökning

Bilaga 4: Skuggstudie

Bilaga 5: Skyfallsutredning

5.7 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen föreslår gemensam sophantering för nuvarande Färgaren 8 och Färgaren 19 inom Färgaren 8. Rätten till sophantering kan säkras genom bildande av gemensamhetsanläggning eller officialservitut. Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäteriet ansöka om sådan åtgärd. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning efter officialvärdering om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda fastighetsägare. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommit.

Servitut

Det finns ett avtalsservitut för väg mellan Färgaren 19 och Färgaren 16 (Färgaren 16 ingår ej i planområdet).

Ledningsåtgärder

Servisledningarna för dagvatten och spillvatten för Färgaren 16 och 19 bör flyttas som en följd av planens utbyggnad. En flytt av ledningarna måste föregås av en utredning för att se om det är tekniskt möjligt. I dagsläget har Färgaren 16 gemensam spillvattenservis med Färgaren 19, vilken inte kan ligga kvar vid framtida byggnation. I framtiden är det lämpligt att fastigheterna har separata serviser. Flytt av ledningar och nya servislägen bekostas av berörda fastighetsägare eller enligt överenskommelse.

Om Färgaren 16 fortsatt kommer nyttja Färgaren 19 för dag- och spillvattenledning är det lämpligt att den rätten säkras. Det är upp till fastighetsägarna, alternativt lantmäteriet, att lösa hur detta avtalas eller på annat sätt säkerställs.

Gemensamhetsanläggning

Det finns möjlighet att anordna gemensam uteplats på innergården för att riktvärderna för buller för uteplats ska kunna uppnås. Anordnas uteplatser gemensamt för Färgaren 8 och Färgaren 19 på innergården bör den utgöra en gemensamhetsanläggning för att rätten att nyttja den säkerställs.

Lämpligen ska även parkeringsgaraget utgöra en gemensamhetsanläggning med hänsyn till att parkeringsgaraget kommer att nyttjas gemensamt av Färgaren 8 och Färgaren 19.

Om det skapas ett gemensamt miljörum för de båda fastigheterna bör tillgången till det säkras, vilket lämpligen sker genom att bilda en gemensamhetsanläggning.

Det är fastighetsägarna som gemensamt ansöker om att bilda gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Lars Persson
Tf Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Sofia Svensson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen



ESLÖVS
KOMMUN