

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.

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 görs med så kallat standardförfarande. Det innebär att den efter planuppdrag och utformande av förslag offentliggörs för samråd till bland annat grannar och myndigheter, vilka ges möjlighet att lämna synpunkter. Därefter revideras planförslaget och ett andra offentliggörande, med möjlighet att lämna synpunkter, kallat granskning görs. Efter granskningen väntar ett beslut om antagande av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och därefter vinner, om inget överklagande eller överprövning sker, planen laga kraft.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Sökanden önskar, beroende på utförande uppföra mellan 30 och 50 lägenheter mot Kvarngatan. Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra bostäder inom planområdet. Detaljplanen syftar också till att reglera så att bostäderna skyddas mot översvämning samt risk och buller från järnvägen. Bostäderna ska vidare utformas så att de passar på platsen.

Abborren 9 ligger i norra delen av Kvarngatan i centrala Eslöv, cirka 400 meter nordöst om stationen.

Fastigheten är drygt 3000 kvm stor och rymmer idag Erikshjälpens lokaler och parkering. En tredjedel av tomten, närmst Kvarngatan, är i planförslaget till för bostadshuset. Två tredjedelar av planområdet, på gården och under huset, är till för trädgård och vattenhantering. Resterande tredjedel mot järnvägen, är till för 30 platser parkering vilket också uppfyller kommunens parkeringsnorm.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

.....	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
Plansituation och angränsande fastigheter	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan Eslöv 2035 och fördjupning för östra Eslöv	8
Bostadsförsörjningsstrategi.....	8
Riksintresse för kulturmiljövård	8
KULTURMILJÖ.....	9
Historik	9
TRAFIK	12
Gång- och cykelvägar	12
Geotekniska förhållanden	12
Markföroreningar.....	12
Markradon.....	12
Topografi.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
PLANFÖRSLAG	14
PLANSÖKANDE	14
PLANENS SYFTE	14
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	14
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD.....	15
TRAFIK.....	16
RISK OCH BULLER	16
Risk	16
Buller.....	17
Vibrationer	18
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	20
EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH.....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
HÄLSA	22

SOCIALA ASPEKTER.....	22
Barnkonventionen.....	22
KONSEKVENSER.....	23
MILJÖKONSEKVENSER.....	23
Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken.....	23
Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården [M182].....	23
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	23
Luftkvalitet.....	23
Vattenkvalitet.....	23
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	24
MARKRADON.....	24
MARKFÖRORENINGAR.....	24
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	24
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	24
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	24
TRAFIK.....	24
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	24
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	24
Risk.....	24
Buller.....	25
SOCIALA KONSEKVENSER.....	25
Befolkning.....	25
Barnkonventionen.....	25
Tillgänglighet.....	25
Säkerhet och trygghet.....	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	26
Huvudmannaskap.....	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	26
Planekonomi.....	26
Fastighetsbildningsåtgärder.....	26
Servitut.....	26
Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen.....	26

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och markägförhållanden

Planområdet är totalt cirka 3000 m² stort och omfattar fastigheten Abborren 9 och ägs av Selihof Eslöv 1 AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

Inom planområdet gäller stadsplan S47, laga kraft 1951-03-13. Den anger industri i upp till 30 meters höjd. I norr gränsar planområdet till område med plan från 1938 med samma beteckning och i väster i samma plan till järnvägsområde. I öster till gata och öster därom park, centrumverksamhet och skola i plan från 1994. I söder till detaljplan från 2017 som anger vård och kontor i en till två våningar. För orienteringskarta se omslag. För planområdet gäller också tomtindelingsplan, Kvarteret 301 Abborren, laga kraft, 1950-06-29. Fastigheten Abborren 9 är bildad enligt tomtindelingsplanen och övrig omgivning är också utbyggd enligt dessa planer.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Kvarteret Abborren ligger mellan Kvarngatan och järnvägen i gatans norra del. Bebyggelsen längs gatan ligger i de flesta fall intill fastighetsgräns mot gatan. På några tomter finns gårdsmark framför huset. Bebyggelsen är i huvudsak sammanhängande och kvarteret bildar på så vis en skärm mot järnvägen. Bebyggelsen är mellan en och fem våningar höga och längst i norr mera utglesad med enklare och äldre industribebyggelse, bland annat nu aktuellt planområde. I kvarteret har historiskt funnits en blandad bebyggelse med bostäder i söder och succesivt mer verksamheter i norr. I denna ordning har kvarteret också succesivt utvecklats mot mer bostäder, från Östergatan och norrut. Resultatet är en spännande och blandad bebyggelse, om än inte fullt funnit sin form. Östra sidan av Kvarngatan har med få undantag rivits på 1980-talet och gett plats åt skola och myndigheter och därför fått en offentlig karaktär. Kvar från den äldre stadsmässiga bebyggelsen står ett vackert hyreshus och ett prydligt kapell.

Kvarngatan började en gång här och ledde hela vägen vidare mot Lund. Detta präglar ännu gatan, som parallellt med järnvägen bildar en huvudgata, som skär genom stadens östra delar. Som helhet präglas gatan av sina många tidslager, användningar och funktioner, och en enkel praktisk vardaglighet.



Planområdet söderifrån, i Kvarngatans norra ände, Brahehälsan hitom området och silos bortom.



Planområdet västerifrån, från del av den kommunala fruktgården.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035 och fördjupning för östra Eslöv

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

Nu aktuellt planförslag är förenligt med dessa intentioner. Aktuellt planområde utgör en avslutning av Kvarngatans västra sida.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 1951-03-13 anger industriändamål.

Bostadsförsörjningsstrategi

Eslövs kommun Bostadsförsörjningsstrategi antogs 25 oktober 2021. Dess mål sammanfattas:

1. Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år.
2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendialternativ.
3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv. Stor hänsyn ska tas till grönområden och rekreationsområden.
4. Bostadsförsörjningen av byarna ska anpassas utifrån byarnas unika bostadsbehov och identitet.
5. Befolkningen ska öka med cirka 1 procent årligen.
6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen.
7. Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre befolkning för att ge dem ökad möjlighet till självständighet och trygghet.
8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt.
9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendialternativ för personer med funktionsnedsättning.

Riksintresse för kulturmiljövård

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

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

Uttryck för riksintresset:

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

Värden som **tomtstruktur, platsbildningar** (tvärs gatan) och **gaturum** bevaras och bebyggelsens **täta, stadsmässiga karaktär** tas fasta på i planförslaget. Kanalgatans västra sida är succesivt framväxt och planerad med stenstadens täta och stadsmässiga karaktär. Planförslaget följer upp detta bebyggelseskick.

Magasinen på tomten utgör exempel på, **industribyggnader** och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar, som riksintresset utpekar. De är en sista rest av en i övrigt riven anläggning för tork av spannmål. Magasinen kom till i slutet av de tidiga skedena i den epok av framväxt som riksintresset beskriver. Negativ påverkan på riksintresset består framför allt i att lagerbyggnaderna rivs, för att ge plats åt ny bebyggelse.

Vi bedömer att genomförandet av planen, i ett litet steg fjärrar sig från stadens industriella karaktär men samtidigt bevarar, närmar sig och säkrar andra värden beskrivna i riksintresset. Vi menar att genomförandet inte innebär en påtaglig skada på riksintresset, utan också kompletterar de många tidslager och användningar som kännetecknar omgivningen och riksintressets värden.

Se nedan för ytterligare beskrivning av bebyggelsens historia på tomten.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

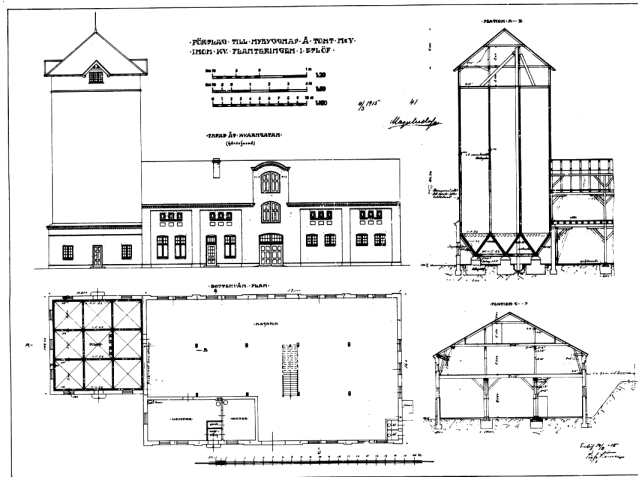
Norra halva tomten är bebyggd med två sammanhängande magasin från 1940. Södra halvan med en asfalterad parkeringsyta. De två magasinen utgör en förvanskad rest från den spannmålshantering och anläggning, som tidigare funnits på tomten. Idag är de inklädda i plåt och delvis inredda till handelslokaler.

Historik

På den del av fastigheten som idag är parkeringsyta intill järnvägen byggdes 1915 ett 25 meter högt torktorn för spannmål med intilliggande magasin i två och en halv våningar höga tegelfasader. Ett vattentorn kopplat till järnvägen, byggt i ett fackverk av timmer, syns också i bygglovet från 1915. De två nuvarande magasinen anlades senare på norra halvan av tomten. Dokumentationen för

fastigheten är dålig mellan 1915, då ursprunglig spannmålstork uppfördes och 1940, då magasinen, enligt lantmäteriets arkiv, uppfördes.

Magasinen är enkelt anlagda byggnader med tegelmurade yttreväggar, invändigt stora öppna ytor och högt till tak, uppbyggt av en kraftig öppen träkonstruktion. 1950 byggdes anläggningen i en begränsad omfattning om. 1983 inreddes för Skånska Lantmännens räkning en byggvaruhandel i magasinen och övriga delar revs. 1999 togs magasinen i bruk av Erikshjälpen, som intill idag använt dem till lager och försäljning.



Ursprunglig torkanläggning, bygglov (1915 rivet 1983), foto från före 1933 ovan.

LANTMÄTERIET LINIA Eslöv

Ajourhållning Kommundel Adressområde Brister Rapport Brevmail Kontakta oss Handbok Senaste nytt Logga ut

Sök via beteckning [Sök adressområde](#)

ABBORREN 9

Levande

ABBORREN 9

[Byggnad 1](#)
[Kvarngatan 4](#)
[Lägenheter](#)

ABBORREN 9 - byggnad nr 1

Grunduppgifter [Geometri](#) [Referenser](#)

Ajourdatum 2011-03-24

Åtgärdstyp*
Välj åtgärdstyp

Byggnadsstatus Gällande

Ändamål*
Byggnadsändamål Industri Detaljerat ändamål Ospecificerad

[Lägg till ändamål](#)

Grunduppgifter

Husnummer

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Koppling till adresser

Typ av adress
Uppgift saknas

Address
Kvarngatan 4

Undantagen från adressättning

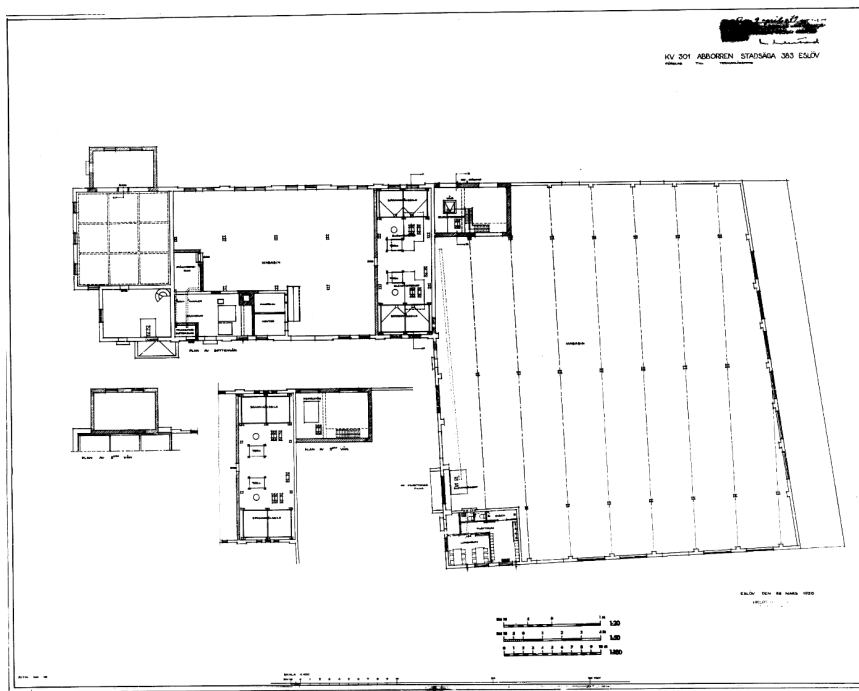
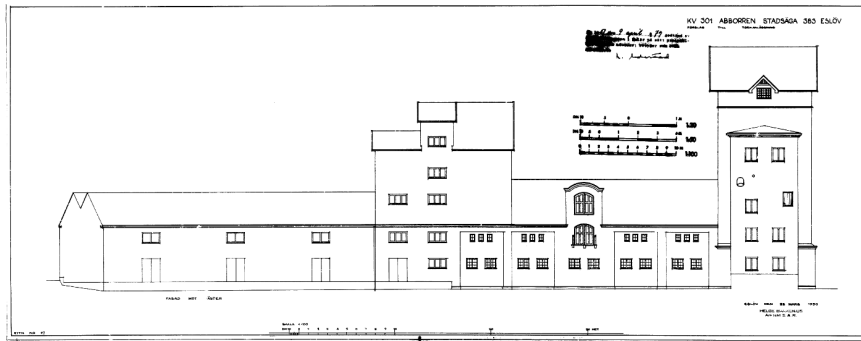
Byggnadsnamn

Namn

Namnetyp Välj typ

[Lägg till namn](#)

Ur lantmäteriets arkiv.



Ombyggnadslov 1950 och rivet 1983, utom det stora låga lagret som används av Erikshjälpen.

SERVICE

Planområdet ligger 500 meter från Stora torg, 500 meter från stationen. Kunskapshusets förskola, ligger 250 meter bort liksom den nya gymnasieskolan och Östra skolan. Vidare ligger Bergabo förskola 600 meter bort och Nya östra skolan och Källebergsskolan cirka 800 meter bort.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar, Kollektivtrafik, Biltrafik

Gator och trottoarer är utbyggda sedan lång tid. Planområdet är väl kopplat till det befintliga gatunätet som är väl tilltaget och koppling till cykelvägnätet finns längs Kvarngatan, Gasverksgatan eller närmast längs Pärlgatan till Bruksgatan (180 m). Kollektivtrafik finns, utöver järnvägstation och resecentrum, längs Östra vägen på 250 meters avstånd.

Kvarngatan är i denna del något av en återvändsgränd och belastningen är begränsad till 1000 fordonsrörelser per dygn, enligt Trafikutredning Eslövs centrum 2017, med beräkningar i programmet VISUM. En mätning, PM Trafikräkning 22-03-30 visar 1425 trafikrörelse per dygn, varav 5% är tunga fordon.

Parkering

Förutom tomtens egen parkering 30 platser, vilket också uppfyller kommunens parkeringsnorm finns gatuparkering längs båda sidor Kvarngatan.

NATUR

Natur, park och rekreation

Inom planområdet, då den i sin helhet är hårdgjord bebyggd, finns inget identifierat värdefullt naturområde. Tvärs Kvarngatan ligger en grönyta, en skatepark och en övergiven fruktträdgård.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållanden är under utredning och kommer att presenteras innan nästa skede i planprocessen och senast innan antagande av detaljplanen.

Markföroreningar

Marken har undersökts och det finns markföroreningar i form av metaller och PAH. En del är massor klassade som lämpliga för *känslig markanvändning*, majoriteten som lämpliga för *mindre känslig markanvändning* och en del som *icke farligt avfall*. De massor som är klassade som icke farligt avfall måste deponeras.

Markradon

Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för radon. Högriskområden kan dock förekomma lokalt, med hänsyn till Eslövstraktens geologi.

Lufföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar. Enligt

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

HME Invest 1 AB inkom 31 augusti 2018 med begäran om planbesked för fastigheten Abborren 9.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra bostäder inom planområdet. Detaljplanen syftar också till att reglera så att bostäderna skyddas mot översvämning samt risk och buller från järnvägen. Bostäderna ska vidare utformas så att de passar på platsen.



Principskiss visar disposition av tomten från sökanden.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

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

Trafikbullerutredning, Tyrens, 2022-03-31

Vibrationer Abborren 9, Tyrens 2022-02-02

Risikanaly kv. Abborren 9, Firetech 2022-01-19

Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult AB, 2019-03-01

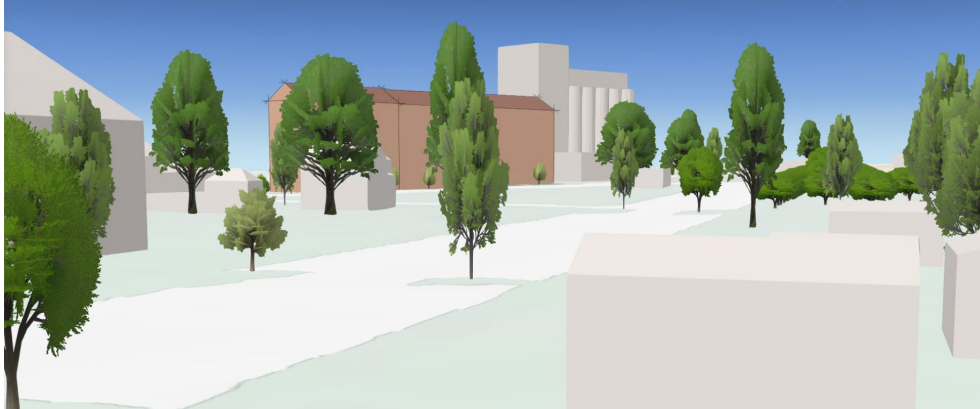
Undersökning om behov av miljökonsekvensbeskrivning 23-02-09

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planförslaget tillåter bostäder. Höjd och placering samt hantering av vattenfrågor, bullerfrågor, markföroreningar och risker regleras med planbestämmelser. Förslaget bygger vidare på den tradition av sammanhängande bebyggelse utmed gatan. En stadsmässig gata och en fortsättning av bostadsbebyggelse, som finns och har funnits längs Kvarngatans väg från Östergatan och norrut. Kvarteret Abborren bildar på så vis en skärm mot järnvägen. De flesta husen är placerade i fastighetsgräns mot gatan och mot granntomt, men vissa har lite förgårdsmark eller en gårdsplan framför. Planförslaget tar fasta på detta och bygger vidare på denna idé för att avsluta gatan på samma sätt den börjar, med ett bostadshus i fyra till sex våningar.



Illustration, nytt hus rött, sett från Pärलगatan i öst



Illustration, nytt hus rött, sett från Vasslegatan i sydväst



Illustration, nytt hus rött, från Kvarngatan i syd



Illustration, nytt hus rött, sett från norr längs Kvarngatan.

TRAFIK

Gata och trottoar är utbyggd i området. All trafik kommer från Kvarngatan som gränsar direkt till fastigheten. Tomten ges möjlighet till in- respektive utfart i tomtens norra och södra gräns del.

RISK OCH BULLER

Risk

Planområdet ligger på uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods, varför en riskutredning gjorts. Denna sammanfattas av konsult:

Sammanfattning

På kv. Abborren 9 planeras det ett nytt flerbostadshus. Fastigheten är belägen cirka 25 meter ifrån Södra stambanans närmsta spår. Inom fastighetens närhet finns också verksamheter som hanterar brandfarlig vara och ammoniak samt ett antal tankstationer. Dessa verksamheter är belägna på ett avstånd där livshotande konsekvenser inte kan förväntas på Abborren 9.

Riskbidraget från södra stambanan vad gäller farligt gods olycka och mekanisk påverkan vid urspårning ligger inom det så kallade ALARP-området för delar av fastigheten. Därmed bör tekniskt möjliga och ekonomiskt försvarbara åtgärder vidtas för att minska konsekvenserna.

Följande åtgärdsförslag har föreslagits:

- 1. Mur mellan spåren och fastigheten upprättas. Muren ska upprättas inom fastigheten.*
- 2. Det bör finnas möjlighet att utrymma i riktning bort från Södra stambanan utan räddningstjänstens hjälp.*
- 3. Ventilationssystemet bör förses med nödstopp som är lättåtkomligt för de boende, räddningstjänsten och fastighetsförvaltare. Nödstoppsfunktionen ska underhållas och kontrolleras kvartalsvis. Det gör förslagsvis fastighetsägaren.*
- 4. Friskluftsintag bör placeras så högt upp i byggnaden som möjligt.*
- 5. Fastigheten inom ett avstånd av 40 meter från stambanan närmsta spår ska utformas så att platsen inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Parkeringsplats enligt nuvarande förslag är exempel på plats, som personer inte väntas vistas mer än tillfälligt.*

ALARP (As Low As Reasonably Practicable) är en vedertagen princip vid riskvärdering, vilken innebär att skadeförebyggande åtgärder måste vidtas om

kostnader står i proportion till erhållen riskreduktion. Planbestämmelser införs enligt ovanstående förslag.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Tyréns 2022-03-31. Den visar en bullerutsatt situation, som visar behov av särskilda lösningar för planlösningar, fasadutformning och balkonger. Denna sammanfattas av Tyréns:

SAMMANFATTNING

Tyréns Sverige AB har på uppdrag av Er-ho Bygg AB utfört en trafikbullerutredning för fastigheten Abborren 9, Eslöv, i samband med detaljplanearbetet. Flerbostadshus i sex våningar planeras.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) överskrids vid fasaderna mot järnvägen samt vid kortsidorna vinkelrätt mot järnvägen. Detta innebär att minst hälften av bostadsrummen behöver vara vända mot en sida som uppfyller $L_{eq} 55$ dBA och $L_{max} 70$ dBA för att tillåta planerade bostäder. En sådan sida finns mot Kvarngatan.

Riktvärdena för uteplats överskrids vid samtliga fasader och över hela planområdet. För att tillåta privata uteplatser, t ex balkonger, kan en gemensam uteplats anläggas i ett bullerskyddat läge. Sådant läge går att skapa på byggnadens tak genom att anlägga en 2 meter hög bullerskyddsskärm mot järnvägen, se figur nedan.

Med rätt konstruktion av ytterväggar, fönster och eventuella ventiler kan man uppfylla Boverkets riktvärden för trafikbuller inomhus. Fönster, fasader och övriga byggnadsdelar bör dimensioneras mot buller vid ett senare skede när byggnadernas exakta utformning och planlösning är känd. Det kommer krävas bra ljuddämpad fasad och specialfönster vid fasaderna mot järnvägen.



Urklipp från bullerutredning bilaga AK01 och AK05. Beräknade trafikbullernivåer. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / L_{eq} / L_{max} väg / L_{max} järnväg". Till höger: bullerskyddad gemensam uteplats på byggnadens tak med 2 meter hög skärm (grön).

Lägenheter, större än 35 kvadratmeter ska ha hälften av rummen mot ljuddämpad sida. Gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på tak enligt bullerutredning. Planbestämmelser införs i dessa syften.

Vibrationer

En vibrationsutredning har genomförts av Tyrens 2022-02-02. Den visar att marken är användbar för bostäder och sammanfattas av Tyréns:

SAMMANFATTNING

Tyréns AB har på uppdrag av ER-HO Bygg AB utrett vibrationer från Södra Stambanan i samband med detaljplanearbetet för fastigheten Abborren 9 i Eslöv. Flerbostadshus i 6 våningar planeras på ett avstånd ca 30 m från närmaste spårmit.

Markvibrationer mättes under 10 dagar mellan 21-31 januari 2022. Mätningen visade på mycket låga vibrationsnivåer. Enbart vid 6 stycken tillfällen uppmättes nivåer över 0,04mm/s men aldrig över 0,06 mm/s.

Befintlig praxis och schabloner har använts för att uppskatta komfortvibrationer i planerade bostäder. Om huset planeras byggas med betongbjälklag uppfylls samtliga riktvärden för komfortvibrationer med marginal. Om träbjälklag används uppfylls också riktvärdena men utan marginal.

Riksintresse för kommunikationer

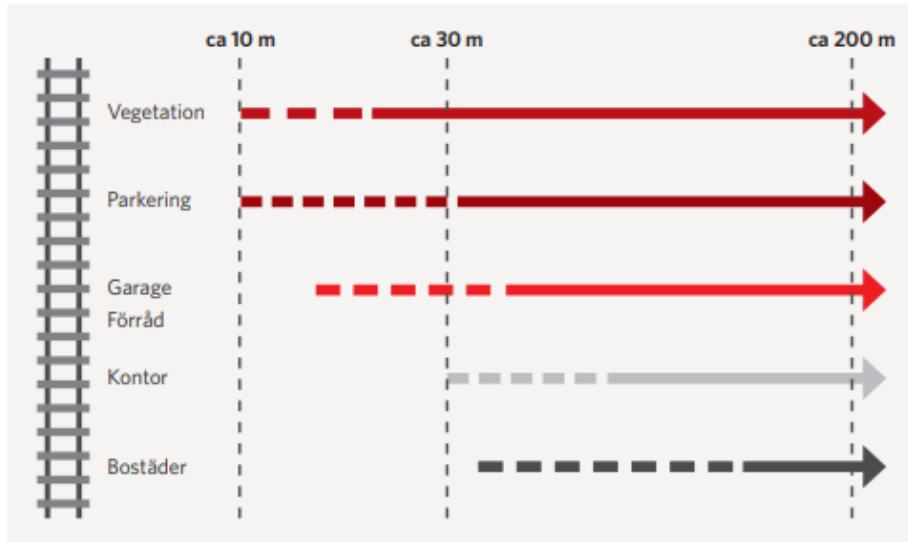
Enligt MB 3 kap 8 § ska:

Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Områden som är av riksintresse för anläggningar som avses i första stycket skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

6.9.3 Bebyggelse vid järnväg

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmittpå på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.



Figur 16. Generella råd om avstånd till järnvägen för olika typer av verksamheter.

Avstånden som anges utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall. För bostäder blir ofta hänsyn till trafikbuller avgörande för vilka avstånd som är lämpligt, vilket också innebär att det utan åtgärder kan krävas gör utan åtgärder kan det då kräva ännu större avstånd än vad illustrationen visar.

Bilden visar urklipp ur Trafikverkets rapport "Transportsystemet i samhällsplaneringen tillämpning 3-5 MB och PBL" som uttrycker trafikverkets önskemål om avstånd för tillkommande bebyggelse;

Avsteg från de generella rekommendationerna motiveras med att den befintliga bebyggelsen i kvarteret Abborren och Braxen, mellan Kvarngatan och spårområdet är etablerad sedan lång tid tillbaka. Nu aktuell fastighet och planområde ligger mellan 3 och 6 meter längre bort från järnvägen än angränsande fastigheter Abborren 10 och Abborren 15 i söder samt Braxen 1 i norr. Dessa fastigheter inklusive Abborren 9 har befintliga byggnader ända fram till sina fastighetsgränser mot järnvägen. Nu aktuell fastighet kommer enligt planförslaget att avrivas för att ge plats åt tillkommande bebyggelse längre bort från järnvägen och också därmed öka avstånden till järnvägen.

Den bebyggelse som enligt planförslaget ligger på 25 meter från närmsta spår är endast en skyddande mur och en närmsta del av en parkeringsyta. Byggrätt för hus

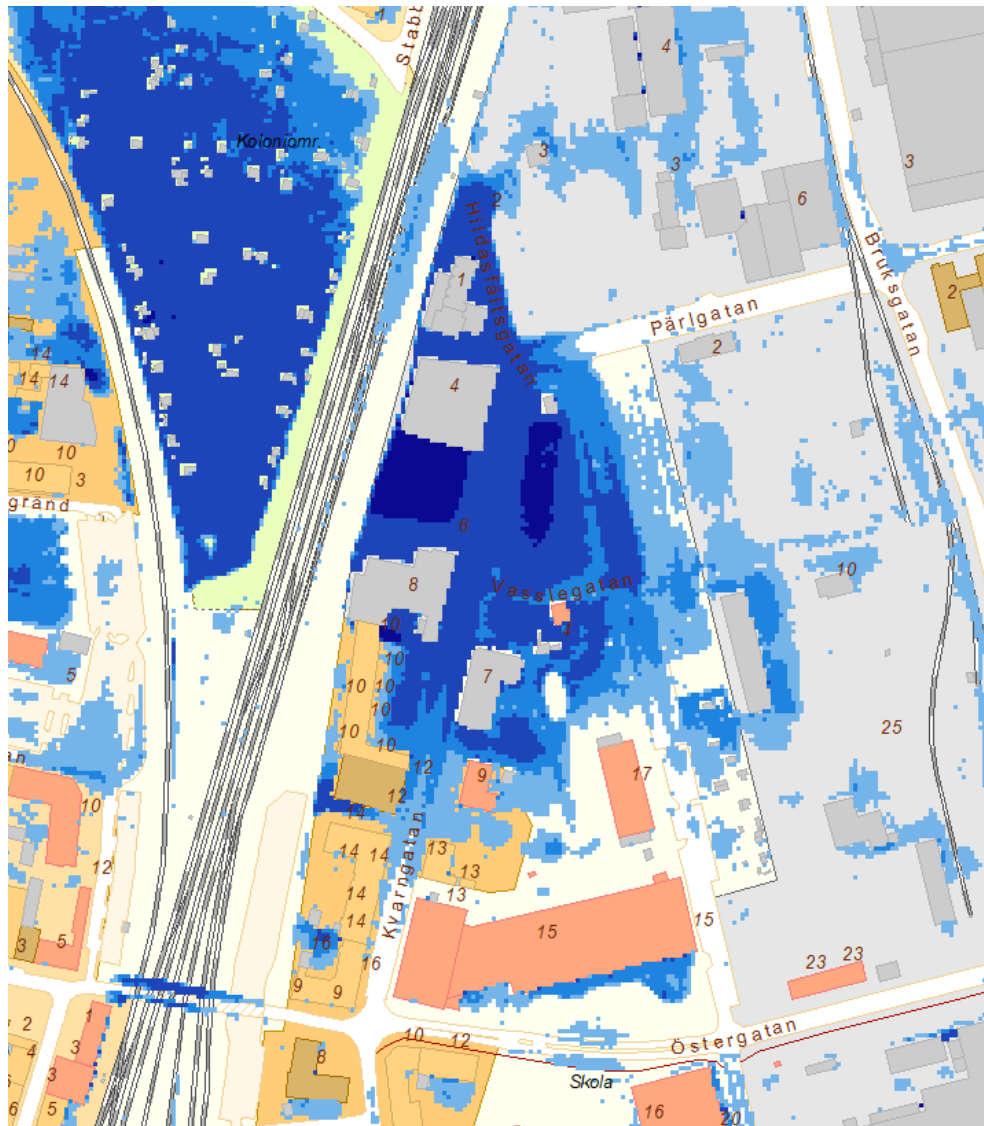
ligger på 47 meter från närmsta spårmitt. Föreskriven skyddande mur flyttas bort en meter från fastighetsgräns för att möjliggöra konstruktion och underhåll utan att beträda Trafikverkets mark.

Tilltänkt bebyggelse enligt planförslaget ligger kort sagt längre bort från järnvägen än befintlig bebyggelse på fastigheten och på angränsande fastigheter längs spårområdet. Tilltänkt bebyggelse uppfyller också de önskemål som Trafikverket anger i ”Transportsystemet i samhällsplaneringen”, och försvårar inte heller för utnyttjandet av järnvägen.

Kommunen gör, med anledning av ovanstående, ställningstagandet att Riksintresset för kommunikationer inte lider skada.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Framtagen skyfallsmodell visar konsekvenser vid skyfall i dagsläget. Tomten ligger lågt i staden och är utgrävd så att den ligger upp till en meter under gatunivå. I en nyligen genomförd modellering av skyfallsvatten visar modellen för ett 50-årsregn en nivå upp 63,2 meter. Huset måste höjdsättas och utformas i förhållande till gatan, så att ingen skada uppkommer vid ett skyfall. Befintlig gatunivå är utgångspunkt för höjdsättning och huset utformas utan källare och höjdsätts så att översvämning eller skada sker som resultat av en skyfallsnivå på vattnet i gatan. Detta innebär att hus konstrueras och höjdsätts, så att de inte tar skada vid en nivå 1 meter över befintlig gata. Vidare kommer gårdsdel att vara sänkt, för att magasinera vatten vid större skyfall med samma mängd som tomten idag magasineras vid ett motsvarande skyfall. Därmed avlastar tomten sin omgivning i lika hög grad som idag. I denna nedsänkta del får ingen parkering finnas för att förhindra skada vid dessa större skyfall. Planbestämmelse anger höjder för färdigt golv, infart och nedsänkt magasin, för att säkra dessa funktioner.



Vid 50-årsregn uppgår nivån till som högst + 63,2 över nollnivån.

Fastigheten översvämmas och magasineras vid ett dimensionerande femtioårsregn cirka 2000 m³. Motsvarande mängd skyfallsvatten ges, även efter plangenomförandet, plats i nedsänkt trädgårdsdel och i därmed sammanhängande utrymme under hus, för att omgivande områden inte ska påverkas negativt av exploateringen. Planbestämmelser för höjdsättning av mark införs i detta syfte.

EKOSystemTjänster och Natur

Planområdets och dess omgivningar är idag fattiga på ekosystemtjänster. Det nya bebyggelseområdet utformas med målsättningar att tillföra området dessa. Detta återspeglas i plankartans trädgårdsdel och takdel med planbestämmelser. Utöver att främja en god dagvattenhantering tillför det miljöer för rekreation och vegetation. Vegetation hjälper till att binda koldioxid och jord samt bidrar till bättre luftkvalitet och bättre mikroklimat. Fastigheten kommer att tillföras vegetation från att i dagsläget vara helt fri från detta. En tredjedel av planförslaget kommer att utformas som en nedsänkt, fuktig trädgårdsmiljö med utrymme för dagvatten och vegetation

och rekreation. Gröna tak och uteplats på tak kommer vidare att bidra till samma tjänster.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill och dricksvatten ansluts till befintliga nät. Dagvatten fördröjs på fastigheten i centrala delen av fastigheten. Energiförsörjning sker från befintligt utbyggt nät. Sophantering sker från Kvarngatan

HÄLSA

Markföroreningar

För att hantera konstaterade markföroreningar införs planbestämmelser om att markföroreningar måste åtgärdas innan startbesked ges.

SOCIALA ASPEKTER

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor istället för att stå tom.

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

Barnkonventionen

Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek. Inom planområdet eller inom närområdet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden med gång- och cykelförbindelser. Se vidare nedan under rubrik konsekvenser.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

En undersökning angående behovet av en miljökonsekvensbeskrivning är gjord. I undersökningen görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte kommer att riskera en betydande (negativ) miljöpåverkan varför ingen ytterligare miljöbedömning behövs.

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning till bostäder. Omgivningsbuller, riskfrågor och vattenfrågor kommer särskilt att behöva beaktas i det fortsatta projektet.

Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården [M182]

Den nya bebyggelsen tillkommer på en sedan länge etablerad tomt, där byggnader och användning skiftat under årens gång. Planförslagets genomförande medför att befintligt magasin inom planområdets tomtmark kommer att ersättas med ny bebyggelse. Magasinen är ur flera synpunkter utjänta och förvanskade och bedöms inte ha de större värden som skulle motivera ett bevarande. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär en påtaglig skada på riksintresset, utan kompletterar de många tidslager och användningar som kännetecknar platsen.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för luft påverkas inte av planförslaget.

Vattenkvalitet

Inom planområdet planeras för bostadshus med personbilstrafik till och från bostäder. Områdets areal uppgår till 3000 kvm. Dagvatten kommer att anslutas till kommunalt befintligt dagvattennät. Inom området kommer dagvatten att avledas och fördröjas i öppen nedsänkt grönyta. Ledningsnät utformas för att avleda regnvatten via de öppna, nedsänkta delen av tomten och därefter fördröjt till kommunens dagvattennät. Analys och dimensionering och av anläggningar för detta ändamål görs efter samrådet och innan planförslaget går till granskning.

Recipient för dagvatten från området är Saxån som enligt Vatteninformationssystem (VISS), bedömts ha en måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på den biologiska kvalitetsfaktorn fisk och vattenkemiska resultat och visar att vattendraget är måttligt påverkat av näringsämnen. Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Extrapolering tyder på att gränsvärdet för kvicksilver överskrids. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är ”internationella luftnedfall”. Vattenförekomsten uppnår inte heller god kemisk status med avseende på polybromerade difenyletrar, PBDE. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter.

Planen har inte sådant innehåll att ekologisk eller kemisk status påverkas negativt vad gäller dessa ämnen. I begränsad omfattning verkar tvärtom de olika fördröjningsåtgärderna i planområdet gynnsamt vad gäller näringsreduktion och sedimentering av oönskade ämnen från planområdet. Samma effekt, men i större omfattning, har Krondammen på vattnets väg mot Saxån.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Området är helt bebyggt och hårdgjort varför planens genomförande kommer att medverka marginellt positivt genom att mer varierande livsmiljöer kommer att finnas.

MARKRADON

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

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar har utretts och konstaterats. Markföroreningar kommer att behöva saneras till känslig markanvändning innan startbesked ges för bostäder i kvarteret. De massor som klassas som ”icke farlig”, måste deponeras innan marken tas i anspråk.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Ingen ny mark tas i anspråk. Centralt läge gynnsamt för hållbart boende.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Kvarngatans norra ände får en mer stadsmässig karaktär.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Abborren 9 har goda solförhållanden då omgivande bebyggelse är låg och avlägsen. Den föreslagna bebyggelsens skuggning innebär inte heller några negativa konsekvenser för omgivningen.

TRAFIK

Områdets parkering ansluts till befintligt gatunät.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Infrastruktur för vatten, avlopp och el är utbyggt i området. Anslutning till befintliga nät är möjligt utan större förändringar av befintliga nät om fördröjning av dagvatten sker.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk

Planområdet ligger på uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods, varför en riskutredning gjorts. Denna anger krav på bebyggelsens utformning, vilket upprepas i planbestämmelser för att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

Buller

Ljudnivåer påverkar dels från järnvägen men dels också från Kvarngatan och en bullerutredning har därför också gjorts och föreslagna åtgärder säkrats genom planbestämmelser. Se ovan.

SOCIALA KONSEKVENSER**God bebyggd miljö**

Planförslaget medför att Kvarngatan i sin norra del sluts mot järnvägen. Med sin nya och utökade fasadlinje höjs gaturummets dignitet, vilket i sin tur definierar gatan som del av stadskärnan och staden.

Tillgång till rekreativ miljö

Abborren 9 är närbeläget Skatepark, koloniområde och skola tvärs över Kvarngatan. I övrigt bjuder området främst genom sin blandade karaktär på en stimulerande och händelserik omgivning och närhet till centrum.

Befolkning

Planen medför plats för ett hundratal boende.

Barnkonventionen

Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. En barnkonsekvensanalys har gjorts. Barn och unga, i egenskap av boende, kan komma att beröras berörs av planförslaget. Fastigheten ligger nära skola, service och centrum, vilket ger förutsättningar för en varierad spännande och händelserik miljö. Fastigheten ger i sig själv dock begränsade möjligheter till utemiljö och lek. Detta får sökas i omgivningen. Tvärs över gatan ligger en kommunal gräsplan en skatepark och bortom dessa parkmark i form av en äldre fruktträdgård. Ytterligare bortom detta kolonilotter verksamheter och skolor. Miljön som helhet är också präglad av de verksamheter som finns i närheten och kan å ena sidan upplevas oordnad och rörig, men å andra sidan, som sagt, också innehållsrik och spännande.

Tillgänglighet

Vid utarbetande 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 avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget innebär en användning för bostäder. Planbestämmelser om utformning ur risksynpunkt har införts. Detta bevakas i samband med bygglovsprövning och startbesked.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, 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

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Ingen planavgift tas ut i bygglovsskedet. Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. 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.

Fastighetsbildningsåtgärder

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för planens genomförande.

Servitut

Inga kända servitut finns inom området

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen