



# PLANBESKRIVNING

## Detaljplanen för Falken 10, i Eslöv, Eslövs kommun

Antagandehandling



*Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.*

**Diarienummer:** KS.2017.0466

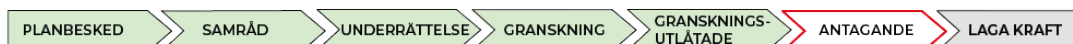
**Plan- och bygglagen SFS:** 2010:900

**Antagandehandlingar upprättad:** 2022-09-08

### Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta, daterad 2021-11-19
- Planbeskrivning, daterad 2021-11-22
- Samrådsredogörelse, daterad 2021-11-22
- Fastighetsförteckning, daterad 2021-02-11
- Trafikbullerutredning, daterad 2020-12-03
- Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning, daterad 2020-01-13
- Översiktlig riskbedömning, daterad 2020-05-11
- Kompletterande miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning, daterad 2021-11-13
- Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10, i Eslöv, daterad 2022-08-17

### Standardförfarande:



## **VAD ÄR EN DETALJPLAN?**

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

Planbeskrivningen 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.

Om Kommunstyrelsen beslutar att förslagen detaljplan ska antas och slutligen vinner laga kraft upphör tidigare stadsplan (aktnummer 12-ESL-304) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

## **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.

# INLEDNING

## SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att befintlig byggnad ska kunna omvandlas till bostäder och att den befintliga byggnadens arkitektoniska kvaliteter och kulturhistoriska värden ska bevaras. Syftet är också att göra det möjligt att uppföra nya bostäder.

Fastigheten är 1200 kvadratmeter stor. På fastigheten står en tre våningar hög industribyggnad, en före detta skofabrik. Under 1900-talet har byggnaden succesivt byggts ut med flera tillbyggnader. Den senaste tillbyggnaden tillkom under 1960-talet. Gällande detaljplan anger småindustri för fastigheten, vilket en planändring krävs för att möjliggöra bostäder i byggnaden.

Planförslaget avser också bidra till den stadsomvandling som östra Eslöv genomgår och i denna process tillvarata, säkerställa och nyttja den historiska byggnaden på fastigheten som en viktig resurs. De för med sig ett tidsdjup som inte går att skapa på annat vis.

Planområdets placering i direkt anslutning till stationsområdet ger goda förutsättningar för ett hållbart och innehållsrikt vardagsliv.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och utifrån Plan- och bygglag (2010:900). Förslaget att omvandla fastigheten till bostäder stämmer väl överens med gällande översiktsplan och den föreslagna fördjupning av översiktsplan för östra Eslöv.

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2018-02-27 § 28 att ge ärendet positivt planbesked och gav kommunledningskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 11 mars 2021 till 11 maj 2021. Under samrådstiden inkom 13 yttranden varav 8 var med erinrande. Efter samrådet genomförde exploatören på uppmaning av Eslövs kommun ytterligare en tredje markundersökning i den östra delen av planområdet och en PCB-undersökning.

Granskningen varade från 16 december 2021 – 7 februari 2022. Under granskningstiden inkom 14 yttranden varav 5 var med erinrande. Efter granskningen genomfördes en fjärde miljöteknisk undersökning. I varken den tredje eller fjärde miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning påträffades PCB.

Med hänsyn till det centrala läget och närheten till många olika verksamheter har Eslövs kommun infört en planbestämmelse om att bostadshusens ventilation ska vara centralt avstängbart.

För att fastighetsägarna till Falken 7 ska kunna nå sin bostad måste de ha tillträde till Falken 10. Eslövs kommun har därför justerat den nya södra byggrätten i detaljplanen, så att en smal passage skapas mellan fastigheterna.

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploatören.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| PLANFÖRSLAG .....                               | 7  |
| PLANANSÖKAN .....                               | 7  |
| PLANENS SYFTE .....                             | 7  |
| FRAMTAGNA UTREDNINGAR .....                     | 7  |
| MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD .....              | 7  |
| Nya byggrätter .....                            | 7  |
| TRAFIK .....                                    | 9  |
| NATUR .....                                     | 10 |
| KULTURMILJÖ .....                               | 10 |
| EKOSYSTEMTJÄNSTER .....                         | 11 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                       | 11 |
| Dagvatten .....                                 | 11 |
| Energiförsörjning .....                         | 11 |
| Avfallshantering och renhållning .....          | 11 |
| SÄKERHET OCH HÄLSA .....                        | 12 |
| Bullerskyddsåtgärder .....                      | 12 |
| Markföroreningar .....                          | 12 |
| SOCIALA ASPEKTER Sociala utrymmen .....         | 12 |
| Trygghet .....                                  | 12 |
| Barnrättslagen .....                            | 12 |
| Tillgänglighet .....                            | 13 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR .....                           | 14 |
| PLANDATA .....                                  | 14 |
| Plansituation och angränsande fastigheter ..... | 14 |
| BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING .....    | 14 |
| Historik .....                                  | 16 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....               | 18 |
| Översiktsplan Eslöv 2035 .....                  | 18 |
| Bostadsförsörjningsprogram .....                | 18 |
| Planuppdrag .....                               | 18 |
| Samråd .....                                    | 18 |
| Riksintresse för kulturmiljövård .....          | 18 |
| Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv .....   | 19 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| KULTURMILJÖ.....                                      | 20 |
| SERVICE.....                                          | 20 |
| Kollektivtrafik.....                                  | 21 |
| Biltrafik.....                                        | 21 |
| SOLFÖRHÅLLANDEN.....                                  | 22 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                             | 22 |
| Brandposter.....                                      | 22 |
| SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....                          | 22 |
| Barnrättslagen .....                                  | 22 |
| Tillgänglighet.....                                   | 22 |
| KONSEKVENSER.....                                     | 24 |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                               | 24 |
| Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken ..... | 24 |
| Påverkan på riksintresse.....                         | 24 |
| MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....                       | 24 |
| Vattenkvalitet.....                                   | 25 |
| DAGVATTEN.....                                        | 25 |
| ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....                         | 25 |
| NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD .....               | 26 |
| MARKRADON .....                                       | 26 |
| MARKFÖRORENINGAR .....                                | 26 |
| HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER .....                   | 29 |
| STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....                          | 29 |
| ARKEOLOGI .....                                       | 29 |
| SOLFÖRHÅLLANDEN.....                                  | 29 |
| TRAFIK.....                                           | 30 |
| Parkering.....                                        | 30 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                              | 31 |
| Buller.....                                           | 31 |
| Risk .....                                            | 32 |
| God bebyggd miljö .....                               | 33 |
| Barnrättslagen .....                                  | 33 |
| GENOMFÖRANDE .....                                    | 34 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                          | 34 |
| Detaljplanearbete .....                               | 34 |
| Avtal.....                                            | 34 |

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER ..... | 34 |
| Planekonomi .....                                 | 34 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                   | 34 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....                 | 35 |

# PLANFÖRSLAG

## PLANANSÖKAN

Fastighetsägaren inkom den 5 oktober 2017 med en begäran om planbesked för att pröva bostadsändamål på fastigheten Falken 10. Den 27 november 2018 beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott att ge sökande positivt planbesked. Planavtal har upprättats mellan sökande och Eslövs kommun.

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att befintlig byggnad ska kunna omvandlas till bostäder och att den befintliga byggnadens arkitektoniska kvaliteter och kulturhistoriska värden ska bevaras. Syftet är också att göra det möjligt att uppföra nya bostäder.

## FRAMTAGNA UTREDNINGAR

- Trafikbullerutredning för Falken 10 Eslöv. Utförd 2020-12-03 av Efterklang a part of AFRY.
- Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv. Utförd 2020-01-13 av GOIN AB.
- Översiktlig riskbedömning med avseende på förorenad mark inom kvarteret Falken 10, Eslöv. Utförd 2020-05-11 av SWECO.
- Kompletterande miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv. Utförd 2021-11-13 av GOIN AB.

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploatören.

## MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

### Övergripande gestaltning

Planförslaget innebär att den historiska skofabriken i tegel får ny användning som bostad. Den totala bruttoarean (BTA) för byggrätterna i detaljplanen är cirka 1200 kvadratmeter, den slutgiltiga bruttoarean kommer att fastslås i bygglovsskedet. Planförslaget medger också att den sentida enklare trätillbyggnaden kan ersättas med två nya bostadskroppar, placerade i fastighetsgränserna i öster och söder. I planförslaget är trätillbyggnaden belägen på mark med bestämmelsen *Mark får endast försees med komplementbyggnad upp till 20 procent*. Detta innebär att om fastighetsägaren väljer att riva tillbyggnaden får den inte uppföras på nytt. När de nya bostadskropparna uppförs tillskapas ett gårdsutrymme mellan de nya och befintliga byggnaden. Gårdsutrymmet är ämnat för samtliga boende på fastigheten och möjliggör sociala interaktioner mellan boende samt rekreativ utevistelse i anslutning till hemmet. Fastighetsägaren kan enbart uppföra de nya byggrätterna när den befintliga trätillbyggnaden är riven. Detta regleras i detaljplanen med ett villkor om startbesked.

### Nya byggrätter

De nya bostadslängorna ska utformas med pulpettak med lägsta delen av taket vänd mot gården. Detta syftar till att få en ljus innergård och att vatten ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten. Pulpettaken på de nya byggrätterna får

som högst vara 4,5 meter och in mot gården är byggnaderna 3 meter. Höjden hålls nere med hänsyn till grannfastigheterna, främst Falken 8. De nya huskropparna skyddar mot insyn till fastigheten Falken 8, vilken också får en solvärmd avgränsande vägg i sin norra gräns.

Takutformningen ger också en möjlighet till bättre rymlighet invändigt. Genom att flytta byggrätterna till fastighetsgränsen friläggs den befintliga tegelfasaden. När fasaden friläggs framhävs den kulturhistoriska bebyggelsen och tegelbyggnaden får bättre ljusförhållanden.

De nya byggrätterna har även fått en bestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet. Det är viktigt att bostadshusen på de nya byggrätterna får en god utformning som förhåller sig väl till den befintliga tegelbyggnaden på fastigheten.



*Figur 2. Illustration.  
Perspektiv från  
Skomakaregatan  
över planområdet  
och fastigheten  
Falken 10.*

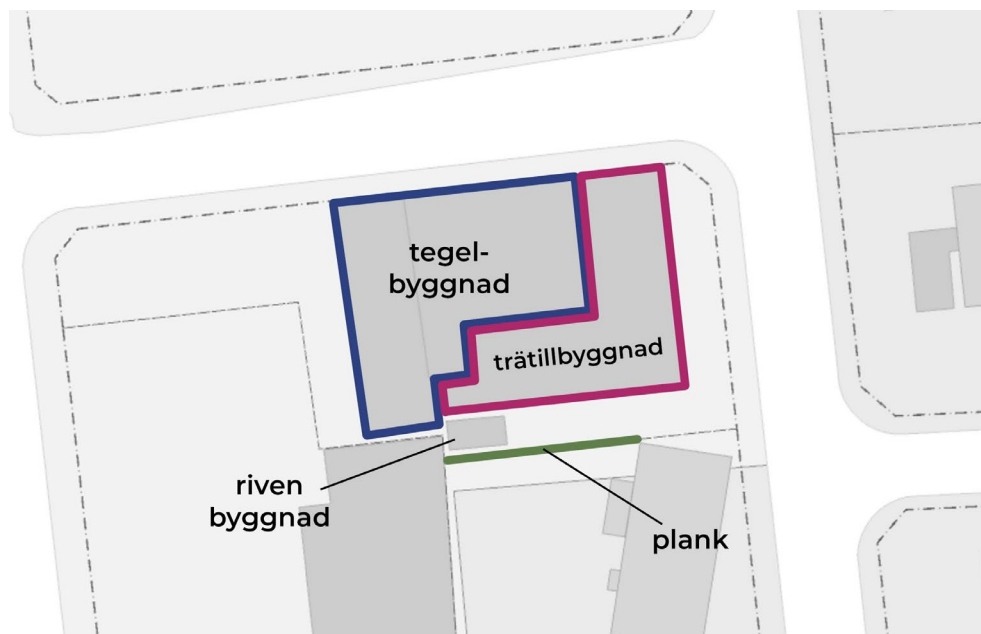


*Figur 3. Illustration.  
Perspektiv från  
Vasagatan över  
planområdet  
och fastigheten Falken 10.*





Figur 4. Illustrationsplan som visar hur exploatören kan utforma planområdet.



Figur 5. Kartutsnitt som visar förutsättningarna inom planområdet och vilken del av byggnaden som är av tegel respektive i trä.

## TRAFIK

Gator kring fastigheten är sedan lång tid tillbaka utbyggda. Planförslaget möjliggör parkering för fastighetens behov direkt från Vasagatan. Gällande parkeringsnorm som antogs av Kommunstyrelsen den 2021-04-06 föreskriver sex platser för tilltänkta bostäder. Byggrätten i planförslaget är på maximalt cirka 1200 kvm bruttoarea, vilket innebär att fastighetsägaren ska ordna 7 bilparkeringsplatser om

den slutliga byggrätten blir 1200 kvm bruttoarea. Planförslaget anvisar sex parkeringsplatser för bil i den östra delen av planområdet och medger ytterligare en plats på gården. Eslövs kommun bedömer att förslaget inte kommer förändra trafikflödet i området.

## NATUR

Fastigheten är idag helt hårdgjord. Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära att utemiljöns asfaltytor delvis bryts upp och används som trädgård. Idag finns det få grönområden och grönstråk i östra Eslöv, men i det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan i östra Eslöv föreslår kommunen flera ytor som kan omvandlas till parker och grönområden. De föreslagna grönområdena och grönstråken kommer att gynna planområdet. I kartan nedan presenterar Eslövs kommun den övergripande strukturen för grönområden och grönstråk inom den fördjupade översiktsplanen och hur det kopplar till viktiga punkter utanför området.



## KULTURMILJÖ

Tegelbyggnaden inom planområdet är identifierad som kulturhistoriskt särskilt värdefull, i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13§. Byggnader som har identifierats som särskilt värdefulla omfattas av ett förvanskingsförbud. I planförslaget har tegelbyggnaden fått en bestämmelse som skyddar byggnadens utformning. För att tegelbyggnaden ska bevaras har byggnaden även fått rivningsförbud.

## **EKOSYSTEMTJÄNSTER**

Fastigheten är idag helt hårdgjord. Planförslaget har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Ett genomförande av planförslaget kan komma innebära en större variation i livsmiljöer och ekosystemtjänster när utemiljöns asfalterade ytor delvis bryts upp och används som trädgård. Ytan i anslutning till den föreslagna parkeringen och gårdsutrymmet bör förses med växtlighet för att gynna den biologiska mångfalden samt skapa en trivsamt boendemiljö. Planförslaget kan även förbättra lokalklimatet och luftkvaliteten. Den biologiska mångfalden kan gynnas av att de hårdgjorda ytorna bryts upp och ersätts med genomsläppligt markmaterial i form av gräs och grus samt varierande växtlighet.

Planförslaget kan likaså komma att förbättra de kulturella ekosystemtjänsterna. Gårdsutrymmet och planområdets centrala placering i Eslöv främjar till sociala interaktioner. Det kulturella arvet säkerställs genom att den gamla byggnaden inom planområdet får en ny användning. Vilket gynnar området i sin helhet men även Eslövs tätort.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Spill- och dricksvatten**

Planområdet är idag anslutet till spill- och dricksvattennät och kommer även fortsättningsvis att vara det.

### **Dagvatten**

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är idag påkopplad till dagvattennätet och kommer även fortsättningsvis att vara det. Fastighetsägaren har skyldighet att omhänderta vatten som faller inom fastigheten. Vid skyfall kommer dagvattensystemet överbelastas och översvämmas för att det inte är dimensionerat för sådana regnmängder. Vattnet kommer då att rinna på markytan och samlas i lågpunkter. Detta syns i figur 12. För att minimera risken för skada är det viktigt att lågpunkterna finns på rätt ställen. Fördröjande åtgärder för dagvattnet är alltid viktigt men extra viktigt då det befintliga dagvattensystemet redan är överbelastat. Området är i hög grad översvämningsdrabbat. För att fördröja vattnet innan det når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen i planförslaget att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus. Dessa markmaterial är genomsläppliga och gör så att ytor kan fördröja skyfallsvatten som faller inom fastigheten. Risken att fastigheten eller omkringliggande fastigheter översvämmas minskar. Eslövs kommun har lagt in en utförandebestämmelse som fastställer att marken inte får hårdgöras.

### **Energiförsörjning**

Planområdet kommer att anslutas till befintligt energiförsörjningsnät.

### **Avfallshantering och renhållning**

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Fastighetsägaren ska anpassa och placera avfallshanteringen inom fastigheten samt

på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare, företrädesvis vid fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar även för att transportvägen mellan avfallskärl och renhållningsfordon är i farbart skick.

## **SÄKERHET OCH HÄLSA**

### **Bullerskyddsåtgärder**

Uteplatser ska placeras inom gårdsutrymmet så att de uppfyller riktvärdet för uteplatser och buller.

### **Markföroreningar**

Eslövs kommun föreslår i planförslaget att den asfalterade ytan öster om den befintliga tegelbyggnaden ska brytas upp för att förbättra dagvattenhanteringen inom området. Framtida markarbeten inom området, är anmälningspliktigt enligt 28 § förordningen (1998:2899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I planförslaget finns ett villkor om att startbesked inte får ges för de nya byggrätterna, öster om tegelbyggnaden, innan markföroreningarna är åtgärdade.

## **SOCIALA ASPEKTER**

### **Sociala utrymmen**

Planförslaget innehåller ett gårdsutrymme som är ämnat för de boende på fastigheten. De gemensamma utrymmena inom planområdet, bland annat gårdsutrymmet, skapar nya mötesplatser för de boende som bidrar till social interaktion. Planområdet ligger centralt i Eslöv med många platser och målpunkter som främjar sociala interaktioner så som torgytor, restauranger, caféer, med mera. Vice versa bidrar planen till att stärka stadslivet i Eslövs centrum genom att servicefunktioner och stadsrum nyttjas av fler människor.

### **Trygghet**

Planförslaget har utvärderats med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030. Planförslaget möjliggör att en före detta industribyggnad omvandlas till bostadshus. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Gårdsutrymmet utformas som en överblickbar zon som genom sin avgränsning, utformning och befolkning stärker trygghetskänslan i området.

### **Barnrättslagen**

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen gäller som utgångspunkt för beslut som kan rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom planområdet skapas möjligheten till ett gårdsutrymme som ger möjlighet till lek och utevistelse. Omgivande kvarter bjuder på en spännande, händelserik och stimulerande omgivning. För de yngsta är dock närområdet relativt fattigt på fri- och grönytor och relativt trafikbelastad. De finns två lekplatser cirka en halv kilometer från planområdet. Den ena ligger vid Axgatan söder om planområdet, den andra ligger i

Stadsparken. Planområdet kan nås via gång- och cykelvägar. I närheten av planområdet och i Eslövs tätort finns tillgång till förskolor och skolor.

### **Tillgänglighet**

Det finns inga större höjdskillnader inom planområdet. Dock har den äldre byggnaden en förhöjd sockel. Den befintliga huskroppen är försedd med hiss men för att nå det första hissplanet krävs någon form av tillgänglighetsåtgärd förslagsvis från gården invid befintligt trapphus. De nya huskropparna kommer att nå direkt från markplan och med en marginell sockelhöjd.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## PLANDATA

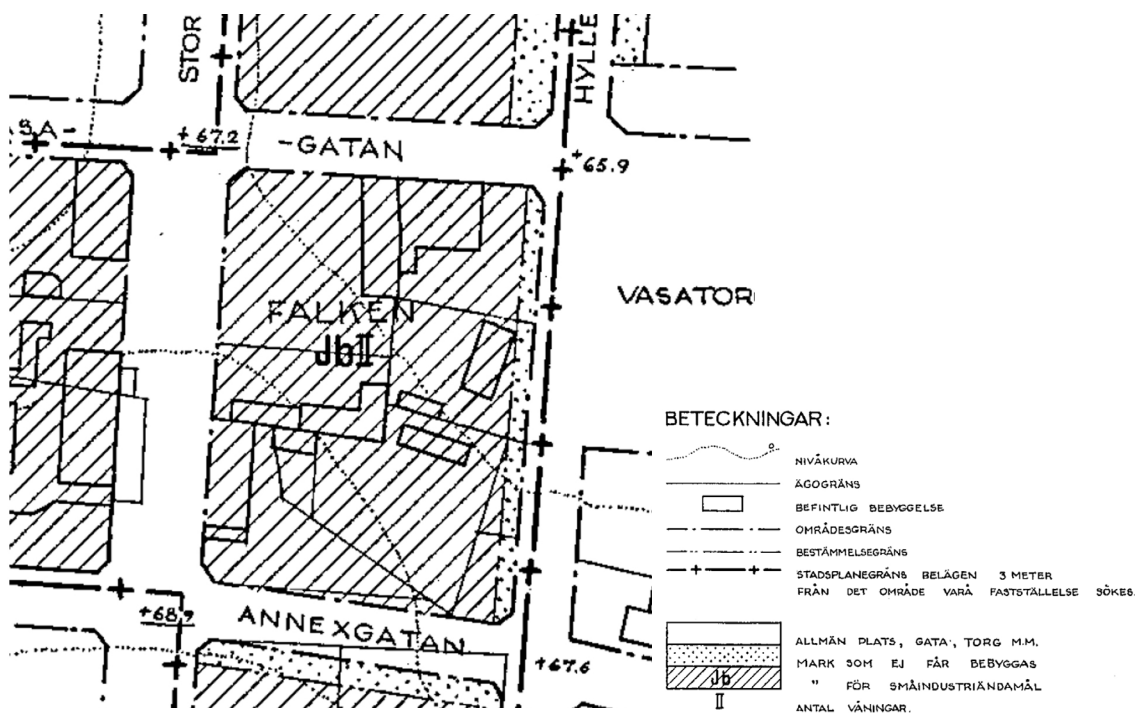
### Areal och Markägförhållanden

Planområdet är cirka 1200 m<sup>2</sup> stort och omfattar fastigheten Falken 10. Fastigheten är privatägd.

### Plansituation och angränsande fastigheter

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och följer angivelserna i *Översiktsplan Eslöv 2035*. I gällande detaljplan, kv.362 Trasten m.fl. – Förslag till stadsplaneändring antagen 26 oktober 1945, är fastigheten utpekad för småindustri i två våningar.

Om förslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare stadsplan (aktnummer 12-ESL-304) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 6. Utsnitt över planområdet från gällande detaljplan, kv.362 Trasten m.fl. – Förslag till stadsplaneändring antagen 26 oktober 1945.

## BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Fastigheten ligger i östra Eslövs i korsningen Skomakaregatan och Vasagatan. Den första byggnaden som upprättades på fastigheten är från slutet av 1800-talet men under åren har tillbyggnader tillkommit på fastigheten som även speglar olika tidsepokar. Den dominerande byggnadsvolymen på fastigheten har tre våningsplan med vind och källare. Byggnaden fungerade tidigare som skofabrik, idag används



delar av byggnaden för detaljhandel och i den västra samt nordvästra delen av byggnaden finns sedan länge tre bostäder.

Väster om fastigheten domineras bebyggelsen av friliggande villor och i öster en asfaltsplan, som delvis används som parkering samt verksamhetsbyggnader.



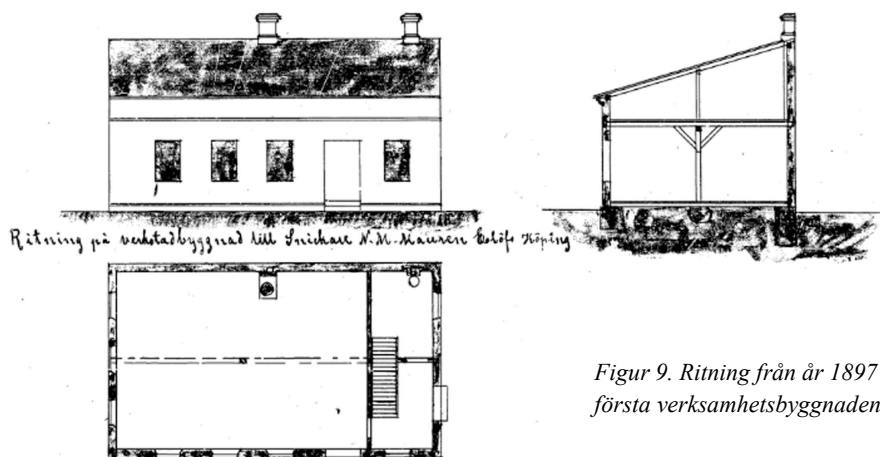
*Figur 7. Vy över planområdet och fastigheten Falken 10 från korsningen Vasagatan och Skomakaregatan.*



*Figur 8. Vy över den västra delen av planområdet från angränsande parkering.*

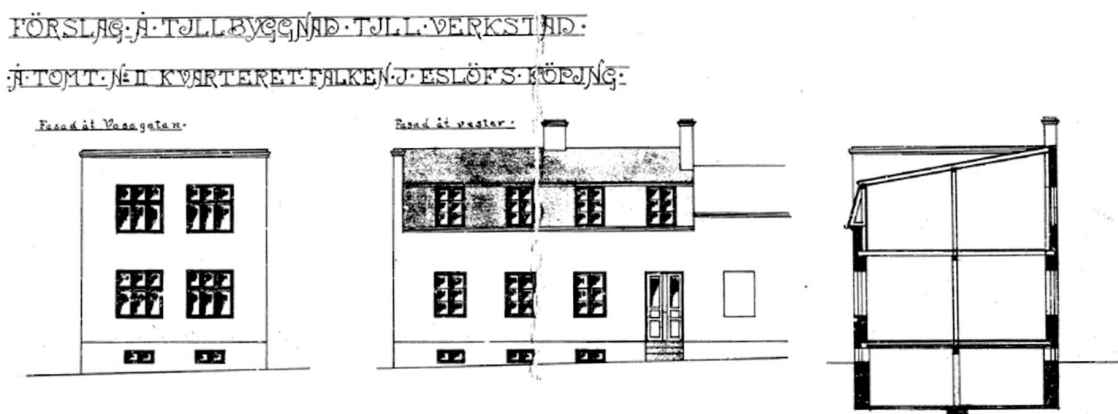
## Historik

Den tidigast daterade ritningen i Eslövs kommuns arkiv, av verkstadsbyggnaden är från år 1897 och uppfördes som skofabrik åt Kristian David Santesson. Produktionen gick bra och Eslövs blev känd i hela Sverige för sin skotillverkning. Till och med den dåvarande kungen Gustaf V var en av kunderna som gärna bar skor från Eslövs skofabrik. 1916 höjdes vinden och blev en våning. Byggnaden finns kvar än idag och är den äldsta delen på fastigheten.



Figur 9. Ritning från år 1897 över den första verksamhetsbyggnaden.

De Santessons skor var välkända för sin goda kvalitet och produktionen krävde att verksamheten expanderade. År 1909 gjordes en första tillbyggnaden norr om den ursprungliga. Tillbyggnaden upprättades i två våningar med källare, den översta i form av en mansardvåning.



Figur 10. Ritning från år 1909 som visar den första tillbyggnaden.

I början av 1920-talet byggdes ytterligare en tillbyggnad på fastigheten, den här gången i tre våningar med källare och inredd vind. Tillbyggnaden var och är fortfarande den största volymen på fastigheten. I samband med den nya tillbyggnaden byggdes den karaktäristiska skorsten, först i murat tegel men är idag putsad. Det tredje våningsplanet är något indragen vilket också bidrar till det



särpräglade uttrycket. Ursprungligen var de flesta fönster småspröjsade och några av korsposttyp, men de har under 1950-talet och framåt succesivt bytts ut till tvålufts- eller korspostfönster utan spröjs.



*Figur 11. Ritning från år 1920-talet.*

1961, 1969 och 1974 tillkom ytterligare tre tillbyggnader i en våning på fastigheten. Först i öster, sedan i sydöst och slutligen i sydväst. De högresta tegeltillbyggnaderna har därmed, i söder och öster, omslutits av en misspydande lågdel. Dessa skiljer sig en väsentligt i förhållande till det övriga byggnadsdelarna på fastigheten, då de är enkelt utformade lagerlokaler i träpanel med flacka tak.



*Figur 12. Ritning över tillbyggnaden i träpanel som tillkom under 1960-talet*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan Eslöv 2035

I Översiktsplan Eslöv 2035 ingår planområdet i det som har pekats ut som stadsomvandlingsområde med 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, grönstruktur, riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer.

### Bostadsförsörjningsprogram

I Eslövs kommuns *Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen. Planförslaget strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen 1. *Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år och 3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv.*

### Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade under sitt sammanträde 27 februari 2018, § 28 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan Falken 10.

### Samråd

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade den 23 februari 2021, § 24 att skicka planförslaget på samråd. Samrådstiden varade mellan den 11 mars 2021 till den 11 maj 2021.

### Granskning

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade den 7 december 2021, § 164 att skicka planförslaget på granskning. Samrådstiden varade mellan den 16 december 2021 till den 7 februari 2022.

### Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset står 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.”*

Eslövs kommun bedömer att planförslaget är i enlighet med riksintresse, då planförslaget syftar till ett bevarande av byggnaden.

### **Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv**

Ett arbete med en fördjupning av översiktsplan för Eslöv öster om järnvägen pågår i syfte att få till stånd en mer blandad bebyggelse. Planförslaget för Falken 10 ingår i en del kallad ”Järnvägsstaden”.

*I Järnvägsstaden finns både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen är kompletterad med nya flerbostadshus och kontorslokaler. Det är ett tätt och blandat område där byggnader med tydlig Eslövskaraktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät och hög bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.*

Planförslaget för Falken 10 är i hög grad förenligt med dessa intentioner.

## KULTURMILJÖ

### Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Bebyggelsen ingår i Eslövs kulturmiljökarta och inventerades av bebyggelseantikvarier hösten 2018. Bebyggelseantikvarier identifierade tegelbyggnaden på fastigheten som kulturhistoriskt särskilt värdefulla, i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13§. I Eslövs kulturmiljökarta står följande:

#### **Beskrivning/karaktärisering**

*Uppfördes som skofabrik åt K D Santesson år 1923. Ursprunglig bebyggelse i två och tre våningar med mansardvåning/indragen översta våning. Rött fasadtegel i blockförband och rött enkupigt tegel. Utanpåliggande karaktärsskapande skorsten murad i tegel, men nu inputsad. Fönster har ursprungligen varit småspröjsade men är huvudsakligen bytta på 1950-talet till tvålufts- eller korspostfönster utan spröjs. Huvudentrén i tillbyggnad åt sydväst från andra halvan av 1900-talet med ett tidstypiskt och välbevarat utförande. Enklare förrådsbyggnad med flackt pulpettak åt öster.*

#### **Värdering**

*Byggnadskroppen med tre våningar samt tvåvåningsbyggnader åt väster. Bebyggelsen på fastigheten berättar om Eslövs industrihistoria och särskilt om skofabriken verksamhet. Mycket av den äldre industrimiljön är riven vilket gör det viktigt att bevara kvarvarande strukturer.*

#### **Värdebärande element/beakta särskilt**

*Byggnadens volym. Sockel, tegelfasader och gesimser. Muröppningar och fönstersättning. Takutformning, skorstenen, planlösning, trapphus. Entréparti med karosseripanel och dörr i nisch.*

Genom att ändra användningen för kulturhistoriska byggnader och därigenom säkerställer att byggnader inte förfaller, verkar kommunen för en hållbar stadsutveckling.

## SERVICE

Projektet möjliggör bostäder i centrala Eslöv, med korta avstånd till viktiga målpunkter och goda pendlingsmöjligheter. Närmsta dagligvaruhandel ligger bara ett stenkast från planområdet. I närheten av planområdet finns flera grundskolor och förskolor, samt den nya gymnasieskolan Carl Engström. Nya bostäder stimulerar centrum ytterligare och ger ett ökat underlag för fler servicefunktioner.

## TRAFIK

### Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter som skola, vård, handel, torg, järnvägsstation med mera. Planområdet angränsar till Kvarngatan som är en viktig vägsträckning i östra Eslöv. I norra delen av Kvarngatan, korsar Östergatan som sträcker sig från västra Eslöv till

Flygstaden i öster. Längs med Kvarngatan, från Östergatan finns separerade gång- och cykelvägar på ömse sidor om körbanan fram till och med Vasagatan. På

Kvarngatan, mellan Vasagatan och Trehäradsvägen, finns trottoarer/gångbanor på vardera sidan av körbanan samt målade cykelfält för cyklister. På Östergatan finns trottoarer för gående medan cykling sker delvis i blandtrafik.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har ett mycket fördelaktigt läge för kollektivtrafik och planområdet ligger cirka 200 meter från Eslövs järnvägsstation med goda pendlingsmöjligheter med både buss och tåg. Från Eslövs järnvägsstation passerar tåg till hela landet samt busshållplatser för både lokal- och regionbusstrafik.

### **Biltrafik**

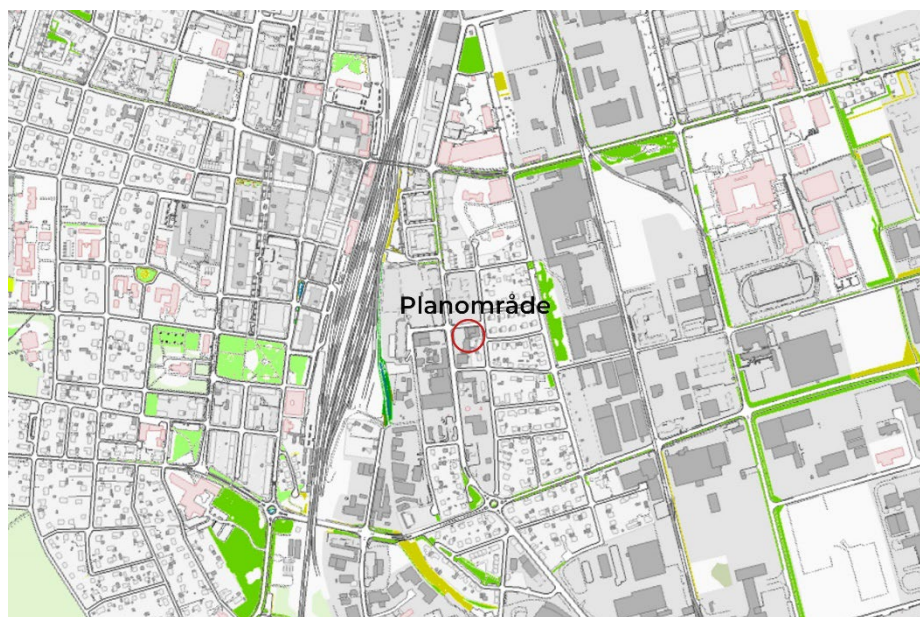
Enligt en trafikrapport från september 2020 som utfördes av Trafikia på uppdrag av Eslövs kommun, passerar cirka 4072 fordon på Kvarngatan per dygn. Merparten av bilarna är personbilar och medelhastigheten är 36 km/h. Planområdet nås med biltrafik från Vasagatan eller Skomakaregatan, som är mycket lite trafikerad. Vasagatan trafikeras av kunder till Överskottsbolaget. Eslövs kommun äger samtliga vägar som omgärdar planområdet.

### **Parkering**

Idag sker parkering inom fastigheten, dock saknas definierade parkeringsplatser.

## **NATUR**

Fastigheten är i dagsläget helt hårdgjord och alla obebyggda ytor är asfalterade. Närmsta grönområde är Stadsparken, som ligger cirka en halv kilometer från planområdet.



*Figur 13. Utsnitt från Parkkartan som visar grönytor och marker i närheten av planområdet.*

### **Markradon och geotekniska förhållanden**

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

I den miljötekniska undersökningen som genomfördes av GOIN AB och SWECO, noterades under provtagningen att bärlagret under asfalten består av grus och sten samt lerig morän. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet nästan uteslutande av moränlera eller lerig morän. Morän är i regel bra byggbarmark, dock finns det risk för tjäle.

### **SOLFÖRHÅLLANDEN**

Tillgång på dagsljus är viktigt för människors hälsa och välmående. Krav på ljus i byggnader ställs i BBR. Kravet är kopplat till de grundläggande tekniska egenskapskraven i plan- och bygglagen, PBL, som anger att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt säkerhet vid användning. Kravet på dagsljus gäller rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila omfattas. Hygienutrymmen, garage och förrådsutrymmen är exempel på utrymmen där man inte vistas mer än tillfälligt, och dagsljuskraven gäller alltså inte för sådana utrymmen. Samtliga lägenheter inom fastigheten ska ha god tillgång på dagsljus.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **Dag-, spill- och dricksvatten**

VA-nätet i kvarteret är sedan länge utbyggt. Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten.

#### **Brandposter**

Närmsta brandpost är idag placerad i planområdets västra hörn, i korsningen Vasagatan och Kvarngatan.

### **SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **Tillgång till rekreativ miljö**

Planförslaget ligger cirka en halv kilometer från Stadsparken och en kilometer från Skytteskogen/Trollsjöområdet.

#### **Barnrättslagen**

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen gäller som utgångspunkt för beslut som kan rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget kan komma att beröra barn som i framtiden bor inom planområdet. Idag saknar planområdet någon utemiljö där barn kan vistas säkert.

#### **Tillgänglighet**

I dagsläget saknar planområdet tillgänglighetanpassade lösningar så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan komma in i byggnaderna på fastigheten. I den

största byggnaden på fastigheten finns en hiss men för att nå hissen som ligger en trappa upp finns ingen tillgänglighetsanpassade lösning.

# KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en äldre industribyggnad, med kulturhistoriskt värde, men uttjänt industri sedan många år, får en ny användning som bostäder. På detta sätt kan den fortleva och med sin struktur fortsatt utgöra ett tillskott i den stadsomvandlingen som sker i Eslöv öster om järnvägen. Staden berikas, komplexitet, dynamik, täthet och närhet ökar.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Eslövs kommun 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.

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning med justerade planrätter. Den förändrade markanvändningen kommer bidra till att säkerställa en värdefull kulturmiljö. Ändringen kommer även bidra till att redan ianspråktagen mark nyttjas mer effektivt.

En undersökning angående behovet av en miljöpåverkan är gjord i samband med samrådsförslaget för den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. I undersökningen framkom att ett genomförande av planförslaget inte kommer att riskera en betydande (negativ) miljöpåverkan.

### Påverkan på riksintresse

I uttrycket och motiveringen för riksintresset för kulturmiljövård [M:182] lyfts värdet av anläggningar och industrier som visar stationssamhällets utveckling, samt de byggnader som visar den lokala byggtraditionen i företrädesvis rött och gult tegel. Planförslaget avser att tillvara den kulturhistoriskt särskilt värdefulla bebyggelsen på fastigheten som upprättades i början av 1900-talet. Byggnaden som tidigare fungerade som skofabrik, var en av flera viktiga industrier i Eslöv som bidrog till att utveckla orten från litet stationssamhälle till stad. Genom att ge byggnaderna och fastigheten en ny användning som är mer lämpad för området idag, säkerställs att byggnaderna inte förfaller. Dessutom säkerställs även en del av Eslövs historia för framtida generationer.

## MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

### Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttagas. Enligt Årsrapport för Eslövs kommun 2018 - *Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne*, är luftföroreningarna i Eslöv koncentrerade främst längs med järnvägen och större vägar. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m<sup>3</sup> i Eslövs tätort och 5–8 µg/m<sup>3</sup> på landsbygden.

Enligt Parkeringsnormen för Eslövs kommun 2020, antagen av Kommunstyrelsen



den 2021-04-06, ska fastighetsägare tillhandahålla minst sex parkeringsplatser per 1000 bruttoarea. Planförslaget innebär en minimal ökning i trafikmängden. Eslövs kommun bedömer att den ökade trafikmängden blir mellan 24 till 28 fordonsrörelser per dygn. Eslövs kommun bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

### Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planförslaget ligger inom det grundvattenområdet som har identifierats inneha god kemisk och kvantitativ status. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Bråån: Kävlingeån-Damm i Rolfsberga. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status. Eslövs kommun bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

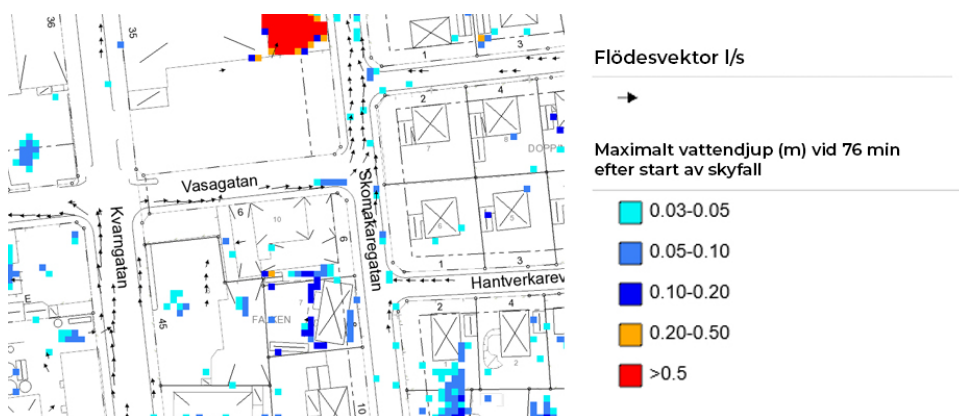
### DAGVATTEN

Idag är hela fastigheten hårdgjord vilket har negativa effekter på dagvattenhanteringen och dagvattensystemet. För att minimera att dagvattensystemet översvämmas vid extrema skyfall bör vattnet absorberas eller fördröjas i genomsläppliga ytor. Eslövs kommun föreslår att asfalten på gårdsutrymmet mellan den befintliga tegelbyggnaden och de nya byggrätterna, bryts upp och utformas med dränerande markmaterial, exempelvis grus och gräs för att främja dagvattenhanteringen inom fastigheten. Det är enligt lag inte heller tillåtet att avleda dagvatten till grannfastigheter, därför är det viktigt att vattnet omhändertas inom fastigheten.

### ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt Eslövs skyfallskartering från 2018 över Eslövs tätort, drabbas inte planområdet av översvämningsrisk vid extrema skyfall. Enligt flödespilarna rinner markvatten längsmed Vasagatan och vidare till norra delen av Skomakaregatan.

Lutningen på gårdsutrymmet måste utformas så att inte skyfallsvatten rinner in i gårdslängorna eller ut på omkringliggande fastigheter.



Figur 14. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering.

## NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

### Ny vegetation

I planförslaget föreslås att delar av den asfalterade marken bryts upp och ersätts med genomsläppliga markmaterial så som grus och gräs. Vegetation bör planteras inom planområdet, vilket kommer förbättra den biologiska mångfalden inom området, men även för hela närområdet i stort. För att gynna den biologiska mångfalden ytterligare bör olika arter av träd, buskar och perenner planteras inom planområdet.

## MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

## MARKFÖRORENINGAR

Eslövs kommun, har begärt en miljöteknisk undersökning av marken inför planarbetet. Tre undersökningar har gjorts *Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv*, utförd 2020-01-13 av GOIN AB, *Översiktlig riskbedömning med avseende på förorenad mark inom kvarteret Falken 10, Eslöv*, utförd 2020-05-11 av SWECO och *Kompletterande miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv*, utförd 2021-11-13 av GOIN AB.

Sammanfattande slutsatser från rapporten *Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv*, av GOIN AB:

*”Eventuella föroreningen som påträffas i undersökningen kommer inte vara avgränsad och vid en exploatering av fastigheten, exempelvis ombyggnation, schaktning för VA, el eller teleledningar så finns ett behov att utföra kompletterande analyser för att kunna hantera jordmassor på ett korrekt sätt. Påträffade förhöjda PAH-M och H samt förhöjda Zink och Bly halter i jordprover ligger under asfaltyta som ej kommer beröras av ombyggnaden till bostäder. I övrigt i byggnaden påträffades ej några förhöjda gränsvärden. I nya provplatser enligt den senaste analysen finns enbart överskridande för KM av tungmetaller i provplats 5 och då med ett lägre värde än tidigare undersökt provplats 4. Påträffas föroreningar i samband med ombyggnaden av fastigheten så kommer dessa tas omhand alternativt förses med migrationsspärr eller luftade konstruktioner beroende på hur föroreningen vilken typ av förorening samt är placerad och hur denna har trängt in i väggmaterial (tegel) respektive golvkonstruktion (betong). Slutgiltig bedömning angående eventuella avhjälpande åtgärder eller kompletterande utredningar tar tillsynsmyndigheten i detta fall Miljöförvaltningen i Eslöv.”*

Eslövs kommun, har begärt kompletterande underlag, i form av en riskbedömning avseende den förorenade marken. Sweco Environment (SWECO) har på uppdrag av Sesla Fastigheter, utfört en översiktlig riskbedömning avseende förorenad mark inom del av Falken 10. Resultaten redovisas i *Översiktlig riskbedömning med avseende på förorenad mark inom kvarteret Falken 10, Eslöv* SWECO 2020-05-11.

Sammanfattande slutsatser från rapporten:

*”Planerad markanvändning för Falken 10 är flerbostadshus med asfalterade omgivande ytor. Uppmätta halter av PAH H, bly och zink i jord inom asfalterad yta söder om byggnad på Falken 10 bedöms inte utgöra några oacceptabla risker för människa, miljö eller naturresurser vid den planerade markanvändningen. Inget åtgärdsbehov bedöms därför föreligga vid den planerade markanvändningen. Den förorenade jorden ligger under en asfalterad yta, det innebär att exponering genom hudkontakt, inandning av damm eller intag av jord framförallt är möjlig i samband med markarbeten. Antalet exponeringstillfällen är därför mycket begränsade vilket medför en minskad exponeringsfrekvens och utgör en extra skyddsfaktor för de människor som kommer att bo och vistas inom området. Framtida markarbeten inom området, till exempel om man i framtiden vill omvandla ytorna kring huset till grönytor, är anmälningspliktig verksamhet enligt 28§ paragrafen 10 kapitlet i miljöbalken. Ny riskbedömning och åtgärdsutredning får göras i det fallet. Observera att ingen egen inventering gjorts för riskbedömningen samt att bedömningen omfattar den förorenade marken söder om byggnaden på Falken 10.”*

Den förorenade jorden ligger under en asfalterad yta, det innebär att exponering genom hudkontakt, inandning av damm eller intag av jord framförallt är möjlig i samband med markarbeten. Antalet exponeringstillfällen är därför mycket begränsade vilket medför en minskad exponeringsfrekvens och utgör en extra skyddsfaktor för de människor som kommer att bo och vistas inom området.

Eslövs kommun föreslår i planförslaget att den asfalterade ytan öster om den befintliga tegelbyggnaden ska brytas upp för att förbättra dagvattenhanteringen inom området. Efter samrådet har exploatören på uppmaning av Eslövs kommun gjort en tredje mark- och byggnadsundersökning för att undersöka om det finns markföroreningar i den östra delen, där marken är tänkt att brytas upp. Det fullständiga resultatet redovisas i rapporten *Kompletterande miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv*. Utförd 2021-11-13 av GOIN AB.

Under samrådet framkom i Länsstyrelsen yttrande att det även föreligger en risk för PCB i byggnader som är renoverade mellan år 1953-1973. Även detta undersöktes i den tredje mark- och byggnadsundersökning. Markmiljökonsulten hittade varken PCB eller asbest på fastigheten.

I den miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning står det följande under rubrikerna *Resultat* och *Slutsatser och rekommendationer*:

Resultat:

*I Bilaga 1. Återfinns analysrapport från Eurofins.*

*Inga halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM för känslig markanvändning (KM) har påvisats i markprov öster om byggnaden i nuvarande parkeringsyta vid Skomakaregatan.*

*I illustrationsbilagan är provtagningsplats nummer 8 den östra provtagningen.*

*I Bilaga 2. Återfinns analysrapport från Als Scandinavia. Gällande PCB respektive asbest i fönsterkitt. Uttaget prov är taget från fönster mot norr på bottenvåningen, Alla fönstren i huset är från samma tidpunkt.*

*Fönsterkittet innehåller ej någon asbest och analyssvaret för PCB totalhalt är mindre än 15,0 mg/kg (gränsvärde är 50 mg/kg för klassning av farligt avfall).*

Slutsatser och rekommendationer:

*Några föroreningar har inte konstaterats från den senaste provtagning i mark och i fönsterkitt.*

*Slutgiltig bedömning angående eventuella avhjälpande åtgärder eller kompletterande utredningar tar tillsynsmyndigheten i detta fall Miljöförvaltningen i Eslöv.*

Inga markföroreningar påträffades i den åttonde provgruppen, dock har markmiljökonsulten sedan tidigare hittat markföroreningar i några av de sydöstra provgrupperna (provgrop tre, fyra och fem).



Figur 15. Kartsnitt som visar provgrupperna inom planområdet.

Efter granskningen genomfördes en fjärde utredning gällande förekomsten av PCB på fastigheten Falken 10. I utredningen undersöktes fönsterkittet och marken rund byggnaden. Under avsnittet slutsatser och resultat i rapporten *Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun*, utförd 2022-08-17 av GOIN AB, står följande:

*Några föroreningar har inte konstaterats från den senaste provtagning i mark och i fönsterkitt. Slutgiltig bedömning angående eventuella avhjälpande åtgärder eller kompletterande utredningar tar tillsynsmyndigheten i detta fall Miljöförvaltningen i Eslöv.*

Eslövs kommun bedömer utifrån samtliga utredningar att exploatören kommer behöva åtgärda markföroreningarna i området för de sydöstra provgrupperna. Eslövs kommun reglerar detta genom att villkor om att startbesked inte får ges för de nya byggrätterna, öster om tegelbyggnaden, innan markföroreningarna är åtgärdade.

Varken i den tredje eller fjärde miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning påträffades PCB. Utifrån genomförda utredningar gör Eslövs kommun bedömningen att risken för PCB är liten på fastigheten Falken 10.

Framtida markarbeten inom området är anmälningspliktigt enligt 28 § förordningen (1998:2899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Exploatören ska informera miljöavdelningen på Eslövs kommun, när markarbeten ska genomföras inom planområdet. Skulle ytterligare markföroreningar i samband med markarbeten upptäckas, ska detta anmälas till miljöavdelningen på Eslövs kommun.

## **HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER**

Eslövs kommun bedömer att planområdet inte har några negativa konsekvenser på hushållningen med naturresurser, eftersom planförslaget inte tar någon jordbruksmark i anspråk. Planförslaget är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv och som möjliggör bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen. Dessutom säkerställer planförslaget att outnyttjade byggnader får en ny användning som är mer anpassade efter dagens behov.

## **STADSBILD/LANDSKAPSBILD**

Planförslaget innebär inte några större förändringar i stadsbilden, det omkringliggande gatunätet kommer att vara oförändrat och tegelbyggnaden på fastigheten kommer att vara kvar. Från Kvarngatan kommer stadsbilden vara förhållandevis oförändrad, med undantag från att mer grönska kommer att integreras i området. Den största förändringen kommer att ses från Skomakaregatan och Vasagatan. De nya byggrätterna är placerade i fastighetsgränsen längs med Skomakaregatan, vilket kommer skapa en gathuskaraktär samt bidra till att gatan upplevs mer intim. De nya byggrätterna kommer även att knyta an till den angränsande villabebyggelsen tvärsöver Skomakaregatan. De nya byggrätterna tillsammans med den befintliga tegelbyggnaden från början av 1900-talet samt glimtar av gårdsutrymmet kommer skapa en dynamisk stadsmiljö i området. Vilket är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

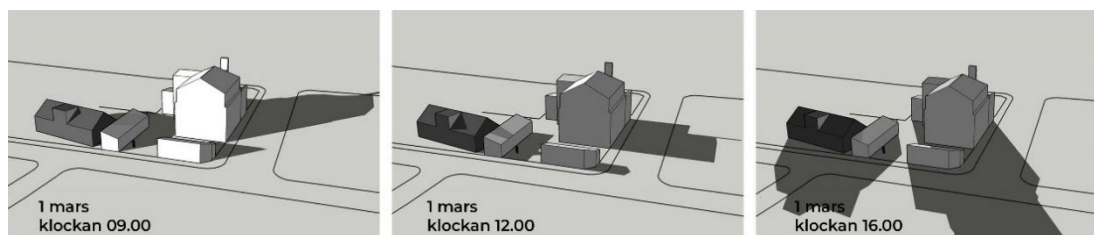
## **ARKEOLOGI**

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av planområdet. Om fornlämningar finnes i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploatören ska kontakta länsstyrelsen.

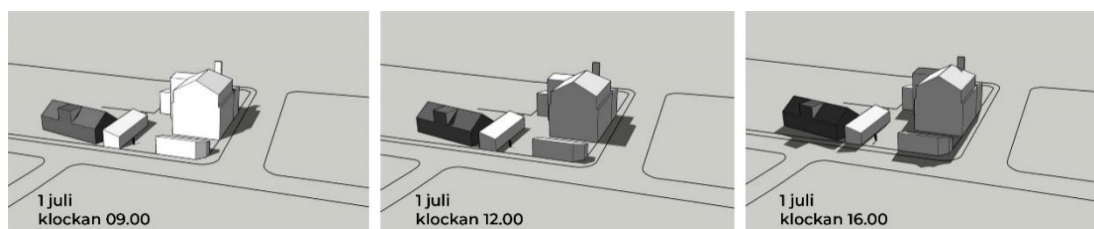
## **SOLFÖRHÅLLANDEN**

Eslövs kommun bedömer att solförhållandena kommer förbättras med ett genomförande av planförslaget. De nya byggrätterna, som möjliggör två nya huslängor kommer ha en förhållandevis låg byggnadshöjd. Genom att hålla nere byggnadshöjden kan mer solljus nå gårdsutrymmet, samt risken att skugga omkringliggande fastigheter. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av utemiljöer.

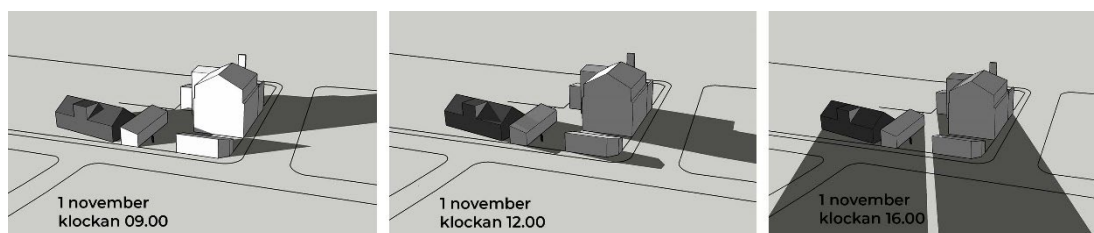
Eslövs kommun har genomfört en enkel skuggstudie, för att se hur solförhållandena och skuggningen skiftar under ett dygn samt under året.



Figur 16. Skuggförhållanden kl 09.00, 12.00 och 16.00 1 mars.



Figur 17. Skuggförhållanden kl 09.00, 12.00 och 16.00 1 juli.



Figur 18. Skuggförhållanden kl 09.00, 12.00 och 16.00 1 november.

## TRAFIK

Ett genomförande av planförslaget hade inneburit att planområdet hade innefattat sex parkeringsplatser. Om varje bilägare kör 4 rutter per dygn, hade det genererat en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) med cirka 24 fordonsrörelser per dygn. Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer skapa en minimal trafikökning i området. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas mellan planområdet och Kvarngatan.

### Parkering

Parkeringen kommer att ske på kvartersmark, inom området med egenskapsbestämmelse parkering inom planområdet. Planförslaget ska följa Eslövs kommuns parkeringsnorm, som antogs av Kommunstyrelsen den 2021-04-06. Planområdet ingår i den centrala zonindelningen i den gällande parkeringsnormen, vilket innebär att minst sex parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea ska ordnas. Byggrätten i planförslaget är på cirka 1200 kvm bruttoarea, vilket innebär att fastighetsägaren ska ordna 7 bilparkeringsplatser, om den slutliga byggrätten blir 1200 kvm bruttoarea. Planförslaget redovisar sex parkeringsplatser för bil i den

östra delen av planområdet och medger ytterligare en plats på gården. Kommunens parkeringsnorm ger möjlighet för att ordna ett mindre antal parkeringsplatser om exploatören ordnar med mobilitetsåtgärder som minskar behovet av parkeringar. Exempel på sådana åtgärder är tillköp av parkeringsplatser, bilpool för hyresgäster, lastcykelpool, anordna cykelparkeringar som är lättillgängliga, låsbara och väderskyddade eller andra mobilitetsåtgärder som påverkar parkeringsbehovet.

I Eslövs kommuns parkeringsnorm redovisas även hur många cykelparkeringar som ska ordnas. Minst 20 stycken cykelparkeringar och två cykelparkeringar för last- och lådcykel ska finnas per 1000 kvm bruttoarea. 12 cykelplatser motsvarar ytmässigt ungefär en parkeringsplats för bil. Utvecklingen inom cykling har varit stor de senaste åren, framför allt andelen elcyklar och större last- och lådcyklar har växt kraftigt. I planområdet ska det finnas minst 22 stycken cykelparkeringar.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

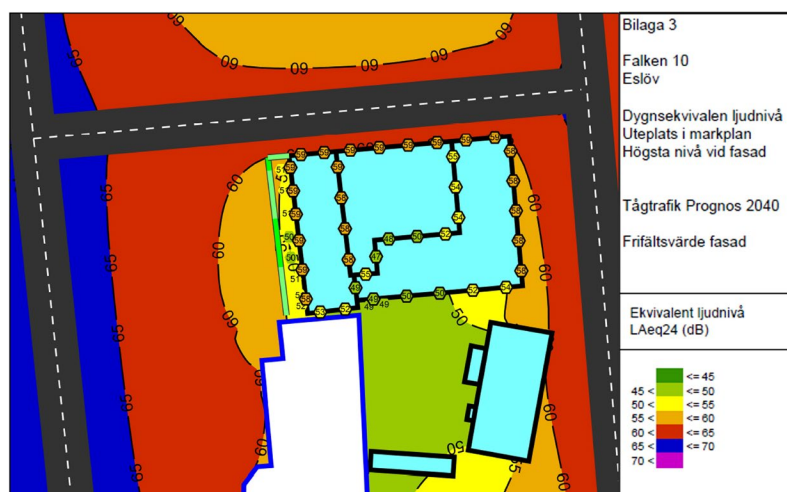
### **Buller**

En trafikbullerutredning är genomförd för fastighet Falken 10 av Efterklang a part of AFRY den 2020-12-03. Bullerutredningen inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande trafik från vägarna Kvarngatan, Skomakaregatan och Vasagatan. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § får inte trafikbuller vid bostadsbyggnader större än 35 kvm överstiga riktvärdet 60 decibel A (dBA) ekvivalent ljudnivå. Nedan listas gällande riktvärden för trafikbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader:

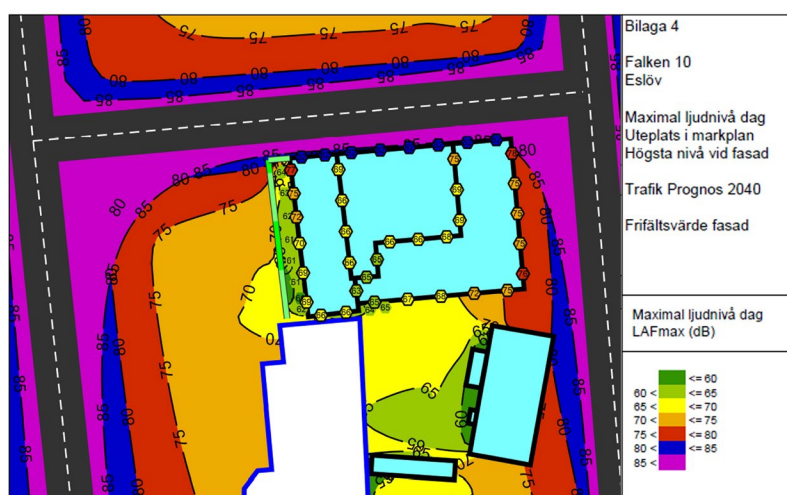
- 30 dBA inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikbullerutredningen visar att bullerriktvärdet för dygnsekvivalent trafikbullernivå 60 dBA klaras vid samtliga fasader på Falken 10. Bullerriktvärdet för uteplats dygnsekvivalent trafikbullernivå 50 dBA respektive maximal ljudnivå dagtid 70 dBA klaras vid några platser i anslutning till bostäderna vilka är tänkta som gemensamma uteplatser. Uteplatser får inte placeras väster om den befintliga byggnaden inom fastigheten Falken 10.





Figur 19. Den dygnsekvivalenta ljudnivån på fastigheten Falken 10.



Figur 20. Den maximala ljudnivån för fastigheten Falken 10.

## Risk

I fastighetens närhet förekommer bebyggelse av många olika slag, handel, bostäder, trafik, industri, verkstäder, skolor, parkeringar, etcetera. En utpräglad, sedan länge etablerad, innerstadsmiljö av blandstads-karaktär. Fastigheten är bebyggd och innehåller några bostäder men i övrigt obebyggd. Tvärs över Vasagatan i norr ligger detaljhandel med tillhörande parkering. Längs Skomakargatan i öster ligger bostäder, likaså på angränsande tomter i söder. I sydväst ligger en bilverkstad specialiserad på veteranbilar.

Väster om Kvarngatan ligger centrumverksamheter och handel. Söder om centrumverksamheten, ligger Kavlis verksamhet på detaljplan för "småindustri av icke störande karaktär". Den sistnämnda är föremål för en tillståndsprocess för ett förnyat tillstånd för verksamheten. Frågor om bland annat buller och ammoniak har identifierats i tillståndsprocessen. Dessa bedöms dock med hänsyn till det centrala läget, befintliga bostäder och planrätter i och kring planområdet, inte utgöra någon risk för nu aktuellt planområde. Eslövs kommun förutsätter att tillståndsprocessen tar hänsyn till att verksamheten ska vara en "småindustri av icke störande karaktär".



### **God bebyggd miljö**

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012.

Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

*Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringsringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringsringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara samt utveckla kulturvärden. Planförslaget säkerställer viktiga kulturvärden och grönytor. Eslövs kommun bedömer att planförslaget tar fasta på majoriteten av preciseringsringar och att förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

### **Barnrättslagen**

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020.

Barnrättslagen gäller som utgångspunkt för beslut som kan rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

I framtiden kan barn komma att bo inom planområdet. Det är därför viktigt att området är anpassat i möjligaste mån för barn och att området är säkert för barn att vistas inom. Planområdet omgärdas i dagsläget av två väldigt trafikerade vägar, Kvarngatan och Vasagatan. Det finns inga barriärer eller säkerhetsavstånd som skyddar barn mellan hemmet och det trafikerade vägarna. Området har inte heller något skyddat gårdsutrymme, där barn kan vistas säkert. Gårdsutrymmet som planförslaget föreslår är därför en förutsättning för att barn ska kunna vistas och leka säkert inom fastigheten. Det finns goda gång- och cykelförbindelser till och från planområdet, dock är få trafikseparerade från bilvägarna.

Eslövs kommun att en barnkonsekvensanalys inte behövs genomföras i ärendet. Ett utförande av planförslaget kommer att förbättra barnens livsmiljö. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får 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).

### Detaljplanearbete

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av exploatören. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet.

### Avtal

Planavtal har upprättats mellan Eslövs kommun och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### Planeekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherren bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörd fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar.

### Servitut

Ett servitutsavtal avses att upprättas mellan fastighetsägarna Falken 7 och Falken 10. Syftet med avtalet är att säkra så båda fastighetsägarna har tillträde till sina respektive bostäder vid exempelvis underhåll.

### Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av detaljplanen kräver ingen fastighetsbildning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand  
Avdelningschef  
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg  
Planchef  
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson  
Planarkitekt  
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander  
Medverkande planarkitekt  
Tillväxtavdelningen