



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet

## Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

### Detaljplan för Färgaren 8 och Färgaren 19 i Eslöv kommun

Upprättad: 2020-09-08

#### HANDLINGAR

- ☒ Plan- och genomförandebeskrivning
- ☒ Plankarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta

#### Bilagor

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

## PLANBESKRIVNING.....s.6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....s.26

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

|                |      |
|----------------|------|
| 5.2 Avtal..... | s.26 |
|----------------|------|

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 5.3 Genomförandetid..... | s.26 |
|--------------------------|------|

|                  |      |
|------------------|------|
| 5.4 Tidplan..... | s.26 |
|------------------|------|

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 5.5 Ekonomiska frågor..... | s.26 |
|----------------------------|------|

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 5.6 Tekniska frågor..... | s.27 |
|--------------------------|------|

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 5.7 Fastighetsrättsliga frågor..... | s.27 |
|-------------------------------------|------|

|                  |      |
|------------------|------|
| Medverkande..... | s.27 |
|------------------|------|



## DETALJPLAN FÖR FÄRGAREN 8 OCH 19

### BAKGRUND

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

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

### Revidering av detaljplanen

Följande plan-bestämmelser har blivit reviderade jämfört med samrådshandling daterad 2020-05-12:

### Plankartan

- Planbestämmelse om byggnadshöjd är justerad i samråd med Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen.
- Planbestämmelse totalhöjd är ändrad till nockhöjd.
- Ny planbestämmelse införs på plankartan: *b<sub>2</sub> -ventilation ska vändas bort från riskområde*
- Planbestämmelse om startbesked under *Administrativa bestämmelser* är korrigerade till - *Markföreningar ska vara avhjälpta innan startbesked ges. Marklov för schaktning ska sökas separat.*
- Planbestämmelse  $f_6$  är ändrad till: *Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger grundriktvärdet 60 dBA ska minst hälften av rummen vara vända mot sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00- 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 – 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.*

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen är kompletterad med ett PM (en så kallad promemorian) som är ett tillägg till bilaga 2 avseende buller.

- Planbeskrivningen är kompletterad med information om att planförslaget inte påverkar riksintresse för kommunikation
- Planbeskrivningen är kompletterad med bullernivåer för planområdet.
- Planbeskrivningen har i övrigt blivit kompletterade med redaktionella ändringar (inklusive illustrationer) enligt yttrande under samrådet och i enlighet med ändringar på plankartan.

## PLANBESKRIVNING

### 1. Planens syfte och bakgrund

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

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

#### 1.1 Plandata

Planområdet är ca 4300 m<sup>2</sup>. Färgaren 8 ägs av Skansporten Fastighetsförvaltning AB och Färgaren 19 ägs av Eslövs Bostads AB (Ebo). Skansporten AB och Ebo är planförslagets byggherrar.

#### 1.2 Tidigare ställningstagande

##### *Översiktsplan*

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

##### *Stadsplan och Tomtindelningsplan*

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

##### *Riksintresse Kommunikation*

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

##### *Riksintresse M 182*

De centrala delarna av Eslövs tätort omfattas av ett statligt riksintresse för





*Vy över delar av planområdet mot nordost*



*Vy över delar av planområdet mot söder*

kulturmiljövård, M 182; *Stadsmiljö –järnvägsstad*. Riksantikvarieämbetet fattade beslut om riksintresset 1987.

*Tidigare gällande stadsbilsanalys för Eslöv*

*Stadsbilsanalys av kulturbistoriskt intressanta områden i Eslöv* godkändes som en del av översiktsplanen 1990 och var en del av den tidigare översiktsplanen 2001. Se vidare om kulturmiljö i bilaga 1: *Kulturmiljöutredning*.

## 2. Planförslag

### 2.1 Bebyggelse

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

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

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

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

#### *Bostäder med handels- eller centrumfunktion mot gata*

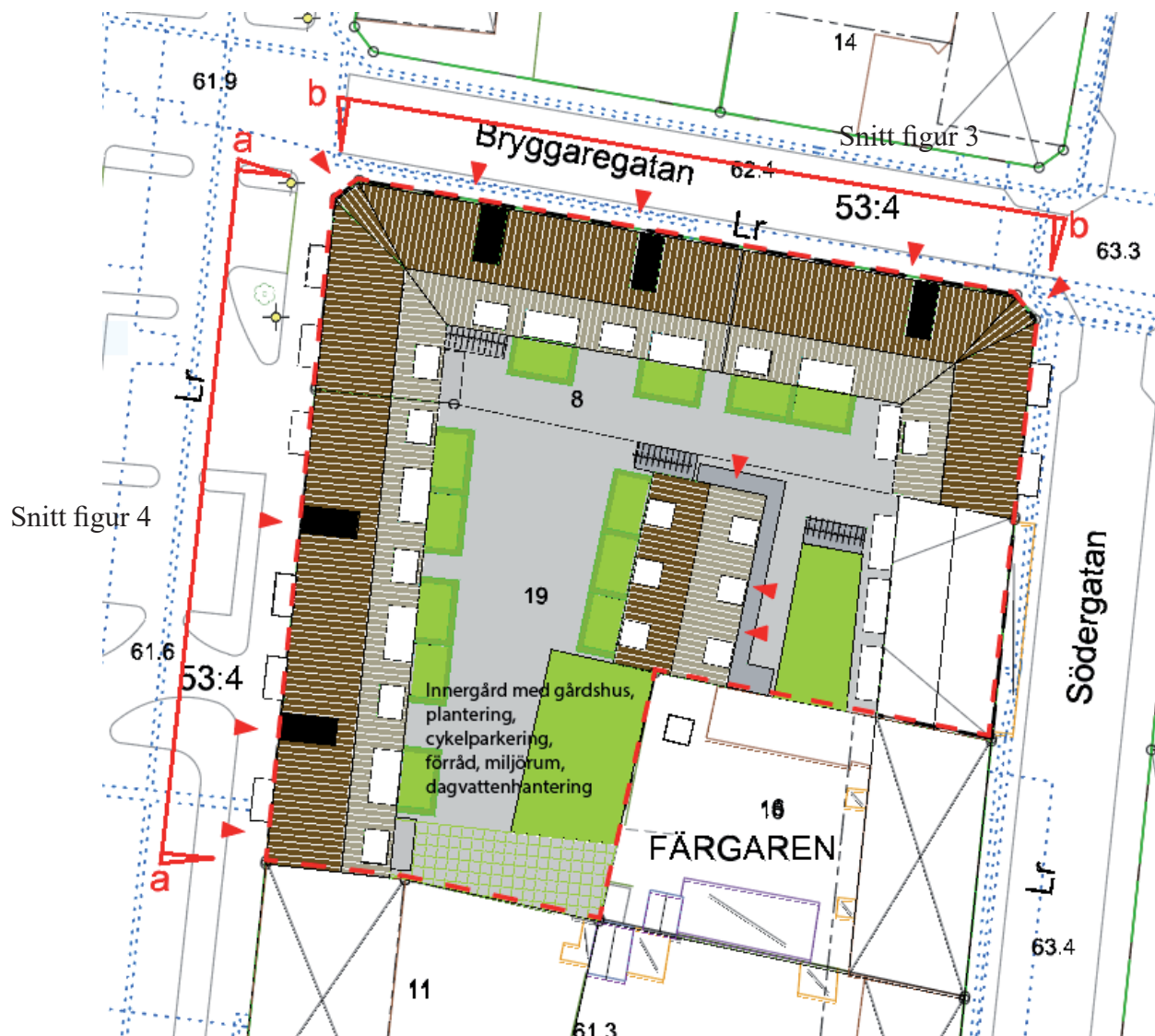
Mot Kanalgatan och Bryggaregatan föreslås byggnadshöjd 16,5 meter och takvinkel upp till 27 grader. Med den byggnadshöjden och konventionell rumshöjd är det möjligt att bygga 5 våningar. Hörnet Bryggaregatan/ Södergatan accentueras något höjdmässigt, vilket innebär byggnadshöjd 19,5 meter och takvinkel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

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

#### *Övergripande uttrycks- och gestaltningssidé*

Syftet med olika byggnadshöjder mot Bryggaregatan är att undvika en monoton och dominerande fasadlinje mot gatan. En planbestämmelse





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

ytterligare i detta syfte införs; ”Inglasning av balkong på översta våningen mot gata medges ej”. Takkupor mot gata och gård medges dock. Indragen våning med takterrass mot gård medges.

Det är av stor vikt att fasader i material och färg ges ett varierat uttryck som förstärker känslan av att det är olika byggnader längs med Bryggaregatan och Kanalgatan. Entréer ska orienteras ut mot gata för den bebyggelse som vetter mot allmänna gator. Sockellinjen upp till första våningen ska vara tydligt markerad. Färdig golvhöjd för den första våningen ska *inte* ha samma nivå som gatans höjd. Detta innebär att det kan krävas ramper inne i byggnaden alternativt hiss vid entréerna på kvartersmark. Tak ska utföras som sadeltak.



*Figur 3. Föreslagen fasadutformning mot Bryggaregatan.*



*Figur 4. Föreslagen fasadutformning mot Kanalgatan.*

Centrum eller handelsfunktion föreslås primärt att anordnas i korsningen Bryggaregatan/Södergatan. Att skapa möjlighet för en offentlig funktion i detta hörn bedöms som viktigt ur stadsbildssynpunkt då det möjliggör en relation till motstående hörn på Bryggaregatan och Södergatan (Garvaren 14) och vidare upp mot Stora Torg.

#### *Gårdshus*

Ett nytt gårdshus upp till 3½ våningar, med sadeltak alternativt indragen våning och nockhöjd 14,5 meter, föreslås på Färgaren 19. Se figur 5.

#### *Gård och portal ut mot Kanalgatan*

Gården på Färgaren 19 ska nås via *minst* en portal från Kanalgatan. Portalen ska utformas med avfasning av hörnen mot Kanalgatan för att säker-

ställa god trafiksäkerhet mot cykelbanan på Kanalgatan.

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

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

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

### *Befintlig byggnad på Färgaren 19*

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

Till befintlig byggnad, centrerad på Färgaren 19 (enplansdel) ges planrätt för befintlig funktion; *Handel* men även *Bostad*, och med föreslagen byggnadshöjd på 4,0 meter. Om byggrätt för gårdshuset dock aktualiseras så är det lämpligt att riva befintlig enplansdel och gestalta ytan mellan gårdshuset och 3-plansbyggnad som gård för de boende. Godshantering föreslås då också ske från omgivande gator utanför planområdet, ej från gården. Se figur 2.

## 2.2 Trafik

### *Bilparkering*

Boendeparkering avses att lösas under mark i ett parkeringsgarage. Genom föreslagen utformning, se figur 8, så är



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

det möjligt att tillskapa ca 50 parkeringsplatser under mark. Parkeringen nås via ramp från Kanalgatan. Enligt gällande parkeringsnorm så är kravet 29 parkeringsplatser (26 platser för föreslagen nybyggnation plus 3 platser på grund av planläggning av befintlig byggnad på Färgaren 19). Kompletterande parkering i mindre omfattning kan ske på innergården ovan mark men gården ska prioriteras för *social samvaro* och *hantering av dagvatten*. Det slutgiltiga utformningen vad avser parkeringen avgörs i bygglovsskedet enligt kommunens parkeringsnorm.

### *Cykelparkering*

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

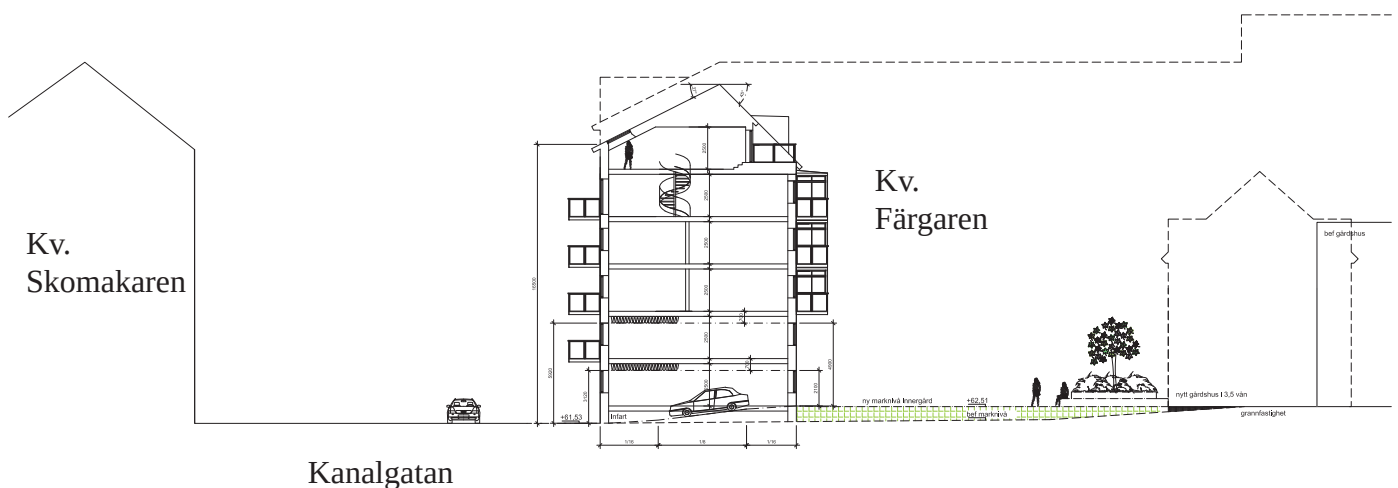
## 2.3 Teknisk försörjning

### *Energi och Värme*

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

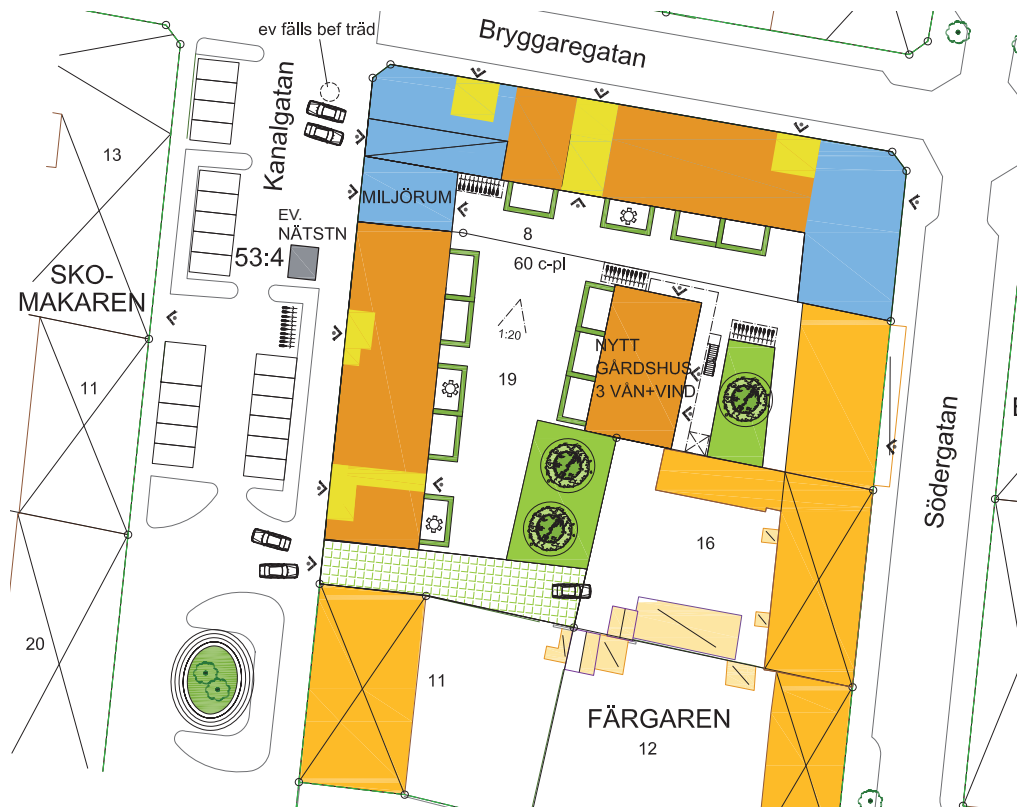
### *Vatten, avlopp och dagvatten*

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

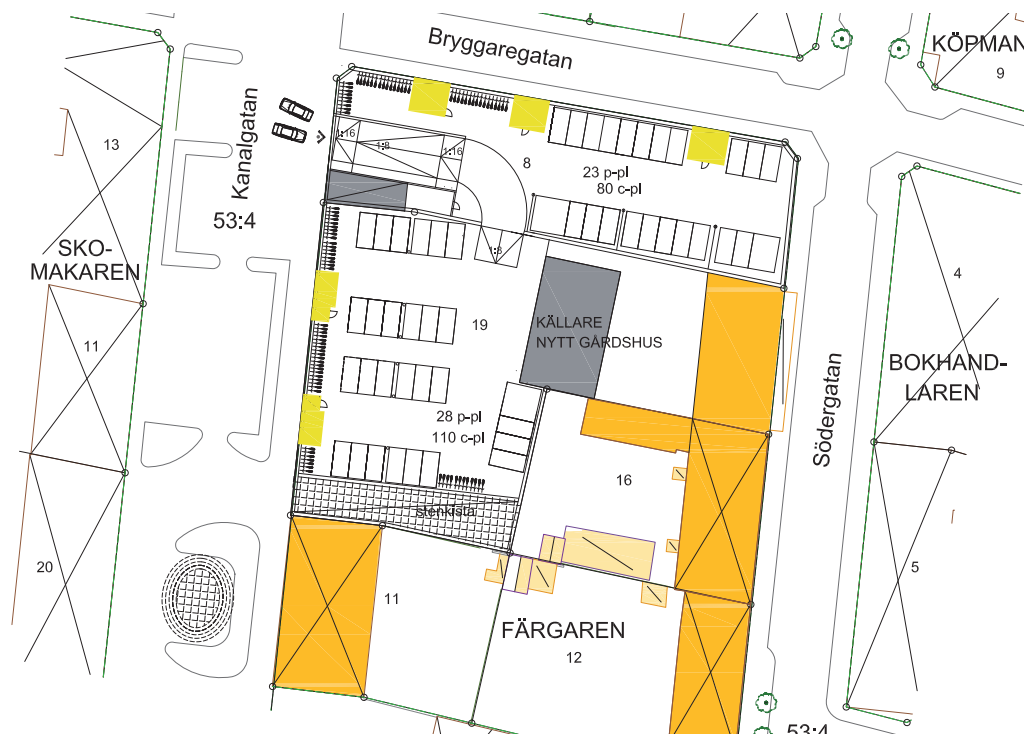


Figur 6. Sektion mot norr över ny bebyggelse med portal i genomskärning.





Figur 7. Bottenplan med lämplig gårdsutformning och cykelparkering.



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



### *Avfall*

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

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

## 3. Förutsättningar

### 3.1 Markanvändning

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

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

### *Gång- och cykeltrafik*

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

### *Kollektivtrafik*

Eslövs järnvägsstation med busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet.

### *Biltrafik*

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

### *Arkeologi*

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

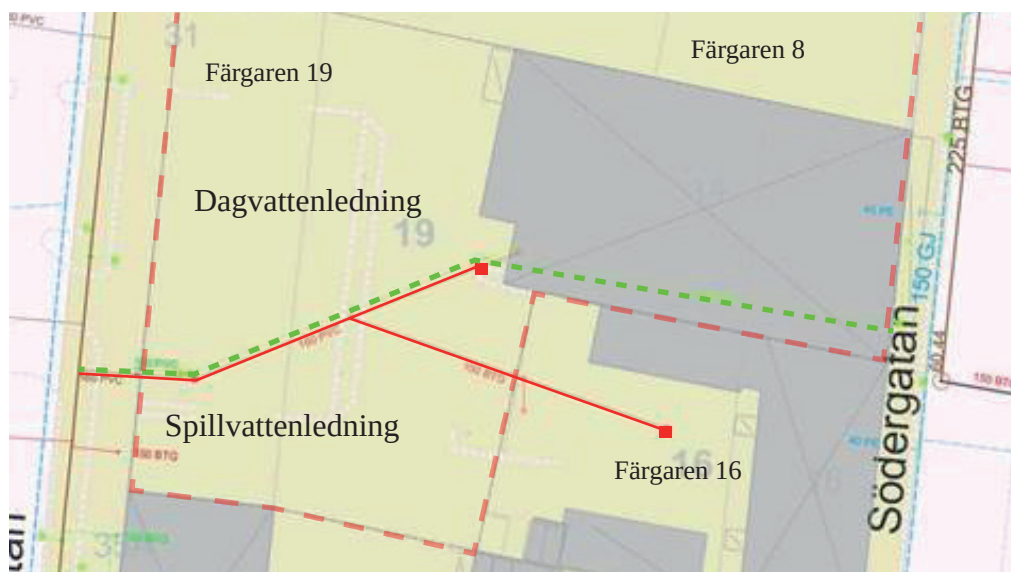
### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Det finns en spill- och dagvattenledning inom planområdet, se figur 9. Servispunkten ligger i fastighetsgräns vid Kanalgatan. Ledningen bör flyttas som en följd av planens utbyggnad vilket bekostas av berörda fastighetsägare eller enligt överenskommelse. Ledningsrätter utanför planområdet bedöms inte påverka detaljplanens genomförande.

## 4. Konsekvenser

### 4.1 Miljöbedömning enligt miljöbalken

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



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

## 4.2 Kulturmiljö

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

## 4.3 Omgestaltning av Kanalgatan

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

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

Kommunen har i samband med detaljplanens framtagande, tecknat ett exploateringsavtal med byggherrarna där de förbinder sig att utföra och finansiera de åtgärder som krävs. Villkoren mellan byggherrarna och kommunen framgår av avtalet.

### *Skyfallsutredning med höjdsättning*

Kommunens övergripande skyfallsstudie visar att området kring Färgaren 8 och 19, inklusive Kanalgatan, är ett instängt område som blir belastat vid stora skyfall när ledningsnätet är mättat. För att i detalj utreda vattnets utbredning och volym har en skyfallsutredning och höjdsättning med åtgärdsförslag tagits fram, se bilaga 5. Utredarna har beaktat framtida ökning av skyfall genom att utgå från en så kallad prognosticerad klimatfaktor. Redovisade åtgärdsförslag enligt utredningen visar möjliga exempel för att hantera överflödigt vatten. Andra utformningar kan bli aktuella, både vad gäller lösningar på allmän platsmark som på kvartersmark. Oavsett gestaltungs-lösning så ska dock samma överflödiga vattenmängd, enligt bilaga 5, hanteras. Slutligt val av utformning sker i ett detaljprojekteringsskede och behöver samordnas med en eventuell omgestaltning av Kanalgatan.

Effekten av föreslagen planering på Färgaren 8 och 19 blir att vatten som vid stora skyfall tidigare har runnit till nuvarande parkeringsyta på Färgaren 19, till stor del istället tvingas ut till Kanalgatan. Figur 10 och 11 visar situationen vid så kallade 100 års regn där planområdet är obebyggt respektive bebyggt.

Som kompensation för att hantera vatten vid skyfall föreslås två möjliga åtgärder; dels en *öppen översvämningsyta* som placeras centralt i Kanalgatan samt dels ett *utjämningsmagasin* på Färgaren 19 i form av så kallade dagvattenkassetter. Se figur 12 och 13.

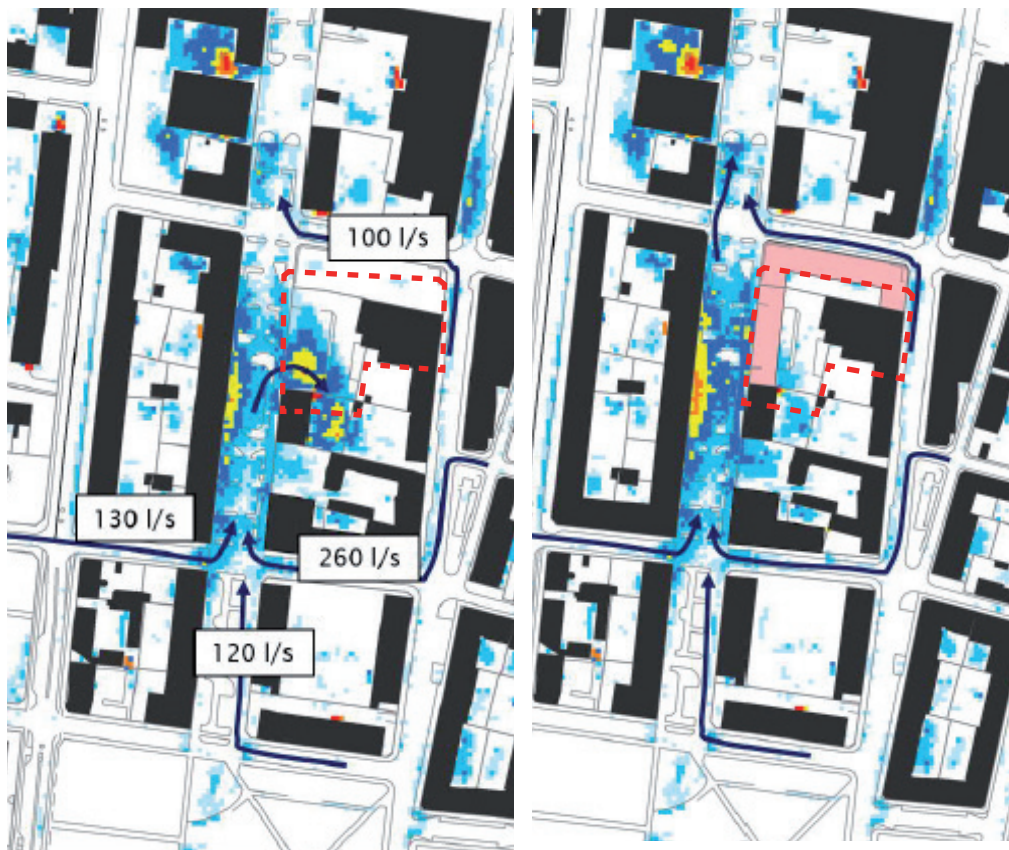
### Översvämnings yta Kanalgatan

Översvämningsytan på Kanalgatan gestaltas så att den kan hantera ca 200 m<sup>3</sup> vatten som en kompensation på grund av exploatering. Ytan gestaltas lämpligen som park där en skålad yta med vegetation och sittytor kan komplettera. Enligt skyfallsutredningen bör ytan placeras centralt på Kanalgatan i nära anslutning till Färgaren 19. Ytan som krävs är ca 190 m<sup>2</sup> stor (10 X 19 meter) och gestaltas med en växtbädd som ger infiltrationsmöjlighet till mark. Med växtbädd beräknas ytan bli maximalt 1,5 meter djup. Vid stora skyfall fylls ytan med vatten som sakta avrinner ut i kombinerad Va-ledning som ligger i Kanalgatan. Marklov krävs.

I Kanalgatan finns en vattenledning (kombinerad dagvatten- och spillvattenledning), en fjärrvärmeledning samt högspännings- och lågspänningskablar. Samråd vid byggskede krävs därför med VA Syd och Kraftringen.

### Dagvattenkassett på Färgaren 19

Dagvattenhantering för fastigheten föreslås ske med ett utjämningsmagasin i form av s k dagvattenkassetter. Mängden uppgår till ca 50 m<sup>3</sup> vid 10-års



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



regn med klimatfaktor. Erforderlig yta täcker ca 45 m<sup>2</sup> och placeras enligt utredning lämpligen enligt figur 12 och 13. Vattnet fördröjs i kassetten innan det rinner ut till den kombinerade va-ledningen i Kanalgatan.

#### Ytterligare fördröjning av dagvatten

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

#### *Vägservitut för Färgaren 16*

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

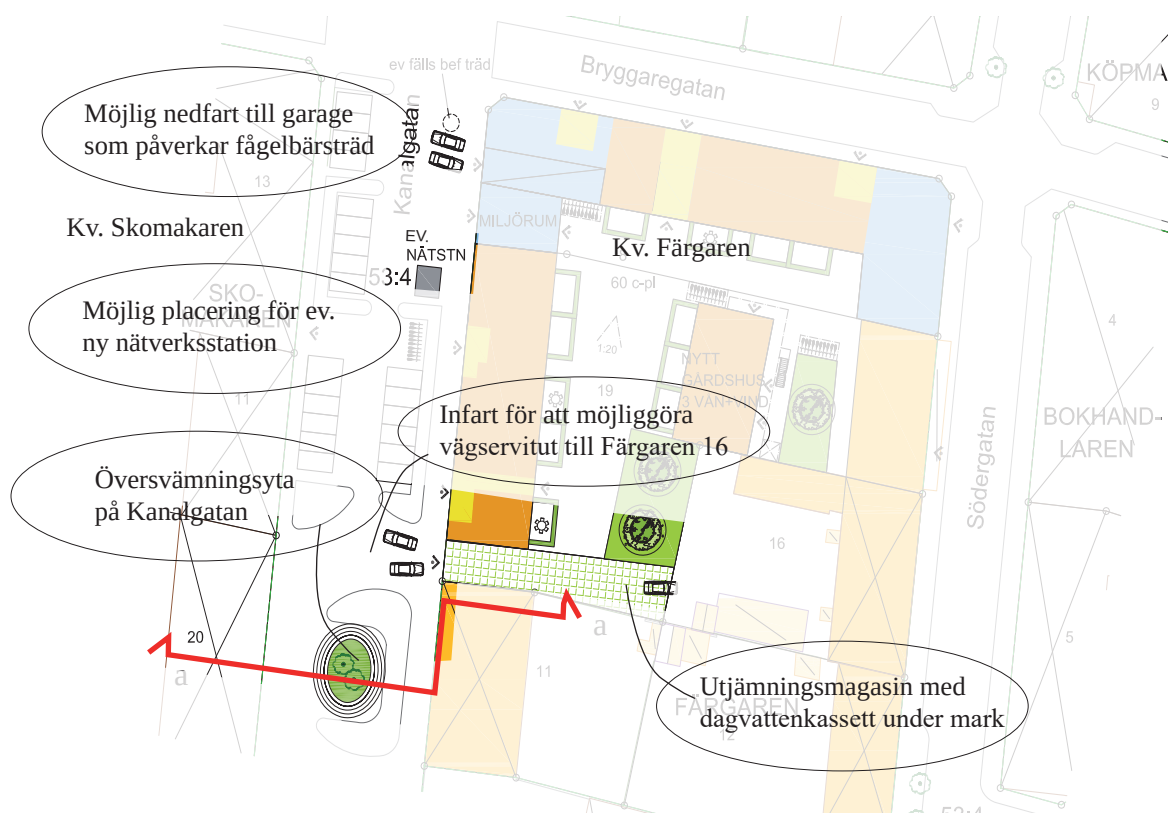
#### *Nedfart till garage*

Som en följd av föreslaget garage kan nedfarten till garaget påverka ett fylldblommigt fågelbärs-träd (*Prunus avium* 'Plena') som står på Kanalgatan och som därigenom måste fällas. Kommunens ambition är dock att

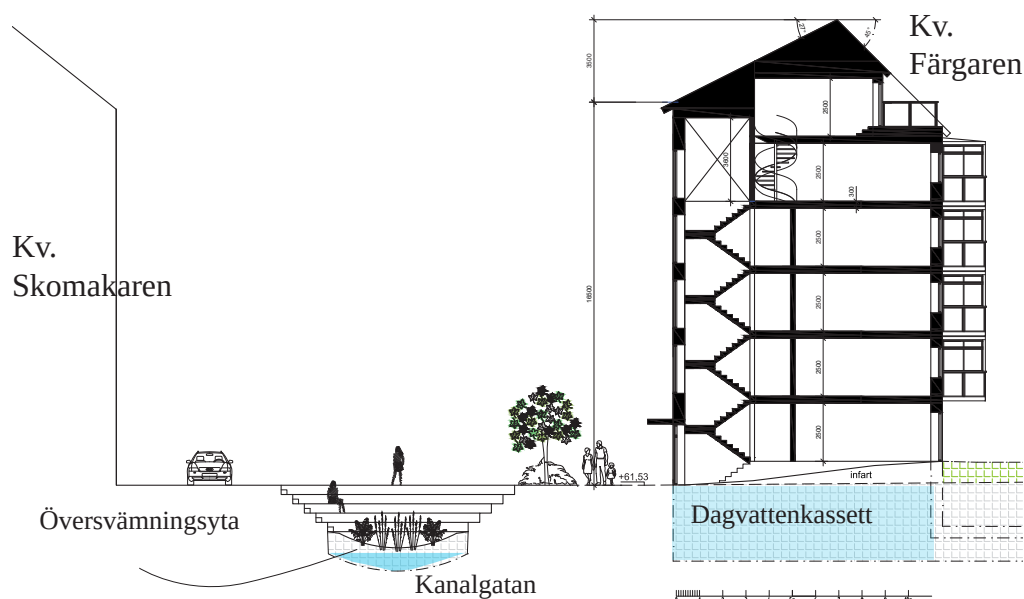


*Inspirationsbild på skålad översvämningsyta på Tåsinge plats i Köpenhamn. Ytan har gestaltats som multifunktionell yta med växtbädd, grässlänt och trappstegavsats som kan nyttjas som sittyta. Bild Tyréns AB.*





Figur 12. Bottenplan för föreslagen bebyggelse med en möjlig åtgärd på Kanalgatan och Färgaren 19 för att hantera vatten vid stora skyfall enligt bilaga 2; Skyfallsutredning. Karin Petterssons arkitektbyrå.



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

bevara trädet om möjligt. Att trädet ska värderas och kompenseras (vid händelse att det fälls eller i övrigt skadas under byggnation) framgår av upprättat exploateringsavtal mellan kommun och byggherrar.

#### *Ny nätstation*

Kraftringen har uppmärksammat behovet av en ny nätstation på Kanal-  
gatan för att kunna distribuera el till planområdet. Slutgiltig placering får  
avgöras i samband med ombyggnation av Kanalgatan.

### 4.4 Sociala konsekvenser

#### *Barnkonventionen*

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

### 4.5 Parkering

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

### 4.6 Hälsa och säkerhet

#### *Dagvattenrecipient*

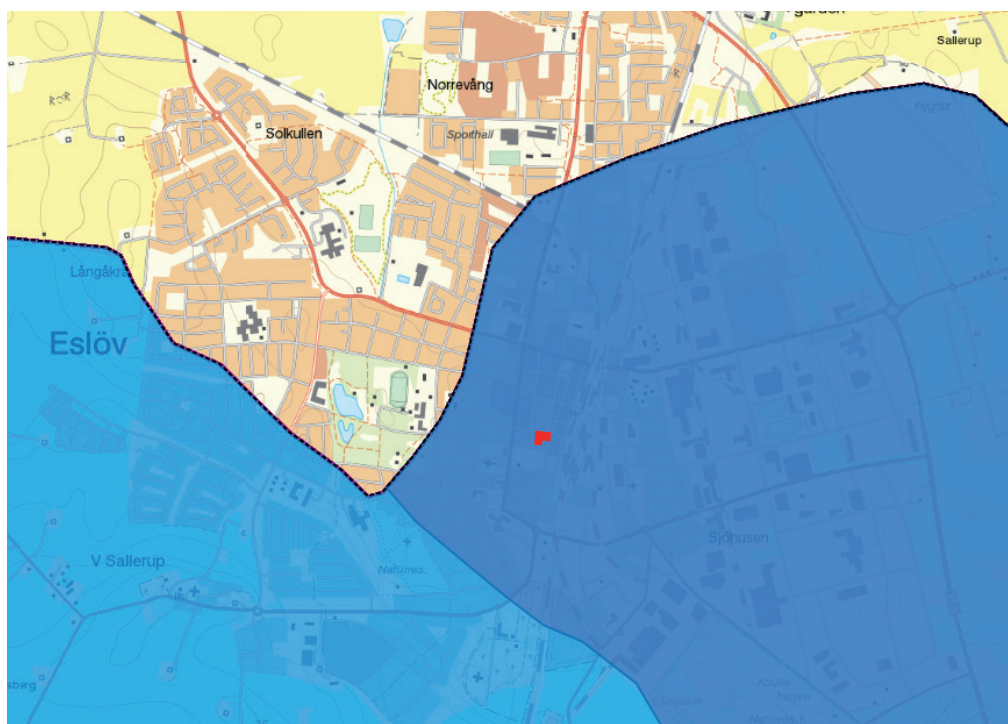
Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Bråån som är planområ-  
dets dagvattenrecipient (se figur 14). Bråån har sin källa på Linderödsåsens  
västsida och mynnar ut i Kävlingeån vid Örtofta. Den ekologiska statusen  
för Bråån är måttlig. God ekologisk status ska nås till år 2027.

Orsaken till att man idag inte har god ekologisk status i Bråån är främst för-  
höjda halter av näringsämnena som kväve och fosfor. Detta beror främst  
på att det i åns närmiljö ligger intensivt odlade åkrar.

Kommunens bedömning är att planförslaget, med de dagvattenfördröjande  
åtgärder som föreslås, inte innebär ytterligare försämring av dagvattenreci-  
pienten. Bedömningen baseras på det faktum att planområdet omvandlas  
från mestadels parkering till bostäder vilket, i kombination med de dag-  
vattenåtgärder som föreslås, leder till minskade utsläpp av förorenande  
ämnen från den aktuella ytan.



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



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

*Miljö kvalitetsnormer för luft*

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

*Bullerutredning*

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

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

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

*Gällande riktvärden för buller*

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

- Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 60 dBA utanför fasad (tidigare 55 dBA). För små lägenheter, högst 35 kvm, gäller istället att Leq 65 dBA (tidigare 60 dBA) inte bör överskridas utanför fasad.
- Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokalise-



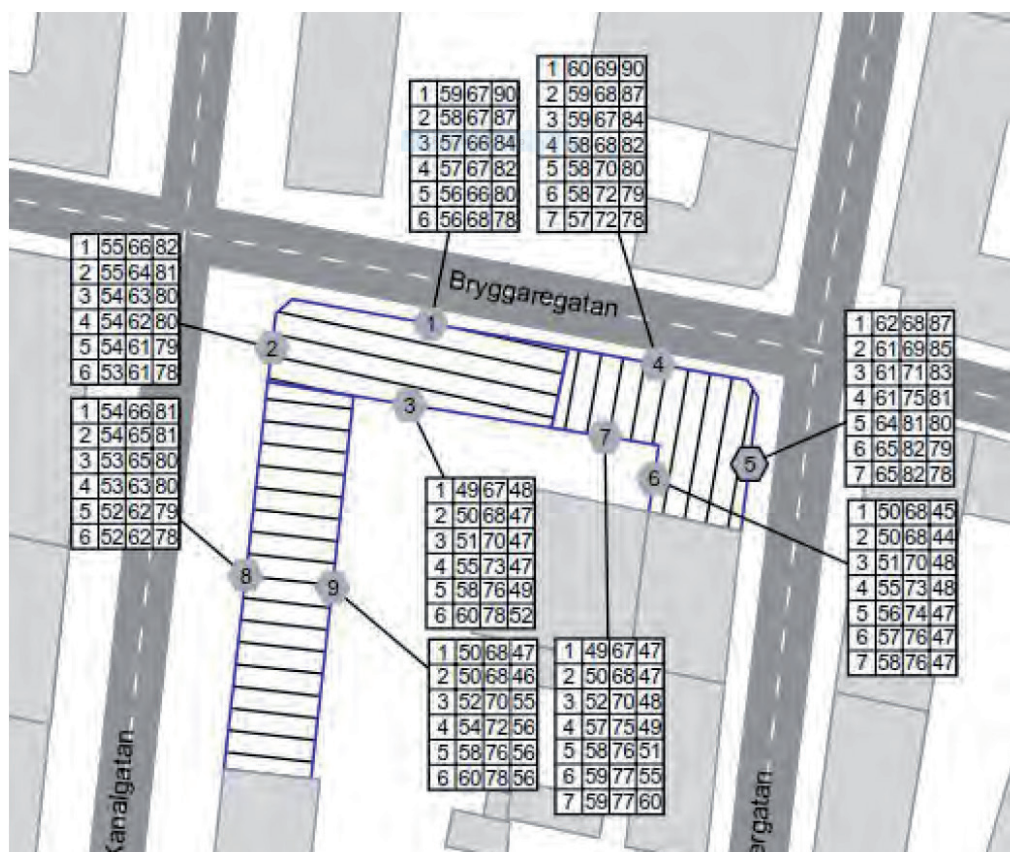
- ras mot sida med högst  $L_{eq}$  55 dBA /  $L_{max}$  70 dBA.
- På uteplats gäller  $L_{eq}$  50 dBA /  $L_{max}$  70 dBA

### Kommunens ställningstagande på plankartan

Den kompletterande promemorian föranleder att planbestämmelsen f6 ändras till:

*$f_6$  - Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger grundriktsvärdet 60 dBA ska minst hälften av rummen vara vända mot sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00- 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.*

*Om en bostad har en eller flera uteplatser ska en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 – 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.*



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



*Buller i förhållande till riksintresse för kommunikation*

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

*Riskutredning - Sammanfattning risk*

*Nedan följer en sammanfattning av riskrapporten från bilaga 2*

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

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

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

- Friskluftsintag bör inte placeras på östra fasaden som vetter mot järn vägen, detta för att minska risken att giftig gas sprids in i bebyggelse inom kv. Färgaren. Om ventilationslösningen placeras på taket skall denna placeras så att friskluftsintaget är riktat bort från järnvägen, d.v.s. åt väster.*
- Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader inom kv. Färgaren kan införas. Denna åtgärd är svårare att reglera än ovanstående eftersom det måste finnas personer tillgängliga som kan stänga av ventilationen vid alla tillfällen när en eventuell olycka inträffar. Detta måste säkerställas för att åtgärden ska vara effektiv. Det bör därför utredas om den är genomförbar och ekonomiskt rimlig.*

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

*Kommunens ställningstagande vad avser risk inför antagande*

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

- $b_2$  - ventilation ska vändas bort från riskområde

#### *Geoteknisk och markmiljö utredning för Färgaren 8 och 19*

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

#### *Förorenad mark och schaktning*

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

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

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

#### *Radon*

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

## 5. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 5.1 Organisatoriska frågor

#### *Ansvarsfördelning*

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

### 5.2 Avtal

#### *Planavtal*

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

### 5.3 Genomförandetid

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

### 5.4 Tidplan

Detaljplanen handläggs med standard förfarande. Samråd sker under sommaren 2020. Detaljplanen beräknas att antas under 2021.

### 5.5 Ekonomiska frågor

#### *Planekonomi*

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

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

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

*Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal gällande omgestaltning av Kanalgatan har tecknats mellan Eslövs kommun och byggherrarna. Omgestaltningen syftar till att möjliggöra bebyggelse enligt detaljplanen, åtgärdsförslag för att omhänderta överflödigt vatten vid skyfall enligt bilaga 5, samt övrig omgestaltning av Kanalgatan.

## 5.6 Tekniska frågor

*Tekniska utredningar*

Bilaga 1: Kulturmiljöutredning

Bilaga 2: Risk- och bullerutredning

Bilaga 3: Geoteknisk och Mark och miljöundersökning

Bilaga 4: Skuggstudie

Bilaga 5: Skyfallsutredning

## 5.7 Fastighetsrättsliga frågor

*Fastighetsbildning*

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

*Servitut*

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

## MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson  
Avdelningschef,  
Tillväxtavdelningen

Thomas Oskarsson  
Planarkitekt FPR/MSA





ESLÖVS  
KOMMUN