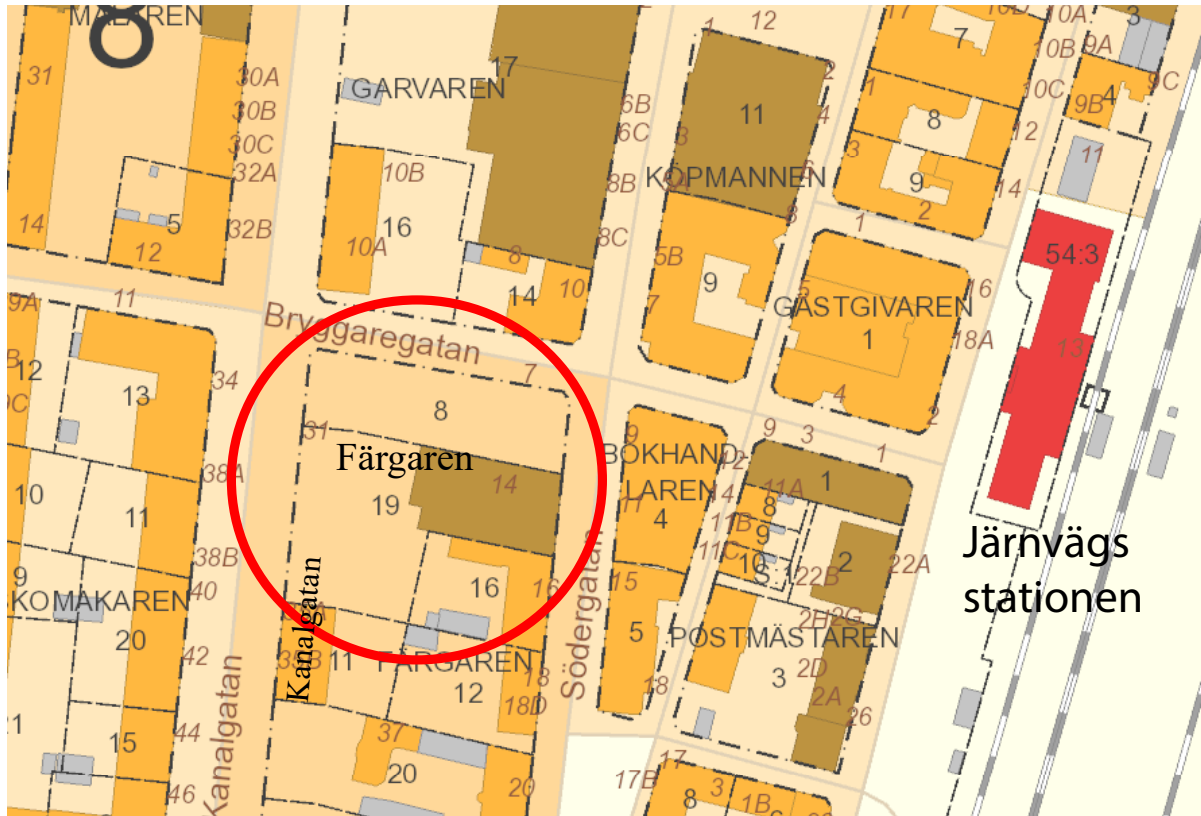




Figur 1. Orienteringskarta för planområdet

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Detaljplan för Färgaren 8 och Färgaren 19 i Eslöv kommun

Upprättad: 2020-05-12

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

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.

Revidering av detaljplanen

Följande plan-bestämmelser har blivit reviderade jämfört med antagandehandling daterad 2019-06-04 :

Plankartan

- Byggnadshöjd har ändrats från 25,0 meter och 21,5 meter till 19,5 meter respektive 16,5 meter.
- Våningsantal utgår.
- Takvinkel upp till 45 grader mot gård blir tillåtet.
- f2 - Bottenvåning ska utföras i avvikande färg eller material. Avvikelse genom mönstermurning är godtagbart.
- f4 - Tak ska utformas med sadeltak.
- f5 - Sockelhöjd mot gata för bostadsändamål ska vara mellan 0,3 till 1,2 meter.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med redaktionella ändringar (inklusive illustrationer) enligt ändringar på plankartan.

Bilagor

- En kulturmiljöutredning har tagits fram och ingår i planhandlingarna som bilaga 1
- Tidigare bilagor har blivit uppdaterade. De redovisas som bilagor 2-5.

Övrigt

- Fastighetsförteckningen och grundkartan har blivit uppdaterade.

SAMRÅDSHANDLING

KS.2020.0213

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

2020-05-12

PLANBESKRIVNING

1. Planens bakgrund och syfte

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

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

1.1 Plandata

Planområdet är ca 4300 m². Färgaren 8 ägs av Skansporten Fastighetsförvaltning AB och Färgaren 19 ägs av Eslövs Bostads AB (Ebo). Skansporten AB och Ebo är planförslagets 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 M 182

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

Tidigare gällande stadsbildsanalys för Eslöv

Stadsbildsanalys av kulturbistoriskt intressanta områden i Eslöv godkändes som en

*Vy över delar av planområdet mot nordost**Vy över delar av planområdet mot söder*

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 nytillkomna bostäder med varierande lägenhetsstorlekar i centrala Eslöv är stort. Nya bostäder vitaliserar centrum och ger ett ökat underlag för servicefunktioner. Genom att bebygga 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 kulturmiljövård M 182. Den slutgiltiga gestaltningen vad avser färg och materialval kommer primärt att avgöras i bygglovsskedet. I planen fastställs genom planbestämmelse dock 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 3-6.

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

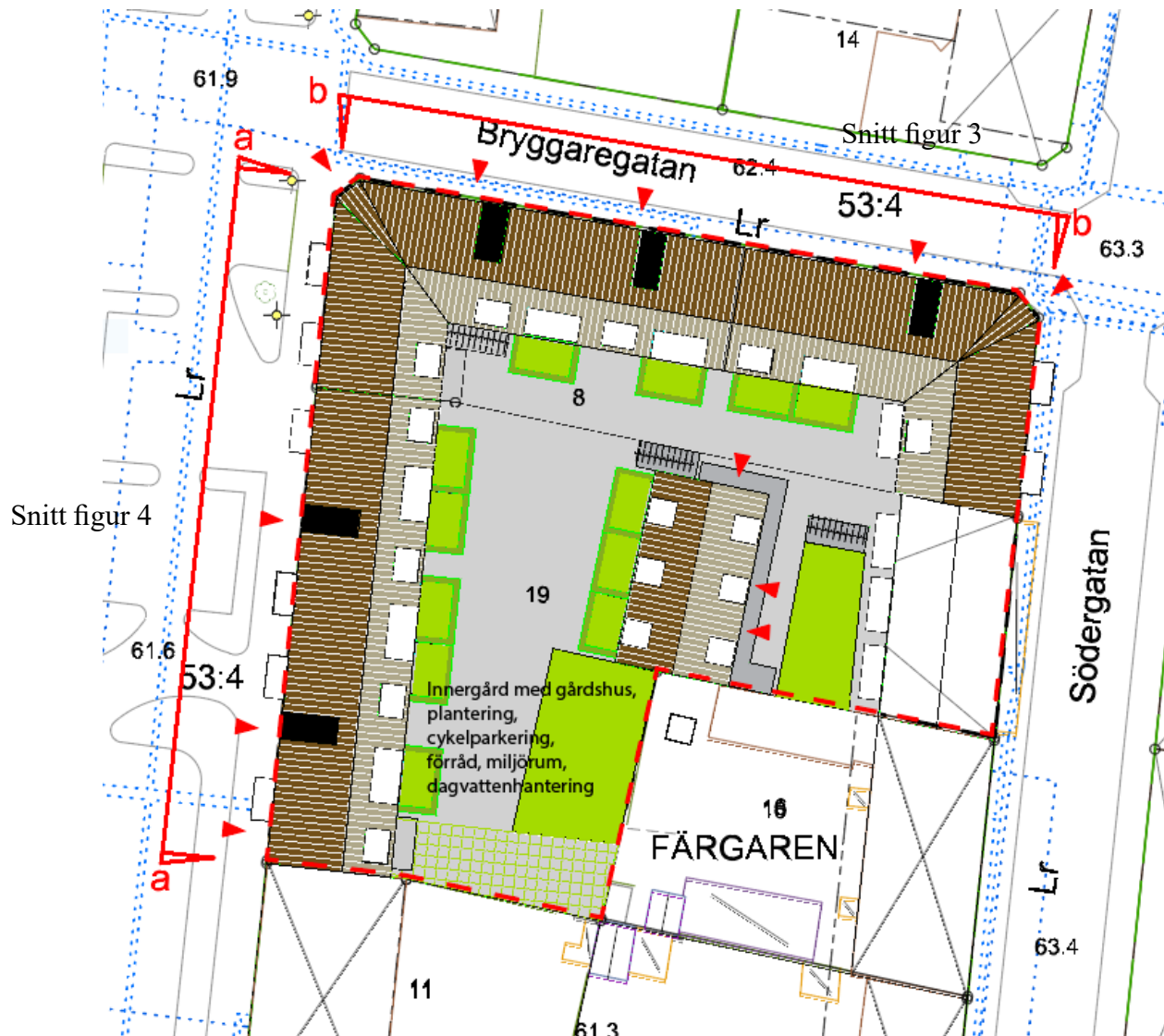
Bostäder med handels- eller centrumfunktion mot gata

Mot Kanalgatan och Bryggaregatan föreslås byggnadshöjd 16,5 meter och takvinkel upp till 27 grader. Det skulle med konventionell rumshöjd möjliggöra cirka 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 mot gård möjliggör takterasser mot gård.

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



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

monoton och dominerande fasadlinje mot gatan. En planbestämmelse ytterligare i detta syfte införs; ”Inglasning av balkong på översta våningen mot gata medges ej”. Takkupor mot gata och gård medges dock. Indragen våning med takterrass mot gården 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. 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, antingen med sadeltak eller indragen våning, med totalhöjd 14,5 meter, föreslås på Färgaren 19. Se figur 2 och 5.

Gård

Gården på Färgaren 19 ska nås via *minst* en portal från Kanalgatan. Porta-

len bör utformas med avfasning av hörnen mot Kanalgatan för att säkerställa god trafiksäkerhet mot cykelbanan på Kanalgatan.

Det främsta syftet med portalen är att tjäna ett vägservitut till förmån för Färgaren 16. Det innebär att nuvarande parkering på Färgaren 16 kvarstår med trafik över Färgaren 19 från Kanalgatan. Om godshantering enligt nuvarande förhållanden på Färgaren 19 kvarstår så är två portaler från Kanalgatan önskvärt eftersom diagonal trafikrörelse från endast en portal, över gården, bör undvikas av trafiksäkerhets skäl. En eventuell andra portal från Kanalgatan eller Bryggaregatan avgörs i bygglovsskedet genom utelämnad byggrätt.

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. Se figur 2.



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

2.2 Trafik

Bilparkering

Boendeparkering avses att lösas under mark i ett parkeringsgarage. Genom föreslagen utformning, se figur 8, så är det möjligt att tillskapa ca 50 parkeringsplatser under mark. Parkeringen nås via ramp från Kanalgatan. Enligt gällande parkeringsnorm så är kravet 29 parkeringsplatser (26 platser för föreslagen nybyggnation plus 3 platser pga 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, dvs 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.

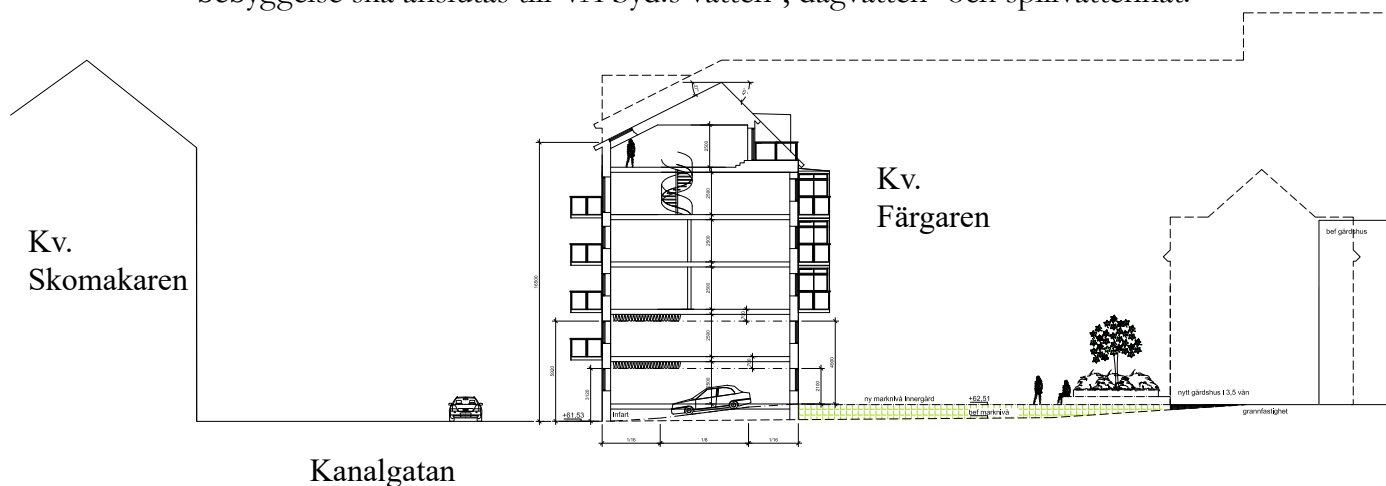
2.3 Teknisk försörjning

Energi och Värme

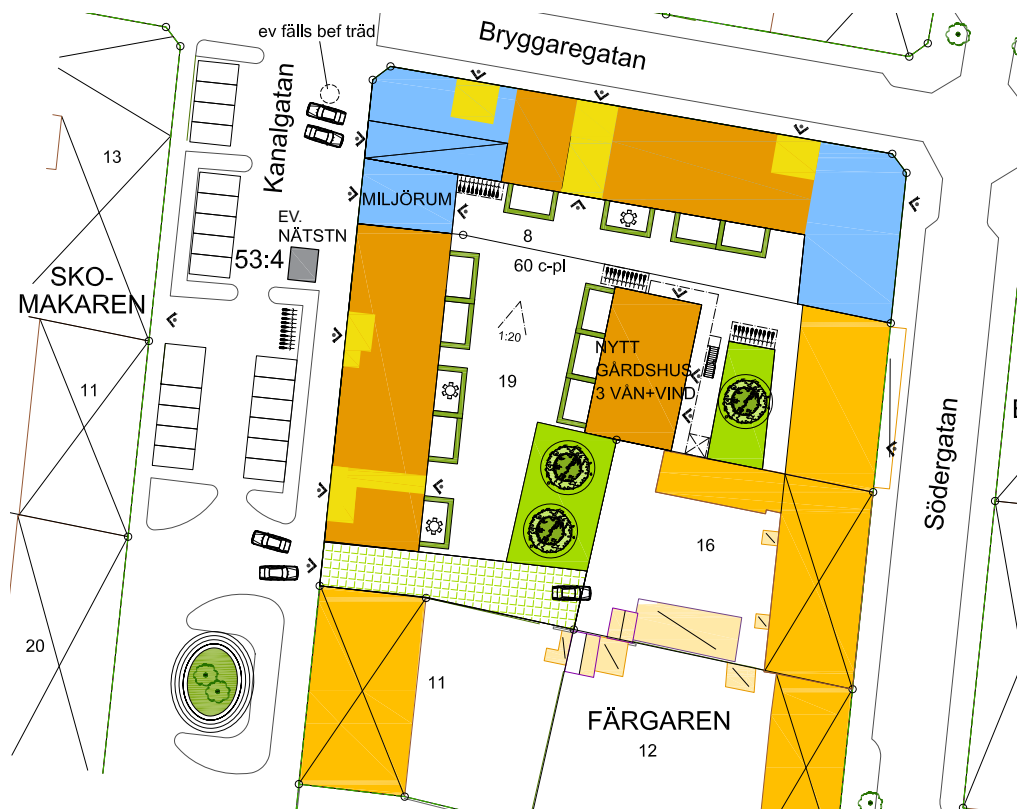
Kraftingen AB är värme- och eldistributör till bebyggelse på planområdet.

Vatten, avlopp och dagvatten

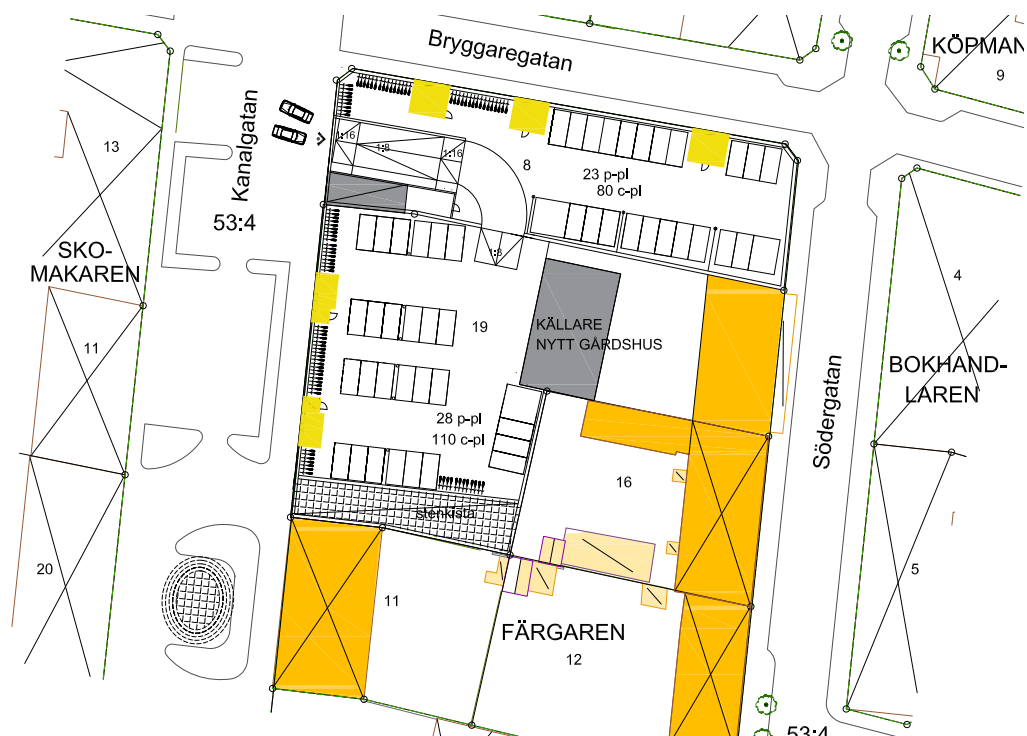
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till VA Syd:s vatten-, dagvatten- och spillvattennät.



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.
Stenkista 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 cika 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 i övrigt reserverad parkering för kommunen och företag.

Bebyggelsen inom planområdet består av ett 3-plans hus på Färgaren 19 utmot 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 40 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.

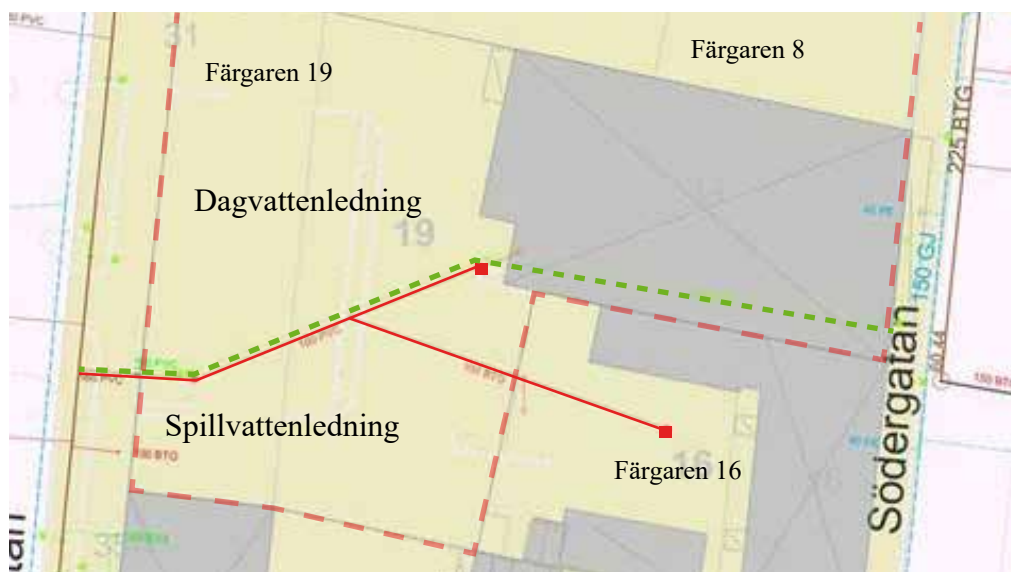
4. Konsekvenser

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.

4.2 Kulturmiljö

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



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

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 nätverksstation

Kommunen har i samband med detaljplanens framtågande, tecknat ett exploateringsavtal med byggherrarna där de förbinder sig att delvis utföra och finansiera de åtgärder som krävs.

Skyfalls utredning 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. Utredningen räknar även med en så kallad prognosticerad klimatfaktor. Redovisade åtgärdsförslag enligt utredningen visar möjliga exempel för att hantera överflödigt vatten. Andra utformningar kan bli aktuella inför bygglovet, både vad gäller lösningar på allmän platsmark som på kvarterersmark. Oavsett gestaltungslosning så ska dock samma överflödiga vattenmängd enligt bilaga 5, hanteras. Slutligt val av utformning sker i ett detaljprojekteringsskede.

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 översvämningssyta* som placeras centralt i Kanalgatan samt dels ett *utjämningsmagasin* på Färgaren 19 i form av s k dagvattenkassetter. Se figur 12 och 13.

Översvämningssyta Kanalgatan

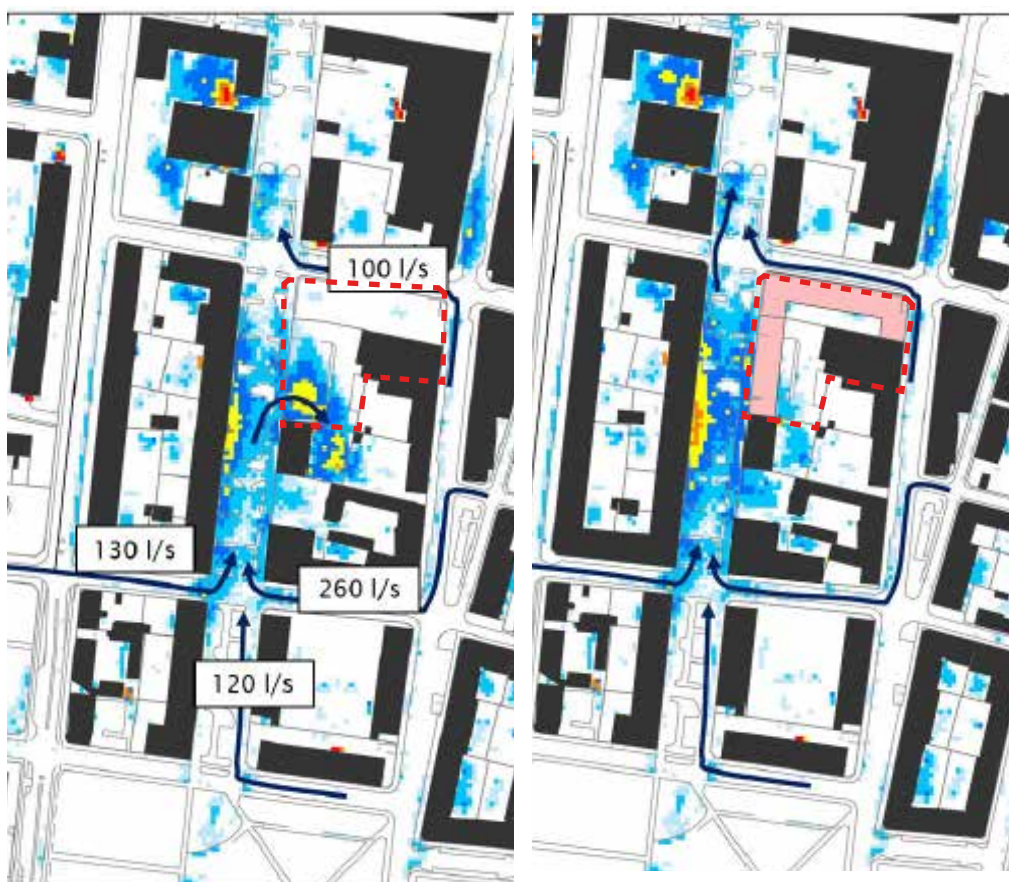
Översvämningssytan på Kanalgatan gestaltas så att den kan hantera ca 200 m³ vatten som en kompensation på grund av exploatering. Ytan gestaltas lämpligen som park där en skålad yta med vegetation och sittytter kan komplettera. Enligt skyfallsutredningen bör ytan placeras centralt på Kanalgatan

i nära anslutning till Färgaren 19. Ytan som krävs är ca 190 m² 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 m³ vid 10-års regn med klimatfaktor. Erforderlig yta täcker ca 45 m² och placeras enligt utredning lämpligen enligt figur 12 och 13. Vattnet fördröjs i kassetten innan det rinner ut till den kombinerade va-ledningen i Kanalgatan.



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 samt efter exploatering. Planområdet är markerat med röd, streckad linje.

Ytterligare fördröjning av dagvatten

För ytterligare fördröjning av dagvatten bör främst så kallade ”gröna tak” - eller ”sedumtak”, premieras under bygglovsprocessen.. 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

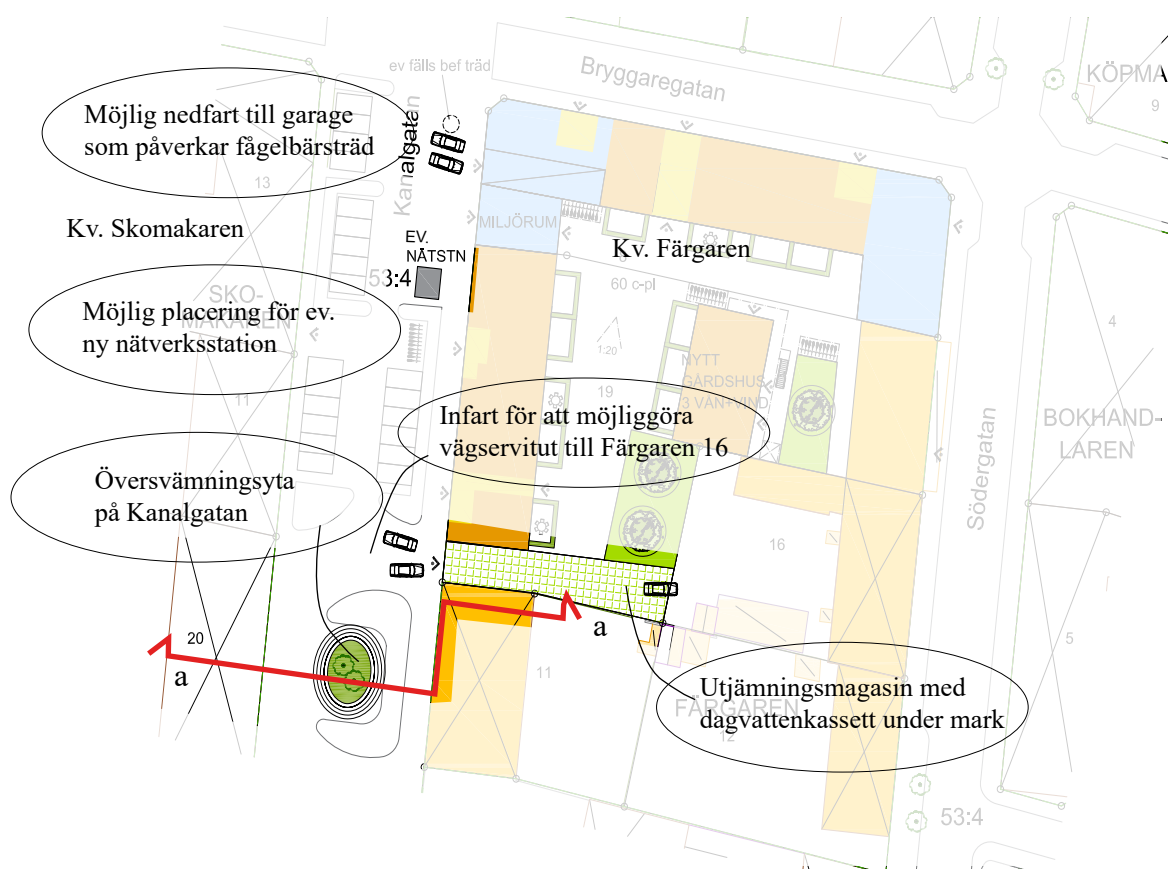
Omgestaltning av Kanalgatan krävs för att det ska vara fortsatt möjligt att nå Färgaren 16 från Kanalgatan med bil över Färgaren 19 enligt gällande vägservitut. Portalen som möjliggör servitutet regleras i detaljplan genom reducerad byggrätt. Omgestaltning görs lämpligen i samband med gestaltning av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

Nedfart till garage

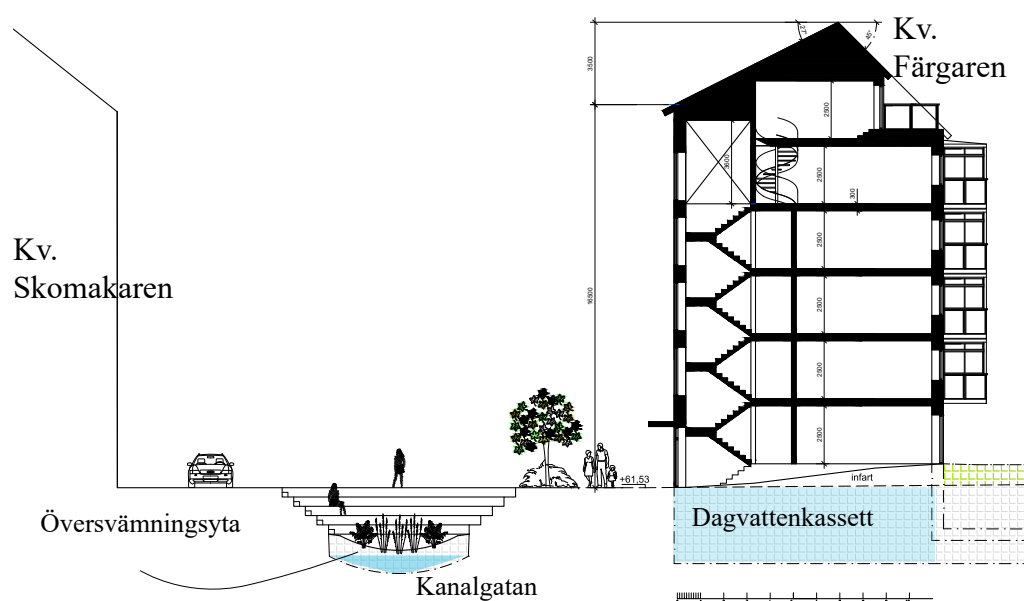
Som en följd av föreslaget garage kan nedfarten till garaget påverka ett fylldblommigt fågelbärs-träd (*Prunus avium* 'Plena') som står på Kanalgatan och som därigenom måste fällas. Kommunens ambition är dock att bevara trädet om möjligt. Att trädet ska värderas och kompenseras (vid händelse att det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



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



Figur 12. Bottenplan för föreslagen bebyggelse med föreslagna åtgärder 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.

Ny nätverksstation

Kraftringen har uppmärksammat behovet av en ny nätstation på Kanalgatan 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 planförslaget. Den nuvarande markanvändningsyta är inte en naturlig vistelseyta för barn. Planförslaget innebär dock att barns möjlighet att vistas inom området ökar eftersom det möjliggör en bostadsgård som ger goda förutsättningar till social tillvaro och lek.

4.5 Parkering

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

4.6 Hälsa och säkerhet

Dagvattenrecipient

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

Orsaken till att man idag inte har god ekologisk status i Bråån är främst förhöjda 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 försurning av dagvattenrecipienten.

Buller och riskutredning

Här följer sammanfattningen av utförd risk- och bullerutredning från Tyrens. Se bilaga 2 för fullständig utredning.



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

Sammanfattning 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:

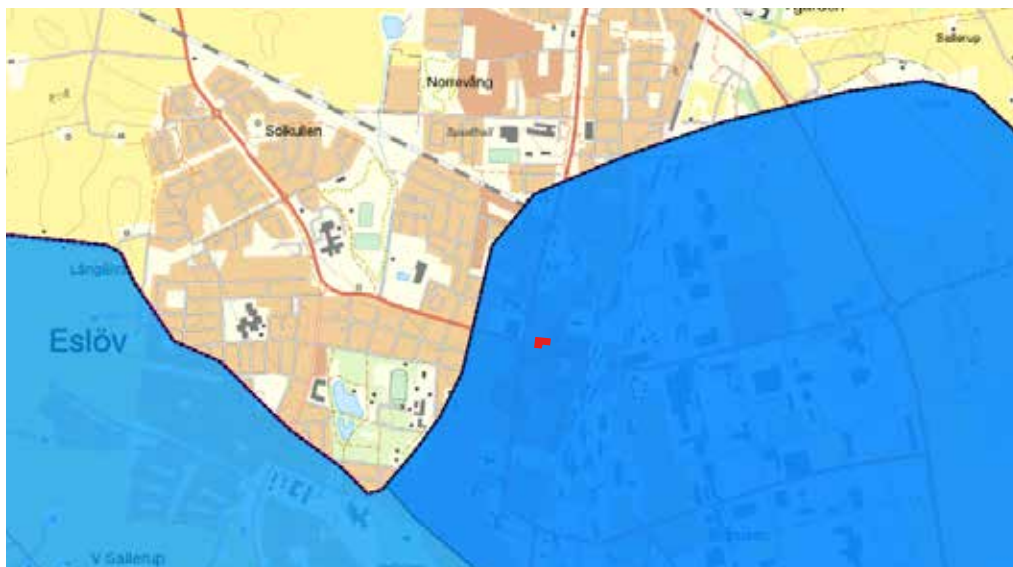
- Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 60 dBA utanför fasad (tidigare 55 dBA). För små lägenheter, högst 35 kvm, gäller istället att Leq 65 dBA (tidigare 60 dBA) inte bör överskridas utanför fasad.
- Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras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

För detaljplanen innebär detta sammanfattningsvis (Trafikbullerförordningen 2015:216 inklusive förordningsändringarna) att beräknade trafikbullernivåer från järnväg klaras vid kvarteret Färgaren 8 och 19 vid nybyggnation av bostäder samt övriga lokaler. I vissa delar av planerade byggnader måste planlösningen och lägenheternas storlek anpassas för att klara riktvärdena. Det gäller framförallt börnan i korsningen Bryggaregatan/Södergatan.

Sammanfattning risk

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.

- *Friskluftsintag bör inte placeras på östra fasaden som vetter mot järnvägen, detta för att minska risken att giftig gas sprids in i bebyggelse inom kv. Färgaren. Om ventilationslösningen placeras på taket skall denna placeras så att friskluftsintaget är riktat bort från järnvägen, d.v.s. åt väster.*



20

- *Centralt avstängningsbar ventilation för byggnader inom kv. Färgaren kan införas. Denna åtgärd är svårare att reglera än ovanstående eftersom det måste finnas personer tillgängliga som kan stänga av ventilationen vid alla tillfällen när en eventuell olycka inträffar. Detta måste säkerställas för att åtgärden ska vara effektiv. Det bör därför utredas om den är genomförbar och ekonomiskt rimlig.*

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

Kommunens ställningstagande vad avser buller inför antagande

Kommunen har erfarit en otydlighet för hur buller ska hanteras i detaljplaner när riktvärden för trafikbuller har preciseras på plankartan.

I dialog med Länsstyrelsen om lämplig reglering är slutsatsen därför att införa följande planbestämmelse:

f4 - "Lägenheter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är orienterade mot en ljuddämpad sida, där fasad exponerad mot bullerkälla utformas med teknisk lösning så att gällande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik kan uppfyllas. Alternativt ska lägenheter utformas enkelsidiga så att gällande riktvärden för buller från väg och spårtrafik uppfylls."

Det åligger sökande av bygglov att inkomma med ett gestaltungsförslag och/eller teknisk lösning som innebär att gällande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik kan uppfyllas.

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

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 påbörja 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: *Startbesked får inte ges innan markens lämplighet, avseende markföroreningar, har säkerställts. Marklov 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.

Kraftingen 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.

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

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**