



Detaljplanen för Abborren 9, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



Orienteringskarta med planområdet markerat med rött

Diarienummer: KS 2017.0442

Upprättad: 2019-11-05 §142

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Buller-, Risk- och Markutredningar
- Undersökning om behov av miljökonsekvensbeskrivning

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.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett bostadshus med knappt femtio lägenheter i upp till sex våningar längs Kvarngatans norra del på mark som i gällande plan är avsedd för industriverksamhet.

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

Fastigheten är drygt 3000 kvm stor och rymmer idag Sankt Erikshjälpens lokaler och parkering. En tredjedel av tomten, närmst Kvarngatan, är i planförslaget till för bostadshuset, en tredjedel på gården bakom huset, är till för trädgård och vattenhantering och resterande tredjedel mot järnvägen, är till för parkering.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

.....	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
Plansituation och angränsande fastigheter.....	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING.....	6
Historik.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan Eslöv 2035 och fördjupning för östra Eslöv.....	8
Bostadsförsörjningsprogram.....	8
Riksintresse för kulturmiljövård.....	9
KULTURMILJÖ.....	9
TRAFIK.....	10
Gång- och cykelvägar.....	10
Topografi.....	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Markföroreningar.....	10
Markradon.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
PLANFÖRSLAG.....	12
PLANSÖKANDE.....	12
PLANENS SYFTE.....	12
FRAMTAGNA UTREDNINGAR.....	12
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD.....	13
TRAFIK.....	13
RISK OCH BULLER.....	13
Risk.....	13
Buller.....	14
EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	15
HÄLSA.....	15
SOCIALA ASPEKTER.....	15
Barnkonventionen.....	15

KONSEKVENSER.....	16
MILJÖKONSEKVENSER.....	16
Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken	16
Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården [M182]	16
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	16
Luftkvalitet.....	16
Vattenkvalitet.....	16
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	17
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	18
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	18
Grundläggningsförhållanden är inte utredda men kommer att göras efter samrådet, men innan nästa skede i planprocessen, då planen går ut på granskning.....	18
MARKRADON	18
MARKFÖRORENINGAR	18
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	18
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	18
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	18
TRAFIK.....	18
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
Risk	18
Buller	18
SOCIALA KONSEKVENSER.....	19
Befolkning.....	19
Barnkonventionen	19
Tillgänglighet.....	19
Säkerhet och trygghet	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
Huvudmannaskap.....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	20
Planekonomi	20
Fastighetsbildningsåtgärder	20
Servitut.....	20
Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen.....	20

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägförhållanden

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

Plansituation och angränsande fastigheter

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

BEFINTLIG STADSILD OCH MARKANVÄNDNING

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

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



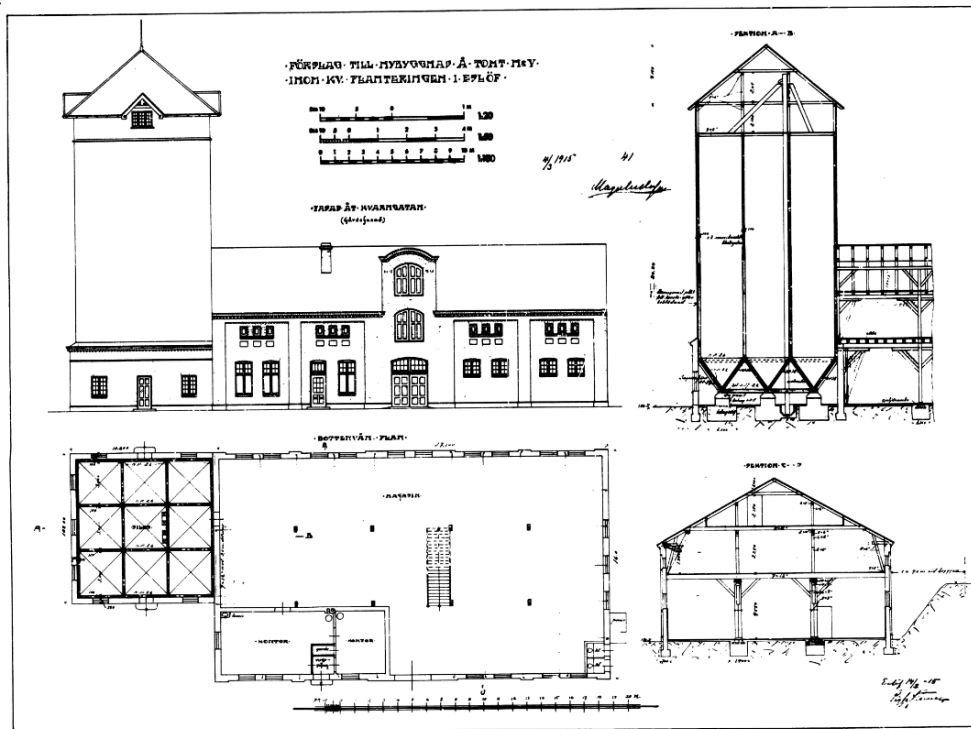
Planområdet söderifrån, i Kvarngatans norra ände, Brahehälsan hitom området och silos bortom.



Planområdet västerifrån, från del av den kommunala fruktgården.

Historik

På den del av fastigheten som idag är parkeringsyta intill järnvägen byggdes 1915 ett 25 meter högt torktorn för spannmål med intilliggande magasin i två och en halv våningar höga tegelfasader. Ett vattentorn kopplat till järnvägen, byggt i ett fackverk av timmer, syns också i bygglovet från 1915. 1950 byggdes torkanläggningen om och de två nuvarande magasinerna anlades på norra halvan av tomten. 1983 inreddes för Skånska Lantmännens räkning en byggvaruhandel i dessa och 1999 togs magasinerna i bruk av Erikshjälpen, som använder dem än idag.



Ursprunglig, torkanläggning från 1915 ombyggt 1950- och rivet 1980-tal

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035 och fördjupning för östra Eslöv

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

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

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsprogram som antogs 20 december 2016, har bostadsbyggandet av lägenheter i flerfamiljshus varit låg sedan 1980-talet. I genomsnitt har 20 lägenheter producerats per år i kommunen. Det är framförallt lokala byggherrar och det kommunala bostadsbolaget som har stått för

byggandet. Byggandet av flerbostadshus har på flera orter varit begränsat. En tredjedel av bostäderna är bostadsrätter och två tredjedelar hyresrätter. Det är störst efterfrågan på små lägenheter, i form av ettor och tvåor på cirka 50-70 kvm. De senaste åren har byggande av bostäder i flerbostadshus återigen ökat.

Eslöv är även en del av den växande Malmö-Lundregionen, vars målbild är en hållbar sammankopplad storstadsregion och som har Sveriges bästa livsmiljö. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafiknära läge genom förtätning.

Riksintresse för kulturmiljövård

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

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

Uttryck för riksintresset:

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

Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär en påtaglig skada på riksintresset, utan kompletterar de många tidslager och användningar som kännetecknar området.

Gällande detaljplan från 1951-03-13 anger industriändamål.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Norra halva tomten är bebyggd med två sammanhängande magasin från 1950. Södra halvan med en asfalterad parkeringsyta. De två magasinen utgör en förvanskad rest från den spannmålshantering som tidigare funnits på tomten. Idag är de inklädda i plåt och delvis inredda till handelslokaler.

SERVICE

Planområdet ligger 500 meter från Stora torg, 500 meter från stationen.

Kunskapshusets förskola, ligger 250 meter bort liksom den nya gymnasieskolan och Östra skolan. Vidare ligger Bergabo förskola 600 meter bort och Nya östra skolan och Källebergsskolan cirka 800 meter bort.

TRAFIK

Gator och trottoarer är utbyggda sedan lång tid.

Gång- och cykelvägar, Kollektivtrafik, Biltrafik

Planområdet är väl kopplat till det befintliga gatunätet som är väl tilltaget och koppling till cykelvägnätet finns längs Kvarngatan, Gasverksgatan eller närmst längs Pärlgatan till Bruksgatan (180 m).

Kollektivtrafik finns, utöver järnvägstation och resecentrum, längs Östra vägen på 250 meters avstånd.

Kvarngatan är i denna del något av en återvändsgränd och belastning är begränsad till 1000 fordonsrörelser per dygn enligt, Trafikutredning Eslövs centrum 2017, med beräkningar i programmet VISUM. En mätning, 11-17 juni 2019, visar drygt 2000 trafikrörelse per dygn något längre söderut på gatan.

Parkering

Förutom tomtens egen parkering finns gatuparkering längs båda sidor Kvarngatan.

NATUR

Natur, park och rekreation

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

Topografi

Planområdet ligger lågt i stadsdelen och har en ytterligare sänkt tomt. Tomten ligger i anslutning till och under banvallen som i sin tur har en, knappt en meter hög, skyddande vall längs planområdet. Gatan ligger på 62,5 meter och järnvägen på 64,7 meters höjd.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållanden är inte utredda men kommer att göras efter samrådet, men innan nästa skede i planprocessen, då planen går ut på granskning.

Markföroreningar

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

Markradon

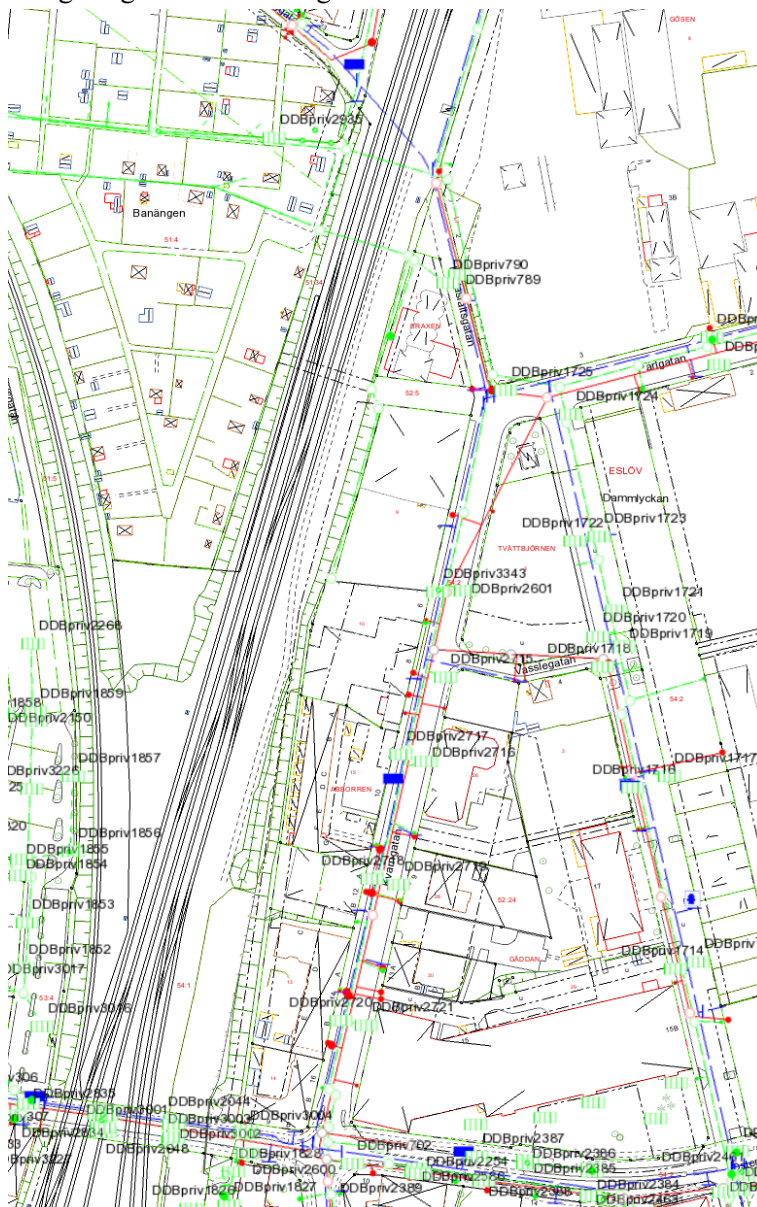
Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för radon. Högriskområden kan dock förekomma lokalt med hänsyn till Eslövstraktens geologi.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar. Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Eslövs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Infrastruktur och VA- och elförsörjning är utbyggd i området. Området ansluts i fastighetsgräns till befintligt nät.



Ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten.

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

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

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att pröva lämpligheten och reglera villkoren för bostäder på fastigheten som idag rymmer Erikshjälpens secondhandbutik och tillhörande parkeringsplats. Sökanden önskar, beroende på utförande uppföra mellan 30 och 50 lägenheter mot Kvarngatan.



Skiss disposition av tomten från sökanden.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

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

Trafikbulerutredning, Tyrens, 2021-02-11

Risikanalys kv. Abborren 9, Firetech 2021-02-15

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

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

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

TRAFIK

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

RISK OCH BULLER

Risk

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

Sammanfattning

På kv. Abborren 9 planeras det ett nytt flerbostadshus. Fastigheten är belägen cirka 25 meter ifrån Södra stambanans närmsta spår. Inom fastighetens närhet finns också verksamheter som hanterar brandfarlig vara och ammoniak samt ett antal tankstationer. Dessa verksamheter är belägna på ett avstånd där livshotande konsekvenser inte kan förväntas på Abborren 9. Riskbidraget från södra stambanan vad gäller farligt gods olycka och mekanisk påverkan vid urspärning ligger inom det så kallade ALARP-området för delar av fastigheten. Därmed bör tekniskt möjliga och ekonomiskt försvarbara åtgärder vidtas för att minska konsekvenserna.

Följande åtgärder föreslås:

1. Mur mellan spåren och fastigheten behålls.
2. Fasad som vetter mot Södra stambanan ska utföras obrännbar och i minst brandteknisk klass EI 30. Fönster kan dock utföras oklassade.
3. Det bör finnas möjlighet att utrymma i riktning bort från Södra stambanan utan räddningstjänstens hjälp.
4. Ventilationssystemet bör förses med nödstopp som är lättåtkomligt för de boende, räddningstjänsten och fastighetsförvaltare.
5. Friskluftsintag bör placeras så högt upp i byggnaden som möjligt
6. Fastigheten inom ett avstånd av 40 meter från stambanan närmsta spår ska utformas så att platsen inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Parkeringsplats enligt nuvarande förslag är exempel på plats som personer inte väntas vistas mer än tillfälligt.

ALARP (As Low As Reasonably Practicable) är en vedertagen princip vid riskvärdering, vilken innebär att skadeförebyggande åtgärder måste vidtas om kostnader står i proportion till erhållen riskreduktion. Planbestämmelser införs enligt ovanstående förslag.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Tyrens 2021-02-11. Den visar en bullerutsatt situation, som visar behov av särskilda lösningar för planlösningar, fasadutformning och balkonger. Denna sammanfattas av Tyréns:

SAMMANFATTNING

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

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) överskrids vid fasaderna mot järnvägen samt vid kortsidorna vinkelrätt mot järnvägen. Ekvivalenta nivåer är dock lägre än 65 dBA vid samtliga fasader. Detta innebär att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 kvm ska vara vända mot en sida som uppfyller $Leq \leq 55$ dBA och $L_{max} \leq 70$ dBA (I denna rapport kallad ljustämnad sida). Med föreslagen byggnadsstruktur saknas en sådan sida då vägtrafiken på Kvarngatan medför bullernivåer över dessa riktvärden. Lägenheter på 35 kvm eller mindre kan planeras fritt.

För att tillåta lägenheter större än 35 kvm behövs alltså någon form av åtgärd. Byggnadsstrukturen behöver ändras för att ge tillgång till ljustämnad sida eller så behöver huskroppens placering ändras. Om huskroppen flyttas närmre järnvägen, och därav längre från Kvarngatan, uppfylls riktvärdena för ljustämnad sida vid fasaden mot Kvarngatan. Detta medför dock att nivåerna vid fasaden mot järnvägen ökar. Här kommer det vara viktigt att fasadkonstruktionen och fönster dimensioneras korrekt så att BBRs krav på ljudnivå inomhus uppfylls. Det innebär att någon form av specialfönster kommer krävas vid denna fasad. Med en sådan placering överskrider nivåerna vid fasaden mot järnvägen Leq 65 dBA vilket innebär att lägenheter på 35 kvm eller mindre inte längre kan planeras fritt.

Riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) överskrids vid samtliga fasader och över hela planområdet. För att tillåta fri placering av privata uteplatser/balkonger krävs att en gemensam uteplats anläggs i ett bullerskyddat läge. För att skapa sådant läge kommer det krävas någon form av bullerskyddsskärm mot Kvarngatan. Ett alternativ är att anlägga en 3 meter hög lokal bullerskyddsskärm i anslutning till uteplatsen. Ett annat alternativ är att anlägga en 3 meter hög bullerskyddsskärm längs hela fastighetsgränsen mot Kvarngatan. Med en sådan lösning, tillsammans med en placering av huskroppen som skärmar mot järnvägen, uppfylls riktvärdena för uteplats vid markplan.

Det är också möjligt att uppfylla riktvärdena för ljustämnad sida samt uteplats med olika former av tekniska lösningar såsom inglasade balkonger och absorberande material på fasad och på insidan av balkongtak.

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

För att sänka bullernivå till acceptabel nivå förses lägenheter, större än 35 kvadratmeter, med inglasade balkonger mot Kvarngatan. Gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på tak med bullerskärm mot väster. Planbestämmelser införs i dessa syften.

EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH NATUR

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

som en nedsänkt, fuktig trädgårdsmiljö med utrymme för dagvatten och vegetation och rekreation. Gröna tak och uteplats på tak kommer vidare att bidra till samma tjänster.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

HÄLSA

Markföroreningar

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

SOCIALA ASPEKTER

Trygghet, jämställdhet och mångfald

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

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

Barnkonventionen

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

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

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

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

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

Påverkan på riksintresse för kulturmiljövården [M182]

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

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft påverkas inte av planförslaget.

Vattenkvalitet

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

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

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

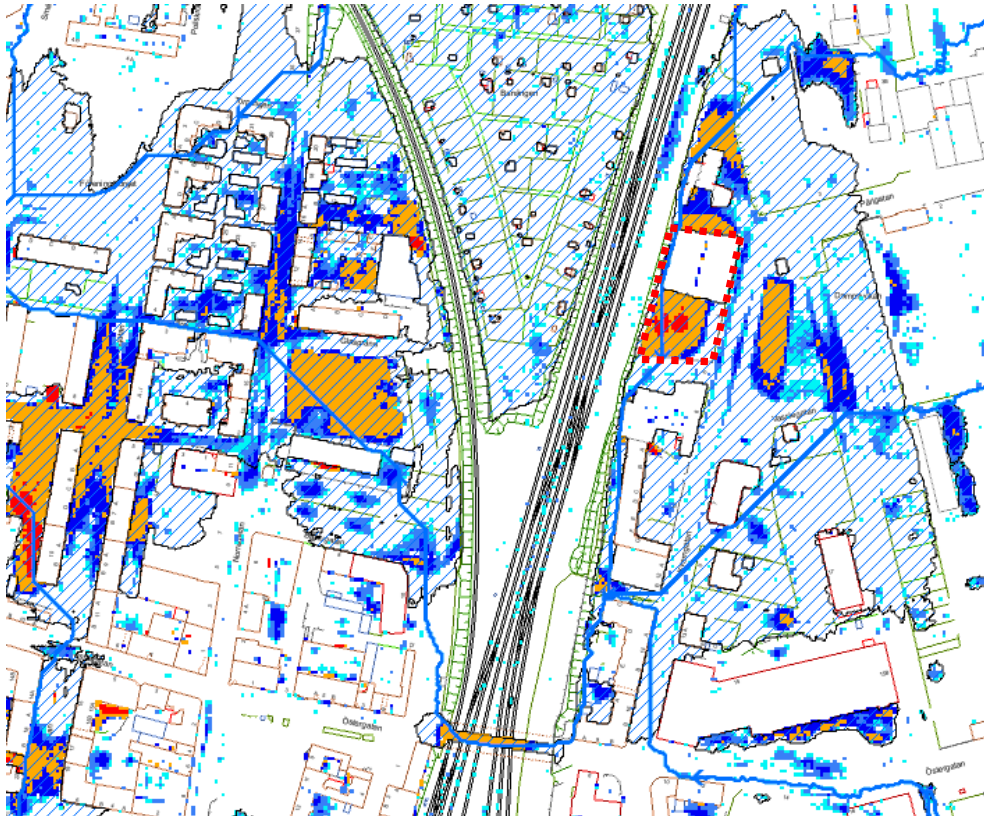


Illustration: Rinnvägar och vattenansamling vid ett hundraårsregn. Vattendjup efter 76 minuter, ljusblå 2-5 cm, mellanblå 5-10 cm, mörkblå 10-20 cm, gul 20-50 cm, rött mer än 50 cm. Planområdet inom röd linje. Den urgrävda delen av tomten syns som vattenansamling. Instängt område skraferat.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Framtagen skyfallsmodell visar konsekvenser vid skyfall i dagsläget. Tomten ligger lågt i staden och är utgrävd så att den ligger under gatunivå. Huset måste höjdsättas och utformas i förhållande till gatan så att ingen skada uppkommer vid ett skyfall. Befintlig gatunivå är utgångspunkt för höjdsättning och huset utformas utan källare och höjdsätts så att översvämning eller skada sker som resultat av en skyfallsvivå på vattnet i gatan. Detta innebär att hus konstrueras och höjdsätts så att de inte tar skada vid en nivå 7 dm över befintlig gata. Vidare kommer gårdsdel att vara sänkt, för att magasinera vatten vid större skyfall, som idag tomten också översvämmas med och därmed avlastar omgivning i lika hög grad som idag. I denna del får ingen bebyggelse eller parkering finnas för att förhindra skada vid dessa större skyfall.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

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

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Grundläggningsförhållanden är inte utredda men kommer att göras efter samrådet, men innan nästa skede i planprocessen, då planen går ut på granskning.

MARKRADON

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

MARKFÖRORENINGAR

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

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

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

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Kvarngatans norra ände får en mer stadsmässig karaktär.

SOLFÖRHÅLLANDEN

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

TRAFIK

Områdets parkering ansluts till befintligt gatunät.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

HÄLSA OCH SÄKERHET**Risk**

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

Buller

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

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

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

Tillgång till rekreativ miljö

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

Befolkning

Planen medför plats för ett hundratal boende.

Barnkonventionen

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

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

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.

Fastighetsbildningsåtgärder

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för planens genomförande.

Servitut

Inga kända servitut finns inom området

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen