

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för del av Örnen 4, i Eslöv,
Eslövs kommun
Samrådshandling



Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.

Diarie : KS.2017.0241, Ärendet påbörjat genom Ksau beslut 2017-09-26 § 104

Handlingar som tillhör detaljplanen:

Plankarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Bullerutredning
Riskanalys

Planen handläggs enligt standardförfarande med process enligt nedan:



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, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra för drygt 200 bostäder i planområdet.

Planområdet är cirka 13 000 kvadratmeter stort. På området står äldre uttjänta industribyggnader. Gällande detaljplan anger industriändamål som inte vållar olägenhet för närboende samt nödvändiga bostäder för tillsyn av området.

Föreslagen plan avser också bidra till den stadsomvandling som östra Eslöv genomgår och i denna process tillvarata historiska värden i området och samverka med bland annat spritfabriken och dess utveckling.

Planområdets placering i anslutning till befintlig historisk bebyggelse, station och centrum, ger förutsättningar för en innehållsrik boendemiljö.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget att omvandla fastigheten till bostäder stämmer väl överens med gällande översiktsplan och den föreslagna fördjupningen av översiktsplanen för östra Eslöv. En undersökning om planens genomförande förväntas medföra en betydande miljöpåverkan är gjord. Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

PLANFÖRSLAG	6
PLANENS SYFTE	6
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	6
TRAFIK	12
NATUR.....	13
KULTURMILJÖ.....	14
EKOSYSTEMTJÄNSTER	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
SÄKERHET OCH HÄLSA	16
SOCIALA ASPEKTER	16
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	17
PLANDATA	17
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	18
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	21
KULTURMILJÖ.....	22
SERVICE.....	23
TRAFIK	23
NATUR.....	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	24
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	25
KONSEKVENSER.....	28
MILJÖKONSEKVENSER	28
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	29
DAGVATTEN	29
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	30
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	31
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	31
MARKRADON	31
MARKFÖRORENINGAR	31
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	31
STADSBILD / LANDSKAPSBILD.....	31

ARKEOLOGI	31
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	31
TRAFIK	32
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	32
HÄLSA OCH SÄKERHET	33
SOCIALA KONSEKVENSER.....	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	35
EKONOMISKA FRÅGOR	35
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	36

PLANFÖRSLAG

Sökande inkom den 2 maj 2017 med begäran om planbesked för del av fastigheten Örnen 4. Sökanden vill omvandla stadsdelen och fastigheten Örnen 4 till mer funktionsblandade kvarter med plats för nya bostäder och bevarande av icke störande verksamheter.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att restaurera området genom att möjliggöra för cirka 200 bostäder och centrumfunktioner i området.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planområdets gestaltning och byggrätt

Eslöv arbetar med att utveckla och förnya området öster om järnvägen. Bostäder byggs igen och fyller de hål som rivna bostäder, nedlagd järnväg och verksamheter lämnat efter sig. En blandstad bildas. En av de viktigaste delarna i denna omvandling är området kring Lagerhuset och Spritfabriken.

Planförslaget avser att tillsammans med Spritfabriken och Lagerhuset restaurera och bilda en mindre stadsdel i det centralt belägna östra Eslöv. Området kommer att annonsera sig tydligt längs, och över järnvägen. Från Storgatan, Stadsparken, Medborgarhuset och stationsområdet. Det bildar ett landmärke och en fågel Fenix i det framtida nygamla och restaurerade östra Eslöv och ett nytt cityområde.

Nu aktuellt planförslag omfattar det så kallade Engson-området. Exploateringen tillåts hög, med anledning av det centrala läget och stadens behov av effektivt organiserat och befolkat stadsliv och av de flesta hållbarhetsskäl. Bebyggelsen tillåts i vissa delar bygga på höjden, för att ge för Eslöv nya boendekvaliteter och för att spara mark.

En stadsdel i mellan två och sju våningar och i ett fall, för att i mittpunkten av området accentuera och skapa ett centrum, tillåts här ett smäckert och gestaltningsmässigt mera omsorgsfullt gjort fjortonvåningshus.

För området gäller olika relationer till omgivningen i olika riktningar. Dessa sätter ramarna och återspeglas i förslaget. I nordöst ligger Kavlis industriverksamhet. Mot denna sluts kvarteret i en skärm mot industriverksamheten.

I öster ligger befintligt gatunät och befintlig friliggande bostadsbebyggelse. För att möta denna, tillåts bebyggelsen i sydöstra delen av planområdet endast i form stadsradhus i två och en halv till tre och en halv våningar.

I väster ligger det nedlagda industrispåret mellan stationen och Abullahagen och strax därintill spritfabriken. Planområdet är utformat så att det öppnar sig mot spåret och spritfabriken, som båda avses vara integrerade delar i omvandlingen av

området som helhet, Järnvägsstaden. Detta planområde bildar kärnan i det som i fördjupad översiktsplan går under namnet järnvägsstaden. Det nedlagda järnvägsspåret bildar en pulsåder mot staden och skär i svag kurva genom området och låter bebyggelsen på båda sidor om spåret underordna sig sin form.

I söder står lagerhuset. I söder står också solen. Förutom de olika förutsättningarna i omgivningen har också orienteringen mot solen i söder beaktats vid placering, orientering och höjdsättning av bebyggelsen.

Vägförsörjning till området sker via en huvudgata in i området österifrån som en förlängning av Vattentornsgatan. Gatan bildar en entrégata med stadskaraktär slutar i en mindre platsbildning och får i fonden det högre och accentuerade huset som mål. I övriga delar begränsas biltrafik till förmån för grön-, lek- och gemensamhetsmiljöer.

För att vid den relativt omfattande exploateringen ändå skapa plats för en attraktiv utemiljö, tillåts i delar av området att hus, istället för på bredden, byggas på höjden.

Detta medför också att området, för att få en attraktiv mark- och utemiljö planeras på ett mera omfattande och omsorgsfullt sätt. Entrégatan betonas och utåtriktade verksamheter tillåts och premieras här. Även i övriga delar medges centrumverksamhet i bottenvåningen.



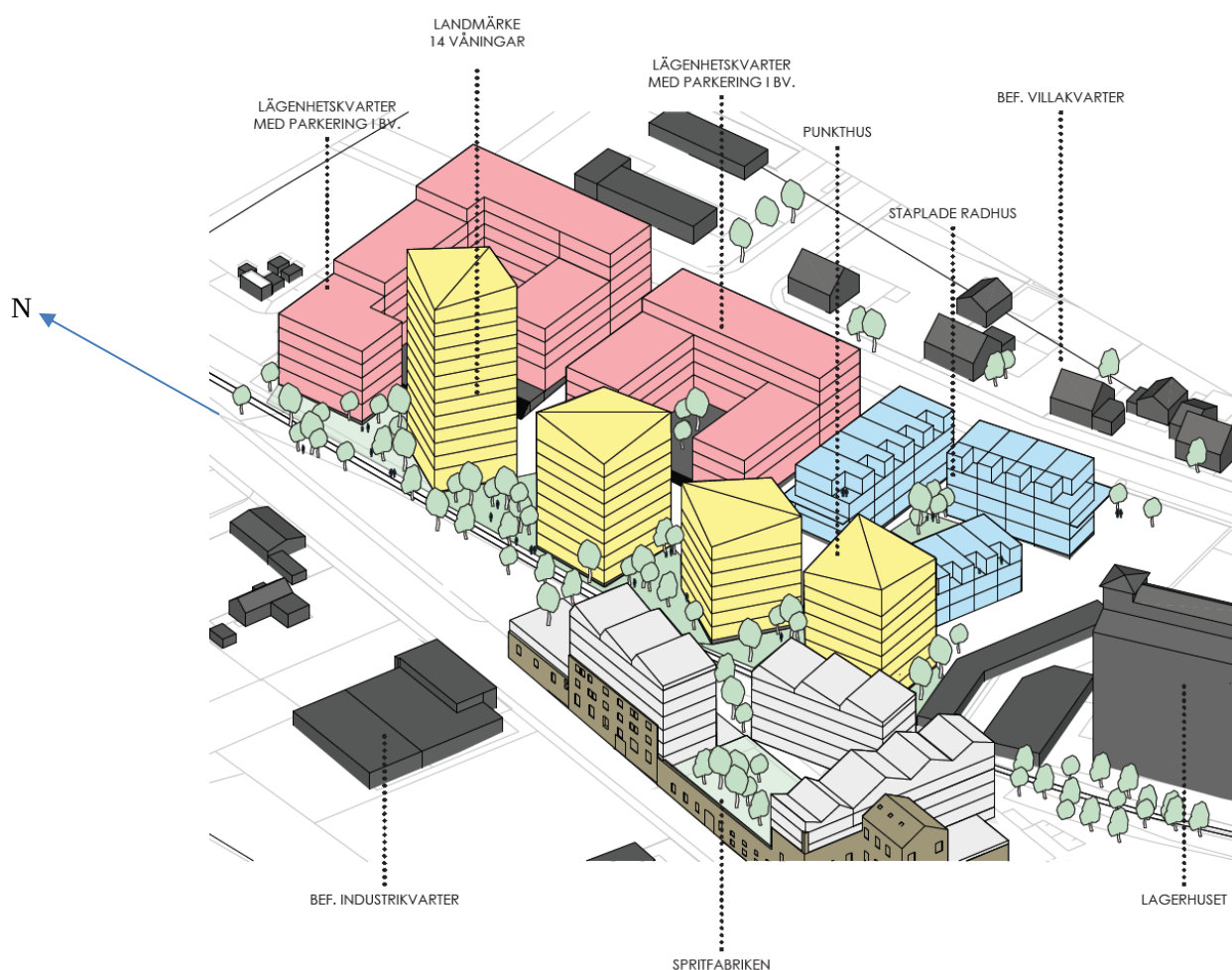
*Exempel omsorgsfull
markplanering*

Ovanstående är viktigt att beakta när stadens östra delar restaureras och får ett kompletterande och mångsidigt innehåll. Användning, byggrätt, placering, höjder och arkitektonisk utformning regleras i planen.

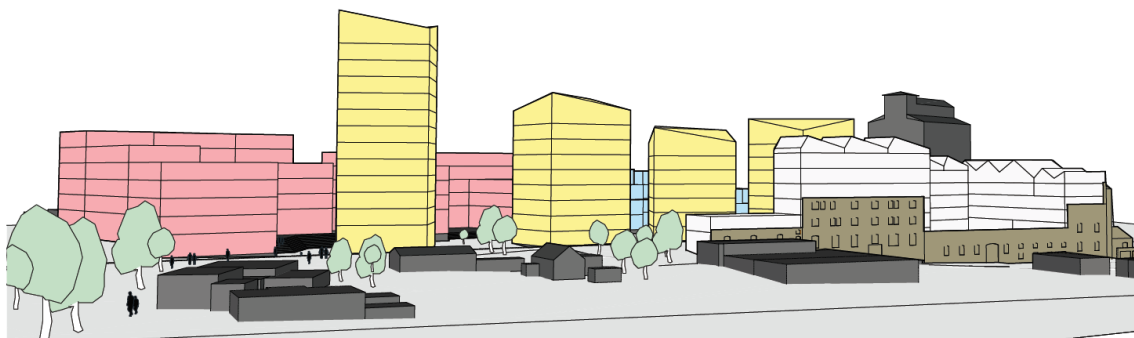
Av största vikt är också att bebyggelsen underordnar och understryker den nedlagda järnvägens sträckning.

Tillsammans med den nedlagda järnvägen och de högre husen skapas ett nytt landskap längs järnvägen. Punkthusens delvis vridna kroppar skapar kilformade

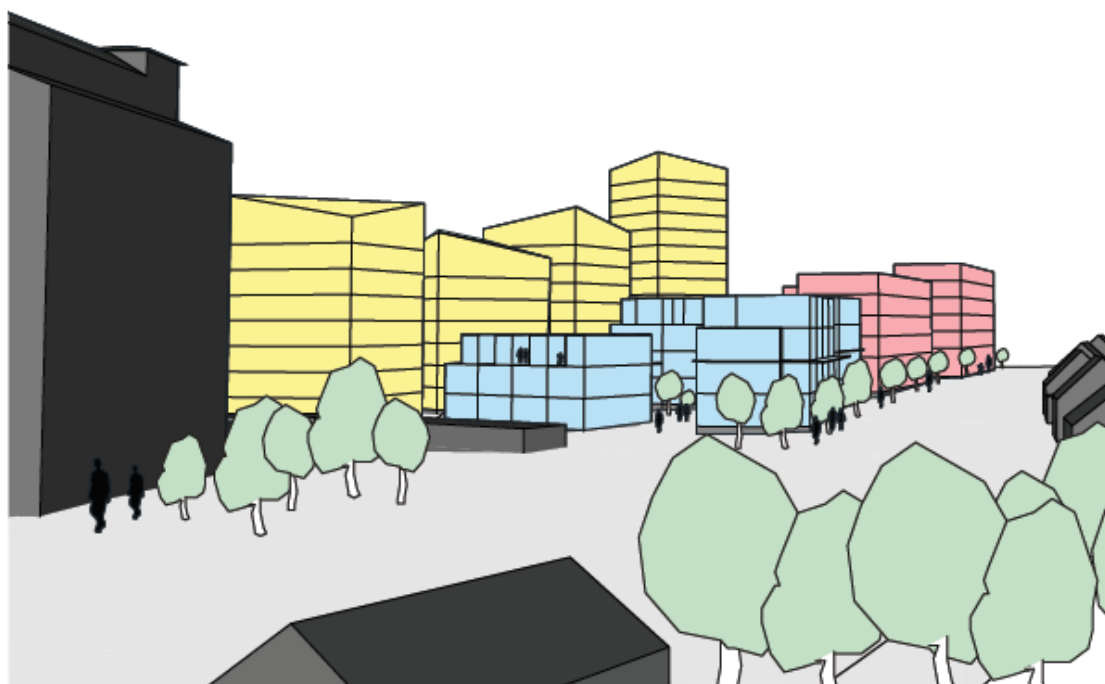
rum där grönskan från det gamla järnvägsspåret tillika parkstråket och GC-vägen bryter igenom. Grönskan leder vidare in till en kvarters- och radhusbebyggelse, genom punkthusens högre volymer, för att i öster genom, lägre bebyggelse harmoniera med villornas skala och grönska på andra sidan Järnvägsgratan. Mellan punkthusen och kvartersbebyggelsen slingrar sig en gårdsgata genom kvarteret, mot denna öppnar sig kvartersbebyggelsens gårdar. Byggnadernas variation i höjd och placering ger Eslöv och Kv. Örnen en identitet även på avstånd. Byggnaderna kommer ge Eslöv en ny siluett och från Storgatan en ny fasadlinje från den västra sidan och järnvägen. De högre byggnadskropparna avslutas i Lagerhuset, som tillsammans med Spritfabriken blir en del av det nya stadslandskapet.



Flygvy från sydväst över tiltänt (färglagd) bebyggelse i området. Pil åt norr.



Perspektiv från medborgarhuset tvärs över spåren.



Perspektiv från söder, Lagerhuset till vänster och befintliga villor till höger i bild.

urban grönska för rekreation och aktivitet

Längs rälsen integreras gång- och cykelväg samtidigt som spåren av det förlutna tydliggörs. Stråket vidgas till platser där öppen dagvattenhantering, sittplatser och lekskulpturer samsas.



DAGVATTEN
De gröna ytorna längs med spåret utformas för fördröjning & rening av dagvatten.



NATURLIGT+URBANT
Det naturliga som växt fram under tiden spåret ej användes kan kombineras med mer urbana inslag.



AKTIVITETSZON
Längs med stickspårets gång- och cykelväg bildas en aktivitetszon som kan möbleras med exempelvis sittmöbler och lekskulpturer.



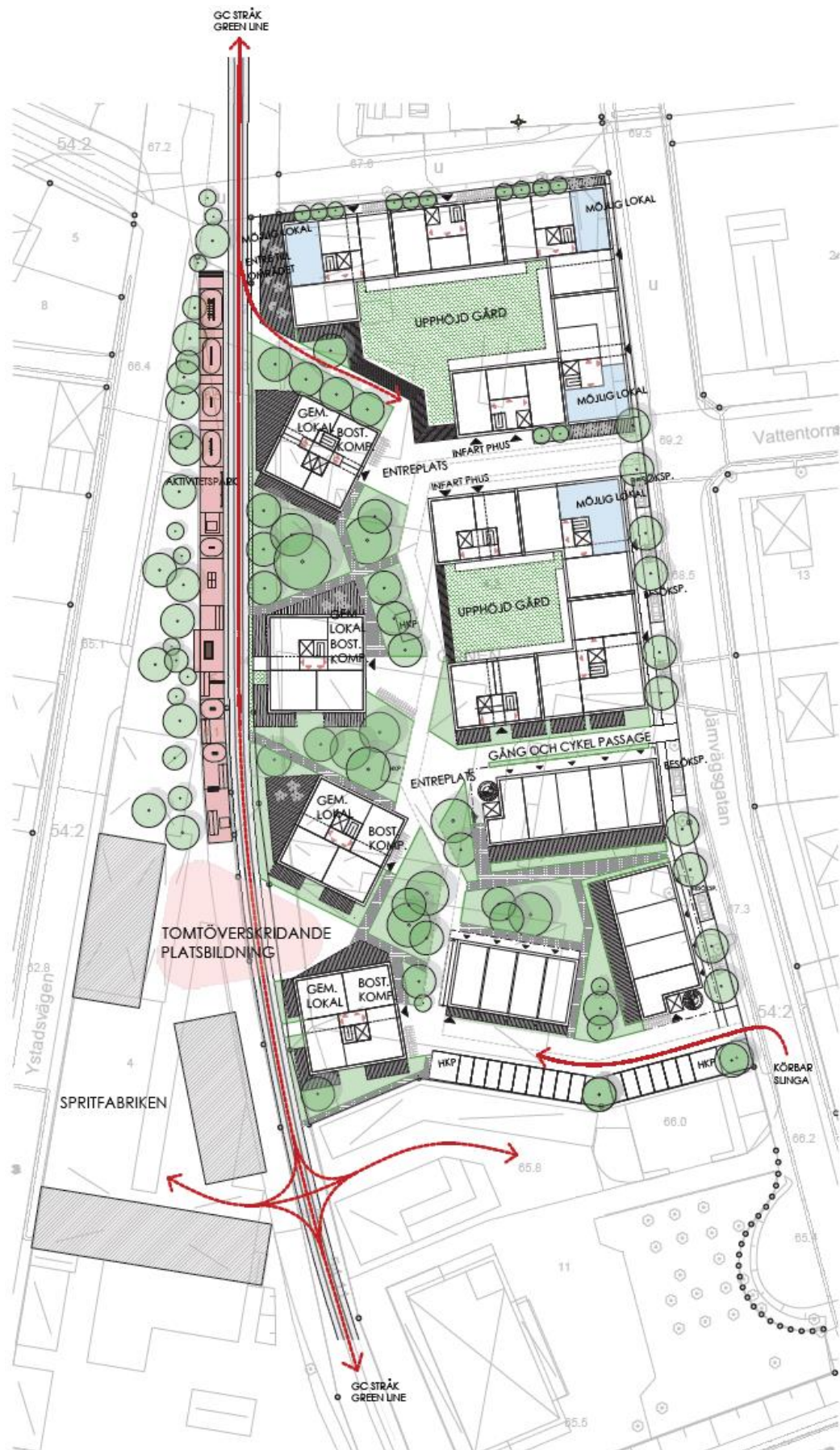
AKTIVITETSZON
Aktivitetszonen kan i vissa delar även innehålla mindre fördröjningsytor i form av raingardens.



Exempel .utemiljö och markplanering ur workshop med markägare om området



Exempel stadsradhus ur workshop med markägare om området. ur workshop med markägare om området



Illustrationsplan som visar disposition tilltänkt exploatering i planområdet.



Tilltänkt våningsantal, bruttoarea uppdelat på byggrätt och parkeringslösningar under och ovan jord.

TRAFIK

Biltrafik

Gatunätet öster om fastigheten är sedan lång tid tillbaka utbyggda. Biltrafik når området österifrån från Vattentornsvägen i befintligt gatunät. Denna förlängs in i området som en stadsgata vidare mot entréplatsen med det högre huset i fonden. Denna gata har hög dignitet och det finns ett intresse av att den hålls allmänt tillgänglig. Planförslaget kommer att medföra en viss ökad trafik på Vattenverksvägen till och från området, men ingen genomfartstrafik kommer att ske.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik nås västerifrån från den, till GC-väg restaurerade, historiska järnvägssträckningen, mot station och centrum i ena riktningen och Abullahagen i andra.

Parkering

Planförslaget möjliggör parkering för fastighetens behov med dels 101 platser under mark och dels 23 platser fördelade på några olika platser inom området, totalt 124 platser. Gällande parkeringsnorm föreskriver tre platser per 1000 m² bostäder, vilka till viss del kan omvandlas till exempelvis bilpoolplatser eller genom överenskommelse med kommunen finnas på annan plats än aktuell

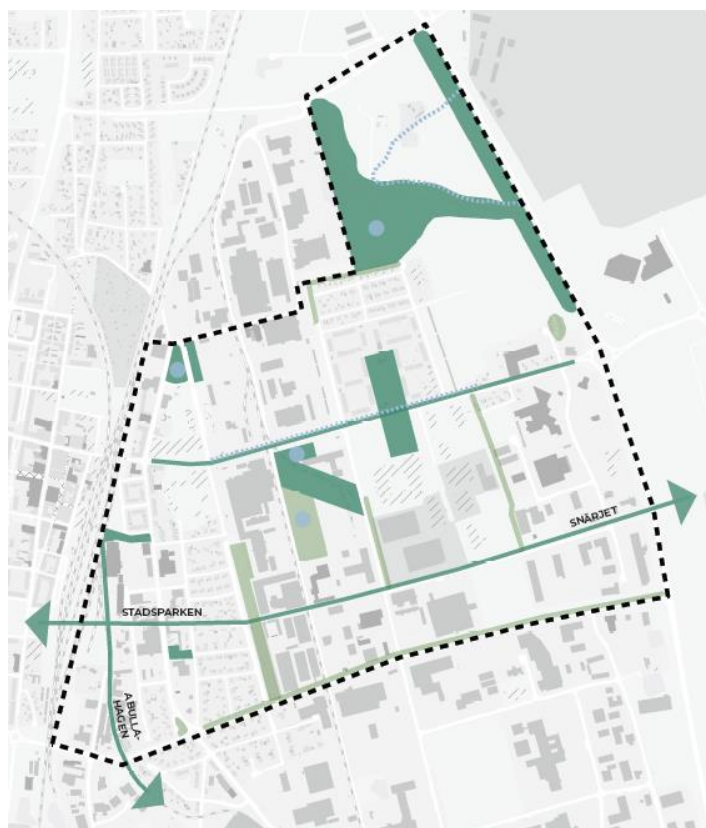
fastighet. Ny norm är under utarbetande. Planförslaget ställer under alla omständigheter krav på 101 platser under byggrätterna och 23 platser ovan mark, för att säkra dessa innan möjligheten byggs bort. 400 cykelplatser skall också finnas.

Kollektivtrafik

Området ligger 400 meter från järnvägsstationen, knutpunkt för alla tåg, stads- och regionbussar. På Trehäradsvägen (400 meter) går alla fjärrbussar. På Trehäradsvägen respektive Södergatan finns hållplatser för alla fjärrbussar samt stadsbusslinje 1. På Kvarngatan går i dagsläget ingen buss men i ett perspektiv med utbyggnad i denna plan och andra i östra Eslöv är det en lämplig linjestreckning.

NATUR

Fastigheten är idag till helt hårdgjord. Genomförandet av planen kommer att innebära att utemiljöns alla asfaltytor bryts upp och används som trädgård. Det finns relativt få grönområden i östra Eslöv. I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan i östra Eslöv föreslår kommunen flera ytor, som skulle kunna omvandlas till parker och grönstråk. Kartan nedan visar ur den fördjupade översiktsplanen en struktur för grönområden och grönstråk och hur det kopplar till viktiga punkter utanför området. Särskilt viktig för detta område, syns stråket mellan stationen söderut mot Abullahagens naturreservat och natura 2000- område samt också den potentiella kopplingen österut mot Snärjet.



Kartbild över föreslagna grönstråk och grönområden i samrådsförslaget, för den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

Teckenförklaring

-  Grönstruktur - befintliga grönområden
-  Grönstruktur - befintliga grönstråk
-  Grönstruktur - nya och utvecklade grönområden
-  Grönstruktur - nya och utvecklade grönstråk

KULTURMILJÖ

Området utgör i dag tillsammans med Lagerhuset, järnvägsspåret och den gamla Spritfabriken en rest av infrastruktur, industrier, arbete och historia som en gång byggde upp Eslöv. Detta är en av utgångspunkterna för projektet. Bygg och bevara spår från förr. Det ger identitet, orienterbarhet, trygghet och perspektiv. Lagerhuset har fått nytt liv, Spritfabriken står på tur och Engsonområdet med sina många små verksamheter kommer att mera radikalt förnyas med ny bebyggelse, men har som ambition att integreras och komplettera de intilliggande områdena.

Småverksamheter bör i största möjliga omfattning även fortsättningsvis bjudas plats i området, för att hålla området mångsidigt och integrerat med omgivning och staden som helhet.

Kartor från tidigt 1900-tal visar att det fanns bebyggelse på fastigheten redan då. I princip samtliga byggnader finns på flygfoto från 1940-talet finns kvar idag.

Att notera är Bangårdsgatans gena sträckning mellan spårområdet och Kvarngatan som skär igenom norra delen av planområdet, en riktning är en kvarleva från förr, men som kan vara viktig även för en framtida omdaning av staden och en eventuellt ny förbindelse över järnvägen mot Medborgarhuset och Stadsparken.



Ortofoto från 1957 visar Bangårdsgatans diagonala sträckning mitt i bild.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Fastigheten är idag till helt hårdgjord. Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att en större variation i livsmiljöer och ekosystemtjänster när utemiljöns asfaltytor delvis bryts upp och används som trädgård. Mellanrummen mellan

husen och gårdsutrymmet kommer att vara viktig att utforma väl och förses med växtlighet och delvis grustäckta ytor för att gynna mångfald samt skapa en attraktiv boendemiljö. Planförslaget kommer främst att gynna de reglerande ekosystemtjänsterna, eftersom markmaterialet och vegetationen förbättrar lokalklimatets atmosfär men också vattenhantering. Den biologiska mångfalden gynnas av att de hårdgjorda ytorna bryts upp och ersätts med möjlighet till genomsläppligt markmaterial i form av gräs, grus, växtlighet och öppen dagvattenhantering. Sol-lägen tas också särskilt omhand, genom att mindre ytor längs södervända fasader erbjuder möjlighet till solplatser.

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära en etappvis rivning av en småskalig differentierad verksamhetsmiljö. De kulturella ekosystemtjänsterna består främst i att bygga vidare på och respektera den historiska struktur av vägar, järnvägar, fastighetsgränser som formats genom åren, men också att värna en kontinuitet i de typer av verksamheter som idag inhyses i området. Vidare främjar planområdets centrala placering i Eslöv sociala interaktioner och kopplingar mot centrum och den gamla staden. Området kommer även fortsättningsvis att erbjuda lokaler som möjliggör mindre icke störande verksamheter, framför allt i gatuplanet, men också i tilltänkt fjortonvåningshus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är idag anslutet till el, spill- och dricksvattennät och kommer även fortsättningsvis att vara det. Nätet kommer att lokalt behöva byggas om.

Dagvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är idag påkopplad till dagvattennätet och kommer även fortsättningsvis att vara det. Fastighetsägaren har även skyldighet att omhänderta vatten som faller inom fastigheten. Vid extrema skyfall kan dagvatten-systemet bli överbelastat och i sin tur översvämma ytor. För att fördröja vattnet innan den når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen i planförslaget att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus, men också att fördröjningsytor etableras i området.

Energiförsörjning

Planområdet kommer anslutas till befintligt energiförsörjningsnät. Befintlig byggnad för elstation, mellan stadsradhusen i söder och den större centralt belägna byggrätten kommer, om GC passage skall finnas mellan husen att behöva flyttas eller åtminstone beaktas vid markplaneringen.

Avfallshantering och renhållning

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Fastighetsägaren ska anpassa och placera avfallshanteringen inom fastigheten samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare, företrädesvis vid fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar även för att transportvägen mellan avfallskärl och renhållningsfordon är i farbart skick.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller och störningsskydd

En bullerutredning (se nedan) är gjord som visar att området är bullerutsatt från norr och väster. Särskilda planbestämmelser införs för detta.

Markföroreningar

Markföroreningar är konstaterade. Ytterligare undersökningar och åtgärdsförslag kommer att ske innan planens antagande. Planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats införs.

SOCIALA ASPEKTER

Sociala utrymmen

Området kommer att befolkas av i första hand av boende, men också av förbipasserande och besökare. Lokaler för utåtriktade verksamheter möjliggörs, gemensamhetslokaler anordnas och platsbildningar och solställen betonas och omhändertas. Planområdet ligger centralt i Eslöv och med närhet till Eslövs centrum. I Eslövs centrum finns flera platser och målpunkter som främjar sociala interaktioner, så som torgytor, restauranger, caféer, etc. Boendet bidrar även till att stärka stadslivet i Eslövs centrum, genom att servicefunktioner och stadsrum nyttjas av fler människor.

Trygghet

Fysiskt kan våra sociala gränser indelas i allt från vår kropp, säng, sovrum, bostad, verksamhetslokal, hyresgästgemensamma ytor inne och ute, affärslokaler, offentlig plats, allmän plats. Området behöver, för att bli bra innehålla all dessa fysiska sfärer, som genom fysisk utformning görs tydliga och lätta att tolka i relationer mellan brukare av området. Allmänhetens tillträde och passage i centrala delar säkras genom markreservat. I princip all utemiljö säkras för boende genom en gemensamhetsanläggning. Lokaler för verksamheter ges möjlighet i bottenvåningar. Detta stärker tryggheten, samtidigt som det ger plats och förutsättningar för olika brukare och möten över gränser. Området bör i dessa avseenden präglas av en hög grad medveten gestaltning av särskilt utemiljöer.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som kan röra barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek och utevistelse. Planområdet kan nås via gång- och cykelvägar som möjliggör att lite äldre barn kan röra sig fritt i sitt närområde samt till närbelägna lekplatser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

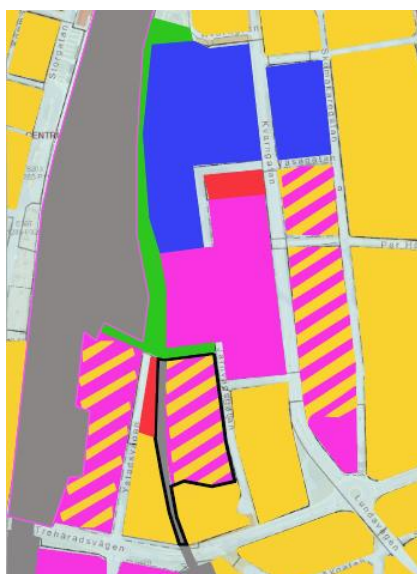
Areal och Markägförhållanden

Planområdet är cirka 12 000 kvm stort och omfattar fastigheten halva fastigheten Örn 4. Området ägs av Eslövs bostad AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

Plansituationen i området är komplex med järnväg, bostäder, icke störande småindustri, handel och centrumverksamheter.

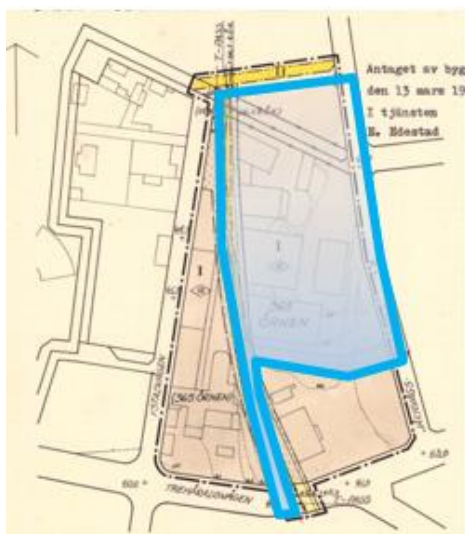
Gällande detaljplan är från 1961 och tillåter industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.



Gällande planrättigheter i området:

- Småindustri av icke störande karaktär
- Bostäder
- Småindustri av icke störande karaktär med inslag av bostäder
- Järnväg
- Centrumverksamhet
- Handel

Planområde inringat med svart linje.



Planområdet visat i gällande detaljplan, väster och söder om har nya planer för bostäder antagits sedan planen gjordes.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i östra Eslöv i ett område med brokig och blandad bebyggelse. Omgivningarna har sedan lång tid tillbaka innehållit både verksamheter och bostäder i en blandning. Området har under de senaste tiotalen år sakta dels förfallit och, som exempelvis Lagerhuset, dels fått ny användning.

Befintlig bebyggelse i kvarteret inrymmer diverse byggnader och lokaler från olika tidsåldrar, alla förvanskade genom tilläggsisolering och modernare fasadmaterial. De hyrs ut till diverse småverksamheter av fastighetsägaren, Ebo.

Nyligen har också promenaden längs järnvägen till stationen säkrats och byggts ut. En förlängning söderut följer med denna plan, så att det som var järnväg nu också här blir gång- och cykelväg. Området har alltid varit i omvandling och ännu inte funnits sin form. En dynamisk stadsdel. Det är denna successiva omvandling som kommunen nu eftersträvar, i takt med att äldre verksamheter läggs ned eller avflyttar. Planområdet är en sådan del som nu är mogen för en stadsförnyelse. Detta kan göras på två principiellt skilda sätt, genom rivning eller successiv omvandling. Planförslaget präglas av båda synsätten. Med den komplexa och åldrade stadsbilden följer mindre uppenbara, men ändå stora värden. Områdets historia, och det som följer med den, verksamheter, minnen, glömska och identitet. Detta motiverar en successiv omvandling av stadsdelen.

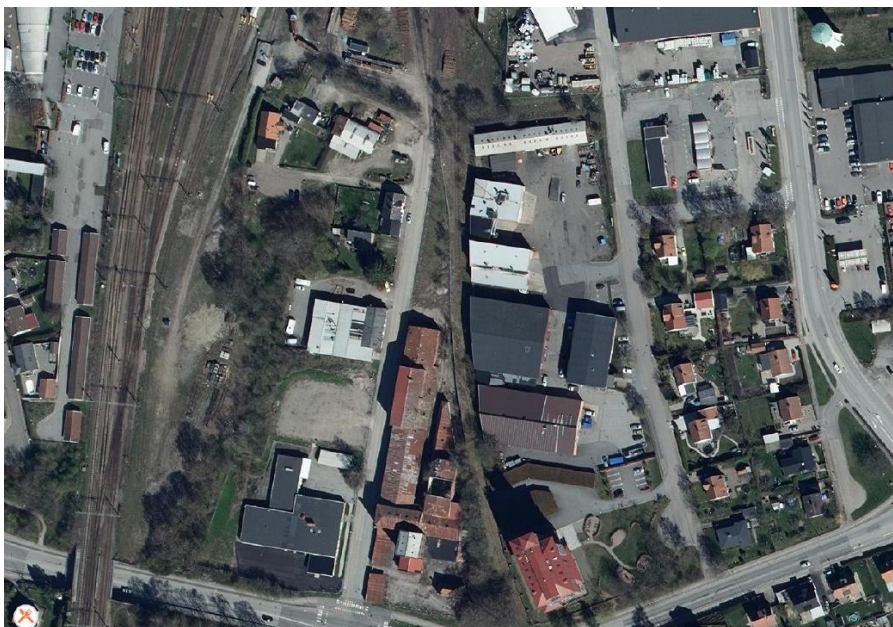
Planområdet ligger undangömt mellan olika kommunikationsstråk, järnväg, viadukter, broar, infartsleder, villor, förplansbebyggelse och verksamheter. Ett bevarande av denna struktur och användning avses nu styrkas med att en del av området, planområdet, ges en injektion av helt ny bebyggelse. En ”kritisk massa” tillräckligt stor för att fungera som ankare när järnvägsstaden skapas. Detta innebär att gytret av bebyggelse i kvarterets inre rivs, och tillåts försvinna, för att ge plats åt en ny generation av bebyggelse, så som sker i städers omvandling. Samtidigt bygger planförslaget på ett noggrant infogande i sin omgivnings struktur, användning och olika gränser, på samma sätt som framtida planer kommer att fogas och anpassa sig till denna. Detta innebär inte att bebyggelsen i planförslaget på något vis försöker efterlikna den historiska bebyggelse som omgivningen bjuder, tvärt om, den avser stå på egna ben på samma sätt som omgivningarna byggts utifrån sina villkor.



Relationer till övriga staden

Historik

Planområdets nuvarande bebyggelse har tillkommit från 1930-talet och framåt och var i alla delar uppförd på mitten av 1970-talet. Ursprungligen användes byggnaderna för Carl Engstöms verksamhet och har sedan, i Eslövs industri AB och senare Eslövs bostads AB hyrts ut till olika verksamheter. Två av byggnaderna (4 och 6 enligt bild) står idag tomma och avses rivas inför restaureringen av Spritfabriken.



Flygfoto över området och omgivning

PLANOMRÅDET



Historiskt foto över planområdet

ANGRÄNSADE KARAKTÄR TILL PLANOMRÅDET



3. Spritfabriken



4. Lagerhuset

KARAKTÄR INOM PLANOMRÅDET



1. Blåstringsverkstad, Gamla Engson samt trycksakverksad, i trä



2. Grön korridor med gamla järnvägsspår genom området



5. Vattentornet

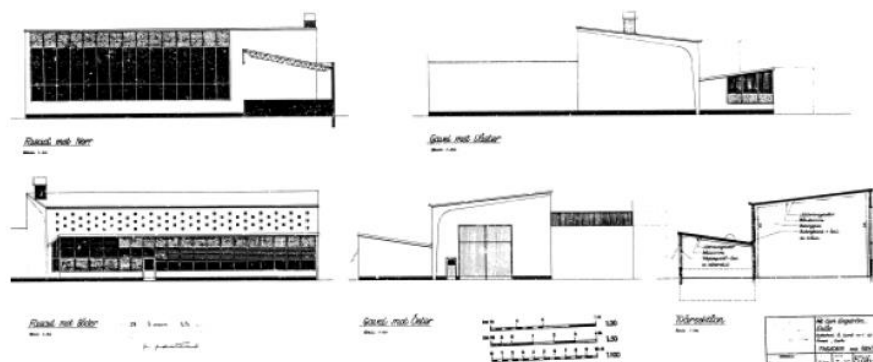


6. Småskalig villabebyggelse

Området och omgivningar idag

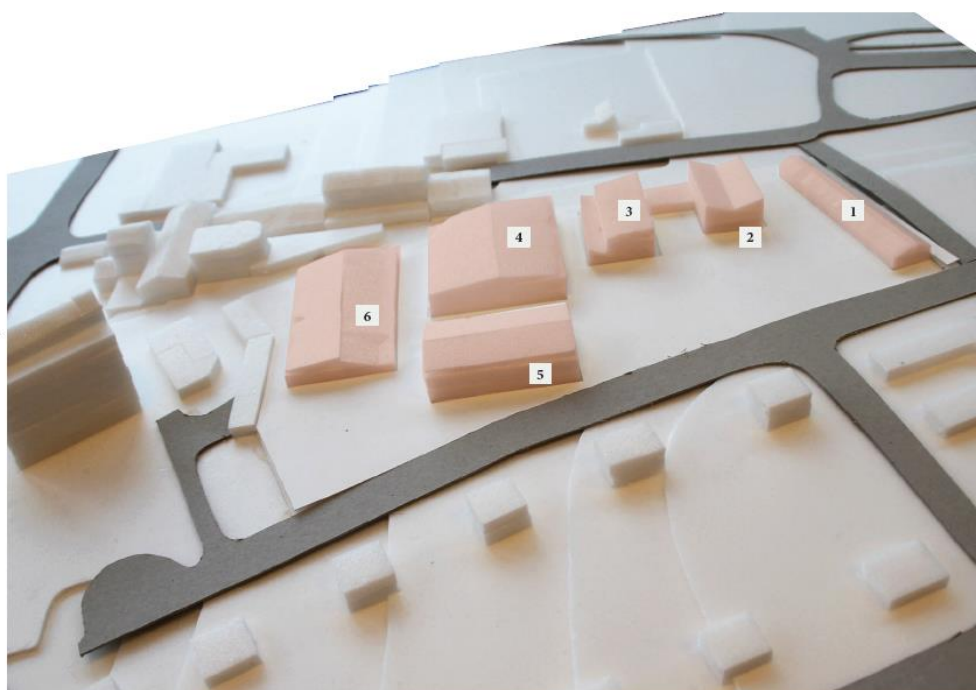
gamla engson: introduktion

Gamla Engson (Kv Örnen 4) rymmer idag en rad mindre och medelstora verksamheter, däribland reklam- och trycksaksproduktion, lätt industri och verkstäder. Byggnaderna på tomten är uppförda från 1945 och framåt och utgör tillsammans en lågmäld men variationsrik industriarkitektur. Byggnadernas placering på tomten skapar många små gårdsrum och platser, och gedigna material och fin detaljering ger området stark karaktär.



26

- 1 Blästringsverkstad
- 2 Blästringsverkstad
- 3 Blästringsverkstad
- 4 Trycksaksproduktion
- 5 Reklambyrå, glasmästeri, köksinredning, fotostudio mfl.
- 6 Svarveri, mekanisk verkstad



Översikt befintlig bebyggelse i planområdet det så kallade Engsonområdet

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.

Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv

Ett arbete med en fördjupning av översiktsplan för Eslöv öster om järnvägen pågår i syfte att få till stånd en mer blandad bebyggelse. Örnen 4 ingår i denna, som ett delområde kallat Järnvägsstaden, som enligt samrådsförslag till rymmer upp till 900 bostäder.

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

Nu aktuellt planförslag är i hög grad förenligt med dessa intentioner, och aktuellt planområde utgör tillsammans med Spritfabriken och Lagerhuset en första etapp i dessa ambitioner.

Planprogram

Området och dess närhet har länge varit föremål för tankar om att detaljplanlägga för ny bebyggelse. Bland annat har ett planprogram från 2011 pekat ut området som ett av tre områden, Kv Fasanen, Spritfabriken och Engsonområdet som i tur och ordning bedömdes i behov av planläggning. Planprogrammets mål var *att ge förutsättningar för en levande stadsdel med blandstaden som förebild. Olika funktioner, bostadsformer, och verksamheter ger goda förutsättningar till utveckling av de centrala delarna av Eslöv.*

Gällande och angränsande detaljplaner

Gällande plan anger industriverksamhet som ej vållar närboende olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Angränsande detaljplaner anger i öster friliggande bostäder, i söder anges bostäder (Lagerhuset), i väster bostäder med centrumverksamhet (Spritfabriken), i norr småindustri av icke störande karaktär (Kavli).

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 kollektivtrafikhärlägen genom förtätning. Planförslaget tar ingen ny mark i anspråk och ligger cirka 400 meter från Eslövs tågstation med både goda tåg- och bussförbindelser.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-09-26 §104, att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan Örnen 4.

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 framväxna rutnätplanen 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."

En bedömning av om planens genomförande kan befaras innebära en påtaglig skada på riksintresset är gjord. Bedömningen är att ingen påtaglig skada befaras.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Planområdet ligger omgivet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Spritfabriken och Lagerhuset har nämnts liksom det nedlagda industrispåret som restaureras till GC-väg. Även gatunät, fastighetsgränser, och den närliggande och historiska infartsvägen Kvarngatan med sin kantande bebyggelse och gamla vattentorn kan nämnas. Fastighetsbildningen är styrd av det historiska vägnätet och järnvägsområdet. Dels det närliggande svängda industrispåret som format

fastighetsgränser men också den diagonal som fastighetsgränser visar i riktning mot Medborgarhuset, där det en gång fanns en övergång över stambanan och vidare mot Kvarngatan. Inom planområdet har ingen enskild byggnad bedömts som särskilt värdefull, men området består i sin helhet av en sammansatt och historiskt intressant miljö. Det är alltså området med sina omgivningar som sammantaget utgör en kulturhistoriskt intressant och värdefull stadsdel. Planförslaget avser foga in sig i detta genom att med sin nytilkommande bebyggelse tydligt och genom kontrast bidra med en ny årsring och därigenom synliggöra stadsdelens historiska utveckling. Detta ställer särskilda krav på en omsorgsfull och medveten gestaltning av planområdet.

SERVICE

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

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter. Bilfri förbindelse med järnvägsstationen finns. Planområdet ligger nära Kvarngatan som är en viktig vägsträckning i östra Eslöv. I norra delen av Kvarngatan korsar Östergatan, som sträcker sig från västra Eslöv till Flygstaden i öster. Längs med Kvarngatan finns separerade gång- och cykelvägar på ömse sidor om vägen. På Östergatan finns trottoarer för gående, medan cykling sker delvis i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket fördelaktigt läge för kollektivtrafik och planområdet ligger cirka 400 meter från Eslövs järnvägsstation med goda pendlingsmöjligheter med både buss och tåg. Från Eslövs järnvägsstation går tåg till hela landet samt finns busshållplatser för både lokal- och regionbusstrafik.

Biltrafik

Från planområdet och österut är gatunätet fullt utbyggt mot Kvarngatan. Parallellt med Örnen fyras östra gräns löper Järnvägsgränd söderut mot Lagerhuset och norrut mot Kavlis anläggning och fungerar som infart till denna. Cirka 20 fordonsrörelser med lastbil och ett trettiotal personbilar (personal) genereras av Kavlis verksamhet idag.

Parkering

Parkering för nuvarande verksamheter sker inom planområdet liksom avsikten är för tillkommande bebyggelse. Parkeringsnorm tillämpas för tillkommande bebyggelse.

NATUR

Fastigheten är i dagsläget helt hårdgjord och alla obebyggda ytor är asfalterade. Närmsta grönområde är det smala stråket längs den nedlagda järnvägen som ligger intill planområdet och leder vidare mot Abullahagen i söder. Snärjet i öst kan också nämnas.

Topografi

Planområdet är relativt plan, det sluttar med cirka en meter från Järnvägsgatan ner mot väster och den nedlagda järnvägen.

Högsta punkten ligger i nordöst cirka 67 meter över nollplanet i planområdets nordöstra hörn mot Järnvägsgatan. Denna ligger i sin tur, och i detta läge över planområdet, på cirka 69,5 meter. Nivåskillnaden minskar succesivt söderut längs Järnvägsgatan, för att halvvägs till södra planområdesgränsen vara helt i nivå med planområdet på knappt 67 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet nästan uteslutande av moränlera eller lerig morän.

Markföroreningar

2010 gjordes i samband med ett avlägsnande av oljetankar en mark- och grundvattenundersökning och i samband med detta en sanering till nivån mindre känslig markanvändning. Ytterligare sanering behövs för att säkerställa känslig markanvändning. Planområdet har använts för industriändamål under lång tid och kan misstänkas innehålla markföroreningar. Markmiljöundersökning görs senast innan planförslaget går till granskning, för att fastställa eventuella ytterligare föroreningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill- och dricksvatten

VA-nätet i kvarteret är sedan länge utbyggt. Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten och är utbyggt i området. Anläggningar för planområdet behöver kompletteras för den tillkommande bebyggelsen.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Tillgång till rekreativ miljö

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

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planförslaget kan komma att beröra barn som bor inom planområdet. Idag saknar planområdet någon utemiljö där barn kan vistas säkert.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och ger goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Buller

En bullerutredning är genomförd för fastigheten av Tyrens, ”Trafikbullerutredning till detaljplan, Örnen 4, Eslöv. Slutrapport 2019-06-20, Reviderad 2021-03-03”

Bullerutredningen inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande tåg- och vägtrafik. Nedan listas gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader eller nybyggnation:

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Utredningen sammanfattas vidare:

SAMMANFATTNING

Eslövs Bostads AB arbetar med att ta fram en ny detaljplan på fastigheten Örnen 4. Fastigheten är belägen i centrala Eslöv, sydost om Eslövs station. Detaljplaneområdet angränsar mot järnvägen Södra stambanan i väster och Järnvägsgränd i öster samt Trehäradsvägen i söder.

I tabellen nedan redovisas möjliga lösningar för respektive hus (1-14). Tabellen visar vilka planlösningar som accepteras enligt trafikbullerförordningen.

Hus	Kan planeras med valfri planlösning då L_{eq} 60 dBA uppfylls på alla fasader	Kan planeras med genomgående planlösning där hälften av rummen uppfyller L_{eq} 55 dBA och L_{max} 70 dBA	Enkelsidig bostad <35 kvm möjlig då L_{eq} 65 dBA uppfylls
1		X	X
2	X		X
3	X		X
4	X		X
5	X		X
6	X		X
7	X		X
8	X		X
9	X		X
10	X		X
11	X (enstaka fasader och plan)	X	X
12	X (plan 1-2, samt enstaka fasader och plan)	X	X
13	X (enstaka fasader och plan)	X	X
14	X (enstaka fasader och plan)	X	X

Hus 2-10 uppfyller trafikbullerförordningens grundriktvärde L_{eq} 60 dBA och kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.

I hus 1 överskrider grundriktvärdet Leq 60 dBA på fasad mot järnväg och delar av fasad mot norr och söder, vilket innebär att kompensationsåtgärder krävs. Formen på byggnadsdelen gör det svårt att naturligt planera för genomgående lägenheter. Ett alternativ kan vara att planera för lägenheter om högst 35 m² mot väster, plan 1 i norr och plan 4-5 i söder alternativt att arbeta med tekniska lösningar. Övriga fasader kan sedan planeras med valfri planlösning.

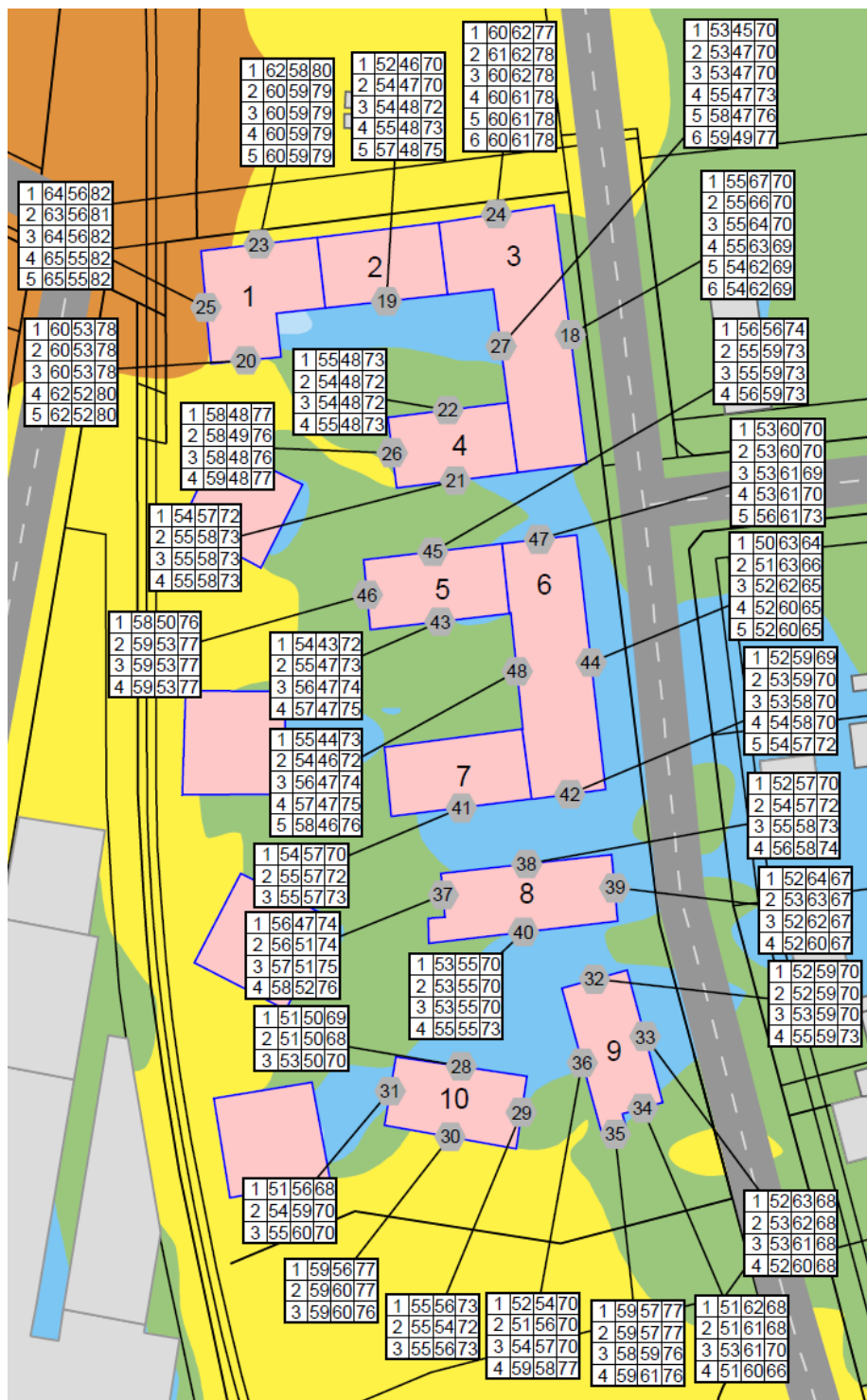


Illustration ekvivalenta nivåer 2 meter över mark. Grön och blå färg i utbredningskartorna anger ljudnivåer under 60 dBA. I kolumnerna för fasadnivåer anges hur Leq (dBA) (2:a kolumnen) och Lmax järnväg (3:e kolumnen) och Lmax väg (4:e kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1:a kolumnen).

I punkthusen överskrider grundriktsvärdet Leq 60 dBA på flera fasader och våningsplan, framförallt mot järnvägen och vinkelrätt mot denna. Riktvärdet Leq 65 dBA för lägenheter om maximalt 35 m² uppfylls på alla fasader och våningsplan. I vissa delar av punkthusen, framförallt hörnor, är det möjligt att planera för genomgående lägenheter om det är möjligt att utforma en sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA vinkelrätt mot den bullerexponerade fasaden. För denna lösning krävs i flera fall att tekniska lösningar arbetas in i byggnaderna. Det kan vara indragna och inglasade balkonger i hörnor och/eller vinkelrätt mot bullerexponerad fasad. Mer exakt utformning och placering av denna typ av lösning görs när planlösningen är känd.

Fasader och våningsplan där Leq 60 dBA uppfylls kan planeras med valfri planlösning.

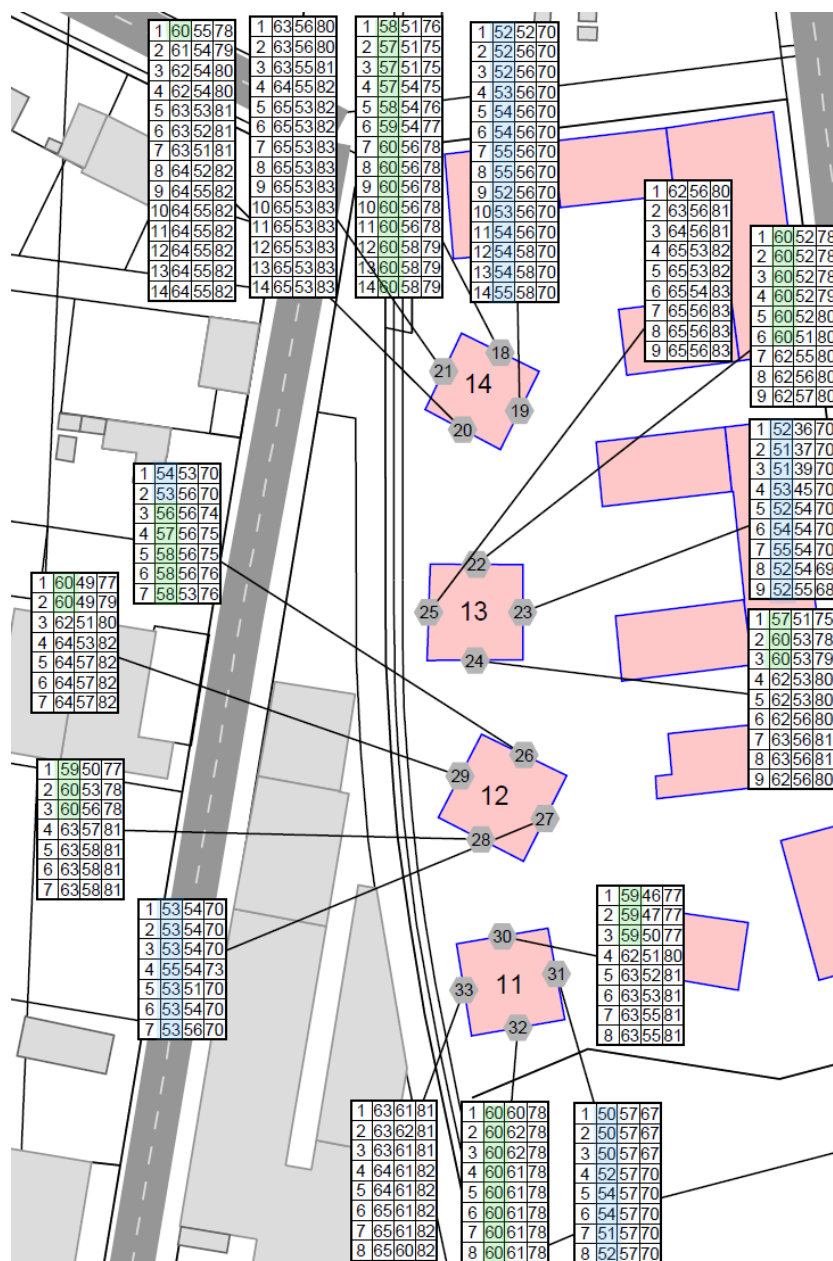


Illustration fasadnivåer som frifältsvärden på del av fastigheten Örnen 4. I kolumnerna för fasadnivåer anges hur Leq (dBA) (2:a kolumnen) och Lmax järnväg (3:e kolumnen) och Lmax väg (4:e kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1:a kolumnen). Tabellerna är markerade med två olika färger. Grön färg anger att grundriktsvärdet Leq 60 dBA uppfylls, medan blå anger att även "ljuddämpad sida" uppfylls.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en äldre småindustrimiljö får en ny användning som bostäder. På detta sätt utgör den en viktig del i stadsomvandlingen som sker i Eslöv öster om järnvägen. Staden berikas, komplexitet, dynamik, täthet och närhet ökar.

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

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

Påverkan på riksintresse

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset anges av riksantikvarieämbetet 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."*

I dessa delar av staden är ovan (av oss) fetmarkerade motiv och uttryck angående riksintresset tydliga.

Planområdet ligger i omedelbar närhet till de järnvägsmiljöer riksintresset omtalar. Ett starkt motiv för att arbeta med detta område har varit att tillvarata, utnyttja, bevara, stärka och säkra de miljöer vi här talar om. I avsnitt, tidigare i

planbeskrivningen, har Spritfabriken, Industrispårets dragning, Lagerhusets närhet de insomnande industrimiljöerna omnämnts. Tanken är att dessa miljöer behöver skänkas en förnyad användning och därmed ett bevarande. Nyanvändning, integrerad i historiska miljöer, spår och platser. På så vis har exploateringen ambitionen att injicera ny ekonomi och nytt socialt liv i den stomme som den kulturhistoriska miljön utgör och vända det förfall som annars hotar platsen. Förhoppningen är att denna förnyelse snarare säkrar värden i riksintresset än stjälpur dessa och att genomförandet av planen, i sitt sammanhang därför stärker nämnda intresse och kulturmiljö.

Planförslagets genomförande medför visserligen att befintlig bebyggelse inom planområdets tomtmark kommer att ersättas med ny bebyggelse. Denna bebyggelse är ur flera synpunkter utjänt och bedöms inte ha de större värden som skulle motivera ett bevarande. Vidare avses järnvägssträckan mellan spritfabriken och nu aktuellt planområde restaureras. Planförslaget avser vidare, genom sin utformning med delvis högre och accentuerad bebyggelse, inte underordna sig det äldre bebyggelsemönstret utan snarare genom kontrast understryka och därmed synliggöra omgivande kulturmiljöer från annan tid. Men också med en likhet i den komplexitet och monumentalitet som Spritfabriken, Lagerhusets och järnvägens stora former tecknar sig. Vidare annonserar sig området med tydlig gräns till sin omgivning och genom sin egenart som ett ytterligare nytt landmärke i järnvägsstadens utveckling.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Området riskerar inte att överskrida MKN luft. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m³ i Eslövs tätort och 5–8 µg/m³ på landsbygden.

Vattenkvalitet

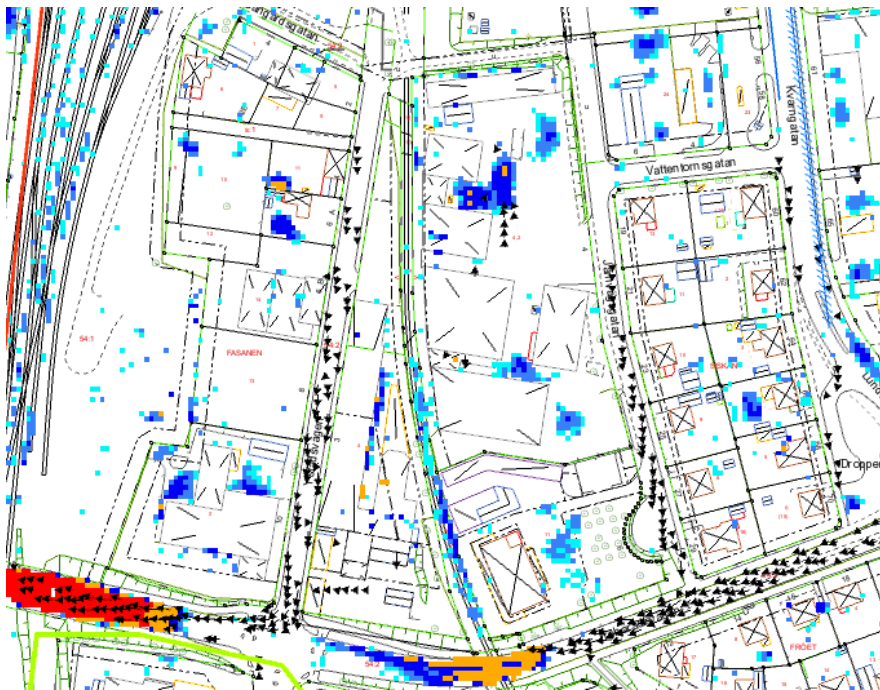
Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttagas. Planförslaget ligger inom det grundvattenområde som har identifierats inneha god kemisk och kvalitativ status. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Bråån: Kävlingeån-Damm i Rolsberga. Nödvändiga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

DAGVATTEN

Idag är hela fastigheten hårdgjord vilket belastar systemet på dagvattensystemet maximalt. För att minimera att dagvattensystemet översvämmas vid extrema skyfall bör vattnet absorberas eller fördröjas i vegetativa ytor. Gårdsutrymmena bör utformas minimalt hårdgjort och med dagvattenfördröjning inom fastigheten. Idag har fastigheten en anslutningspunkt i gatan österut. Ny anslutning till dagvattennätet kan efter fördröjning ske även västerut mot Ystadvägen.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt skyfallskartering från 2018 över Eslövs tätort, drabbas inte planområdet av översvämningar vid extrema skyfall mer än i lokal befintlig asfalterad gårdsmiljö. Marken bör doseras så att skyfallsvatten ohindrat rinner mot GC vägen i väst och efter fördröjning vidare ner i viadukten på Trehäradsvägen. Planbestämmelse om markens lutning införs. Markvatten rinner också söderut längs Järnvägsgatan och vidare ner i samma viadukt. Då planområdet sluttar lätt åt sydväst mot järnvägsspåret, bör här finnas utrymme för en fördröjning innan det breddar ner mot viadukten under nedlagda järnvägsspåret.



Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering, hundraårsregn och instängda områden

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Ny vegetation

Planförslaget föreslår att delar av den asfalterade marken bryts upp och ersätts med genomsläppliga markmaterial såsom grus och gräs. Vegetation bör planteras inom planområdet, vilket kommer förbättra den biologiska mångfalden inom området, men även för hela närområdet i stort. För att gynna den biologiska mångfalden bör utemiljö planeras med stor variation.

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, konstaterats och i delar sanerats till mindre känslig markanvändning. Markföroreningar kommer att behöva saneras ytterligare, till känslig markanvändning i kvarteret.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Kommunledningskontoret bedömer att planområdet inte har några negativa konsekvenser på hushållningen med naturresurser, eftersom planförslaget inte tar någon ny mark i anspråk. Planförslaget är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv och som möjliggör bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär en större förändring i stadsbilden. Planområdets extensiva verksamheter och låga bebyggelse ersätts med bostäder, i som högst fjorton våningar, och en ny central stadsdel växer fram och bildar kärna i det som i fördjupningen av ÖP kallas järnvägsstaden. Vidare kommer området trots exploatering att bjuda mer av utemiljö, grönska, stråk och inte minst tillgänglighet och minskade kvarter och omvägar.

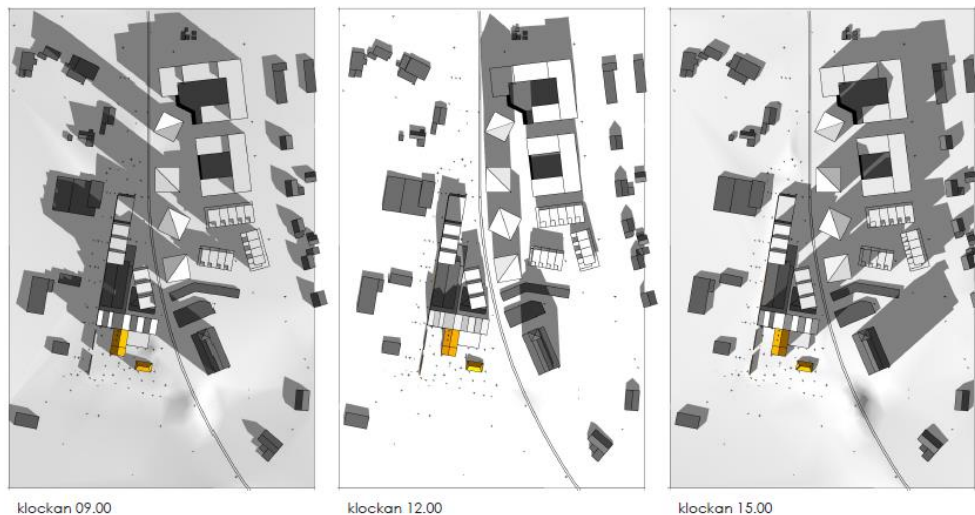
ARKEOLOGI

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

SOLFÖRHÅLLANDEN

Området är anpassat efter solens rörelser, slutet i norr, lågt i söder, med öppningar öster och västerut. Efter dygnets och årets skiftningar, kommer alltid sollägen att finnas, om än inte överallt samtidigt eller på samma plats alltid.

Kommunledningskontoret har genomfört en enkel skuggstudie, för att se hur solförhållandena och skuggningen skiftar under ett dygn. Genom planförslaget nordliga läge och höjdanpassning i förhållande till befintlig bostadsbebyggelse är skuggning begränsad. Under vinterhalvåret samt på kvällar under sommarhalvåret kommer dock en begränsad skuggning att ske av befintlig bostadsbebyggelse.



Skuggstudie vårdagjämning 20/3 2021

TRAFIK

Planområdet innehåller 124 parkeringsplatser och genererar om alla bilar gör fyra trafikrörelser per dag, knappt 500 rörelser totalt per dag. Parkering sker till största del under mark. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas mellan planområdet och Kvarngatan. Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik till och från området på Vattenverksvägen, men ingen genomfartstrafik kommer att ske.

Parkering

Parkeringen kommer att ske på kvartersmark, inom planområdet. Planförslaget ska tillgodose 124 bilparkeringsplatser och 400 cykelplatser för boende.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur kan fortsätta byggas ut utan större förändringar av befintliga nät om fördröjning av dagvatten sker enligt dagvattenstrategierna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risker

En riskutredning avseende farligt gods är genomförd för fastigheten (Gaupa, 2018-08-24). Risker som har med stambanan, bensinstationer, Kavlis och Orclas verksamheter analyseras. Slutsatser redovisas nedan.

Stambanan

Den föreslagna placeringen med flerbostadsbus vid ett avstånd om 130 meter från järnvägen att en fördjupad riskvärdering skall utföras, som utgår från vilka olyckshändelser som kan inträffa och vilka konsekvenser dessa får. Dessa analyser visar att såväl individrisken som samhällsrisken ligger väl under nivån för acceptabel risk. Vid sidan av att jämföra med de beräknade absoluta risknivåerna, beskrivna som en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens, och Länsstyrelsens förslag till riktlinjer finns fyra övergripande principer vid värdering av huruvida en risk är acceptabel eller om olika riskreducerande åtgärder bör övervägas.

I enlighet med rimlighetsprincipen diskuteras olika riskreducerande åtgärder. I enlighet med proportionalitetsprincipen är nyttan stor av att exploatera det aktuella området med goda kommunikationsmöjligheter. Den marginellt förhöjda risken från järnvägsolyckor med farligt gods berör inte tredje man, utan den som har nytta av etableringen – de boende; vilket är i enlighet med fördelningsprincipen. Avståndet är så pass stort att sannolikheten för katastrofer, med flera dödsfall, är mycket litet, lägre än 1×10^{-8} per år. Detta är i enlighet med principen om undvikande av katastrofer.

Bensinstationerna

Även vid en mycket allvarlig olycka med brandfarlig vätska, såsom bensin, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt en studie av VTI.

Bensinstationerna Preem och Ingo ligger på ett avstånd av 50 meter respektive 75 meter från de planerade bostäderna. Boverket rekommenderar dock 100 meter. Ett kortare avstånd kan motiveras av att det finns skyddande bebyggelse mot planområdet.

Kavli

För etanol är det vid leverans när transporten passerar intill planområdet, som en olycka med antändning skulle kunna leda till letala förhållanden inom planområdet (riskavståndet är 25 meter).

För Kavli skulle en olycka med ammoniak vid stabil skiktning och vind från nordöst kunna medföra en situation med letalt höga gaskoncentrationer inom planområdet, sannolikheten för detta är dock, enligt beräkningar av Tyréns, mycket låg och motsvarar en händelse per sju miljoner år. Den låga sannolikheten innebär att risknivån hamnar inom vad som kan definieras som acceptabel risk. Trots detta, bör undersökas möjligheter att ytterligare reducera risken.

För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen. Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme.

Orkla Food

Den planerade bebyggelsen ligger på ett avstånd av 500 meter från fabrikslokalerna. Enligt en riskanalys av Tyréns är detta tillfyllest. Risker till följd av verksamheten vid Orkla Food antas således inte annat än ytterst marginellt påverka samhällsrisken eller individrisken vid det planerade bostadsområdet..

Bebyggelsen har orienterats söderut och kvarteret har slutits mot nordost för att skärma mot verksamheten i denna riktning. Inga uteplatser möjliggörs heller här.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

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

Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

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

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden, etc. Planförslaget bygger vidare på befintlig stad och säkerställer kulturvärden i planområdet och dess omgivning. Området ges funktionella bostäder, grönytor och kopplingar till befintlig stad och land. Planförslaget tar fasta på majoriteten av preciseringar och förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Tillgång till rekreativ miljö

Området i sig själv omvandlas till en tillgänglig, transparent och befolkad plats med gårdsmiljöer och bostäder på en yta som tidigare var otillgänglig och avskild.

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. För att skapa säkra kommunikationsmöjligheter till, och förbi, planområdet, planläggs en gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan, där trafiken inte behöver interagera med biltrafiken inom verksamhetsområdet.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet. Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvar för utbyggnad av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtal. Utbyggnad inom kvartermark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan Kommunledningskontoret och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Eslövs kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningar, erforderlig fastighetsbildning etc. som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Ett iordningställande av gc-väg på det nedlagda järnvägsspåret, bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom området kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer också att reglera samordningen mellan kommunen och exploatören under genomförandet av detaljplanen.

Andra avtal

Avtal behöver tecknas mellan fastighetsägaren och Kraftringen för att reglera flytt av elcentral.

Exploatering

Kostnad för iordningställande av gc-väg på det nedlagda järnvägsspåret kommer delvis att belasta kommunen. Pengar behöver avsättas i kommunens investeringsbudget för att projektera och bygga ut gc-vägen. Fördelning av kostnaderna mellan kommunen och exploatören kommer fastställas i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmarken inom planområdet ingår i fastigheten Örnen 4. Allmän plats ingår i kommunens fastigheter Örnen 12, Örnen 13, Örnen 14 och Eslöv 54:11.

Fastighetsindelningen behöver inte ändras för att genomföra detaljplanen.

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas för att bilda fler fastigheter inom planområdet. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning finns inom planområdet. Om avstyckning sker för att bilda fler fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva inrättas för gemensamma funktioner och utrymmen. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsåtgärder

Inom planområdet finns en ledningsrätt för optokabel som kan behöva upphävas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på exploatören att hos Lantmäteriet ansöka om eventuellt erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av ledningsrätt.

Servitut

Örnen 4 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning mm och ett avtalsservitut för kraftledning. Exakt lokalisering är inte utredd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson
Avdelningschef

Mikael Vallberg
Planchef

Torsten Helander
Planarkitekt