



PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



Diarienummer: KS.2017.0411

Upprättad: 2020-08-18

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Trafik och parkeringsutredning, Sweco, 2020-02-02
- Trafikbuller, RAPPORT Eslöv kv. Stenbocken, Sweco, 2020-04-07
- Dagvattenutredning för kv. Stenbocken, Sweco, 2020-04-30 (rev. 2020-05-20)
- Geoteknik och markmiljö, Sweco, 2020-04-21 (rev. 2020-06-01)

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, 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

SYFTE

Syftet med detaljplanen för kvarteret Stenbocken 14 och 15 är att skapa förutsättningar att uppföra fyra nya stadskvarter med bostäder och verksamhetslokaler som bidrar till att utvidga Eslövs centrum. De nya stadskvarteren ska vara en del av stadsväven och allmänheten ska kunna röra sig genom området. Dagvatten och skyfall ska tas om hand inom området.

SAMMANFATTNING

Kvarteret Stenbocken är beläget norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan, strax utanför det som i dag ses som centrala Eslöv.

Fastigheterna är bebyggd med en COOP-butik och en större markparkering. Fastighetsägarna önskar att gemensamt utveckla fastigheterna med målet att kvarteret ska bli en ny attraktiv del av Eslövs centrum. Kvarteret är tänkt att byggas ut i två etapper och innehålla bostäder och lokaler för handel och service.

Planförslaget möjliggör för ca 300 nya bostäder och centrumverksamhet i bebyggelse mellan två till nio våningar. Detaljplanen möjliggör även för ett kvarterstorg och ett allmänt torg.

Förtätning och utvidgning av innerstaden överensstämmer med kommunens mål om att utveckla Eslövs centrum för att skapa en levande innerstad med fler bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning

.....	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
MILJÖBALKEN.....	13
KULTURMILJÖ.....	13
SERVICE.....	14
TRAFIK.....	14
NATUR.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
VA.....	17
PLANFÖRSLAG.....	19
PLANANSÖKAN.....	19
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	19
TRAFIK.....	24
NATUR.....	26
TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
PLANBESTÄMMELSER	29
KONSEKVENSER.....	31
MILJÖKONSEKVENSER.....	31
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	33
DAGVATTEN.....	34
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	34
NATURLIV OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	34
BIOTOPSKYDD SOMRÅDE.....	35
MARKRADON	35

MARKFÖRORENINGAR	35
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	35
STADSBILD.....	35
ARKEOLOGI	35
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	36
TRAFIK	37
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	37
HÄLSA OCH SÄKERHET	37
SOCIALA KONSEKVENSER.....	39
GENOMFÖRANDE	41
ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
TEKNISKA FRÅGOR	42
EKONOMISKA FRÅGOR	42
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	43

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Stenbocken är beläget norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan ca 300 meter från Stora Torg i centrala Eslöv. Kvarteret ligger precis utanför Eslövs centrum.



Kvarteret Stenbocken 14 och 15 med omgivning

Areal och Markägförhållanden

Planområdet är cirka 1,6 hektar och omfattar fastigheterna Stenbocken 14 och 15. Fastigheterna kallas i den fortsatta texten för kvarteret (kv.) Stenbocken. Fastighetsägare och initiativtagare till planarbetet är Scanbygg i Ystad AB och Byggsystem Öresund.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 1971. Planområdet omgärdas av fastigheten Eslöv 53:4 som utgörs av gatumark samt gång- och cykelväg.

Informationsruta

Information och statistik Stenbocken och Eslövs kommun

- Avstånd till skola, planområdet – Inom ca 1 km finns Grundsärskola, Resursskola, tre F-6 skolor samt två skolor med årskurserna 7 – 9.
- Avstånd till förskola, planområdet - 3 förskolor finns inom ca 300 meter.
- Avstånd till grönyta, planområdet – Stallhagen inom ca 300 meter.
- Avstånd till lekplats, planområdet – Två lekplatser inom ca 300 meter.
- Befolkningsstruktur, Eslövs kommun. - 24 % är 0 – 18 år, 57 % är i arbetsför ålder, 19 – 64 år. 15 % är 65–80 år och 4 % är 81 år eller äldre.
- Utbildningsnivå, Eslövs kommun – av befolkningen över 20 år har 20% låg utbildningsnivå, 48% medelnivå och 32% är högutbildade.
- Disponibel medianinkomst år 2018, Eslövs kommun – åldersspannet 20 - 64 år, män 285 544 kr och kvinnor 241 735 kr. Över 65 år, män 191 910 kr och kvinnor 155 481kr.
- Hushållsstorlek andel, Eslövs kommun – 1 rum 36%, 2 rum 30%, 3 rum 13 %, 4 rum 14%, 5 rum eller större 7%.
- Barn per hushåll, Eslövs kommun –
 - 10 428 hushåll har 0 barn i åldern 6 - 18 år, 12 701 hushåll har 0 barn i åldern 0 – 5 år.
 - 1 563 hushåll har 1 barn i åldern 6 - 18 år. 1 271 hushåll har 1 barn i åldern 0 – 5 år.
 - 1816 hushåll har 2 barn i åldern 6 – 18 år och 526 hushåll har 2 barn i åldern 0 – 5 år.
 - 551 hushåll har 3 barn i åldern 6 – 18 år och 55 hushåll har 3 barn i åldern 0 - 5 år.
 - 142 hushåll har 4 barn i åldern 6 – 18 år och 5 hushåll har 4 barn i åldern 0 – 5 år
 - 59 hushåll har 5 eller fler barn i åldern 6 – 18 år och 1 hushåll har 5 eller fler barn i åldern 0 – 5 år
- Bilinnehav per hushåll, Eslövs kommun. – 41% av hushållen har ej bil, 47% av hushållen har 1 bil, 10% av hushållen har 2 bilar, 2% av hushållen har 3 eller fler bilar.
- Upplåtelseform andel, Eslövs kommun. – 51% av hushållen är äganderätt, 16% är bostadsrätt och 32% är hyresrätter.

Befintlig stadsbild och markanvändning

Kvarteret utgörs i dag av en låg, bred och djup byggnad inrymd för handel i en våning (två våningar utmed Västerlånggatan). Västra delen utgörs av en stor markparkeringsplats. Innan dagens handel och parkeringsyta bestod kvarteret av låg gathusbebyggelse med bostäder och verksamheter som revs 1972 för att ge plats åt Domus. Området är sedan dess i huvudsak hårdgjort men kantas mot omgivande gator av trädrader i norr och söder samt av enstaka träd i öster.

I Stadsbyggnadsprogram för Eslöv redovisas en stadsbildsanalys som tydliggör bebyggelsekaraktärerna. Den visar att kv. Stenbocken ligger mellan tre karaktärsområden.

I öster finns Stenstaden vars stildrag härstammar från 1870 - 1930. Stenstaden domineras av bebyggelse om 2 till 5 våningar i kvartersstruktur där husen har en tydlig och direkt koppling till omgivande gator. Fasaderna är i stor utsträckning utförda i tegel eller puts.

Sydväst om kv. Stenbocken ligger Trollsjöområdet. Här finns ett varierat bestånd av fristående bostadshus med många större villor från 1910 - 1920-tal. Gatorna i den norra delen av Tollsjöområdet är i stor utsträckning rätvinkliga och de stora tomterna rymmer grönskande trädgårdar som bidrar till områdets karaktär. Västerut bortom kv. Valpen, domineras bebyggelsen längs Västergatan av gathus.



Ortofoto från 1975. Tidigare bebyggelse är nu riven och för att ge plats åt storhandel med omgivande parkering. Söder om Västergatan ligger den äldre gathusbebyggelsen kvar.

Historik

Erik Bülow-Hubes stadsplan från år 1913 omfattade planområdet och föreslog en norr-södergående gata som gick genom området som delade upp det i två kvarter, denna gata genomfördes dock aldrig. På platsen fanns gathus i likhet med omgivande bebyggelse längs Västergatan.



Stadsplan över Eslöv 1913, planområdet streckad ring i mitten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Översiktsplanen redovisar följande förslag till markanvändning: *Inom västra Eslövs befintliga struktur tillkommer upp till 600 nya bostäder fram till 2035 genom förtätning i lämpliga lägen. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka befintliga värden. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.*

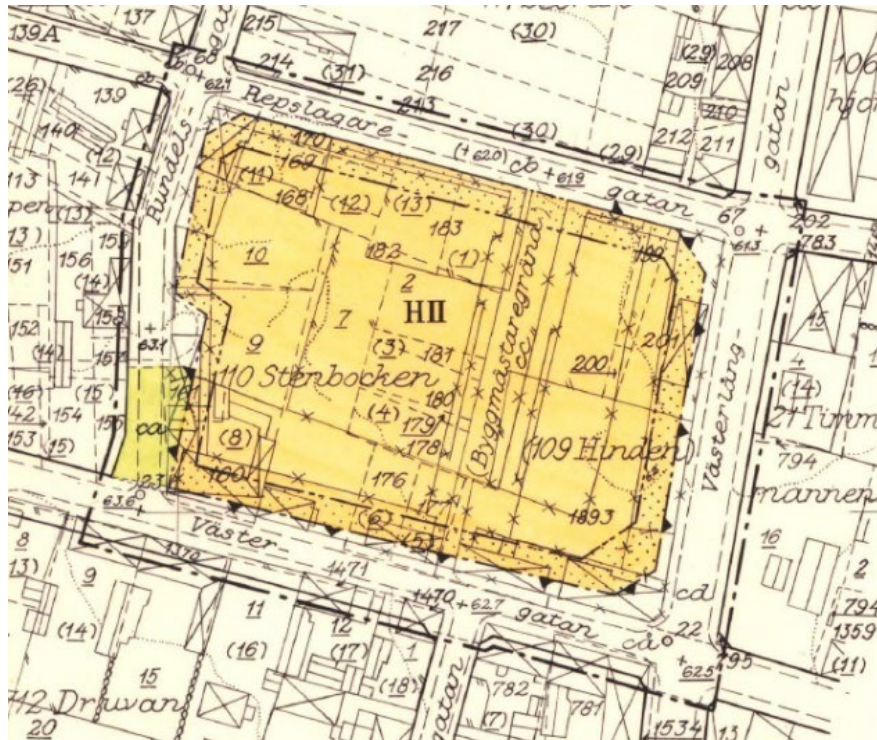
I översiktsplanen står vidare beskrivet att vid exploatering i Eslöv gäller planering för öppna dagvattenlösningar och sekundära system för skyfall. Ny grönstruktur ska planeras för att möjliggöra avrinning och fördröjning av dagvatten och det förespråkas att dagvatten ska renas så nära källan som möjligt för att undvika belastning på recipient. Översiktsplanen innehåller en översiktlig strategi- och

åtgärdsplan för skyfall och dagvatten där man kan se att vägen söder om och öster om det aktuella planområdet fyller viktiga funktioner som rinnvägar och för fördröjande åtgärder.

Planförslaget för Stenbocken 14 och 15 bedöms därför vara förenligt med gällande översiktsplan Eslöv 2035.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Stenbocken 14 och 15 är "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv", kommunens planbeteckning är S. 151 och planbeteckning hos Lantmäteriet är 12-ESL-199. Detaljplanen vann laga kraft 1971-03-19. I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för *Område för handelsändamål* och medger bebyggelse i två våningar.

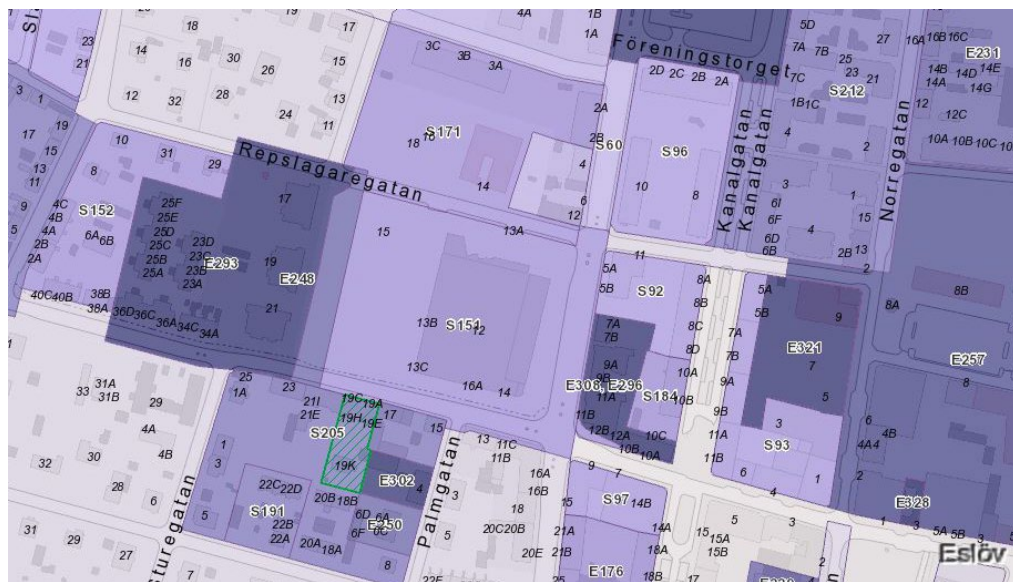


Gällande detaljplan för fastigheten Stenbocken 14 och 15 är "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv"

Angränsande detaljplaner

1. 1285-P283, Detaljplan – för bostäder i centrala Eslöv. Del av kv. Valpen
2. 12-ESL-259, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 111 Sebran i Eslöv.
3. 12-ESL-294, Förslag till ändring av stadsplan för centrala Eslöv.

4. 12-ESL-301, Förslag till stadsplaneändring för området kring föreningstorget.
5. 12-ESL- 370, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 21 Timmermannen i Eslöv.
6. 12-ESL-376, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 106 Kronhjorten och 104 Isbjörnen i Eslöv.
7. 12-ESL-377, Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret 22 Stenhuggaren i Eslöv.
8. 12-ESL-386, Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv.
9. 12-ESL-471, Förslag till ändring av stadsplanen för Eslövs ytterområde.
10. 12-ESL-492, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 21 Timmermannen i Eslöv.
11. 1285-P19, Del av kv. Druvan Eslöv, Eslövs kommun, Malmöhus län.
12. 1285-P98_174, Detaljplan för skola och handel, del av kv. Valpen-Stenbocken.
13. E296_E308, Ändring genom tillägg till detaljplan för Timmermannen 16 med flera i Eslöv.
14. 1285-P19, Förslag till ändring av stadsplan "Del av kv. Druvan", Eslövs kommun.



Angränsande detaljplaner och gällande plan

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram präglas bostadsmarknaden i regionen av brist på billiga hyreslägenheter och bostadsbristen har blivit särskilt allvarlig för grupper med lägre inkomster. Behovet av hyresrätter är stort i kommunen men betalningsförmågan för nyproduktion är låg. Flyttkedjor behövs därför för att frigöra billiga lägenheter till hushåll med lägre inkomster. För äldre med eget kapital är även bostadsrätt ett alternativ. Utbudet av studentbostäder är begränsat. För att undvika boendesegregation och för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör enligt bostadsförsörjningsprogrammet framtida bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper. Ett ökat antal äldre och minskat antal sjukvårdsplatser i kommunen ställer ökade krav på att bostäder anpassade efter äldres behov finns i kommunens bostadsbestånd.

Det pågår arbete med att revidera bostadsförsörjningsprogrammet. Sedan det nu gällande bostadsförsörjningsprogrammet antogs har andelen hyresrätter ökat i kommunen och inflyttningen har ändrat karaktär varför bedömningen av läget och behoven kan komma att se annorlunda ut.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2017-11-28 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Kv. Stenbocken 14 och 15.

Riksintressen

Hela planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården med beteckning M182 med motiveringen:

"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."

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Eslövs kommun har gjort en trädinventering som visar att det i norra delen av planområdet, på Repslagaregatans södra sida, finns en trädrad om totalt 15 naverlönnar som har biotopskydd. Söder om kv. Stenbocken längs Västergatan finns mindre avenboksträd i rad med biotopskydd. Inventeringen visar även att rönträden planterade i fastighetsgräns mot kvarteret Valpen innefattas av biotopskydd.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Planområdet ingår dock i riksintresset för kulturmiljövården som inkluderar hela centrala Eslöv där ett karaktärsområde är stråket längs Västergatan där bebyggelsen domineras av gathus. Detta område började bebyggas på 1860-talet. Särskilt utmärkande är gathusen längs Västergatan, Vångavägen och Karlavägen. Gathusen är små, 1 - 1½ våning och individuellt utformade. Husen är placerade längsmed gatorna med trädgårdar på baksidan. Fasaderna är utförda i tegel eller puts och entréer ligger mot gatan. Gatans sträckning och gathusens placering utgör historiska spår som berättar om Eslövs framväxt.



Ortofoto 1960. Gathusbebyggelse i liv med gatan och trädgårdar på baksidan

Västerlånggatan går i nord/sydlig riktning genom de centrala delarna av Eslöv. I söder ansluter gatan till Solvägen/Trehäradsvägen och vid Föreningstorget byter gatan namn till Smålandsvägen och ansluter till väg 17 och väg 113 norr om tätorten.

Gång- och cykelvägar

Utmed Västergatans norra sida finns gångbana och cykelbana vilka sträcker sig vidare både mot väster och öster. På Västergatans södra sida finns trottoar.

Cykelbanan utmed Västergatan är del i ett huvudcykelstråk i öst-västlig riktning. I nordsydlig riktning går även ett cykelstråk väster om kvarteret Stenbocken, vilket ansluter till stråket utmed Västergatan.

Trottoarer finns längs Västerlånggatans båda sidor. Längs södra delen av Västerlånggatan finns även enkelriktade cykelbanor på vardera sidan av gatan. I höjd med Villavägen upphör cykelbanorna och cyklande hänvisas till blandtrafik norrut mot Västergatan/kvarter Stenbocken.

Kollektivtrafik

Västerlånggatan trafikeras av busslinje 2 med hållplatsläge vid kv. Stenbocken. Längs Västergatan, går busslinje 1 med hållplats i höjd med Coops parkering. Linjerna har en turtäthet på mellan 20 - 30 minuter dagtid på vardagar och båda går till Stora torget samt Eslövs station.

Biltrafik och gatustruktur

Enligt kommunens trafikmätningar från oktober 2016 trafikeras Västergatan av cirka 6 800 fordon per vardagsmedeldygn med 6% tung trafik. På morgonen fördelar sig trafiken 60% österut och 40% västerut. På eftermiddagen är förhållandet det omvända. Västerlånggatan trafikeras av 4 700 fordon per vardagsmedeldygn med 5% tung trafik. Mätpunkterna ligger i direkt anslutning till kvarteret Stenbocken. Repslagaregatan trafikeras av cirka 1 200 fordon per vardagsmedeldygn med 5% tung trafik.

Parkering

Inom planområdet finns i dag en stor markparkering tillhörande COOP-butiken med plats för nästan 200 parkeringsplatser. Längsgående parkering finns inte runt kvarteret i dag.

NATUR

Natur, park och rekreation

Området är bebyggt sedan länge och marken är i huvudsak hårdgjord. Endast mindre zoner med träd, gräs och buskar finns närmast den omgärdande gatumarken. Området har i dag tre olika trädtrader med biotopskydd och i övrigt låga naturvärden.

Närmaste grönyta finns inom ca 150 meter från planområdet, Stallhagen som är ett mindre grönområde på ca 1,7 ha. Här finns även lekplatsen Vallarevägen. Ytterligare en lekplats Glasgränd med ett stort aktivitetsutbud ligger ca 250 meter åt öster i Badhusparken.

Topografi

Planområdet är cirka 1,6 ha stort och utgörs idag nästan uteslutande av hårdgjorda ytor med några inslag av grönytor med träd eller buskar. Området är flackt och mellan högsta och lägsta punkt skiljer endast 2,1 meter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram på beställning av exploatör (Sweco 2020-06-01). De ytliga jordlagren utgörs enligt SGU:s digitala jordartskarta av fyllning. Jorddjupet bedöms vara mellan 20 - 30 m enligt SGU:s jorddjupskarta.

Utförd undersökning visar att de övre jordlagren, under de hårdgjorda ytorna, utgörs av fyllning med varierande mäktigheter om ca 0,5 - 2,0 m. Fyllningen utgörs i huvudsak av grusig sand med varierande innehåll av tegel, humus och i östra delen även trä och flis. I den östra delen av fastigheten förekommer sandig humusjord om ca 0,5 m närmast markytan. Störst fyllnadsmäktigheter har påträffats i södra och östra delen av fastigheten. Fyllningens relativa fasthet varierar över fastigheterna, men är generellt låg till medelhög.

Utredningen visar att grundläggningsförutsättningar generellt är mycket goda under förutsättning att förekommande fyllningar tas bort före grundläggning.

Markföroreningar

En bensinstation med nergrävd cistern har tidigare funnits i nordöstra delen av fastigheten Stenbocken 15. Lermorän har påträffats under fyllningen i läget för den tidigare bensinstationen, under lermoränen har sand och sandmorän påträffats vid utförd undersökning.

Markradon

Markradonmätning har gjorts i samband med den geotekniska utredningen. Den uppmätta markradonhalten är 5 - 15 kBq/m³. Marken inom aktuell fastighet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark, 10 - 50 kBq/m³.

Luftföroreningar

Luften i Eslöv bedöms generellt vara god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**VA**

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. VA Syd är huvudman. Kartan visar befintligt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. En dagvattenledning går idag genom planområdets sydvästra hörn.



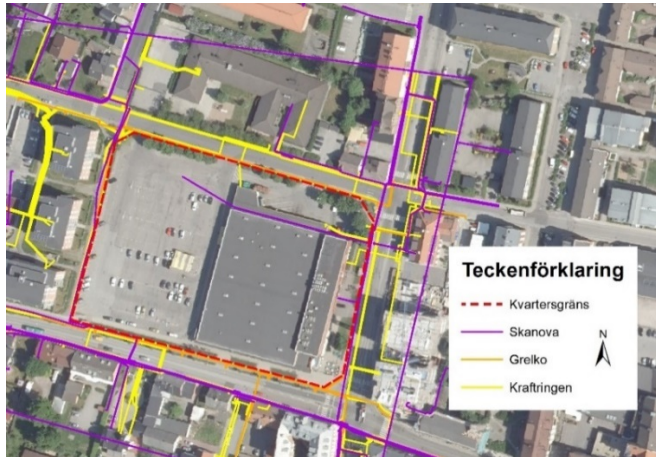
Befintligt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten i området (VA Syd).

Fjärrvärme

Kraftringen ansvarar för fjärrvärmeledningar i närområdet.

El

Kartan visar befintligt ledningsnät. Kraftringen är huvudman för el i området.



Övriga ledningar som kan komma att behöva tas hänsyn till vid exploatering av planområde.

Fiber och tele

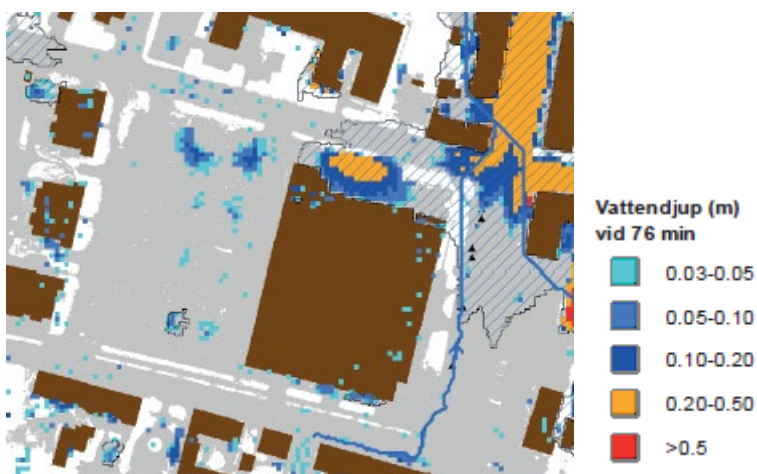
Eventuell förekomst av bredband, fiber och teleledningar i planområdet med omgivning undersöks vidare under planens granskningsskede

Dagvatten

VA Syd är huvudman för VA och planområdet kan anslutas till dagvattennätet. Befintligt dagvattensystem är dimensionerat för ett 2-årsregn, men har kapacitetsbrist och rymmer betydligt mindre.

Skyfall

Kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019) visar att vattenmassor vid skyfall blir stående i planområdets nordöstra del. Omgivningens lutning gör att vattnet sedan fortsätter vidare mot nordväst mot Föreningstorget. I det området finns idag problem med översvämningar vid skyfall.



Kommunens skyfallskartering

PLANFÖRSLAG

PLANANSÖKAN

Scanbygg i Ystad AB har ansökt om att få göra detaljplan för Stenbocken 15 och Byggsystem Öresund har ansökt för Stenbocken 14. Bebyggelseförslag har tagits fram av Johan Sundberg Arkitektur AB i Lund i samarbete med Martin Martinsson Architecture.

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Stadsbyggnadside

Den föreslagna bebyggelsen hämtar inspiration från centrala Eslövs stadsbild i dag och från stadsplanen för området från 1912 - 1914. Ambitionen med bebyggelseförslaget är att skapa variation och utblickar och samtidigt ansluta höjdmässigt till omgivande bebyggelse genom en höjdskala som varierar mellan två till nio våningar. Bebyggelsen föreslås bli som lägst mot sydväst men högre mot Västerlånggatan. På så sätt förhåller sig kvarteret i volym och skala till sin omgivning. I söder är grannfastigheterna generellt lägre än i planförslaget men mot Västerlånggatan, i direkt anslutning mot centrum är skalan densamma. Samtliga föreslagna bebyggelsehöjder från två till nio våningar inom Kv. Stenbocken finns representerade i de omgivande grannkvarteren.



*Visionsbild från exploatören av hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från sydöst.
Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture*

Eslövs kommun föreslår ett nytt kvarterstorg i nord-sydlig riktning som delar in kvarteret i två minder enheter. Detta möjliggör en ökad finmaskighet i området gällande gator och stråk.

Bebyggelse

I planförslaget föreslår kommunen en bebyggelsestruktur som delar in området i fyra kvarter med en höjdvariation på mellan två till nio våningar. Planförslaget innebär att kvarteren ska vara slutna ut mot omgivande gator, men att det ska finnas släpp i bebyggelsen mellan kvarteren i nord-sydlig riktning samt mot kvarteret Valpen i väster. Detaljplanen reglerar således att bebyggelsen får en uppbruten kvartersstruktur med möjlighet till punkthus i de två västra kvarteren (1 och 3) och stadsradhus i det sydöstra kvarteret. I det nordöstra kvarteret (kvarter 3) möjliggör detaljplanen för fortsatt storhandel på en yta om ca 2500m² i bottenvåning, vilket innebär att gården blir upphöjd.



Exploatörens vision för bebyggelse, gårdar och allmänplats för kv. Stenbocken 14 och 15

Kv. Stenbocken planeras som innerstadskvarter med en blandning av bostäder och verksamheter. De strategiska platserna, i korsningarna, ger goda förutsättningar för verksamheter.

Användning

Detaljplanen är till stor del flexibel gällande användning och medger bostäder och centrumändamål. I de östra kvarteren, mot det föreslagna torget och i hörnet

Västergatan/Västerlånggatan finns planbestämmelse som kräver centrum-verksamhet i bottenvåningen för att säkerställa att tillkommande bebyggelsen får öppna bottenvåningar som bidrar till stadens liv och serviceutbud. Det är möjligt att bygga för centrumverksamhet även i de övre våningarna för att skapa förutsättningar för till exempel kontorsetableringar. I de östra kvarteren finns även planbestämmelse som säkerställer att en del av den nya bebyggelsen blir bostäder för att det ska bli ett blandat kvarter även om en stor affär placeras där.

Projektets bruttoarea (BTA) uppdelat på kvarter:

Kvarter 1: 7700m² BTA (exklusive garage)/ca 75 bostäder.

Kvarter 2: 6500m² BTA (exklusive garage)/ca 65 bostäder.

Kvarter 3: 6200m² BTA och ca 2800m² handel (exklusive garage)/ca 62 bostäder.

Kvarter 4: 8300 m² BTA och ca 1400m² verksamhetslokaler (exklusive garage)/ca 83 bostäder

Bruttoarean är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad.

Utformning

Byggnadernas placering regleras genom egenskapsgränser och prickmark. Mot gator och torg reglerar kommunen balkonger, burspråk och loftgång med utformningsbestämmelser för att skapa förutsättningar för en stadsmässig karaktär där livet i byggnaden också kan bidra till livet på gatan, vilket förväntas bidra till den upplevda tryggheten i området. För att stödja ett socialt och levande gaturum ska bebyggelsen också ha genomgående portar/passager längs gator och gångstråk.

Exploaterarnas vision är att ge tillkommande bebyggelse en modern karaktär som speglar sin tid men samtidigt relaterar till den äldre omgivande bebyggelsen.

Relationen till befintlig bebyggelse regleras genom fasadutformning mot huvud- och lokalgator enligt följande: hög sockel om minst 0,4 och max 1,2 meter, fasader ska ha inslag av tegel, bostadsentréer ska placeras mot allmän plats samt sockel, bottenvåning och takfot ska göras framträdande genom gestaltningen. På det sättet baseras gestaltningen på några arkitektoniska principer som återfinns i många av de äldre stadskvarteren i Eslöv.

Exploatering, täthet, höjder

Detaljplanen prövar en bebyggelse på mellan två till nio våningar, vilket regleras genom högsta tillåtna byggnadshöjd. Utöver byggnadshöjd medges inskjuten takvåning för till exempel växthus eller teknikutrymmen. Takvåningar ska utformas enhetligt med omgivande taklandskap. Planförslaget möjliggör för en tät och hög exploatering för att utnyttja det centrum- och stationsnära läget. För att

illustrera planförslaget har det tagits fram en fysisk modell i skala 1:500 så att exploaterings tätt och höjder kan granskas.



Visionsbild från exploatören av hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från Västergatan. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

Gårdsmiljöer och grönska

Då boendeparkering sker i nedsänkt eller delvis nedsänkt parkeringsgarage hamnar innergårdar på helt eller delvis upphöjda terrassbjälklag. I kvarteret i nordöst blir gården helt upphöjd då den ligger på en bottenvåning med handel. Gården i sydost (kvarter 4) ligger i nivå med omgivande gator medan de västra gårdarna ligger delvis upphöjda.

Ambitionen är att gårdar dimensioneras för grönska och växtlighet. För att säkerställa minsta storlek på gård och att gårdar får planteringar regleras detta med utformningsbestämmelse f_1 "bostadsgårdar ska anordnas på tak till parkering/centrumverksamhet till en yta om minst 1000 kvadratmeter" respektive f_2 "plantering av växter och träd ska uppföras". Bostadsgårdarna avses i huvudsak bli gemensamma för de boende inom respektive kvarter med funktioner som grill- och lekplatser. Närmast fasaderna föreslås en zon med privata uteplatser. Gårdsmiljöer skyddas från trafik och buller då omgivande kvarter skärmar av.



Visionsbild från exploatören av hur det skulle kunna se ut längs det nord/sydliga kvarterstorget rakt genom planområdet. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture



Visionsbild från exploatören av hur det skulle kunna se ut på en av bostadsgårdarna. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

Torg

Vid entrén till handelskvarteret föreslås allmän plats torg med anordning för fördröjning av dagvatten.

TRAFIK

Befintliga gator

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att kommunen behöver bygga om befintliga gator i anslutning till kvarteret. Kommunen har planer att på lång sikt bygga om gatorna runtom kv. Stenbocken. Detta ligger dock inte inom ramen för planarbetet.

Det centralt belägna kvarterstorget gör att det blir fler anslutningspunkter på Västergatan. Det ger förutsättningar för att omvandla Västergatan till en stadsmässig gata på sträckan förbi kv. Stenbocken, istället för dagens karaktär av en infartsväg.

Träd med biotopskydd längs Repslagaregatan ska ersättas vid fällning. Plantering av träd säkerställs med planbestämmelse n₂ – trädrad ska uppföras mot gata. Träden står idag på kvartersmark, privatägd mark, och kommer att göra det även i fortsättningen. Det innebär att det är fastighetsägarna som fortsatt ansvarar för träden längs gatan.

Nya gator och kvarterstorg

I planförslaget föreslår kommunen en ny torgyta på kvartersmark centralt i planområdet i nord-sydlig riktning. Torgyta kommer att ägas av exploatörerna och också utformas av dem. Så länge som den nuvarande mataffären finns kvar planerar exploatörerna att använda stora delar av ytan till tvärställd parkering för att tillgodose handelns parkeringsbehov. Maximalt 40% av torgytan får hårdgöras, vilket är säkerställt med planbestämmelse.

För att säkerställa allmänhetens tillträde att röra sig genom kvarteret läggs en remsa GÅNG – gångväg, på allmän plats i den västra kanten av kvarterstorget. Gångvägen och intilliggande förgårdsmark ska utformas så att den ser ut som en sammanhängande yta. Fastighetsägarna ansvarar för snöskottning av ytan.

Parkering

Eslövs kommuns parkeringsprogram ska följas. En beräkning av planförslagets framtida cykel- och bilparkeringsbehov har gjorts utifrån kommunens gällande parkeringsnorm.

Parkering ska lösas inom kvartersmark med halvt nedsänkt parkeringsgarage i kvarter 1 och 2 med cirka 45 bilplatser i vardera anläggningen samt ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarter 3 och 4 för ca 160 bilplatser.



Ritning. Exploatörernas parkeringslösning i garage, markparkering på kvarterstorget i mitten tillkommer

En förutsättning för att kunna bebygga planområdet enligt visionen med en stor matvaruaffär är att parkeringsbehovet för handeln kan tillfredsställas. Längs med det nord/sydliga kvarterstorget finns parkeringsplatser avsedda för handel. Ytterligare parkeringsbehov för handel, samt inlastning, ska ske inom kvartersmark och ordnas i parkeringsgaragen. In- och utfarterna till källargaragen ska lokaliseras mot kvarterstorget. Parkering under mark möjliggörs med planbestämmelse b₂ ”marken får underbyggas”.

Den föreslagna bebyggelsen på cirka 36 000 kvm har totalt ett beräknat bilplatsbehov på cirka 290 bilplatser och drygt 700 cykelplatser. Det ryms i planförslaget.

Utmed Västergatan har det tagits fram förslag om att anlägga ett mindre antal korttidsparkeringsplatser, i likhet med Västergatan öster om Västerlånggatan. Detta för att stödja korta besök samt angöring i nära anslutning till de lokaler som planeras i bostädernas markplan utmed Västergatan. Utbyggnad av

korttidsparkering är dock inte budgeterat för i kommunens budget i dagsläget och de parkeringarna kan inte räknas in i bedömningen om projektet klarar kommunens krav på antal parkeringar.

NATUR

Planområdet kommer även fortsättningsvis ha förhållandevis låga naturvärden. Biotopskyddade träd som behöver tas ned vid utbyggnad av planförslaget ska ersättas av exploatören. Att borttagna träd återplanteras säkerställs i plankartan genom bestämmelse n₂ ”*Trädrad ska uppföras mot gata*”. Planområdets naturvärden stärks till viss mån genom att bostadsgårdarna regleras med f₂ ”*plantering av växter och träd ska uppföras*” och n₁ ”*maximalt 40% av markytan får hårdgöras*”.

Ekosystemtjänster

Kommunens plankonsult har analyserat planförslaget med verktyget Ester. Ester är ett verktyg framtaget av boverket som kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Resultatet visar i stora drag på en ökning av ekosystemtjänster inom planområdet jämfört med i dag.

Att dagens asfaltsparkering omvandlas till bostadskvarter med tillgång till bostadsgårdar med viss växtlighet och lektytor för barn samt sitt- och umgängesplatser ger det största tillskottet av ekosystemtjänster. Men även åtgärder som möjliggör för odling ger poäng såsom planterbara bjälklag och växthus på taken, gröna tak samt plantering av träd och buskar som ger frukt, bär och nötter. Det sistnämnda är dock åtgärder som enbart är en vision från exploatörens sida och kommunen kan inte reglera dem i tvingande bestämmelser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar. Tryckstegring kan komma att behövas till de övre våningarna i de högre husen, för att uppnå ett fullgott vattentryck. Spillvatten från källarplanet måste pumpas för att kunna ansluta till kommunens spillvattensystem.

Dagvatten

Planområdet kan anslutas till VA Syds dagvattennät. Eftersom ledningsnätet har kapacitetsbrist finns krav på att planområdet måste fördröja en del av sitt dagvatten. Volymen som behöver fördröjas är 200 kubikmeter. Att fördröjningen genomförs säkerställs med planbestämmelse. Det finns även planbestämmelse som reglerar hårdgörande av mark och som kräver utökat lov för hårdgörande av mark för att säkerställa infiltration även i framtiden.

En dagvattenutredning har tagits fram (SWECO, 2020-04-30 (REV. 2020-05-20)). Då planområdet efter exploatering kommer att vara relativt kompakt så förespråkar utredningen att genomsläppliga ytor används i så stor utsträckning som möjligt. Med detta menas till exempel gröna tak, gräsarmering för parkeringsplatser och markbetäckning i form av plattor eller sten hellre än asfalt och betong.

För fördröjning och rening av dagvatten rekommenderar utredningen regnbäddar, både nedsänkta och upphöjda, och för fördröjning av resterande dagvatten som inte rymms i regnbäddar rekommenderas underjordiskt magasin i form av skelettjord eller kassetter.

Dagvattenutredningen kommer att kompletteras till granskningen.

Skyfall

Eftersom Eslöv idag har problem med översvämningar i närheten av planområdet, behöver planområdet även i framtiden rymma lika stora volymer som kommunens skyfallskartering visar att det rymmer i dagsläget. Volymen som behöver kunna tas omhand vid skyfall är 175 kubikmeter.

Under granskningsskedet kommer dagvattenutredningen kompletteras med beskrivningar av skyfallshantering.

Uppvärmning

Byggherren har som ambition att ha ett uppvärmningssystem med bergvärme kombinerat med solcellsanläggning på tak. Kraftringen har fjärrvärmeledning i närområdet, möjligheterna att koppla upp sig på nätet undersöks.

E1

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät, men en ny nätstation måste tillföras för att tillgodose den nya bebyggelsens behov samt för att ta höjd för framtida laddningsmöjligheter för elbilar.

Nätstationen kan läggas längs det nya nord/sydliga kvarterstorget och säkerställs med E1 i plankartan. Förslaget är att nätstationen ligger vid parkeringsplatserna. Nätstationen ska ligga minst 5 meter från fasad med standardmått om 3x3 meter.

Renhållning

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. I förslaget hanteras det i miljörum i bottenvåningarna på strategiska ställen.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas detaljplanens samtliga planbestämmelser.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

TORG	Torg
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
B _i	Minst 10 % av BTA inom användningsområdet ska vara bostäder
C	Centrum
C _i	Centrum. Minst 50% av fasadlängd mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet
C _t	Torg
E _i	Nätstation
E _t	Teknisk anläggning för dagvatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §
---	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

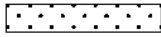
Utformning av allmän plats

fördröjning,	Dagvattenmagasin och teknisk lösning för fördröjning av dagvatten ska uppföras, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
--------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Takvinkeln på byggnader får vara mellan 0 och 30 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger och burspråk, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 Bostadsgård ska anordnas på tak till parkering/centrumverksamhet till en yta om minst 1000 kvadratmeter, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

f_2 Plantering av växter och träd ska uppföras, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

f_3 Bostadsentréer ska orienteras mot allmän plats GATA, GÅNG, TORG eller C2, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en inskjuten våning, med en maximal nockhöjd om 3 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet., 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C2, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C2 får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C2 och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Fasader ska ha inslag av tegel, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C2 utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) mot GATA, GÅNG, TORG och C2 får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå., 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C2 ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot. Bottenvåningen ska vara tydligt markerad., 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1 Dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

b_2 Marken får underbyggas, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Byggnad ska uppföras i radonskyddat utförande om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Maximalt 40% av markytan får hårdgöras, 4 kap. 10 §

n_2 Trädrad ska uppföras mot gata, 4 kap. 10 §

Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen, 4 kap. 10 §

+63.7 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

Om bostaden är större än 35 kvadratmeter och den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA överskrider vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för lov

Marklov krävs för hårdgöring av mark som omfattas av bestämmelse n_1 , 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

Gemensamhetsanläggning

g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunen 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.

Påverkan på riksintresse

Hela planområdet omfattas av Riksintresset för Kulturmiljövården (M 182), se rubrik *Riksintresse* ovan.

Enligt översiktsplanen för Eslöv 2035 är "Kulturmiljön i Eslövs stad är i högsta grad en levande miljö och däri ligger också en del av dess värde. Det är därför av stort vikt att välkomna varje generations tillägg till staden för att skapa ett kulturhistoriskt tidsdjup, läsbarhet och nya värden."

Eslövs centrala delar består av en stenstadsbebyggelse. Stenstadens struktur präglas av täta och kringbyggda kvarter med bostäder samt lokaler för verksamheter och gårdsbyggnader i det inre. En central ambition med planförslaget är att pröva en modern tolkning av denna struktur. Detaljplanens samrådsförslag har därför inspirerats av hur den centrala stenstaden är uppbyggd. Den inspirationen sammanfattas i följande punkter:

- Stadsplanen från 1913 genomfördes aldrig för kv. Stenbocken. I stadsplanen föreslogs det att kvarteret skulle delas av en gata som aldrig kom att byggas. Kvarteret har därför blivit större än den ursprungliga planidén. Genom att anlägga ett kvarterstorg som ger en passage genom kvarteret skapas ungefär de kvartersmått som fanns i den ursprungliga stadsplanen och kvarteren i planförslaget får storlekar som påminner om de centrala kvarteren som är byggda i enlighet med stadsplanen.
- Planförslaget har sin grund i en kvartersbebyggelse med fasader i liv mot omgivande gator, vilket är genomgående för all stenstadsbebyggelse.
- Till skillnad från dagens användning inom kvarteret, med bara verksamheter, så innehåller planförslaget en mix av användningar med centrumverksamhet framför allt i delar av bottenvåningarna. (Centrumverksamhet kan vara handel, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt.)

- Bebyggelsen organiseras runt trapphus som nås via separata entréer från gatan. Alla entréer ska vändas ut mot gator och i planförslaget regleras att det inte får vara längre än 30 meter mellan bostadsentréer ut mot gator. En normal fasadlängd för ett trapphus och tillhörande lägenheter är 20-30 meter. Det innebär att kvarterens bostadshus kommer att få en indelning i längd som motsvarar den traditionella staden. Ett planförslag med många entréer ut mot omgivande gator bidrar till både stadsbild och stadsliv samt är ett traditionellt sätt att bygga på.
- Planförslaget bygger på kvarterstadens tydliga rumslighet och väl synliga gränser mellan det privata och det offentliga – en offentlig framsida samt en privat baksida.
- Planförslaget kräver att bostäder mot gator har en hög sockel (0,4-1,2 meter över angränsande mark), vilket gör att man kan bo på första våningen utan att behöva dra för gardinerna för att hindra insyn och att livet i de lägenheterna således kan bidra till livet på gatorna. Den extra sockelhöjden gör också att lokaler och bostadsentréer, som har golvet i jämnhöjd med marken utanför, får extra hög takhöjd och blir mer framträdande. Sockeln är en detalj i planförslaget, men är viktig eftersom den gör bebyggelsen stadsmässig och lik de centrala kvarteren. Det är också viktigt att sockeln inte blir för hög för då hamnar fönster så högt att fasaden i ögonhöjd får karaktären av en mur. Att så inte blir fallet säkerställs genom en högsta höjd på 1,2 meter för sockeln.
- I planförslaget finns en bestämmelse om att mot omgivande gator och torg ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot. I den traditionella stenstaden är dessa delar ofta bearbetade.
- När det gäller material och färg så regleras att byggnaderna ska ha inslag av tegel för att spegla Eslövs rika tegelarkitektur.
- På insidan av kvarteren föreslås punkthus och radhus som en referens till gårdshusen som återfinns i de äldre kvarteren i de centrala delarna av stenstaden.

Planförslaget skiljer sig från de äldre stenstadskvarteren genom en större variation i byggnadshöjd och -bredd. Variationen speglar variationen i angränsande kvarter. En stor del av byggrätterna i planförslaget är högre än de centrala kvarteren. Skalan på bebyggelsen i planförslaget är i samma storleksordning som andra nyproducerade hus i närområdet och är ett resultat av att höga byggnader skapar intressanta utblickar, vilket ger bra förutsättningar för attraktiva lägenheter, samt vår tids ekonomiska förutsättningar för bebyggelse. I planförslaget föreslår kommunen även att delar av kvarter som inte ligger mot gator ska ha öppningar mellan husen för att få in ljus och luft, vilket även det är en skillnad mot de äldre stenstadskvarteren.

Längs Västergatan finns en rad gathus, se rubrik *Kulturhistoriska byggnader och miljöer*, som utgör en del av Eslövs äldsta bebyggelse och är en värdefull kulturhistorisk miljö. Den miljön är i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget har tagit utgångspunkt i att det är karaktären från de centrala stenstadskvarteren som ska vara grunden för utvecklingen på platsen och inte den småskaliga gathusbebyggelsen. Det är ett angreppssätt som speglar hur städer historiskt utvecklas när de växer och marken blir dyrare. Det kommer att bli en kontrast mellan nytt och gammalt samt mellan stort och litet. Planförslaget är norr om de låga gathusen och skuggning utgör inte ett problem. På Stenbocken 14 och 15 har det stått liknande gathus som de längs Västergatan, men de revs 1972.

Planförslagets stadsbebyggelse skapar förutsättningar för att omvandla Västergatan från en gata med karaktären av en infartsväg, på sträckningen söder om Stenbocken 14 och 15, till en stadsgata. Stadsgator har intimare karaktär än infartsvägar, vilket sannolikt skulle ge gathusen längs Västergatan ett bättre sammanhang än idag. Dock finns inga beslut om att bygga om Västergatan till en stadsgata på sträckningen och detaljplanens förverkligande innebär inte att gatan behöver göras om.

Sammantaget menar kommunen att planförslaget hanterar riksintresset på ett fullgott sätt genom att planförslaget baseras på många delar som är lånade från stenstadens traditionella uppbyggnad. Relationen till gathusen söder om kvarteret menar kommunen innebär en kontrast i stadsbilden som finns i många städer och är en naturlig följd av att en stad växer och således inte påverkar raden av gathus negativt.

Kommunen bedömer att om planförslaget genomförs så kommer riksintresset att stärkas jämfört med dagens situation. Planförslaget relaterar till riksintresset på många sätt medan dagens situation, parkering och handelsbyggnad, inte förhåller sig till riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalité

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen bedöms inte ge någon betydande ökning av trafik.

Vattenkvalité

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planområdet ligger, enligt länsstyrelsens vatten- och klimatkarta, inom avrinningsområdet för Bråån: Kävlingeån - Damm i Rolfsberga (WA89289464), dock avleds vatten inom denna del av Eslöv på sådant vis att det leds till Krondiket och vidare till Krondammen för att slutligen mynna i Saxån: Välabäcken-källa (WA65855704). Saxån: Välabäcken-källa har ekologisk status måttlig och kemisk status ej god. Som förklaring till status anges framför allt förekomsten av näringsämnen och urban markanvändning som diffus föroreningskälla.

Planområdet sammanfaller också med avrinningsområde för grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge (WA23502724) som har god kvantitativ och kemisk status.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram och föreslagen lösning beskrivs under planförslag. Eftersom förslaget bygger på fördröjning av dagvattnet inom planområdet bedöms inte planförslaget medföra några konsekvenser. Dagvattnet inom planområdet kommer att fördröjas inom kvartersmark, vilket säkerställs genom flera planbestämmelser.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Planområdet kommer även efter exploatering att rymma lika stora volymer vid skyfall som idag. Dagvattenutredningen kommer att kompletteras med skyfallshantering till granskningen.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Då planområdet idag är hårdgjort i stor utsträckning och används för storhandelsändamål och parkering bedöms påverkan att planförslaget ha en positiv effekt på den biologiska mångfalden. Bedömningen grundar sig på att innergårdarna ska utföras med planteringsbart bjälklag som möjliggör för växtlighet samt gemensam lek- och umgängesytor. I planförslaget säkerställs planteringen på gårdarna genom planbestämmelsen f2 – Plantering av växter och träd ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Inom planområdet finns tre trädrader som innefattas av biotopskydd. Trädraden på Repslagaregatans södra sida påverkas av planförslaget då den kommer hamna nära den nya bebyggelsen. Därför föreslås den ersättas av nya träd. Eslövs kommuns trädinventering har visat att träden har blandad status och bedömningen är att de kan ersättas av nya utan att värden går förlorade. Som kompensation kan det planteras fler träd än de som fälls. I planförslaget säkerställs trädraden genom planbestämmelsen n₂ – Trädrad ska uppföras mot gata, 4 kap. 10 §.

MARKRADON

Marken inom planområdet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark. För byggande på normalradonmark krävs radonskyddande åtgärder vilket säkerställs i planen med planbestämmelse.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet har inga kända markföroreningar.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Att utvidga centrum i Eslöv och förtäta med nya bostäder på kollektivtrafikhäna lägen är god markhushållning. På så vis kan natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas.

STADSBILD

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att förändras. En låg byggnad och asfalterad markparkering ersätts av täta stadskvarter. Den nya bebyggelsen hämtar inspiration från stadsbilden i centrala Eslöv och varierar i höjd, mellan två till nio våningar, för att skapa variation, utblickar och ansluta till byggnaderna i det direkta närområdet. För mer information se under rubrik *Påverkan på riksintresse*.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

SOLFÖRHÅLLANDEN

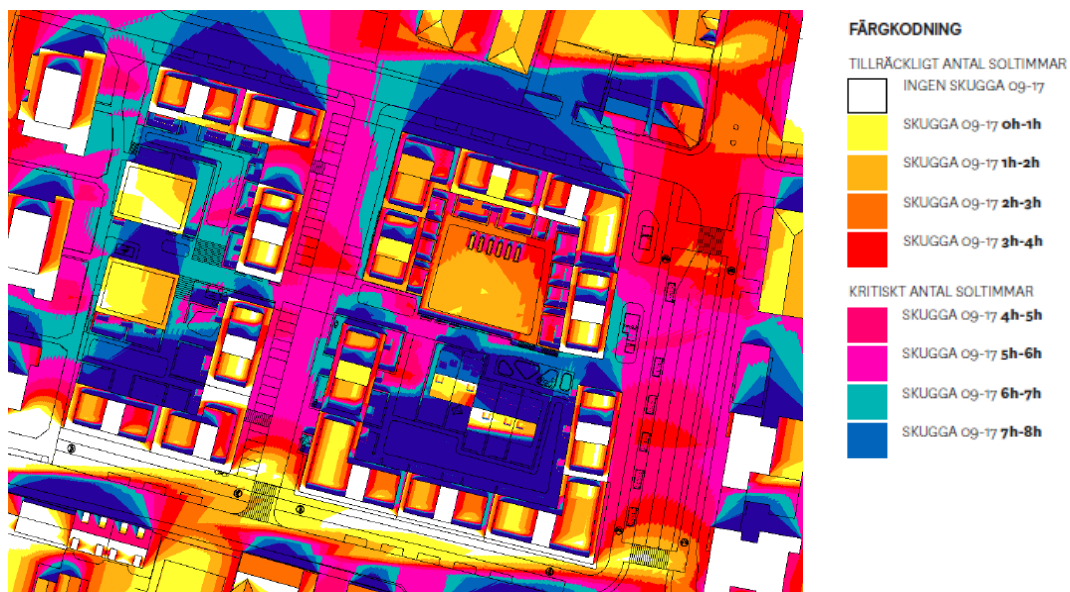
Solljus

Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka ljusinstrålningen på kvarteren i väster (kv. Valpen) och i norr (kv. Sebran). Solstudier har gjorts och analyser av dem har legat till grund för hur bebyggelsen har placerats.

Gentemot kv. Valpen i väster är kvarteret öppet i sin form samt något lägre än i övriga delar, 3-5 våningar, för att begränsa skuggbildningen. Det är 11-15 meter mellan fasaderna på kv. Valpen och kv. Stenbocken och det är byggnader på 60 % av sträckan längs kv. Stenbockens gräns mot kv. Valpen, och resterande del utgörs av öppna gårdar. Valpen har de flesta balkonger (60 av 64) och uteplatser (alla utom en) vända åt andra håll. Den föreslagna bebyggelsen på kv. Stenbocken kommer att skymma morgonsolen för delar av byggnaderna på kv. Valpen, men bedömningen är att de anpassningar som är gjorda är tillräckliga och att påverkan på solljuset är rimlig med tanke på det centrala läget i Eslöv.

Kv. Sebran, norr om planområdet, kommer också att bli påverkat av den planerade bebyggelsen. Här finns dock bara verksamheter vars behov av solljus är betydligt mindre än det är för bostäder och det finns också bra förutsättningar att skapa platser med goda solförhållanden en bit in i kv. Sebran.

Solstudierna visar att de nya bostadsgårdarna till stor del blir skuggiga stora delar av dagen. Gemensamma uteplatser har i förslaget placerats på de lägen där solförhållandena är som mest gynnsamma.



Analys skuggtimmar kl. 9:00-17:00, 20:e mars vårdagjämning, framtagna av exploatören.

Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR) och kontrolleras framför allt i bygglovsskedet.

Dagsljusförhållanden inom området har studerats med hjälp av avskärningsvinklar. De kan användas som indikator på om en dagsljusstudie behövs. Förutsättningar för att klara dagsljuskraven inom den planerade bebyggelsen bedöms som svåra. På flera ställen förekommer avskärningsvinklar på 45 grader och över.

Dagsljusförhållandena kommer att studeras mer fördjupat till granskningen och för delar av bebyggelsen kan det komma att krävas ändringar i planförslaget för att klara dagsljuskraven.

TRAFIK

En trafik och parkeringsutredning har tagits fram (SWECO, 2020-02-02). Den visar att trafikallsträngen från området beräknas öka vid ett genomförande av planförslaget och bedöms ligga inom spannet 1500–2000 fordon per dygn. All trafik är dock inte ny eftersom befintliga verksamheter alstrar ett trafikflöde redan i dagsläget, vilket leds ut mot Repslagaregatan norr om kvarteret.

Trafikutredningen visar att befintlig gatustruktur har kapacitet att hantera framtida trafik och att ett nytt kvarterstorg kan kopplas på mot Västergatan och Repslagaregatan.

Trafikutredningen föreslår även att befintliga gator omgestaltas och byggs om för att ge bättre tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter. Kommunen har visioner om att på lång sikt bygga om gatorna runt om kv. Stenbocken. Detta ligger dock inte inom ramen för planarbetet.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig dagvattenledning inom planområdet kan komma att behöva flyttas. Det bekostas av exploatör/fastighetsägare.

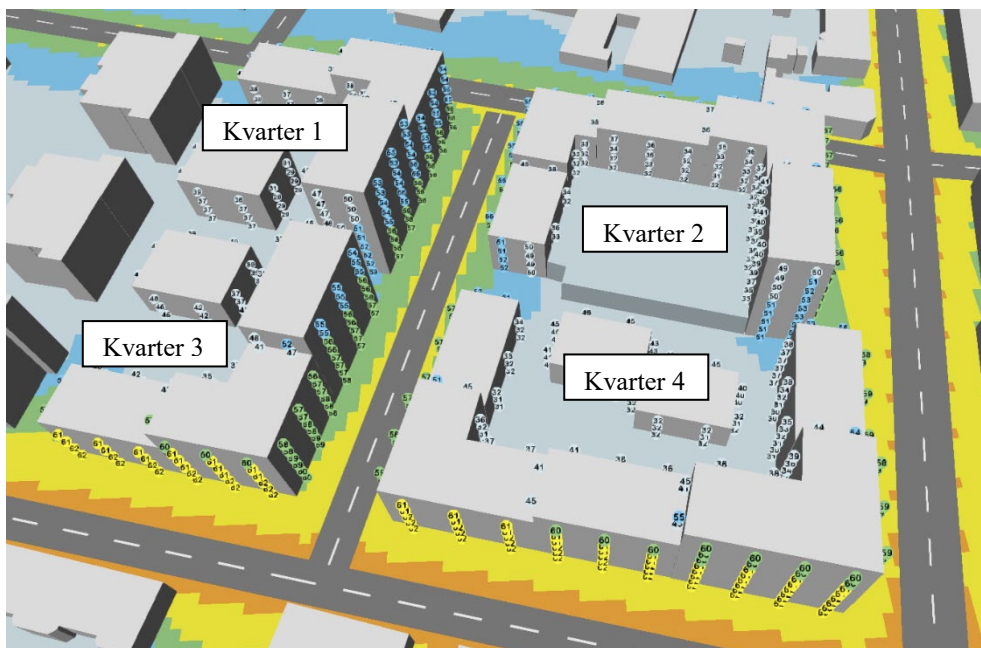
HÄLSA OCH SÄKERHET**Buller**

Bedömningsgrunder och riktvärden

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller riktvärdena nedan för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:
 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00



Översiktskarta över bebyggelse och bullernivåer.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Den primära uteplatsen ska klara gällande riktlinjer för buller, denna uteplats kan vara en balkong eller en

gemensam uteplats som är tillgänglig för alla lägenhetsinnehavare. Om varje lägenhet har tillgång till en primär uteplats som innehåller riktvärden för buller tillåts sekundära uteplatser där riktvärden överskrids.

En bullerutredning har tagits fram (Sweco, 2020-04-07). Den visar att riktvärdena klaras för kvarter 1 och 2. I kvarter 3 och 4 överskrids riktvärdet 60 dB för ekvivalent ljudnivå för vissa fasader. För bostäder som har över 60 dBA vid fasad ska principen om dämpad sida tillämpas. Det innebär att minst hälften av bostadsutrymmena i varje enskild lägenhet ska vara vända mot dämpad sida. Riktvärdet för dämpad sida klaras för fasader som vetter mot innergård i både kvarter 3 och 4. Observera att det kan bli svårt att skapa hörnlägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot dämpad sida.

Vid alla kvarter överskrids riktvärdet för uteplats på fasadsidor som vetter mot en gata. Uteplatser kan anläggas på fasader som vetter mot innergård och gemensamma uteplatser kan anläggas på markplan på alla innergårdar.

Markföroreningar

En bensinstation med nergrävd cistern har tidigare funnits i nordöstra delen av fastigheten Stenbocken 15. Eventuella förekomster av markföroreningar kommer att undersökas innan detaljplanen går på granskning.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Ett genomförande av planförslaget innebär att en centralt belägen plats, som idag tillhandahåller storhandel och parkering blir bebyggd med kvartersstad som innehåller både bostäder och verksamheter. Eslövs centrum utvidgas med en ny årsring och kommunen får ett tillskott av ca 300 bostäder samt verksamheter i ett stationsnära läge. Föreslagen bebyggelse ska ha en tydlig kontakt och relation till omgivande gator och stråk samt verksamheter i strategiska lägen.

Rekreativ miljö

Området har i dag till följd av sin funktion storhandel och parkering inga rekreativa värden. Genom att tillföra bostadsgårdar med växtlighet och lek- och umgängesplatser ökar områdets rekreativa värden.

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för att tillföra området ca 300 nya bostäder samt möjlighet till centrumverksamhet och service. På så sätt stärks Eslövs innerstad till följd av en ökad befolkning och en bebyggelsestruktur som ger sammanhängande urbana stråk. Besöksunderlaget för befintlig handel stärks av fler invånare.

I dagsläget är förskoleplatserna i Eslöv i balans med efterfrågan och det finns viss brist på platser i grundskolan. Kommunen planerar att bygga ut Norrevångsskolan för att hantera bristen och kommande elevökning i närområdet.

Förskoleverksamheten i Eslövs planeras få ökad kapacitet för att möta ett ökat behov till följd av fler boende med barn i området. Kommunen bedömer att tillkommande behov med anledning av planförslaget ryms inom planeringen för skolor och förskolor.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planförslaget möjliggör för fler boende och därmed fler barn i området. Detta ger ett ökat behov av lekplatser och grönområden i närområdet då friytor, gårds- och lekmiljöer för barn är begränsade inom planförslaget. Inom 250 meter finns en grönyta och två lekplatser. Om gårdsmiljöerna, grönytan och lekplatserna är tillräckliga eller om det ökade behovet kräver mer plats för barn ska utredas vidare under planens granskningsskede. Barn och unga som bor i närområdet i dag bedöms inte beröras direkt av det aktuella planförslaget.

Tillgänglighet

Vid framtagning 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 prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget syftar till att skapa ny stadsbebyggelse, förbättra infrastrukturen i anslutning till gång- och cykelbanor samt stärka omgivande stråk med tydliga entréer och lokaler för verksamheter i bottenvåningar. Planförslaget möjliggör även för fler boende i området och därmed en större dygnet-runt befolkning, vilket ger förutsättningar för en ökad upplevd trygghet i området.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för Stenbocken 14 och 15 vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan.

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.

Tillståndsprövning och dispenser

Inom planområdet finns ett antal biotopskyddade träd. Träden omfattas av biotopskydd avseende allé och ligger i förgårdsmark längs med Repslagaregatan. Om genomförande kräver fällning av träden måste fastighetsägaren ansöka om dispens för fällning hos Länsstyrelsen. Ansökan om dispens har inlämnats till Länsstyrelsen av exploatörerna/fastighetsägarna.

Tidplan

Tidplanen är att detaljplanen är beräknad att kunna antas av kommunfullmäktige under det första kvartalet 2021.

Planområdet kommer att byggas ut i två etapper. Den första etappen innebär en nybyggnation av två stads kvarter (Stenbocken 15), då ligger handelsområdet (Stenbocken 14) kvar. I en andra etapp bebyggs även Stenbocken 14 med två kvarter. Det beräknas dock dröja ca 10 år, då de nuvarande hyresgästernas kontrakt löper ut.

Ansvarsfördelning

Eslövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Allmän plats som ansluter till och är en förutsättning för privata intressen bekostas av exploatören. Utbyggnad inom kvartersmark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Inom detaljplaneområdet finns en dagvattenledning som kommer att behöva flyttas. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandvattenförsörjning och tillträde för räddningstjänstens fordon utreds under planens granskningsskede.

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

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.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Andra avtal

Avtal behöver tecknas mellan fastighetsägarna och Skanova för rätt till nätstation inom kvartersmark.

Exploatering

Följande kostnader kan delvis komma att belasta kommunen:

- Utbyggnad av allmän plats torg
- Utbyggnad av fördröjning av skyfall
- Drift av allmän plats torg

Fördelning av kostnaderna kommer fastställas i exploateringsavtalet.

Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

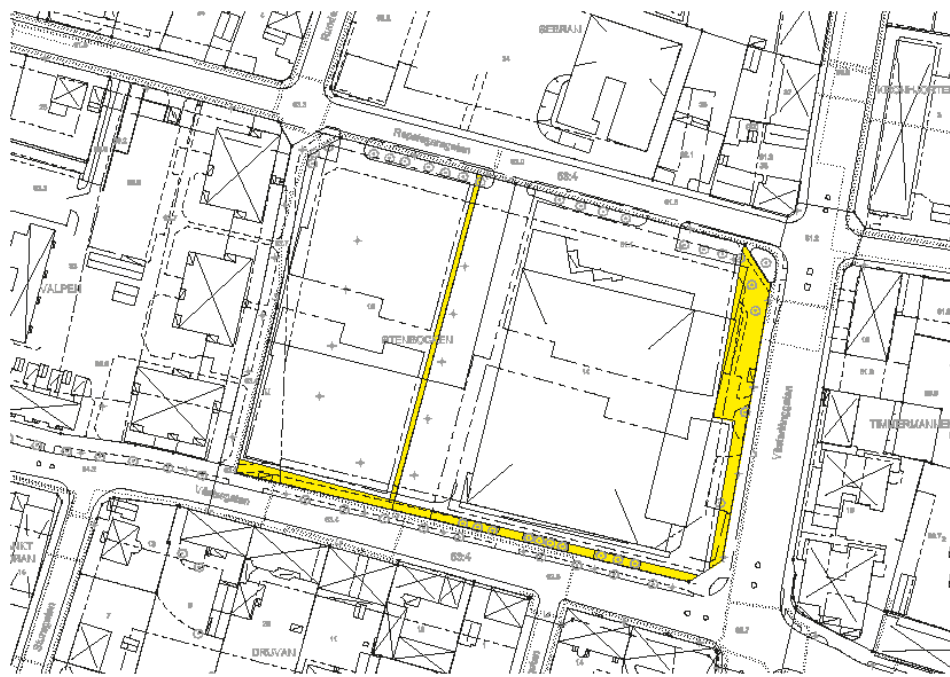
Markområden som läggs ut som allmän plats (torg och gångväg) ska överföras till kommunalägd intilliggande fastighet. Kvartersmark ska avstyckas eller justeras genom fastighetsreglering till lämpliga fastigheter. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om mer än två fastigheter ska finnas inom kvartersmarken krävs dock nybildande av fastighet.

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas och utgöra egna fastigheter.

Fastighetsreglering

Fastighetsregleringar, marköverföringar, som ska utföras för ett genomförande av detaljplanen redovisas i karta nedan.



Kartan visar vilka delar (markerade i gult) av fastigheterna Stenbocken 14 och 15 som övergår i kommunal ägo.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan är planlagd som allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL).

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för kvartersmark märkt C2 i plankartan. Den är tänkt som ett gemensamt kvarterstorg. Området kommer även att hantera fördröjning av dagvatten och skyfall. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsåtgärder

Vid behov ansöker tekniska verken om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Flytt av dagvattenledning som krävs för att möjliggöra exploateringen bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Servitut

Avtalsnyttjanderätt för gångväg finns inom planområdet, exakt lokalisering utreds under granskningsskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson

Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg

Planchef
Tillväxtavdelningen

Gärda Sjöholm
Hilda Hallén
Planarkitekt
Radar