

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gjutaren 10 i Eslöv, Eslövs kommun

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (tillgängliga på Kommunledningskontoret):

- Tyréns, Trafikbuller kv Gjutaren 10, 2017-09-05
- Tyréns, Riskutredning för del av kv. Färgaren, 2017-06-07
- Regionmuseet Kristianstad, Yttrande angående kulturhistoriska värden i fastigheten Gjutaren 10, 2017-06-13

Medverkande

Planarkitekt, Elin Karlsson

Stadsarkitekt, Torsten Helander

Bygglovarkitekt, Pia Olsson-Ljungberg

Bygglovshandläggare, Marika Brockie

Utredare för trafikfrågor, Malin Gunnarsson

På fastighetsägarens uppdrag har Nesso Arkitekter (konsult) tagit fram illustration till fasader och situationsplan m.m.

Förutsättningar

Plandata

Fastigheten Gjutaren 10 ligger längs Stora torgs norra sida i centrala Eslöv. Fastigheten är cirka 300 m² stor och ägs av Bert Anderssons Bygg AB.



Ortofoto på kvarteret Gjutaren där fastigheten Gjutaren 10 är markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Beslut att avslå ansökan om rivningslov fattades av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2016-03-16. Fastighetsägaren önskade riva byggnaden och uppföra öppna parkeringsplatser. Beslutet att avslå ansökan motiverades med att Stora torg markerar stadskärnans mittpunkt, ett offentligt rum som i sin helhet omsluts av byggnadernas fasader. Det är angeläget att denna slutenhet bevaras då den har stor betydelse för upplevelsen och vidare-utvecklingen av torget. En rivning, utan att uppföra en ny byggnad, så att ett en lucka uppstod i torghusfasaderna skulle skada torg- och stadsbilden.

Gällande detaljplan

För fastigheten Gjutaren 10 i centrala Eslöv gäller detaljplan E257. Gällande detaljplan vann lagakraft 2 maj 2000 och tillåter bostäder och handel i max fem våningar.

Översiktsplan

Eslövs kommuns översiktsplan 2035 betonar vikten av förtätning bland annat ur hållbarhets- och social synpunkt. Blandad täthet och funktioner föreskrivs i de centrala delarna. Dessa delar förväntas kunna rymma ytterligare 600 bostäder, vilka kompletterar och stärker befintliga värden i centrum.

Ställningstagande ÖP: angående riksintresse

”Kulturmiljön är i högsta grad en levande miljö och däri ligger också en del av dess värde. Det är av stor vikt att inte hindra utan välkomna varje generations tillägg till staden för att skapa ett kulturhistoriskt tidsdjup och läsbarhet. Utvecklingen och förtätningen av Eslövs stad bedöms inte stå i konflikt med kulturmiljövärdena under förutsättning att den ses över och hanteras som en fortsättning av järnvägsstadens utbyggnad”

Eslövs bostadsförsörjningsprogram, antaget i KF 2016-12-19, listar aktuella bostadsprojekt med planerad inflyttning 2017-2020, totalt rör det sig om 726 bostäder. Denna produktionstakt har inte fullt innehållits.

Plan för Centrumutveckling, antagen i KF 2016-02-29, sätter människan i centrum och pekar ut Stora torg som stadens hjärta, med plats för folkliv, rörelser och möten. Torget ska ha ett enhetligt golv mellan fasaderna. Handel, service, gående och cyklister ska prioriteras. En omgestaltning av torget är upphandlat utreds och projekteras. Byggstart är beräknad till september 2019. Önskvärt vore att husbyggnad kunde ske innan eller i samband med ombyggnad av torget. Höjder längs entréer förändras.



Illustration av framtidens Stora Torg med Gjutaren 10 i 7 våningar, med indragen 8:de, framtagen av Sydväst arkitekter

Stadsbyggnadsprogram 2004

I Stadsbyggnadsprogrammet beskrivs Stora torg som en viktig målpunkt och mötesplats som utgör stadens plats för affärer, kontor och bostäder. Kvarteret Gjutaren ingår i det område som kallas för Stenstaden, med bl.a. följande rekommendationer.

- De slutna kvarteren ska vara riktmärke för all bebyggelse.

- Kvartersgårdens fastighetsgränser bör inte markeras och de ska inte förstärkas ytterligare.
- Nya byggnader ska utformas med inspiration utifrån de sydsvenska stenhusens arkitekturstil 1870-1930.
- Vid ombyggnad och renovering bör hänsyn tas till arkitekturens intentioner – undantag från gällande normer/föreskrifter kan medges.
- Takfotslinjen ska anpassas till omgivande.

Övriga dokument

I Eslövs vision beskrivs kommunen som en hållbar, spännande kommun där människor möts, utvecklas och trivs.

Befintlig stadsbild

Stora torg omsluts av bebyggelse i olika skalor och skapar ett stort och tydligt stadsrum. Fastigheten Gjutaren 10 ligger i Eslövs stadskärna med tillgång till all service inom gångavstånd. På fastigheten Gjutaren 10 står idag en äldre u-formad byggnadsvolym i en till två våningar, där gatufasaden ändrades tidigt 1960-tal. Innergården har mycket vegetation som fått växa fritt. Byggnaden står tom men har tidigare rymt olika handelsbutiker och långt tillbaka även bostäder.

Kulturmiljö och historik

Riskintresseområde för kulturmiljö

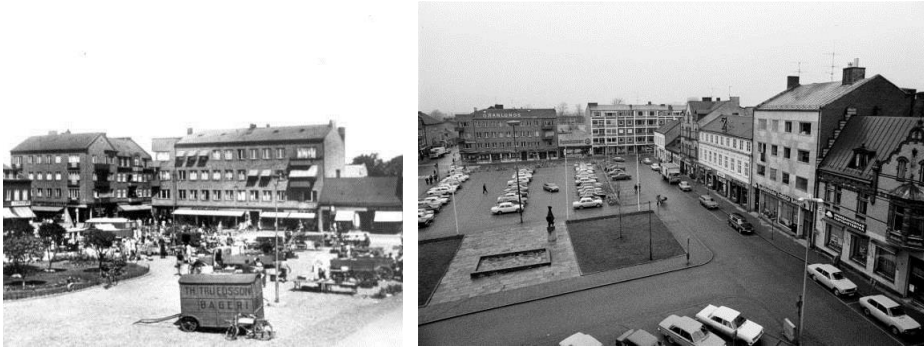
Eslövs stadskärna ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården M182, som motiveras:

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

Som uttryck för riksintresset anges bl.a. 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. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska.

Historik

Gjutaren 10 är en av de äldst bebyggda fastigheterna kring torget. På karta över föreslaget område för Eslövs köping från 1872 syns fastigheten, som en av fem mindre fastigheter, bebyggda mot det då sedan några år tillbaka utstakade torget. På karta över Eslövs köping 1886 syns även ett smalt gårdshus som tillkommit och i kartan 1904 ytterligare ett. Därefter har byggnaderna byggts till och på vid ett flertal tillfällen.



Äldre bilder: tv. Foto från 40-talet, th. Foto från 70-talet.

I en stadsplaneändring 1937 rätades kvartersgränsen mot torget ut så att fyra meter av fastigheterna istället avsågs tillhöra torget. Denna plan förverkligades succesivt i samband med att de äldre byggnaderna på grannfastigheterna revs och nya högre byggnader uppfördes. Det gamla gathuset på Gjutaren 10 blev därmed så småningom det enda kvarvarande i ursprunglig fasadlinje och kom därför att sticka ut fyra meter i förhållande till nya kringliggande hus. Detta rätades ut på ett brutalt sätt i samband med att Gjutaren 9 bebyggdes på mitten av 1950-talet. Den utstickande delen av Gjutaren 10 revs, takstolen kapades och vinklades in så att den fick sitt nuvarande märkliga och vertikala takfall. Den rivna fasaden ersattes med en ny, placerad fyra meter längre in och därmed var fasadlinjen justerad enligt 1937 års stadsplan för hela torgets norra sida. Bjälklagen sänktes också till befintlig gatunivå.

Planförslaget

Syfte

Syftet är att pröva lämpligheten att på fastigheten Gjutaren 10 uppföra ett högre bostadshus med centrumverksamheter i bottenvåningen.

Stadsbyggnad

Planförslaget innebär en förtätning av stadskärnan, med en åtta våningar hög byggnad, med indragen nionde, mot Stora torg. Byggnaden blir 2010-talets avtryck i stadsmiljön runt Stora torg. Byggnaden ska byggas samman med angränsande byggnader för att stärka och tydliggöra torget. Stora torg ska omslutas av hela fasadliv, då rumsligheten har stor betydelse för upplevelsen av torget. Bottenvåningen ska rymma centrumlokal för att tydliggöra det offentliga rummet och stärka stadskärnan.

Bebyggelse

Gestaltning

Byggnadens placering vid Stora torg innebär att fasadernas uttryck och gestaltning är särskilt viktig. Byggnadens bottenvåning ska särskilt markeras för att tydliggöra det publika torget och den centrumverksamhet som föreslås inrymmas i gatuplan. Fasaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalité och bör uppföras med traditionella och tidslösa material, som till exempel sten, puts, glas eller smide. Fönsterna bör vara av vanligt klarglas för att ge fasaden ett mer levande uttryck och ökad kontakt mellan torget och bostäderna.

Med tanke på byggnadens höjd och att den kommer att upplevas som ett enskilt objekt från håll är det av stor vikt att byggnadens alla fyra sidor gestaltas med stor omsorg.

Privata balkonger i de offentliga stadsrummen, kan påverka upplevelsen av stadsrummet negativt. Stora torg är Eslövs viktigaste stadsrum och därför är den generella uppfattningen att balkonger mot torget inte är lämpligt. De befintliga byggnaderna på båda sidor om Gjutaren 10 har balkonger eller burspråk som skjuter ut 0,7-0,8 över gatumark, varför balkonger tillåts i samma omfattning. Delvis indragna balkonger möjliggör också bättre ljudnivåer vid fönster. Balkonger mot Stora torg får inte glasas in, då det påverkar kontakten mellan bostäder och torget, samt upplevelsen av Stora torg som ett offentligt rum.



Illustration på volym och möjlig fasadgestaltning, framtagen av Nesso arkitekter

Bostäder

Planförslaget innebär 14 lägenheter fördelade på två lägenheter från våning två till våning åtta. De översta lägenheterna har en intern trappa upp till takvåningen på våning nio. Förslaget innebär bostadsyta på 1550 kvm BTA, vilket ger ett exploateringsstal på cirka 5,0, vilket är extremt tätt.

Gårdsmiljö

Gårdsytan är ca 100 m² och består av en upphöjd gård. Gården är bara till för de boendes vistelse, då förråd och cykelparkering löses i byggnaden. Omgivande gårdsmiljöer ligger också upphöjda och skulle kunna byggas samman eller kopplas till varandra för att skapa en långsträckt gårdsmiljö med möjlighet till ett mer varierat innehåll.

Trafik

Detta attraktiva läge med god tillgänglighet till service och hållbara transporter är ett hållbart läge för bostäder. Man bör därför sträva efter attraktiva cykelparkeringar för att underlätta valet att bo och resa på ett hållbart sätt. Cykelparkeringarna ska vara lätta att nå från sin bostad, företrädesvis i markplan, och de ska vara väderskyddade samt med möjlighet att låsa sin cykel.

Gällande parkeringsnorm medför 4 till 5 bilplatser. Detta kan lösas i byggnadens bottenvåning genom garage och i övrigt genom bilpool, tillköp eller bilfritt boende. Även cykelparkering krävs. För att kunna angöra garageplatserna krävs avtal eller servitut på grannfastighet. Även leveranser och sophämtning bör ske från baksidan, varför byggnaden ska ha en genomgående entré eller port. Med hänsyn till det attraktiva läget och den extremt lilla fastigheten kan bilpool vara ett alternativ.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. VA SYD ansvarar för att ta hand om dagvattnet, som föreslås hanteras på traditionellt sätt och ledas bort i ledningar. Byggnaden kan med fördel förses med vegetationstäckt tak. Den större gården kan också fördröja dagvatten genom att mycket vegetation planteras.

Sophantering kan med fördel samordnas med övriga fastigheter inom kvarteret, alternativt gemensamt miljörum på bottenvåningen.

Hälsa och säkerhet

Friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen för att minska risken för att människor kommer till skada vid en eventuell olycka. Centralt avstängningsbar ventilation för byggnaden kan införas.

Genomförande

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Eslövs kommun och exploatör. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Exploatören ansvarar för kostnader i samband med anslutning till teknisk försörjning. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar ska ske enligt antagen taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Överlåtelseavtal

För att kunna genomföra föreslagen byggnation bör fastighetsgränserna regleras så att de ligger i samma gräns som befintliga byggnader i väster, samt längs den nu gällande detaljplanens egenskapsgräns för gällande byggrätt i norr. Fastighetsägaren är ansvarig för ansökan av fastighetsbildning i samråd med berörda grannar och ska stå för kostnaderna.

Servitut

Ett servitut måste skapas för att kunna angöra fastigheten från norr. Fastighetsägaren är ansvarig för kontakt med berörda fastighetsägare och ansökan av servitutet.

Konsekvenser av planens genomförande för fastighetsägare och andra berörda

Ekonomiska och Fastighetskonsekvenser

Fastighetsgräns mot Gjutaren 9 och 11 avviker marginellt från befintliga byggnader. Detta föreslås regleras innan byggande sker.

Gjutaren 9

Mark regleras från Gjutaren 9 till Gjutaren 10.

Gjutaren 10

Mark regleras från Gjutaren 9 och 11 till Gjutaren 10, för en mer ändamålsenlig byggrätt. Fastighetsägaren för Gjutaren 10 kan få en kostnad i samband med reglering av marken från Gjutaren 9 och 11.

Fastighetsägaren ska ansöka om fastighetsförrättning och bildandet av servitut. Fastighetsägaren bekostar lantmäteriförrättningarna. Bygglov kan vara svårt att bevilja om fastigheten skiljer sig från planen.

Gjutaren 11

Mark regleras från Gjutaren 11 till Gjutaren 10.

Påverkan på angränsande fastigheter under byggtiden

Gjutaren 9

Under byggtiden kan grundvattnet tillfälligt förändras. Brandvägg och grundkonstruktion kan komma att blottas då grävningsarbete pågår och grunden för den nya byggnaden på Gjutaren 10 anläggs.

Gjutaren 11

Under byggtiden kan grundvattnet tillfälligt förändras. Brandvägg och grundkonstruktion kan komma att blottas då grävningsarbete pågår och grunden för den nya byggnaden på Gjutaren 10 anläggs.

Stora torg

Under byggnation kan framkomligheten på trottoaren norr om Stora torg under perioder bli begränsad.

Mark och Miljö

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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

Planområdet berörs av riksintresseområdet för kulturmiljö (Eslövs stad) och av skyddsavståndet från stambanan med hänsyn till farligt gods. Genomförande av planförslaget innebär ingen förändring av markanvändning eller andel markyta som får bebyggas.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte förändra planområdets påverkan på ljudmiljö, luft- eller vattenkvalitet. Däremot innebär ett genomförande av planförslaget att fler människor inom planområdet utsätts för buller från omgivande trafik och risk för olycka på stambanan, men på en acceptabel nivå. Läs mer nedan under konsekvenser för miljö och risk.

Ett genomförande av planförslaget innebär också en förändring av stadsbilden, men den bedöms inte påverkas på påtagligt negativt sätt. Läs mer nedan under konsekvenser för kulturmiljö.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Eslövs kommun har inte haft problem med luftföroreningar. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse i Eslöv eller i grannkommunerna. Planområdets goda läge ger förutsättningar för ett hållbart resande.

Miljökvalitetsnormerna för vatten gäller för samtliga yt- och grundvattenförekomster. Normerna är formulerade som mål och är framtidsytande genom att en viss vattenkvalitet ska uppnås vid en angiven tidpunkt i framtiden.

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Saxån. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Saxån måttlig ekologisk status. Saxåns vatten ska uppnå god ekologisk status till 2027. Vattenkvaliteten i Saxån ska uppnå god kemisk status till 2015.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte bidra till att vattenkvaliteten försämrats, men medverkar inte heller till att vattnet i Saxån uppnår god status. Eslövs kommun verkar för en förbättrad vattenkvalitet genom Vattenrådet för Saxån och i kommunens arbete med ny översiktsplan.

Dagvatten och vatten från skyfall

Mängden dagvatten kommer inte att förändras märkbart, då planområdet är mycket litet och en stor del är hårdgjord redan idag. Byggherren uppmanas arbeta med gröna tak och gårdar för en ökad fördröjning av vatten om minskade översvämningssrisker nedströms i höjd med Föreningstorget. Ett

genomförande av planförslaget påverkar inte vattenvägarna som skapas i samband med större skyfall.

Markradon

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade.

Bebyggelse

Arkeologi

Inga kända fornlämningar - Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Kulturmiljö och påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljö –Eslövs stad

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset på ett negativt sätt. Planförslaget främjar en aktiv användning av stadens rum, vilket i sig är ett immateriellt värde kopplat till stadens kulturmiljö. Den föreslagna bebyggelsen innebär ett mindre tillägg till staden som på ett kontrastfullt sätt inordnar sig i det variationsrika stadsrummet.

Stadsbild och Stadssiluett

Stadssiluetten är inte av riksintresse för kulturmiljön, men är ändå viktig för bilden av staden. Staden har flera högre objekt som syns utspridda i stadssiluetten. Exempel på det är allmänna funktioner som vattentornen och Eslövs kyrka, men också lagerhuset som idag inrymmer bostäder. Gjutaren 10 kommer troligtvis inte att avspglas i Eslövs stadssiluett sett från söder. När man kommer fram till staden norrifrån kommer Gjutaren 10 att tillsammans med den nyligen uppförda bostadsbebyggelsen i kv Timmermannen att synas i stadsbilden. Stadssiluetten påverkas inte negativt, då byggnaden kommer att ha en hög arkitektonisk gestaltning.



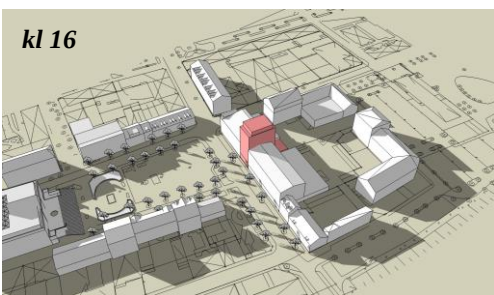
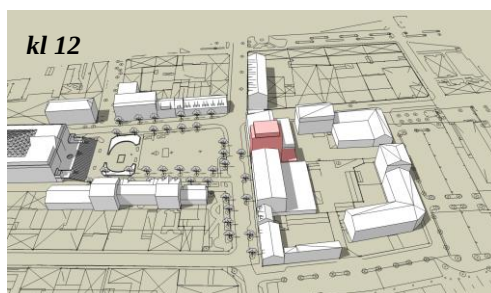
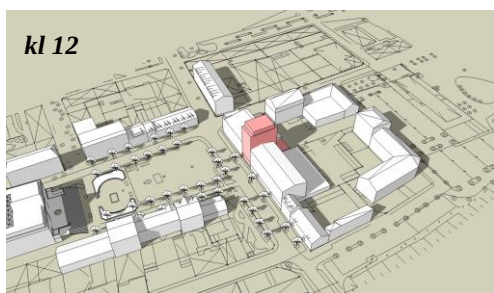
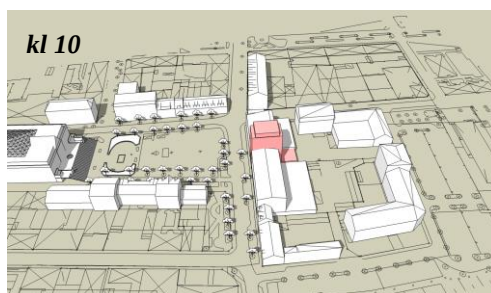
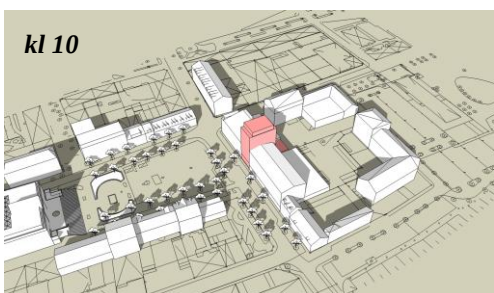
Från höger: Nya vattentornet, Gjutaren 10, Gamla vattentornet och Lagerhuset. Byggnadernas höjdförhållande till varandra visas på bilden

Rivning av bebyggelsen

De befintliga byggnaderna är i huvudsak från 1800-talet. Gatuhuset har förvanskats och konstruktionen och förändrats genom åren (se sid 5-6). Husets förändringar är byggnadshistoriskt intressant men dess användbarhet begränsad. Gårdsmiljön är relativt intakt och en av de få äldre gårdsmiljöer som finns i Eslöv. Med hänsyn till den mycket lilla fastighet, bedöms det dock inte som rimligt att både bevara gårdsmiljön kunna bygga nytt.

Solförhållanden

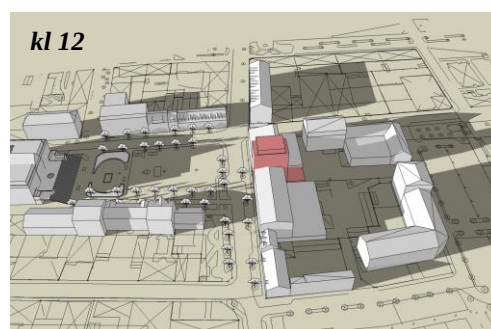
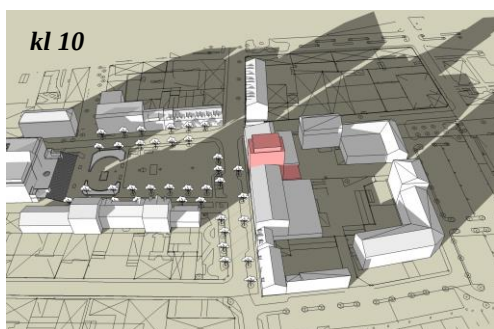
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Vårdagjämning 21 mars kl.10,12 och 16 samt sommarsolståndet 21 juni kl. 10, 12 och 16.



Till vänster vårdagjämning.

Till höger sommarsolståndet.

Skuggstudien visar att skuggan från föreslagen byggnad inte påverkar Stora torg alls och att omgivande bebyggelse berörs lite under vår och sommar. Under sen höst och vinter ger föreslagen byggnad längre skuggor, som främst berör kvarteret Gjutaren, men också kv Slaktaren och Badhusparken under vintern. Skuggningen rör sig över dagen och bedöms som acceptabel.



Midvintersolståndet

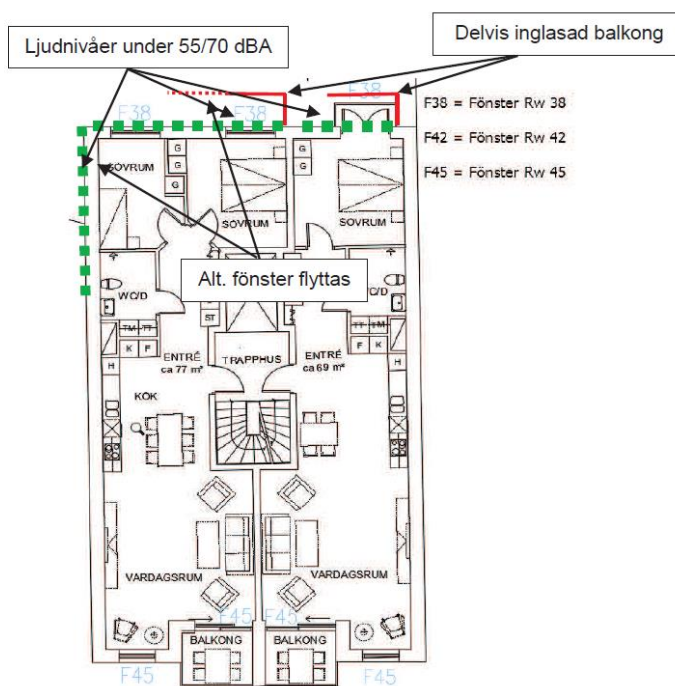
Hälsa och säkerhet

Buller

Ur trafikbullerutredning (Tyrens 2017-09-05):

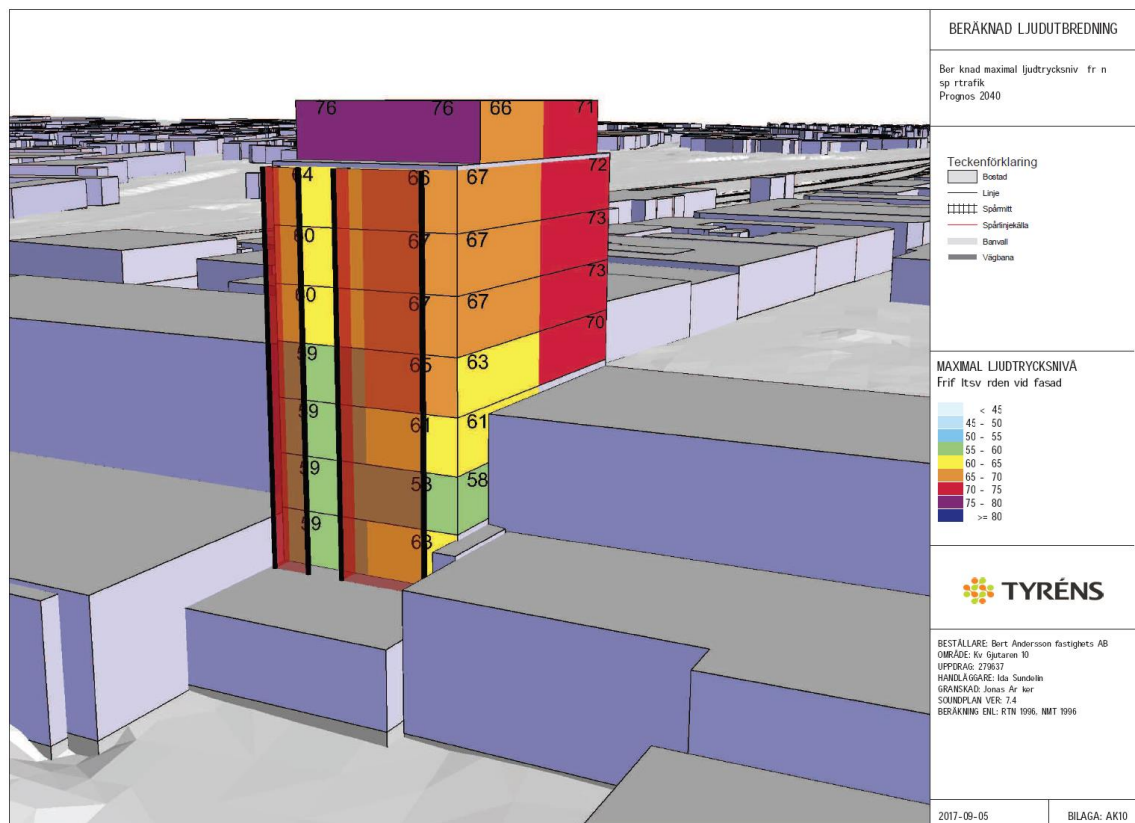
”Riktvärden för buller vid bostadsbyggnader enligt förordning (2015:216) ligger till grund för planeringen. Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Beräkningarna är utförda för prognosåret 2040 för väg- och spårtrafik. Beräkningen visar att fastigheten är lämplig för byggnation av bostäder upp till 35 kvadratmeter utan att åtgärder behöver vidtas. För större lägenheter krävs åtgärder för att minska ljudtrycksnivåerna vid fasaden. Åtgärder kan i form av delvis inglasade balkonger medföra att ljudnivån sänks vid byggnadens norra fasaden.”

”På den planerade byggnadens södra och östra sida beräknas den ekvivalenta ljudtrycksnivån överskrida 60 dBA. Vid ett överskridande av detta riktvärde bör hälften av bostadens rum ha tillgång till en fasad där ekvivalent ljudtrycksnivå inte överskrider 55 dBA och maximal ljudtrycksnivå 70 dBA. Genom att göra delvis inglasade balkonger på byggnadens norra sida beräknas ljudtrycksnivån minska vid fasaden bakom inglasningen. Ekvivalent ljudtrycksnivåer under 55 dBA och maximal ljudtrycksnivå under 70 dBA kan då erhållas. Balkongen med inglasningen bör vara tät från golv till tak. Om fönster till sovrum flyttas till fasad åt väst kan balkongskärmen kortas av då detta sovrum erhåller ekvivalent ljudnivå under 55 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA vid den fasaden.



Figur 1 Fönsterdimensionering för våning ett till tre.





Delvis inglasad balkong ger maxnivå lägre än 70 dBA mot gård.

Risk för olycka längs stambanan

Planområdet ligger 100 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne fastställde 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods RIKTSAM. Enligt denna vägledning krävs en utredning för flerbostadshus som ligger inom 150 meter från transportleden.

Enligt Riskutredning för del av kv. Färgaren (Tyréns, slutrapport 2017-06-07), anses individrisken vara under ALARP om avståndet mellan stambanans närmsta räl och planområdet är längre än 80-85 meter. Avståndet mellan Gjutaren 10 och närmsta räl är cirka 100 meter. Sett ur ett individriskperspektiv anses därför flerbostadshus och handel som en tolerabel markanvändning även på Gjutaren 10 som ligger 100 meter från stambanan.

Enligt Riskutredning för del av kv. Färgaren (Tyréns, slutrapport 2017-06-07), anses samhällsriskerna hamna inom ALARP oavsett om ny bebyggelse tillkommer eller inte då N (antal döda) är mellan 1 och 2. Tillkommande bebyggelse gör dock att samhällsriskerna hamnar inom ALARP-området då $4 < N < 28$. Den största samhällsriskerna för aktuellt planförslag är risk för detonation från explosivt ämne, tryckkondenserad gas (brännbart och giftigt 9), samt giftmoln från vätska (brännbart och giftigt).

Vid beräkning av samhällsrisk har ingen hänsyn tagits till bebyggelsen mellan planområdet och spårområdet, vilket innebär att riskerna vid en eventuell verklig olycka troligtvis är mindre. Riskutredningen föreslår, med tanke på att samhällsriskerna är inom ALRP-området, följande riskreducerande åtgärder:

- Friskluftsintag inte ska placeras på östra fasaden som vetter mot järnvägen, detta för att minska risken att giftig gas sprids in i flerbostadshuset. Om ventilationslösningen placeras på taket ska denna placeras så att friskluftsintaget är riktat bort från järnvägen.
- Centralt avstängningsbar ventilation för byggnaden kan införas. Åtgärden är svårare att reglera eftersom det måste finnas personer tillgängliga som kan stänga av ventilationen vid alla tillfällen när en eventuell olycka inträffar. Detta måste säkerställas för att åtgärden ska vara effektiv.

Bostadsentrén föreslås också vara genomgående för att skapa möjlighet att ta sig ut på den sida som är minst drabbad av eventuell olycka.

Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms inga ytterligare åtgärder krävas för att visa tillräcklig riskhänsyn.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Föreslagen bebyggelse har anpassats till befintlig struktur och stärker de offentliga rummen. Ett genomförande av planförslaget skapar moderna och tillgängliga bostäder i Eslövs stadskärna. Bostäderna är tänkta att bli hyresrätter, vilket gör bostäderna tillgängliga för fler. Det finns en stor mängd hyresrätter i centrala Eslöv, varför bostadsrätter skulle innebära ett mer kompletterande tillskott.

Planförslaget innebär att det finns en liten gård i direkt anslutning, men den är liten och ligger i norr. Norrläget innebär att gården skuggas av husen i princip hela dagen. Gårdsytan är ca 7 m² per lägenhet. Detta bedöms som acceptabelt på grund av det väldigt centrala läget, tomtens storlek, närheten till Stora torg och Badhusparken som ligger inom 200 meter. Balkonger i söder föreslås också för samtliga lägenheter.

Folkhälsa

Bostäderna får en god tillgång till service och närhet till bra kommunikationer, vilket ger förutsättningar för en boendeform utan behov av bil som i sin tur ökar förutsättningarna för ökad fysisk rörelse och möjligheten till ett mer jämlikt boende.

Bostädernas tillgänglighet ökar möjligheten för rörelsehindrade människor att ta sig ut och ta del av stadslivet och stadens utbud. Bristen på gårdsmiljö och tillgänglig rekreativ miljö minskar förutsättningar för god folkhälsa, främst för barn.

Barnperspektivet

Friytan kopplad till bostäderna är liten, vilket främst påverkar de små barnen. Badhusparken med lekplats finns drygt 200 meter norr ut. För de äldre barnen ges möjlighet att ta del av stadens publika rum och befolka dem på lika villkor.

Tillkommande bostäder bedöms tillföra 5-10 barn i skol- och förskoleåldern. Ett genomförande bedöms inte påverka behovet av nya förskolor och skolor i Eslövs stad.

Säkerhet och trygghet

Fler bostäder och boende runt Stora torg ökar människor i stadsrummet under dygnet alla timmar, vilket ger en upplevd ökad trygghet.