



## Detaljplan för Åkermannen 10, 11 och del av 14 i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningshandling



**Diarienummer:** KS 2020.0446

**Upprättad:** 2022-03-29

### Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta för detaljplan för Åkermannen 10, 11 och del av 14
- Planbeskrivning för detaljplan för Åkermannen 10, 11 och del av 14
- Samrådsredogörelse för detaljplan för Åkermannen 10, 11 och del av 14
- Tillbyggnad kulturskolan, Eslöv. Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, WSP 2021-04-23
- PM Geoteknik Tillbyggnad Kulturskolan, WSP 2021-04-23
- Antikvarisk förundersökning för Åkermannen 10, Restaurera 2021-04-12
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning för Åkermannen 10, Restaurera 2021-06-15
- PM – Miljöteknisk markundersökning kulturskolan, Eslöv, WSP 2021-05-11
- Riskbedömning för detaljplan Åkermannen 10 m.fl. i Eslöv, WSP 2021-08-18, rev. 2022-02-04
- Trädrapport Södergatan 31 Eslöv, Hejlskov Trädvård AB mars 2021

## 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.

Denna detaljplan tas fram genom standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).



KSAU har beslutat (2022-03-29) att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning till och med XX XX 2022.

## INLEDNING

### SYFTE

Syftet med detaljplanen för kvarteret Åkermannen 10 och 11 och del av 14 är att möjliggöra en tillbyggnad av Lilla Teatern för nya lokaler åt kulturskolan. Detaljplanen ska också säkerställa att den planerade tillbyggnaden visar hänsyn och anpassas till omgivande bebyggelse. Tillbyggnaden ska tydligt förhålla sig till att den ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljön. Detaljplanen säkerställer att tillkommande lokaler för kulturskolan utformas med skydd mot störning och risk från järnvägsområdet som är transportled för farligt gods. Syftet med detaljplanen är även att skydda den befintliga bebyggelsen, Lilla Teatern, och den stora eken då de är viktiga delar i kulturmiljön. Befintlig miljöstation får en ny placering i den sydöstra delen av planområdet där miljöhus möjliggörs. Dagvatten ska tas om hand inom planområdet.

### SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget cirka 400 meter söderut från Eslövs station, mellan Södergatan och järnvägen. Inom planområdet ligger Lilla Teatern som är kulturhistoriskt värdefull. Byggnaden uppfördes år 1886 och fick en påkostad utformning. Inom planområdet finns en mindre torgyta med några träd och en stor ek som dominerar torgytan. I direkt anslutning till planområdet ligger Medborgarhuset som även den har ett stort kulturhistoriskt värde och som är byggnadsminnesmärkt. Detaljplanen innebär att Kulturskolan kan bygga ut en tillbyggnad på baksidan av byggnaden mot järnvägen. Tillbyggnaden gör det möjligt för Kulturskolan att inhysa alla sina aktiviteter på samma plats samt även utöka sin verksamhet. Det är positivt för Eslövs barn och unga.

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård, som omfattar stora delar av centrala Eslöv, vilket innebär att gestaltningen av den planerade tillbyggnaden är viktig. I Lilla Teatern har Kulturskolan idag en del av sin verksamhet. Kulturskolan är en populär verksamhet i Eslöv och innefattar aktiviteter så som cirkus, dans, teater, konst och musik i åldrarna från tre år till sista året i gymnasiet.

Detaljplaneförslaget kräver att tillbyggnaden har en hög arkitektonisk nivå, det reglerar kommunen med utformningsbestämmelser i plankartan. Tillbyggnaden är delad i två delar, en lågdel och en högre volym som sluttar mot lågdelen. Den högre volymen ska ha en svängd form som ramar in och skapar en gårdsmiljö. Den svängda volymen tar dels hänsyn till Medborgarhusets linjer dels till den befintliga eken som genom förslaget ges en central plats på gården. Detaljplaneförslaget reglerar att tillbyggnaden ska ha en fasad i trä och en form som är anpassad efter platsen. Anledningen till regleringarna är att tillbyggnaden tillsammans med Lilla Teatern och Medborgarhuset ska utgöra en helhet utan att upplevelsen av någon av de befintliga och unika byggnaderna ska påverkas negativt. Lilla Teatern och Medborgarhuset har olika utformningar, olika fasadmaterial och är från olika tidsperioder. En träfasad på tillbyggnaden gör att tillbyggnaden inte konkurrerar med de andra byggnaderna och genom att hämta inspiration från detaljer i Medborgarhusets fasad får byggnaderna ett samspel. Gårdsplanen mellan de tre byggnaderna ska utformas med detaljer i marktegel, enligt bestämmelse i detaljplanen, vilket gör att även Lilla Teatern och Eslövs rika tegelarkitektur

speglas. Kommunens avsikt med detaljplaneförslaget är att knyta ihop det historiska och det moderna Eslöv.

Efter samråd har planförslaget bearbetats. De huvudsakliga förändringarna är komplettering av riskutredning med en riskbedömning av Kavlis verksamhet och flytt av förslaget miljöhus som innebär att planområdesgränsen har förändrats. I övriga har även redaktionella ändringar i planhandlingarna gjorts.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| INLEDNING.....                                | 3  |
| SYFTE .....                                   | 3  |
| SAMMANFATTNING.....                           | 3  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR.....                          | 7  |
| PLANDATA.....                                 | 7  |
| BEFINTLIG STADS BILD OCH MARKANVÄNDNING ..... | 8  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....             | 11 |
| KULTURMILJÖ.....                              | 14 |
| SERVICE.....                                  | 17 |
| TRAFIK .....                                  | 18 |
| NATUR.....                                    | 21 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                     | 23 |
| RISK .....                                    | 24 |
| PLANFÖRSLAG .....                             | 26 |
| PLANSÖKANDE .....                             | 26 |
| PLANENS SYFTE .....                           | 26 |
| MARKANVÄNDNING OCH STADS BILD .....           | 26 |
| PLANBESTÄMMELSER .....                        | 29 |
| TRAFIK .....                                  | 32 |
| BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD .....               | 32 |
| RISK .....                                    | 32 |
| NATUR.....                                    | 33 |
| EKOSYSTEMTJÄNSTER .....                       | 34 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                     | 34 |
| SOCIALA ASPEKTER.....                         | 35 |
| KONSEKVENSER.....                             | 35 |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                       | 35 |
| MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....               | 41 |
| DAGVATTEN OCH SKYFALL.....                    | 42 |
| MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....                   | 42 |
| MARKRADON .....                               | 42 |
| MARKFÖRORENINGAR .....                        | 42 |

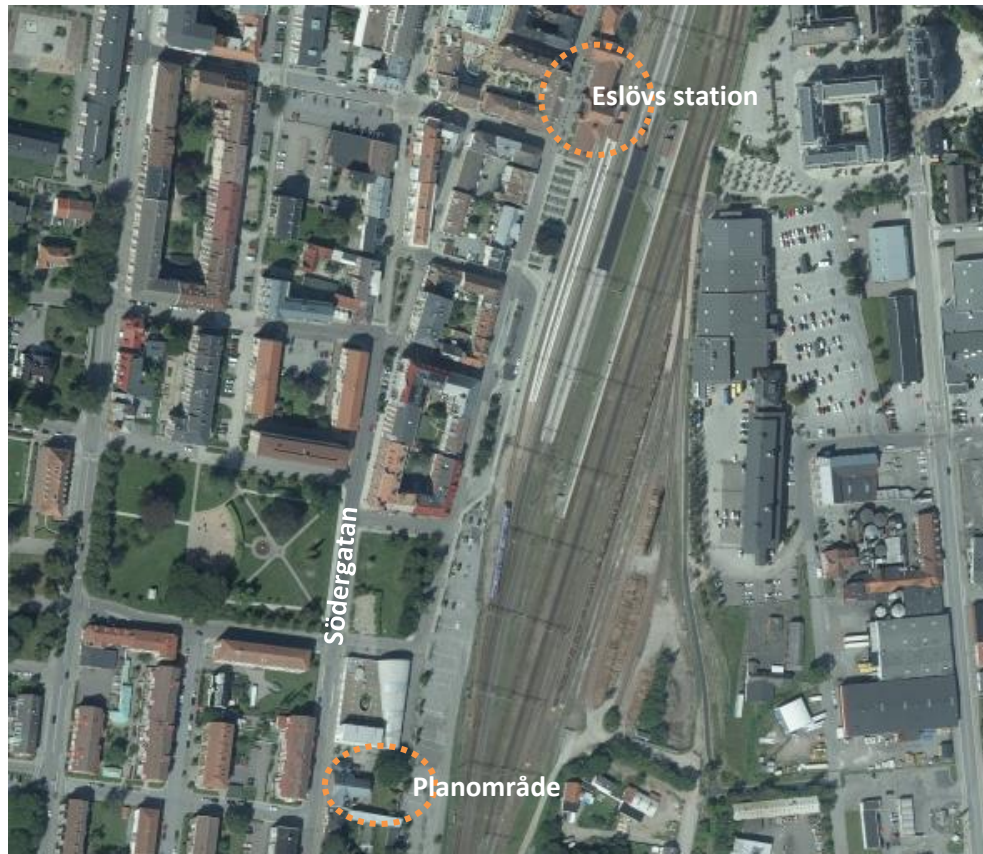
|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| STADSBILD.....                                    | 42 |
| ARKEOLOGI .....                                   | 42 |
| SOLFÖRHÅLLANDEN.....                              | 43 |
| TRAFIK .....                                      | 43 |
| BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING .....               | 43 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                          | 43 |
| SOCIALA KONSEKVENSER.....                         | 43 |
| GENOMFÖRANDE .....                                | 44 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                      | 44 |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER ..... | 44 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....                 | 45 |

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av centrala Eslöv, cirka 400 meter från Eslövs station.



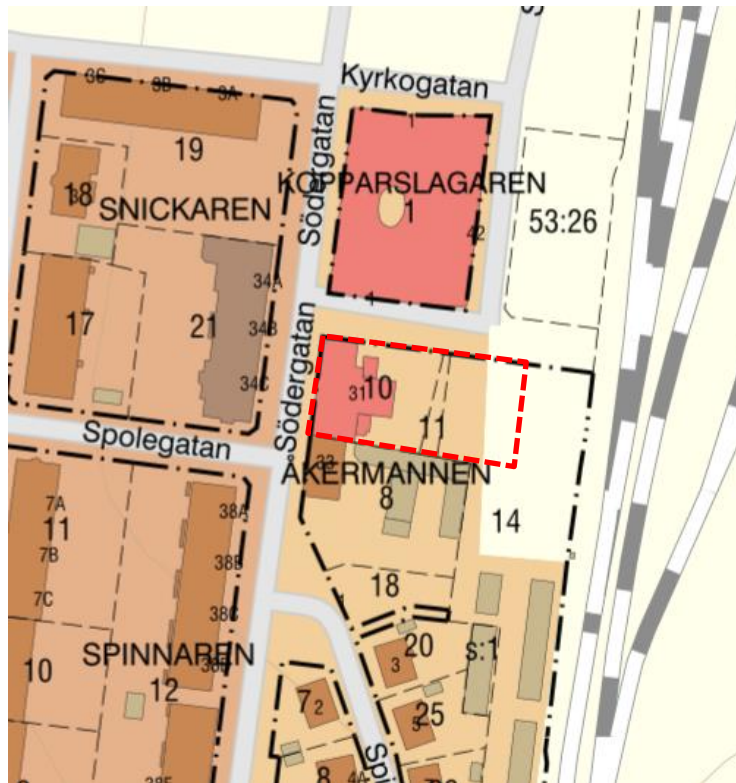
### Areal och markägförhållanden

Planområdet är totalt cirka 1200 m<sup>2</sup> stort och omfattar fastigheterna Åkermannen 10, 11 och del av 14. Fastigheterna ägs av Eslövs kommun.

### Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet gäller detaljplan S211- Ändring av stadsplan för kv. Åkermannen mm, antagen 1987. Detaljplanen medger för området bostäder och handel i tre våningar samt att särskild miljöhänsyn ska tas vilket innebär att särskild omsorg ska tas till utformning och färg samt att byggnader av kulturhistoriskt värde inte får förvanskas. Angränsande fastigheter är Eslöv 53:4, Eslöv 53:26, Åkermannen 8, Kopparslagaren 1, Snickaren 21 och Spinnaren 12, se nedan kartbild.





Omröringliggande fastigheter. Ungefärligt planområde utmärkt med röd streckad linje. Kartbild från Lantmäteriet (<https://minkarta.lantmateriet.se/>)

## BEFINTLIG STADSILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet är beläget i korsningen av Återvändsgränd och Södergatan. På Södergatan är bebyggelsen uppförd i framför allt tre våningar. Längs gatan ligger även Medborgarhuset med sin utmärkande arkitektur som står i kontrast till den omgivande bebyggelsens tegelfasader. Öster om planområdet går järnvägen och här finns även en stor parkering.

Planområdet innefattar Lilla Teatern som har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppfördes 1886 och är en byggnad i en våning samt en gårdsflygel som byggdes till 1902. Byggnaden har en röd tegelfasad med band i gult tegel. Mot korsningen Återvändsgatan/Södergatan är hörnet avfasat. Huset används idag av Kulturskolan som erbjuder en rad kulturaktiviteter till barn och unga i åldrarna tre år till sista året på gymnasiet. (Läs mer om Lilla teaterns arkitektur under avsnittet ”Kulturmiljö”). I anslutning till planområdet ligger Medborgarhuset som också har ett stort kulturhistoriskt värde och även är byggnadsminnesmärkt. Byggnaden ritades av Hans Asplund och började byggas 1955. Byggnaden har ett karakteristiskt utseende uppdelat i tre volymer: en liggande foajé, en högdel med kontor och en bågformad del med samlingssalar. I mitten av byggnaden ligger ett atrium som inte går att se utifrån.



## Historik

En antikvarisk förundersökning har gjorts av Restaurera (2021-06-15) där Lilla Teatern och Medborgarhusets historia beskrivs.

Lilla Teaterns historia bottnar i Eslövs expansiva utveckling i samband med etableringen av Södra stambanan. Järnvägen ledde till en snabb utveckling av orten och 1875 blev Eslöv en köping vilket snart innebar att bebyggelsen kom att styras av 1876 års byggnadsstadga. Det syns tydlig i kvarteren närmast stationen med ambitionen av att skapa en stenstad med rutnätsplan. Stadens utveckling innebar en stor inflyttning av arbetare som inte bara innebar tillväxt och en blomstrande ekonomi utan även utanförskap. Detta blev i sin tur en grogrund för en växande nykterhetsrörelse och 1886 lät Godtemplarorden uppföra byggnaden som idag kallas Lilla Teatern. I byggnaden hölls föreläsningar, talarskola, fester, shower med mera samt ett café och alla stadens invånare, inte vara ordensmedlemmar, fick ta del av utbudet. Samlingslokalen var länge den enda teaterscenen i Eslöv.



*Lilla Teatern sett från Södergatan (bild maps.google.se, bild tagen juni 2019)*



*Medborgarhuset sett från Södergatan (bild maps.google.se, bild tagen juni 2019)*

Medborgarhuset uppfördes 1957 på tomten bredvid Lilla Teatern och blev den första fullgoda teaterlokalen i Eslöv. Medborgarhuset kom till genom en arkitekttävling som utlystes 1947 av Eslövs stad och som vanns av Hans Asplund, son till arkitekten Gunnar Asplund. Inspiration till byggnaden togs från New York och den är indelad i tre delar: en högdal med kontor, en lågdal med entrétorg, studierum, klubbрум och restaurang samt en karaktäristisk välvd lågdal, en ”strut”, som innefattar fyra stora salar. I bottenvåningen fanns också stadsmuseum, garderober och toaletter. I mitten av byggnaden finns ett ovalt atrium. Byggnaden blev klassad som byggnadsminne 2001.



*Flygbild över Eslöv när Medborgarhuset byggdes. Bild från Eslövs bildarkiv, KG pressfoto bildsamling*



*Medborgarhusets byggnation. Bild från Eslövs bildarkiv, KG pressfoto bildsamling*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan Eslöv 2035

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.*

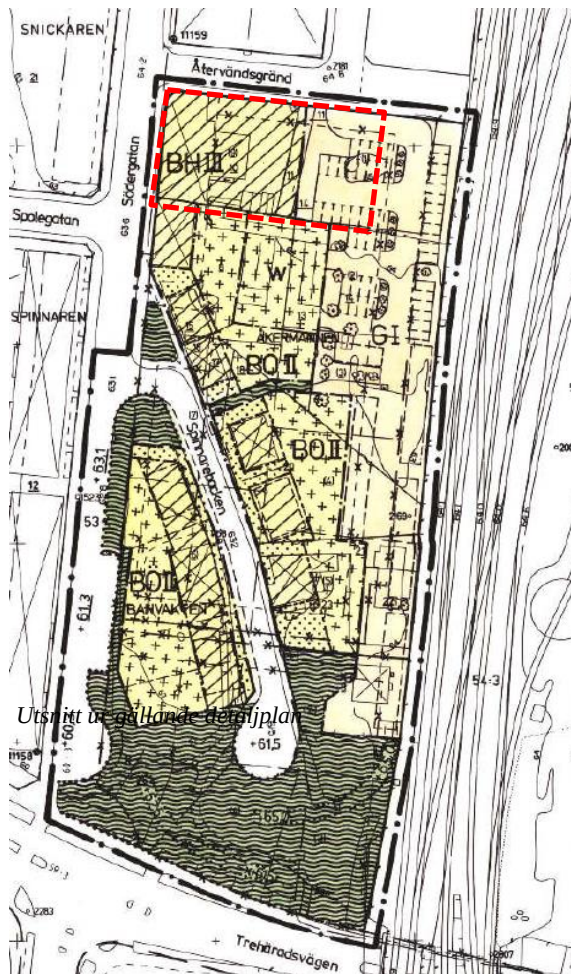
Avseende förtätning anges i översiktsplanen att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området. De kulturhistoriska värdena ska värnas om och stärkas och kulturmiljön är en viktig del eftersom den berättar om en plats historia och bidrar både till platsens identitet och skönhet. I alla om- och nybyggnadsprojekt ska kulturhistoriska värden stärkas och ny bebyggelse ska tillföra kvalitéer till stadsrummet för dagens och framtidens generationer.

Utvecklingen i Eslöv ska även verka för socialt hållbara strukturer och motverka segregation genom bland annat varierande hustyper och upplåtelseformer. Platser, stråk och gatumiljöer är viktiga sociala och demokratiska rum som ska värnas om. Ambitionen är att stärka inkluderande miljöer som uppmuntrar till möten, aktiviteter och rörelser på lika villkor. Det är också viktigt att beakta de gröna värdena och utveckla dem.

Kommunen bedömer att planförslaget för Åkermannen 10,11 och del av 14 är förenligt med gällande översiktsplan.

### Gällande detaljplan

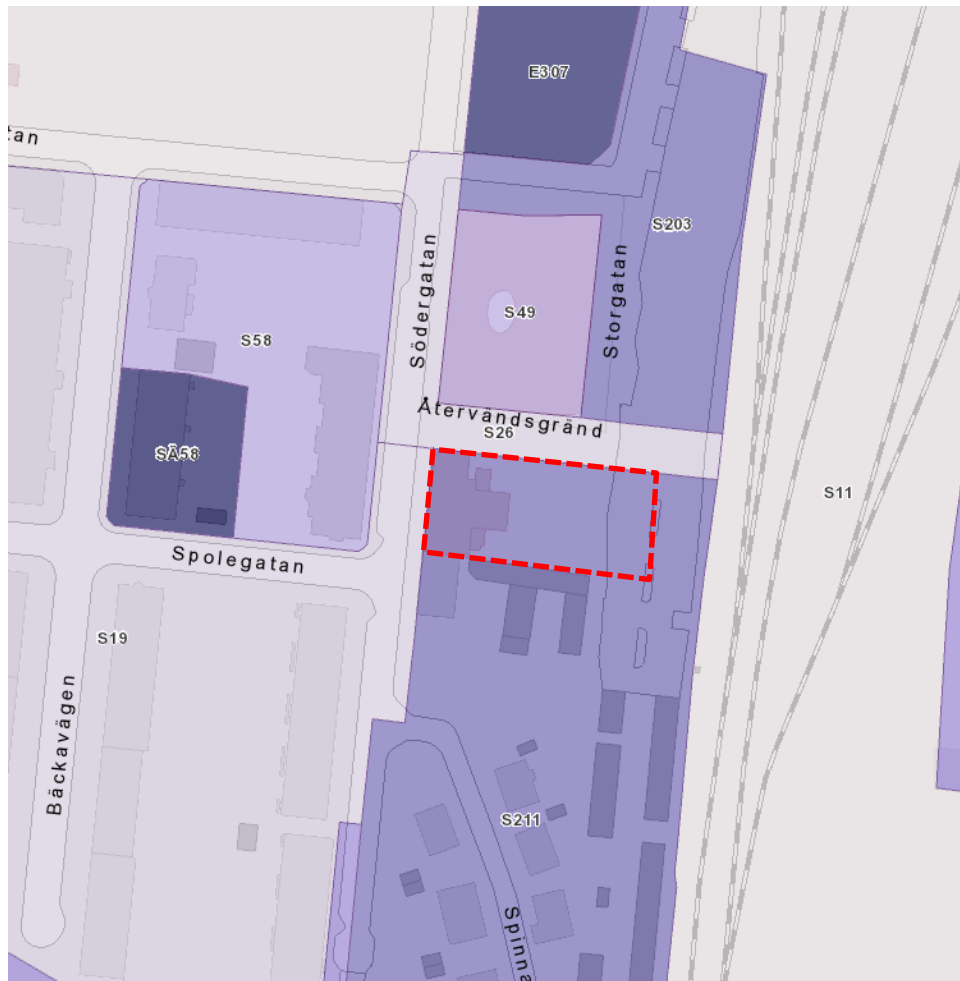
För planområdet gäller detaljplan S211- *Ändring av stadsplan för kv. Åkermannen med mera*, antagen 1987. Detaljplanen medger för området bostäder och handel i tre våningar samt att särskild miljöhänsyn ska tas vilket innebär att särskilt omsorg ska tas till utformning och färg samt att byggnader av kulturhistoriskt värde inte får förvanskas. Den gällande detaljplanen medger inte en tillbyggnad av Lilla teatern.



Utdrag ur gällande detaljplan

### Angränsande detaljplaner

- S49 - Ändring av stadsplan för kvarteret 30 Kopparslagaren, antagen 1952. Detaljplanen medger allmänt ändamål i högst fyra våningar.
- S26 - Ändring av stadsplan beträffande kv. Kopparslagaren, antagen 1947. Detaljplanen medger allmän plats – gata.
- S19 - Ändring av stadsplan för kv. 9,10,27,28,600 m fl, antagen 1946. Detaljplanen medger mestadels bostäder i två till tre våningar.
- S58 - Ändring av stadsplan för kvarteret 20 Snickaren, antagen 1953. Detaljplanen medger bostäder i två till fyra våningar.
- S203- Ändring av stadsplan för kv. Postmästaren m fl, antagen 1985. Detaljplanen medger bland annat gata, parkering och bostäder i två till fyra våningar.
- S11 - Ändring av stadsplanen för centrala delen av Eslöv, antagen 1938. Detaljplanen medger bland annat område för järnväg.



Karta över angränsande detaljplaner. Aktuellt planområde markerad med röd streckad linje

### Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2020-11-04 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Åkermannen 10, 11 och del av 14, i Eslöv, Eslövs kommun.

### Riksintressen

#### ***Riksintresse för kulturmiljövård, område M182.***

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård som omfattar stora delar av centrala Eslöv. Riksintresset motiveras av järnvägens och industrialismens påverkan på utvecklingen av Eslöv från stationssamhälle till stad. I beskrivningen av riksintresset uttrycks följande värden: ”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”. Järnvägs miljön 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.” (Text från RAÄ, ”Riksintressen för kulturmiljövården – Skåne län, 2014-02-18”)*

**Riksintresse för kommunikationer** gäller för Södra stambanan som ligger i anslutning till planområdet. Södra stambanan är av internationell betydelse och sträcker sig från Malmö till Stockholm och är viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

## KULTURMILJÖ

### Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Planområdet innefattar Lilla Teatern som har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppförs 1886 av Godtemplarorden som en typ av föreningslokal. Byggnaden fick en påkostad utformning med dekorativa mönstermurade tegelfasader och markerad frontespis ut mot gatan. Interiört uppfördes en stor salong på övreplan samt mindre rum och flera kök samt ett café på bottenplan. Namnet ”Lilla Teatern” kommer från att byggnaden användes som teaterlokal och var under en lång tid den enda större scenen i Eslöv.

Byggnaden består av ett grundmurat T-format hörnhus i en och två våningar samt källarplan. Fasaden ut mot gatan har en klassicistisk utformning med en ursprungligen symmetrisk fasadkomposition med bred frontespis, flankerat av lägre byggnadsdelar (mot söder tillbyggt med en våning). Hörnet i nordväst har en tidstypisk avfasning. Sentida glasade tillbyggnader flankerar gårdsflygeln mot öster. Fönster- och dörrpartier är symmetriskt placerade längs fasader och är i trä, förutom senare tillbyggnader på gården. Fönstren är fyrluftsfönster med korspost och öppnas utåt.

Fasaderna av rött tegel är murade i kryssförband och indelas av dekorativa pilastrar och gesimser i gult tegel. Våningsbanden är markerade i över- och nederkant med reliefskift av kopp, vilka upptill är avtäckta med plåt. Den sekundära gårdsflygeln ansluter till fasadens utformning med fasad i rött tegel och markerande gesimser i gult tegel. Sentida tillbyggnader är uppförda i glasad aluminiumkonstruktion. Hisschaktet har en enkel utformning och är slätputsad och vitmålad. Sockeln består av natursten och är fogad med en utanpåliggande cementfog.



*Foto av Lilla Teatern från tidigt 1900-tal (bild från Bild från Eslövs bildarkiv, KG pressfotobildsamling)*



*Foto Lilla Teatern 2019 (bild från maps.google.se, bild tagen juni 2019)*

Sadeltaket är belagt med en svart, trapetskorrugerad plåt och svart plåttäckning över gavelmuren. Även skorstenar är klädda med svart plåt. Taket var ursprungligen belagt med papp och trekantslist och skorstenarna var murade i rött tegel. Takgesimsen är profilerad och under den rödmålade takfoten sitter rödmålade, figursågade taktassar. Dörrar mot gatan är utbytta mot moderna men har anpassats till byggnadens karaktär och de ursprungliga dörrarna.



I frontespisens övre del finns en skylt med texten "Lilla Teatern". Skylten består av en ljusgul putsad yta med målad text i svart och lila, inramad av murat gult tegel med dekorativa avslut. På ritning från 1911 var skylten försedd med texten "G.TEMPLARFÖRENINGEN". Enligt uppgift ändrades texten till "Lilla teatern" på 1980-talet. Trapporna är ursprungliga och uppförda i natursten/granit.

Sen byggnaden uppfördes har flertalet om- och tillbyggnader gjorts men generellt är byggnadens yttre välbevarat. Nya fönster och dörr har anpassats väl till fastighetens karaktär. En väsentlig förändring av byggnaden är tillbyggnader i glas och aluminium på ömse sidor om gårdsflygeln samt ett hisschakt som tillkom



*Ursprungliga detaljer i salongen; spegeldörrar, gångjärn från svängdörr, dekorativt ventilgaller och taklist, scen med marmorerade kolonner och mittkolonn.*

under slutet av 1990-talet. På gårdsflygen har nästintill alla fönsteröppningar samt en dörröppning igensatta, öppningarna är putsade med slät puts.

Interiört är den ursprungliga planlösningen relativt välbevarad men vissa rum tagits bort eller tillkommit under årens lopp. Den andra våningen domineras av en stor salong med fönster ut mot gatan. I salongen finns flera ursprungliga detaljer är bevarade; parkettgolv, sockellister, taklister, fönsterbrädor, dörrar, scen med flankerande kolonner och mittkolonn. Planlösningen är även den bevarad efter det att teaterscenen tillkom år 1902. Golvet är belagt med ekparkett, väggarna är slätputsade och målade i en ljusgul kulör. Mot taket sitter en profilerad taklist. Utmed väggar åt söder och norr finns vertikala ventilationsrör och i mitten av rummet finns en bärande, vitmålad gjutjärnkolonn med flersidig fot, profileringar och ett enkelt utfört kapital. Det välvda taket är skivtäckt och har delvis försetts med ljudabsorbenter. Dekorativt ventilationsgaller i vitmålat gjutjärn i salongens nordöstra hörn. Scenen flankeras av två kraftiga brunmålade, marmorerade kolonner med enkelt kapital. Scenens golv består av lackat brädgolv och väggar och tak är svartmålade. Salongen är försedd med gråmålade pardörrar med fyllningar i en karm med profilerad dörrlist. Under den grå färgen finns spår efter en grågrön kulör. I byggnadens södra del finns ett välbevarat trapphus med trappor av grå terrazzo. Här finns även en pardörr med en lucka i som användes för biljettförsäljning.



*Originaldetaljer i det södra trapphuset; dörrfoder, sockellist, ledstång, klinkergolv i terrazzo, glasad innerdörr samt pardörr med lucka*

### **Arkeologi/Fornlämningar**

Det finns inga dokumenterade fornlämningar inom planområdet.

### **SERVICE**

Planområdet ligger i nära anslutning till Eslövs centrum och Stora torg, där det finns ett stort utbud av service såsom apotek, livsmedelshandel och restauranger.

Närmaste skola är Ekenässkolan (högstadiet) och närmaste förskola är Ekebacken, båda inom 500 meter från planområdet.

Kulturskolan har funnits i Eslöv sedan 1950, först som musikskola men de senaste 30 åren som kulturskola. Det är en populär verksamhet i Eslöv och innefattar aktiviteter så som cirkus, dans, teater, konst och musik i åldrarna från tre år till sista året i gymnasiet. Kulturskolan har ca 650 elever och 20 personer i personalstyrkan. Dessa 20 personer är utspridda över 30 kurser på 11 heltidstjänster, dvs en hög andel i kollegiet jobbar deltid.

Idag är verksamheten utspridd på tre platser i Eslöv; Östergatan 8, Lilla Teatern och Ekenässkolans idrottssal. Utöver dessa platser bedrivs också undervisning i Löberöd, Harlösa och Stehag. Verksamheten i byarna är viktigt för att komma nära de elever som har en geografisk distans till Eslöv. De kommer fortsätta oavsett var Eslövs kulturskolas primära lokaler finns.

Med hög andel deltidstjänster och undervisning utspridd på flera platser minskar verksamhetens effektivitet och minskar möjligheten till ämnesöverskridande samarbeten. Bredden på verksamheten ställer också förhållandevis höga krav på behovet av lokaler. Ämnena har olika behov och förutsättningar, beroende på ljud, yta, höjd, golv, scen och dylikt.

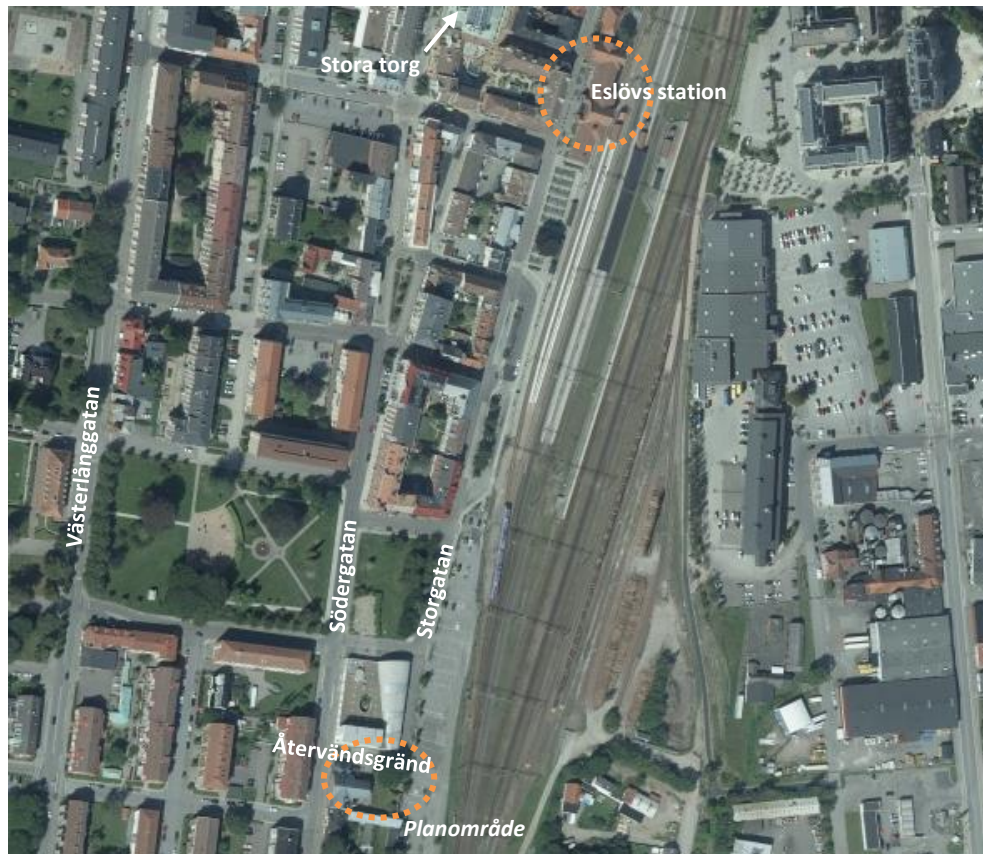
## **TRAFIK**

### **Övergripande gatustruktur**

Södergatan tillhör centrala Eslövs gätunät och löper upp förbi Stora Torg. Södergatan definieras som ett så kallat "Mjuktrafikrum" i Trafikutredningen för Eslövs centrum (2017). "Mjuktrafikrum" innebär att bilister och oskyddade trafikanter ska samspela, det är tätt mellan korsningspunkter, låga hastigheter och lätt för gångtrafikanter att korsa gatan.

### **Gång- och cykelvägar**

Från Södergatan löper en bred gång- och cykelväg som fortsätter söderut. Norrut finns endast gångväg som knyter an till resten av gätunätet i centrala Eslöv. Cykling sker i blandtrafik. Enligt Trafikutredningen för Eslövs centrum finns förslag att anlägga en separerad cykelbana som fortsätter norrut på Södergatan.



### Kollektivtrafik

Planområdet är beläget 500 meter från Eslöv central som är en knutpunkt för både buss och tåg. Tåg mot Malmö och Lund, de största utpendlingsorterna från Eslöv, avgår med god turtäthet. Höör och Kävlinge är de två andra stora utpendlingsorterna som också har god tillgänglighet med kollektivtrafik.

I direkt anslutning till planområdet finns även en busshållplats, "Medborgarhuset" som trafikeras av fyra busslinjer med en turtäthet om en buss var 5:e minut.

### Biltrafik

Södergatan tillhör centrala Eslövs gatunät och löper upp förbi Stora Torg där den möter Östergatan. Det finns inga mätningar av trafikflödet vid planområdet men längre norr på gatan vid Joel Sallius plats uppmätes trafikflödet år 2016 till cirka 1500 fordon/veckomedel (sydlig riktning) och 950 fordon/veckomedel (nordlig riktning).

### Parkering

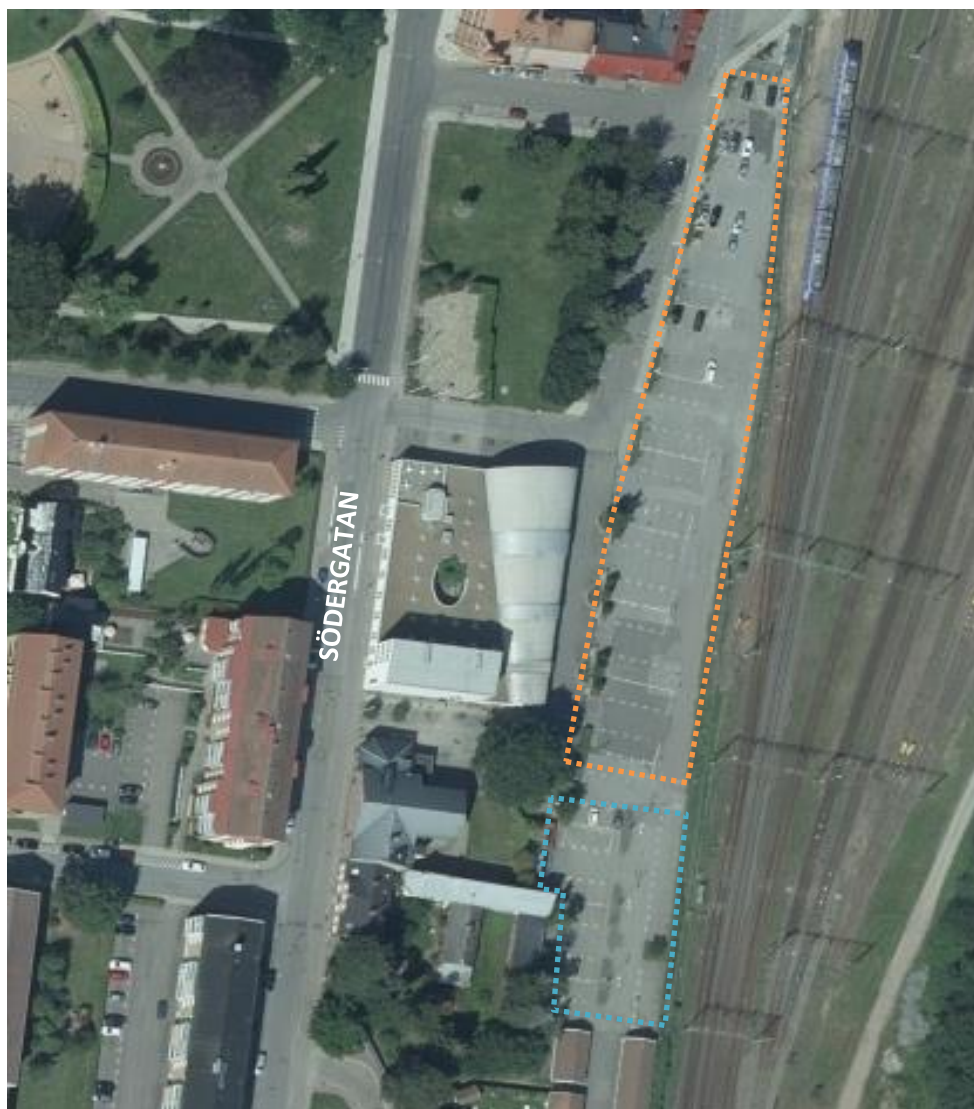
I anslutning till planområdet finns en stor parkeringsyta med plats för över 100 fordon. Parkeringsytan är delad i två delar där den norra delen (orange markering) är detaljplanlagd som allmän plats och är en allmän parkeringsyta som är avgiftsbelagd. Miljö och Samhällsbyggnad (förvaltning) ansvarar för ytan, där avdelningen Gata, trafik och park (GTP) sköter drift och underhåll. För blå yta ansvarar Serviceförvaltningen och sköter även drift och underhåll där. Ytan har tidsreglerad parkering. Båda parkeringarna nyttjas troligtvis av besökare till Medborgarhuset, som pendelparkering och till Kulturskolans verksamhet.



Den 6 april antog kommunstyrelsen i Eslövs kommuns en ny parkeringsnorm (Parkeringsnorm 2020) för kommunen.

| Tabell Parkering cykel/ 1000 m <sup>2</sup> BTA |                   |           |                            |           |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------------|-----------|
|                                                 | Centrala zonen    |           | Övriga staden och kommunen |           |
|                                                 | Cykel             | Lastcykel | Cykel                      | Lastcykel |
| Flerbostadshus                                  | 20                | 2         | 20                         | 2         |
| Småhus                                          | På egen fastighet |           |                            |           |
| Verksamheter                                    | 20                | 4         | 20                         | 4         |

| Tabell Parkering bil/ 1000 m <sup>2</sup> BTA |                   |                            |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
|                                               | Centrala zonen    | Övriga staden och kommunen |
| Flerbostadshus                                | 6                 | 8                          |
| Småhus                                        | På egen fastighet |                            |
| Verksamheter                                  | 6                 | 8                          |



Karta som visar parkering i området

## NATUR

### Natur, park och rekreation

Inom planområdet finns en stor ek, ca 23 meter hög och med en kronutbredning på ca 16 meter. Eken är ett av de äldre träden i centrala Eslöv och är därmed även del i kulturmiljön i området. Längs gatan Återvändsgränd finns en trädrad med fem mindre träd.

En arborist (Hejlskov Trädvård AB) har bedömt ekens livskraftighet och hur trädet ska hanteras i både detaljplan och under kommande byggnation. Trädet är friskt med en stamdiameter på 85 centimeter i brösthöjd. Höjden är ca 23 meter och kronutbredningen ca 16 meter.

Närmaste park är Stadsparken och Joel Sallius plats som är ritad av Hans Asplund, som även ritade Medborgarhuset. I stadsparken finns förutom träd och planteringar en lekplats.



*Foto på eken inom planområdet. Bild från maps.google.se Bild tagen augusti 2018*

### Biotopskyddad mark

Trädraden på Återvändsgränd omfattas inte av det generella biotopskyddet för alléer då träden inte definieras som vuxna (minst 20 centimeter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år).

### Topografi

Planområdet är plant utan några topografiska skillnader.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (WSP 2021-04-23). I dagsläget består undersökningsområdet av obebyggd mark i form av asfalterade och gröna ytor med träd och buskage. Den östra delen av området utgörs i dagsläget av parkeringsytor. Inom kvarterets västra och södra sida är befintliga byggnader planerade att stå kvar. Befintlig byggnad (Lilla Teatern) är grundlagd



med källare och plintar. Angränsad byggnad i södra delen är sannolikt grundlagd på plintar. Flygbilder från 1970-talet tyder på att det har funnits en byggnad av okänd karaktär på västra delen av området.

Sammanfattningsvis utgörs jorden av ca 2,0–3,5 meter fyllnadsmaterial ovan sandig lermorän i västra delen och lerig sandmorän i östra delen. Fyllnadsmaterialet består mestadels av mullhaltig sand, grusig sand med lermoränkörtlar, samt betongrester. Lermoränen som finns under fyllnadsmaterial är sandigt. Lagrets mäktighet har inte kunnat fastställas men är minst 4 meter i områdets västra del. Det innebär att området generellt inte är sättningskänsligt. Det fyllnadsmaterial som finns inom planområdet bedöms dock av WSP som inhomogent och med risk för ojämna sättningar vid belastning. I detaljprojekteringen bör därför detaljerade sättningar och sättningsdifferenser studeras. Det finns även föroreningar i fyllningsmassorna, läs mer under rubrik ”Markföroreningar”.

WSP bedömer att marken är lämplig för plattgrundläggning under förutsättning att jord med organisk halt och betongrester som eventuellt påträffas i schaktbotten skiftas ur samt att packning av ytliga jordlager utförs före grundläggning.

Installerade grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta mellan ca 1,9–2,2 meter under markytan, vilket motsvarar nivån ca +62,4. Installerade rör har satts som djupast till nivån +60,4. Grundvattenytan på området har bedömts ligga ca 2 meter under markytan och är sannolikt påverkad av befintlig källardränring. Med tanke på intilliggande källare, förekommande jordarter och grundvattenytans läge är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inom fastigheten mindre goda.

På grund av att marken i området är relativt plan och att det bedöms inte finns några risker kopplade till totalstabiliteten har inga stabilitetsberäkningar utförts.

### **Markföroreningar**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (WSP, 2021-05-11). Marken inom området utgörs till stor del av fyllning ned till 3,5 meter. I dessa massor har det påträffats föroreningar av PAH-H och PCB, i halter som överskrider känslig markanvändning (KM). Känslig markanvändning är exempelvis bostäder och skolor och mindre känslig markanvändning är exempelvis kontor och verksamheter. Föroreningarna påträffades framför allt i yttlig fyllning och härstammar troligtvis från de byggnader som tidigare har funnits på platsen.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste generellt en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten. Mot bakgrund av förekomsten av halter som överskrider KM bör framtida hantering av massor från området föregås av en dialog med tillsynsmyndigheten.

### **Markradon**

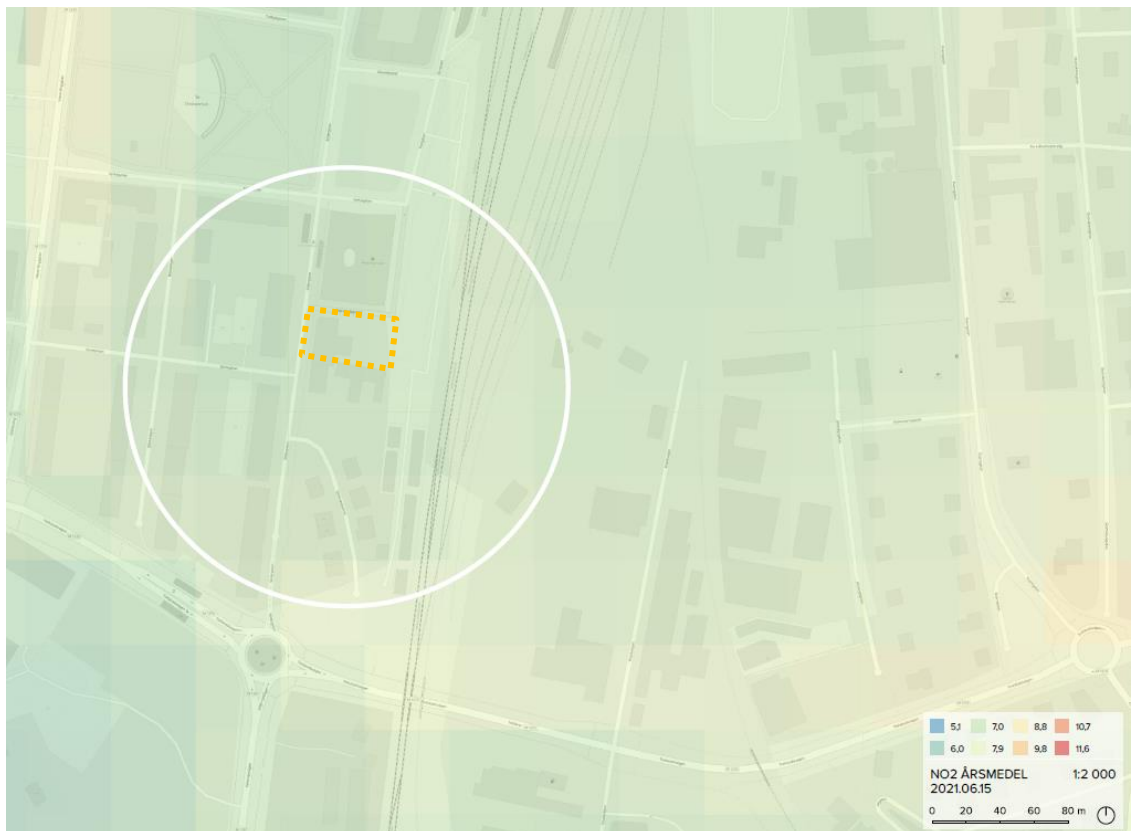
Markradonmätning har gjorts i samband med den geotekniska undersökning som har gjorts i planarbetet. Mätningarna är utförda 0,7 meter under markytan i ett sandigt och grusigt material. Utförda markradonmätningar visar på nivåer mellan ca 10 och 60 kBq/m<sup>3</sup>. Enligt riktvärden kan området mestadels klassas som

normalradonmark. Den uppmätta högradonhalten på  $60 \text{ kBq/m}^3$  kan sannolikt kopplas till fyllnadsmaterialet med betongrester.

### 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.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Eslövs kommun. Luftföroreningarna inom planområdet ligger inom godtagbara nivåer.



Årsmedelvärde av kväveoxid. Miljökvalitetsnormen för kväveoxid är  $40 \mu\text{g/m}^3$ . Inom och i anslutning till planområdet ligger värdet på  $7,0 \mu\text{g/m}^3$ .

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i Södergatan. Serviser finns in till Åkermannen 10. Området ingår i VA-Syds verksamhetsområde.

#### Avfallshantering

Kulturskolans avfallshantering sker på baksidan av byggnaden i en tillbyggd del av den gamla byggnaden. Inom planområdet finns en även inhägnad yta med avfallshantering som nyttjas av Medborgarhuset och till viss del även Kulturskolan.

**Fjärrvärme**

Ledningar för fjärrvärme finns i Södergatan och Återvändsgränd. Ledningarna ägs av Kraftringen.

**El**

Ledningar för el och tele finns i Södergatan och för el i Återvändsgränd där vissa ledningar leder in i planområdet. Kraftringen är huvudman för el i området.

**Fiber och tele**

Teleledningar finns i Södergatan.

**Dagvatten**

VA Syd är huvudman för VA och planområdet kan anslutas till dagvattennätet. Recipient är Bråån som har enligt VISS en måttlig ekologisk status. Gällande kemisk status uppnår vattendraget ej god.

**Skyfall**

Enligt skyfallskartering från 2016 finns det ett litet instängt område inom planområdet. Den nya byggnaden innebär att lågpunkten kommer att bebyggas vilket innebär en förändring av hur området hanterar skyfallsvatten. För att undvika skador på byggnad bör marken höjdsättas så att inga nya instängda områden skapas.

**RISK****Järnväg**

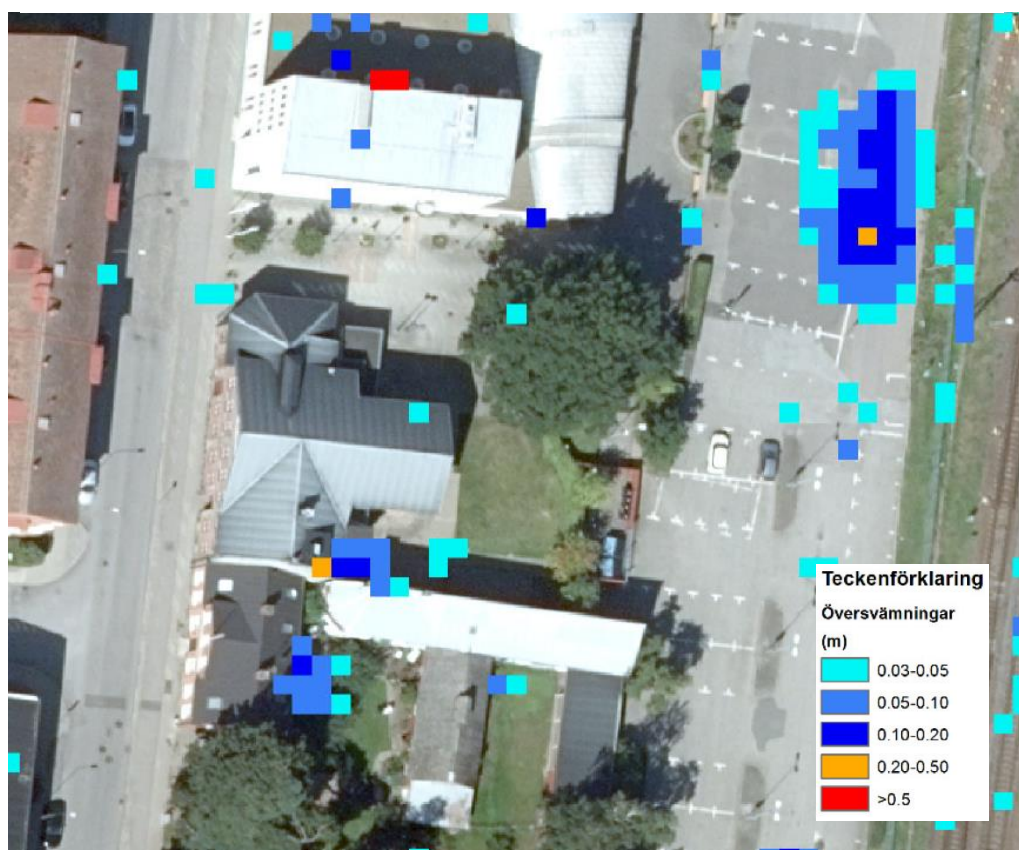
Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra stambanan som är utpekad som en farligt gods led.

**Verksamheter**

Cirka 300 meter nordost om planområdet har Kavli verksamheter. Inom verksamhetsområdet finns en kylanläggning med ammoniak.



Karta över befintligt ledningsnät. Ledningarnas läge är inte exakta.



Utdrag ur skyfallskartering (2016)

# PLANFÖRSLAG

## PLANSÖKANDE

Plansökande är Serviceförvaltningen. På Serviceförvaltningens uppdrag har Kamikaze arkitekter tagit fram ett bebyggelseförslag.

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen för kvarteret Åkermannen 10 och 11 och del av 14 är att möjliggöra en tillbyggnad av Lilla Teatern för nya lokaler åt kulturskolan. Detaljplanen ska också säkerställa att den planerade tillbyggnaden visar hänsyn och anpassas till omgivande bebyggelse. Tillbyggnaden ska tydligt förhålla sig till att den ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljön. Detaljplanen säkerställer att tillkommande lokaler för kulturskolan utformas med skydd mot störning och risk från järnvägsområdet som är transportled för farligt gods. Syftet med detaljplanen är även att skydda den befintliga bebyggelsen, Lilla Teatern, och den stora eken då de är viktiga delar i kulturmiljön. Befintlig miljöstation får en ny placering i den sydöstra delen av planområdet där miljöhus möjliggörs. Dagvatten ska tas om hand inom planområdet.

## MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Kulturskolan har behov av att utveckla och samla sin verksamhet. Planförslaget innebär att det går att bygga till Lilla Teatern med en byggnadskropp som är ca 16 meter hög och som rymmer bland annat lokaler för teater, musik, film, konst, dans och cirkus förutom arbetsrum och allmänna utrymmen. Bruttoarea (BTA) i förslaget är cirka 1200 kvm fördelat på tre våningsplan. Gestaltningen av den föreslagna tillbyggnaden är anpassad till platsen speciella förutsättningar gällande kulturmiljö genom placering av tillbyggnaden och gestaltningen av den med ett svagt sluttande tak. Den stora eken som finns inom planområdet är kvar och bildar tillsammans med den föreslagna tillbyggnaden en halvt omsluten gård mellan Kulturskolan och Medborgarhuset. Som volym betraktat skiljer sig Kulturskolans tillbyggnad markant från både Lilla Teatern och Medborgarhuset och valet av träfasader gör att volymen upplevs ”lätt”.

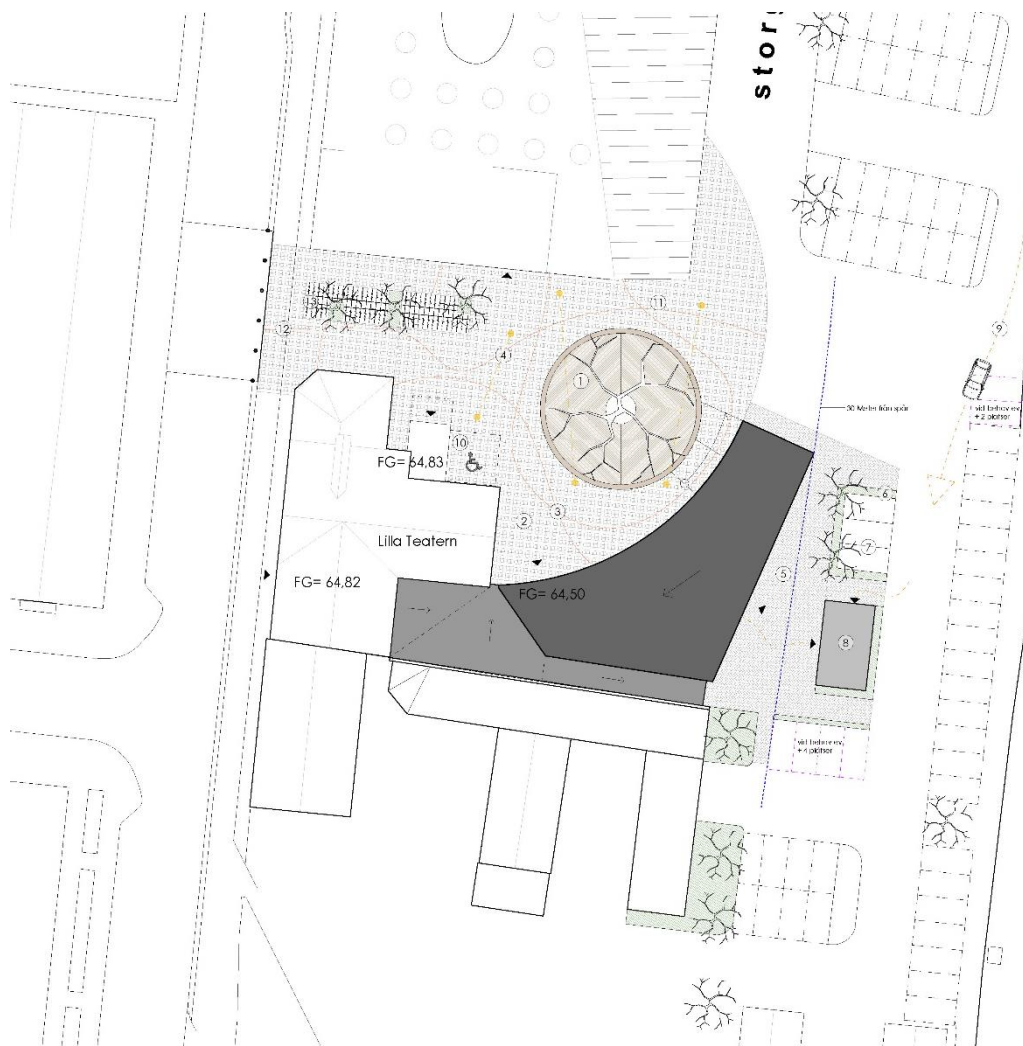
Att tillkommande bebyggelse ges träfasader grundar sig i ett tydligt förhållningssätt till Medborgarhuset och Lilla Teatern. Ambitionen är att genom ett eget fasadmateriäl tydliggöra och förhöja Medborgarhuset och Lilla Teatern så att de tre byggnaderna inte läses ihop utan får tydliga egna identiteter som speglar tiden då de byggdes. Föreslagen tillbyggnad kompletterar den befintliga bebyggelsen som tillsammans bildar en helhet som förhöjer platsen.

Tillbyggnaden visar dagens moderna arkitektur samtidigt som den speglar och lyfter fram arkitektoniska kvalitéerna hos Medborgarhuset och Lilla Teatern. För att knyta ihop byggnaderna används detaljer från Medborgarhuset i fasaden och detaljer från Lilla Teatern i gårdsutformningen. Träfasaden tar upp Medborgarhusets vertikala plåtfasadindelning genom indelning av fasaden i vertikala band. På gården knyter detaljer i tegel an till Lilla Teatern men också till Eslövs lokala byggnadstradition. Tillsammans knyts det historiska och det moderna Eslöv ihop. Reglering av utformning av den föreslagna tillbyggnaden sker med bestämmelser om högsta totalhöjd, takvinkel och fasadmateriäl. Utformningen av



den föreslagna tillbyggnaden är reglerad för att skapa en byggnad som passar in i miljön men som ändå tillför egna värden till stadens arkitektur. Det svagt sluttande taket är en viktig del i gestaltningen av den föreslagna tillbyggnaden eftersom slutningen speglar Medborgarhusets takutformning. Detaljplanen har därför en planbestämmelse som reglerar taklutning. Byggnadens höjd regleras i plankartan med en högsta totalhöjd då tekniska installationer på taket förtar från byggnadens siluettverkan. Fasadmaterialet trä är valt utifrån att träfasader avviker från de kulörer och fasadmateriell som finns på platsen idag vilket gör att tillbyggnaden får en egen identitet samtidigt som den förhöjer de arkitektoniska värdena på Medborgarhuset och Lilla Teatern. Inspiration till detaljer i fasaden tas från Medborgarhusets vertikala plåtfasadsindledning. Reglering av placering och utformning av föreslagen tillbyggnad sker även utifrån så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas, för att ge tillbyggnaden den svängda formen in mot gården vilket även ger utrymme för att spara den stora eken som finns på platsen. Gården regleras till att ha detaljer i tegel i markbeläggningen samt att på vissa delar ska marken vara genomsläpplig för att underlätta hantering av dagvatten.

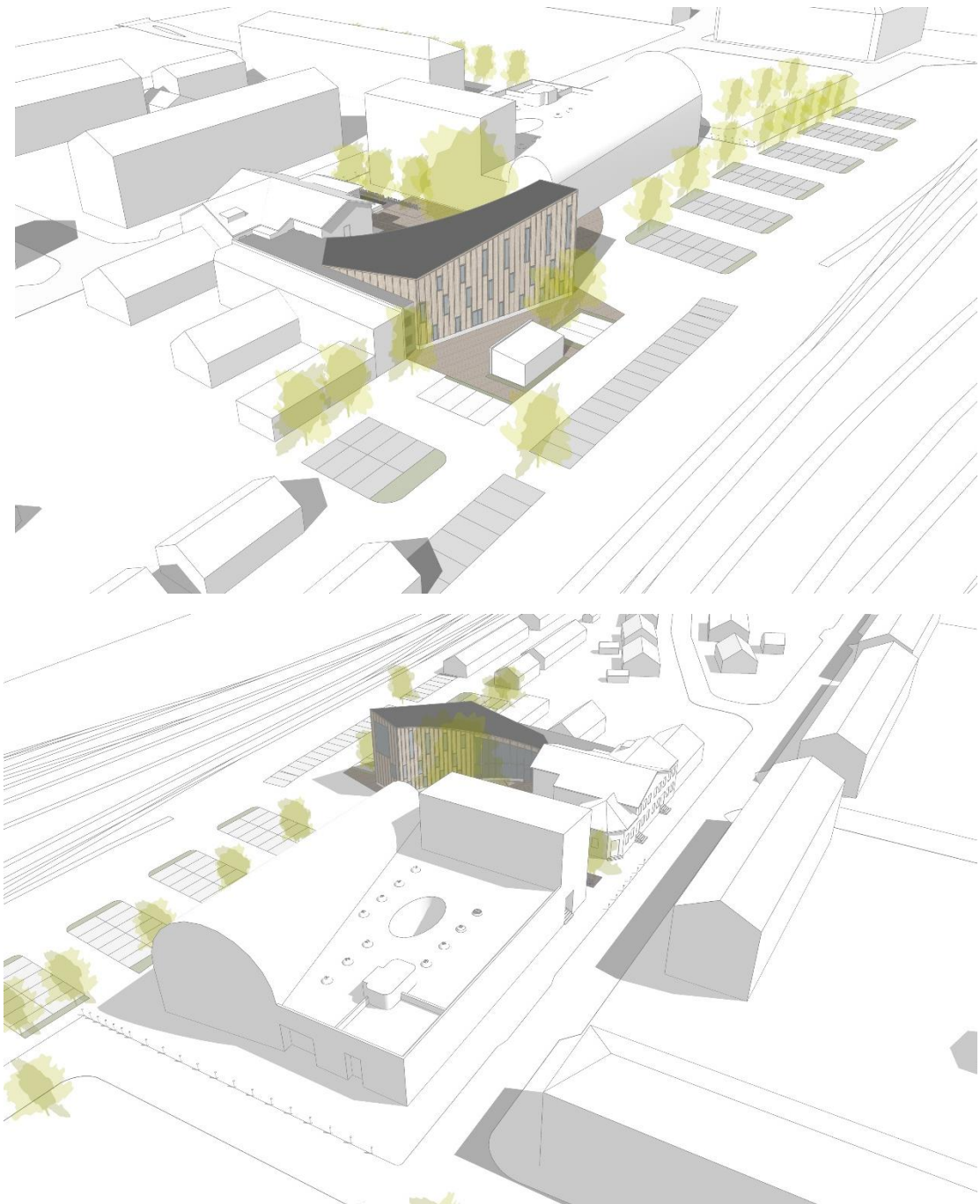
Den befintliga byggnaden, Lilla Teatern, har ett kulturhistoriskt värde både exteriört och interiört. Lilla teatern regleras med rivningsförbud, skydd av



Utdrag från illustrationsplan över tillbyggnad. Arkitekt: Kamikaze arkitekter

kulturvärden och varsamhet för att bevara byggnadens värden. Bestämmelserna innefattar de byggnadsdelar och detaljer som bär byggnadens kulturhistoriska värde. Hela byggnaden omfattas även av det så kallade förvanskningförbudet (PBL 2010:900 8 kap. 13§).

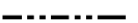
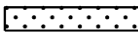
Den nya byggnaden innebär att befintlig avfallsstation samt parkering tas i anspråk. Ett nytt miljöhus som ersätter befintlig sophantering uppförs bredvid tillbyggnaden och en ny parkering anläggs, läs mer under ”*Parkering*”.

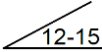


*Flygvyer över föreslagen tillbyggnad. Arkitekt: Kamikaze arkitekter*

## PLANBESTÄMMELSER

Nedan är en genomgång av detaljplanens samtliga planbestämmelser och syftet med dessa.

| Bestämmelse                                                                         | Bestämmelseformulering                                  | Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>                                                                           | <b>GRÄNSBETECKNINGAR</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Planområdesgräns                                        | Avgränsning av planområde                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Användningsgräns                                        | Avgränsning av markanvändning                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | Egenskapsgräns                                          | Avgränsning av egenskapsbestämmelser                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | Administrativ och egenskapsgräns                        | Avgränsning av administrativa bestämmelser samt egenskapsbestämmelser                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.</b>                                                                           | <b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | <i>Kvartersmark</i>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E <sub>1</sub>                                                                      | Miljöhus                                                | Möjlighet att uppföra miljöhus för avfallshantering                                                                                                                                                                                                                         |
| S <sub>1</sub>                                                                      | Kulturskola                                             | Möjlighet att uppföra skola med inriktning på endast kulturverksamhet, exempelvis musik- och dansundervisning.                                                                                                                                                              |
| <b>3.</b>                                                                           | <b>EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | <i>Bebyggandets omfattning</i>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| e <sub>1</sub>                                                                      | Största byggnadsarea är 50 m <sup>2</sup>               | Begränsning av tillkommande byggnad avsedd som miljöhus                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Marken får inte försees med byggnad                     | Begränsning av placering av byggnad för ett dels inte placera byggnad närmare än 30 meter från järnväg dels möjliggöra en gård.                                                                                                                                             |
|                                                                                     | <i>Utformning</i>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| f <sub>1</sub>                                                                      | Fasad ska utformas i trä och delas upp i vertikala band | Reglering av fasadmaterial till trä för att säkerställa att tillbyggnaden uppförs med träfasader som tar inspiration från Medborgarhuset fasad. Vertikala band kan exempelvis vara stående träpanel men även annan fasadutformning som uppnår en vertikal verkan.           |
| f <sub>2</sub>                                                                      | Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet     | Särskild omsorg ska ges till att byggnaden håller en hög arkitektonisk kvalitet med god omsorg för detaljer och helhetsverkan                                                                                                                                               |
|  | Högsta nockhöjd i meter                                 | Begränsning av tillkommande byggnad avsedd som miljöhus                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Högsta totalhöjd i meter                                | Reglering av den högsta totalhöjden av ny byggnad. Reglering av den högsta totalhöjden innebär att även installationer på tak ingår i beräkning av byggnadens höjd. Reglering av totalhöjd anses lämpligt då ny byggnad uppförs i en miljö med höga kulturvärden och det är |

| Bestämmelse                                                                       | Bestämmelseformulering                                                                                                                                                                                            | Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   | viktigt att ny byggnad anpassas till dessa värden och inte avviker på ett negativt sätt genom stora takinstallationer.                                                                                                                                                                                                  |
|  | Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen                                                                                                                                                                   | Reglering av takvinkel på föreslagen tillbyggnad för att säkerställa att taket uppförs med ett lutande tak som speglar Medborgarhusets takvinkel.                                                                                                                                                                       |
| <b>Utförande</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| b <sub>1</sub>                                                                    | Byggnad ska uppföras med radonskyddad grundläggning                                                                                                                                                               | Säkerställning av att föreslagen tillbyggnad uppfyller de krav som ställs för människors hälsa och säkerhet.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Markens anordnande och vegetation</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| n <sub>1</sub>                                                                    | Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk                                                                                                                                             | Säkerställning av befintlig ek inom planområdet sparas då det tillför stora värden både inom och utanför planområdet. Trädet får endast tas ned i undantagsfall. Bedömning om trädet är sjukt eller utgör en risk ska göras av en sakkunnig inom området. Bestämmelsen hör ihop med bestämmelse om ändrad lovplikt, a1. |
| n <sub>2</sub>                                                                    | Minst 75 procent av marken ska vara genomsläpplig                                                                                                                                                                 | Reglering av hur stor del av marken som får hårdgöras för att säkerställa en god hantering av dagvatten inom planområdet.                                                                                                                                                                                               |
| n <sub>3</sub>                                                                    | Markbeläggning ska ha detaljer i tegel                                                                                                                                                                            | Reglering av utformning av markbeläggningen på gård för att knyta an till Lilla Teatern och den lokala byggnationstraditionen                                                                                                                                                                                           |
| (generell)                                                                        | Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark                                                                                                                                                         | Säkerställning av att dagvatten hanteras inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Skydd av kulturvärden</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| q <sub>1</sub>                                                                    | Byggnadens ursprungliga byggnadsdelar i salong med teaterscen (parkettgolv, profilerade sockellister, profilerade fönsterbänkar, marmorerade kolonner, dekorativt utformade ventilgaller, järnkolonn) ska bevaras | Reglering av befintlig byggnad för att säkerställa att byggnadens kulturvärden, både interiört och exteriört, bevaras vid renovering eller ändring av byggnaden.                                                                                                                                                        |
| q <sub>2</sub>                                                                    | Byggnadens ursprungliga byggnadsdelar i södra trapphallen och övre foajén (golv och trappa i terrazzo, ursprungliga ledstänger i lackad ek, ursprungliga spegeldörrar, profilerade sockellister) ska bevaras      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| q <sub>3</sub>                                                                    | Byggnadens ursprungliga spegeldörrar, profilerade dörrfoder, profilerade fönsterbänkar och profilerade golvlistor i övriga delar interiört ska bevaras                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| q <sub>4</sub>                                                                    | Fasader i rött tegel med lisener och gesimser i accentuerande gult tegel samt sockel i natursten ska bevaras. Återställande av igensatta fönster genom upptagning av dessa i fasad undantas                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| q <sub>5</sub>                                                                    | Skylt med dekorativt murad inramning mot Södergatan ska bevaras. Text får till innehållet ändras.                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Bestämmelse             | Bestämmelseformulering                                                                                                                            | Syfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rivningsförbud          |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| r <sub>1</sub>          | Byggnad får inte rivas                                                                                                                            | Säkerställning av befintlig byggnad bevaras då den har ett stort kulturvärde                                                                                                                                                                                                                                   |
| Varsamhet               |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| k <sub>1</sub>          | Fönster och dörrar ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning                                             | Säkerställning av att befintlig byggnads kulturvärden bevaras vid renovering eller ändring av byggnaden.<br>Varsamhetsbestämmelserna innebär att det är möjligt att exempelvis byta ut fönster i stället för att restaurera befintliga fönster vilket kan vara gynnsamt för att förlänga byggnadens livslängd. |
| k <sub>2</sub>          | Takets form och lutning samt det utskjutande taksprånget med synliga taktassar ska bibehållas                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Skydd mot störningar    |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| m <sub>1</sub>          | Utrymningsväg ska finnas i riktning från järnväg                                                                                                  | Reglering av skyddsåtgärder på föreslagen tillbyggnad för att säkerställa att denna uppförs så att krav på markens lämplighet uppfylls i och med närheten till järnvägen.                                                                                                                                      |
| m <sub>2</sub>          | Luftintag ska placeras högt upp på fasad som vetter bort från järnväg                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| m <sub>3</sub>          | Fasad ska utföras i obrännbart material alternativt i lägst brandteknisk klass EI 30                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.                      | ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Genomförandetid         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| (generell)              | Genomförandetiden är 5 år                                                                                                                         | Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Under dessa år är avsikten att detaljplanen ska genomföras. Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft.                                                                                                                                        |
| Ändrad lovplikt         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a <sub>1</sub>          | Marklov krävs även för fällning av träd. Träd ska ersättas med nytt träd med en minsta omkrets om 50 cm                                           | Säkerställande av att befintligt träd inom planområdet endast tas ned i undantagsfall. Om trädet tas ned ska det ersättas med ett träd med en minsta stamsomkrets på 50 cm för att delvis kompensera för de gröna värden som förloras.                                                                         |
| Villkor för startbesked |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| a <sub>2</sub>          | Startbesked får inte ges förrän markföreningar har avhjälppts                                                                                     | Säkerställning att de markföreningar som finns inom planområdet avhjälpas för att uppfylla krav på markens lämplighet utifrån hälsa och säkerhet.                                                                                                                                                              |
| Upplysningar            |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                         | Planbestämmelser rörande skydd av kulturvärden (q), rivningsförbud (r) och varsamhet (k) finns beskrivna i planbeskrivning på under "Kulturmiljö" | Upplysning om vart detaljerad beskrivning av kulturvärden inom planområdet finns för att underlätta vid tolkning av bestämmelser                                                                                                                                                                               |



## TRAFIK

Planförslaget innebär att 16 parkeringar på befintlig parkeringsplats mot järnvägen tas i anspråk för att ge plats åt den nya byggnaden. Parkeringsnormen för området anger att för verksamheter inom den centrala zonen ska det finnas 6 p-platser för bil per 1000 m<sup>2</sup> BTA. För cykel gäller 20 platser för cykel och 4 platser för lastcykel per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Tillkommande byggnad är ungefär 1200 m<sup>2</sup> BTA vilket innebär ett behov av 6 bil p-platser, 20 cykelplatser och 4 lastcykelplatser. Mot järnvägen föreslås att upp till 9 parkeringar anläggs, beroende på efterfrågan. Det ger ett bortfall av totalt 7 parkeringsplatser inom planområdet. Planområdet angränsar till Medborgarhusets parkering, vilket är en allmän parkering på kommunal mark med 82 parkeringsplatser. Med en så stor allmän parkering intill bedöms bortfallet inte ha en stor negativ påverkan på parkeringsmöjligheterna i området. De parkeringsplatser som tillskapas inom planområdet kommer att användas av verksamheten. En tillgänglighetsanpassad parkering kan anordnas på gården liksom cykelparkering.

För hämtning och lämning av barn och unga som besöker Kulturskolan är det möjligt att stanna till på Södergatans längsgående parkering eller vid parkeringen vid järnvägen.

En samling av Kulturskolans aktiviteter på en plats i stället för utspritt i stan bedöms inte påverka det befintliga trafikflödet markant eftersom det finns goda möjligheter att ta sig till verksamhet till fots, på cykel eller buss. Att barn och unga själva kan ta sig till verksamheten kan vara en förutsättning för att en del ska kunna delta i undervisningen och kan vara positivt för deras utveckling.

## BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Gällande riktvärden för buller vid skolverksamhet berör buller på skolgårdar. Då Kulturskolans verksamhet inte är av en sådan typ som kräver utomhusmiljöer så som skolgård omfattas verksamheten därmed inte av några bullerriktvärden. En bullerutredning har därför inte utförts.

## RISK

Planområdet ligger i nära anslutning till Södra stambanan som är klassat som en transportled för farligt gods. Cirka 300 meter från planområdet ligger även en av Kavlis verksamheter som har en kylanläggning med ammoniak. En riskutredning har därför upprättats (WSP, 2021-08-18, rev. 2022-02-04). Enligt länsstyrelsen i Skåne län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led.

Riskbedömningen indikerar att transportolyckor med giftiga gaser på järnvägen medför att individrisknivån inom planområdet inte når acceptabla nivåer samt att vådautsläpp av ammoniak från Kavlis kylanläggning kan medföra riskpåverkan på planområdet.

Ventilationsåtgärder kan markant reducera mängden gas som tränger in i byggnader. Notera dock att åtgärderna enbart skyddar personer som vistas inomhus alternativt personer som skyndsamt kan förväntas inrymma vid händelse av en olycka. Åtgärdernas skyddseffekt blir begränsad för känsliga verksamheter som är förenade med en relativt hög grad av utomhusvistelse, exempelvis förskolor eller

grundskolor vilket är en av anledningarna till av användningen i detaljplanen är specificerad till "S<sub>1</sub> – Kulturskola" som innebär att undervisning till majoritet sker inomhus.

Följande skyddsåtgärder säkerställs i detaljplanen genom reglering av placering och skyddsbestämmelserna m<sub>1</sub>, m<sub>2</sub> och m<sub>3</sub>. Dessa skyddsåtgärder innebär att hänsyn tas till riskpåverkan som järnvägstransporterna har och att detaljplanen uppnår kravet på hälsa och säkerhet:

- Ingen bebyggelse eller ytor som medför stadigvarande vistelse kan uppföras inom 30 meter från Södra stambanan sett från spårcentrumlinjen på närmsta ytterspår.
- Alla byggnader inom planområdet där människor vistas stadigvarande ska ha minst en utrymningsväg som vetter bort från järnvägen.
- Friskluftsintag på tillkommande byggnader, som medför stadigvarande vistelse, inom planområdet ska placeras högt upp på fasaden på oexponerad sida, dvs. vända bort från Södra stambanan.
- Fasader till byggnader med stadigvarande vistelse som vetter mot och ligger inom 40 meter från järnvägen ska utföras i obrännbart material alternativt i lägst brandteknisk klass EI 30.

Miljöhus är den enda byggnaden som kan uppföras på ett närmare avstånd än 30 meter från spårcentrumlinjen på närmsta ytterspår. Kommunen bedömer att ett miljöhus inte innebär stadigvarande vistelse och därför inte behöver regleras med skyddsbestämmelser.

## NATUR

### Natur, park och rekreation

Planförslaget innebär att det bildas en liten gårdsmiljö mellan den nya byggnaden, Lilla Teatern och Medborgarhuset. Eken har en central roll i gårdsbildningen och tillför många värden till platsen. Urban grönska så som stora träd är ett uppskattat inslag i tät stadsmiljö och bidrar med många ekosystemtjänster samt biologisk mångfald, särskilt gamla träd. Träd bidrar bland annat med fördröjning och minskning av dagvatten (om förhållandena är rätt), renar luft och påverkar lokalklimatet genom att ge skugga och påverka vind.

Den befintliga eken ska sparas och skyddas med planbestämmelse n<sub>1</sub> om att trädet endast får tas ned om det är sjukt eller utgör en risk. Bedömning om trädet är sjukt eller utgör en risk ska göras av en sakkunnig inom området. Kopplat till bestämmelsen är även planbestämmelse a<sub>1</sub> om marklov som anger att marklov krävs för nedtagning av träd och att om trädet tas ned ska det ersättas med ett nytt träd med en minsta stamomkrets på 50 centimeter.

För att inte skada trädet och dess rotsystem under byggtiden får grävning inte ske närmare än 10 meter från stammen. Kronan på den södra sidan kan reduceras något för att skapa mer symmetri i kronan och lätta på vikten samtidigt som den föreslagna tillbyggnaden då inte skadas av kronan. Kronan kommer att behöva regelbunden beskärning av utbildad arborist eller kunnig personal.

Runt trädet finns idag en stenbeläggning som går upp på stammen. Genom ny utformning av gården tas denna bort vilket är positivt både för dagvattenhantering och för att minimera risk för framtida skador på stammen. Detta styrs genom bestämmelse n<sub>2</sub> som reglerar andel hårdgjord yta.

Vid grävning för byggnation av den föreslagna tillbyggnaden rekommenderas att först gräva ett dike försiktigt och göra en ordentlig rotbeskärning så rötter innanför 10 meters zonen inte fläks eller dras sönder. Efter grävning kan trädet behöva extra bevattning och eventuellt näringstillförsel för att hjälpa trädet återhämta sig efter förlusten av rötter. För att hindra att maskiner skadar trädet ska området under kronans droppzon spärras av under byggnation.

## **EKOSYSTEMTJÄNSTER**

Ekosystemtjänster är tjänster som naturen tillhandahåller som bidrar till människors välbefinnande och välmående. Ekosystemtjänster delas oftast upp i fyra grupper (Källa: Naturvårdverket):

- Stödjande ekosystemtjänster
  - Förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes och jordmånsbildning
- Försörjande ekosystemtjänster
  - Tillhandahållande av råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- Reglerande ekosystemtjänster
  - Exempelvis luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.
- Kulturella ekosystemtjänster
  - Tillhandahållande av naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation och pedagogik.

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är framtaget av Boverket och 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.

Den nya bebyggelsen innebär att inga ekosystemtjänster som finns inom eller i närheten av planområdet idag kommer att påverkas negativt. Det kommer inte ske ett stort tillskott av ekosystemtjänster men det är positivt att den befintliga eken behålls.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Planförslaget innebär att nya ledningar för dag-, spill och dricksvatten behöver anläggas. Även ledningar för energi och el behöver anläggas.

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Planområdet kan anslutas till VA Syds dagvattennät. Ingen utredning har tagits fram över hur mycket dagvatten som planområdet alstrar före och efter planens genomförande. Bedömningen är att andel hårdgjord yta inte ökar markant vilket har en liten påverkan på tillkommande dagvattenflöde. Hantering av dagvatten och skyfallsvatten ska ske enligt kommunens dagvatten- och skyfallspolicy.

Omhändertagande och begränsning av dagvattenflödet ska därför ske inom egen fastighet för att minska påverkan på dagvattenledningarna. Detta regleras i plankartan med en generell planbestämmelse om att dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom egen fastighet samt bestämmelse n<sub>2</sub> som reglerar andel hårdgjord yta.

Kraftringen har fjärrvärmeledning i närområdet och det finns möjlighet att koppla upp sig på nätet. Samma gäller även för elledningar.

Avfallshantering för verksamheten löses genom ett nytt miljöhus.

## **SOCIALA ASPEKTER**

### **Trygghet, jämställdhet och mångfald**

Planområdet är beläget centralt i Eslöv med goda gång- och cykelkopplingar samt närhet till kollektivtrafik. Busshållplatsen ”Medborgarhuset” är direkt angränsande planområdet och Eslövs station är belägen 400 meter från planområdet. Att samla Kulturskolans verksamhet till en plats är gynnsamt för de barn och unga som nyttjar verksamheten då de får större möjligheter att självständigt ta sig dit vilket är utvecklande. Att inte vara beroende att ta sig till och från sin fritidsverksamhet med bil öppnar också upp för fler att nyttja verksamheten.

Genom utbyggnaden av Kulturskolan kan verksamheten utvecklas och erbjuda ett stort utbud av olika kulturverksamheter. Då verksamheten är en viktig del för många barn och unga och tillbyggnaden innebär att det går att inhysa alla aktiviteter på samma plats samt utöka om behovet skulle uppstå, är det positivt för Eslövs barn och unga nu och framöver.

### **Barnkonventionen**

Genomförande av planen innebär att Kulturskolans verksamhet samlas och kan utvecklas vilket är positivt för barn och unga. Kulturskolan är en populär verksamhet med aktiviteter från cirkus till musik och är positivt för barn och ungas hälsa, så väl fysisk och psykisk. Som nämnt ovan är det också positivt för barns och ungas utveckling att kunna ta sig för egen hand till sin fritidsverksamhet då det utvecklar självständigheten.

## **KONSEKVENSER**

### **MILJÖKONSEKVENSER**

#### **Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken**

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

Planförslag innebär förtätning i centrala staden vilket är i linje med gällande översiktsplan. Planens genomförande bedöms av kommunen som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljö. Genomförande av planförslaget innebär att befintligt hus, Lilla Teatern, byggs till på baksidan av byggnaden. Tillbyggnaden har getts ett eget uttryck och hänsyn till kulturmiljön i området har tagits genom anpassningar av tillbyggnad i volym, placering och materialval. Tillbyggnaden bedöms därmed av kommunen att inte påverka riksintresset för kulturmiljö negativt, läs mer under rubrik ”Påverkan på riksintresse”.

### **Påverkan på riksintresse**

#### **Riksintresse för kulturmiljö**

Restaurera har gjort antikvarisk konsekvensbeskrivning (2021-06-15) där tillkommande bebyggelse har bedömts utifrån hur den påverkar områdets kulturmiljövärden och riksintresset för kulturmiljö.

De uttryck för riksintresset som finns inom planområdet är framför allt:

- Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta stadsmässiga men relativt småskaliga karaktär.
- Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel.
- Medborgarhuset, ritat av Hans Asplund från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.
- Järnvägs miljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar.

Föreslagen tillbyggnad av Lilla Teatern har utformats med hänsyn till riksintresset och de kulturhistoriska värdena som finns inom planområdet samtidigt som tillbyggnaden har fått en egen karaktär. Placeringen av tillbyggnaden på baksidan av Lilla Teatern där det redan finns tillbyggnader och anslutning till Lilla Teatern som anpassas till höjden på befintlig mur mot grannfastighet är en bra plats utifrån att minimera påverkan på Lilla Teaterns exteriör.

Höjden på tillbyggnaden och utformning på taket samspelar med Medborgarhusets form och fungerar som en avslutande pendang i söder. Tillbyggnadens föreslagna volymer ansluter till Medborgarhusets formspråk, det finns en tydlig samhörighet och växelverkan dem emellan. Båda bryter med sin modernistiska utformning med den traditionella klassicerande tegelarkitekturen i området, samtidigt som den förhållandevis låga skalan inpassas i den befintliga kulturmiljön. Den föreslagna tillbyggnadens fasader utformas i trä vilket gör att alla de tre byggnaderna får en egen och tydlig identitet där tillbyggnadens träfasad förhöjer de arkitektoniska värdena hos Medborgarhuset och Lilla Teatern. Medborgarhusets vertikala plåtfasadindelning tas upp i tillbyggnadens indelning av träfasaden i vertikala band och knyter samman de båda byggnaderna utan att förlora sin självständighet från varandra. Eftersom tillbyggnadens volym avviker från Medborgarhuset och Lilla Teatern är det också önskvärt att uppföra volymen i trä som ger en lätthet till platsen. Genom att använda trä och ta upp detaljer från Lilla Teatern och Medborgarhuset knyts det historiska och det moderna Eslövs samman.



Med en svängd fasad mot gården sparas dels befintlig ek som har stora värden dels skapas en gårdsbildning mellan Lilla Teatern och Medborgarhuset. Gårdens markbeläggning ska utformas med detaljer i tegel som knyter an till Lilla Teatern och den lokala byggnadstraditionen.

Förslaget har studerats utifrån siktlinjer, se bilder nästa sida. Utifrån siktlinjer framgår det att till främst får en visuell påverkan från norr längs med Storgatan och vidare söderut. Här kommer den nya tillbyggnaden att framträda som en fondbyggnad mot söder. Även från spårområdet i öster kommer tillbyggnaden bli väl synlig som en del av bebyggelsefronten ut mot järnvägen. Viss visuell påverkan får tillbyggnaden även från söder, men då detta är en återvändsgränd med garagebyggnader kommer få att uppleva tillbyggnaden från detta håll.



*Vy längs Södergatan mot norr och Kv. Åkermannen. Från denna vy kommer troligtvis tillbyggnaden döljas av Medborgarhuset.*



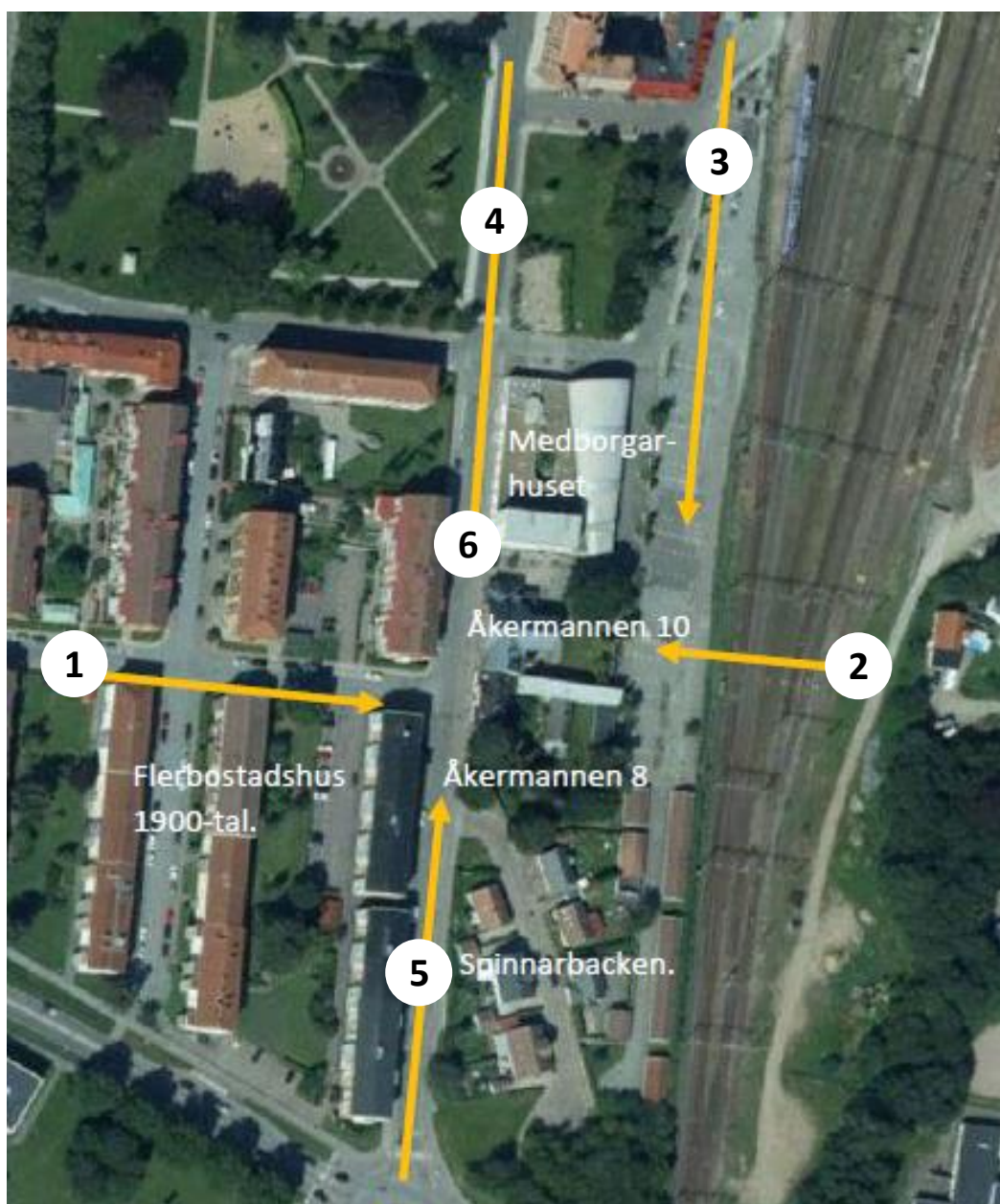
*Vy längs Storgatan mot norr och Kv. Åkermannen. Från denna vy kommer tillbyggnaden få en visuell påverkan och bilda en fond mot söder intill Medborgarhuset.*



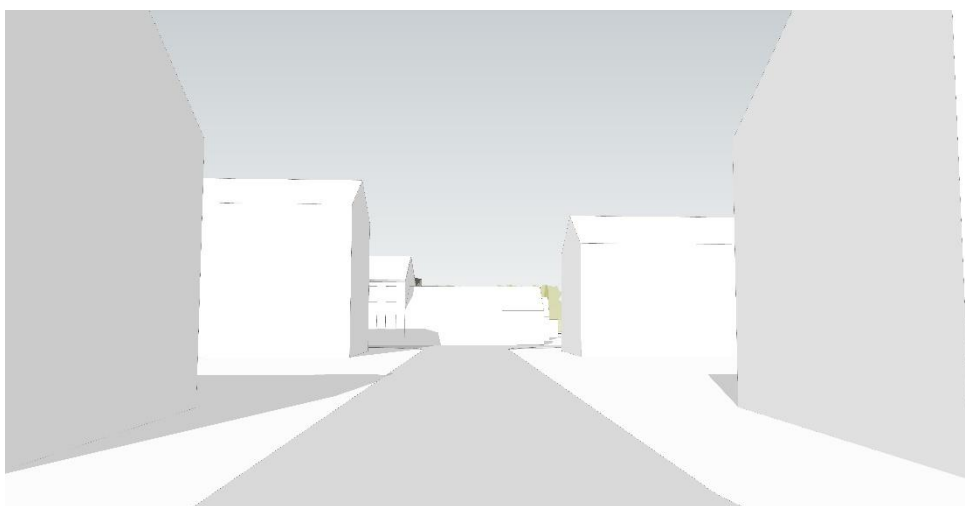
*Vy från söder längs med de asfalterade parkeringsytorna. Grannfastigheten, Åkermannen 8, syns delvis till vänster i bild. Tillbyggnaden kommer att skjuta ut något in på den asfalterade ytan.*

*Vy från öster med tegelmuren mot grannfastigheten Åkermannen 8, som kommer att bli förbyggd av den nya tillbyggnaden.*

*Vy från öster där tillbyggnaden kommer att uppföras. Kulturskolans fasad mot innergården kommer att döljas men eken bevaras.*



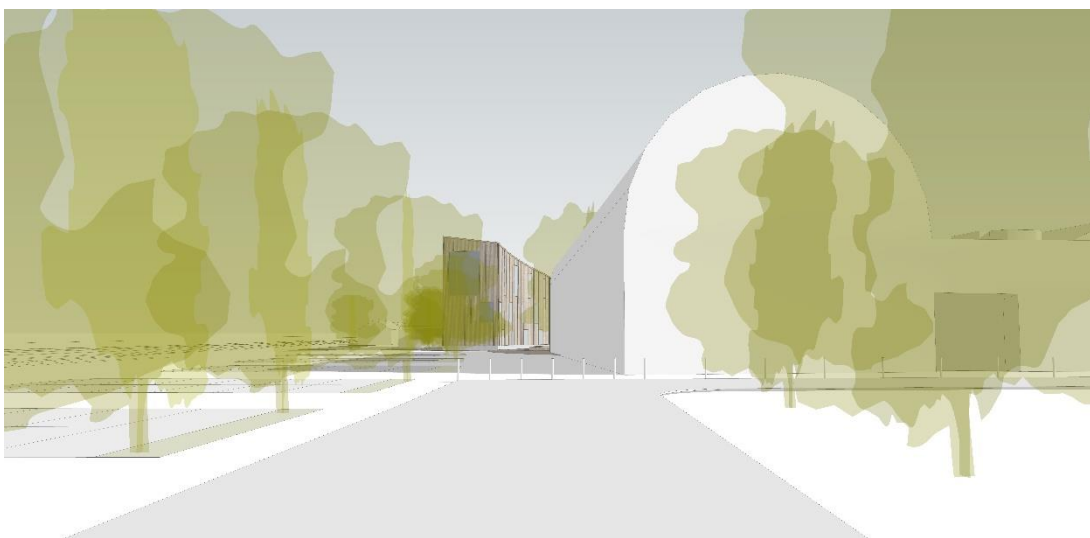
*Karta över siktlinjer*



**Bild 1:** Siktlinje från flerbostadshus 1900-tal



**Bild 2:** Siktlinje från järnväg



**Bild 3:** Siktlinje Medborgarhuset



**Bild 4:** Siktlinje från Medborgarhuset / Södergatan





**Bild 5:** Siktlinje från Spinnarebacken



**Bild 6:** Siktlinje från Lilla Teatern

### **Planförslagets relation till riksintressets värdebärande delar**

#### *Successivt framvuxen rutnätsplan*

- Tillbyggnaden kompletterar befintlig miljö och skapar en platsbildning tillsammans med Lilla teatern och Medborgarhuset.
- Området ligger utanför rutnätsplanen och bryter inte de karaktäriserande delar i rutnätsplanen. Tillbyggnaden ansluts varsamt till befintlig byggnad, tomten med dess uppvuxna ek och områdets småskaliga karaktär.

#### *Lokal byggnadstradition*

- Tillbyggnaden ska uppföras med fasader i trä vilket avviker från den lokala byggnadstraditionen. Planförslaget relaterar till tegelstaden genom att materialet tas upp i markbeläggning och i detaljer.
- Utifrån materialen på Lilla Teatern och Medborgarhuset är det positivt ur kulturmiljöhänsyn att ha en fasad som avviker både i material och kulör så att de tre byggnaderna inte kan läsas ihop utan alla får en tydligt egen identitet. Träfasader förhöjer därmed de arkitektoniska värdena hos Lilla Teatern och Medborgarhuset.

- Genom att använda tegel i detaljer i stället för det dominerande materialet knyts det historiska och det moderna Eslöv samman.

#### *Medborgarhuset*

- Placeringen av tillbyggnaden knyter varsamt an till Medborgarhuset genom att ansluta i formspråk och inordna sig bakom mot söder.
- Tillbyggnadens träfasader avviker från Medborgarhuset och skapar en egen identitet. Detaljer från Medborgarhuset fasad, den vertikala plåtfasadindelningen, tas upp i tillbyggnadens fasader så att byggnaderna samspelar.
- Precis som Medborgarhuset, och även Lilla Teatern, är en tidsmarkör för tiden då de byggdes blir planförslaget ett avtryck av den moderna arkitekturen. Planförslaget ska spegla både det historiska Eslöv och det moderna Eslöv.

#### *Järnvägsmiljö*

- Järnvägsmiljön närmast spårområdet har historiskt varit bebyggt med ett flertal byggnader, vilka succesivt avlägsnats allt eftersom tågtrafiken ökat liksom säkerhetskraven. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är därför utbyggnad av de nuvarande asfalterade ytorna närmast järnvägen inte främmande.
- Tillbyggnaden kommer få viss visuell påverkan på järnvägsmiljön.

#### *Kommunens sammanvägda bedömning*

Utifrån ovanstående bedömer kommunen att påverkan på riksintressets värdebärande delar är liten.

Sammantaget bedömer kommunen att tillbyggnaden av Kulturskolan har goda förutsättningar att bidra med ett modernt tillägg i den befintliga kulturmiljön kring järnvägen i Eslöv.

#### **Riksintresse för kommunikation**

Planförslaget tillåter bebyggelse som närmast 30 meter från närmaste spår och anpassas till riskfaktorer från järnväg genom placering av luftintag och utrymningsvägar samt krav på fasadmaterial. Kommunen bedömer därmed att planförslaget inte negativt påverkar riksintresse för kommunikation.

### **MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)**

#### **Luftkvalité**

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft då det i och omkring planområdet inte finns inga där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen inte innebär en betydande ökning av trafik.

#### **Vattenkvalité**

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Kommunen bedömer inte att detaljplanen påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

**DAGVATTEN OCH SKYFALL**

Planområdet kan anslutas till dagvattennätet. Hantering av dagvatten regleras genom planbestämmelse om omhändertagning och fördröjning av dagvatten inom planområdet samt bestämmelse n<sub>2</sub> om andel hårdgjorda ytor. Fler åtgärder, såsom regntunnor, utformning av utlopp från utkastare från stuprör etcetera, kan vidtas för att ytterligare hantera dagvatten. Detta görs vid projektering av byggnad och mark i bygglovsskedet.

Rörande skyfall kommer befintlig instängd område att bebyggas. Vid projektering av marken ska hänsyn tas till skyfall så att inga nya instängda områden skapas som skulle kunna skada byggnaden.

**MARK OCH GRUNDLÄGGNING**

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet (WSP 2021-04-23). I utredningen bedöms att en ytlig grundläggning ska kunna ske med platta eller kantförstyvad platta på mark efter att jord med organisk halt och betongrester i den befintliga fyllningen skiftats ur. Fyllningen är även delvis förorenad vilket innebär att föroreningen måste avhjälpas innan startbesked kan ges vilket regleras med planbestämmelse a<sub>2</sub>.

**MARKRADON**

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning. Krav på radonskyddad grundläggning regleras i plankartan.

**MARKFÖRORENINGAR**

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (WSP, 2021-05-11). Föroreningarna påträffades framför allt i ytlig fyllning och härstammar troligtvis från de byggnader som tidigare har funnits på platsen. Ett villkor som startbesked har därför införts i plankartan för att säkerställa markens lämplighet.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste generellt en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten.

**STADSBILD**

Den nya bebyggelsens utformning är mycket viktig utifrån både påverkan på stadsbilden och på kulturmiljön. Förutom att vara placerad i direkt anslutning till Medborgarhuset med sin karaktäristiska utformning och Lilla Teatern som visar hur Eslöv har utvecklats över tid är den föreslagna tillbyggnaden väl synlig från järnvägen. Den nya byggnaden blir en viktig del i entrén till Eslöv.

Val i gestaltning och placering av byggnaden har utgått från att komplettera den befintliga miljön och tillföra riksintresset ytterligare en årsring av Eslövs utveckling. Läs mer under ”Påverkan på riksintresse”.

**ARKEOLOGI**

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



## **SOLFÖRHÅLLANDEN**

Tillbyggnaden medför inga negativa konsekvenser för omgivningen med avseende på skuggning. Bostadsbebyggelsen söder om tillbyggnaden kommer inte att skuggas och skuggningen av Medborgarhuset är mycket begränsad på grund av att större delen av byggnaden ligger mer än 20 meter från Medborgarhuset.

## **TRAFIK**

Den nya byggnaden kommer att innebära en liten ökning av trafik till Kulturskolan då hela verksamheten samlas på en plats. Södergatan har en stor kapacitet och kommer inte påverkas negativt av den föreslagna tillbyggnaden.

Byggnaden kommer ta i anspråk befintliga parkeringsplatser, men tillgången till parkering i området är god vilket innebär att detta inte påverkar möjligheten till parkering. 16 parkeringsplatser tas i anspråk vid detaljplanens genomförande varav 9 parkeringsplatser kan ersättas.

## **BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Genomförande av planen innebär en ökad kapacitetsbelastning på befintliga vatten och avloppsnät och elnät. Båda näten bedöms klara kapacitetsbelastningen. Befintliga ledningar inom planområdet kan behöva flyttas. Flytt ska bekostas av den som initierar behovet av flytt.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Risk**

Närheten till Södra stambanan innebär att skyddsåtgärder har införts i planen för att uppfylla krav på hälsa och säkerhet.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

### **God bebyggd miljö**

Ny tillbyggnad är noggrant studerad och tillför värden till både området och Eslöv i stort. Den nya byggnaden tillför en ny årsring till Eslöv utan att påverka riksintresset för kulturmiljö negativt.

### **Befolkning och service**

Tillbyggnaden innebär att Kulturskolans uppskattade verksamhet kan fortsätta utvecklas vilket är positivt för framför allt Eslövs barn och unga.

### **Barnkonventionen**

Genomförande av planen innebär att Kulturskolans verksamhet samlas och kan utvecklas vilket är positivt för barn och unga. Kulturskolan är en populär verksamhet med aktiviteter från cirkus till musik och är positivt för barns och ungas hälsa, så väl fysisk och psykisk. Som nämnt ovan är det också positivt för barn och ungas utveckling att kunna ta sig för egen hand till sin fritidsverksamhet då det utvecklar självständigheten.

### **Tillgänglighet**

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

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för Åkermannen 10, 11 och del av 14 vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan inom motsvarande område.

### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får 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 (PBL 4 kap 40§).

### Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, vilket innebär att ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov. I planavtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggaktören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Den som initierar ledningsomläggningar har ansvar att ombesörja och bekosta dessa, såvida inte annat överenskommit. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### Fastighetsbildningsåtgärder

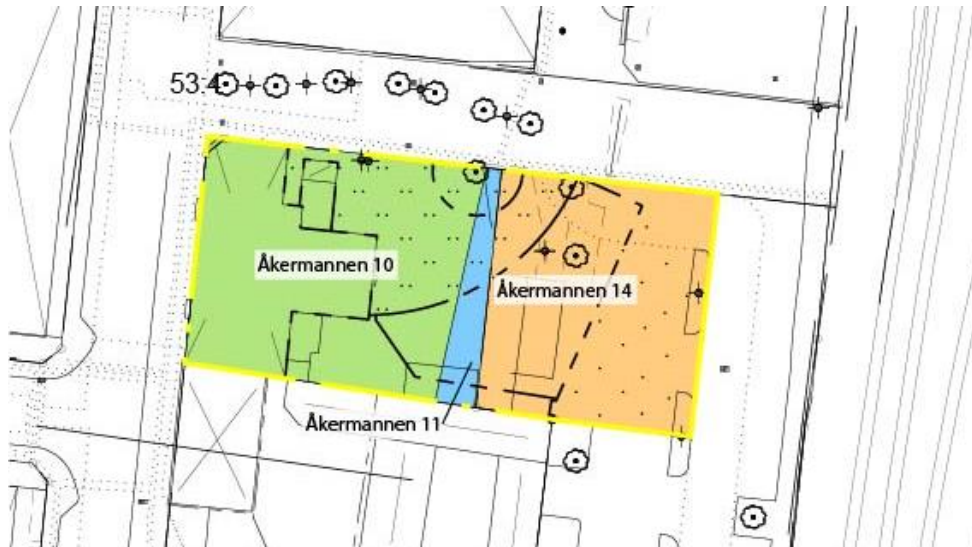
Planområdet omfattar fastigheterna Åkermannen 10, 11 och del av Åkermannen 14. Planen förutsätter att fastighetsbildning sker så att en fastighet med ändamålet kulturskola bildas. Ett sätt att uppnå detta är överföring av Åkermannen 11 och del av Åkermannen 14 till Åkermannen 10. Se nedan tabell och kartbild på nästa sida.

Fastighetsreglering prövas vid lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Ansökan om fastighetsreglering görs till Lantmäteriet.

| Färg   | Ändamål i DP/Beskrivning | Areal (m <sup>2</sup> ) | Från fastighet | Till fastighet |
|--------|--------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| Blå    | Kulturskola              | 95                      | Åkermannen 11  | Åkermannen 10  |
| Orange | Kulturskola              | 740                     | Åkermannen 14  | Åkermannen 10  |

### Servitutsåtgärder

Åkermannen 14 belastas av ett officiälservitut för utfart, 1285-315.4, till förmån för Banvakten 7–10 samt Åkermannen 8, 20, 25 och 26. Den del av servitutet som ligger inom planområdet nyttjas inte idag då utfart via Återvändsgränd inte är möjlig. Idag sker utfarten i stället via Storgatan. Servitutet behöver ändras.



*Karta som visar fastighetsbildningsåtgärder. Efter fastighetsbildningsåtgärder kommer hela planområdet tillhöra Åkermannen 10 (grön markering).*

Ett officialservituts utbredning på marken kan begränsas, flyttas eller ändras genom fastighetsreglering. Åtgärder rörande officialservitut prövas av Lantmäteriet vid lantmåteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Ansvar för ansökan om ändring av servitutet ligger på berörd fastighetsägare. Eslövs kommun har skickat in ansökan om upphävning av servitutet.

#### **Ansökan om lantmåteriförrättning**

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäteriet. Med ansökan följer lantmåterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för upplåtelse av utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning efter officialvärdering om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda fastighetsägare. Lantmåterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommit.

Planhandlingarna har upprättats av Josefin Brodén, planeringsarkitekt FPR/MSA och Hilda Hallén, arkitekt MSA för Radar arkitektur och planering AB.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand  
Avdelningschef  
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg  
Planchef  
Tillväxtavdelningen