



Detaljplan för Sebran 38, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



Diarienummer: KS 2017.0442

Upprättad: 2021-01-22

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bullerutredning, Sweco
- Solstudie, Lokal XXX Arkitekter
- Parkeringsutredning, Lokal XXX Arkitekter
- Miljöteknisk markundersökning, Contractor Areco 2019-05-09

Standardförfarande:



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

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

PLANPROCESSEN

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

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra ett nytt bostadshus på 4 till 8 våningar inom fastigheten Sebran 38. Tillkommande lägenheter bedöms vara cirka 36 stycken. Planområdet är cirka 660 kvm och innefattar kvartersmark för bostadsändamål samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen.

Den nya byggnaden med ett högre antal våningar i det sydöstra hörnet kommer att markera korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan. I närområdet finns flera andra högre byggnader och tillsammans med utvecklingen av Kv. Stenbocken kommer den nya byggnaden komplettera den centrala staden. På tomten ligger idag två envåningsbyggnader med visst kulturhistoriskt värde med mindre komplementbyggnader på gården. Byggnaderna visar på den äldre, lägre bebyggelsen som var vanlig i vissa delar av Eslöv förr. Byggnaderna har dock blivit ombyggda och förvanskade med tiden. Rivningen av dessa byggnader och byggnationen av ett nytt, högre hus på platsen bedöms vara positiv för utvecklingen av Eslöv. Den nya byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalité och omsorg.

Parkeringsbehov löses på kvarterets innergård. För att kompensera för parkeringens ianspråktagande av friyta kan en upphöjd gård samt takterrasser anläggas. Området är känsligt för översvämning vid kraftigt skyfall och utformning av byggnaden ska anpassas till detta genom ex. förhöjd sockel.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

.....	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
PLANDATA.....	6
Plansituation och angränsande fastigheter.....	6
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan Eslöv 2035.....	8
Gällande detaljplan.....	8
Angränsande detaljplaner.....	9
Bostadsförsörjningsprogram.....	9
Planuppdrag.....	10
Riksentressen.....	10
Miljöbalken.....	10
KULTURMILJÖ.....	11
Arkeologi/Fornlämningar.....	12
TRAFIK.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Biltrafik.....	12
Parkering.....	12
NATUR.....	13
TOPOGRAFI.....	13
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	13
MARKFÖRORENINGAR.....	13
MARKRADON.....	14
LUFTFÖRORENINGAR.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	14
PLANFÖRSLAG.....	15
Plansökande.....	15
Planens syfte.....	15
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD.....	15
TRAFIK.....	16
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD.....	16

EKOSYSTEMTJÄNSTER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
SÄKERHET OCH HÄLSA	17
Buller	17
Förorenad mark	18
SOCIALA ASPEKTER	18
Barnkonventionen	18
KONSEKVENSER	19
MILJÖKONSEKVENSER	19
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken	19
Påverkan på riksintresse	19
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	19
Vattenkvalitet	19
DAGVATTEN	19
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	19
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	20
MARKRADON	20
MARKFÖRORENINGAR	20
STADSBILD	20
SOLFÖRHÅLLANDEN	20
TRAFIK	20
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
Buller	21
SOCIALA KONSEKVENSER	21
Befolkning och service	21
Barnkonventionen	22
Tillgänglighet	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	23
Planekonomi	23
Fastighetsbildningsåtgärder	23

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 660 kvm stort och omfattar fastigheterna Sebran 38 och ägs av Reznici & Fastighet AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet gäller detaljplan S106 – *Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv* som antogs 1961. Gällande detaljplan tillåter bostäder i tre våningar på halva delen av fastigheten mot Västerlånggatan. Resterande mark får inte bebyggas enligt planen. Detaljplanen är inte genomförd inom aktuell fastighet.

Informationsruta

Information och statistik Sebran 38 och Eslövs kommun

- Avstånd till skola, planområdet – Inom cirka 600 meter finns Grundsärskola, Resursskola, tre F-6 skolor samt två skolor med årskurserna 7 – 9.
- Avstånd till förskola, planområdet - 3 förskolor finns inom cirka 300 meter.
- Avstånd till grönyta, planområdet – Stallhagen inom cirka 200 meter.
- Avstånd till lekplats, planområdet – Två lekplatser inom cirka 200 meter.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i korsningen Repslagarevägen och Västerlånggatan. Kvarteret innefattar idag två låga, sammanbyggda byggnader i en våning med tillhörande komplementbyggnader på en mindre gård. Byggnaden är en av de kvarvarande låga byggnaderna i Eslövs tätort och har under åren används som bland annat bilverkstad och i nuläget som kontor. Kvarteret är i huvudsak hårdgjort och infart till gården sker från Västerlånggatan.

Enligt Stadsbyggnadsprogrammet från 2004 ligger planområdet precis utanför området "Stenhusstaden" som syftar på slutna kvarter med putsade eller tegelklädda fasader.

Området som kvarteret är beläget i är även upptaget i område av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset gäller järnvägsstaden och den stadsmiljö som visar järnvägen och industrialismens betydelse för Eslövs tätortsutveckling, från stationssamhälle till stad.



Foto över planområdet sett från Västerlånggatan (2020-09-03)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

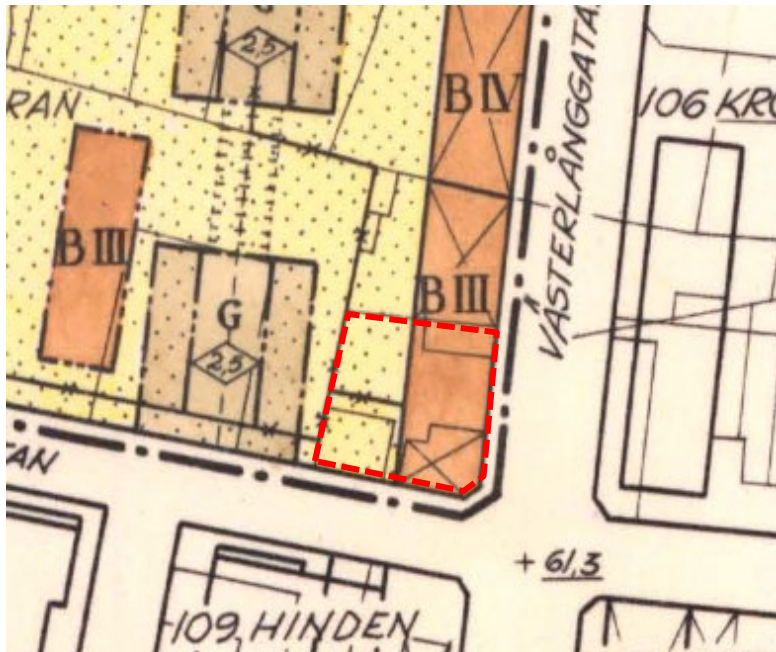
Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Avseende förtätning anges i översiktsplanen att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området och att utveckling ska verka för socialt hållbara strukturer och motverka segregation genom bland annat varierande hustyper och upplåtelseformer. Kulturhistoriska värden ska värnas om och stärkas. 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.

Planområdet ingår i förtätningsområde för väster om stambanan. Förtätning ska ske i lämpliga lägen och med en blandad täthet och funktioner. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka de befintliga värdena i området. Hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, grönstruktur, kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer och kulturmiljö. Nära planområdet går även en viktig grönstrukturkoppling från östra delen av Eslövs tätort, genom parken Stallhagen och vidare västerut.

Förtätningen av Sebran 38 bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan S106 – *Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv* som antogs 1961. Gällande detaljplan tillåter bostäder i tre våningar på halva delen av fastigheten mot Västerlånggatan. Resterande mark får inte bebyggas enligt planen. Detaljplanen är inte genomförd inom aktuell fastighet.

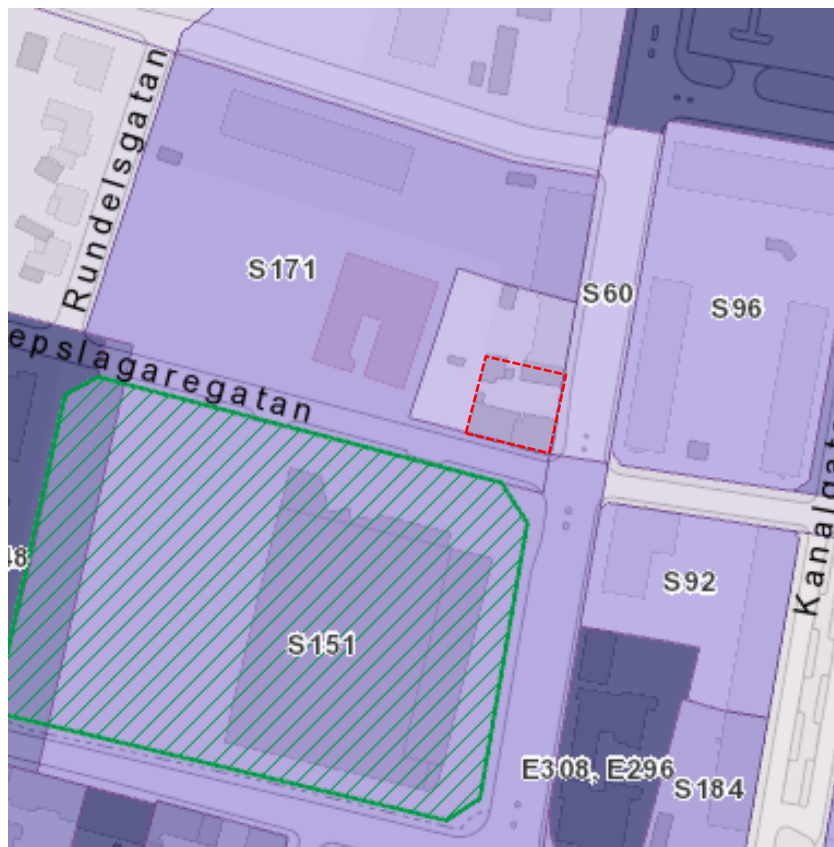


Utsnitt från gällande detaljplan S106 – *"Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv"* för Sebran 38. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Angränsande detaljplaner

- ”S-171 - Ändring av stadsplanen för kvarteret 111 Sebran” antagen 1975. Detaljplanen anger område för centrumbebyggelse och område för bostäder i högst tre våningar gällande bostadsbebyggelse.
- ”S-60 - Ändring av stadsplan för området kring Föreningstorget” antagen 1954. Detaljplanen anger område för allmän plats gata/torg.
- ”S-96 - Ändring av stadsplanen för kvarteren 106 Kronhjorten och 104 Isbjörnen” antagen 1961. Detaljplanen anger område för bostäder i högst tre våningar.
- ”S92 - Ändring av stadsplanen för kvarteret 212 Timmermannen”, antagen 1960. Detaljplanen anger område för bostäder i högst tre våningar mot Västerlånggatan och bostäder och handel i två våningar mot Repslagaregatan.

Söder om aktuellt planområde pågår en detaljplaneprocess för Stenbocken 14 och 15, ”*Detaljplan för Stenbocken 14 & 15*”. Förslag till ny detaljplan för det området bostäder och centrumändamål.



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

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram präglas bostadsmarknaden i regionen av brist på billiga hyreslägenheter och bostadsbristen har blivit särskilt allvarlig för grupper med lägre inkomster. Behovet av hyresrätter är stort i kommunen men betalningsförmågan för nyproduktion är låg. Flyttkedjor behövs därför för att frigöra billiga lägenheter till hushåll med lägre inkomster. För

äldre med eget kapital är även bostadsrätt ett alternativ. Utbudet av studentbostäder är begränsat. För att undvika boendesegregation och för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör, enligt bostadsförsörjningsprogrammet, framtida bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper. Ett ökat antal äldre och minskat antal sjukvårdsplatser i kommunen ställer ökade krav på att bostäder anpassade efter äldres behov finns i kommunens bostadsbestånd.

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

Tillkommande bostäder i detaljplaneförslaget bedöms till cirka 36. Upplåtelseform och storleksblandningar regleras inte i detaljplanen.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2018-02-27 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Kv. Sebran 38.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, område M182.

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”) Läs även under rubriken ”Kulturmiljö”.

Miljöbalken

På fastigheten har det tidigare legat en bilverkstad som har gett upphov till viss förorening av marken inom planområdet. Läs mer på sidan 13.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Inom planområdet finns byggnader med visst kulturhistoriskt värde. De lägre gatuhusen som ligger på platsen idag visar på den äldre miljön i Eslövs tätort. Båda byggnaderna har med åren förvanskats. Exempelvis har byggnaden mot Västerlånggatan - tilläggsisolerats vilket ses tydligt i jämförelse mot den del av byggnaden som är placerad mot Repslagargatan. Även fönstren har bytts på båda byggnaderna.

Under 1860- och 1870-talet skede en oreglerad bebyggelse vid Vångavägen och Västergatan med hus som påminde om den agrara tidens gatuhus. Gatuhusen var små, 1 - 1½ våning och individuellt utformade. Husen placerades längsmed gatorna med trädgårdar på baksidan och fasaderna var utförda i tegel eller puts med entrén mot gatan. Vid sekelskiftet skedde en stor expanderings av orten och 1913 uppfördes den första stadsplanen där Västergatan blev en viktig indelning för de olika stadskaraktärerna i tätorten: Stenstaden, trädgårdsstaden/villastaden och småhusbebyggelse. Längs Västergatan går det att se alla stadskaraktärer och hur bebyggelsen i tätorten har förändrats från bondgårdar och gatuhus, till varierande och småskalig till större likformiga och sammanhängande byggnadsvolymer från 1930-talet och framåt.

Enligt kulturmiljöprogrammet ligger kvarteret Sebran inom stadskaraktären småhusbebyggelse. Stadskaraktären av småhusbebyggelse är mest märkbar längre öster om planområdet och utmärks av så kallad "utomplansbebyggelse", bebyggelse som uppkom innan den första stadsplanen togs fram.

Området ingår även i riksintresse för kulturmiljövård. Läs under rubrik "Riksintressen" för beskrivning av riksintresset



Befintlig bebyggelse mot Repslagarevägen

Arkeologi/Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

SERVICE

Inom 500 meter från planområdet finns flera butiker och restauranger. I direkt anslutning finns en livsmedelsbutik.

Inom 300 meter finns flera grundskolor och förskolor samt ett äldreboende. Närmaste vårdcentral ligger 400 meter öster om planområdet.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Längs Västerlånggatan finns det dubbelsidig gångbana och cykling sker på gatan i blandtrafik. Längs Repslagaregatan finns dubbelsidig gångbana och även här sker cykling i blandtrafik.

Det finns planer på att ändra Västerlånggatan utformning, men ny utformning är inte framtagen ännu.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats, Repslagaregatan. Hållplatsen trafikeras av busslinje 2 som har en turtäthet av två avgångar i timmen. Busslinjen går till bland annat Stora Torget och Eslövs station.

Från planområdet tar det cirka 5 minuter att cykla och cirka 10 minuter att gå till Eslövs station som trafikeras av både buss och tåg, bland annat Öresundståg och Pågatåg till Lund, Malmö och Kristianstad.

Biltrafik

Enligt kommunens trafikmätning från 2016 trafikeras Västerlånggatan av 4 700 fordon per vardagsmedeldygn där 5% klassas som tung trafik. Repslagaregatan trafikeras av cirka 1 200 fordon per vardagsmedeldygn där 5% klassas som tung trafik. Andel tung trafik har påverkan på bland annat bullerberäkning. Läs mer under rubrik "Buller och störningsskydd".

Parkering

På fastigheten finns idag en parkeringsyta för cirka 5 till 6 bilar. Det finns inte möjlighet till längsgående parkering på Repslagaregatan eller Västerlånggatan i nuläget.

Eslövs kommuns parkeringsprogram ska följas. För området gäller 6 p-platser per 1000 kvm BTA för bil. För cykel gäller 20 cykelplatser per 1000 kvm BTA.

NATUR

Inom planområdet finns inga gröna värden då hela fastigheten är bebyggd eller belagd med hårdgjorda ytor. Närmaste rekreationsområde är parken Stallhagen som ligger 150 meter från planområdet. I Stallhagen finns lekplatsen Vallarevägen. Omkring 200 meter öst om planområdet finns även Badhusparken som också har en lekplats med både lekredskap för yngre och aktiviteter för äldre barn så som basketkorgar.

TOPOGRAFI

Inom planområdet finns inga höjdskillnader. Medelhöjden i planområdet är 61 meter över nollplanet. Marken i närområdet är platt.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har inte tagits fram men avses tas fram inför granskning.

MARKFÖRORENINGAR

På fastigheten har det tidigare legat en bilverkstad, en översiktlig miljöteknisk markundersökning har därför tagits fram (Contractor Areco, 2019-05-09). Provtagningen genomfördes 2019-05-02. Gårdsplanen delades in i två områden. Prover togs från fyra borrhöjningar. Inga prover togs på massor under befintliga byggnader. Sju prover skickades på analys för BTEX, alifater, aromater, PAH och metaller inkl. kvicksilver.

Analysresultatet visade på halter över känslig markanvändning (KM) för PAH-H, bly och koppar i område 1 vid 0–0,5 m. Vid 0,5–1 m ligger halterna av koppar över mindre känslig markanvändning (MKM). Även i område 2 vid 0–0,5 m är halten av koppar över MKM. Vid 1,5–2,2 m ligger halten av PAH-H samt PAH-M över KM. De naturliga jordlagren vid 1–2 m i område 1 samt vid 2,2–3 m i område 2 visar inte på några halter över mindre ringa risk (MRR).

Förslag på åtgärder för att avhjälpa föroreningarna är att schakta ur fyllnads-massorna ned till de naturliga jordlagren.



Område som har undersökts avseende markföroreningar.

MARKRADON

Radonhalten har uppmätts till mellan 9,8 och 17,8 kBq/m³, vilket är inom normalriskintervallet. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

LUFTFÖRORENINGAR

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten finns i Västerlånggatan och Repslagaregatan. Det finns både separerade och kombinerade ledningar för spillvatten.

Ledning för fiber finns i Repslagaregatan. Ledning för el finns i Repslagaregatan och Västerlånggatan. Ledning för fjärrvärme finns i Västerlånggatan.

Genom planområdet går en teleledning som kopplas på övriga teleledningar i Repslagaregatan och Västerlånggatan.

Sophantering sker på egen fastighet. Närmaste återvinningstation ligger vid Norregatan, cirka 400 meter från planområdet.

PLANFÖRSLAG

Plansökande

Plansökande är Rezniki fastigheter AB. Lokal XXX Arkitekter har tagit fram ett bebyggelseförslag för plansökande.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse om fyra till åtta våningar inom fastigheten .

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Markanvändningen inom fastigheten kommer att ändras från kontor till bostäder samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Tillkommande planbestämmelser är enligt nedan:

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

———— Planområdesgräns
----- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrumverksamhet får anordnas i bottenvåning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

+ + + + + Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

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

Fasad

Fasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Loffgång får uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

I bottenvåning ska rum som vetter mot gata ha ett fritt mått till överliggande bjälklag om minst 3,6 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₁ Marken får överbyggas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska uppföras radonskyddad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Parkering får anordnas, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

⌋ ○ · ○ ⌋ Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar

Om bostaden är större än 35 kvadratmeter och den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA överskrider vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, 4 kap. 12 § 3 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked för bostadsändamål får inte ges förrän berörds mark lämplighet avseende förorenad mark har uppnåtts, 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

Ny bebyggelse uppförs i varierande fyra till åtta våningar. De högre våningarna markerar korsningen Repslagarevägen/Västerlånggatan och skapar ett blickfång. På gården finns plats för parkering. För att kompensera för friytan som ianspråk tas för parkering kan en upphöjd gård och/eller takterrasser anläggas. Byggnaden ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär att särskilt omsorg ska läggas vid byggnadens detaljer, material och fasader då den arkitektoniska utformningen är viktigt med hänsyn till omfattningen av exploateringen och att planområdet är beläget i ett centralt och känsligt läge. I bottenvåning möjliggörs för verksamheter. Bottenvåning regleras därför till att ha ett fritt mått till överliggande bjälklag om minst 3,6 meter.

TRAFIK

Eslövs kommuns parkeringsprogram ska följas. En beräkning av planförslagets framtida cykel- och bilparkeringsbehov har gjorts utifrån kommunens gällande parkeringsnorm. Normen anger för området 6 p-platser per 1000 BTA gäller för bil och 20 p-platser per 1000 BTA för cykel. Den föreslagna bebyggelsen ger ett behov för cirka 17 stycken bilparkeringsplatser och 55 stycken cykelparkeringar (Parkeringsutredning, Lokal XXX Arkitekter).

En ny utfart kommer att anläggas från tomten mot Repslagarevägen för att kunna anlägga parkering på gården. Ny bebyggelse bedöms inte påverka utformningen på Repslagarevägen i övrigt.

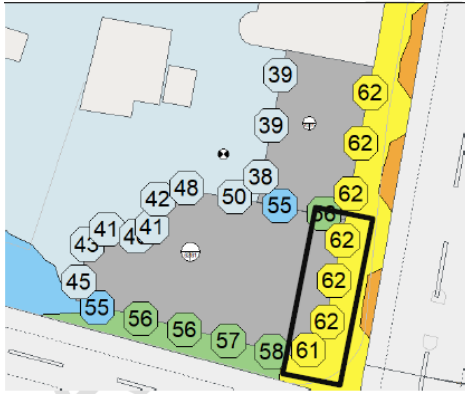
Planerade arbeten på Västerlånggatan bedöms inte påverkas av ny bebyggelse.

Med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg har tillkommande biltrafik bedömts vara 21 bilresor/dag. Planområdets läge innebär att det är troligt att en stor del av de boende kommer att använda kollektivtrafik för längre resor och gå eller cykla för kortare resor.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

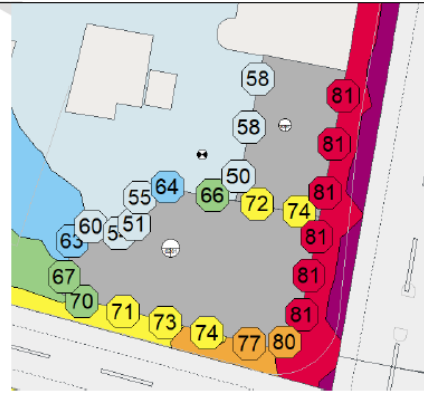
Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359. Buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostadsbyggnader om högst 35 kvm gäller en högsta ljudnivå om 65 dBA. Vid uteplats för ekvivalent ljudnivå vara max 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA max ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

En bullerutredning har utförts av Sweco. Bullerutredningen visar att riktvärde för buller överskrids i fasad mot Västerlånggatan. Mot Repslagarevägen uppfylls riktvärde för buller. Även riktvärde för buller vid uteplats uppfylls.



Figur 7. Överblick av ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Riktvärde 60 dBA eller 55 dBA för dämpad sida. Se svart markering för problematisk dämpad sida.

Utdrag från bullerkarta, Sweco



Figur 8. Överblick av maximala ljudnivåer nattetid 22-06 vid fasad. Riktvärde 70 dBA för dämpad sida.

I plankartan införs bestämmelse om att bostäder är större än 35 kvadratmeter och den ekvivalenta ljudnivån 60dBA överskrids, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där 55dBA ekvivalenta ljudnivån inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasad.

NATUR

Inga naturvärden kommer att tillskapas i samband med genomförande av detaljplanen. Visst naturvärde kan fås genom god utformning av gårdsmiljön.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Inom planområdet har inga befintliga ekosystemtjänster identifierats. Bara begränsade möjligheter till grönytor i markplanet finns med anledning av den trånga tomten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det finns befintliga anslutningspunkter för dag-, spill-, och dricksvatten mot Repslagaregatan. Det finns en serviskabel för el till fastigheten i Repslagaregatan. Läs mer under rubriken "Konsekvenser".

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering som ska ske på kvartersmark.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller

Planområdet är bullerutsatt vilket innebär att bebyggelsen måste anpassas. Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359. Buller från spårtrafik och vägar får inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostadsbyggnader om högst 35 kvm gäller en högsta ljudnivå om 65 dBA. Vid uteplats får ekvivalent ljudnivå vara max 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA max ljudnivå.

En bullerutredning har utförts av Sweco. Bullerutredningen visar att riktvärde för buller överskrids i fasad mot Västerlånggatan. Mot Repslagarevägen uppfylls riktvärde för buller. Även riktvärde för buller vid uteplats uppfylls. I plankartan har planbestämmelse om buller införts.

Förorenad mark

Inom planområdet idag finns områden med förorenad mark. Detta hanteras genom planbestämmelse som anger att markföroreningar ska saneras innan startbesked ges. Kontrollansvarig ansvarar för att kontrollera att sanering har skett innan godkänt startbesked ges. Förorenade massor ska omhändertas enligt gällande föreskrifter och föras till godkänd mottagningsanläggning.

SOCIALA ASPEKTER

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Planområdet består idag av kontorsverksamhet. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor istället för att stå tomt. I bottenvåningen finns möjligheten till verksamhet vilken även det bidrar till ett liv på gatan.

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

Barnkonventionen

I närområdet finns tillgång till förskolor, skolor och rekreationsområden med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

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 i linje med gällande översiktsplan. Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Genomförande av planen innebär att markens saneras från föroreningar vilket är positivt.

Påverkan på riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård. De värden som beskrivs rörande riksintresset finns inte inom planområdet i en betydande utsträckning. Genomförande av planen bedöms heller inte påverka riksintresset i omgivningen negativt utan istället bidra till den utveckling som pågår i Eslövs centrala delar.

Riksintresset för kulturmiljö bedöms därmed inte påverkas negativt av genomförande av föreslagen bebyggelse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvatten ska renas innan anslutning till dagvattennätet. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

DAGVATTEN

Planområdet kan anslutas till VA Syds dagvattennät. Ny exploatering bedöms inte ge upphov till ett ökat dagvattenflöde då planområdet är till majoriteten hårdgjort idag. Dagvatten ska dock hanteras och fördröjas på egen fastighet inom kvartersmark.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Området är känsligt för översvämning vid kraftigt skyfall. Detta kan hanteras genom att byggnadens utformas på ett sådant sätt som möjliggör avrinning från gård. Byggnad bör också utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå + 0,5 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Detta kan lösas genom exempelvis upphöjd sockelvåning. Hantering av skyfallsvatten och höjdsättning kommer att vidare utredas inför granskning.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

En geoteknisk utredning har inte ännu utförts men avses göras inför granskning.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning. Planbestämmelse har införts på plankartan om radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar inom planområdet hanteras genom införande av administrativ planbestämmelse avseende startbesked.

STADSBILD

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att förändras. En högre byggnad i hörnet av planområdet markerar korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan och skapar ett blickfång längs Västerlånggatan. I närområdet finns högre hus längre söderut på Västerlånggatan i Kv. Timmermannen samt att högre byggnader planeras inom Kv. Stenbocken. Det innebär att den högre bebyggelsen i Eslövs tätort samlas till en begränsat området istället för att spridas ut i hela tätorten vilket kan ge ett något osammanhängande stadslandskap. Att utforma byggnaden med hög arkitektonisk kvalitet innebär en positiv förändring av Västerlånggatan. Men hänsyn till kulturmiljövärdena i området bedöms inte dessa påtagligt skadas av ny bebyggelse, så de värden som beskrivs mestadels finns väster om planområdet och inte i direkt anslutning.

SOLFÖRHÅLLANDEN

En studie rörande solförhållanden har genomförts av Lokal XXX Arkitekter. Solstudien visar föreslagen bebyggelse skuggpåverkan på vår/höstdagjämning kl.09.00, 12.00 och 17.00. Föreslagen bebyggelse bedöms inte ha någon påtaglig negativ påverkan på omgivande fastigheter. Föreslagen bebyggelse kommer framförallt att skugga den egna innergården. Takterrasser kan anläggas för att få friytor med solljus.



Solförhållanden vår/höstdagjämning kl. 9 och kl. 12

TRAFIK

Med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg har tillkommande biltrafik bedömts vara 21 bilresor/dag. Planområdets läge innebär att det är troligt att en stor del av de boende kommer att använda kollektivtrafik för längre resor och gå eller

cykla för kortare resor. I planen regleras att en körbar förbindelse från planområdet endast får anläggas mot Repslagaregatan och minst 16 meter från korsningen.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det finns befintliga anslutningspunkter för dag-, spill-, och dricksvatten. Det finns servisledning för el.

Det finns nog med kapacitet i dricksvattennätet. Det finns viss kapacitetsbrist i spillvattennätet. I nuläget bedömer VA Syd att kapaciteten är tillräcklig för föreslagen bebyggelse, men att de har ansvar för att göra ta fram en plan för kapacitetsökning om det bedöms nödvändigt i senare skede.

Vid påkoppling på befintligt ledningsnät bör dagvatten kopplas till Repslagaregatan.

Befintlig spillvattenledning i Repslagaregatan är en kombinerad ledning vilket ska tas hänsyn till vid påkoppling.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Planområdet är bullerutsatt vilket innebär att bebyggelsen måste anpassas. Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359. Buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostadsbyggnader om högst 35 kvm gäller en högsta ljudnivå om 65 dBA. Vid uteplats för ekvivalent ljudnivå vara max 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA max ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planbestämmelser om buller har införts på plankartan.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att området bebyggs med nya, högre byggnader. De lägre byggnaderna på platsen idag visar till viss del på den äldre, lägre bebyggelsen som var vanlig i Eslöv förr. De lägre byggnaderna bryter dock av från övrig bebyggelse längs Västerlånggatan och en ny högre byggnad på platsen kommer att markera korsningen Repslagaregatan och Västerlånggatan på ett sätt som kompletterar omgivningen. Föreslagen byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med omsorg om detaljer. De nya byggnaderna kan även uppföras med publika verksamheter och entréer i bottenvåningen mot Västerlånggatan/Repslagaregatan, vilket möjliggör för ökad aktivitet på gatan vilket nuvarande bebyggelse inte uppmuntrar till.

Tillgång till rekreativ miljö

Planområdet är nära beläget parker och lekplatser i centrala Eslöv.

Befolkning och service

Ny bebyggelse kan uppföras med publika verksamheter i bottenvåningen vilket befolkar platsen. Ny bebyggelse ger även ett ökat underlag till närbelägen service.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. För att skapa säkra kommunikationsmöjligheter till, och förbi, planområdet, planläggs en gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan, där trafiken inte behöver interagera med biltrafiken inom verksamhetsområdet.

Eftersom planförslaget inte syftar till att barn ska vistas på platsen bedömer kommunledningskontoret att en barnkonsekvensanalys inte behövs genomföras i ärendet. Barnens livsmiljö bedöms inte heller förändras eller försämrats av ett utförande av planen. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

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

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, därmed tas ingen planavgift ut i bygglov. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Fastighetsbildningsåtgärder

En gränsutredning för fastighetsgränserna för Sebran 38 genomförs i samband med planen. Utredningen görs av Lantmäteriet. Syftet är att fastställa gränserna för Sebran 38 då det finns en outredd fastighet inom planområdet. I december 2020 lämnade Lantmäteriet förslag på nya fastighetsgränser. Fastighetsgränserna planeras vara helt utredda till granskningsskedet.

Planhandlingar upprättade av:

Josefin Franzén, Planeringsarkitekt FPR/MSA, Radar Arkitektur och planering AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen