

2020-10-20
Torsten Helander
0413-62995
Torsten.Helander@eslov.se

Samrådsredogörelse Detaljplan för Banbyggaren 4, Eslövs kommun

Samrådsredogörelse

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-06-23 § 96, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2020-07-28 till 2020-08-30. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar. Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden och kommunens kommentar till dessa.

Yttranden

Dessa skrivelser med erinran (m.e.) redovisas till fullo nedan. Skrivelser med ingen erinran (i.e.) redovisas enbart kortfattat.

1. Statliga och regionala myndigheter

- | | |
|-------------------------|-------------|
| 1.1 Länsstyrelsen Skåne | m.e. |
| 1.2 Trafikverket | m.e. |
| 1.3 Lantmäteriet | m.e. |
| 1.4 Region Skåne | i.e. |

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

- | | |
|---|-------------|
| 2.1. Krafteringen Nät AB | m.e. |
| 2.2. VA SYD | m.e. |
| 2.3. Räddningstjänsten | i.e. |
| 2.4. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden | m.e. |
| 2.5. Kultur- och fritidsnämnden | i.e. |
| 2.6. Vård- och omsorgsnämnden | i.e. |

3. Övriga

- | | |
|------------|-------------|
| 3.1 Anonym | m.e. |
|------------|-------------|

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

m.e.

Redogörelse för ärendet

Enligt planhandlingen beskrivs syftet med ändringen som är att möjliggöra ytterligare en våning på befintligt flerbostadshus, till totalt fem våningar. Gällande översiktsplan är Eslöv 2035. Ändringen av gällande detaljplan genomförs med ett standardförfarande. Det finns ingen bedömning från kommunen om ändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB).

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintressen kulturmiljö

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eslöv [M182]. Uttrycket för riksintresse består bland annat av *"Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär"*.

Planbeskrivningen behöver kompletteras så att kommunens bedömning av den ändrade detaljplanens inverkan på riksintresset framgår. Eslöv har på senare tid haft ett flertal förtätningsprojekt, vilket gör att ändringen kan bidra till en kumulativ effekt. Någon vägledning för höjdsättning av centrumbebyggelse i förhållande till riksintresset finns inte i gällande översiktsplan. Det gör att avvägningen behöver motiveras i det enskilda fallet.

Buller

Det framgår av genomförd bullerutredning som slutsats att uteplats och planlösning uppfyller kraven från 2017. Länsstyrelsen kan inte utläsa vare sig planlösningar för bostadsändamålet eller buller för uteplats i rapporten. Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna bättre måste framgå ifall gällande bullernormer uppfylls för ekvivalent ljudnivå vid fasad och maxnivå vid uteplats för ändringen av den gällande detaljplanen. Då detaljplanen omfattar nya planbestämmelser inom planområdet med nya kvartersmarksbestämmelser behöver en bullerutredning också omfatta hela konsekvensen av planförändringen och det innebär att samtliga våningsplan ska redogöras för.

Farligt gods

Hänsyn till farligt gods ska beaktas vid exploatering och det behöver framgå hur planändringen förhåller sig till farligt gods och om särskilda planbestämmelser behövs för att säkerställa markens lämplighet för föreslagen kvartersmark.

Länsstyrelsens rådgivning

Planprocess, förutsättningar och konsekvenser

Beskrivningen av ändringens syfte är inte i överensstämmelse med det som faktiskt ändras genom ändringen av gällande planhandling. Länsstyrelsen menar att det är kommunen som i det enskilda fallet avgör när det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan. Ändringen behöver däremot uppfylla PBL:s krav på tydlighet samt rymmas inom ramen för gällande detaljplans syfte. I de fall då kommunen avser att ändra ändamålet för markanvändningen definitivt, det vill säga att ändra huvudsyftet med den gällande detaljplanen, bör det ske genom att den gamla planen ersätts med en ny (jfr prop. 1990/91:146 sid. 48). Länsstyrelsen är av uppfattningen att denna ändring av gällande detaljplan måste redogöra för konsekvenserna av ändringen på ett tydligt vis så att förståelsen och innebörden av ändringen framgår.

Länsstyrelsen är av uppfattningen att denna planprocess inte borde genomföras som en ändring av gällande plan utan som en ny ersättande detaljplan. Detta anser Länsstyrelsen är mer i överensstämmelse med plankartans utformning och då ny användning av kvartersmark tillförs området som centrumändamål.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende buller, farligt gods och riksintresse för kulturmiljö, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommunens kommentar till länsstyrelsen yttrande:

Kommunen delar uppfattningen angående otydligheten om en ändrad markanvändning avses för det befintliga huset eller ej. Det gör det inte. Endast en ytterligare våning avses, med oförändrad markanvändning.

*Kommunen kommer att till granskningen, renodla och på ett tydligare sätt redovisa planändringens begränsade karaktär, (att byggrätten utökas med en våning). Detta görs genom att använda gällande planhandlingar som underlag och **i dessa markera och ändra** bestämmelse om våningsantal och byggnadshöjd samt i plankartan **markera planområdet** i vilket ändringen gäller.*

*Till denna ändrade handling fogas **en inledande beskrivning** som renodlat redogör för ändringens innebörd **samt en grundkarta**, med planområdet markerat, för att relatera planområdet till befintlig omgivning.*

Vidare kompletteras i enlighet med länsstyrelsens synpunkter den inledande beskrivningen med:

- *kommunens motiverade ställningstagande att genomförandet inte kan antas medföra betydande **miljöpåverkan**,*
- *en jämförande beskrivning av tillkommande våningsplans förhållande till **farligt gods** längs järnvägen.*
- *En hänvisning till en kompletterad **bullerredovisning** för uteplats på gård, tak eller balkong, (om sådan avses anordnas.)läggs till beskrivningen.*
- *kommunens motiverade ställningstagande om den ändrade detaljplanens inverkan på **riksintresset**.*

Miljöpåverkan:

Kommunen har gjort en undersökning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och kommit fram till att tillägget av en våning i bebyggelsen i förhållande till omgivningen är så marginell att den inte i något avseende kan befaras medföra en betydande miljöpåverkan. fogas till beskrivningen under rubrik Miljöpåverkan.

Buller:

Planen har förtydligats till att endast omfatta ytterligare en våning. Planen innehåller de riktvärden vid fasad som krävs för bostadsbebyggelse. Ingen uteplats utöver den befintliga gården avses inrättas.

Farligt gods:

En riskutredning för södra stambanan genom Eslövs är gjord av WUZ 2017-02-09 enligt RIKTSAM med hänsyn till bostadsbebyggelse.

Utredningen visar på sidan 17 att vid ett avstånd av 40 meter från järnvägen behövs inga särskilda åtgärder ur individrisksynpunkt.

I samma utredning anges, på sidan 58-63, att samhällsriskerna genom förtätning i hela Eslövs centrala delar är möjlig utan att samhällsrisk är oacceptabel, förutsatt att bebyggelsen håller ett avstånd av minst 25 meter från järnväg. Föreslagen bebyggelse ligger 65 meter från närmsta spår (vilket inte trafikeras av gods), och mellan 74 och 111 meter från de spår som trafikeras med gods. Detta medför att inga särskilda krav måste ställas då risknivåerna uppfyller de krav som ställs i RIKTSAM. Utredning biläggs planhandlingar.

Riksintresset:

Som motiv till riksintresset anger RAA stadens successiva utveckling;

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

Vidare befästs ”uttryck för riksintresset” vad gäller;

”Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framväxna 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 bl.a. den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet ”Eslövsgotik”. Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.”

*Kommunen menar att tillägget av en våning bygger vidare på det som anges i RAAs motiv till riksintresset, genom att försiktigt låta staden ”**successivt utvecklas**”. Vi menar att riksintresset uttrycker en dynamik.*

Vidare menar kommunen att angivna ”uttryck för riksintresset” snarare befästs genom planändringen som bygger vidare på befintlig struktur vad gäller: Vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse, rutnätsplanen, tomtstruktur, platsbildningar och gaturum; Bebyggelsens täta,

stadsmässiga, relativt småskaliga karaktär; Kringbyggda kvarteren med bostäder, lokaler för handel, hantverk, ekonomibyggnader bakgårdar. Alla dessa uttryck snarare befästs än hotas av planändringen.

Detsamma gäller skalan. Vi menar att den extra våningen byggs i samma skala som befintligt hus och omgivning. Skala är inte detsamma som våningsantal. En extra våning ger staden snarare en ytterligare årsring till de många, och med decennierna, växande höjder som finns representerade i stadens utveckling.

Riksintresset menar vi, handlar inte om att konservera, utan om att låta identitetsskapande historiska strukturer, platser och byggnader bidra till framtiden, när staden sakta omvandlas och förtätas efter nya krav.

”Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården M182. Kommunen menar att ett tillägg av en våning till den befintliga byggnaden bedöms påverka riksintresset försiktigt positivt med hänsyn till det dynamiska perspektiv motiveringen och värdena riksintresset ger uttryck för. All befintlig historia, struktur och användning är kvar.” fogas till beskrivningen.

1.2 Trafikverket

m.e.

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare en våning på befintligt bostadshus.

Järnväg

Detaljplanen innebär förtätning i stationsnära läge vilket Trafikverket är positiva till. Planområdet ligger i nära anslutning till bullerutsatt läge från bl.a. Eslövs bangård och Södra stambanan.

Av underlaget framgår det att en bullerutredning genomförts vilken visar på att gällande riktvärden innehålls. Trafikverket har inte getts möjlighet att granska utredningen. Av underlaget framgår inte vilken indata som ligger till grund för utredningen samt vilket prognosår som används. Vidare saknar detaljplanen underlag i form av omgivningsbuller.

Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus). Detaljplanen ska säkerställa att gällande riktvärden för buller innehålls för det nya våningsplanet samt eventuell nybyggnad (inom ramen för ny byggrätt). I det fall gällande riktvärden innehålls med valfri lokalisering och utformning inom planområdet så krävs inga planbestämmelser.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Därtill framgår det inte heller hur detaljplanen förhåller sig till att farligt gods får transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska beaktas vid exploatering enligt de rekommendationer Länsstyrelsen i Skåne anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Luftfart

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer.

Aktuell detaljplan medger en byggnadshöjd på 17,6 meter. För att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för byggnadshöjd.

Kommunens kommentar till trafikverkets yttrande:

Planen förtydligas till att endast omfatta ytterligare en våning. Fasadvärden runt byggrätten visar ingenstans högre värden än 60 dBA ekvivalent varför, precis som trafikverket också uppmärksammar på, ingen komplettering av bullerutredning behövs på denna punkt. Ingen uteplats utöver den befintliga gården avses inrättas. Planen kompletteras med illustrerad planlösning. Byggnadshöjd kommer tillsvidare att användas, med hänvisning till ändringen av gällande plan och kompletteras med högsta totalhöjd 20 m.

1.3 Lantmäteriet

m.e.

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-03) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATION AV FÖRESLAGNA BYGGNADER I PLANKARTA

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen. Lantmäteriet rekommenderar också att planbeskrivningen är i ett separat dokument och inte som en textruta i plankartan, då denna bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna.

OTYDLIG LEGEND

Planområdesgränsen i plankartans legend utgörs av en mycket tjock linje, vilket innebär att det är svårt att urskilja hur den ser ut. Linjen bör göras ”smalare” så att mellanrummen mellan segmenten framgår i legenden.

PLANEKONOMI

Planeekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknasuppgift om vem som bekostar framtagandet av planändringen. I Lantmäteriets Handbok ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” ges följande råd:

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Här anges om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och

förenkla byggprocessen. Om detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015 bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd och det saknas motiv angivet till varför så har skett.

Egenskapsbestämmelse f2: Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Behöver ni verkligen ha med en bestämmelse om antalet våningar i detaljplanen när ni redan reglerar maximal byggnadshöjd (17,6 m)?

Kommunens kommentar till lantmäteriets yttrande:

Planen gäller bara en ändring av gällande plan för att möjliggöra ytterligare en våning på befintligt hus och kommer för tydlighetens skull att revideras med annat upplägg i enlighet med kommentarer till länsstyrelsens yttrande, se ovan. Uppgift om att planavgift inte tas ut i samband med bygglov läggs till planhandlingarna..

1.4 Region Skåne

i.e.

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Krafteringen

m.e.

Lågspänningskablarna i området väldigt högt belastade, över 100%. Det är troligt att plangenomförandet innebär att ägaren av Banbyggaren 4 vill utöka sitt elabonnemang. Med anledning av den höga belastningen kommer Krafteringen att behöva förstärka matarkablar i närområdet.

Kommentar:

Fastighetsägaren informeras genom denna samrådsredogörelse i frågan.

2.2 VA SYD

i.e.

VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har inget att erinra på ändringen av detaljplanen.

2.3 Räddningstjänsten

m.e.

Riskhänsyn

Inga synpunkter.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i tillräcklig omfattning i området.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid (10 min.).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Det är viktigt att ta hänsyn till hur utrymning ska ske från de tillkommande lägenheterna. Om lägenheterna är tänkta att utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning (dvs. om det endast finns ett trapphus som inte är Tr2) krävs det att samtliga lägenheter är genomgående så att de kan utrymmas med räddningstjänstens höjdfordon från det befintliga gatunätet, då räddningstjänstens höjdfordon inte har åtkomst till innergården. Om samtliga lägenheter inte är genomgående krävs att alternativ utrymningsväg anordnas på annat sätt, exempelvis via Tr2-trapphus eller via ytterligare ett trapphus/utvändig trappa.

Kommentar:

Fastighetsägaren informeras. Samtliga lägenheter avses vetta mot gatan.

2.4 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Plankarta med planbeskrivning:

Grundkartan behöver uppdateras med avseende på tomtindelningen.

Fasadritningarna på plankartan stämmer inte med de handlingar som finns i bygglovsarkivet. I bottenvåningen i hörnet Köpmansgatan/Smedjegränd finns idag en butik.

Höjdskillnaden är stor genom kvarteret. En sektion längs Smedjegränd skulle tydligt visa hur en femte våning förhåller sig till bebyggelsen i den östra delen av kvarteret.

Det framgår inte av planhandlingen var en bullerdämpad uteplats kan anordnas eller var fordonsparkering kan ske. Detta kommer att behöva redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Plankartan bör kompletteras med en bestämmelse om att friskluftsintagen ska vara riktade mot den sida som har lägst mängd luftföroreningar/är mest riskfri

Trafikbullerutredning

3 Underlag:

I tabell 1 har Smedjegränd och Köpmansgatan uppskattats när det gäller ÅMD (årsmedelsdygnstrafiken). Värt att notera kan vara att det längs Smedjegränd endast tillåts busstrafik i västlig riktning (mot Köpmansgatan). Övrig trafik får inte föras i denna riktning. I motsatt riktning (östlig) finns inga lokala trafikföreskrifter, utan här får all trafik köra. På Köpmansgatan, mellan Smedjegränd och Färgaregränd, får fordon inte färdas i nordlig riktning. Gatan är alltså enkelriktad och tillåter trafik endast i sydlig riktning.

Sammanfattningsvis går det i dagsläget inte mycket trafik längs dessa sträckor och på Smedjegränd är det framförallt busstrafik i västlig riktning som kan orsaka buller. Uppskattningen i tabell 1 visar dock att bullerkraven uppfylls i rapportens slutsats. Bullerutredningen visar att riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kommer att uppfyllas. Det framgår inte av rapporten, men miljöavdelningen antar att de ”Beräknade högsta bullernivåerna” avser vid fasad.

Miljöavdelningen anser dock att det är av vikt att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) också uppfylls. FoHMFS 2014:13 anger 30 dBA ekvivalent ljudnivå (LAeq) och 45 dBA som maximal ljudnivå (LAFmax) inomhus.

Kommentar:

Grundkartan kontrolleras. Illustrativa bilder kompletteras med planlösning. Planreglering av friskluftsintag bedöms som onödigt.

Planen har förtydligats till att endast omfatta ytterligare en våning. Planen innehåller de riktvärden vid fasad som krävs för bostadsbebyggelse. Ingen uteplats utöver den befintliga gården avses inrättas.

Bullernivå inomhus regleras inte i plan.

2.5 Kultur- och fritidsnämnden

i.e.

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra.

2.6 Vård- och omsorgsnämnden

i.e.

Vård- och omsorgsnämnden lämnar förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Banbyggaren 4 (KS.2018.0421) utan erinran. Vård- och omsorgsnämnden anser att det är särskilt positivt att hiss installeras i äldre fastigheter, något som ger förbättrad tillgänglighet för de boende.

2.7 MERAB

i.e.

Med tanke på tillbyggnad av en femte våning vill Merab bara nämna att det ska finnas möjlighet till utökat antal kär. Bifogar en checklista.

3. Övriga

Anonym saknar detaljplan och ritningar på hemsidan

Kommentar: Handlingar har funnits tillgängliga på hemsidan.

Torsten Helander
Planarkitekt