

Detaljplan för Gjutaren 10 i Eslöv, Eslövs kommun

SAMRÅDET

Enligt kommunstyrelsens arbetsutskott beslut 12 december 2017 har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-10-25, varit föremål för samråd under tiden 18 januari – 1 mars 2018.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd genom personlig underrättelse samt efter annons i ortens tidning.

Öppet samrådsmöte

Berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga intressenter bjöds in till ett öppet samrådsmöte på stadsbiblioteket. Representanter för Kommunledningskontoret och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fanns närvarande. Inga besökare kom på det öppna samrådsmötet.

YTTRANDEN

Under samrådstiden har inkommit 12 stycken yttranden. Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- VA SYD skrivelse 2018-02-06
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden genom delegation skrivelse 2018-02-08
- Barn- och familjenämnden genom delegation skrivelse 2018-02-08
- Kultur- och fritidsförvaltningens presidium skrivelse 2018-02-06
- Servicenämnden beslut 2018-02-14
- Luftfartsverket skrivelse 2018-12-07

Nämnder och styrelser

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden KS.2017.0042-35

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar 2018-03-21 att lämna förvaltningens yttrande som sitt.

Förvaltningen framför att plankartan ska kompletteras med skalstock och att linje för egenskapsgräns på plankartan ska vara samma som under planbestämmelser. Förvaltningen menar vidare att det är oklart om den illustrerade sektionen klarar kraven på byggnadshöjd. Önskar förtydliga att planbestämmelsen om att balkong inte får skjuta ut mer än 0,8 meter eller glisas in bara gäller mot Stora torg.

Planbestämmelsen om fasadens utformning bör kompletteras med beskrivningens text om traditionella material. En bestämmelse om vegetationstäckta tak bör finnas med.

Vidare framförs en rad synpunkter på texten i planbeskrivningen, bland annat förslag på formuleringar i planbeskrivningen gällande buller, förtydligande gällande riksintresseområdet för kulturmiljö, parkeringsnormen och en förklaring hur planförslaget förhåller sig till stadsbyggnadsprogrammets rekommendationer. Förvaltningen anser också att det bör införas en bestämmelse om traditionella och tidlösa material.

Vidare bör beskrivningen kompletteras, angående fastighetsbildning, sprickbildning, markprover, dagvatten, radon, byggnadshöjd och illustrationer samt förhållande till järnväg.

Kommentar

Redaktionella förtydliganden görs angående skalstock, linjer, balkonger. Bestämmelse om gröna tak införs. Förtydliganden gällande buller och kulturmiljö görs, Förhållande till parkeringsnorm och stadsbyggnadsprogram finns i planbeskrivningen. Angående flera synpunkter på utformning, material bedöms bestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet täcka in detta. Övriga föreslagna kompletteringar bedöms inte behövas

Vård- och omsorgsnämnden KS.2017.0042.30

Vård- och omsorgsnämnden beslutar 2018-02-21 att till kommunledningen framföra att beakta behoven hos de grupper som behandlas i Plan för Lokalförsörjning för vård och omsorg. Åldersgruppen 65 år och äldre förväntas öka med cirka 22 procent fram till år 2030, med största ökningen i Eslövs stad, de nya bostäderna bör därför utformas på ett sådant sätt att den möter de behov som denna grupp kan förväntas ha.

Kommentar

Frågorna behandlas i bygglovsprocessen enligt gällande byggregler.

Räddningstjänsten Syd KS.2017.0042-37

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse 2018-05-04 att de inte har något att erinra gällande riskhänsyn utöver det som nämns i planhandlingarna. Planområdet ligger inom normal insatstid och brandvatten finns i tillräcklig omfattning.

Räddningstjänsten påpekar att om byggnaden uppförs i nio våningar kan räddningstjänsten inte utgöra den alternativa utrymningsvägen från bostäderna eftersom att höjdfordonet inte når så högt upp. En byggnad med

fler än åtta våningar ska utformas med Tr2-trapphus, vilket är ett krav enligt 5:321 i BBR.

För att räddningstjänstens höjdfordon ska kunna användas förutsätts en körbar räddningsväg och uppställningsplats. Uppställningsplats ska placeras 2-9 meter från husvägg och vara 5x12 meter stor. Vidare ska avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcket inte överstiga 23 meter. Observera att trädplantering, parkerade bilar och dylikt kan komma att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra fönsterutrymning.

Kommentar

Byggnaden avses uppföras i åtta våningar med underkant balkong under 23 meter. Gatan som ligger 6 m från fasad kommer att tjäna som uppställningsplats för höjdfordon.

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne KS.2017.0042-33

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2018-03-14 att deras samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende buller och kulturmiljö varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Vidare anser länsstyrelsen att nödvändiga skyddsåtgärder måste säkerställas genom planbestämmelser, för att lägenheter över 35 m² ska kunna inrymmas i bostadsbebyggelsen. Planbeskrivningen måste innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, detta ska redovisas både vid bostadsbebyggelsens fasad och vid uteplats. Det behöver framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar med åtföljande planbestämmelser. Föreslagen planbestämmelse om att balkonger inte får glasas in är motstridigt mot den åtgärd som föreslås i bullerutredningen om delvis inglasade balkonger. Bullerkraven är korrekt ställda som planbestämmelse men kan bli svåra att genomföra.

Länsstyrelsen anser att den föreslagna byggnaden, genom den radikalt högre byggnadshöjden, bryter med bebyggelsemönstret kring torget på ett sätt som riskerar att skada kulturmiljövärden på platsen. Skillnaden i höjd mot kringliggande fastigheter medför att en balans i bebyggelsen runt torget motverkas. Byggnadens utformning bryter i detta hänseende även mot stadens egna riktlinjer, så som de är formulerade i Stadsbyggnadsprogrammet. Den högre exploateringsgraden på fastigheten riskerar även att skapa förväntningar på övriga fastigheter kring torget, vilket på sikt kan leda till krav på ytterligare rivningar.

Plankartan bör tillföras en begränsning av byggnadens höjd i den norra delen.

Sammantaget anser inte Länsstyrelsen att förslaget, med tanke på hur det avviker från gängse byggnadshöjder i området, kan bedömas utgöra ett mindre tillägg i stadskärnan. Länsstyrelsen delar därför inte kommunens bedömning avseende påverkan på kulturmiljön, utan anser att förslaget i sin nuvarande utformning innebär ett sådant brott mot byggnadstraditionen på platsen, att påtaglig skada på riksintresset inte kan uteslutas.

Kommentar

Plankartan

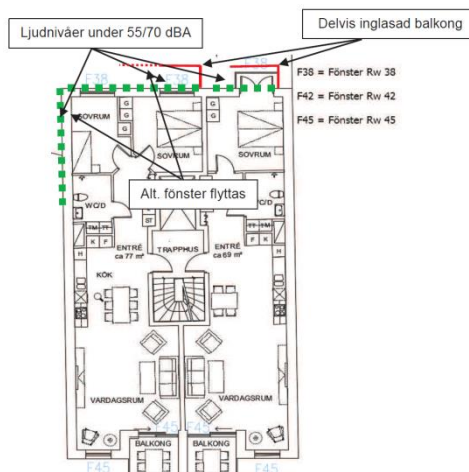
Angående plankartan kompletteras med ytterligare byggnadshöjd i norra delen enligt länsstyrelsens önskemål.

Buller

Angående buller kompletteras planbeskrivningen med utdrag ur bullerutredning och planbestämmelse. Angående balkonger ändras så att det framgår att balkonger mot norr delvis får glasas in.

Åtgärdsförslag ur trafikbullerutredning (Tyrens 2017-09-05):

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



Figur 1 Fönsterdimensionering för våning ett till tre.

Kulturmiljö

I vår översiktsplan Eslöv 2035 antagen 2018 anges bland annat följande ställningstagande angående riksintresset kulturmiljövården M182:

”Kulturmiljön är i högsta grad en levande miljö och däri ligger också en del av dess värde. Det är av stor vikt att inte hindra utan välkomna varje generations tillägg till staden för att skapa ett kulturhistoriskt tidsdjup och läsbarhet.

Utvecklingen och förtätningen av Eslövs stad bedöms inte stå i konflikt med kulturmiljövårderna under förutsättning att den ses över och hanteras som en fortsättning av järnvägensstadens utbyggnad.”

I denna anda vill kommunen också se på nu aktuell planändring. Som en årsring med sin kulturella grund i dagens förutsättningar och önskemål.

Kommunen instämmer i att förslaget innebär en påverkan på riksintresset för kulturmiljön, men att denna påverkan främst beror på rivningen av de befintliga husen och gården och mindre på att våningsantal utökas. Det sistnämnda ses hellre som vårt samtida tillskott till kulturmiljön som låter också vår tid avteckna sig i kulturhistorien.

Höjden är ett uttrycke för vår tids villkor, möjligheter och begränsningar. Detta i sig utgör, och skall ses, som ett ställningstagande för den syn på kulturmiljöns utveckling som kommunen värnar och som också riksintresset ger uttryck för.

Kommunen menar också att en ny byggnad på tomten, inte bryter mot byggnadstraditionen, utan snarare tar ytterligare ett steg i den riktning mot högre höjder som faktiskt är den bebyggelseutveckling som Eslöv och torget har genomgått under drygt hundra år. Varje ny generations hus har blivit högre och de flesta decennier finns representerade varför också stigande höjder individuella fasaduttryck på delvis små tomter kännetecknar torget. Ju senare tillkommet desto högre, allt i egen stil. Detta snarare än en uniform höjdsättning eller stil karaktäriserar torgets hus och fasader, kulturmiljö och läsbarhet.

Frågan om byggnadshöjden är inte primärt en fråga om utredning, utan snarare för ett kommunalt ställningstagande om hur kommunen förhåller sig till frågan. Kommunen har också låtit byggnadsantikvarisk kompetens från Regionmuseet ta del av handlingar i ärendet varvid Regionmuseet i ett yttrande och uttrycker sig generellt positiv till byggnadsförslaget. Se bilaga.

Inte desto mindre menar kommunen att platsen förtjänar och kräver en särskilt stor omsorg i sin arkitektoniska utformning varför särskild bestämmelse om detta införts i planen.

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

Som uttryck för riksintresset är det mesta av följande fullt förenligt med planförslaget: *spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk, samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska.*

Riksintresset beskriver strukturer ur stadens framväxt men sätter inte upp normer för dess framtid. Det värnar det befintliga snarare än reglerar det tillkommande. Detta är viktigt att uppmärksamma i ett samband med planförslaget.

Tillägg kan sällan skada en kulturmiljö, tvärt om adderar det ytterligare ett lager, och det är avgörande för en levande kulturmiljö som Eslöv, att detta kan fortsätta ske.

Kommunen menar att det snarare är rivningen av den befintliga byggnaden och bakgården med sin historia som är relevant i förhållande till riksintresset. Den ursprungliga byggnaden och bakgårdens historia kommer försvinna ur bebyggelsemiljön. Det är detta som utgör en förlust också i förhållandet till riksintresse. Inte den tillkommande bebyggelsen.

Bebyggelsen kring torget ger snarare prov på stadens succesiva framväxt som riksintresset beskriver, genom de generationer, sekler, stilar, höjder, användningar och material som finns representerade. Torget har varit en dynamisk plats som genom sin utveckling präglats av de förändringar tiden fört med sig. Detta måste torget också fortsätta att få vara.

Lantmäterimyndigheten, KS.2017.0042-24

Lantmäterimyndigheten framför i sin skrivelse 2018-01-31 att det på plankartan bör framgå att planområdet omfattar flera fastigheter. De saknas också information kring hur värmeförsörjning ska ske.

Vidare anser Lantmäteriet att frågan om ersättning vid marköverföring och bildande av servitut måste förtydligas. Genom fastighetsindelningsbestämmelser kan genomförandet av tänkta fastighetsbildningsåtgärder underlättas. Lantmäteriet informerar att en gemensamhetsanläggning kan vara aktuell för sophantering och utfart om dessa nyttas av flera fastigheter.

Lantmäteriet efterfrågar en beskrivning av angränsande ledningsrätter påverkas av ett genomförande av planförslaget eller inte, samt om anslutningen till VA-nätet sker över annan privat fastighet.

Grundkartan saknar koordinater och linjen för ledningsrätt överensstämmer inte med grundkartans teckenförklaring.

Kommentar

Handlingarna kompletteras med tillämpliga uppgifter. Fråga om marköverföring och bildande av servitut finns redovisat. Angränsande ledningsrätter påverkas ej och anslutning till VA nät sker inte över privat fastighet. Grundkartan avser inte redovisa koordinater.

Trafikverket KS.2017.0042-25

Trafikverket framför i skrivelse 2018-01-31 att det är positivt att detaljplanen lyfter kommunikation via gång och cykel och kollektivtrafik, samt att man avser följa parkeringsnormen. Trafikverket bedömer inte att detaljplanen påverkar riksintresset för kommunikationer negativt.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Trafikverket vill påtala att eventuellt nödvändiga åtgärder till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att planområdet ligger inom Sturups och Kristianstads flygplats MSA-påverkade zon. Detta innebär att Flygplatserna, Luftfartsverket och Försvarmakten är sakägare, då planförslaget medger en byggnation som överstiger en höjd på 20 meter. Vidare informerar Trafikverket om ”flyghindersanmälan” till Försvarmakten innan byggstart för högre byggnader, samt Transportstyrelsens föreskrifter om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten.

Kommentar

Kommunen beaktar uppgifterna.

Organisationer och föreningar

Region Skåne KS.2017.0042-32

Region Skåne vill i skrivelse 2018-02-26 lyfta planens goda intention att förtäta i kollektivtrafiknära läge och att bygga på redan ianspråktagen mark, då detta stämmer väl överens med strategier för Det flerkärniga Skåne. Region Skåne ser det som positivt att planförslaget möjliggör för en blandning av olika funktioner kring torget, då det skapar ett tryggare och mer levande torg.

Kommentar

Kommunen instämmer

Sakägare, boende m fl

KS.2017.0042-34

Framför i skrivelse 2018-03-19 att ett torg man minns besitter särskilda egenskaper och karaktäriseras inte bara av själva ytans gestaltning utan också av de byggnader som omger platsen. Deras närvaro och fasader kan splittra eller förena. Stora Torg i Eslöv har ingen distinkt personlighet utan skulle kunna ligga var som helst i landet. Dess enda utmärkande drag vad beträffar de omgivande byggnaderna är Hotell Stensson med sin ljusa vägg och spetsiga höga fronton. Den fasaden befinner sig i motsatsförhållande till övriga byggnader. Den står ensam utan något att relatera till. När vi nu bygger "Glasspinnen" på Gjutaren 10 finns möjligheten att förändra detta. Förser man Gjutaren med en motsarande fronton ger man de två byggnaderna tillfälle att kommunicera med varandra tvärs över Torget och skapa spänning mellan Torgets motstående sidor. Så får hela rumsbildningen en helt annan personlighet.

Vidare föreslås huskroppen bakom rymma exempelvis ventilationssystem och östsidan lämpar sig bra för solpaneler.

Kommentar

Kommunen välkomnar det stadsbyggnadsmässiga resonemanget ser det som en bland många möjligheter att ta hand om den nytillkomna byggrättens förhållande till platsen vilket understryks av den införda planbesämmelsen om arkitektonisk och stadsbyggnadsmässig kvalitet. Solpaneler regleras inte i detaljplan.

Kommunledningskontoret
Torsten Helander