

2021-02-23
Sofia Svensson
+4641362367
Sofia.Svensson@eslov.se

Samrådsredogörelse (kompletterad) Detaljplan för Färgaren 8 och 19 i Eslövs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-05-26, § 77, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2020-06-09 – 2020-07-07. Totalt 13 yttranden har inkommit. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

KOMPLETTERING SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Under granskningen (granskningstid 19 oktober – 9 november 2020) för detaljplanen framkom det att tre yttranden som inkom under samrådstiden inte fanns redovisade i samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen har därför kompletterats med de missade yttrandena, yttrande 2.7 VA SYD, 3.4 Brf Garvaren och 3.5 Pakon Automation AB, och kommunens kommentarer till dem. Totalt inkom 16 yttranden under samrådet.

Kommunen har även reviderat kommentaren till Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i det som står kring exploateringsavtal på s.14 under ”Skyfallsfrågor”.

YTTRANDEN

Dessa skrivelser med erinran (m.e.) respektive ingen erinran (i.e.) redovisas nedan.

- | | | |
|-----------|-----------------------------|-------------|
| 1. | Statliga Myndigheter | |
| 1.1 | Länsstyrelsen | m.e. |
| 1.2 | Trafikverket | m.e. |

1.3	Lantmäteriet	m.e.
1.4	Räddningstjänst Syd	m.e.
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Kultur och fritidsnämnden	i.e.
2.2	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e.
2.3	Barn- och Familjenämnden	i.e.
2.4	Vård och omsorgsnämnden	m.e.
2.5	MERAB	i.e.
2.6	Kraftringen	m.e.
2.7	VA SYD	m.e.
3.	Övriga	
3.1	Sakägare 1	m.e.
3.2	Anonym	m.e.
3.3	Nice Fastighetsförvaltning	m.e.
3.4	Brf Garvaren	m.e.
3.5	Pakon Automation AB	m.e.
1.	Statliga Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e.

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder, handel samt centrumfunktioner på kvarteret Färgaren i centrala Eslöv. Se figur 1 för orientering. Planprocessen genomförs med ett standardförfarande.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (MB), Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Planförslaget bedöms som förenlig med Gällande översiktsplan och tillhörande granskningsyttrande.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintressen kommunikationer

Planområdet ligger i närheten av spårområde för Södra stambanan och Eslövs bangård. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Det ska framgå av

planhandlingarna hur planförslaget förhåller sig till riksintresset och en bedömning hur det påverkas.

Buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det framgår av planbeskrivningen att delar av planområdet inte klarar gällande riktvärden men vilka bullervärden som olika delar av planområdet beräknas få redovisas inte. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för och tillföras planhandlingarna. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan.

Utöver att redovisa bullersituationen behöver planen säkerställa lämpliga åtgärder så att gällande bullerförordning följs. Det måste framgå av planbeskrivningen vilka åtgärder som är lämpliga, samt vilken del av planområdet som kräver dessa åtgärder för att säkerställa att riktvärdena innehålls. Nu redovisad planbestämmelse anger inte på ett tydligt sätt vilka åtgärder som krävs. T.ex. hänvisas till teknisk lösning men det framgår inte vilken teknisk lösning som åsyftas varför det inte går att bedöma om en sådan är lämplig. I sammanhanget rekommenderas att ta del av Boverkets PBL Kunskapsbanken för lämpliga planbestämmelser:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/buller-vid-detaljplanering/reglering-i-detaljplan/>

Farligt gods

Upprättad riskutredning har enligt planhandlingarna krav om hur ventilation ska hanteras ur risksynpunkt för planområdet. Dessa behöver tydligare framgå i planhandlingarna vad som krävs för att göra marken lämplig ur risksynpunkt. Dessa åtgärder behöver säkras upp som planbestämmelser b# ”byggnadsteknisk åtgärd”.

Länsstyrelsens rådgivning

Markföreningar

Bestämmelse för avhjälpande av markförening innan startbesked kan förtydligas så att det framgår att startbesked inte får ges innan markförening har avhjälpits.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande Ri-kommunikationer, buller och farligt gods, enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Plankartan är kompletterad med ny planbestämmelse b2 – ventilation ska vändas från riskområde.

Planbestämmelse om buller f6 omformuleras.

Plankartans bestämmelse om markföroreningar läggs under rubrik administrativa bestämmelser och förtydligas.

Planbeskrivningen uppdateras angående planförslagets förhållande till riksintresse för kommunikation.

Planbeskrivningen kompletteras med vilka bullernivåer som gäller inom planområdet.

1.2

Trafikverket

m.e

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnation för bl.a. bostäder och kontor i central Eslöv. Trafikverket har yttrat sig i både samråd och granskning (se TRV 2017/108723 och TRV 2018/130901) men planen kom att överklagas och är efter ändringar åter på samråd.

Järnväg

Detaljplanområdet ligger cirka 100-150 meter väster om spårområde för Södra stambanan och Eslövs bangård. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket vill påminna om att Eslövs kommun ingår i utredningsområdet för nya stambanor mellan Lund och Hässleholm.

Buller

Planen anger att man haft dialog med Länsstyrelsen i Skåne om lämplig reglering av riktvärden för trafikbuller och följande planbestämmelse gäller:

f4 - "Lägenheter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är orienterade mot en ljuddämpad sida, där fasad exponerad mot bullerkälla utformas med teknisk lösning så att gällande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik kan uppfyllas. Alternativt ska lägenheter utformas enkelsidiga så att gällande riktvärden för buller från väg och spårtrafik uppfylls."

Det åligger även sökande av bygglov att inkomma med ett gestaltungsförslag och/eller teknisk lösning som innebär att gällande riktvärden för buller från väg- och spårtrafik kan uppfyllas. Bullerbestämmelserna ska inte verka begränsande på järnvägstrafiken på Södra Stambanan eller begränsa riksintresse för kommunikation.

Trafikverket har inget ytterligare att erinra gällande hantering av buller, utan förutsätter att gällande riktvärden för buller säkerställs av kommunen och eller exploatören.

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer Länsstyrelsen i Skåne anger.

Luftfart

Trafikverket noterar att byggnadshöjden sänkts från 25-21,5 meter till 19,5-16,5 meter. Därigenom föreligger inget behov från Trafikverket att granska planen utifrån påverka på Trafikverkets signal- och trafikledningssystemet eller påverkan på närliggande flygplatser.

Trafikverket är positiva till att planen reglerar högsta totalhöjd samt att våningsantal utgått.

Kommentar: Se svar till 1.1 angående riksintresse kommunikation och buller.

1.3 Lantmäteriet

m.e

Plankarta med bestämmelser

Bestämmelse om startbesked synes vara en administrativ bestämmelse och bör då läggas under denna rubrik.

Genomförandebeskrivning

I planhandlingarna nämns att sophering för Färgaren 8 och 19 planeras inom Färgaren 8. För det fall att det blir en gemensam sophering för dessa fastigheter bör det informeras om att gemensamhetsanläggning kan inrättas, eller i vart fall hur rätten för Färgaren 19 då är tänkt att ordnas. Skulle officialrättigheter bli aktuella och överenskommelse inte träffas beslutar Lantmäteriet om ersättning för markupplåtelse efter officialvärdering. Förrättningskostnader kommer också att åläggas berörda fastighetsägare. Information om dessa ekonomiska konsekvenser kan inte återfinnas i planhandlingarna.

Kommentar: Plankartan uppdateras enligt anvisning om startbesked. Genomförandebeskrivning kompletteras avseende förutsättningar om gemensam sophering.

1.4 Räddningstjänst Syd

m.e

Riskhänsyn

Riskutredningen gällande närheten till FG-led visar på att riskerna anses ligga på sådana värden att dessa anses tolerabla. Riskutredningen omfattar även rekommenderade riskreducerande åtgärder. Räddningstjänsten Syd har inget att erinra om i frågan.

Brandvattenförsörjning

Befintligt brandpostnät finns i området.

Insatstid

Inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet behöver säkerställas. Detta omfattar även tillgängligheten till innergården. Tillgängligheten för räddningstjänsten redovisas inte i samrådshandlingen och det är därför svårt att ta ställning i frågan. Boverkets byggregler medger att räddningstjänstens bärbara steg kan användas om det vertikala avståndet mellan marken och ett fönsters underkant eller balkongräcket inte överstiger 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Det ska i dessa fall även säkerställas att det finns en tillräckligt stor uppställningsyta för den bärbara stegen. Av samrådshandlingen framgår det som att byggnaderna mot gatan kommer vara uppförda i sex till sju våningsplan vilket gör att utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar inte är möjlig för höghusen. Lägenheter som endast vetter in

mot gården behöver därför säkerställa sin utrymning utan hjälp av räddningstjänsten.

Det finns förutsättningar för utrymning av bostäder med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon som vetter ut mot gatan. För att detta ska vara möjligt ska tillgängligheten utformas i enlighet med våra råd och anvisningar ”Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd” i vilken det framgår vilka förutsättningar som krävs för att kunna utrymma med hjälp av räddningstjänsten, se

https://www.rsyd.se/globalassets/dokument/foretag/utrymning-med-hjalp-av-raddningstjansten-syd_20181101.pdf. Om tillgänglighet till balkong/fönster inte kan säkerställas från samtliga bostadslägenheter så kan trapphus behöva utformas som Tr2, alternativt utförs två utrymningsvägar från respektive lägenhet som båda kan användas utan hjälp av räddningstjänsten.

Räddningstjänsten vill flagga för att underjordiska garage sällan uppfyller de krav på bärighet som behövs för att räddningstjänstens höjdfordon ska kunna ställa upp samt köra på marken ovanpå. Detta är viktigt att ha i åtanke vid planering av utrymningsstrategier för de olika byggnaderna.

Övrigt

Kraven gällande skydd mot brandspridning mellan byggnader behöver beaktas extra noga då delar av planerad bebyggelse kommer att ligga närmre än åtta meter till redan befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Räddningstjänsten har i fortsatt samråd med kommunen klargjort att den tänkta portalen inte har tillräckliga dimensioner för att räddningstjänstens fordon ska kunna köra in på gården. Det innebär att de lägenheter som endast vetter in mot gården måste säkerställa sin utrymning utan hjälp av räddningstjänsten. Utrymningsvägar kommer närmare att klargöras i fortsatt dialog med Räddningstjänsten under bygglovsprocessen.

2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Kultur och fritidsnämnden	i.e
2.2	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e

Förvaltningen har granskat förslaget och har följande synpunkter:

Miljöavdelningen anser inte att de intressen som avdelningen bevakar berörs av de ändringar som gjorts av detaljplanen efter planen överprövades. Avdelningen har dock några synpunkter gällande dagvattenhanteringen samt mindre skrivfel.

Kart- och bygglov och Gata, Trafik och Park ser positivt på att en kulturmiljöutredning har tagits fram. Den redovisar tydligt hur den planerade bebyggelsen kommer att påverka stadsrummet.

Plankarta

Kart- och bygglov: Planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd i meter behöver ändras för att bli tydligare, till exempel "Högsta byggnadshöjd i meter". Om takkupor, hissanordningar m.m. (med mera) får överskrida byggnadshöjden utan begränsning kan detta skapa en höjning av byggnaden som uppfattas som ytterligare en våning.

Vid granskning av bygglov utgår vi ifrån definitionen av byggnadshöjd i plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap. 3 §. Av tredje stycket i förevarande paragraf följer att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vilka takkupor som tillåts, utan att påverka byggnadshöjden, avgörs sedan av rättspraxis.

Bestämmelsen som lyder "Högsta totalhöjd i meter. Byggnadsdelar (takkupor, hissanordning m m) får överskrida totalhöjden." behöver ändras.

Föreslagen ny lydelse "Högsta totalhöjd i meter." Legaldefinition av begreppet totalhöjd saknas. Av Boverkets hemsida framgår att:

"Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad. Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör totalhöjden anges som en plushöjd över ett givet nollplan."

Syftet med bestämmelsen f₁, "Inglasning av balkong på översta våning får ej ske ut mot gata", är oklart. Förhåller man sig till begreppen som reglerar höjd, så borde det räcka.

Enligt planbestämmelsen f₅ ska sockelhöjd mot gata för bostadsändamål vara mellan 0,3 till 1,2 meter (m). Detta innebär enligt planbeskrivningen sidan 7 att färdig golvhöjd för den första våningen inte ska ha samma nivå som gatans höjd. Planbestämmelsen innebär att tillgängligheten till bottenplanet måste lösas med hiss eller ramp på kvartersmark.

Planbeskrivning

2. Planförslag

2.1 Bebyggelse

Bostäder med handels- eller centrumfunktion mot gata

Kart- och bygglov: En hänvisning till sektionen på sidan 10, Figur 6, kan läggas in här för att visa hur en takvinkeln på 45 grader möjliggör takterrasser mot gården. Balkonger på lägre höjd kan belasta byggrätten alternativt inte tillåtas över gatumark.

Övergripande uttrycks- och gestaltningsidé sid.6-7

Kart- och bygglov: Syftet med planbestämmelsen f_1 behöver förtydligas här. Bestämmelsen kan gälla inglasning av balkonger i takfallet men också översta våningen längs fasaden om vinden inte räknas som våning. När färdig golvhöjd på första våningen (bottenvåningen) ligger över gatuhöjd enligt bestämmelsen f_5 kan det krävas ramper vid entréerna som i så fall ska ligga i byggnaden eller på kvartersmark.

Gård, sid 8

Gata, Trafik och Park: In- och utfart från Färgaren 19 sker via minst en portal mot Kanalgatan. Om godstrafik ska fortsätta enligt nuvarande förhållande krävs två portaler enligt texten i samrådshandlingen. Körspåret som illustreras på sidan 11 i Bilaga 5 tar hela gatan i anspråk. Vändning på innergården redovisas ej, och som vi ser det kommer lastning och lossning att behöva ske från Södergatan eller Bryggaregatan, inte från Kanalgatan som beskrivet på sid. 9 i samrådshandlingen. Enligt bilaga Kanalgatan Flygbild och situationsplan gällande omgestaltning av Kanalgatan, mellan Villavägen och Bryggaregatan, kommer tung trafik inte ha möjlighet att angöra vid dessa in- och utfarter då svängradien blir för liten. Tung trafik kommer att behöva angöra vid annan plats. Det är tänkt att Kanalgatan blir enkelriktad, med cykling i blandtrafik.

Kart- och bygglov: Utformningen med avfasning av hörn i portaler mot Kanalgatan kommer troligen inte att ske utan en planbestämmelse om detta på plankartan.

2.2 Trafik sid 10

Gata, Trafik och Park: Vi saknar en ordentlig utredning för trafik! Hur ska lastbilarna komma in? Ska de vända inne på bostadsgården? Det är redan mycket som ska få plats på gården (Innergård med gårdshus, plantering, cykelparkering, förråd, miljörum dagvattenhantering enligt Figur 2 s 7 i

samrådshandling) och vi ställer oss ytterst tveksamma till det lämpliga att även få in tung trafik på en innergård. Detta går heller inte ihop med avsnittet om Barnkonventionen på sidan 18, där man tar upp att barns möjlighet att vistas inom området ökar i och med planförslaget, eftersom det möjliggör en bostadsgård som ger goda förutsättningar till social tillvaro och lek. Detta är synnerligen olämpligt om tung trafik, om ens någon trafik alls, ska in på ovan nämnda bostadsgård.

Figur 8 sid. 11

Ordet stenkista föreslås ersättas med dagvattenkassett.

3.1 Markanvändning

Biltrafik, sid 12

Här står att gällande hastighetsgräns på Södergatan och Bryggaregatan är 40 km/h, men det som gäller är 30 km/h som gäller för båda gatorna. 30 km/h gäller i hela centrum.

4.3 Omgestaltning av Kanalgatan sid.14

Gata, Trafik och Park (GTP): Vi ställer oss positiva till att samrådshandlingen tar upp att ett ”slutligt val av utformning på dagvattenmagasin på Kanalgatan sker i ett detaljprojekteringsskede.” Dagvattenmagasinet som beskrivs på sidan 14 i samrådshandlingen är inte en rimlig lösning som vi ser det, och som GTP påpekat redan i tidigare granskningshandling ser vi istället att man ska ta ett större grepp på dagvattenhanteringen och lösa det på en helhetsnivå för hela Kanalgatan. I ”Plan för Centrumutveckling” pekas Kanalgatan ut som ett lämpligt stråk för att utveckla gröna platser i centrum, man menar att ”exempelvis har Kanalgatan potential att förändras från parkeringsgata till grön esplanad.” Vi har därför istället föreslagit att dagvatten ska samlas i mitten av Kanalgatan, (se skiss och sektion från GTP) och denna lösning ska i förlängningen kunna fortsätta längs med hela Kanalgatan. Då blir det missvisande att ha med illustrationen som återfinns både i figur 8 på sidan 11 och i figur 12 och 13 på sidan 17 i samrådshandlingen. Även texten under rubrik ”Översvämningssyta Kanalgatan” på sidan 14 och 15 blir missvisande. (I texten tas dessutom upp att ytan beräknas bli maximalt 1,5 meter djup, vilket sektionen i figur 13 motsäger. Där ser ytan ut att vara minst 2-3 meter djup?) Istället borde det räcka med en mängdberäkning alternativt skrafferad yta för att visa ungefär hur stor yta ett sådant magasin kan komma att uppta.

Dessutom visar skyfallsutredning att kvarteret Färgaren är ett instängt område för dagvatten, alltså har vattnet ingenstans att ta vägen. Vi anser att det måste göras en höjdutredning, utanför fastighetsgränsen, där man visar vart vattnet ska ta vägen.

Skapas en nybyggnadskarta utan en sådan utredning, så låser det fast möjliga lösningar för hanteringen av vatten utanför plangränsen. Inte bara Kanalgatan, utan även Bryggaregatan kommer kanske att behöva en ny höjdsättning i dess västra del, likaså Villavägen.

Det går inte att överlåta konsekvenserna av orimliga nybyggnadshöjder till GTP att lösa i efterhand. En utredning behövs som krav nu i detaljplaneskedet och bör vara med i yttrandet.

Miljöavdelningen: Rubriken *Skyfalls utredning med höjdsättning* innehåller en särskrivning av ordet skyfallsutredning.

Miljö och Samhällsbyggnad har vid föregående samrådsgranskningar meddelat att en dagvattenlösning på Kanalgatan är en förutsättning för byggnation inom planområdet. Detta har enligt planbeskrivningen säkerställts genom krav i exploateringsavtalet men det framgår inte vad som menas med exploatören ”delvis” har förbundit sig att genomföra åtgärder. Observera gärna även att en anläggning av den typ som avses genomföras på Kanalgatan troligtvis är anmälningspliktig enligt miljöbalken.

Underlaget för bedömning av åtgärder för att minska risken för översvämning ”Skyfallsutredning och höjdsättning” saknar uppgifter gällande om de föreslagna fördröjningsåtgärderna för dagvatten är tillräckliga för att undvika en försämring (högre vattennivå vid översvämning på grund av skyfall) för de befintliga fastigheterna längs med Kanalgatan. Den karta som redovisas i skyfallsanalysen visar att situationen försämras för de befintliga fastigheterna längs Kanalgatan, vattenhöjden blir högre än innan vid skyfall, efter att exploateringen har genomförts. Det är dock inte tydligt om kartan visar en situation där de föreslagna skyfallsåtgärderna är inkluderade i modelleringen eller om den endast visar situationen efter exploatering men innan fördröjande dagvattenåtgärder har genomförts. Det är mycket viktigt att åtgärder vidtas som säkerställer att exploateringen inte försämrar situationen för befintliga fastigheter längs Kanalgatan, något som även lyfts i Dagvatten- och översvänningsplanen som Eslövs kommun håller på att ta fram. Kartan visar också på hur vattnets rinnväg kan ändras när huskroppar som styr vattenflödet byggs upp vilket

gör att andra områden än innan kan påverkas, något som man också behöver beakta vid nybyggnation.

Skyfallsutredning med höjdsättning, sid 14

Gata, Trafik och Park: Enligt bilaga Kanalgatan. Sektion, med skiss över Kanalgatan, kommer stråket i mitten av gatan att fungera som ett fördröjningsmagasin. Detta medför att den öppna översvämningssytan enligt texten på sid 14 samt figur 12 inte blir möjlig. Fördröjningsmagasinet längs hela gatan borde kunna ersätta den öppna översvämningssytan.

Ytterligare fördröjning av dagvatten första stycket sid. 16

Kart- och bygglov: Vid prövning av bygglov ”premierar” vi inte ett utförande framför ett annat. Vi granskar den ansökan som inkommit.

4.6 Hälsa och säkerhet

Dagvattenrecipient sid. 18

Miljöavdelningen: Meningen *Kommunens bedömning är att planförslaget, med de dagvattenfördröjande åtgärder som föreslås, inte innebär ytterligare försurning av dagvattenrecipienten.* är troligtvis felskriven baserat på att höga halter näringsämnen främst leder till övergödning och inte försurning.

Miljöavdelningen delar dock bedömningen att planen inte innebär en försämring för recipienten men det saknas ett förtydligande av varför man kommer fram till den slutsatsen. Bedömningen kan till exempel baseras på att området omvandlas från mestadels parkering till bostäder vilket, i kombination med de dagvattenåtgärder som föreslås, borde leda till minskade utsläpp av förorenande ämnen från den aktuella ytan.

Buller och riskutredning sid. 20

Kart- och bygglov: Rekommendationen om friskluftsintagens placering bör påtalas genom att en bestämmelse på plankartan. På så sätt kommer detta att uppmärksammas i bygglovsgranskningen och en upplysning kan skrivas in i beslutet som då uppmärksammas vid det tekniska samrådsmötet.

Figur 14 sid. 20

Miljöavdelningen: Figuren visar inte del av dagvatten recipienten Bråån. Figuren visar del av och gräns för Brååns avrinningsområde inom Eslövs tätort.

5. Genomförandebeskrivning

5.7 Fastighetsrättsliga frågor

Servitut sid, 25

Kart- och bygglov: Avtalsservitutet bör ses över av parterna.

Kommentar:

Ändringar i planhandlingarna efter yttrande från Miljö och Samhällsbyggnad:

Plankartan:

Planbestämmelse om byggnadshöjd justeras i samråd med bygglovsavdelningen.

Planbestämmelsen om totalhöjd ändras till nockhöjd i samråd med bygglovsavdelningen.

Planbeskrivning

-Trafikfrågor:

Byggherren har i dialog med kommun under processen aviserat att de önskar bygga enligt maximal byggrätt som detaljplanen medger. Det innebär att nuvarande godshantering inte är möjlig att behålla.

Skyfallsfrågor:

Text och bild i planbeskrivningen vad gäller skyfall är en sammanfattning av bilaga 5. När bilagan togs fram så fanns inte den förprojektering av Kanalgatans omgestaltning som ni refererar till. Kanalgatan ligger utanför planområdet, vilket innebär att planen inte reglerar Kanalgatan.

Planhandlingarna, tillsammans med bilaga 5, uppmärksammar och redogör för en möjlig konsekvens om detaljplanen till fullo skulle genomföras samt presenterar en möjlig lösning. De alternativa lösningar som ni förordar är på intet sätt omöjliga att genomföra. Vattnet ska falla från planområdet till Kanalgatan där vattnet ska fördröjas enligt bilaga 5. En höjdsättning utanför planområdet kan inte ske inom ramen för detta planarbete. Den måste ske i samband med förprojekteringen av den allmänna platsmarkens omgestaltning och samköras med resultatet enligt detaljplanen och bilaga 5. Kommunledningskontoret välkomnar en sådan utredning för att nå en optimal lösning.

Situationen för de närliggande fastigheterna kommer att försämrats om åtgärder för att hantera skyfallsvatten inte vidtas. Det är av denna anledning som bilaga 5 är en del av planhandlingarna och det är av den

anledningen som ett exploateringsavtal har tecknats med byggherrarna. Exploateringsavtalet reglerar byggaktörernas skyldighet att betala ersättning för kommunens kostnader att omhänderta överflödigt vatten vid skyfall orsakade av exploateringen. Planbeskrivningen förtydligar förutsättningar för avtalet.

Riskfrågor:

En planbestämmelse som syftar till att styra friskluftsintagets placering har även uppmärksammats av Länsstyrelsen under samrådet. Plankartan uppdateras med en sådan bestämmelse. Se även kommentar till 1.1.

I övrigt revideras planhandlingar med redaktionella ändringar i enlighet med Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens yttrande.

2.3 Barn- och Familjenämnden i.e

2.4 Vård och omsorgsnämnden **m.e**

Det är av vikt att bygga med högsta möjliga tillgänglighet. Det är även av intresse att se över möjligheterna att tillskapa ytterligare trygghetsboende.

Kommentar: Noteras. Tillgänglighetsaspekten får behandlas i bygglovsskedet. Användningen trygghetsboende ryms under beteckning B-Bostad som detaljplanen möjliggör.

2.5 MERAB i.e

2.6 Krafringen **m.e**

Krafringen har fjärrvärmledning i Bryggaregatan precis norr om planområdet. Om byggnad uppförs alldeles i gräns mot gatan kan det bli aktuellt att flytta fjärrvärmeledningen. Kostnad för detta belastar exploatören. Krafringen har möjlighet att försörja nytillkommande bebyggelse med fjärrvärme. Krafringen kan även erbjuda nytillkommande bebyggelse anslutning till fibernätet. När det gäller elnätet har det konstaterats att det behövs en ny nätstation och att denna ska planeras i Kanalgränd när denna har omgestaltats.

Det finns vissa risker med att lämna frågan om placering öppen. Den nytillkommande bebyggelsen behöver elförsörjning under byggskedet (byggström) och när den är färdigställd. Kraftringen kan inte klara strömförsörjningen förrän den nya nätstationen är på plats. Möjligen går byggström att lösa innan stationen är på plats. Det är därför viktigt att synka placering och bygglov gällande nätstationen så att elförsörjning finns när den behövs för utbyggnad i planområdet. Slutligen vill vi att rubriken nätverksstation byts ut mot nätstation.

Kommentar:

Omgestaltning av Kanalgatan, byggnation på planområdet samt etablering av en ny nätstation kräver framtida dialog och samordning mellan kommun, ledningsägare, byggherrar och fastighetsägare. Exploatör informeras om att de eventuellt kan stå för kostnad av flytt av fjärrvärmeledning. Rubrik byts ut enligt anvisning.

2.7 VA SYD

m.e

Planbeskrivningen

Rubrikerna "Förutsättningar" och "Konsekvenser"; Vatten, avlopp och dagvatten, sidan 13 och framåt:

Färgaren 16 har idag gemensam spillvattenservis med Färgaren 19. Vid framtida byggnation kan den inte ligga kvar i sitt nuvarande läge. Servisansökan måste lämnas in till VA SYD för att ändra läget i förbindelsepunkten, i Kanalgatan. Detta gäller både ägaren till Färgaren 16 och ägaren till Färgaren 19. Det är lämpligt att Färgaren 16 och Färgaren 19 i framtiden har separata serviser.

Färgaren 16 har förmodligen inte separerat dagvatten och spillvatten inne på fastighet. Det är lämpligt att separera spill- och dagvatten nu när ändringar görs i serviserna och dess lägen.

Under punkten 5.7 "Fastighetsrättsliga frågor" bör stå att ett ledningsservitut måste upprättas mellan Färgaren 16 och Färgaren 19. Färgaren 16 kommer sannolikt även i framtiden att ha spillvatten- och dagvattenledningar över fastigheten Färgaren 19. Idag ansluter Färgaren 16 och 19 sitt spill- och dagvatten till allmänna ledningar i Kanalgatan.

Plankartan

Eventuellt bör ledningsservitutet enligt punkt 5.7 ovan framgå på plankartan.

I övrigt tycker VA SYD det är mycket positivt att fastighetsägarna och kommunen arbetat fram en plan för hur skyfall ska hanteras i detaljplanen.

Kommentar:

Kommunen har lagt till information i planbeskrivningen inför den andra granskningen om att spillvattenservisen måste flyttas och att fastigheterna lämpligen har separata serviser i framtiden. Separering av dagvatten och spillvatten sker i dialog mellan fastighetsägarna och VA SYD.

Det är lämpligt att rätten för Färgaren 16 att nyttja del av Färgaren 19 för dag- och spillvattenledning säkras upp. Det är upp till fastighetsägarna, alternativt lantmäteriet, att lösa hur detta avtalas eller på annat sätt säkerställs. Planbeskrivningen har inför den andra granskningen kompletterats med information kring detta under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor". Detaljplanen utgör inget hinder för att frågan ska kunna lösas. Det är inte aktuellt att komplettera plankartan med ett ledningsservitut.

3. Övriga

3.1 Sakägare 1 m.e

Byggnadens fasad mot Bryggaregatan synes ha ändrats. Halva huskroppen har ett våningsplan lägre mot väster, däremot är den högre halvan, enligt min mening, alltför hög för att inte skymma sol, skapa dunkel i gatumiljön och framför allt i fastighet X (undertecknads fastighet). Detta vidimeras även i nya detaljplanens beskrivning av uppkommande skuggor.

Mark- och Miljödomstolen konstaterar i sin dom: "byggnaderna inom Eslövs stadskärna varierar i höjder och våningsantal och i stort är uppförda enligt gällande stads— och detaljplanerna. Trots variationen är det tydligt att bebyggelsen huvudsakligen varierar under (min anm.) V (5) våningar och byggnadshöjd på cirka 15-17 meter. "

Såvitt framgår av ritning kommer den föreslagna huskroppens östra halva ha takhöjden 19,5 meter, som t o m överstiger de undantag som gjordes för kvarteret Köpmannen i hörnet Bryggaregatan — Södergatan och som betänkligt särskiljer sig i närmiljön. "Domstolen gör (därför) bedömningen

att det inte kan uteslutas att detaljplanen medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 §MB."

Kommentar: Som det framgår av kulturmiljöutredningen så har den omgivande bebyggelsen till planområdet mycket varierande höjder. Byggnadshöjden har i detta reviderade förslag sänkts med 5,5 meter och anpassar sig därmed till den omgivande bebyggelsen på ett rimligt sätt.

3.2 Anonym **m.e**

Varför kan man inte få tillgång till planhandlingarna?

Kommentar: Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida: <https://eslov.se/bygga-bo-miljo/kommunens-planarbete/alla-plan-och-byggprojekt/detaljplan-for-fargaren-8-och-fargaren-19-i-eslov-kommun/>

3.3 Nice Fastighetsförvaltning **m.e**

Anledningen att vi reagerar är att förslaget bryter mot det riksantikvariens fastslagna riksintresset för kultur miljövärd, Då de centrala delarna av Eslövs tätort av ett statligt riksintresse för miljövärd M 182. Den nybyggnation som planeras stämmer inte in i stadsbilden. Det är en alldeles för hög byggnad.

Till och med den tidigare detaljplanen för Färgaren 8 & 19 underkändes av i Mark och Miljödomstolen den 2020-02-27 Mål nr P3955-19 har reviderats på ett marginellt sätt och det nya förslaget kommer att skada riksintresset för kulturmiljövård enl. 3 kap. 6 § PBL. Under rubriken Konsekvensanalys på sid 18-21 i Kulturmiljöutredningen framgår tydligt hur förslaget ligger i nästan konstant skugga och de förslagna byggnaderna kommer att helt dominera den i övrigt småskaliga bebyggelsen

Enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33§pkt 3 att medge tillräckligt dagsljus. Detta gäller oss och även nybyggnationen Byggreglerna BBR 6:32 och 6:33 angående direkt solljus. På den innergård som är planerad är så liten att någon aktivitet för barn är knappast möjlig. Att komma med en sex våningars fasad rakt emot oss som gör hela vår fastighet mörkare att bo i är inte något som hyresgäster hade i åtanke när de flyttade in eller vi när vi köpte densamma. Bara tanken gör att man inte får

luft. När vi köpte fastigheten så var det träd i hela Kanalgatan vilket det varit sen barnsben, plötsligt dog träden och sågades ner. Det sades att nya skulle planteras av detta har inget skett och sen nu en sexvånings fasad, hemskt.

Den mörka årstiden vill jag inte tänka på hur det blir då
Det känns som om en koloss backats in och vi instängda
Sen med 85 lägenheter i detta område känns inte så positivt, visst skall staden växa men var tar Eslöv prägeln vägen. Det finns inga fastigheter i omgivningen med en sådan höjd som presenteras i förslaget, nej helst något som Torsten Frennstedt eller Per-Martin Olsons fastighet.
Det skapar idyll. Även om det inte är modernt idag, men det håller i längden. Högre hus får ligga väster om Kanalgatan eller i utkanten av staden där det redan skett sådan bebyggelse. När Skomakaren 13 byggdes fick det pålas i Kanalgatan, är det risk för det? Tänker på sprickbildning i fastigheter runt omkring och Kanalgatans beskaffenhet. Något måste göras åt parkerings frågan, skall äldre isoleras i sina lägenheter och barnfamiljer inte kunna röra sig fritt. Vi vill inte se en snabb förvanskning av stadsbilden utan en genomtänkt.

Ett centrum är byggt av generationer av Fastighetsägare, Köpmän och Konsumenter. Var rädd om det. Det är trevligt att känna igen sig i sin egen stad.

Slutligen

Då vi har haft möte i vår fastighet med hyresgäster så vet jag att 98 % instämmer i detta brev. 37 hyresgäster. Ingen har anammat detta förslag.

Kommentar:

Se svar till 3.1 angående byggnadshöjder. Kommunen arbetar med ett långsiktigt gestaltungsprogram för att succesivt förbättra Kanalgatans utseende.

3.4

Brf Garvaren

m.e

Synpunkter/Överklagande: Bostadsrättsföreningen Garvaren, Bryggaregatan 10, Eslöv. (Ingående i samrådsretsen). Lämnar härmed följande synpunkter på kommunstyrelsens arbetsutskott beslut att bifalla kommunledningskontorets förslag till detaljplan för Färgaren 8 och 19 i Eslövs kommun. På mötet 2020-05-26. § 89.

Bedömning, synpunkter - Detaljplanens brister.

Utgångspunkten för vår kritik är att förslaget bryter mot det av riksantikvarien fastslagna riksintresset för kulturmiljövård M1 82 för Eslövs centrumkvarter. Där slås det fast att:

"De centrala delarna av Eslövs tätort omfattas av ett statligt riksintresse för kulturmiljövård, M 182; Stadsmiljö -jämvägsstad. En anledning till att tätorten utpekades som ett riksintresse för kulturmiljövård var en industriminnesinventering som genomfördes i Eslövs kommun under 1970-talet. Riksantikvarieämbetet fattade beslut om riksintresset 1987-08-18 enligt följande:

Motivering

Stadsmiljö -jämvägsstad - 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.

Uttryck för riksintresset:

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 bl.a. den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik ". Järnvägsmiljön med stations huset 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. "

Den tidigare detaljplanen för Färgaren 8 och 19 som underkändes i mark och miljödomstolen den 2020-02-27, Mål nr P3955-19 har reviderats på ett marginellt sätt och liggande förslag kommer sannolikt att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § PBL. (1)

Kulturmiljöutredning och förvaltningen av betydelsefulla kulturmiljöer.

I en tid som kännetecknas av hög förändringstakt i orten är det speciellt viktigt att beakta synpunkter så att inte värdefulla kulturmiljöer skadas, i vårt fall påverkas påtagligt riksintresset för kulturmiljövård M 182 för Eslövs centrumkvarter. Kulturhistoriska miljöer är en resurs för att förbättra livskvalite och god social utveckling. Kulturmiljöer ska därför behandlas med respekt och varsamhet. I vårt fall är det den lilla Stenhusstaden i centrum som behöver varsam planering för att kulturvärdena inte ska påverkas negativt. Kulturmiljölagen slår fast att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö och att detta ansvar delas av alla. På kommunen ligger bland annat ansvaret för att vårda kulturvärden i stadsbyggandsprocessen och att ta fram detaljplaner där man behandlar och vårdar kulturmiljöer varsamt och med respekt.

Eslövs kommun uttrycker att såväl planhandläggare och bygglovshandläggare saknar utarbetade rutiner för frågor som rör kulturmiljöer. Man säger också att delar av verksamheten efterfrågar underlag som skulle underlätta arbetet med stadsbyggandsprocesser där kulturmiljöfrågor kan vara relevanta. Man uttrycker att man har svårt att motivera ställningstagande som rör kulturhistoriska element i byggnadsprocesser då det inte finns något antaget kulturmiljöprogram. *Se skrivning om detta sid 13, plan för framtagande av Eslövs kulturmiljöprogram, Antaget av KSAU 2019-05-28.*

Av detta kommer slutsatsen att Eslöv inte varit väl rustat för att infoga kulturvärden i sina detaljplaner. Det är en uppfriskande och ärlig analys när man säger att det finns en kunskapslucka och att det saknas rutiner för skydd av kulturvärden i stadsbyggnads och planeringsprocesser i Eslövs kommun. Vi hoppas att denna insikt gör att man blir extra mottaglig för synpunkter från samrådsretsen. En samrådsrets med mycket god kunskap om Eslövs utveckling de senaste generationerna. (2)

I kulturmiljöutredningen som bifogats detaljplanen för Färgaren 8 och 19 tydliggörs kulturmiljön och de värden som behöver varsam hantering. Stråket längs Södergatan har (förutom huset som nu inrymmer systembolaget) uteslutande hus med stort kulturhistoriskt stort värde. Där finns Färgaren 20 med bland annat Eslövs gamla brandstation, Färgaren 12 och Färgaren 16, *Se sid 16-17 i kulturmiljöutredningen. Södergatans genuina kulturhistoriska stråk fortsätter på andra sidan Bryggaregatan med Garvaren 14. Ett hus med stort kulturhistoriskt värde. Detta hus kommer att ligga mitt emot högsta delen högsta delen på den föreslagna nybyggnationen med totalt underordning som konsekvens. Garvaren 14 är en fastighet på två våningar, se bild sid 12 och sid 16 i kulturmiljöutredningen. Garvaren 14 och de andra värdefulla låga husen längs Södergatan kommer att drunkna i,*

eller åtminstone markant, underordnas den föreslagna nybyggnationen. Karaktären på kvarteret kommer att domineras och tas över av den nybyggnation som föreslagen detaljplan vill tillåta.

På understa bilden på sidan 23 och översta bilden på sidan 22 i kulturmiljöutredningen kan man se vilken påtaglig inverkan den föreslagna huskroppen kommer att få på kulturmiljön längs Södergatan. Även figur 11 överst på sidan 21 i kulturmiljöutredningen visar hur riksintresset påtagligt kommer att påverkas av volymen på den bebyggelse som detaljplanen vill tillåta. För att behålla den småskaliga och hantverksmässiga karaktären på Södergatans västra del behövs det sättas gräns för den maximalt tillåtna byggnationen så att den harmonierar med övrig bebyggelse längs denna sida på Södergatan.

- Kulturmiljöutredningen leder fram till behovet av mer reviderade begränsningar i huskroppens storlek än tidigare. Längs Kanalgatan ligger nockhöjden i linje mot bebyggelsen på andra sidan gatan. Längs med Södergatan behöver nockhöjden anpassas till som högst bokhandlaren 5, eller lägre, för att nybyggnationen inte ska dominera denna bit av Södergatan. (3)
- I förslaget står det att "bottenvåning ska utföras i avvikande färg eller material. Avvikelse genom mönstermuring är godtagbart." Detta behöver ändras till "bottenvåning ska utföras i ljusare färg än ovanliggande huskropp. Avvikelse genom mönstermuring är inte godtagbart"

Motivationen till ljus färgsättning av gatuplanet är den stora vikten av att skapa ett så ljust gatuplan som möjligt. Byggnation kommer att markant förmörka gatuplanet. Om inte gatuplanet färgsätts så ljust som möjligt innebär det att centrum förmörkas och livfullhet och trivsel minskar. Gatuplanet kan genom ljusare färgsättning göras till en vertikalt avgränsad plats skild från våningarna ovanför. Denna markering skapar ett ljust rum som markerar livfullhet och vitalitet kontra den ovanliggande huskroppen och i höjden skjutande våningar. Gaturummet blir på så sätt avgränsat och färgsättningen hjälper till att skapa en upplevelse av småskalighet i jämförelse med en färgsättning som rumsligen skulle flyta samman med den huskropp som skjuter upp i höjden. Ett ljust avgränsat gatuplan är av stor vikt för att ge en ljusare och intimare upplevelse, vilket kan vara ett sätt att främja känslan av avgränsad småskalighet i gatuplanet. Alternativet är att bygga i samma stil och med samma höjd på huskroppen som Garvaren 14. (4)

- Huskroppens två hörn mot Bryggaregatan/Kanalgatan resp Bryggaregatan/Södergatan ska vara tydligt snedskurna. Att planera in offentlig funktion i hörnet Södergatan - Bryggaregatan bidrar tillsammans med kraftigt snedskurna hörn till upplevelsen av livfull handelsstad och snedskurna hörn medför även nödvändig rumsbildning och bidrar till att det skapas rymd i gatuplanet. Detta behöver skrivas in i detaljplanen (5)
- Inglasning av översta våning mot gata tillåts ej och att material och färgskalor på huskroppen ges varierat uttryck som förstärker känslan av att huskroppen består av olika byggnader.

I kulturmiljöutredningen kan man ta del av att Kanalgatan är 24 meter bred och Bryggaregatan är hälften så bred som Kanalgatan, dvs 12 meter bred. Södergatan är lite drygt hälften så bred som Kanalgatan, dvs 14 meter bred. På sidan 18 - 19 i kulturmiljöutredningen kan man se hur Bryggaregatan kommer att te sig i jämförelse med den breda Kanalgatan. Proportionerna mellan gata och huskroppar vid hörnen Bryggaregatan och Kanalgatan gör att Bryggaregatan får en schaktliknande upplevelse. Detta är inte småskaligt och det stör påtagligt riksintresset. (6)

- Nya hus ska utformas utifrån de sydsvenska stenhusen arkitekturstil 1870- 1930. Detta genom att till exempel inspireras av 20 tals klassicism eller andra för epoken kännetecknande stilar (7)
- Takfotslinjen skall genom likvärdighet eller underordning anpassas till bebyggelse längs Kanalgatan och till bokhandlaren 5 på Södergatan.
- Det ska vara en tät stadsmässig småskalig karaktär på nybyggnation. Den bebyggelse som det nu planeras för i detaljplanen är absolut inte att beteckna som småskalig i Eslöv.

Mycket av centrala Eslövs värdefulla bebyggelse återfinns längs Södergatans stråk i centrum. Här finns värdefulla symbolbyggnader med koppling till Eslövs utveckling från att ha varit en hållplats på den rena landsbygden till att successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad. Till höjd och volym är husen på västra delen av Södergatan låga och om de mitt bland dem skulle få en koloss så skulle de bli underordnade på ett sätt som påtagligt skadar karaktären i riksintresset. (8)

Kommentar:

- 1. Genom att möjliggöra för bebyggelse som sluter befintligt kvarter underordnar sig den nya bebyggelsen den äldre strukturen. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen för att domstolen inte kunde avgöra detaljplanens påverkan på riksintresset utifrån föreslagen höjd på den nya bebyggelsen. I övrigt har domstolen inte funnit att detaljplanen kan medföra någon påtaglig skada på riksintresset. Kommunen har därför främst fokuserat på höjden för den nya bebyggelsen i det reviderade planförslaget och dess påverkan på riksintresset.*
- 2. I samband med att detaljplanen för Färgaren 8 och 19 skulle gå in i en ny planprocess så tog kommunen fram en kulturmiljöutredning som underlag till detaljplanen. Syftet med utredningen var dels att identifiera kulturmiljövärden i området och dels att göra en bedömning av planförslagets påverkan på områdets kulturmiljövärden. I ”Plan för framtagandet av Eslövs kommuns kulturmiljöprogram” betonas behov av rutiner och kunskapsunderlag. Kulturmiljöutredningen som har tagits fram i samband med detaljplanen utgör ett kunskapsunderlag till planförslaget.*
- 3. Kulturmiljöutredningen visar vilka byggnader och miljöer som planområdet omges av, både längs Kanalgatan, Bryggaregatan och Södergatan. Brf Garvaren lyfter den låga bebyggelsen på Södergatans västra sida som en utgångspunkt i argumenten för att den föreslagna byggnationen påtagligt kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. Kommunen vill påpeka att planförslagets påverkan på riksintresset utgår från hela den omgivande miljön och inte enbart den västra sidan av Södergatan. Utifrån utredningen har kommunen gjort ställningstagandet att planförslaget inte medför någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård på ett sådant sätt som Brf Garvaren argumenterar för.*
- 4. Planbestämmelsen som reglerar att bottenvåning ska utföras i avvikande färg eller material syftar till att markera sockelvåningen. Planbestämmelser reglerar också att det ska finnas en sockel (0,3 – 1,2 meter hög) för bostadsändamål mot alla gator. En markerad sockelvåning som är högre än andra våningar är vanligt förekommande i gamla stenstäders arkitektur. Kommunen bedömer att en sådan*

avgränsning kan ske på flera sätt och att det inte behöver ställas sådana krav på ljus färgsättning som Brf Garvaren anger.

- 5. Detaljplanen föreslår en bebyggelse med snedskurna hörn, på samma sätt som intilliggande kvarter har. Vad gäller funktion i hörnet Södergatan/Bryggaregatan så har detaljplanen reviderats så den enbart tillåter användning för centrum- eller handelsfunktion i gatuplanet i det hörnet.*
- 6. Kanalgatan och Bryggaregatan är två gator med olika bredd och karaktärer och proportionerna mellan gata och byggnad kommer därför bli olika för de båda gatorna. Eftersom proportionen mellan gata och byggnader varierar längs gatorna som planområdet omges av ser inte kommunen det som något anmärkningsvärt att proportionen mellan gata och föreslagna byggnad skiljer sig åt för Kanalgatan och Bryggaregatan.*
- 7. Kommunen bedömer att det är tillräckligt att ställa krav på att tegel ska vara det dominerande fasadmaterialet.*
- 8. Precis som kulturmiljöutredningen tar upp så kan det konstateras att de analyserade gaturummen, med möjligt undantag av Kanalgatan, inte uppvisar en utpräglad homogen arkitektur. Både Bryggaregatan och Södergatan präglas av en diversitet där åldersspannet mellan bebyggelsen avspeglar sig tydligt i höjd- och volymskillnad. Många av de senare tillskotten längs med dessa gator är byggnader som har tillkommit efter rivningar och de har inneburit nya tillägg till staden med nya stilar och volymer. Den föreslagna bebyggelsen innebär således att Eslöv fortsätter att utvecklas som det har gjort under en längre tid. Kommunen bedömer därmed att det finns utrymme för att succesivt höja bebyggelsen utan att det påverkar riksintressets uttryck.*

3.5

Pakon Automation AB

m.e

Byggnadskultur och gestaltning

Även om Eslöv är en ung stad, med en begränsad historia, är det viktigt att vi tar till vara de kultur- och miljövärden som finns. Kanske just därför — i synnerhet viktigt. Vi har alla sett hur det tidigare rivits och förvanskats byggnader på ett mindre smakfullt sätt på centrala lägen i Eslöv. Inte minst inom det nu aktuella planområdet.

Det får inte vara så att byggande endast genomförs för att skapa tak över huvudet till lägsta möjliga kostnad. Det måste även finnas en tanke på yttre och inre miljö och sociala konsekvenser.

Så kallad förtätning centralt i tätorter har blivit en för dagen populär åtgärd, men konsekvenserna av detta förbises tyvärr ofta, eller uppmärksammas i för liten utsträckning. Argumentet att ”god åkermark inte skall exploateras” är sakligt bra, men brukas gärna väldigt slentrianmässigt. För övrigt finns det mycket mindre god åkermark i anslutning till Eslövs tätort.

Boverket skriver¹ (Boverket: Rätt tätt En idéskrift om förtätning av städer och orter) *”Förtätning handlar inte bara om att bygga bostäder utan också om att skapa en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i staden. Kompletteringar ska bidra till att skapa ett mervärde, samtidigt som befintliga värden och kvaliteter tas tillvara”*.

På dessa centrala lägen, som det här är fråga om, måste tidshorisonten vara lång. Det får inte styras av kortsiktiga politiska eller kommersiella intressen. (1)

Med tanke på de resonemang som fördes vid framtagande av den tidigare planen, och med stöd av Mark och Miljödomstolens utsaga över tidigare detaljplan, är det till stor hjälp att den bifogade Kulturmiljöutredningen har tagits fram. Även om man sluter kvarteren och låter varje tid ge sina spår i bebyggelsen, måste detta ske med eftertanke och omsorg om den kulturmiljö som är bevaransvärd. Det får inte bli fråga om flest möjliga lägenheter till lägsta möjliga kostnad. Vi måste ha större ambitioner än så. En ohämmad och obetänksam exploatering kommer i stället att ge en, på alla sätt, sämre boendemiljö som i sin tur skapar senare oförutsägbara kostnader. Ett utmärkt sätt att sluta kvarteret Färgaren är att anpassa det till den bevaransvärda byggnadsstil som redan finns, och som omnämns i Kulturmiljöutredningen. För att tillvarata dessa gemensamma intressen har Riksantikvarien angett områden i Skåne som är intressanta för hela riket i sammanställningen ”Riksintressen för kulturmiljövården, Eslöv [M182]”.

Den nu presenterade planen kan inte ses ta tillvara de värden som eftersträvas och som presenteras i Kulturmiljöutredningen. Det är snarast så, och det framgår med all önskvärd tydlighet, att det kraftigt kommer att avvika från den utformning som utredningen vill framhålla.

I dagsläget är planområdet till stora delar ej bebyggt och ger ett mycket ljust och luftigt intryck. Detta kommer att förändras under alla omständigheter, men känslan av att vara inklämd i en smal gränd, hisschakt, kan begränsas om byggnadshöjderna anpassas till angränsande bebyggelse. (2)

Konsekvensanalys och påverkan på Riksintresset

Under rubriken "Konsekvensanalys" på sid 18–21 i Kulturmiljöutredningen framgår tydligt hur förslaget kommer att innebära en förvanskning av de värden man vill bevara och förvalta. Bryggaregatan kommer att ligga i nästan konstant skugga och de föreslagna byggnaderna kommer att helt dominera den i övrigt småskaliga bebyggelsen.

Med tanke på hur det ser ut idag borde huskroppen vid Kanalgatan anpassas, som högst, till höjden på Färgaren 11 och på Bryggaregatan mot Södergatan trappas ner till motsvarande höjd som Garvaren 14 och Färgaren 19. Detta bland annat beroende att både Bryggaregatan och Södergatan är i sammanhanget väldigt smala gator som inte klarar höga byggnader utan att bli helt förmörkade. Kanalgatan däremot som är betydligt bredare, klarar högre byggnader i stil med vad som redan finns där. Kanalgatan har mer karaktären av en liten "esplanad" medan övriga gator är smala småstadsgator.

(Det hade för övrigt varit en god sak att försöka återställa Kanalgatan till den fantastiska status den en gång haft. Parallella trädrader hela vägen mellan Stadsparken och Föreningstorget gav ett elegant och luftigt intryck. I nuläget är det istället ett virrvarr och väldigt splittrat, och ger inte något esplanadliknade intryck).

Redan idag är Södergatan väldigt mörk mellan Bryggaregatan och Stora Torg, bland annat beroende på Köpmannens höga fasad. Detta kommer att förvärras ytterligare med en hög byggnad i hörnet Bryggaregatan-Södergatan (Färgaren 8).

Under punkt "3.2 Vad innebär förslaget för riksintresse M182?" i Kulturmiljöutredningen förs ett resonemang som vi anser närmast liknar en paradox. Utredningen pekar på ett bra sätt på de fastigheter och miljöer som är bevaransvärda i enlighet med riksintresset. Slutsatserna går dock i precis motsatt riktning. Att jämföra höjden på Köpmannen med den föreslagna byggnaden på Färgaren 19 är inte korrekt. Den ligger varken intill eller mittemot. En jämförelse skall i rättvisans namn istället göras med Garvaren 14 och husen söderut på Södergatan. Och då framstår Köpmannen som ett högt torn. Och den ingår knappast i den del som är ett Riksintresse. De illustrationer och modelleringar som finns i Kulturmiljöutredningen på sid

21 – 23 klargör med tydlighet att den föreslagna bebyggelsen är ett stort brott mot de värden som man vill värna. Och alldeles oavsett kulturmiljövärdena, så kommer byggnadsvolymer av den storlek man föreslår att skapa väldigt mörka gatuplan och lägenheter. (3)

Parkering

Om den föreslagna planen genomförs kommer ett flertal ytterst värdefulla centrala parkeringsplatser i Eslöv att försvinna. Detta samtidigt som P-platser även försvinner i snabb takt vid övriga pågående och planerade byggnadsprojekt i centrala Eslöv. Inte minst försvinner för näringsidkare livsviktiga P-platser vid Stora Torgs ombyggnad. Detta kommer att, både på kort och lång sikt, vara förödande för handel och övrig verksamhet i centrum. Redan gapar mängder av affärslokaler tomma i centrala lägen. Staden har gjort alldeles för lite för att förbättra tillgängligheten och vad som är till gagn för merkantil verksamhet och pressade näringsidkare och kunder i centrum.

Eftersom det redan är kaotiskt med kantstensparkering, bland annat på Bryggaregatan, och långt upp i villakvarteren västerut, är det viktigt att det tillskapas nya P-platser nära centrum. Parkeringssituation kommer naturligtvis att ytterligare förvärras när ett stort antal nya lägenheter färdigställs i centrum. De P-platser som krävs enligt normen, kommer inte att tillfredsställa ens behovet i respektive fastighet. (4)

Sociala konsekvenser

Innergård

Den innergård som blir tillgänglig för de boende kommer att bli ytterst liten. Någon egentlig aktivitet för boende och barn kan inte bli möjlig i praktiken och det skapas ett boende som inte kan anses vara avpassat för barn eller barnfamiljer. (5)

Servitut och sophantering

Idag hämtar renhållningsfordon sopor vid Färgaren 16:s tomtgräns mot Färgaren 19. Detta i enlighet med rättigheter i gällande avtalsservitut. Detta måste säkerställas genom att i planen markera med byggförbud, de ytor (vändplan och körväg) som krävs för att möjliggöra för renhållningsfordon att utföra sina tjänster åt Färgaren 16. Detta gäller för övrigt även ytor (körväg) som behövs för passage med fordon till Färgaren 16:s gård. Det är inte acceptabelt att den föreslagna planen i praktiken upphäver denna avtalade rättighet.

Idag nyttjar Färgaren 11 servitutsrättigheter som Färgaren 16 har för sin sophämtning. Oss veterligen har Färgaren 11 inget eget servitut gentemot Färgaren 19. I planen framgår inte hur detta är tänkt att hanteras. (6)

Gårdshus

Det är också viktigt att det gårdshus som medges i planen, utformas i enlighet med de krav som ställs på byggnationen i övrigt. (7)

Förslag till exploatörer

I Eslöv har under senare tid uppförts ett stort antal lägenheter, och fler är på gång, nästan uteslutande av mindre storlek. De blir då i stor utsträckning endast genomgångslägenheter och skapar en inte alltid önskvärd integration och blandning av olika befolkningsgrupper.

Det som saknas, och efterfrågas, är dels lite större lägenheter för familjer med barn. Dels lite större, och kanske lite mer påkostade bostäder, för par, äldre och yngre, med utflugna barn som lämnar sina villor. Vi tror att planområdet hade varit utmärkt för denna typ av bebyggelse. Detta även för att skapa en större blandning av bostäder. Det byggs exempelvis väldigt få bostadsrätter i staden. Det får inte bara vara volymmål och kortsiktiga intressen som styr. (8)

Kommentar:

- 1. Det finns många fördelar med att föräta i centrala lägen, bl.a. att befintlig infrastruktur kan användas och att ett centralt läge ofta också innebär kollektivtrafikhärla vilket underlättar resande utan bil. Kommunen anser att föreslagen exploatering går i linje med det som Boverket tar upp i sin skrift*
- 2. Kommunen anser att föreslagen byggnation kompletterar staden och anpassar sig väl till de ursprungliga intentionerna för området genom att sluta kvarteret, vilket förstärker den rätlinjiga gatustrukturen och stärker den stadskaraktär som riksintresset ger uttryck för. Kommunens bedömning är att föreslagen detaljplan ger förutsättningar för att kunna skapa goda boendemiljöer.*

Kommunen anser att detaljplanen, med de krav som ställs på utformning och utförande, möjliggör att uppföra ny bebyggelse som är anpassad till kulturmiljön.

3. *Kommunen anser att det är rimligt att jämföra föreslagen bebyggelse likväl med Köpmannen 9 som med Garvaren 14 och Bokhandlaren 4. Alla tre fastigheter angränsar till den föreslagna bebyggelsen i hörnet vid Södergatan/Bryggaregatan.*

Mark- och miljödomstolen har i sitt beslut redan klargjort att det enbart var höjden på den tidigare föreslagna bebyggelsen som utgjorde en eventuell risk för påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Inför den nya planprocessen så sänktes byggnadshöjden med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Den förtätning som planförslaget föreslår kommer skapa mer skuggbildningar på omgivande gator jämfört med idag eftersom det uppförs byggnader på mark som inte är exploaterad i nuläget. De skuggbildningar som uppstår, både på omgivande gator och bebyggelse, bedömer kommunen inte sker på ett sådant sätt att det kan betraktas som en olägenhet.

4. *I badhusparken erbjuds flertalet parkeringsplatser som också ligger nära centrum. Avståndet från badhusparken till Stora torg är ca 100 meter längre jämfört med avståndet från Färgaren till Stora torg. Kommunens bedömning är att parkeringsbehovet kommer att tillgodoses genom att tillämpa rådande parkeringsnorm.*
5. *Ofta så används innergårdar i stadsmiljöer till parkeringsplatser för att tillgodose parkeringsbehovet. För Färgaren 8 och 19 kommer ett parkeringsgarage att anläggas vilket gör att kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att skapa en kvalitativ miljö inne på gården. Stadsparken ligger drygt 250 meter söderut med möjlighet till lek och vistelse.*
6. *Kommunen har tagit hänsyn till servitutet i planens utformning. Kommunen hänvisar också till Mark- och miljödomstolens dom där de bl.a. fastställer att ”Domstolen finner ingen anledning att ifrågasätta kommunens uppgift om att hänsynstagandet till servitutet varit en av avsikterna med planens utformning. Skälig hänsyn får därmed anses ha tagits vid utformningen av detaljplanen till befintliga, fysiska bebyggelseförhållanden, så som krävs enligt 4 kap. 36 § PBL.”.*

Fastighetsägaren till Färgaren 11 är en av exploatörerna i detaljplanen för Färgaren 8 och 19. Kommunen utgår från att exploatören bevakar sitt eget intresse vad gäller sophämtning till sin egen fastighet. Detaljplanen utgör inget hinder för att sophämtningen ska kunna säkras rättsligt hos lantmäteriet om så krävs.

- 7. Eftersom ett eventuellt gårdshus kommer ligga dolt utifrån gatan sett så anser kommunen att det inte är rimligt att ställa samma krav på utformning och utförande för gårdshuset som för resten av byggnationen.*
- 8. Exploatörerna har tagit del av de inkomna yttrandena och därmed även Pakon Automation ABs förslag till exploatörerna.*

Sofia Svensson
Planarkitekt