

## **Samrådsredogörelse - Detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun**

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-08-18, § 112, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2020-09-15 – 2020-11-30. Totalt 22 yttranden har inkommit, varav 16 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

### **Sammanfattning**

Inkomna yttranden berör framförallt påverkan på riksintresset för kulturmiljön och behovet av att i planhandlingarna tydligare beskriva hur planförslaget förhåller sig till och påverkar riksintresset för kulturmiljön. Flera yttranden framför en oro kring befintliga och uppskattade funktioner som mataffären och parkeringsplatser som finns i området i dag. Därtill framförs ett behov av att fortsatt utreda projektets omfattning och exploateringsgrad, sol- och dagsljusförhållanden, buller, markföroreningar, barnperspektivet, skyfall och komplettering av dagvattenutredningen samt framkomlighet, påverkan och störningar under byggskedet. Positiva yttranden har inkommit gällande tillgängligheten för gång- och cykel samt bebyggelsens utformning och bidrag till utveckling av Eslövs centrum.

Kommunledningskontoret menar att framförda synpunkter till stor del har beaktats genom de bearbetningar av bebyggelseförslaget som har gjorts. Bearbetningarna av bebyggelseförslaget och planhandlingarna baseras på synpunkter från samrådet och på ny information från diverse utredningar. Dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats med skyfall, trafik och parkeringsutredning har reviderats, bullerutredningen har reviderats och kompletterats med järnvägsbuller, miljöteknisk markundersökning har tagits fram, och fortsatt bearbetning har skett avseende riksintresset för kulturmiljön och gestaltning.

*Kommunledningskontoret gör bedömningen att detaljplanen för Stenbocken 14 och 15 kan föras till granskning. Bedömningen baseras på att det har gjorts en bearbetning av bebyggelseförslaget utifrån vad som framkommit vid samrådet samt information från nya och kompletterade utredningar.*

## YTTRANDEN

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

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| <b>1.</b> | <b>Statliga och regionala Myndigheter och instanser</b> |             |
| 1.1       | Länsstyrelsen   | <b>m.e.</b> |
| 1.2       | Lantmäteriet  | <b>m.e.</b> |
| 1.3       | Trafikverket  | i.e         |
| 1.4       | Räddningstjänsten Syd                                   | <b>m.e.</b> |
| 1.5       | Region Skåne  | <b>m.e.</b> |
| 1.6       | VA-syd  | <b>m.e.</b> |
| 1.7       | PostNord Sverige AB                                     | <b>m.e.</b> |
| <b>2.</b> | <b>Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder</b>       |             |
| 2.1       | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden                      | <b>m.e.</b> |
| 2.2       | Kultur och fritidsnämnden                               | <b>m.e.</b> |
| 2.3       | Vård och omsorgsnämnden                                 | <b>m.e.</b> |
| 2.4       | Barn- och familjenämnden                                | i.e         |
| 2.5       | Gymnasie och vuxenutbildningsnämnden                    | i.e         |
| 2.6       | MERAB   | i.e         |
| 2.7       | Kraftringen   | <b>m.e.</b> |
| <b>3.</b> | <b>Sakägare</b>   |             |
| 3.1       | Eslövs Bostads AB (sakägare)                            | <b>m.e.</b> |
| <b>4.</b> | <b>Övriga</b>   |             |
| 4.1       | Centerpartiet   | <b>m.e.</b> |
| 4.2       | Fastighetsägare till Sebran 34 och 35                   | <b>m.e.</b> |
| 4.3       | Boende Valpen   | <b>m.e.</b> |
| 4.4       | Boende  | <b>m.e.</b> |
| 4.5       | N N   | <b>m.e.</b> |
| 4.6       | Anonym  | i.e         |
| 4.7       | Flygplatserna   | i.e         |

### 1. Statliga myndigheter

#### 1.1 Länsstyrelsen Skåne m.e

##### *Länsstyrelsens formella synpunkter*

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

##### [Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB](#)

Planområdet berör riksintresse Eslöv [M 182]. Del av riksintressets uttryck är ”Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur,

*platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär.*”

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen har tagit fram punkter (s. 31-32) för att precisera hur ny bebyggelse ska knyta an till riksintressets värden. Det är en bra metod för att koppla samman ny och gammal bebyggelse. Däremot vore det rimligt att kommunen även inkluderar byggnadernas höjd och bredd i dessa riktlinjer eftersom de är viktiga delar för den centrala stadens relativt småskaliga karaktär.

Kommunen låter de centrala stenstadskvarteren vara grunden för utvecklingen på platsen och inte den närliggande, småskaliga gathusbebyggelsen, vilket kan vara rimligt. Samtidigt är en stor del av byggrätterna i planförslaget är högre än de centrala kvarteren vilket kan bidra till en skalförskjutning för staden i stort.

Länsstyrelsen bedömer att avsnittet konsekvenser behöver förtydligas med en bedömning av hur den större variationen byggnadshöjd och -bredd bedöms påverka upplevelsen av riksintresset, i synnerhet ”*dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär*”, både när det gäller de närliggande gaturummen men också för upplevelsen av riksintresset som helhet.

#### Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger ca 300 meter från Stambanan och Marieholmsbanan. Länsstyrelsen anser att det inte går att utesluta bullerpåverkan från järnväg. Länsstyrelsen menar att handlingarna bör kompletteras och innehålla indata från både väg- och järnvägstrafik för att få en fullständig bild av bullerpåverkan. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankartan. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser för att säkerställa markens lämplighet.

#### Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens information är fastigheten Stenbocken 15 upptagen i inventering över potentiellt förorenade områden. Området har enligt dessa uppgifter tidigare använts till bensinstation med nedgrävd cistern, vilket kan

innebära att marken kan vara förorenad, beroende på vilken sorts verksamhet som i praktiken har bedrivits på platsen.

Till planhandlingarnas underliggande utredningar Översiktliga Projekterings PM för Geoteknik, pkt 2 sid 1, nämns *”En bensinstation med nergrävd cistern har tidigare funnits i nordöstra delen av fastigheten Stenbocken 15”*.

Någon provtagning av denna misstänkta förorening redogörs inte för.

Ur planhandling går att utläsa att detaljplanen möjliggör garage. Detta kan medföra att massor schaktas ur. Länsstyrelsen menar att oavsett om jorden ska schaktas ur eller inte behöver kvaliteten på jordmassorna undersökas de utgörs av fyllning med inslag av avfall (tegel, trä, flis) och därutöver behöver området vid den f d bensinstationen speciellt ses över.

Länsstyrelsen förutsätter att misstänkt förorening undersöks inom ram för planprocess, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

#### *Länsstyrelsens rådgivning*

##### **Undersökning av betydande miljöpåverkan (6 kap. MB)**

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

##### **Information om biotopskydd**

Ur planhandling går att utläsa *”trädinventering som visar att det i norra delen av planområdet, på Repslagaregatans södra sida, finns en trädrad om totalt 15 naverlönnar som har biotopskydd. Söder om kv. Stenbocken längs Västergatan finns mindre avenboksträd i rad med biotopskydd.*

*Inventeringen visar även att rönträden planterade i fastighetsgräns mot kvarteret Valpen innefattas av biotopskydd.* ”

Vissa mindre mark- och vattenområden (biotoper) är generellt skyddade med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken. De generellt skyddade biotoperna finns preciserade i bilaga 1 till 5 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör bland annat *alléer*. Inom sådana biotoper får inga verksamheter eller åtgärder vidtas som kan skada biotopen. När ett biotopskyddsområde berörs av framtagandet av en detaljplan bör biotopskyddsområdets naturvärden och planens eventuella påverkan på dessa naturvärden beaktas. Länsstyrelsen anser att i första hand bör ett biotopskyddsområde skyddas i detaljplan genom att läggas inom allmänplatsmark med planbestämmelsen NATUR. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som

innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden. Eventuella dispensansökningar bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

### Information om fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och länsstyrelsen bedömer p.g.a. omfattande tidigare aktiviteter inom området sannolikheten för förekomst av under markytan dolda fornlämningar som ganska liten. Därför anses det som inte nödvändig med att genomföra arkeologiska utredningar. I övrigt påminner kulturmiljöenheten om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### Länsstyrelsens bedömning

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

### Beslutande

Detta yttrande har beslutats av tf. enhetschef Hanne Romanus. Planhandläggare Anna-Mary Foltýn har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

### Kommunledningskontorets kommentarer:

*Bebyggelseförslaget har bearbetats för att bättre samspela med riksintresset för kulturmiljön, se kapitel Konsekvenser, Påverkan på riksintresse i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har i kapitlet Konsekvenser, Påverkan på riksintresse kompletterats med resonemang om bebyggelsens höjd och bredd i relation till riksintresset för kulturmiljö, enligt länsstyrelsens synpunkt. Avsnittet konsekvenser har bearbetats för att förtydliga kommunens bedömning av projektets påverkan på riksintresset för kulturmiljön både vad gäller den närliggande miljön men även för upplevelsen av riksintresset som helhet.*

*Den bullerutredning som togs fram i samrådsskedet har reviderats och kompletterats med hänsyn till buller från närliggande järnvägsspår. Bullerutredningen visar att riktvärdena klaras för Stenbocken 15 men i Stenbocken 14 överskrids riktvärdet 60 dB för ekvivalent ljudnivå för vissa fasader. För bostäder som har över 60 dBA vid fasad ska principen om dämpad sida tillämpas, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Det innebär att minst hälften av bostadsutrymmena i varje enskild lägenhet ska vara vända mot dämpad sida. Riktvärdet för dämpad sida klaras för fasader som vetter mot innergård i samtliga kvarter. Vid alla kvarter överskrids*

riktvärdet för uteplats på fasadsidor som vetter mot en gata. Uteplatser kan anläggas på fasader som vetter mot innergård och gemensamma uteplatser kan anläggas i markplan på alla innergårdar.

Beräkningar har gjorts utifrån det efter samråd justerade bebyggelseförslaget dvs. för den byggrätt som planen medger fullt utbyggd. Planbestämmelse och beskrivning av bullerutredningens slutsats har tydliggjorts i planhandlingarna enligt länsstyrelsens synpunkt.

Till granskningen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram som bedömer lämpligheten och klargör förutsättningarna för byggnation av bostäder på fastigheterna Stenbocken 14 och 15. Undersökningen visar att det ställvis förekommer förhöjda halter främst PAH-H i fyllning inom undersökningsområdet. Då markföroreningar påträffats på fastigheten får markarbeten och avhjälpande åtgärder inte påbörjas förrän en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnats in till tillsynsmyndigheten, minst 6 veckor innan markarbeten påbörjas. Markens lämplighet säkerställs genom villkorat startbesked enligt PBL 4 kap. 14§.

Inom planområdet finns tre trädrader som innefattas av biotopskydd. Samtliga trädrader med biotopskydd påverkas av planförslaget och föreslås ersättas med nya träd. Fastighetsägarna har ansökt om dispens från biotopskyddsbestämmelser och länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av alléträden med följande villkor:

1. Dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
2. Dispensen upphör att gälla när detaljplanens genomförandetid gått ut.
3. Kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med ansökan.

Fastighetsägarna har informerats om anmälningsplikten gällande fornlämningar. Information om anmälningsplikten gällande fornlämningar finns även i planbeskrivningen i kap. konsekvenser.

## **1.2 Lantmäteriet m.e**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-08-18) har följande noterats:

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets samrådshandlingar. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte gjorts, utan fokus har varit på genomförandefrågor. Lantmäteriet har noterat följande:

### *Plankarta*

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

### *Planbeskrivning*

Det skrivs i planbeskrivningen huruvida en eller flera fastigheter ska tillskapas. Lantmäteriet vill uppmärksamma att ett grundkrav för att inrätta en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter.

### *Övrigt*

Användningen centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Vid en precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet, det vill säga i ert fall torg och således är marken inte till för bebyggelse. Dock finns även den kombinerade användning med tekniska anläggningar. Ett markreservat för hela användning begränsar möjligheten att använda marken även om någon gemensamhetsanläggning inte inrättats. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken.

Lantmäteriet vill informera kort om att för att en fastighet ska kunna delta i en gemensamhetsanläggning ska anläggning vara av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamål. Väsentlighetsvilkoret är dispositivt. Dock krävs för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas att båtnadsvilkoret i 6 § anläggningslagen är uppfyllt.

### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Den gemensamhetsanläggning som föreslås genom detaljplanen är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter och en nödvändighet vid planens genomförande. Gemensamhetsanläggningen är tänkt som ett gemensamt kvarterstorg, där besöksparkering och parkering till handel och verksamheter kan finnas. Området kommer även att hantera fördröjning av dagvatten och skyfall. Funktioner som fastighetsägarna inom planområdet gemensamt behöver lösa vid ett genomförande av planen. Läget för teknisk anläggning har under granskningsskedet preciserats i plankartan och skiljs nu åt från användningen centrum. Planhandlingarna och grundkarta har uppdaterats och kompletterats med information och korrekta tecken enligt synpunkt.*

### **1.3 Trafikverket**                      **i .e**

### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Noteras*

### **1.4 Räddningstjänsten Syd**                      **m .e**

### *Riskhänsyn*

Inget att erinra.

### *Brandvattenförsörjning*

Inget att erinra. Det finns brandposter i tillräcklig omfattning i gatunätet runt fastigheten.

### *Insatstid*

Området ligger inom normal insatstid (10 min).

### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

Räddningstjänstens tillgänglighet till området bedöms god men behöver bevakas i det fortsatta arbetet. Observera att utformningen av utemiljön behöver ske i samspel med vald utrymningsstrategi för byggnaderna. T.ex. kan trädplantering påverka möjligheterna till fönsterutrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Bostäder där avståndet understiger 11 m till underkant av fönster eller balkongräcket kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara steg. Avståndet från uppställningsplats av räddningstjänstens fordon till uppställningsplatsen för stegen får dock maximalt vara 50 m. Det ställs också särskilda krav på utformningen av ytan som stegen ska ställas upp på. För att kunna utrymma via räddningstjänstens bärbara steg krävs också att personerna har fysiska och psykiska förutsättningar för att själva klättra ut genom ett fönster/över ett balkongräcke och vidare ner på stegen.

För byggnader där avståndet understiger 23 m till underkant av fönster eller balkongräcket kan utrymning ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Observera att det ställs särskilda krav på utformningen av ytan som räddningstjänstens fordon då ska ställas upp på. För utformning av uppställningsyta för bärbar steg och höjdfordon hänvisas till dokumentet *Råd och anvisning-Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd*. För byggnader där avståndet överstiger 23 m till underkant av fönster eller balkongräcket behöver utrymning kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Observera att räddningstjänstens fordon är 12 m långa. Om området utformas så att räddningstjänstens fordon behöver köra in mellan byggnaderna behöver hänsyn tas till detta med t.ex. svängradieanalys.

### *Övriga synpunkter*

#### *Bärighet*

Om området planeras så att räddningstjänstens fordon förväntas köra på ytorna ovanför det underjordiska garaget, behöver bärigheten för garage dimensioneras för det.



## Solceller på tak

Räddningstjänsten har tagit fram dokumentet *Råd och anvisning för solcellsanläggningar och batterilagersystem* och bifogar detta som stöd för det fortsatta arbetet. Dokumentet beskriver räddningstjänstens generella ståndpunkt vid installation av solceller på tak. Underlag grundar sig främst på branschinformation och räddningstjänstens utmaningar vid insatser som involverar elanläggningar och solceller. Vid specifika frågeställningar som inte behandlas i detta underlag är ni välkommen att kontakta räddningstjänsten för vidare rådgivning.

*Kommunledningskontorets kommentarer: Räddningstjänstens synpunkter och råd har förmedlats till exploatörgruppen. Exploatörerna har tagit räddningstjänstens synpunkter och råd i beaktande vid bearbetning av bebyggelseförslaget samt stämt av synpunkterna via mail med Räddningstjänsten Syd.*

### 1.5 Region Skåne m .e

#### *Region Skånes synpunkter*

Region Skåne ser positivt på planförslagets intention att förtäta i kollektivtrafiknära centrumläge. Planområdets avstånd till Eslövs station innebär att bostäderna i området får ca en halv kilometers gångavstånd till stationen. Det är ett avstånd som av de flesta tågpendlare ser som rimligt att gå eller cykla till sin station från bostaden. Planförslaget ämnar också utveckla en tät och blandad bebyggelse för att skapa samutnyttjande och stadsliv, något som stämmer väl överens med innehållet i *Strategier för det flerkärniga Skåne* och den regionala utvecklingsstrategin, *Det öppna Skåne 2030*.

Vad gäller kollektivtrafik är det viktigt att planområdets utformning inte försämrar busstrafikens framkomlighet på Västerlånggatan och Västergatan. Region Skåne vill därför poängtera vikten av att eventuella förändringar av gatans utformning samråds med Skånetrafiken. Region Skåne vill också påminna om att det är viktigt att byggnationer på planområdet utförs på ett sådant sätt att störningar på busstrafiken minimeras under byggtiden så att parkerade transportfordon, avspärningar och etableringsytor inte hindrar för busstrafiken.

Utifrån Eslövs utmaning med översvämningsproblematik ser Region Skåne gärna att planförslaget kompletteras med skyfallshantering till granskningen. Dagvattenhantering är en nödvändig klimatanpassningsåtgärd både i den befintliga och framtidens byggda miljö för att minska översvämningsrisk och skapa förutsättningar för biologisk mångfald. Goda exempel går att läsa i Region Skåne handbok *Hållbar småstad – planering av levande kvarter*.

Region Skåne ser gärna att centrumverksamhet tillåts i planen då det centralt

belägna läget i framtiden kan vara attraktivt för offentlig verksamhet. I dagsläget finns dock inga ekonomiska förutsättningar för att skapa nya eller förflytta befintliga vårdcentraler i Eslöv.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Regionfastigheter samt Skånetrafiken deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2019-12-05, § 9.

***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Gatorna runt kvarteret Stenbocken kommer inte byggas om som en del av detaljplanens genomförande. Kommunen har långsiktiga planer för ombyggnation av omgivande gator men de är inte en del av detaljplanen för kvarteret Stenbocken 14 och 15 utan hanteras när det är aktuellt i ett separat projekt.*

*Råd och synpunkter gällande störningar på busstrafiken vid detaljplanens utbyggnad har förmedlats till exploitörgruppen. Dagvattenutredningen har efter samrådet kompletterats med skyfallsutredning. Centrumverksamhet medges i planen och säkerställs genom planbestämmelse i strategiska lägen.*

**1.6 VA-syd m.e**

VA SYD tycker det är positivt att det tagits fram förslag för hur dagvatten ska hanteras inom planområdet. Detta är ju en förutsättning för att Eslöv ska kunna förtätas och därmed planen ska kunna genomföras. Hur skyfall ska regleras hoppas vi blir klarlagt till granskningshandlingen.

***Planbeskrivningen***

***Förutsättningar***

Teknisk försörjning, Dagvatten, sidan 18. Tillägg: Dagvattennätet är hårt belastat bland annat på grund av förtätningar i centrala Eslöv.

***Planförslag***

Torg på allmän plats, sidan 23: Vilken volym dagvatten ska fördröjas och på vilket sätt?

Skyfall, sidan 27: Vi saknar redovisning av hur 175 kubikmeter får plats inom planområdet. Kompletteras det till granskning? (se även Konsekvenser sidan 34). Hur regleras att skyfallsvolymen på 175 kubikmeter tas om hand? Denna volym borde också synas på plankartan. Skyfallsanalysen bör kompletteras med planförslaget. Idag visar den endast befintlig situation.

***Konsekvenser***

Översvämning och skyfall, sidan 34: Vi saknar redovisning av hur 175 kubikmeter får plats inom planområdet. Kompletteras det till granskning?

Befintlig teknisk försörjning, sidan 37: Befintlig dagvattenledning måste flyttas för att detaljplanen ska kunna realiserars.

Genomförande

Flytt av dagvattenledning bör regleras i exploateringsavtal. Här regleras att projektering, materialval och utförande ska granskas och godkännas av VA SYD. Efter utförs ledningsomläggning ska en övertagningsbesiktning genomföras, då VA SYD tar över ledningen. Vid övertagning ska filmning, eventuellt provningsprotokoll och relationshandlingar överlämnas till VA SYD.

Plankartan

Skyfallsvolym måste regleras/tydliggöras.

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Plankarta och Planbeskrivningen är kompletterad/reviderad enligt VA-syd:s synpunkter gällande Förutsättningar, Teknisk försörjning och Dagvatten. Planhandlingarna har kompletterats med volymer för reglering av dagvatten och skyfall enligt till granskning reviderad dagvatten- och skyfallsutredning. Den reviderade dagvatten- och skyfallsutredningen har stämts av med VA-syd under framtagandet.*

**1.7 PostNord Sverige AB m.e**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Synpunkter och råd har förmedlats till fastighetsägarna.*

## 2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

### 2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.e

Förvaltningen har granskat planförslaget och har följande synpunkter:

#### *Generellt:*

Bygglov kan inte beviljas för en fastighet som inte överensstämmer med detaljplanen enligt 9 kap. 30 § 1 plan- och bygglagen (2010:900), förkortas PBL.

Nybyggnadskarta kan inte upprättas förrän fastighetsreglering är genomförd. Om fastighetsägarna vill påbörja byggnationen inom en snar framtid behöver de fastighetsrättsliga frågorna behandlas så snart som möjligt.

Eftersom en smal ”gul remsa” ska övergå i kommunens ägo enligt bild på sidan 43 i planbeskrivningen så ska kvarternamn planeras för något av de nyskapade kvarteren. Detta görs av namnberedningsgruppen på förvaltningen Kultur och Fritid (KoF).

Vill man att ”torget” genom kvarteret ska ha ett namn ska detta också beredas av namnberedningsgruppen på KoF.

#### *Plankarta*

##### *Planbestämmelser:*

Planbestämmelserna står med mycket liten text.

Balkongerna mot GATA, GÅNG, TORG eller C<sub>2</sub> kommer inte att vara tillgängliga för rullstolsburna om de inte även görs indragna från fasadliv.

En takvinkel på 0 grader är inte lämplig.

Bestämmelserna om sockelhöjd innebär att speciella åtgärder krävs för att klara tillgängligheten för rullstolsburna. Nivåskillnaden mellan den nordvästra gården och gång och cykelvägen vid kvarteret Valpen är cirka en meter och rampen är mycket lång.

Det saknas en planbestämmelse för markföreningar. Förslag på planbestämmelse: Innan bygglov beviljas ska markföreningar vara slutgiltigt avhjälpna.

Planbestämmelsen Fasader ska ha inslag av tegel ska förtydligas för att ha någon påverkan på fasadmaterialet. Alternativt kan bestämmelsen tas bort.

Gångrörelse som är säkerställd genom kvarteret norr till söder är bra för att skapa en integrerad bebyggelse med viss tillgänglighet för allmänheten.

I princip hela området kan bli bebyggt, underbyggt ( $b_2$ ) eller till vissa mindre delar hårdgjort till max 40 % ( $n_1$ , men även där också underbyggt till viss del). Även ytan under trädraden i norr kan tillåtas bli helt hårdgjord. Någon infiltration av ytvatten kommer alltså inte att ske i någon större utsträckning i framtiden heller. I bygglovsskedet kommer det att ställas krav på en redovisning av att dagvatten kan omhändertas och fördröjas inom kvartermark. Bestämmelse som lagts på TORG med en maximerad hårdgörning bör bearbetas vidare.

Det saknas uppgift om vem som har levererat grundkartan samt höjdsystem.

Dagvattenanläggningen på torget bör finnas med på illustrationskartan i granskningsskedet.

Plankartan innehåller många bestämmelser och styr mot en specifik lösning. Detta kan ge problem i framtiden om inte just denna lösning ska bedömas vid en bygglovsansökan.

#### *Illustrationsplanen:*

Illustrationsplanen är gjord i ett manér som vill lyfta det som egentligen saknas inom detaljplanen – grönska. Att då rita, illustrera, med grön ton på hela bilden, gröna ytor och gröna tak blir lätt missvisande. Här är många av de ytor gröna som sedan vid ett genomförande oftast blir hårdgjorda såsom uteplatser, entréytor och många tak är illustrerade med gröna tak, vilket däremot inte återfinns i plankartans reglering. Även att kalla planteringsytor för ”mini-parker” känns vilseledande och skapar en känsla av oförståelse för behovet av gröna miljöer och parker.

På illustrationsplanen visas många träd på gårdarna. I granskningsskedet bör utredas om det finns möjlighet över huvud taget att få träd att överleva på de mörka gårdarna som dessutom får vara underbyggda.

#### *Planbeskrivningen:*

##### *Förutsättningar*

Plandata, Informationsruta sida 7

Syftet med den inledande informationsrutan är oklar. Referens till riket bör göras för ökad förståelse till dessa siffror och deras relevans för liggande planförslag. En fråga är till exempel om den generellt lägre disponibla medianinkomst i Eslöv i förhållande till riket är något som påverkar exploaterings ambition och exploaterings lösning. Likaså om den högre utbildningsnivån påverkat förslaget. Upplåtelseformerna regleras inte i detaljplan men lyfts som en viktig information.

Frågan är om det i kommande arbeten kommer att föreslås en viss inriktning på detta, till exempel att arbeta mot en ökad andel bostadsrätter. Det lyfts även på sida 12 under Bostadsförsörjningsprogram, där det dels sägs att det finns ett behov av billigare hyreslägenheter, dels sägs att detta redan antas

vara löst. Här lyfts även behovet av flyttkedjor för att frigöra olika typer av boende. Det är bra om det man belyser i kommunala program kopplas ihop med föreslagen detaljplan, så blir detaljplanens syfte och motiv desto tydligare.

## Miljöbalken

### Biotopskydd sida 13

Att alléträd som tas bort ska ersättas med nya träd inom kvartersmarken är bra. Det är eftersträvansvärt att dessa nya träd får goda livsbetingelser och att större kvaliteter av träden anläggs för att ersätta de träd som tas. De träd som tas bort är träd i befintliga alléer vilket kräver ansökan hos länsstyrelsen och dispens från biotopskyddet. Värdet av dessa träd bör värderas så att kompensationen blir tillräcklig hög. Värdering kan till exempel göras genom iTree och därmed även erhålla en värdering av träden dels som alléträd, dels som ekosystemtjänst.

## Trafik

### Biltrafik och gatustruktur, sida 15

Eslövs kommun har gjort trafikmätningar årligen, vilket innebär att det finns nyare mätningar utförda efter år 2016.

Västergatan juni 2018: ca 6200 fordon per vardagsmedelsdygn med 5,4 % tung trafik.

Västergatan juni 2019: ca 6500 fordon per vardagsmedelsdygn med 5,4 % tung trafik.

Västergatan maj/juni 2020: ca 6500 fordon per vardagsmedelsdygn med 5,4 % tung trafik.

Västerlånggatan juni 2018: ca 6300 fordon per vardagsmedelsdygn med 6,5 % tung trafik.

Västerlånggatan juni 2019: ca 6200 fordon per vardagsmedelsdygn med 5,8 % tung trafik.

Västerlånggatan maj/juni 2020: ca 6100 fordon per vardagsmedelsdygn med 5,8 % tung trafik.

För Repslagaregatan finns inga mätningar utförda av kommunen. I trafik- och parkeringsutredningen som SWECO har utfört har förmodligen ett antagande gjorts.

### Markföroreningar sida 16 samt Konsekvenser sida 35 och 39

På Stenbocken 15 har det bedrivits en drivmedelsstation, vilket även nämns i förslaget till detaljplan. Stora delar av fastigheterna har utgjorts av parkeringsplats vilket innebär risk för att läckage av olja, drivmedel och liknande som kan ha förorenat asfalt och mark på fastigheten. I byggnaderna på Stenbocken 14 har det förekommit PCB. PCB kan sprida sig från byggnader till omgivande mark. För att säkerställa att marken är lämplig för

tänkt ändamål med hänsyn till människors hälsa i enlighet med 2 kapitlet 5 § PBL behöver förekomsten av föroreningar på fastigheterna utredas under planarbetet.

### Planförslag

#### Stadsbyggnadsidé sida 19

Gata, trafik och park: Förslaget för Stenbocken 14 och 15 ses som ett spännande nytt inslag i Eslövs stadsbild som på ett ambitiöst sätt vill bidra till en utveckling av den traditionella stenstaden.

### Trafik

#### Parkering, sida 24

Eftersom torgytan och parkeringsplatserna längs det nord/sydliga kvarterstorget ska ägas av exploitören är detta inga ytor som Eslövs kommun sköter parkeringsövervakning på. Detta får exploitören ansvara för själv enligt lagen om kontrollavgift (1984:318) vid olovlig parkering på tomtmark.

De tänkta korttidsparkeringarna längs Västergatan bör studeras mer i detalj. Det är viktigt att studera hur de ska anläggas i förhållande till korsningspunkten mellan Västergatan och Västerlånggatan, så att fordonsförare som har för avsikt att parkera inte blockerar eller stoppar upp övrig trafik som passerar i korsningen. Speciellt all trafik som ska österut vid grönt ljus. Om fordon blockeras längs Västergatan kan detta medföra köbildning in i korsningspunkten som sedan skapar ytterligare problem vid grönt ljus för övriga gator i korsningspunkten.

#### Trafik och Parkering sida 25

I planförslaget anges att längs med det nord/sydliga kvarterstorget ska det finnas parkeringsplatser avsedda för handel, samt att in- och utfarterna till källargaragen ska lokaliseras mot kvarterstorget. Det finns en risk för att trafiken längs den nya kvartersgatan samt infarten till handeln skapar en barriär mellan kvarter 1 och 2. Detta kan försvåra rörligheten för barn och unga i området, samt möjlighet till nyttjandet av kvarterens av varandra kompletterande grönytor. Källaren som ska byggas för parkeringsplatser ligger i nära anslutning till grundvattennivån. Det finns risker för inträngning av vatten till källaren. Utredning av effekter vid skyfall har inte redovisats. För pumpning av grundvatten kan en tillståndsansökan behöva göras hos Länsstyrelsen i Skåne (vattenverksamhet).

#### Natur sida 26

Dispens från biotopskyddet har beviljats av Länsstyrelsen i Skåne den 9 oktober 2020, dnr 521-15331-2020. Beslutet skickas med detta yttrande (Bilaga 1a och bilaga 1b).

## Ekosystemtjänster sida 26

Dagens plats har som skrivs låga värden ur detta perspektiv. En förbättring vid exploateringen ses som en bra intention. Den reglering med ”plantering av växter och träd ska uppföras” är dock vag då det inte anges något kontrollerande nyckeltal. Bestämmelsen  $n_1$  om hårdgörande av markytan till max 40 % bör studeras vidare under fortsatt planarbete för att säkerställa en funktionell nivå. Detta har även lagts på TORG med tillhörande text om materialval. Under rubriken Dagvatten sida 27 skrivs det att man föredrar en hårdgörning med plattor i stället för asfalt. Detta kan utvecklas och tydliggöras för att klara kravet på 40 %. Ur infiltration och fördröjning har olika material olika möjligheter. Täta ytor som asfalt och platsgjuten betong släpper inte igenom något vatten medan andra gör det till viss del. Ytor som räknas till delvis genomsläppliga material är hårdgjorda beläggningar med fogar, beroende på fogmaterial men om fogmaterial är av viss fraktion och inte gjutna eller av plastiska materialfogar kan detta ses som delvis genomsläppliga. Till halvöppna och öppna hårdgjorda ytor räknas grus, sand och gräsarmering i natursten eller betong.

Värden:

Täta ytor = 0,0

Delvis genomsläppliga ytor = 0,2

Halvöppna till öppna ytor = 0,4

Det är även en reglering som är svår att kontrollera med tiden. Marklov krävs enligt planen för hårdgörning av mark som omfattas av bestämmelsen  $n_1$  och bedömningen av om kravet uppfylls kommer att göras i samband med detta beslut.

## Teknisk försörjning sida 26 och 27

### Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är en förutsättning för att säkerställa skydd mot översvämningar av byggnader samt på grund av kapacitetsbrist i ledningsnätet. Dagvattendamm gynnar den biologiska mångfalden samt bidrar till ekosystemtjänster i form av svalka och skydd mot skyfall.

Kvarteret skulle gynnas av att det skrivs in i plankartan med dithörande planbestämmelse.

De gröna takterrasserna som anges som förslag i underlaget behöver regleras för att kunna omhänderta en del av dagvattnet. I de fall de avser att kompensera hårdgjorda ytor.

I princip hela området kan bli bebyggt, underbyggt ( $b_2$ ) eller till vissa mindre delar hårdgjort till max 40 % ( $n_1$ , men även där också underbyggt till viss del). Någon infiltration av ytvatten kommer alltså inte att ske i någon större utsträckning i framtiden heller.



## Luftkvalitet inomhus

Placering av friskluftsintag ska i möjligaste mån riktas mot den sida som kan bedömas ha lägst halt luftföroreningar.

## El sida 27

### Elektriska/magnetiska fält

I mitten av planområdet planeras det för en transformatorstation/nätstation. Enligt strålsäkerhetsmyndigheten bör det undvikas att placera nya bostäder nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält. Säkerhetsavstånd till transformatorstationen bör utredas inom planarbetet.

## Barnperspektiv

Barnperspektivet tas upp underförstått upp sida 16 under stycket Natur, park och rekreation som en förutsättning samt i stycket Barnkonventionen sida 40. Barns behov ska säkerställas i planeringen betonas i PBL. Detta gäller även vid planering av bostadsgårdar och inte endast vid planering av skolor och fritidstomter. I det fortsatta arbetet bör detta studeras vidare, vilket sägs på sida 40. Som just nu nämns parkering cirka 40 gånger i planbeskrivningen medan barn nämns cirka 10 gånger och detta endast på sida 40, förutom i informationsrutan. I planeringen av den moderna och hållbara staden bör barns och ungas plats säkerställas. Att skapa en trygg och tillgänglig miljö för barn att vistas i är av stor vikt vid det egna boendet. Illustrationsplanen visar en ambition om att skapa gemensamma gårdar för vistelse och lek. Måtten upplevs dock trånga i illustrationen och svårt att skapa en balans mellan lek, grillning och privata uteplatser.

## Konsekvenser

### Solförhållanden sida 36

Goda ljusförhållanden inomhus i bostäderna behöver uppnås inom planområdet. Det är bra att uteplatser är anpassade efter där mest solljus finns, men kan inte kompensera för ljusförhållanden inomhus. Enligt 8 kap. 9 § PBL ska det vid bostäder finnas tillräckligt stor yta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller i närheten. Detta kommer att granskas i bygglovsskedet.

### Dagsljus sida 36

Det är högst olämpligt att föreslå en planutformning där man redan i detta skede bedömer det svårt att uppfylla dagsljuskraven. Det måste finnas en rimlig möjlighet att bevilja ett bygglov med full exploatering enligt planförslaget. Kommunen måste i det här skedet begränsa den tillåtna byggnationen till något som är möjligt att bevilja.

### Buller sida 37, 38 och 39

Utredning om trafikbuller har gjorts och förvaltningen instämmer i att det kan vara svårt att utforma vissa hörnlägenheter för att säkerställa att det finns bostadsyta som vetter mot lugn sida. Eftersom det inte går att

säkerställa att bullervärden erhålls vid uteplatser som är placerade mot en trafikerad yta är det av vikt att säkerställa att de gemensamma uteplatserna är tillgänglighetsanpassade, ger solljus såväl som svalka. Det finns risker för bullerstörningar i bottenvåningen av bostadshus som placeras ovanpå centrumverksamheter.

Det är högst olämpligt att föreslå en planutformning där man redan i detta skede bedömer det svårt att uppfylla gränsvärdena för buller och konstaterar att det kan bli svårt att skapa hörnlägenheter som får minst hälften av bostadsrummen mot dämpad sida (Bilaga 2 Trafikbullerutredning sida 8). Konsekvensen av de höga bullernivåerna längs gaturummen kan bli att det här måste placeras små enkelsidiga lägenheter på högst 35 kvadratmeter som tillåts ha en högre ekvivalent bullernivå (högst 65 dBA vid fasad). I samband med den revidering som nu sker av bostadsförsörjningsprogrammet vore det intressant att få veta hur många sådana lägenheter som byggts de senaste åren vid förtätning av Eslövs centrum.

### Genomförande

Organisatoriska frågor, genomförandetid sida 41

Planen omfattar ett stort kvarter med många fastighetsrättsliga frågor och anslutningar till gatunätet som måste lösas. Överväg om genomförandetiden ska vara längre.

### Beslut

- Lämna förvaltningens förslag till yttrande som sitt.

### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens synpunkter och information har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar. Information om fastighetsreglering och att bygglov inte kan lämnas för fastighet som inte överensstämmer med detaljplanen har förmedlats till fastighetsägarna.*

### Plankartan

*Storlek på texten i plankartan är justerad enligt synpunkt. Plankartan är även kompletterad med uppgift om vem som levererat grundkarta samt höjdsystem. Bestämmelsen om tegel i fasader har förtydligats enligt synpunkt. Bestämmelser gällande maximal hårdgörning av mark har strukits då detta, i dagvatten- och skyfallsutredningen, inte är ett utpekat krav för omhändertagande av dagvatten och skyfall. Möjligheten att anlägga infiltrerbara ytor kvarstår.*

*Bestämmelserna i plankartan har sedan samrådet gått igenom, bearbetats och vissa har tagits bort. För att möjliggöra planförslaget och säkerställa en hög kvalitet bedöms kvarstående bestämmelser som nödvändiga för*

genomförande av planförslaget. Gällande markföreningar, se svar ovan till yttrande 1.1.

### Illustration

Illustrationen har kompletterats med dagvattenanläggningen på torget. Illustrationen visar planförslaget fullt utbyggt och fastighetsägarnas intentioner. Viss bearbetning av grönskan i illustrationen har gjorts sedan samrådet för att i större grad visa det som regleras till exempel visar nu illustrationen det antal träd som regleras genom planbestämmelser. Illustrationen av Västergatan är endast en vision från exploatörernas sida. Västergatans ombyggnad är inte en del i detaljplaneprojektet och kommer inte byggas ut som en del av detaljplanens genomförande.

### Bebyggelseförslaget

Planförslaget har justerats för att förbättra dagsljusförhållanden på gårdar. På de underbyggda gårdarna säkerställs att träd planteras och får ett minsta jorddjup om 80 cm.

### Planbeskrivningen

Informationsrutan har tagits bort till granskningskedet. Inom planområdet finns tre trädrader som innefattas av biotopskydd. Samtliga trädrader med biotopskydd påverkas av planförslaget och föreslås ersättas med nya träd. Länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av alléträden med följande villkor:

4. Dispensen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
5. Dispensen upphör att gälla när detaljplanens genomförandetid gått ut.
6. Kompensationsåtgärder ska genomföras i enlighet med ansökan.

I planförslaget säkerställs att trädrader återplanteras genom planbestämmelse i plankartan.

Trafik och parkeringsutredningen är uppdaterad med aktuella trafikflöden enligt synpunkt. Under oktober 2020 utfördes även mätningar för Repslagaregatan vilka också finns med i utredningen.

Kvarterstorget med bilparkeringar och biltrafik är inte planerat som friyta för barn. De norra och södra gårdsytorna, mellanliggande gränd samt takterrasser inom respektive kvarter utgör friyta för boende inom respektive kvarter.

Se även svar till yttrande 1.1 ovan gällande genomsläppliga material. Synpunkter och information gällande dagvatten, placering av nätstationen och barnperspektivet har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar.

Sol- och dagsljusförhållanden samt buller har studerats vidare under granskningskedet.

*Synpunkter gällande planens genomförandetid har tagits i beaktande. Kommunledningskontorets bedömning är att genomförandetiden för planen inte ska ändras.*

## **2.2 Kultur och fritidsnämnden m.e**

Planbeskrivning s.14 rubrik service – verksamheter som tillkommit sedan ombyggnad av lokal är inte med. Byggnaden har nyligen genomgått ombyggnation och flera olika verksamheter har flyttat in.

Planbeskrivning s.24 rubrik parkering – I takt med att parkeringar i centrala Eslöv byggs bort har diskussioner uppkommit gällande parkeringshus. I dokumentet står det att parkering ska ske i nedsänkt garage, kan man utreda möjligheten att göra större nedgrävt garage som allmänheten kan ta del av?

Planbeskrivning s.39 rubrik rekreativ miljö – Här står att området i nuläget inte har några rekreativa värden. Detta visar på samma sätt som tidigare kommentar på s.14 att dokumentet verkar föråldrat och inte beaktar ombyggnaderna som just blivit färdiga där gym och padelbanor tillkommit.

Kultur och fritid ser positivt på att möjlighet till fysisk aktivitet finns centralt tillgängligt och ser gärna att dessa möjligheter kvarstår.

Sammanfattningsvis tycks det vara en välarbetad planbeskrivning, Kultur och fritid är positiva till de delar som visar att cykel- och gångtrafik ska kunna fungera smidigt tillsammans med tidigare bebyggelse.

### **Beslut**

Kultur- och fritidsnämnden tar förvaltningens yttrande som sitt eget och översänder detta till kommunstyrelsen.

### ***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Kultur- och fritidsförvaltningens synpunkter har tagits i beaktande vid bearbetning av bebyggelseförslaget. Planbeskrivningen har förtydligats enligt synpunkter ovan. Planen möjliggör parkeringsanläggning för allmänheten samt lokaler för centrumändamål såsom till exempel gym och träningslokaler.*

## **2.3 Vård och omsorgsnämnden m.e**

Efter genomgång av planförslaget gör ansvarig handläggare följande bedömning.

Ur Vård- och Omsorgs synvinkel är det särskilt väsentligt att lyfta fram omständigheten, att den tilltänkta bebyggelsen kommer att ianspråka en stor och central yta inom Eslövs tätort som idag används som bilparkering. Detta leder i sin tur till att frågor om tillgänglighet, i synnerhet för äldre och funktionshindrade, blir relevanta.

Behov av bilparkering kommer att finnas såväl för de som besöker matvaruaffären samt de boende i de nya stadskvarteren. Denna aspekt lyfts med tydlighet fram i detaljplaneförslaget, sida 25. Det bör dock poängteras att den nuvarande parkeringsytan även kan ha betydelse, inte enbart för besökande av den befintliga matvaruaffären, utan även för andra personer som besöker Eslövs centrum. I fråga om detaljplanens analys av behovet av bilparkering anser Vård och Omsorg att ett närmare resonemang bör föras med avseende på den föreslagna bebyggelsens inverkan på det totala behovet av parkeringsyta inom Eslövs centrum. Vård och Omsorg anser även att det, med tanke på markens centrala belägenhet inom tätorten samt behovet av att tillgodose samtliga medborgares intressen, är lämpligt att i detaljplanen även möjliggöra för inrättande av trygghetsboende.

Med ovanstående synpunkter lämnar Vård och Omsorg detaljplaneförslaget i övrigt utan erinran.

#### *Beslut*

Vård- och omsorgsnämnden antar förvaltningens yttrande som sitt eget och översänder det till kommunstyrelsen.

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Kultur- och fritidsförvaltningens synpunkter har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar. Detaljplanen möjliggör parkeringsanläggning för allmänhet samt trygghetsboende. Men det kräver inte att detta byggs. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven för bostäder och parkering enligt PBL kan uppfyllas.*

**2.4 Barn- och familjenämnden i.e**

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Noteras*

**2.5 Gymnasie och vuxenutbildningsnämnden i.e**

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Noteras*

**2.6 Merab i.e**

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Noteras*

**2.7 Kraftringen m.e**

Kraftringen önskar återgå till ett klart definierat E-område (se sid 20 i planbeskrivningen) istället för den flexibla planbestämmelse som införts på plankartan. Anledningen till detta är att placeringen av nätstation lämpligen

bör ske efter nättekniska överväganden. Att ”klämma” in en nätstation där den mest smälter in i den nya bebyggelsen bäddar för komplicerade ledningsdragningar och sämre funktionalitet. Nätstationens storlek är beroende av vilken effekt som behövs i området. Laddstolpar, solceller och bergvärme som planeras i området innebär ökat effektuttag och därmed en större nätstation. E-området ska förutom byggnaden innehålla ett fritt område kring byggnaden som är öronmärkt för teknisk anläggning. Därtill får brännbar byggnadsdel inte uppföras närmare än 5 meter från nätstationen. Nätstationen kan inte kringbyggas på alla sidor utan måste minst ha en sida dit det är möjligt att komma fram med tunga transporter. Nätstationen levereras i standardutförande. Av elsäkerhetsskäl finns begränsningar hur nätstationen får utsmäckas. Eventuell utsmäckning bekostas av exploatören.

Då gatorna och torgen i området utgör kvartersmark (och inte kommunägd allmän platsmark) önskar Krafringen att planbestämmelsen U läggs till för den nord-sydliga genomfartsgatan samt även för den ost-västliga gångstråket. Här kan Krafringen tycka att det vore lämpligt med en flexibel (inte lokaliserad) placering av U-området eftersom ledningsdragning ännu inte är planerad.

Krafringen önskar att det framgår av planbeskrivningen att befintliga ledningar tillhörande Krafringen som inte kan ligga kvar i befintligt läge flyttas på bekostnad av exploatören. En grundläggande förutsättning för flytt av ledning som är i drift är att det finns ett ställe att flytta den till.

Innan nätstation och nya matarkablar uppförs i området ska servitutsavtal för dessa tecknas med markägarna. Krafringens mallavtal ska därvid användas. Krafringen Nät AB tillämpar de avtal som tagits fram centralt av branschorganisationen Energiföretagen. I servitutet kan det även behöva regleras rätten till tillfart till E-området.

Även vad det gäller eventuell fiberdragning inom de allmänna utrymmena på kvartersmarken önskar Krafringen teckna servitutsavtal innan ledningarna anläggs.

Detsamma gäller för fjärrvärme, men eftersom området ska värmeförsörjas med bergvärme blir inte detta aktuellt. Dock kan det nämnas att området lämpar sig väl för fjärrvärmeanslutning med tanke på nätets placering och dimension.

***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Krafringens synpunkter har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar. Läge och omfattning av e-område för nätstationen, u-område med mera har utretts under granskningskedet i samråd med Krafringen.*

### 3. Sakägare

#### 3.1 Eslövs Bostads AB m.e

Eslövs Bostads AB är i egenskap av ägare till grannfastigheten, Valpen 33, berörda av rubricerat planförslag. Våra berörda hyresgäster har informerats om samrådet och lämnar eventuella synpunkter direkt till er.

Vi är positiva till den byggnation som detaljplaneförslaget skulle ge möjlighet till. De föreslagna byggrätterna ger möjlighet till en klok förtätning och utveckling av stadsrummet.

Erfarenhetsmässigt vet vi att byggnation i nära anslutning till bostäder och andra verksamheter ofta ger upphov till störningar för boende och näringsidkare. Vi vill därför uppmana kommunen och exploatören att prioritera kort byggtid och störningsbegränsande åtgärder för kringliggande fastigheter.

#### *Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Noteras. Synpunkter och önskemål om att prioritera kort byggtid har förmedlats till exploatörgruppen.*

### 4. Övriga

#### 4.1 Centerpartiet m.e

Centerpartiet i Eslöv har tittat på förslaget som är ute på remiss för synpunkter och samråd.

Det vi upptäcker vid första anblicken är att det verkar vara en kraftig exploatering av den stora tomten som innehåller en byggnad för tidigare DOMUS och numera ombyggd till en COOP butik och flera andra verksamheter bl.a. en ny paddelhall som invigdes för kort tid sedan. Vi i Centerpartiet förstår inte riktigt varför denna befintliga byggnad i det pågående skedet av planeringen för kvarteren, skall ingå i planförslaget. Det anges i underlaget att byggnaden skall vara kvar minst 10 år fram i tiden på grund av avtal med befintliga hyresgäster. Varför då brådska med planering av denna östra del.

#### **Vi vill att följande justeringar skall göras:**

- Ta bort östra delen med befintlig byggnad från planförslaget eftersom ett byggande av denna del kommer dröja minst 10 år i framtiden. Planförslaget anger en genomförandetid på 5 år.
- Planlägg enbart den västra delen.
- Högsta höjd 7 våningar i likhet med den högsta byggnaden i kv. Valpen som är ett grannkvarter till planförslaget. 7 våningsbyggnaden är beläget utmed Västergatan. I övrigt 5 våningar. Vi anser att det harmoniserar bäst i denna del av Eslövs tätort.

- Minska också exploateringen av denna västra del som automatiskt blir följd med minskad våningshöjd och färre hus.

***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Det är fastighetsägarnas önskan att gemensamt ta fram en ny detaljplan för berört område. Fastighetsägarna för Stenbocken 14 och Stenbocken 15 har 2017-10-16 gemensamt ansökt om att få göra detaljplan för kvarteren Stenbocken 14 och 15. Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2017-11-28 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för kvarteret Stenbocken 14 och 15.*

*Centerpartiets synpunkter har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar. Kommunledningskontorets bedömning är att det finns fördelar att planera för en helhet för berört område. Då det även är fastighetsägarens önskan ser Kommunledningskontoret det inte motiverat att ta bort den östra delen av planförslaget.*

**4.2 Fastighetsägare till Sebran 34 och 35 m.e**

Vi planerar att uppföra flerbostadshus på vår fastighet och har 2020-10-23 lämnat in en begäran om planändring. Vi har tagit del av rubricerad samrådshandling och har följande kommentarer och synpunkter.

Den planerade bebyggelsen kommer att påverka solförhållanden på fastigheten Sebran 34 och 35. I planbeskrivningen på sidan 36 anges "Kv. Sebran. Norr om planområdet, kommer också att bli påverkat av den planerade bebyggelsen. Här finns dock bara verksamheter vars behov av solljus är betydligt mindre än det är för bostäder och det finns också bra förutsättningar att skapa platser med goda solförhållanden en bit in i kv. Sebran."

Med den planerade bostadsbebyggelsen förändras behovet av goda solförhållanden.

Vi kräver:

- att hushöjderna längs Repslagaregatan sänks så att Sebran 34 och 35 inte påverkas under perioden mars – oktober.
- att det upprättas en sol-skuggstudie med varje berörd timme redovisad.

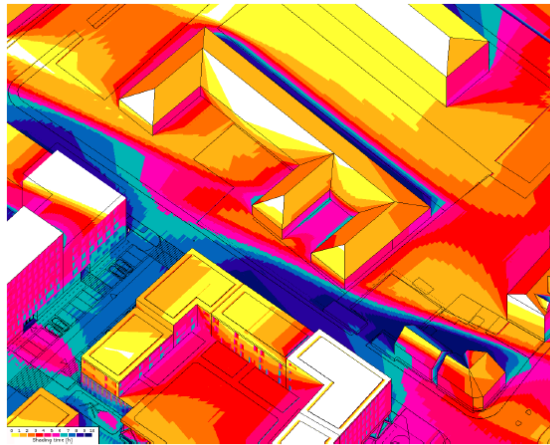
***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Synpunkterna gällande solförhållanden har tagits i beaktande vid bearbetning av planförslag och planhandlingar. Skugg- och solljuspåverkan på Sebran 34 och 35 har utretts under detaljplanens granskningsskede.*



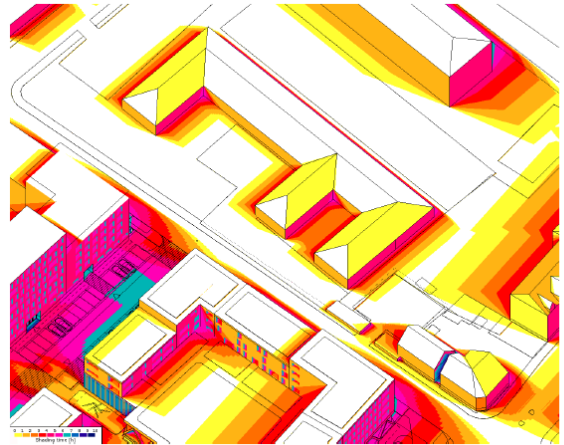
2021-04-19

SKUGGNING AV KV. ZEBRAN



SKUGGTIMMAR VÄRDAGJÄMNING 20 MARS 07-17:00

ARBETSDOKUMENT Kv. STENBOCKEN



SKUGGTIMMAR SOMMARSOLSTÄND 21 JUNI 07-17:00

*Studierna visar att den nya bebyggelsen har viss påverkar på kvarteret Sebran vid vårdagjämning och således under vinterhalvåret. Vid sommarsolstånd påverkas inte kvarteret Sebran av tillkommande bebyggelse. Kommunens bedömning är att denna påverkan på solljuset är inom rimliga gränser med tanke på det centrala läget i Eslöv.*



### 4.3 Boende Valpen

**m.e**

Jag bor på Repslagaregatan 21, och jag har **fått** information (av Ebo) om att ni på kommunen **vill** bygga fler bostäder på Coop parkeringen och Coop huset. Det är bra att det byggs mer **i** Eslöv, men jag blev lite chockad och sen irriterad att ni vill bygga just där. Det är två saker.

För det första: Bygga på parkeringen! Var ska alla i Eslöv + besökare parkera? Ni kan inte ta bort var enda parkeringsplats. Det blir inte ett bilfritt samhälle för det. Folk kör bil, så är det bara. Vi i Eslöv behöver ett P-hus! Jag vet att Ebo har planer på att bygga ett vid gamla Jysk men det tar tid innan det händer. Måste ha ett Phus närmare city. Om ni ska bygga på Coop marken, måste ni rita in och bygga ett där. Både för boende och besökare. (Ett förslag är att ni tar och besöker Kristianstad. Där har de byggt en ny galleria mitt i city med ett P-hus intill. Som tar IDO-tals bilar.)

För det andra: Riva Coop-huset! Som nyss blev renoverat, fint och fräscht. Snacka om att slänga pengarna i sjön och miljön. Det bor många äldre nära Coop som tar sin promenad och handlar där. Får sitt sociala umgänge mm. De orkar inte gå till tex, Ica. Det är inte bara de äldre som behöver Coop. Vi, andra, som bor i city handlar också där. Om Coop försvinner måste vi ta bilen till Ica, Willys eller Flygstaden, och det är ju inte bra för miljön. Ett förslag: Kan man inte bygga vidare "uppåt" på Coop huset? Bostäder eller P-hus.

Ja, det är vad jag tycker och tänker om era planer. Jättebra med bostäder men det behövs P-platser/hus också!!!!

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Det är fastighetsägarnas önskan att utveckla sina fastigheter och ta fram en ny detaljplan för berört område. Området planeras för bostäder, centrumändamål och parkering. Detta innebär att det även fortsättningsvis kommer finnas möjlighet för en stor matvaruaffär med tillhörande parkering, precis som i dag.*

**4.4 Boende m.e**

Vi som bor i området uppskattar att det finns en så bra affär där vi kan köpa mat mm så nära oss. Så länge ni ser till att det kommer in en bra affär i bottenvåningen i minst en av de nya byggnaderna så har jag inga andra problem med planen. Om det inte kommer finnas en affär med liknande utbud, så kommer extremt många som bor här bli väldigt upprörda. Närheten till affären gör det attraktivt att bo här.

*Kommunledningskontorets kommentarer:*

*Detaljplanen möjliggör för en stor matvaruaffär i bottenvåningen i norra delen av kvarter Stenbocken 14. Se även svar ovan, yttrande 4.3.*

**4.5 N N m.e**

**Synpunkter på detaljplaneförslaget för Stenbocken 14 och 15**

Ni uppmanar i annonser "Tala om vad du tycker om planerna för Stenbocken 14 och 15". Jag har därför studerat förslaget och vill härmed lämna mina synpunkter. Eslövs ledande politiker har formulerat visionen "**Eslöv skall vara Skånes bästa kommun att bo och verka i**". Jag gillar tanken/målet då det också rimligen innebär att man i Eslöv skall planera för och bygga områden och bostäder med hög (eller åtminstone god) kvalitet.

**Planförslaget**

Tyvärr har dessa goda ambitioner inte varit vägledande för arbetet med detaljplanen i Kv. Stenbocken. I stället har planeringen styrts av en strävan att exploatera marken så hårt som möjligt och med höga byggnadshöjder som är främmande för Eslöv.

Den enda motiveringen för detta återfinns på sidan 32 i planbeskrivningen, där skrivs: "En stor del av byggrätterna i planförslaget är högre än de centrala kvarteren. Skalan på bebyggelsen i planförslaget är ett resultat av att höga byggnader skapar intressanta utblickar, vilket ger bra förutsättningar för attraktiva lägenheter, samt vår tids ekonomiska förutsättningar för bebyggelse."

Argumenten håller inte. För några få år sedan byggde Ebo det intilliggande kvarteret Valpen med klart måttligare exploateringsgrad. Valpen har blivit ett uppskattat bostadskvarter. Tag lärdom av detta!

Resultatet av den valda linjen - "exploatera hårt" - har blivit en detaljplan som inte är tillräckligt bra för att accepteras och fastställas i Eslöv. Planförfattarna verkar medvetna om att planen har brister eller "ligger på gränsen" men drar inte den rätta slutsatsen av sina egna iakttagelser - nämligen att minska exploateringsgraden. Exempelvis skriver man:

*På sidan 36:*

"Den föreslagna bebyggelsen på kv. Stenbocken kommer att skymma morgonsolen för delar av byggnaderna på kv. Valpen, men bedömningen är att de anpassningar som är gjorda är tillräckliga och att påverkan på solljuset är rimlig med tanke på det centrala läget i Eslöv."

"Solstudierna visar att de nya bostadsgårdarna till stor del blir skuggiga stora delar av dagen."

*På sidan 37:*

"Förutsättningar för att klara dagsljuskraven inom den planerade bebyggelsen bedöms som svåra. På flera ställen förekommer avskärningsvinklar på 45 grader och över. Dagsljusförhållandena kommer att studeras mer fördjupat till granskningen och för delar av bebyggelsen kan det komma att krävas ändringar i planförslaget för att klara dagsljuskraven."

### **Omfattning och genomförandeplan**

Planen har en genomförandetid på fem år. Det förutsätts normalt i planerings-sammanhang att syftet med detaljplanen blir till verklighet under den tiden. I genomförandeplanen skrivs att byggandet av de två östra kvarteren beräknas byggas först om ca 10 år. Ingen motivering ges till varför man gör denna avvikelse från normal planeringspraxis. Märkligt.

### **Vad bör då göras?**

Jag föreslår Eslövs planerare och politiker att göra följande:

Undanta planens östra halva, det är olämpligt att planera detta nu om det beräknas bli aktuellt först om ca tio år. Behov förändras och erfarenheter vinnas under tio år.

Arbeta vidare med den västra halvan (kvarter 1 och 3). **Men gör följande justeringar:**

- Slopa de två fristående husen på gården. Det innebär att den fria (obebyggda) markytan ökar med 25%. Bättre utblickar, sol och dagsljus (även för Valpen).
- Tillåt högsta byggnadshöjd (lika kv Valpen) 7 våningar mot Västergatan, 5 våningar i övrigt.
- Sammantaget betyder dessa två ändringar att BTA minskas från 14 200 kvm till 11 250 kvm och antalet lägenheter från ca 140 till ca 110. Men det blir ett område som ni kan stå för.
- Om markägarna inte accepterar detta så erbjud att kommunen köper marken och låter Ebo eller annan exploatör bygga husen, eventuellt som bostadsrätter.
- Skulle de inte vilja fullfölja med en ändrad/förbättrad plan eller sälja marken till rimligt pris så låt saken bero så länge. Det är ingen ko på isen!

***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Det är fastighetsägarnas önskan att gemensamt ta fram en ny detaljplan för berört område. Kommunledningskontoret ser också fördelar med att detaljplanera de två fastigheterna utifrån ett helhetsperspektiv. Merparten av planområdet avses byggas ut inom genomförandetiden och då detaljplanen gäller till dess den ändras eller upphävs ser Kommunledningskontoret inga motiv till att förlänga genomförandetiden.*

*Synpunkter gällande exploateringsgrad såväl som sol-och dagsljusförhållanden inom planområdet samt påverkan på omgivande bebyggelse har studerats vidare under granskningsskedet. Resultatet från de fördjupade studierna har vägts in och tagits i beaktande vid bearbetning av bebyggelseförslaget.*

**4.6 Anonym i.e**

***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Noteras*

**4.7 Flygplatserna i.e**

***Kommunledningskontorets kommentarer:***

*Noteras*

**De huvudsakliga ändringarna efter samrådet är:**

- Bebyggelsen har anpassats till riksintresset för kulturmiljö genom sänkta våningsantal och utvecklad gestaltning som relaterar till kvalitétér inom Eslövs befintliga stenstad.
- Utveckling och precisering av gemensamma miljöer såsom gårdar, gränder och takterrasser med syfte att öka boendekvaliteter och vistelsevärden för både barn och vuxna.

- Ett av radhusen har tagits bort för att få mer friyta på berörd gård. De kvarvarande radhusens position har justerats för att öka storleken på bostadsgården.
- Läge och utbredning för tekniska anläggningar såsom nätstation samt dagvatten- och skyfallsanläggning har bestämts och preciserats i planhandlingarna.
- Dags-och solljusförhållanden har studerats vidare med avseende på påverkan på omgivande bebyggelse samt förhållanden på gårdar.
- Bullerutredningen har kompletterats med påverkan från järnvägen samt justerats i enlighet med bearbetade byggnadshöjder.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts efter samrådet. Undersökningen klargör mark-förutsättningarna för byggnation av bostäder inom planområdet.
- Dagvattenutredningen har reviderats och kompletterats med skyfall.

Utöver detta har, förtydliganden i planbeskrivningen, mindre bearbetningar av planförslaget samt redaktionella justeringar av planhandlingar i enlighet med inkomna yttranden, gjorts.

Hilda Hallén  
Planarkitekt

Mikael Vallberg  
Planchef