

2020-09-08  
Thomas Oskarsson  
+4641362315  
Thomas.Oskarsson@eslov.se

## **Samrådsredogörelse 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.

### YTTRANDEN

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

- |           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| <b>1.</b> | <b>Statliga Myndigheter</b>                       |             |
| 1.1       | Länsstyrelsen                                     | <b>m.e.</b> |
| 1.2       | Trafikverket                                      | <b>m.e.</b> |
| 1.3       | Lantmäteriet                                      | <b>m.e.</b> |
| 1.4       | Räddningstjänst Syd                               | <b>m.e.</b> |
| <b>2.</b> | <b>Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder</b> |             |
| 2.1       | Kultur och fritidsnämnden                         | i.e         |
| 2.2       | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden                | <b>m.e.</b> |
| 2.3       | Barn- och Familjenämnden                          | i.e         |
| 2.4       | Vård och omsorgsnämnden                           | <b>m.e.</b> |
| 2.5       | MERAB   | i.e         |
| 2.6       | Kraftringen                                       | <b>m.e.</b> |

- |           |                             |             |
|-----------|-----------------------------|-------------|
| <b>3.</b> | <b>Övriga</b>               |             |
| 3.1       | Sakägare 1                  | <b>m.e.</b> |
| 3.2       | Anonym                      | <b>m.e.</b> |
| 3.3       | Nice Fastighetsförvaltning  | <b>m.e.</b> |
| <br>      |                             |             |
| <b>1.</b> | <b>Statliga Myndigheter</b> |             |
| 1.1       | Länsstyrelsen               | <b>m.e.</b> |

#### 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 avhjälppts.

##### 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 markföreningar 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*

Detaljplanerområdet ligger cirka 100-150 meter väster om spårrområde 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 gestaltningsförslag 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 sophertering för Färgaren 8 och 19 planeras inom Färgaren 8. För det fall att det blir en gemensam sophertering 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 sophantering.*

#### 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](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.*

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>2.</b> | <b>Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder</b> |            |
| 2.1       | Kultur och fritidsnämnden                         | i.e        |
| 2.2       | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden                | <b>m.e</b> |

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 (takcupor, 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 fi, ”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<sub>1</sub> 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<sub>5</sub> 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” pekats 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 ”Översvämningsyta 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 skräfferad 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 höjduutredning, 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 översvämningsplanen 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 bygg rätt 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 Kanalгатans omgestaltning som ni refererar till. Kanalгатan ligger utanför planområdet, vilket innebär att planen inte reglerar Kanalгатan.*

*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 Kanalгатan 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 resultaten 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 garanterar att åtgärder vidtas innan planområdet byggs ut. Närliggande fastigheter kommer därmed inte få en försämrad situation vid utbyggnad av planområdet. 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 Kanalgatan 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. Krafringen 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.*

### **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 Miljödombstolen 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 kulturmiljövärd 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.*

Thomas Oskarsson  
Planarkitekt FPR/MSA