

Särskilt utlåtande – Fördjupad Översiktsplan för östra Eslöv

Bakgrund

Översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras. En fördjupning av översiktsplanen är en vidareutveckling och konkretisering av den kommunomfattande översiktsplanen och ska fungera som en länk mellan denna och detaljplanen.

Kommunens översiktsplan (antagen 2018) beskriver området öster om järnvägen i Eslövs stad som ett viktigt utvecklingsområde.

Verksamhetsområden ska omvandlas till stationsnära stadsbygd med en blandad bebyggelse och 1 600 nya bostäder ska tillkomma till 2035. Den nya bebyggelsen ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer.

Ambitionen är att fördjupningen av översiktsplanen för östra Eslöv bidrar till att uppnå de övergripande målen från kommunens översiktsplan: regional kärna, hållbara lägen, lätt att leva livet.

Syftet med arbetet är att ge en samlad strategi och målbild för utvecklingen i östra Eslöv. Den ska synliggöra områdets potential och även visa de utmaningar som finns. Planen ska både vara strategisk och vägledande för till exempel planläggning och lovgivning.

Särskilt utlåtande

Enligt plan- och bygglagen (3 kap. 17 §) ska kommunen efter granskningen av en översiktsplan sammanställa de synpunkter som kommit fram och redovisa de förslag som synpunkterna gett anledning till i ett särskilt utlåtande. Det särskilda utlåtandet ska sedan bifogas övriga översiktsplanehandlingar. Om synpunkter som inkommit under granskningstiden inte kan tillgodoses i planförslaget bör kommunen särskilt motivera detta. Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden, ska kommunen låta förslaget granskas på nytt.

Dialoger under framtagandet av den fördjupade översiktsplanen

Samråd

Kommunstyrelsen beslutade den 1 september 2020 § 109 att hålla planförslaget tillgängligt för samråd. Samrådsprocessen pågick under sista kvartalet av 2020. Under samrådet genomförde kommunen ett flertal dialogsamtal med allmänhet, företagare och idéburenssektor. Den sammanställda samrådsredogörelsen (godkänd av Kommunstyrelsen 2022-06-22 § 165) beskriver samrådet, de synpunkter som inkom till kommunen samt vilka ändringar de lett fram till.

Granskning

Kommunstyrelsen beslutade den 22 juni 2021 § 165 att hålla planförslaget tillgängligt för granskning. Granskningsprocessen för den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv pågick 19 juli-19 oktober 2021.

Planförslaget fanns under granskningstiden publicerat i en digital version med tillhörande webbkarta på kommunens hemsida samt tillgängligt i stadshuset och på Stadsbiblioteket.

Genomgång av genomförda ändringar och kompletteringar

Granskningen av den fördjupade översiktsplanen har inte lett till några principiella ändringar gällande inriktning, mål eller planeringsprinciper. Inte heller markanvändningskartan eller storlek på den tänkta exploateringen har ändrats.

Det är framförallt avsnitten om *Kulturmiljö* samt *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* som har blivit bearbetade. Detta efter synpunkter från länsstyrelsen angående riksintresse för kulturmiljövård samt brister i planens beskrivning av förutsättningar för genomförande utifrån ett nuläge gällande de verksamheter som finns inom planområdet.

Hela avsnittet *Kulturmiljö* har blivit bearbetat för att tydligare visa hur kommunen ser på utvecklingen av östra Eslöv utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Fokus ligger på strukturer, skala och gestaltning. För att gör det tydligt vilken hänsyn och vilka aspekter kommande

detaljplanering, exploateringsprojekt och bygglovshandläggning behöver beakta finns en punktlista att utgå från.

Avsnittet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* har blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar och vad den kommande planeringen behöver ta hänsyn till. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena.

Kommunledningskontoret har även kompletterat den fördjupade översiktsplanen med ett kapitel som heter *Konsekvenser*. Kapitlet sammanfattar bedömningen från miljökonsekvensbeskrivningen samt visar huruvida den fördjupade översiktsplanen uppfyller mål från den kommunövergripande översiktsplanen och de planeringsprinciper som ska vara en utgångspunkt för utvecklingen av östra Eslöv.

Kommunledningskontoret bedömer inte att den fördjupade översiktsplanen har ändrats i en omfattning som medför behov av en ny granskning av planen. Däremot gör bearbetningen av avsnitten om *Kulturmiljö* samt *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* att kommunen har begärt ett reviderat granskningsyttrande från länsstyrelsen.

Nedan listas de förändringar som Kommunledningskontoret har gjort i den fördjupade översiktsplanen. Enskilda synpunkter bemötts under *Inkomna yttranden/synpunkter*.

Del 1 – Introduktion

Geografisk avgränsning

- Revidering i text på grund av att kommunen sedan granskningen antagit en ny bostadsförsörjningsstrategi.

Del 2 – Planförslag

Planförslag – sammanfattning

- Avsnittet är kompletterat med ett stycke som sammanfattar vad som är möjligt att göra i dagsläget.
- Illustrationsskissen är kompletterad med en befintlig cykelväg.
- Markanvändningskarta, område 6. Nuvarande markanvändning – texten är kompletterad med information om att det också ingår en del av en fotbollsplan.
- Markanvändningskarta, område 7. Ändrad markanvändning – texten är kompletterad med möjligheten att anlägga en idrottshall i den östra delen av området. Hänsyn – texten är kompletterad med information om behovet av att beakta Östergatan/Ringsjövägens

kommande funktion som sammanhållande stadsgata samt kopplingen till det nya parkstråket vid placering och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen.

- Markanvändningskarta, området 15. Nuvarande markanvändning – texten är kompletterad med information om att det finns en hetvattencentral inom området.

Områden i östra Eslöv

Järnvägsstaden

- Texten har blivit kompletterad med ett förtydligande om att brokigheten i bebyggelsen är viktigt att bevara.
- Bildtexten till principskissen som visar stråket från övergången över Södra stambanan och in i Järnvägsstaden, har blivit förtydligad gällande vikten av att bevara siktlinjer in i Järnvägsstaden.
- ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen” har blivit kompletterad med en skrivning om vikten att beakta pågående verksamheter (specifikt O.Kavli) i den kommande planeringen

Bruksstaden

- Rättelse i ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen” gällande dagvatten- och skyfallshantering. Lågpunkten är belägen i nordväst och inte i nordost.

Berga trädgårdsstad

- Texten är kompletterad med ett förtydligande om ambitionen att bevara uppvuxna träd i så stor utsträckning som möjligt.

Idrottsparken

- Rättelse i ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen” gällande vattenhantering. En lågpunkt finns i områdets sydvästra del. I den nordväst finns områden som tidigare drabbats av översvämningar.
- Texten har blivit kompletterad med möjligheten att anlägga en idrottshall i områdets norra del.

Stråk i östra Eslöv

Östergatan/Ringsjövägen

- Bildtexten till principskisserna för Östergatan och Ringsjövägen har blivit förtydligad gällande en öppen dagvattenhantering.
- Texten har blivit kompletterad med möjligheten att anlägga en idrottshall längs med Ringsjövägen.

Del 3 – Temaområden

Gröna och blå strukturer

- De två kartorna som visar grönstrukturen har blivit kompletterade med en befintlig grönyta i Berga trädgårdsstad.

Transporter och transportinfrastruktur

- Kartan som visar viktiga målpunkter har blivit kompletterad med järnvägsstationen.
- Texten om industrispåret har blivit uppdaterat efter att Eslövs kommun fattat beslut om att det ska vara kvar i drift (planförslaget har redan sedan tidigare utgått från detta).
- Faktarutan med trafikmätningar är uppdaterad med statistik från 2021.
- Kartan som visar huvudcykelnätet har blivit kompletterad med en befintlig cykelväg.
- Texten om strukturen för cykelstråk har blivit kompletterad med information om att Östergatan/Ringsjöleden är en del av de planerade regionala cykellederna i Skåne.
- Planhandlingens koppling till den åtgärdsvalsstudie för genomfartstrafik i Eslövs tätort som kommunen tog fram under 2018 har blivit förtydligad textmässigt.

Skolor och förskolor

- Texten har blivit uppdaterad då skolverksamheten genomfört de förändringar som tidigare beskrivits som kommande.
- Texten har kompletterats med ett resonemang om behovet av en idrottshall inom planområdet.

Kulturmiljö

- Hela avsnittet har blivit bearbetat för att tydligare visa hur kommunen ser på utvecklingen av östra Eslöv utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Fokus ligger på strukturer, skala och gestaltning. För att göra det tydligt vilken hänsyn och vilka aspekter kommande detaljplanering, exploateringsprojekt och bygglovshandläggning behöver beakta finns en punktlista att utgå från.

Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods

- Avsnittet har blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar och vad den kommande planeringen behöver ta hänsyn till. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena.
- Texten *Led för farligt gods* har blivit kompletterad med information om att kommunen kommer att ha RIKTSAM som utgångspunkt för kommande exploatering, men att avvägningar och anpassningar kommer att behövas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, omgivningsbuller och luftkvalitet

- Texten har blivit kompletterad med en skrivning som nyanserar resonemanget om miljö kvalitetsnormer för vatten. Det är kommunens bild att situationen kommer att förbättras (vilket har förtydligats), men vid exploateringen av Berga trädgårdsstad är det en viktig fråga att beakta trots att området ligger i planområdets norra del.

Teknisk försörjning

- Texten om el- och värmeförsörjning har blivit kompletterad med information om att det i genomförandet är det viktigt att få en helhetsbild av kommande behov av energiförsörjning. Bebyggelsestrukturen behöver vara anpassad till tänka energilösningar.
- Texten om brandvattenförsörjning har blivit uppdaterad utifrån nya riktlinjer gällande dimensionering.

Risk för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade

- Ett nytt avsnitt för att förtydliga kommunens redovisning av risken för skador på den byggda miljön kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade.

Riksintressen

- Avsnittet *Riksintresse kulturmiljövård – Eslöv M182* har blivit bearbetat för att tydligare visa kommunens ställningstagande.
- En text om *Riksintresse totalförsvarets militära del* har blivit tillagd.
- Funktionsbeskrivningen riksintresse för kommunikation har blivit korrekt citerad.
- I avsnittet om riksintresse kommunikation har texten om en ny stambana Hässleholm-Lund har blivit uppdaterad med ny tidsplan för samråd.
- Värdeomdömet för riksintresse naturvård – Bråån NM 55 har blivit tillagt.

Del 4 – Genomförande

Genomförandeprojekt

- Kartan och tabellen som visar prioriteringsordning har blivit kompletterad med Per Håkansson's väg samt Trehäradsvägen.
- Texten om livscykelperspektiv och resonemangen om materialval i byggandet har blivit kompletterat gällande dess effekter på människors hälsa samt dagvatten och recipienter.

- Texten om kommande studier och analyser har blivit kompletterad med information om att de kan behöva täcka in ett större område än själva planområdet.
- Listan med exempel på studier och analyser har blivit kompletterad med följande punkter:
 - Plan för en etappvis utbyggnad av VA-systemet
 - Genomgång av energibehov kopplat till den nya bebyggelsens utformning

Del 5 – Mål

Nationella, regionala och lokala mål och styrdokument

- Listan med nationella mål har blivit kompletterad med kulturmiljömål
- Texten och bilden om regionplanen har blivit uppdaterad.
- Texten om bostadsförsörjning har blivit uppdaterad efter att kommunen sedan granskningen antagit en ny bostadsförsörjningsstrategi.
- Avsnittet har blivit kompletterat med en text om ”Strategi för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete i Eslövs kommun” vilken Eslövs kommun antog under 2021.

Del 6 – Konsekvensbeskrivning

- Konsekvensbeskrivning är ett nytt kapitel. Kapitlet sammanfattar bedömningen från miljökonsekvensbeskrivningen samt visar huruvida den fördjupade översiktsplanen uppfyller mål från den kommunövergripande översiktsplanen och de planeringsprinciper som ska vara en utgångspunkt för utvecklingen av östra Eslöv.

Övrigt

- Korrektur och språklig genomgång

Inkomna yttranden/synpunkter

Antal inkomna yttranden under granskningsperioden:

Statliga och regionala myndigheter	8
Kommunala nämnder, råd och bolag	6
Politiska partier	2
Kommuner	1
Föreningar, organisationer och företag	6
Allmänheten	4
Webbkartan	1
Totalt	28

Samtliga yttranden redovisas i sin helhet, med undantag för de samrådsinstanser som meddelat att det inte har något att erinra. Kommentarer till synpunkterna återfinns i en grå ruta under den relevanta texten. För att förenkla navigeringen i texten för läsaren är den delen av yttranden som huvudsakligen kommenteras understruken i yttrandet. Privatpersoner har anonymiserats.

Inget att erinra

1. **LANTMÄTERIET**
2. **MYNDIGHETEN FÖR SAMHÄLLSSKYDD OCH BEREDSKAP (MSB)**
3. **SVERIGES GEOLOGISKA UNDERSÖKNING**
4. **VÅRD- OCH OMSORGSNÄMNDEN**
5. **MERAB**
6. **SJÖBO KOMMUN**
7. **WEUM GAS**

Statliga och regionala myndigheter

8. **LÄNSSTYRELSEN SKÅNE**

Granskningsyttrande över *Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Eslövs kommun*

Er beteckning: KS.2020.0206

Detta granskningsyttrande ersätter yttrande daterat 2021-10-22 (dnr 401-29908-2021).

Redogörelse av ärendet

Eslövs kommun har enligt 3 kap. 18 a § plan- och bygglagen (PBL) begärt ett reviderat granskningsyttrande för *Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv*, Eslövs kommun. Fortsatt hänvisad till som FÖP:en.

De större revideringar som kommunen gjort, som föranleder deras begäran om reviderat granskningsyttrande, berör avsnitten om *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* samt *Kulturmiljö*.

Planförslaget innebär en omvandling och förtätning av de östra delarna av Eslövs tätort. Av FÖP:en framgår att det idag bor ca 2100 personer inom området och finns drygt 235 företag. FÖP:ens tidshorisont är angiven till år 2035. Kommunen anger att planförslaget möjliggör för sammanlagt ca 2550 nya bostäder i området, fördelat på 1600 bostäder till år 2035 och resterande 950 bostäder efter år 2035.

Aktuella lagrum

Länsstyrelsens ska enligt 3 kap. 18 a § PBL på kommunens begäran tillhandahålla ett reviderat granskningsyttrande enligt 16 §, om

- kommunen ändrar planförslaget efter granskningstiden utan att en ny granskning enligt 18 § äger rum, och
- länsstyrelsens yttrande till följd av ändringen helt eller delvis inte längre är relevant.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen enligt 3 kap.16 § PBL avge ett granskningsyttrande över planförslaget. Av yttrandet ska det framgå om:

- Förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB)förslaget kan medverka till att en miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt 5. kap MB inte följs,
- redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket MB (strandskyddsområde),
- sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Detta granskningsyttrande ska i enlighet med bestämmelserna i PBL redovisas tillsammans med den antagna översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit översiktsplanen i en viss del, ska detta anmärkas i översiktsplanen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen förstår kommunens motiv till att utveckla östra Eslöv och är positiv till kommunens ambitioner att bl.a. skapa hög nåbarhet för gång- och cykeltrafik. Som framgår av FÖP:en är det dock inte oproblemiskt att planera för bostäder och verksamheter inom samma område. Länsstyrelsen

konstaterar att en av kommunens utmaningar är att beskriva och konsekvensbeskriva så kallade övergångsskeden i planeringen liksom de trösklar som finns vid ett genomförande. Länsstyrelsen saknar i FÖP:en analys, bedömning och vägledning av vilka delar av planförslaget som är möjliga att genomföra utifrån dagens förutsättningar. Länsstyrelsen konstaterar också att det av MKB:n framgår att (s 31) ”*Genomförandet av huvudalternativet innebär en blandning av verksamheter och bostadsbebyggelse, vilket sannolikt inte är förenligt med gällande krav utifrån hälsa och säkerhet. Risk finns därmed för att genomförandet av planen kan påverkas*”. Länsstyrelsen menar vidare att flertalet av de frågor som tjänat på att hanteras inom ramen för FÖP:en istället skjuts till det så kallade genomförandeprojektet.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen kommer att anpassa sin planering till de eventuella nya planeringsförutsättningarna som en lokalisering av ny stambana i nära anslutning planområdet innebär.

Länsstyrelsens övergripande ställningstaganden avseende skyldighet att lämna synpunkter enligt 3 kap.16 § PBL anges här i punktform.

- Så länge som verksamheter med de befintliga ammoniakanläggningarna inom och utanför planområdet finns på plats med nuvarande utformning, är det inte lämpligt att bygga fler bostäder inom planområdet i den omfattning som föreslås i FÖP:en.
- Frågan om risker relaterat till de miljöfarliga verksamheterna som berör området kvarstår att följa upp i efterföljande prövningar.
- Länsstyrelsen kan utifrån FÖP:en inte utesluta påtaglig skada på *riksintresse för kulturmiljövården Eslöv [M 182]* eftersom det finns flera avvägningar som kvarstår till efterföljande planering. Detta gäller främst exploatering i områdena *Järnvägsstaden* och *Bruksstaden*.
- Länsstyrelsen saknar tillräckligt underlag för att göra en bedömning av om genomförandet av FÖP:en tillgodoser riksintresse för *Södra stambanan*. Frågan kvarstår därför till kommande prövningar. Detta gäller särskilt för området *Järnvägsstaden* men även *Bruksstaden*.
- Frågor gällande transport av farligt gods, buller och markföroreningar kvarstår att hantera i efterföljande detaljplaneläggning.
- Frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten innehålls kvarstår att följa upp vid efterföljande planläggning och prövningar.

- Länsstyrelsen bekräftar behovet av fortsatt arbete gällande skyfalls- och dagvattenhantering och att slutsatserna vägs in i kommande planering.

Länsstyrelsens synpunkter enligt 3 kap. 16 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 § MB)

FÖP:en berörs av riksintresse för kulturmiljövården *Eslöv [M 182]*.

Länsstyrelsen ser att det är positivt att kulturmiljöperspektivet fördjupats i FÖP:en och att punkter med inriktning för kommande planering har tagits fram. Länsstyrelsen instämmer i att den inventering av tätorten som kommunen har inlett är ett viktigt underlag för framtida planering.

Sammantaget ser Länsstyrelsen att avsnittet *Kulturmiljö* kan ge gott stöd till framtida exploatering. Länsstyrelsen menar att det samtidigt är svårt att få grepp om hur förslaget som helhet ska samspela då planeringsprinciperna inte har ändrats utifrån det fördjupade kulturmiljöperspektivet.

Länsstyrelsen kan inte utläsa om den exploateringsgrad som kommunen planerar för kan förenas med det förhållningsätt som tas upp i avsnittet *Kulturmiljö*.

Som exempel kan nämnas kommunens ambition för *Järnvägsstaden*.

Länsstyrelsen menar att det inte framgår hur det är tänkt att tilläggen ska samspela med siktlinjer och de funktionella samband som behöver gå att uppfatta. Det framgår inte heller vad kommunen innefattar i begreppet ett fåtal höga karaktärsbyggnader och hur de går att förena med Eslövs stadsmässiga men ändå småskaliga karaktär (redan idag pågår en skalförskjutning inom delar av västra Eslöv). Länsstyrelsen har svårt att utläsa hur kommunen tänker sig knyta samman den finmaskiga strukturen och samtidigt behålla den historiska uppdelningen i öst och väst som en viktig del i läsbarheten av Eslövs utveckling som järnvägsstad.

Kommunledningskontoret anser, liksom Länsstyrelsen, att uppdelningen mellan den östra och den västra delen av staden är en viktig del av läsbarheten av Eslövs utveckling som järnvägsstad. Ambitionen med den fördjupade översiktsplanen är inte att skapa en likadan stad på båda sidor om järnvägen. Samtidigt kan inte utgångspunkten med riksintresseanspråket vara att inte låta en stad utvecklas i ett stationsnära läge. Utgångspunkten behöver vara att utvecklingen sker med hänsyn till platsens historia och kulturmiljö och att det trots förändring och utveckling är möjligt att i den fysiska miljön kunna läsa vilken roll

platsen har spelat för Eslövs utveckling. Att till exempel ge Järnvägsstaden en mer finmaskig struktur jämfört med idag ser inte Kommunledningskontoret som att förvanska riksintresset för kulturmiljövård, utan snarare att återskapa den struktur som funnits tidigare. De stora stängda kvarteren som finns idag har tillkommit under senare tid och är inte något som var strukturbildande när den östra sidan av järnvägen först fick sin form. Vidare menar Kommunledningskontoret att det är möjligt att med hjälp av en mer finmaskig struktur förtäta området och samtidigt behålla (och i vissa fall återskapa) siktlinjer från järnvägen och in i östra Eslöv.

Ett karaktärgivande drag för östra Eslöv är områdets brokighet i skala och gestaltning. Detta lyfter exempelvis den inventering av kulturmiljön kring Kvarngatan som Eslövs kommun lät genomföra under 2018 fram. Denna beskriver variationen i sig som karaktärsskapande. I området finns idag två karaktärsskapande höga byggnader, vattentornet och Lagerhuset. Kommunledningskontoret menar att ytterligare några sådana byggnader inte skulle bidra till den skalförskjutning som Länsstyrelsen beskriver.

Vidare ser Kommunledningskontoret ingen motsättning mellan planhandlingens nio planeringsprinciper och att arbeta med kulturmiljön. Planeringsprinciperna är en grundförutsättning som ska finnas med i alla delar av utvecklingen av östra Eslöv. Tillsammans med den punktlista som finns i avsnittet om kulturmiljö i planhandlingen ger de en grund för hur östra Eslöv kan utvecklas till en välfungerande stadsdel och samtidig värna kulturmiljön.

I miljökonsekvensbeskrivningen rubriken *Riksintresse för Kulturmiljö – Eslöv* framgår att ”*Gestaltungsprinciperna och inriktning för planering gör det möjligt att framöver bevara och utveckla stadsstrukturen inom bibehållen skala.*” Länsstyrelsen menar att förslaget innebär en skalförskjutning då stora ytor med relativt låg industribebyggelse ersätts med högre bostadshus.

Länsstyrelsen instämmer inte heller i bedömningen att FÖP:en sammanvägt innebär positiva effekter för berörd del av riksintresset. Även om medvetenheten och kunskapen om området ökar, kvarstår det faktum att stora delar av befintlig miljö föreslås rivas och ersättas med nya strukturer. Det kommer ske ett skifte från järnvägsknuten industrimiljö till bostadsmiljö och blandstad. Detta skifte kommer att påverka stadsstrukturen och ha en

negativ inverkan på riksintressets läsbarhet. Länsstyrelsen menar att de riktlinjer som kommunen har tagit fram snarare är att se som åtgärder för att lindra denna skada.

Länsstyrelsen menar att konsekvensbedömningen inte ger en rättvis bild av möjlig inverkan på riksintresset och att en mer nyanserad beskrivning av positiva och negativa effekter hade behövts.

Den utvecklingen som sedan tidigare skett på den östra sidan av järnvägen i Eslöv har i stor omfattning påverkat riksintresset negativt, vilket gör att såväl struktur och skala som enskilda byggnader har förändrats och/eller försvunnit. Kvarter har slagits samman och gatusträckningar har försvunnit eller stängts av i båda de utvecklingsområden som berörs av riksintresset. Vissa byggnader finns kvar som till exempel vattentornet, Lagerhuset och Spritfabriken, men många har rivits eller lämnats att förfalla. Gestaltning av den tillkommande bebyggelsen har inte tagit hänsyn till områdets karaktär delvis på grund av att det saknas sammanhållande riktlinjer och kunskapsunderlag.

Det pågår för närvarande flera detaljplaneprocesser inom planområdet och utan den riktning och det stöd den fördjupade översiktsplanen ger finns en risk att kulturmiljöaspekterna fortsatt hanteras för ett område/kvarter i taget utan en större helhetsbild.

Länsstyrelsens bedömning är att de riktlinjer som kommunen tagit fram ska ses som en lindrig av de skador som uppkommer gällande stadsstrukturen, men då läsbarheten i området i nuläget delvis är försvagad är bedömning att den fördjupade översiktsplanen ger en möjlighet utveckla östra Eslöv och samtidigt stärka historiskt viktiga strukturer och objekt. Detta kräver dock, vilket är tydligt i miljökonsekvensbeskrivningen, att den utredning om områdets kulturmiljö- och landskapsvärden som pågår integreras i kommande detaljplaner. Hela planområdet behöver omfattas. Därtill behöver föreslagen inriktning inför kommande planering för kulturmiljö integreras och vara bindande i kommande detaljplaner och i planförslaget för den fördjupande översiktsplanen, för att säkerställa vidare hantering av kulturmiljöaspekterna i planprocessen.

Förutsättningarna att lyckas bedöms som goda om man som utgångspunkt i kommande gestaltning beaktar struktur och funktionella samband; skala

och bevarande; och gör det med varsamhet, omsorg och vård av kulturmiljön, för byggnader och de andra strukturer som bygger staden.

Sammantaget kan Länsstyrelsen utifrån FÖP:en inte utesluta påtaglig skada på *riksintresse för kulturmiljövården Eslöv [M 182]* eftersom det finns flera avvägningar som kvarstår till efterföljande planering. Detta gäller främst exploatering i områdena *Järnvägsstaden* och *Bruksstaden*.

Riksintresse anläggningar för kommunikationer (3 kap. 8 § MB)

Område som är av riksintresse för kommunikation ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen menar att FÖP:en inte i tillräcklig utsträckning ger svar på vilken påverkan genomförandet av FÖP:en kan få på riksintresse *Södra stambanan*. Därför behöver frågan om hur riksintresse för kommunikation tillgodoses behöva följas upp och fördjupas i efterföljande prövningar. Utöver att utreda buller och risk, vilket kommunen anger i FÖP:en, behöver också aspekter som drift och underhåll samt klimatanpassning av transportinfrastrukturen beaktas.

Sammantaget saknar Länsstyrelsen tillräckligt underlag för att göra en bedömning av om genomförandet av FÖP:en tillgodoser riksintresse för *Södra stambanan*. Frågan kvarstår därför till kommande prövningar. Detta gäller särskilt för området *Järnvägsstaden* men även för *Bruksstaden*.

Kommunledningskontoret har på en övergripande nivå gjort bedömningen att det är möjligt att utveckla området öster om järnvägen utan att störa funktionen för *Södra stambanan* och att det även finns utrymme att utöka banan enligt riksintresseanspråket.

I de norra delarna av planområdet där *Bruksstaden* är lokaliserad, ser Kommunledningskontoret inte att utvecklingen kommer att påverka *Södra stambanan*. Den fördjupade översiktsplanen föreslår ingen ny bebyggelse närmare än 180 meter från spåret. Inte heller finns några servicevägar som blir påverkade.

I de södra delarna av planförslaget, i det utvecklingsområde som kallas *Järnvägsstaden*, finns flera delar som ligger i nära anslutning till *Södra stambanan*. Planförslaget föreslår dels en flytt av godsbangården för att kunna exploatera den med centrumverksamhet (och bostäder) och dels en ny förbindelse för gång- och cykel över järnvägen. I de kommande planerings- och exploateringsprocesserna kommer frågor som att lösa

risk- och bullerproblematik, att säkerställa servicevägens fortsatta funktion samt möjligheten att bredda Södra stambanan vara i fokus. Trafikverket (det pågår en dialog om bangården) och Räddningstjänsten Syd kommer att vara viktiga dialog- och samarbetspartners för kommunen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det framgår av FÖP:en att de recipienter, Långgropen/Saxån och Eslövsbäcken/Braån, som berörs av planförslaget inte uppnår god ekologisk status. Vidare framgår det att den föreslagna exploateringen kräver fördröjning och rening för att höja vattenkvaliteten i recipienterna.

Länsstyrelsen bekräftar kommunens bedömning att utsläppen av dagvatten är något som kommunen behöver arbeta vidare med. Länsstyrelsen konstaterar att miljökonsekvensbeskrivningen lyfter att vattenåtgärder för att bemöta föroreningarna från den utökade trafiken på Trehäradsvägen också borde beaktas.

Sammantaget konstaterar Länsstyrelsen att frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten innehålls kvarstår att följa upp vid efterföljande planläggning och prövningar.

Kommunledningskontoret menar att den fördjupade översiktsplanen ger förutsättningar för att förbättra miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dock vill Kommunledningskontoret samtidigt poängtera vikten av att arbeta med miljö kvalitetsnormerna för vatten i kommande planerings- och exploateringsprocesser.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i FÖP:en synliggör att det i nuläget finns flera faktorer både inom och utanför planområdet som kan innebära risker utifrån aspekterna hälsa och säkerhet. Det framgår också att det inte är möjligt att genomföra en omvandling fullt ut i enligt FÖP:en, utan att vissa verksamheter flyttar, exempelvis Stena Recycling AB och O Kavli AB. Det framgår också att utan anpassning i kommande detaljplaner är exploatering av nya bostäder inte möjlig. Länsstyrelsen menar att kommunen skjuter flertalet av de frågor som tjänat på att hanteras inom ramen för översiktsplaneringen till det så kallade genomförandeprojektet. Länsstyrelsen bekräftar kommunens inriktning att inom ramen för genomförandeprojektet inledningsvis ta fram fördjupade analyser som tar ett

helhetsgrepp för planområdet, bl.a. riskanalyser gällande miljöfarlig verksamhet.

Genomförandeprojektet för östra Eslöv är beslutat och en projektledare är tillsatt. Kommunledningskontoret menar därför att det är rimligt att genomföra fördjupade analyser inom projektet. Gällande riskanalyser för miljöfarlig verksamhet är det en analys som kommer att genomföras.

Eftersom det finns många olika typer av verksamheter inom området är det svårt att på en övergripande nivå ställa generella krav på åtgärder för att hantera risker och konflikter som till exempel skyddsavstånd. Istället behöver kommunen formulera plats-specifika åtgärder i kommande detaljplaneprocesser. Dock är det inte heller i en detaljplan lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse.

Enligt Boverket är det istället bättre att reglera skyddsavstånd indirekt genom att anpassa planens utformning till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste både göras för de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser.

Att Stena Recycling AB flyttar sin verksamhet är en förutsättning för att utveckla Bruksstaden. Eslövs kommun har ett avtal med Stena Recycling AB om en flytt och arbetet med detta pågår.

Miljöfarliga verksamheter

Som framgår av FÖP:en är O Kavli AB och Orkla Foods AB två verksamheter som påverkar planområdet. Båda verksamheterna hanterar stora mängder ammoniak vid sina anläggningar, som innebär betydande risk för omgivningen. O Kavlis ammoniak-anläggning har inte tillståndsprövats enligt miljöbalken tidigare.

Kommunens utgångspunkt i FÖP:en är att de två aktuella tillståndsprövningarna för O Kavli AB och Orkla Foods AB kommer att leda fram till att verksamheterna bedrivs på ett sådant sätt att det är möjligt att utveckla området i enlighet med FÖP:en. Det framgår dock att hänsyn måste tas till befintliga verksamheter och deras tillstånd så länge som de är verksamma på platsen. Länsstyrelsen vill vara tydlig med att det finns stora svårigheter att genomföra FÖP:en utifrån dagens förutsättningar. Samt att

genomförandet av FÖP:en är beroende av en serie av åtgärder och nya förutsättningar, av vilka flera kommunen inte råder över.

Kommunledningskontoret är medveten om de förutsättningar som finns för att utveckla planområdet och följer tillståndprocesserna för de båda verksamheterna. Att en kommun på en översiktsplanenivå pekar ut den långsiktiga planen för en önskad utveckling av ett område även om kommunen själv inte har rådighet över området ser inte Kommunledningskontoret som konstigt. Snarare skapar det en tydlig spelplan för såväl kommun som företag att förhålla sig till.

Transport av farligt gods

Planområdet berörs av rekommenderad led för farligt gods på Södra stambanan samt väg 113. I FÖP:en presenteras förslag på hur det är möjligt att hantera dessa risker, t.ex. genom utformning av bebyggelsen och anläggande av vall. Utöver de rekommenderade lederna för farligt gods sker också transporter med farligt gods på flera vägar inom planområdet för transporter till och från befintliga verksamheter. Det framgår av FÖP:en att kommunen i dagsläget inte har en samlad bild av dessa.

Sammantaget konstaterar Länsstyrelsen att frågan om risker relaterat till transport av farligt gods kvarstår att följa upp i efterföljande prövningar.

Arbetet med en kartläggning av vilka verksamheter som har transporter med farligt gods ingår i den riskanalys för miljöfarlig verksamhet som Kommunledningskontoret beskrivit i kommentaren ovan.

Buller

Det framgår av FÖP:en att det finns en samverkande bullerproblematik inom planområdet, som berörs av buller från järnväg, väg, verksamheter och i vissa delar av buller från flygplats. Det framgår att anpassning av tillkommande bebyggelse kommer behöva göras och bullerutredningar tas fram i efterföljande planprocesser. Länsstyrelsen bekräftar behovet av detta och konstaterar att frågan kvarstår att hantera i efterföljande detaljplanering.

Föröreningar

Det framgår av FÖP:en att det finns en risk att stora delar av marken inom planområdet är förorenad, samt att markundersökningar är en nödvändig del i kommande planprocesser. Länsstyrelsen bekräftar detta och konstaterar att frågan kvarstår att följa upp i efterföljande detaljplanering.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen i planförslaget synliggör att ett genomförande i enlighet med FÖP:en innebär att ytor för dagvatten- och skyfallshantering behöver avsättas. Kommunen konstaterar dock i FÖP:en att dagvatten – och skyfallshanteringen behöver ses över och att dagens situation kan förbättras genom översyn av höjdsättning och att skapa rinnvägar. Det framgår vidare av FÖP:en att det i efterföljande arbete är nödvändigt att ta fram en ny skyfallsplan för hela planområdet. Länsstyrelsen bekräftar behovet av fortsatt arbete i frågan och att slutsatserna vägs in i kommande planering.

Arbetet med att ta fram en ny skyfallskartering kommer att vara en del av genomförandeprojektet för östra Eslöv vilket startar under 2022.

Remisshantering

Länsstyrelsen har i handläggningen av det reviderade granskningsyttrandet inte hört några andra statliga myndigheter, då ändringar i handlingarna inte medfört något behov av detta. Under granskningstiden hörde Länsstyrelsen Trafikverket som inkom med synpunkter. Observera att detta granskningsyttrande endast tar upp frågor kopplade till Länsstyrelsens uppgifter enligt 3 kap. 16 § PBL.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Ola Melin med planhandläggare Hanna Tell som föredragande. I den slutliga handläggningen har också Hanne Romanus länsarkitekt och enhetschef samhällsplanering medverkat.

9. TRAFIKVERKET

Trafikverket har lämnat synpunkter under samrådet (TRV 2020/104201), Trafikverket önskar lämna följande kommentarer på samrådsredogörelsen:

Kommunen har i stort utsträckning bemött de kommentarer Trafikverket lämnat. För Trafikverkets vidkommande är konkretiseringen av de åtgärder som kommunen vill se vid anslutning till väg 17/113 av stort intresse. I granskningshandlingarna föreslås en ny cirkulationsplats i korsningen Trehäradsvägen och väg 17/113, samt en ny påfartsfil där Södra vägen möter väg 17/113. Utifrån de regionala anspråk som finns på väg 17/113 anser Trafikverket att de föreslagna åtgärderna kan komma i konflikt med framkomligheten på väg 17/113. Trafikverket anser att det är viktigt att kombinera utveckling av Eslövs tätort och att fortsatt bibehålla vägens

regionala funktion, varför det troligtvis inte är möjligt att genomföra båda åtgärderna. Trafikverket anser att det är viktigt att parterna fortsätter att ha dialog i frågan.

Trafikverket anser fortsatt att det är av största vikt att FÖPen inte innebär en högre trafikbelastning. Därtill anser Trafikverket att det är viktigt att den kommunala exploateringen inte bidrar till än större trafikflöden på statlig väg.

I samrådsredogörelsen anges att man har förtydligat den funktion som väg 113 har för planförslaget, samt initierat en diskussion med Trafikverket gällande utformning och funktion för väg 113 Eslöv-Gårdstånga.

Trafikverket anser dock att kommunen i större utsträckning behöver uppmärksamma och beskriva den regionala funktion som väg 17/113 har.

Kommunledningskontoret delar Trafikverkets bild av att det är viktigt att ha en dialog om utvecklingen av väg 17/113. Kommunledningskontoret ser dock redan idag problem med vägens funktion vilket finns beskrivet i den fördjupade översiktsplanen på sidan 79. Med grund i denna problembeskrivning samt utifrån tidigare dialog med Trafikverket har Eslövs kommun i sitt yttrande över förslag till regional transportinfrastrukturplan betonat vikten av att väg 113 utreds som en brist. Den fördjupade översiktsplanen har blivit kompletterad med ett förtydligande om att det är ett högersvängfält kommunen förespråkar vid Södra vägen - väg 113 samt ett stycke om vikten av den regionala funktionen och behovet av att utreda hela sträckan.

Ett av huvudsyftena med den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv är att tillskapa möjligheter för nya bostäder, 1 600 bostäder till 2035 och ytterligare 950 när området är fullt utbyggt. Nya bostäder kan bidra till ökad trafik, samtidigt ligger det stora antalet tillkommande bostäder nära både Eslövs centrum och tågstationen vilket kan minska behovet av bilresor för tillkommande bostäder. Ambitionen är att flytta genomfartstrafik från Östergatan/Ringsjövägen, något som kan minska belastningen på väg 113 mellan påfarterna vid Harjagersvägen och Trehäradsvägen (och i viss mån även Södra vägen). Eftersom väg 113 är infarten även till de västra delarna av Eslöv är det

Kommunledningskontorets uppfattning att Trafikverket har en förenklad bild av hur utvecklingen av Eslöv påverkar väg 113.

Eslövs kommun har under de senaste åren haft en tydlig ansats att bygga och förtäta i kollektivtrafikhöga områden. Pendlingen via tåg är stor och

har ökat stadigt under de senaste tio åren (dock med en tydlig minskning under pandemin). Resvaneundersökningar visar att andel resor med tåg har ökat från 9,9 % 2007 till 14,4% 2018 samtidigt som andel resor med bil har minskat från 66,1% till 59,1% under samma period.

Befolkningsökningen som Eslöv har haft de senaste åren har inte medfört en direkt proportionerlig ökad belastning av vägnätet för motorfordon. Bilresorna hos kommuninvånare har enligt resvaneundersökningarna tappat gentemot andra transportmetoder, främst till kollektivtrafiken som upplevt en stabil tillväxt i antalet resande.

En utveckling av och exploatering i östra Eslöv kan därför inte ensamt belastas för de problem som finns på väg 17/113, utan det är Kommunledningskontorets uppfattning att det till stor del handlar om den regionala trafiken.

Trafikverket noterar förtydligandet om hur angöringen till Berga trädgårdsstad kommer att se ut samt att kommunen inte planerar för någon direktkoppling mellan Berga trädgårdsstad och Flygstaden. Trafikverket noterar att FÖPen inte heller medger någon koppling mellan Berga trädgårdsstad och Flygstaden för oskyddade trafikanter trots att detta varit uppe för diskussion mellan kommunen och Trafikverket tidigare.

Trafikverket anser även att utformningen vid Harjagersvägen behöver studeras ytterligare utifrån en eventuellt ökad trafikmängd.

En grundläggande utgångspunkt för den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv är att Östergatan/Ringsjövägen ska fungera som en sammanlänkande ryggrad. Stråket ska både hålla ihop utvecklingen i planområdet och koppla samman Eslövs centrum med Flygstaden. För att det ska vara möjligt är det viktigt att det finns en tydlig koppling för gående och cyklister mellan dessa målpunkter via väg 113. Planen betonar också vikten av att knyta rörelser till de korsningspunkter som redan finns för att stärka dessa.

Det finns, vilket behandlas ovan, flera utmaningar med väg 17/113. För Eslövs kommun är det därför angeläget att inte lägga utredningsresurser på en ny förbindelse över väg 17/113, utan att istället fokusera på att få befintliga korsningspunkter att fungera bättre än idag. Därför har Kommunledningskontoret valt att inte inkludera en ny förbindelse mellan Berga trädgårdsstad och Flygstaden i den fördjupade översiktsplanen.

Kommunen för gärna en dialog med Trafikverket angående Harjagersvägen som en del av utredningen av väg 113. Det finns sedan tidigare ett avtal (som inte längre är giltigt) mellan kommunen och Trafikverket angående korsningen väg 113/Harjagersvägen vilket kan ligga till grund för en sådan dialog.

För närvarande pågår utredning om flytt av delar av Eslövs bangård, kommunen ansvarar för att ta fram de handlingar som krävs för att Trafikverket ska kunna ta ställning i frågan. Trafikverket kommer inte föregå utredningen och tar således inte ställningen till förslag som innebär förändring och påverkan av Eslövs bangård och riksintresset.

Trafikverket ser det positivt att Eslövs kommun aktivt deltar och följer arbetet med lokaliseringstudningen för nya stambanor. Vi delar även åsikten att den nya stambanan kommer påverka utvecklingen och ge nya planeringsförutsättningar. Att utredningen ska vara klar 2022 stämmer dock inte utan den varar ett par år till och nästa samråd/samråd 4 planeras till första kvartalet 2023.

Kommunen mottagit informationen om att tiden för lokaliseringstudningens fjärde samråd har flyttats till våren 2023.

10. RÄDDNINGSTJÄNSTEN SYD

Riskhänsyn – Generellt

I granskningshandlingen på s. 93 hänvisas till Länsstyrelsen i Skånes riktlinjer (RIKTSAM) men det står inte uttryckligen att det är den vägledningen som ska användas i kommunen. RSyd anser att det är viktigt att kommunen har en tydlig strategi för hur risker kopplat till farligt gods ska hanteras och vilka gränsvärden som ska användas i de riskanalyser som behöver tas fram. Detta behöver fastställas redan i översiktsplanen men det behöver också framgå i fördjupade översiktsplaner och detaljplaner. RSyd förespråkar att RIKTSAM används och anser att kommunen uttryckligen behöver skriva ut att det är den vägledningen som ska användas vid beräkningar av risker kopplat till farligt gods. Det finns inga lagstadgade gränsvärden för detta i Sverige vilket innebär att det är viktigt att kommunerna själva tar ställning till vilken risknivå som accepteras i kommunen. RSyds bedömning är att det är rimligt att använda RIKTSAM om det inte finns särskilda skäl att använda något annat. Om det inte är tydligt vilken risknivå som accepteras i kommunen finns det risk att olika gränsvärden och källor nyttjas vilket i sin tur kan leda till att samma

riskkälla (t.ex. järnvägen) hanteras på olika sätt i olika detaljplaner.
Kommunen bör eftersträva att det ska vara samma förutsättningar för alla i arbetet med att ta fram riskanalyser i detaljplanerna.

Planhandlingen har blivit förtydligad så att det tydligt framgår att RIKTSAM kommer att vara utgångspunkten för exploateringen inom planområdet, men i vissa områden kommer avsteg att vara nödvändiga. Detta då östra Eslöv är ett komplext område med led för farligt gods både väster och öster om planområdet. Dessutom ligger delar av planområdet inom riksintresse för kulturmiljövård. Om det ska vara möjligt för Eslövs kommun att utveckla området med de fördelar som detta kan ge (som till exempel förtätning och exploatering på redan ianspråktagen mark, möjlighet att skapa en attraktiv stadsmiljö, närhet till service och kollektivtrafik) kan det finnas behov av att i vissa fall frångå RIKTSAM och finna alternativa lösningar för att minimera riskerna från lederna för farligt gods.

Det står även att det är av stor vikt att kommunen arbetar aktivt med frågan i den vidare planeringen av utvecklingen av framförallt Järnvägsstaden och Berga trädgårdsstad. Riskanalyser gällande miljöfarlig verksamhet och led för farligt gods listas som en viktig utredning i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022.

Riskhänsyn – Järnvägsstaden

RSyd noterar att Trafikverket haft synpunkter på den planerade utvecklingen i Järnvägsstaden och då främst på byggnation av kontor på den ytan som idag är godsbangård och timmerupplag (s. 40 i samrådsredogörelsen). I granskningshandlingen (s.93) framgår det att kontorsbebyggelsen är tänkt att fungera som barriär för att skydda bakomliggande bostäder. RSyd tolkar Trafikverkets samrådsyttrande som att en omvandling om den ytan ligger långt fram i tiden. RSyd önskar därför att det tydligare framgår både på s. 93 och s.103 i planhandlingen att det är riskutredningar som får ligga till grund för vilken typ av bebyggelse som tillåts närmast järnvägen och vilka åtgärder som krävs samt eventuellt i vilken ordning byggnader behöver uppföras om de ska fungera som skydd mot bakomliggande bebyggelse. Det kan framgå att kommunen önskar att det särskilt utreds om det är möjligt att införa kontor som skyddande bebyggelse för bostäder. Det blir annars missvisande att det i FÖP:en

föreslås åtgärder för att minska risken innan en riskutredning har tagits fram.

Kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och leder för farligt gods* har blivit omarbetat för att det tydligare ska framgå vilka risker som finns i respektive område. Avsnittet *Led för farligt gods* har blivit kompletterat med information om riskutredningar ska ligga till grund för beslut om vilken typ av bebyggelse som kan lokaliseras närmast järnvägen.

Riskhänsyn - Berga trädgårdsstad

På samma sätt som för järnvägsstaden så föreslås det åtgärder för att hantera risken i Berga trädgårdsstad innan en riskutredning har tagits fram, vilket blir missvisande. RSyd föreslår därför att avsnittet om grön ridå tas bort i på s. 94 alternativt omformuleras så att det framgår att kommunen särskilt önskar att riskreducerande åtgärder i form av grön ridå/vall utreds i kommande detaljplaner.

Texten i planhandlingen har skrivits om så att det tydligt framgår att det är kommunens ambition att kommande detaljplaneprocesser utreder riskreducerande åtgärder i form av grön ridå/vall.

Att arbeta med den gröna ridån ger förutsättningar för att behålla grönska i området, att kunna hantera massa lokalt samt att få en bra avgränsning mellan vägen och bostadsbebyggelse som också passar in i den karaktär som Berga trädgårdsstad kommer att ha.

Riskhänsyn – bruksstaden

RSyd noterar att godsspåret genom Bruksstaden är kommunalt och att kommunen kan bestämma vilken typ av gods som transporteras och när det transporteras på spåret. RSyd vill dock flagga för att detta behöver ske i samråd med de verksamheter som använder spåret. Om verksamheterna använder farligt gods så behöver det komma till verksamheterna på något sätt, antingen via spåret eller genom andra transportmedel. Det borde underlätta för kommunens kommande arbete att kartlägga vilka verksamheter som använder spåret idag och vilken typ av transporter det rör sig om.

Det är endast ett företag, Smurfit Kappa, som använder spåret, vilket anges i planhandlingen (sidan 77). De kör inte farligt gods på spåret.

Brandvattenförsörjning

Eftersom VAV P83 har ersatts behöver hänvisningen till VAV-P83 på s. 99 ändras till Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Planhandlingen har blivit uppdaterat med information om att flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Underlag

Följande handlingar har legat till grund för Räddningstjänsten Syds yttrande:

- Samrådsredogörelse för fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, inkommen till räddningstjänsten 2021-07-19
- Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, granskningshandling, daterad 2021-06-22

11. REGION SKÅNE

Region Skåne har mottagit ovanstående granskningshandling för synpunkter.

Region Skåne har ansvar för vård och hälsa i Skåne samt ett samordnande ansvar för Skånes utveckling, enligt Lag 2010:630 och lagändring 2019:944 om regionalt utvecklingsansvar. Detta ansvar innebär att utarbeta och fastställa en regional utvecklingsstrategi och samordna insatser för genomförandet av denna samt att upprätta och fastställa planer för regional transportinfrastruktur. Region Skåne är också regional kollektivtrafikmyndighet i Skåne län, vilket innebär det politiska och ekonomiska ansvaret för den samhällsfinansierade kollektivtrafiken. Region Skåne utgör även en formell remissinstans enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende översiktsplaner och enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar avseende riktlinjer för bostadsförsörjning.

Region Skåne har sedan januari 2019 även ansvar för den regionala fysiska planeringen i länet, och uppdraget att ta fram en regionplan för Skåne till

2022. Förslag till *Regionplan för Skåne 2022–2040* har varit ute på samråd och är på granskning fram till 30 december 2021. Regionplaneuppdraget bygger vidare på arbetet med *Strukturbild för Skåne* som Region Skåne bedrivit i dialog med de 33 skånska kommunerna sedan 2005. Genom regionplaneuppdraget arbetar Region Skåne med att tydligare koppla samman det regionala utvecklingsansvaret och kommunernas översiktsplanering. Region Skåne yttrar sig över *Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv*, Eslövs kommun, utifrån ovanstående ansvar.

Bakgrund

Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv är en fördjupning av den kommuntäckande översiktsplanen, *Översiktsplan Eslöv 3035*. Syftet med planförslaget är att ge en samlad strategi och målbild för utvecklingen av Östra Eslöv samt bidra till de övergripande målen i översiktsplanen.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 2500 nya bostäder (1600 fram till 2035) inom tre fokusområden öster om stationsområdet i Eslöv. Planområdet karaktäriseras idag av verksamheter och planförslagets ambition är att även i framtiden integrera verksamheter med bostäder i en blandad bebyggelse för att skapa liv och rörelse. I planförslaget lyfts också vikten av att skapa nya kopplingar mellan östra och västra Eslöv och att den nya bebyggelsen samlas längs stråk för att väva samman staden.

Region Skånes synpunkter

Sammantaget ställer sig Region Skåne positiv till planförslaget och uppskattar bemötandet av de synpunkter som framfördes under samrådet. Nedanstående synpunkter ska framför allt ses som förslag till hur planförslaget kan utvecklas ytterligare.

Leder för rekreation och turism

Mellan 2019–2023 driver Region Skåne ett projekt för att utveckla regionala cykelleder som ska knyta samman de nationella cykellederna och skapa ett mer finmaskigt nät av cykelleder för rekreation och turism i Skånes inland. En av de regionala lederna sträcker sig mellan Lomma och Kristianstad via Eslöv. Att låta vandrings- och cykelleder binda samman orter och byar med omgivande landskap skapar förutsättningar för nya, så väl som stärker redan etablerade besöksnäringföretag. Dessa kan sin tur bidra till en levande landsbygd med stärkt sysselsättning.

Leder och naturturism skapar inte bara attraktion för den externa besökaren, utan bidrar även till en attraktiv boendemiljö som uppmuntrar till att välja en hälsosam och aktiv vardag.

Region Skåne uppmuntrar kommunen att fullfölja planförslaget ambitioner att säkerställa kopplingar för gång och cykel inom och mellan de olika utvecklingsområdena. Region Skåne ser gärna att planförslaget kompletteras med de planerade regionala cykelledernas sträckning. Ledernas sträckning presenteras i granskningshandlingen av *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

Planhandlingen har blivit kompletterad med information om att Östergatan/Ringsjövägen ingår som en del av de planerade regionala cykellederna i Skåne. Leden går mellan Flyinge och Sjöholmen.

Gestaltad livsmiljö och Kulturmiljö

Region Skåne menar fortfarande att texten om riksintresse för kulturmiljövård på sidan 100 hade stärkts om de nationella kulturmiljömålen hade omnämnts. Detta gäller även på sidan 118 där andra nationella, regionala och lokala mål beskrivs. Ställningstaganden och beskrivningar av kulturmiljön och den planerade omvandlingen håller annars hög kvalitet och det är positivt att kommunen lyfter sina äldre industribyggnader som tillgångar och planerar nybyggnationen tillsammans med den utpekade kulturmiljön. Det är också positivt att kommunen hittat nya funktioner för äldre lager- och fabriksbyggnader vilket ligger helt i linje med granskningshandlingen av *Regionplan för Skåne 2022–2040* som lyfter betydelsen av att förvalta kulturvärden för att uppnå hållbara och attraktiva livsmiljöer.

Avsnittet om kulturmiljö har blivit ytterligare bearbetat sedan granskningshandlingen. Planhandlingen har blivit kompletterad med information om de nationella kulturmiljömålen i två avsnitt. Dels under rubriken *Nationella mål* och dels i avsnittet om kulturmiljö under rubriken *Inriktning för kommande planering* som en utgångspunkt att ta hänsyn till i planering och gestaltning av östra Eslöv.

I handläggningen av detta ärende har avdelningen för regional utveckling genom enheterna för regional planering, miljö, transporter och infrastruktur,

samt avdelningen för hälso- och sjukvårdsstyrning, Skånetrafiken, och Region Skånes kulturförvaltning deltagit.

12. VA SYD

KS.2020.0206 – Granskning

VA SYD har tagit del av granskningshandlingarna och har följande att erinra:

Vi kan inte nog poängtera vikten av att ta fram en plan för hantering av skyfall och dagvatten. Först en övergripande plan för hela området, som även tar med påverkan från och till omgivningen. Sedan detaljerade planer för en eller flera angränsande detaljplaner.

Här blir **genomförandeprojektet** för den fördjupade översiktsplanen mycket viktigt. I genomförandeprojektet ska en plan för hantering av dagvatten och skyfall tas fram. Genomförandeprojektet måste även innehålla en plan för etapputbyggnad av befintligt VA-system för att möta den utbyggnad som planen innebär. En utbyggnad som kräver dyra och omfattande förstärkningar på systemen. Planen ska göras av VA SYD, med kommunen i ett nära samarbete. Kommunens prioritering av utbyggnadsetapper påverkar VA SYDs utbyggnad och vice versa. Listan på sidan 109 ska kompletteras med denna kapacitetshöjande plan för vatten och avlopp.

VA SYD kommer i dagarna att starta utredningen ”FÖP Östra Eslöv - påverkan på befintligt VA-system”. Enligt tidsplanen ska utredningen vara klar 2022-03-31. Utredningen kommer att visa på vart VA-ledningsnäten behöver förstärkas. Utredningen kan användas som underlag för etappindelning (även Eslövs kommuns), tidsplanering och ekonomiska konsekvenser av åtgärderna. I ett nästa steg kan sedan eventuell kapacitetsbrist på dagvattennätet kopplas till föreslagna blågröna stråk och skyfallsytor. Det är inte omöjligt att fler ytor för dagvattenhantering kan behöva pekats ut. Ovan utredningar är bra att ha med under Genomförandeprojektet i FÖP:en.

Kommunledningskontoret delar VA SYD:s synpunkt om att det är viktigt att ta fram en plan för hantering av skyfall och dagvatten.

Kommunledningskontoret ser att ett nära samarbete med VA SYD är nödvändigt. Såväl ”Skyfallskartering och analys” som ”Plan för en

etappvis utbyggnad av VA-systemet” listas som viktiga utredningar i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022.

Kommunledningskontoret noterar även VA SYD:s kommentar om att det inte är ”omöjligt att fler ytor för dagvattenhantering kan behöva pekas ut” och har med sig det i den fortsatta planeringen.

Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv, Granskningshandling 2021-06-22:

Markanvändning idag: Här saknas fotbollsplan på Skatan 10, beachvolleybollplan och gräsplan på Skatan 3 och fotbollsplan norr om förskolan Bergabo.

Markanvändningskarta på sidan 22: Område nummer 14 är idag del av ett rinnstråk och översvämningsyta vid skyfall. Det bör noga övervägas om det verkligen är lämpligt att omvandla denna till industri, med i princip 100% hårdgjordhet. Vid exploatering måste hänsyn tas till skyfall; både rinnvägar och säkra översvämningsytor.

Skatan 10 ingår i område 14 i markanvändningskartan. Den aktuella ytan är nämnd som ”oexploaterad grönyta, planlagd för skoländamål”. Det pågår en detaljplaneprocess för Skatan 10 med syfte att pröva möjligheten för industri. I denna ingår vattenhanteringen som en viktig fråga att lösa.

Den aktuella delen av Skatan 3 ingår i område 8 respektive 11 i markanvändningskartan. För område 8 finns följande text: ”Kommunal verksamhet med skolor och flera olika typer av sportanläggningar”. Vattenhantering och grönstruktur är bland annat nämnt som befintliga förutsättningar att ta hänsyn till. För område 11 står det att ”...utgörs den av i huvudsak oexploaterad kvartersmark i anslutning till befintligt skolområde..” Även här tas vattenhantering och grönstruktur upp som befintliga förutsättningar att ta hänsyn till.

Gällande fotbollsplanen norr om förskolan Bergabo ingår den både i området 6 och 12 i markanvändningskartan. Markanvändningskartan har blivit kompletterad med information om detta.

Järnvägsstaden: ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen:” Vidare utredning i genomförande får visa på vart behov finns av översvämningsytor och rinnvägar.

Eftersom Järnvägsstaden har få grönytor och parker så är hantering av

dagvatten i gatumarken nödvändig. Här kan blågröna tråk skapas. Principsektioner bör därför innehålla dagvattenhantering. Sänk ner planeringsytorna någon decimeter, så kan den fungera som dagvattenhantering, översvämningsyta och säkert rinnstråk för skyfallsvatten. Lägg till regnbäddar och dagvattenhantering (vatten) i skisserna. Även om det är principskisser, så kan de lätt bli en ”sanning” sedan vid vidare planering. Se skisser på sidan 42 och 60.

Formulering om dagvatten- och skyfallshantering under ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen” kommer från VA SYD:s yttrande i samrådsskedet. Kommunledningskontoret menar att den formulering som finns i planhandlingen inkluderar att utreda var behov av översvämningsytorna och rinnvägar finns. Behovet av specifika utredningar finns inte med i de korta texterna under ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen”, men behovet finns beskrivet i andra delar av planhandlingen, som till exempel *Gröna och blå strukturer* och genomförandekapitlet.

Att skapa goda förutsättningar för dagvattenhanteringen i östra Eslöv är en nödvändig del av utvecklingen av området. Syftet med de principsektioner som finns i planhandlingen är att visualiserar idéer om gestaltningen. De ska inte tolkas exakt gällande skala och innehåll. I de aktuella sektionerna finns planering med dagvattenhantering med. Det har i yttrande från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inkommit önskemål om att vara mindre specifik i principsektionerna. Kommunledningskontoret gör bedömningen principsektionerna är illustrerade med en detaljeringsgrad som är lämpligt på en översiktlig planeringsnivå.

Bruksstaden: I detta område kommer stort fokus behöva läggas på skyfallshantering i genomförande-planeringen. Mer grönt som kan hantera dagvatten och skyfall behöver skapas, och rinnvägar och säkra översvämningsytorna. I rutan ”aspekter att beakta i den vidare planeringen” bör det tydligare skrivas att en skyfallskartering krävs. Idag har området stora delar som är mindre känsliga för översvämning. Bostäder är känsliga! Notera att lågpunkten i skateparken och Äppellunden bör sänkas ytterligare för att fungera som översvämningsyta. Fastigheter väster om området är idag lägsta nivån. Den gröna kopplingen mellan Berga och Äppellunden bör vara en blå-grön koppling. Detta stråk är viktigt för skyfallshantering i området. Stråket bör fördröja vatten för att minska belastningen på

Äppellunden/Skateparken. Sänk ner grönytan i principskissen för att illustrera rinnväg för skyfallsvatten. Det är en princip som alltid/oftast bör användas. ”Dagvatten- och skyfallslösningar ska i huvudsak hanteras genom öppna lösningar”. Se även kommentar ovan vid Järnvägsstaden.

I formuleringen om dagvatten och skyfallsproblematiken under ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen stod det felaktigt i granskningshandlingen att lågpunkten fanns i nordost, det korrekta är nordväst och texten har därför blivit ändrad.

Utifrån resultaten av den skyfallsutredning som ska göras inom genomförandeprojektet kommer ytterligare rinnvägar och översvämningsytor att pekas ut.

Kommunledningskontoret delar bilden av att dagvatten- och skyfallslösningar i huvudsak hanteras genom öppna lösningar”. Det är utgångspunkten i Dagvatten- och översvämningsplanen. Strategier och genomförandepunkter från planen är utgångspunkter för den fördjupade översiktsplanen.

Syftet med illustrationskartan är (liksom principsektionerna) att visualiserar idéer om gestaltningen. Den ska inte tolkas exakt gällande skala och innehåll. Ytan för vattenhantering vid Äppellunden/Skateparken har blivit utökad sedan samrådsskedet bland annat utifrån synpunkter från VA SYD. Kommunledningskontoret gör bedömningen illustrationskartan har en detaljeringsgrad som är lämplig på en översiktlig planeringsnivå

Berga: I texten står att ”nuvarande parkeringsytor bli delvis ersatta med icke hårdgjorda ytor för vattenhantering”. Hur säkerhetsställs detta? Kan det anges tydligare i illustrationen?

Det pågår en detaljplaneprocess (Piggvaren 4 och 5) för det aktuella området. De specifika frågorna gällande ytorna för vattenhantering kommer Kommunledningskontoret att behandla i denna process.

Berga Trädgårdsstad: Ange gärna att Berga Trädgårdsstad i dagsläget inte är speciellt översvämningsdrabbat, men eftersom det ligger uppströms/högre än övriga områden, så ökar varje hårdgjord yta inom området, avrinningen nerströms. Det är således extra viktigt att skapa områden för dagvatten och skyfall inom området för att inte öka påverkan på områden nedströms.

Kapitlet *Gröna och blå strukturer* har blivit kompletterad med information ovan.

Idrottsparken: ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen:”

- Här ska även beaktas de rinnvägar som går genom området.
- Det stämmer att det finns en lågpunkt i området, men det är i den sydvästra delen. Denna är en del av det naturliga rinnstråk som går genom området. Där vatten rinner från de högre delarna i öster ner till de lägre liggande delarna i väst/sydväst. Det är även viktigt att ta med att skolbyggnaden som låg i den nordvästra delen drabbades av översvämning 2006. Här planeras nu bostäder, därför bör dagvatten, skyfall och rinnvägar studeras extra noggrant.

Fotbollsplanen på Skatan 10 bör få finnas kvar och utvecklas som översvämningsyta enligt Översiktsplanen.

Formulering om dagvatten- och skyfallshantering under ”Aspekter att beakta i den vidare planeringen” har blivit kompletterad med information om rinnvägar som korrigerad gällande läget för lågpunkten samt det översvämningsdrabbade området i nordväst.

Det pågår en detaljplaneprocess för Skatan 10 med syfte att pröva möjligheten för industri. I denna ingår vattenhanteringen som en viktig fråga att lösa.

Ringsjövägen/Östergatan:

Principskisser på sidan 60; sänk ner planeringszonerna, som för att illustrera dagvattenhantering.

Syftet med de principsektioner som finns i planhandlingen är att visualiserar idéer om gestaltningen. De ska inte tolkas exakt gällande skala och innehåll. I de aktuella sektionerna finns planering med dagvattenhantering med. Det har i yttrande från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden inkommit önskemål om att vara mindre specifik i principsektionerna. Kommunledningskontoret gör bedömningen principsektionerna är illustrerade med en detaljeringsgrad som är lämpligt på en översiktlig planeringsnivå.

Gröna och blå strukturer: Tillägg till texten i andra stycket sidan 68, ”Skydda byggnader mot översvämning”. Det är viktigt att notera att lågpunkterna enligt kartan på sidan 71, inte stämmer överens med skyfallskarteringen som gjordes för Eslövs stad 2016. VA SYD förutsätter att det framöver görs skyfallskarteringar i området som en del av genomförandeprojektet.

Skissen ”övergripande vattenhantering och rinnvägar” på sidan 72 bör bekräftas genom en modell som tar med framtida exploatering och bebyggelsestruktur. Detta ska tas med i genomförandet.

Texten om grönare stadsmiljöer har blivit kompletterade med information om att det även kan skydda byggnader mot översvämning.

Lågpunktskarteringen är ny och togs fram av Kommunledningskontoret och Miljö och Samhällsbyggnad under 2021. Som en del av genomförandeprojektet för östra Eslöv kommer även en ny skyfallskartering att göras. Denna kommer även att innehålla framtida exploatering och bebyggelsestruktur.

Den fördjupade översiktsplanens påverkan på recipienterna, sidan 95. Målet bör väl vara att planläggningen ska förbättra miljö kvalitetsnormerna, inte att den ”inte ska försämrade”! Det kommer ju inte vara möjligt att nå målen med förbättring av MKN om inte varje möjlighet till förbättring tas.

Livscykelperspektiv. Vi vill gärna ha med aspekten att materialval påverkar dagvattnets kvalitet, som i sin tur påverkar recipienten. Zink och koppar är exempel på material som påverkar dagvattenkvaliteten negativt.

Utgångspunkten och ambitionen är att förbättra miljö kvalitetsnormerna för vatten. Kommunledningskontoret menar att den fördjupade översiktsplanen ger förutsättningar för detta, vilket har blivit förtydligt i planhandlingen. Dock vill Kommunledningskontoret samtidigt poängtera vikten av att arbeta med miljö kvalitetsnormerna för vatten i kommande planerings- och exploateringsprocesser.

Texten *Livscykelperspektiv* har blivit kompletterad gällande hur materialval påverkar dagvattnet och recipienter.

Miljökonsekvensbeskrivning inför granskning - Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv, Eslövs kommun, 2021-05-12:

VA SYD instämmer i slutsatserna i miljökonsekvensbeskrivningen, att planförslaget kan medföra positiva konsekvenser när det gäller blåa och gröna stråk. Detta förutsätter dock att det i genomförandet tas ett helhetsgrepp över de blå och gröna strukturerna; över dagvattenhantering och skyfallshantering, översvämningssytor och rinnvägar. Planerna måste också realiseras och samköras med utbyggnaden av befintliga VA-system.

8.3 Påverkan och effekt av huvudalternativet: ”En samlad hantering av hela områdets dagvatten och klimatanpassningsproblematik behövs för att huvudalternativet inte ska medföra negativ påverkan.” Detta ska tas med i Genomförandeprojektet för FÖP:en. Liksom punkterna enligt stycke 8.4 ”förslag till anpassningar och förtydligande” som också är viktiga att koppla till Genomförandeprojektet.

En skyfallskartering har gjorts för hela Eslövs stad år 2016. Tyvärr så underskattar skyfallskarteringen översvämningssytor och problematiken i och med att den:

1. Inte räknar med någon klimatfaktor.

2. Räknar med att ledningsnätet tar ett 10-årsregn och räknar bort den volymen. Emellertid tar delar av ledningsnätet endast ett 2-års eller 5-årsregn, eftersom det är dimensionerat för det.

3. Modellen utgår från höjddata från 2010 och andra underlag från 2012 respektive 2014.

VA SYD anser att miljökonsekvensbeskrivningen har rätt i att översvämningssytor och problematiken visar på att det finns ett behov av en ”VA-plan”.

Det finns en medvetenhet om bristerna i den nuvarande skyfallskarteringen. Kommunen har dock själva lyft nödvändigheten av en uppdaterad kartering. I miljökonsekvensbeskrivningen finns skrivningar att behovet av åtgärder gällande dagvatten och skyfall ska ”baseras på dagvatten - och skyfallsutredningar och omfatta både planområdet tillskott och tillskott från utanförliggande områden uppströms”.

Då det redan finns en Dagvatten- och översvämningssplan finns en risk att ha samma namn på de två dokumenten.

Kommunala nämnder, råd och bolag

13. KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDETS ARBETSUTSKOTT

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har den 22 juni 2021 § 165 beslutat att skicka ut fördjupad översiktsplan för östra Eslöv på granskning. Synpunkter ska lämnas in senast 19 oktober 2021. Ett planförslag var ute för samråd under september-december 2020, kommunstyrelsens beslut 1 september 2020 § 109. Syftet med planförslaget är att ge en samlad strategi och målbild för utvecklingen i östra Eslöv. Den ska synliggöra potential och även visa de utmaningar som finns.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut § 165, 2021. Granskning av fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Underrättelse om granskning
- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning - granskningshandling, 2021-06-22
- Miljökonsekvensbeskrivning

Beredning

Kommunala pensionärsrådets arbetsutskott har den 26 november 2020 § 3 yttrat sig i samband med att förslaget var utsänt på samråd. Samtliga synpunkter från Kommunala pensionärsrådet har bemötts i samrådsredogörelsen, flera aspekter har behandlats och förts in i den fördjupade översiktsplanen.

Kommunala pensionärsrådet lämnar följande synpunkt under granskningsförfarandet:

- en god kollektivtrafik ska finnas i området.

Beslut

- Kommunala pensionärsrådet överlämnar yttrandet till Kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret delar bilden av att det är viktigt med en god kollektivtrafikförsörjning i östra Eslöv. Därför betonas i den fördjupade översiktsplanen vikten av att utvecklingsområdena planeras och utformas på ett sätt så att de är möjliga att kollektivtrafikförsörja. Eslövs kommun har en kontinuerlig dialog med Skånetrafiken angående kollektivtrafikens utveckling.

14. KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Ärendebeskrivning

Kommunens översiktsplan (antagen 2018) beskriver området öster om järnvägen i Eslövs stad som ett viktigt utvecklingsområde. Arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för östra Eslöv har pågått i olika omgångar sedan 2010. Den nu pågående processen har kommunledningskontoret arbetat med sedan 2019. Ett planförslag var ute för samråd under perioden september-december 2020 och nu är översiktsplanen ute på granskning.

Beslutsunderlag

- Yttrande på förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Underrättelse om granskning. Förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Eslövs kommun
- Förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Eslövs kommun
- Kommunstyrelsens beslut § 165, 2021 Beslut om granskning av förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Samrådsredogörelse för Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Miljökonsekvensbeskrivning Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv

Beredning

Tjänstepersoner på kultur- och fritidsförvaltningen har läst materialet och kan lämna följande synpunkter:

Översiktsplanen är välarbetad, och den har tagit tillvara på många av de punkter som kultur- och fritidsnämnden tycker är viktiga gällande möjligheter till varierande former av idrott, motion, rörelse, samt mötesplatser i det offentliga rummet.

En annan del av översiktsplanen avser den del av östra Eslöv där Fritidsgården Gasverket ligger, och här vill nämnden poängtera vikten av ytan den verksamheten befinner sig på. Gasverket är ett avgörande komplement för många av Eslövs barn och unga då den erbjuder kostnadsfria aktiviteter och fyller en viktig funktion med oberoende

vuxennärvaro. Kultur- och fritidsnämnden ser stora vinster i att lokalerna för ungdomsverksamheten ligger utanför skolmiljön och att ungdomarna upplever det som en neutral plats. Platsen behöver vara centralt belägen i Eslöv så att barn och ungdomar, oberoende av vilken del av kommunen de bor i, har möjlighet att cykla, åka buss, eller ta tåget dit.

Det är viktigt för verksamheten att kunna bedriva aktiviteter utomhus i nära anslutning till lokalen, dels för att ha möjlighet att ta emot många samtidigt och dels för att kunna möta behoven av aktiviteter som inte är anpassade för inomhusmiljöer.

Gasverket behöver också ytan till äventyrspedagogik som är en del av verksamhetens ordinarie utbud. Under pandemiåren har möjligheten att bedriva utomhusaktiviteter varit en förutsättning för att ha verksamheten öppen, något nämnden tror kommer behövas även i framtiden. Utemiljön och kringliggande byggnader blir en plats att umgås, stor gräsyta, förrådsutrymme, parkering av bilar för personal och cyklar/mopeder, och allt detta ger nämnden bra förutsättningar att anpassa verksamheten.

Yrkande

Dennis Larsen (SD) yrkar på att ärendet återremitteras för att tillsätta en politisk styrgrupp med ansvar för en revidering av yttrandet på förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv.

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att kultur- och fritidsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslut

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

Reservation

Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen har Kommunledningskontoret kunnat konstatera att det ytmässigt finns utrymme både för gymnasieskolan och för Gasverket, men om de två verksamheterna går att förena är något som kommunen behöver utreda

vidare. Det pågår en så kallad basutredning för Gasverket där flera förvaltningar deltar. Denna kommer att ligga till grund för utveckling av den fastighet där Gasverket ligger.

15. MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade den 22 juni 2021, § 165, att hålla granskningshandlingarna för Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv med tillhörande handlingar tillgängliga för granskning under perioden 19 juli-19 oktober, 2021.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse. Granskningsyttrande - Fördjupad översiktsplan östra Eslöv
- Miljökonsekvensbeskrivning Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Samrådsredogörelse för Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Beslut om granskning av förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv – granskningshandling (reviderad)
- Underrättelse om granskning. Förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv
- Gata trafik och parks yttrande angående granskning av förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Eslövs kommun
- Miljöavdelningens yttrande angående granskning av förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Eslövs kommun

Beredning

Kart- och bygglovsavdelningen har yttrat sig i samrådet och har inget ytterligare att tillföra i detta skede. Miljöavdelningens yttrande bifogas i sin helhet. Avdelningen Gata, trafik och parks yttrande bifogas i sin helhet.

Beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnar förvaltningens yttrande som sitt och översänder det till kommunstyrelsen.

Deltar ej i beslutet

Sverigedemokraternas ledamöter avstår från att delta i beslutet.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Miljöavdelningens granskningsyttrande, Fördjupad översiktsplan östra Eslöv

Östra Eslöv har potential till att bli ett hållbart mönsterområde där miljöfrågorna står i fokus och görs tydliga i den brokiga blandstaden. Miljöavdelningen tycker att det är positivt att miljöfrågorna lyfts men hade önskat en ännu tydligare ambition om att skapa just ett miljömässigt hållbart profilområde.

Granskningshandlingen

Planeringsprinciper och aspekter att beakta i den vidare planeringen

Som sista punkt under rubriken Planeringsprinciper i planförslaget står: ”Säkra att livscykelperspektivet och resurshushållning genomsyrar alla faser av utvecklingen i östra Eslöv. Detta gäller såväl materialval för byggnader och anläggningar som lösningar för energi, avfall, vatten och avlopp.

Denna formulering skulle med fördel kunna vara den första principen som presenteras. Den kan också utvecklas för att tydliggöra att det handlar om att skapa fossilbränslefria, giftfria, effektiva, cirkulära system där innovativa lösningar ges förutsättningar. Ambitionen bör vara att ge området en tydlig framtidstro-profil.

För att säkerställa det bör ett hållbarhetsprogram tas fram som belyser alla miljöaspekter och hur de ska hanteras under hela utvecklingsprocessen. Miljöavdelningen deltar gärna i arbetet med att ta fram ett sådant program.

Under rubriken Livscykelperspektiv i del 4 – Genomförande, beskrivs vikten av att byggnadsmaterial har lång livslängd med mera. En viktig aspekt som inte tas upp är byggnadsmaterialens innehåll av farliga kemiska ämnen. Byggmaterial som grupp innehåller många olika kemiska ämnen, även så kallade SVHC-ämnen (substance of very high concern). Att ställa krav på byggmaterial bidrar till att fasa ut dessa kemikalier och att minska människors exponering för dem. En ambition borde vara att skapa ett giftfritt byggnadsbestånd i området, där ansvar tas för att minska miljöns och människors exponering för farliga kemiska ämnen.

Kommunledningskontoret delar bilden av att livscykelperspektivet och resurshushållning är viktiga aspekter i utvecklingen av östra Eslöv.

Utgångspunkten är dock att alla planeringsprinciper är lika viktiga och de har ingen inbördesordning. Ambitionen är att arbeta vidare med hållbarhetsfrågorna samlat för planområdet. I genomförandekapitlet har Kommunledningskontoret formulerat behov av fördjupade utredningar att lyfta in i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022. En av punkterna är: Utgångspunkter för hållbar stadsutveckling. I denna studie kan den typ analyser som efterfrågas finnas med. Kommunledningskontoret ser gärna att Miljö och Samhällsbyggnad deltar i ett sådant arbete.

Texten *Livscykelperspektiv* har blivit kompletterad gällande byggmaterialens innehåll av farliga ämnen.

Miljöfarlig verksamhet och förorenad mark

Under rubrikerna *Aspekter att beakta i den vidare planeringen* hade det varit önskvärt att generellt tydligt lyfta utmaningarna med att bygga bostäder inom området, dels på grund av riskerna för störningar från befintliga miljöfarliga verksamheter, och dels för att det inom området finns mycket förorenad mark.

Avsnittet *Miljöfarliga verksamheter* har blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar och vad den kommande planeringen behöver ta hänsyn till. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena.

Naturvärden

Miljöavdelningen önskar också att det ska slås fast ännu tydligare att befintliga naturvärden ska bevaras i möjligaste mån. Det bör specifikt framgå att uppvuxna träd ska bevaras med fokus på de ekosystemtjänster de levererar

I det som kallas Berga trädgårdsstad finns det exempelvis värdefulla trädmiljöer som behöver bevaras, dels på grund av den biologiska mångfalden och dels på grund av de ekosystemtjänster som de bidrar till. Den ena dungen i anslutning till gården, som hyser rödlistade arter och skyddsvärda träd har dessutom försvunnit i kartorna med grönstruktur men ingår definitivt i den uppvuxna grönska som ska bevaras i enlighet med Agenda 2030 mål 15, Ekosystem och biologisk mångfald.

Ambitionen i planhandlingen är att i så stor utsträckning som möjligt bevara värdefulla trädmiljöer. Texten om Berga trädgårdsstad samt kapitlet *Gröna och blå strukturer* har blivit förtydligad enligt synpunkten ovan. Dungen i områdets nordöstra del har blivit tillagd i de kartor som visar grönstrukturen i planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivningen

Nya underlag

Under rubriken 3.3, Framtagande av nya underlag bör Miljöstrategi för Eslöv läggas till. Processen med att ta fram en strategi som samlar och styr miljöarbetet i kommunorganisationen har precis startat. Till den ska de planer kopplas som på olika sätt bidrar till de 16 nationella miljö kvalitetsmålen.

Den nya avfallsplanen och grönstrukturprogrammet bör också läggas till här.

Miljökonsekvensbeskrivningen har blivit kompletterad med de nämnda dokumenten samt ytterligare planer som Miljö och Samhällsbyggnad arbetar med.

Avstämning mot nationella och globala miljömål

Huvudalternativet beskrivs gynna alla 16 nationella miljö kvalitetsmål. Till exempel beskrivs målet Begränsad klimatpåverkan gynnas genom att planen möjliggör för hållbara transporter, effektiv energianvändning och resursutnyttjande. Transporter har stor påverkan på målet men allt utnyttjande av energi och resurser påverkar. All exploatering innebär flöden av energislag och material så för att få en positiv inverkan på Begränsad klimatpåverkan-målet krävs skarpa krav kopplade till dessa flöden. Hur det ska komma till stånd framgår inte i planförslaget.

Ett annat exempel är målet Giftfri miljö. Att bygga giftfritt kräver att tydliga krav ställs på material och metoder. Hur det ska hanteras framgår inte i planförslaget. Att bygga utan att ställa dessa krav kommer sannolikt att missgynna målet.

Planhandlingen beskriver på en övergripande nivå kommunens ambition att arbeta mot nationella och globala miljömål. Utifrån detta gör Calluna i miljökonsekvensbeskrivningen bedömningen att samtliga mål gynnas.

Dock behöver kommunen aktivt arbeta vidare med frågorna i kommande planerings- och exploateringsprocesser.

Yttrande angående granskning av förslag till fördjupad översiktsplan för östra Eslöv, Eslövs kommun. (KS.2020.0206)

Yttrande

Avdelningen gata, trafik och park, nedan kallad GTP, gör följande yttrande angående granskning av förslag till fördjupad översiktsplan **för östra Eslöv, Eslövs kommun. (KS.2020.0206)**

Plankarta

-

Planförslag

Illustrationskarta, s 28

Den illustrationskarta som återfinns genom hela dokumentet visar ytor för dagvatten och skyfall som blåa "vattensamlingar". GTP ifrågasätter sättet att illustrera dem, ytor som dessa kommer inte att uppfattas som vattensamlingar, utan snarare som gräsytor, där man med hjälp av flacka lutningar skapar ytor som kan samla och fördröja dagvatten. Inte heller ytorna som kallas dagvattenstråk, längs med Östergatan kommer uppfattas som "blåa", och bör snarare betecknas som LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, för att undvika missförstånd. Och illustreras på ett annat sätt. Detta gäller även de sektioner som finns på bl.a. s 42 och s 60, se längre ned i dokumentet.

Illustrationskartan har varit densamma sedan planförslaget hölls tillgängligt för samråd. Kommunledningskontoret har, i enlighet med de synpunkter som då kom från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förtydligat planhandlingen med information om att syftet med de illustrationer och principsektioner som finns i planhandlingen är att visualiserar idéer om gestaltningen. De ska inte tolkas exakt gällande skala och innehåll. Det har i yttrande från VA SYD inkommit önskemål om att vara mer specifik i illustrationskartan. Kommunledningskontoret gör bedömningen att illustrationskartan är illustrerade med en detaljeringsgrad som är lämpligt på en översiktlig planeringsnivå.

Begreppen i planhandlingen är de samma som används i kommunens Dagvatten- och översvämningssplan. Kommunledningskontoret menar att det finns en poäng och en tydlighet i att använda samma begrepp.

Att resa och röra sig i Eslöv, s 20

I sista stycket står det beskrivet att ett svängfält föreslås i korsningen med Södra vägen. I den åtgärdsvalsstudie (ÅVS) som tagits fram tillsammans med Trafikverket (TRV) föreslås ett högersvängkörfält på väg 113, för den trafik som kommer på Södra vägen och som ska vidare ut på väg 113.

”Svängfält” har ändrats till ”högersvängfält” i planhandlingen.

Planeringsprinciperna, s 21

Här saknas text eller princip om hur trafiken på omkringliggande vägar måste lösas för att utvecklingen av Östra Eslöv ska fungera. Om Ringsjövägen/Östergatan ska agera stadsgata är det viktigt att omkringliggande infartsvägar lätt kan väljas för att ta sig in till och ut ur Eslövs tätort, speciellt för tung trafik, men även för den trafik som inte har centrum som målpunkt. Detta är starkt kopplat till de åtgärder som behöver göras längs väg 113 (cirkulationsplats vid Trehäradsvägen samt högersvängkörfält vid Södra vägen bl.a.) Kan man få in en text om denna koppling mellan åtgärder från ÅVS och utveckling av Östra Eslöv?

En viktig utgångspunkt i planen är att Östergatan/Ringsjövägen omvandlas från infartsled till stadsgata. Precis som miljö- och samhällsbyggnadsnämnden skriver behöver det finnas en struktur för hur trafiken ska ledas om på omkringliggande vägar. Detta finns beskrivet i planhandlingen i kapitlet *Transporter och transportinfrastruktur*. I kapitlet finns även en faktaruta om åtgärdsvalsstudien för genomfartstrafik och att den är ligger till grund för utvecklingen av transportinfrastrukturen för östra Eslöv. För att göra detta ännu tydligare har information om åtgärdsvalsstudien nu även blivit tillagt i avsnittet om kopplingspunkter till väg 113.

Berga, s 44

I bl.a. avsnittet om Berga diskuteras att boendeparkeringar behöver finnas i parkeringshus eller under jord. Det är ofta dyra lösningar som påverkar priset på bostäderna. GTP menar att detta måste lösas i ett tidigt skede så att inte de som bor där nu blir hårt drabbade av ökade kostnader för parkering.

Berga, s 45

Kan det finnas en fördel med att koppla samman Åkermans väg i Bruksstaden med Frostavägen i Berga och på så vis ge fordonstrafiken från främst Berga en annan möjlig väg att ta sig in och ut på än enbart via Ringsjövägen/Östergatan? Kan detta på så vis avlasta Ringsjövägen/Östergatan?

Kommunledningskontoret har under planprocessen diskuterat detta med Miljö och samhällsbyggnad (Gata, trafik, park). Anledningen till att den tänkta infarten är placerad norr om Frostavägen (bakom bostäderna) är att Frostavägen annars skulle bli högt belastad av genomfartstrafik från Berga trädgårdsstad. Utan en utbyggnad av Berga trädgårdsstad hade en koppling mellan Åkermansväg och Frostavägen annars varit en bra lösning för Berga.

Det pågår en detaljplaneprocess (Piggvaren 4 och 5) för det aktuella området. De specifika frågorna gällande parkering kommer Kommunledningskontoret att behandla i denna process.

Trädgårdsstaden, s 49

I nästsista stycket står att tre nya angoringspunkter ska tillkomma, där den primära angoringspunkten ska ske via Trehäradsvägen? Ska det stå Ringsjövägen/Östergatan istället för Trehäradsvägen? Och att ytterligare angoringsmöjligheter för cykel och bil kommer att finnas norrifrån (via Harjagersvägen) och västerifrån (via Åkermansväg kopplat till Frostavägen)?

Om man vill använda massor till en bullervall mot väg 113 anser GTP att detta måste göras på ett medvetet och genomtänkt sätt. GTP anser att det är önskvärt att undvika bullervallar i "limpform" med enstaka buskar planterade runtom. Det finns sätt att arrangera massorna som kanske kostar lite mer men som skapar en naturlig känsla av höjd och som också kan fungera rekreativt.

Det är korrekt att det ska stå Ringsjövägen och inte Trehäradsvägen, planhandlingen har blivit uppdaterad så att det stämmer.

Gällande angoring för gående och cykel stämmer det att angoringen norrifrån kommer att ske via Harjagersvägen. Västerifrån kommer den att ske via en nya koppling norr om Frostavägen (se svar ovan).

Kommunledningskontoret delar bilden av anläggande av en vall mot väg 113 måste göras på ett medvetet och genomtänkt sätt. I planhandlingen står: ” För att så mycket grönyta som möjligt ska vara tillgänglig i Berga trädgårdsstad är ambitionen att den gröna vallen ska få ytterligare funktioner, som till exempel stigar för mountainbikes.”
Kommunledningskontoret kommer att utreda frågan vidare i kommande planerings- och exploateringsprocesser.

Principsektioner

Principsektionerna som finns bl.a. på s 42 och s 60 visar en ”stadsgata med grönska och öppen dagvattenhantering.” GTP önskar att ordet öppen dagvattenhantering byts ut mot LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, och att illustrationen görs om så den inte visar en öppen kanal med vatten i. Detta kan missförstås och tolkas som en kanal där det alltid står vatten.

Principsektionerna har varit desamma sedan planförslaget hölls tillgängligt för samråd. Kommunledningskontoret har, i enlighet med de synpunkter som då kom från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förtydligat planhandlingen med information om att syftet med de illustrationer och principsektioner som finns i planhandlingen är att visualiserar idéer om gestaltningen. De ska inte tolkas exakt gällande skala och innehåll. Det har i yttrande från VA SYD inkommit önskemål om att vara mer specifik i principsektionerna. Värt att notera gällande Östergatan/Ringsjövägen är även att miljökonsekvensbeskrivningen betonar vikten av att gatan kan hantera stående vatten.
Kommunledningskontoret gör bedömningen principsektionerna är illustrerade med en detaljeringsgrad som är lämpligt på en översiktlig planeringsnivå.

Begreppen i planhandlingen är de samma som används i kommunens Dagvatten- och översvämningssplan. Kommunledningskontoret menar att det finns en poäng och en tydlighet i att använda samma begrepp.

Bild Viktiga målpunkter, s 75

Även tågstationen bör finnas med som en viktig målpunkt. Den gröna punkt som finns söder om Berga ifrågasätter GTP om den kan räknas som ett grönområde inom området.

Kartan med viktiga målpunkter har blivit kompletterad med tågstationen. I planen är ytan söder om Berga utpekad som del i ett planstråk. Kommunledningskontoret gör därför bedömningen att den kommer att bli en viktig målpunkt.

Faktaruta Trafikmätningar, s 77

I denna bör de senaste mätningarna finnas med från år 2021 (kontakta Robin Dingwell GTP för aktuella mätresultat). År 2019 byggdes en del av Östergatan om utanför gymnasieskolan. Trafiken leddes under tiden om, vilket kan ha påverkat mängden trafik som passerade längs Ringsjövägen/Östergatan, men även övriga gator som är nämnda i faktarutan.

Planhandlingen är uppdaterad med statistik från 2021.

Bild Huvudcykelstråk, s 78

GTP saknar befintliga cykelvägar i kartbilden. T.ex. vid Bruksgatan förbi Åkermans väg, där de övergår i cykelfält ut mot Harjagersvägen och som kopplar även västerut längs Harjagersvägen in mot Eslövs tätort.

Kartan som visar huvudcykelnätet har blivit kompletterad med nämnda cykelvägar.

Behov av nya ytor för förskole- och skolverksamhet, s 81

En bit ner i stycket beskrivs hur man kan kombinera förskole/skolverksamhet med bostäder. Det är viktigt att förskolor har tillräckligt med friyta för att barnen ska kunna få en utevistelse med hög kvalitet, och så fort barn ska börja dela ytor med andra så finns risken att barnen drar det kortaste strået och förlorar yta. Att förskolebarn ska samsas med boende brukar också innebära en svår balansgång med tanke på både yta och ljudnivå. På ena sidan handlar det om barn som leker och på andra sidan står boende som vill ha en gårdsmiljö att rekreera sig på. GTP anser att detta är ett svårlöst problem och borde vara mer aktuellt i storstäder där marken är dyrbar. I Eslövs kommun kan vi kosta på våra förskolebarn en rejäl utemiljö med höga lekvärden.

Resonemangen om att samnyttja lokaler och friytor för förskolebarn och elever kommer initialt från förvaltningen Barn och Utbildning. De vill redan på ett tidigt stadium väcka tanken att våga tänka nytt vid en etablering av förskola/skola och inte låsa sig vid traditionella lösningar. Det handlar inte om att friytan ska minska, utan om att skapa stadsmiljöer som fungerar för såväl barnomsorg och skolverksamhet som boende. Att aktivt arbeta för att samnyttja lokaler och markytor finns med i *Lokalförsörjningsplan 2021-2025*. Vilka lösningar som är möjliga att skapa i Bruksstaden kommer Kommunledningskontoret tillsammans med andra förvaltningar att analysera i kommande detaljplaneprocesser.

Genomförandeprojekt, s 109

Fördjupade analyser är viktiga, det är bra att detta stycke finns med. GTP anser att trafikanalyser är viktiga att göra, inte bara för planområdet, utan även för trafiken som finns utanför planområdet. Ett helhetsgrepp måste tas, där en analys görs för hur trafiken inom planområdet kan samspela med all trafik utanför planområdet. Allt hänger ihop och kommer att påverka sinsemellan. GTP föreslår att detta förtydligas i texten – att analys även måste göras utanför planområdet.

Kommunledningskontoret delar bilden av att trafikanalyser behöver göras för en större geografi för att korrekt bild både av såväl nuläge som potential i möjliga lösningar och har kompletterat texten angående detta. Det har tagits fram en trafikmodell för kommunen vilken kan användas för att simulera olika trafiksituationer för östra Eslöv.

16. KRAFTRINGEN

Utställningsyttrande avseende den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv KS. 2020.0206

Kraftringen Energi AB (Kraftringen) har tagit del av Eslöv kommuns samrådsredogörelse rörande dess fördjupade översiktsplan och använder sig av möjligheten att kommentera denna med avseende på energiförsörjning, energitjänster och fiberinfrastruktur.

Kraftringen är ett energibolag med ambitionen att leda utvecklingen av hållbar energi. Vi tar ansvar för att använda naturresurser så effektivt som möjligt genom att fokusera på lokala energilösningar som skapar både stora miljövinster och bidrar till en hållbar tillväxt i vår region. Vi erbjuder nutids- och framtidsanpassade produkter och tjänster som hjälper såväl våra

ägarkommuner som våra kunder till en hållbar energivardag. Dessutom engagerar vi oss i många olika framtidsprojekt med hållbarhetsfokus.

Krafringens affärsverksamhet omfattar både energitjänster och infrastrukturella lösningar till kommuner, byggherrar, fastighetsägare och BRFer, näringsidkare och industrier samt privatpersoner inom smart energianvändning, kunden som energiproducent, mobilitet, el, värme/kyla, belysning och datakommunikation. Vår vision är ”Energi för framtida generationer”. Detta återspeglas i våra strategiska inriktningar där vi vill ta ledarplatsen inom både hållbar energi och som energipartners till våra kunder. Vi är involverade i ett flertal större projekt och miljöåtgärder; exempelvis inom hållbar stads- och landsbygdsutveckling, stor och småskalig tillvaratagande av överskottsenergi och förnybar energiproduktion samt stor- och småskaliga energieffektiviseringstjänster. Krafringen satsar även på innovation och utveckling i nära samarbete med kunder, akademi och innovationscentra i syfte att våra energilösningar alltid skall ligga i framkant när det gäller hållbarhet, innovationsgrad och effektivitet.

Krafringens verksamhet och ambitioner stämmer därmed väl överens med de målsättningar och ambitioner Eslöv kommun ställer i den fördjupade översiktsplanen. Krafringen bidrar gärna med kunskap och energi- och digitaliseringstjänster med tillhörande infrastrukturer för att dessa målsättningar skall nås

Kommentarer på det utställda planförslaget

Krafringen har tidigare yttrat sig angående den fördjupade översiktsplanen och ser att det med anledning av synpunkter framförda i samrådsredogörelsen finns behov av att förtydliga och understryka energiförsörjningens, och fiberinfrastrukturens, roll i den fysiska planeringen och dess roll i uppbyggnaden av ett hållbart samhälle. Det framförda ska ses som ett försök att förbättra den fysiska planeringen i syfte att nå målpuppfyllelse kring de hållbarhetsmål som finns kopplat till samhällsplanering, näringslivsutveckling, digitalisering och energiförsörjning.

Konklusionen är att det finns risk för att energiförsörjningsfrågorna och frågor kopplat till digitalisering/fiberinfrastruktur ges för litet utrymme i förhållande till sin betydelse. Det är viktigt att frågorna inte kommer för sent i processerna och att beslut därmed riskerar att fattas utan nödvändiga underlag. Exempel på detta belyses nedan under egen rubrik som lyfter

vilka aspekter av t.ex. energiförsörjningen som är relevanta att hantera i en översiktsplan och varför dessa aspekter är viktiga.

Energiförsörjningen i samhällsplaneringen

Energiförsörjningen är ett allmänt intresse ur två aspekter. Den ena aspekten handlar om att vårt samhälle är beroende av energitillförsel ur ett enskilt och samhällsligt perspektiv. Avbrott i energiförsörjning innebär risker för hälsa och säkerhet och att vitala funktioner i samhället inte kan upprätthållas. Otillräcklig förberedelse för, eller ett omöjliggörande av, utveckling av energilösningar riskerar att t.ex. hämma näringslivets utveckling men också att liv och hälsa kan äventyras. Den andra aspekten handlar om möjligheter att hushålla med energi och att främja energilösningar från förnybara eller återvunna energikällor samtidigt som hänsyn tas till frågor om t.ex. biologisk mångfald. Dessa aspekter är vitala allmänna intressen sett ur ett övergripande samhällsligt perspektiv.

Att energiförsörjningen är ett allmänt intresse enligt ovan framgår av bestämmelser i Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Därutöver kan energiinfrastruktur utgöra riksintresse för energiproduktion eller energidistribution. Något proaktivt arbete med riksintresseförklaring av energianläggningar har inte skett utan i praktiken sker förklaringen i samband med att konkurrerande markanvändningsintresse uppstår. För kommunernas del innebär denna eftersläpning att riksintressant energiinfrastruktur kan föreligga inom kommunens gränser trots att beslut därom ännu inte tagits. Därutöver ålägger lagen om kommunal energiplanering kommunen att medverka till ändamålsenliga energilösningar samt att ha beredskap att hantera de samhällsliga kriser som kan utlösas av oplanerade avbrott i energiförsörjningen. Därav finns det ett stort ansvar och ett stort behov av att det finns kunskap och kännedom inom kommunerna om energiförsörjning och dess roll för att uppnå andra samhällsintressen och samhällsmål.

Länsstyrelsen har en roll att övervaka kommunernas fysiska planering utifrån allmänna intressen. Den bevakningen tar vanligen fasta på följande frågor; VA-frågor med betoning på översvämningsrisken, transport och kommunikation, kulturmiljö, områdesskydd, människors hälsa (luft, buller mm), bostadsförsörjning och social hållbarhet, jordbruksmark, biotopskydd och artskydd mm. Däremot saknas ofta resonemang kring både energiförsörjning och fiberinfrastruktur och dess roll i samhället och samhällsutvecklingen. Krafttringens bedömning är att energifrågan och fiberinfrastrukturfrågan är (minst) lika viktig för kommunerna att både

bevaka och arbeta aktivt med i fysisk planering. Avsaknad av, eller ej genomarbetade, resonemang kring energiförsörjning och fiberinfrastruktur innebär inte enbart att planerna missar att fånga upp frågorna på rätt nivå utan det sänder även signalen till beslutsfattare att dessa frågor är enskilda parter intresse och inte ett allmänt intresse. Detta i sin tur innebär att frågorna skjuts fram i planeringsprocess och löses först i samband med genomförandeskedet. Det riskerar då att bli utan adekvat intresseavvägning. Konsekvensen av detta riskerar att bli att viktiga samhällsmål om t.ex. näringslivsutveckling, minskade klimatutsläpp, digitalisering och annan samhällsutveckling inte kan uppnås på ett effektivt sätt. Till exempel kan ineffektiva omläggningar av energiinfrastruktur innebära ökade klimatutsläpp och att samhällets resurser inte används effektivt. Utan relevant tyngd i översiktsplanerna riskerar kommunernas beslut och planering att urholka förutsättningarna att få på plats de energilösningar som måste till för att nå en klimatneutral och hållbar energiförsörjning av samhället enligt satta mål. Detsamma gäller för digitala lösningar och fiberinfrastruktur.

Relevanta aspekter av energiförsörjning att hantera i översiktsplanen

Exempel på vad som kan och bör ingå i en översiktsplan för att styra mot en säker och hållbar energiförsörjning konkretiseras nedan. Krafteringen ser att det krävs ett utvecklingsarbete mellan inblandade parter (energibolag liksom andra samhällsbyggnadsaktörer, region, kommun och länsstyrelse m.fl.). Krafteringen deltar gärna i ett sådant utvecklingsarbete. Förslagen nedan ska ses som en lista på förslag och inte som en uttömmande uppräkningslista.

- Beskaffenheten av kommunens huvudsakliga energiförsörjning samt hur den hänger ihop med målet om energieffektiviseringar, förnybar energi och minskade klimatutsläpp.
- Kommunens, och regionens, klimat- och miljömål samt hur de leder till nationella klimat- och miljömål.
- Möjligheten att placera bebyggelseområden utifrån möjligheten att tillvarata energikretslopp.
- Vilka områden som behöver reserveras för övergripande energiinfrastruktur.
- Anpassa bebyggelsestrukturen till tänkta energilösningar. Om det exempelvis planeras för solceller på byggnader och laddinfrastruktur till

elbilar så ställer det krav på högre effektuttag och därmed ett kraftigare elnät. Ett kraftigare elnät förutsätter utrymme för ledningsdragning och nätstationer inom planområdet samt ett effektivt och robust överliggande elnät på landsbygd och i stad samt även tillräckligt utrymme därtill. Därför måste kommunen i samband med sin fysiska planering och lovgivning säkerställa nödvändigt utrymme för infrastrukturens behov. Behovet av ett sådant säkerställande är särskilt tydligt i förtätningsområde där utrymmet är knappt och aktörerna många.

- En annan viktig uppgift är att lokalisera befintlig och planerad övergripande samhällsbärande ledningsinfrastruktur och produktionsanläggningar och anpassa den planerade bebyggelsen till dessa med korrekta avstånd. Det kan inte förutsättas att ledningarna är flyttbara. I många fall kan en korrekt intresseavvägning istället ge vid handen att en viss anpassning av bebyggelsen kan vara lika lämplig.
- Till skillnad från hur energiförsörjningsfrågorna hanteras är hantering av skyfall och omhändertagande av vatten tydligt en prioriterad uppgift för samhällsplanerarna. Skälet till att vattenfrågorna får sådan genomslagskraft är nog dels att vattnets roll i samhället är greppbart och synligt för gemene man och dels att allmänbevakningen är god. Därutöver finns etablerad praxis kring vattenfrågornas prognosticerade behov. Kraftringen noterar exempelvis att den fördjupade översiktsplanen för Eslöv är kompletterat (efter synpunkt från Länsstyrelsen) med skrivningar om behovet av att göra plan för utbyggnad och förstärkning av dag- och spillvattennät. Det är Kraftringens åsikt att ett liknande arbetssätt skulle behövas för all samhällsbärande infrastruktur, inklusive energiinfrastruktur, energilösningar och fiberinfrastruktur. För att det ska kunna ske beträffande energiförsörjningen behöver kommunen i sin planering även uppskatta det framtida el- och värmeeffektbehov som planerna ger upphov till. På samma sätt behöver hänsyn och praxis tas till fiberinfrastruktur och fiberrelaterade tjänster.
- Då det planeras för nya eller utökade barriärer i form av stambanor eller liknande är det viktigt att reservera lämpliga utrymmen för korsande infrastruktur samt om möjligt reglera korsningsfrågan med berörda. Det kan exempelvis vara skrivningar som beskriver

funktionen av den korsande ledningen. På samma sätt är det viktigt att reservera mark för behov av nya anläggningar för att möta prognosticerat energibehov till följd av samhällsutvecklingen i stort samt enskilda större verksamheter och deras behov.

- Energimarknadsinspektionen (EI) har ålagt nätbolagen att upprätta s.k. nätutvecklingsplaner. Från dessa planer blir det möjligt att identifiera områden som är lämpliga utifrån anslutningsbarhet. Eftersom solparker, forskningsanläggningar, datahallar och liknande effektkrävande verksamheter kräver en placering som är gynnsam utifrån anslutningsperspektiv, kunde kommunen med sådana uppgifter som underlag jobba proaktivt med att lokalisera områden särskilt lämpliga för effektkrävande verksamheter. Det skulle t.ex. kunna bidra till ett utökat näringsliv, robusta elnät och ökad lokal produktion av förnybar energi.

Hetvattencentralen på Åkermans väg 15

Inom planområdet på fastigheten Laxen 3 har Krafringen en hetvattencentral. Den drivs i enlighet med miljötillstånd meddelat av Länsstyrelsen 2001-09-20 (Dnr 245-30817-00, 1285 -112C). Anläggningen är en viktig del av fjärrvärmesystemet i Eslöv.

Krafringen önskar att planhandlingen kompletteras på följande vis. I vägledningen till markanvändningskartan kompletteras beskrivningen av område 15 med markanvändningen hetvattencentral för fjärrvärme.

Då området intill och sydost om anläggningen ("Bruksstaden") ska förädlas och omvandlas från industri till bostäder med hög täthet och volym uppstår nya förhållanden kring anläggningen som innebär att verksamheten kanske inte kan fortgå oförändrat. Krafringen önskar att utformningen av Bruksstaden anpassas så att verksamheten vid anläggningen kan fortgå oförändrat. Därigenom ges förutsättningar för ett framtidssäkert energisystem som har möjlighet att bidra till utformningen av Bruksstaden som en hållbar stadsdel, samtidigt som elnätet inte belastas ytterligare med effektkapacitet för uppvärmning. Detta i sin tur ökar möjligheterna till utveckling av energilösningar inom området Bruksstaden men även fortsatt näringslivsmässig utveckling inom Eslövs kommun.

Den fördjupade översiktsplanen behöver även adressera vem som ansvarar för kostnader för eventuell anpassning av verksamheten vid anläggningen till följd av den förändrade markanvändningen.

I gällande miljö tillstånd finns riktvärden som verksamheten har att förhålla sig till. Krafringen vill understryka att framtida närboende kan känna sig störda av verksamheten trots att den följer givna riktvärden. Det är viktigt att i den fortsatta planeringen av Bruksstaden utforma bebyggelsen så att upplevda störningar från hetvattencentralen minimeras.

I samband med detaljplanering av Bruksstaden kommer Krafringen vilja försäkra sig om att de ovan framförda synpunkterna tas i beaktande.

Krafringen framför ett viktigt perspektiv i den översiktliga planering som Eslövs kommun behöver bli bättre på att ta hand om. Frågorna rör huvudsakligen den kommunövergripande översiktsplanen och Kommunledningskontoret kommer därför att ta med synpunkterna i arbetet med den. Enligt Plan- och bygglagen ska en kommun ta fram en planeringsstrategi för sin översiktliga planering senast två år in i en mandatperiod, att lyfta behovet att strategiskt och övergripande arbeta med energiförsörjning, energitjänster och fiberinfrastruktur är något som bör finnas med i en sådan strategi. Kommunledningskontorets ambition är att inleda ett arbete med en planeringsstrategi under 2022.

Kapitlet *Teknisk försörjning* har i avsnittet *El- och värmeförsörjning* blivit kompletterat med en text om vikten av att få en helhetsbild av kommande behov av energiförsörjning samt att bebyggelsestrukturen behöver vara anpassad till tänka energilösningar.

Markanvändningskartan har blivit kompletterad med information om hetvattencentralen. Kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* har blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar och vad den kommande planeringen behöver ta hänsyn till. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena. I denna genomgång finns hetvattencentralen med.

Gällande kostnaden för en eventuell anpassning av verksamheten vid anläggningen vid en kommande exploatering är inte det något som kan fastställas på en översiktlig planeringsnivå. Kommunledningskontoret kommer att arbeta vidare med den frågan liksom frågor om bebyggelsens utformning och anpassning i kommande detaljplane- och exploateringsprocesser. Kommunledningskontoret har gärna dialog med Krafringen.

Politiska partier

17. VÄNSTERPARTIET

Som miljöavdelningen skriver i sitt granskningsyttrande har ”Östra Eslöv potential att bli ett hållbart mönsterområde där miljöfrågorna står i fokus och görs tydliga i den brokiga blandstaden”

En byggnation och omstrukturering av en hel stadsdel ställer höga krav på en inkluderande miljö av bostäder och befintliga verksamheter.

En miljö- och klimatneutral boendemiljö som ger alla en känsla av delaktighet.

Det kräver ett byggande som tål en granskning idag av vilken klimatpåverkan hela byggprocessen får över tid.

Vi kan inte bygga idag och tänka att CO2-skulden först ska vara betald 2035.

Det måste stå helt klart från början innan byggprocessen startar vilken klimatpåverkan detta får.

Metoder och material i i byggandet måste klart definieras i upphandlingprocessen.

Alternativa och innovativa lösningar för att nå de högt ställda klimatmålen måste ingå i de krav som ställs i upphandlingen.

Likåså energilösningar utan negativ klimatpåverkan.

Hela utförandeprocessen ska granskas av expertis som genomlyser alla delar i projektet med en transparent rapportering till de politiskt ansvariga.

Den fördjupade översiktsplanen berör i flera avsnitt frågor om klimatpåverkan av den kommande exploateringen. En av de nio planeringsprinciperna är att: ”Säkra att livscykelperspektivet och resurshushållning genomsyrar alla faser av utvecklingen i östra Eslöv. Detta gäller såväl materialval för byggnader och anläggningar som lösningar för energi, avfall, vatten och avlopp. I genomförandekapitlet finns ett eget avsnitt om hållbarhet i byggandet och vikten av ett livscykelperspektiv i genomförandet. I samma kapitel har Kommunledningskontoret formulerat behov av fördjupade utredningar att lyfta in i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022. En av punkterna är: Utgångspunkter för hållbar stadsutveckling. I denna

studie kan den typ analys som Vänsterpartiet efterfrågar finnas med. Även i avsnittet Teknisk försörjning lyfts frågan om hur det är möjligt att bygga mer hållbarhet ur ett miljö- och klimatperspektiv.

Att räkna på utbyggnadsområdets klimatpåverkan kan vara ett sätt att arbeta med detta perspektiv i planeringen. Vad den totala klimatpåverkan blir kan dock vara svårt att avgöra eftersom det hänger samman med fler aspekter än själva byggandet. Att östra Eslöv är centralt placerat i Eslövs tätort med närhet till omsorg, service och handel och med goda möjligheter till att resa kollektivt är ett sätt att arbeta för att minska klimatpåverkan. Att arbeta med dagvattenhantering är ett annat.

Hur mycket kommunen kan påverka den kommande exploateringen i östra Eslöv beror i stor utsträckning på om den sker på kommunal eller privat mark. I den fördjupade översiktsplanen visar exploatering på båda dessa typer. Kommunen kan påverka mer om den äger marken, till exempel genom att ställa krav i markanvisningstävlingar.

Planhandlingen har sedan granskningen blivit kompletterad med ett konsekvenskapitel. I detta finns en sammanställning av den fördjupade översiktsplanens miljöpåverkan med en jämförelse mellan den och gällande översiktsplan från 2018 samt samrådsförslaget av planen. Kapitlet innehåller även en genomgång av planens måluppfyllelse av mål från den kommunövergripande översiktsplanen samt de nio planeringsprinciperna.

Sammanställningen visar att den fördjupade översiktsplanen i större utsträckning än de båda jämförda alternativen medför positiva effekter för de miljöaspekter som bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan. Detsamma gäller både för målen från den kommunövergripande översiktsplanen och för planeringsprinciperna.

18. SOCIALDEMOKRATERNA

Socialdemokraterna i Eslöv ställer sig liksom vid samrådet mycket positiva till den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv. Den är ett viktigt steg för att få en mer stadslig karaktär även öster om järnvägen.

Vi är också positiva till de förändringar som skett i planen sedan samrådet, bland annat med en lägre exploateringsgrad och tydligare planering för samhällsservice.

Vi vill återigen trycka på vikten av varierade upplåtelseformer samt av att prioritera Berga Trädgårdsstad. Det är ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden och skulle bidra till en mer blandad bebyggelse i Östra Eslöv som domineras av hyreslägenheter. Det skulle också ge ett tillskott av boendetyper som det råder brist på i Eslöv.

Berga trädgårdsstad ligger som prio 1 och 2 i genomförandet av östra Eslöv och hela exploateringen ligger innan 2035.

Vi vill också lyfta fram vikten av möjligheten till idrott och rekreation i Idrottsparken. Området behöver planeras ur ett helhetsperspektiv. Förutom att bidra till skolans verksamhet ökar det Östra Eslövs attraktivitet och blir en viktig målpunkt för alla Eslövsbor. I planen finns det ett bostadshus inom området. Det bör ges möjlighet att använda den platsen även till större ytor för idrott och rekreation, och till ytterligare idrottslokaler.

Idrottsparken är ett viktigt område för östra Eslöv med skol- och föreningsaktiviteter. Att vidareutveckla Idrottsparken är prioriterat och kommunen har inlett en dialog mellan berörda förvaltningar och den idéburna sektorn angående utformningen av delar av ytan.

Planen föreslår bostäder längs med Östergatan och Ringsjövägen. Men också en parkyta som löper över vägen och in i bostadsområdet Berga. Parken ska innehålla funktioner som ger både rekreativa och ekologiska värden och den ska även ha pedagogiska inslag. Den är också viktig för hantering av vattenöverskott. Att lokalisera en idrottshall längs med en stadsgata (som Östergatan/Ringsjövägen ska omvandlas till) innebär utmaningar i utformningen. Byggnaden måste anpassas så att den passar in i omgivningen, annars är risken att den gör att gatan inte blir attraktiv och trygg för framförallt människor och cyklister. En stor och sluten byggnad kan också göra det svårt att få ett bra möte mellan Berga och Idrottsparken. Dock är det med den markanvändning som markanvändningskartan anger möjligt att anlägga en idrottshall på området (detta har även blivit förtydligt textmässigt för område 7). Detta gäller även för övriga Idrottsparken där även andra ytor skulle kunna vara aktuella.

I kommunens operativa lokalförsörjningsplan för åren 2023-2027 (vilken kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att skicka på remiss 2022-03-29 § 39) finns ett uppdrag att utreda tillgången till idrottshallar

på fd. Bergaområdet. Frågan om ett eventuellt behov av en ny idrottshall kommer att behandlas vidare i denna utredning.

Föreningar, organisationer och företag

19. O. KAVLI

Yttrande över fördjupad översiktsplan för östra Eslöv; Nu i granskningskedet

Bolaget O. Kavli AB i Eslöv,
org. nr. 556039-4081
Box 51, 241 21 Eslöv

Ombud Advokaterna Anders Linnerborg och Emelie Sandberg
Setterwalls Advokatbyrå, e-post:
anders.linnerborg@setterwalls.se och
emelie.sandberg@setterwalls.se

Saken Yttrande avseende granskningshandling för Eslövs kommuns
förslag på fördjupning av översiktsplan för östra Eslöv

Såsom ombud för O. Kavli AB ("Bolaget") får vi härmed anföra följande
beträffande granskningsförslaget av den föreslagna fördjupningen av
översiktsplanen för Östra Eslöv ("Planen") enligt följande.

1. Inledande kommentarer

1.1 En viktig utgångspunkt som Bolaget än en gång vill uppmärksamma om är att Bolaget har tillstånd att bedriva verksamheten från Länsstyrelsen i Skåne från 16 maj 2002, dnr 551-45981-01, som omfattar produktion av 30 000 ton livsmedel per år. Bolaget har dessutom initierat en tillståndsprocess för att utöka mängden producerad produkt till 35 000 ton årligen vilken ligger för prövning hos Länsstyrelsen i Skåne.

Kommunledningskontoret kan konstatera att verksamhetens tillstånd från 2002 inte innefattar hantering av ammoniak, vilket är något som medför en betydande risk för omgivningen. Sedan yttrandet från O.Kalvi lämnades in till kommunen 2021-09-21 har Miljöprövningsdelegationen inom Länsstyrelsen Skåne beslutat om ett nytt tillstånd enligt miljöbalken för produktion av livsmedel och blandning av ättiksprodukter på företagets fastighet.

Då anläggningen redan i nuläget påverkar befintlig bostadsbebyggelse och befintliga verksamheter har Eslövs kommuns utgångspunkt varit att tillståndsprövningen behövde leda fram till att verksamheten bedrivs på ett sådant sätt att det är möjligt att utveckla Järnvägsstaden i den riktning som den fördjupade översiktsplanen pekar. Det kräver emellertid anpassningar av utformningen av bebyggelsen i kommande detaljplaner. Då O. Kavlis nya tillstånd, trots befintlig bebyggelse och trots att gällande detaljplan inte medger det, tillåter en produktion med omgivningspåverkan har kommunen överklagat tillståndet till Mark- och miljödomstolen (Kommunstyrelsen 2022 § 86 (diarienummer KS.2021.0399)).

1.2 Kommunen har nu justerat sitt planförslag till viss del, vilket innebär att Bolagets verksamhet beskrivs på rätt sätt. Planförslaget beskriver emellertid, och på ett ännu tydligare sätt än tidigare, att en förutsättning för att Planen fullt ut ska kunna aktualiseras är att Bolagets verksamhet flyttar från platsen. Utgångspunkten i Planen anges samtidigt vara att alla befintliga verksamheter kan finnas kvar. Planen är fortfarande uppenbart inkonsekvent och osäker utifrån denna aspekt.

1.3 Under processens gång med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen har kommunen tagit fram förslag på detaljplanen för Örnen 4, vilken är lokaliserad i direkt anslutning till Bolagets verksamhetsområde. Bolaget har yttrat sig angående förslaget och angett att planförslaget inte tagit vederbörlig hänsyn till Bolagets verksamhet. I det fallet har varken bullerutredningar eller skyddsavstånd stämt överens med vad externa utredningar visat. Bolaget anser det därmed viktigt att riktlinjerna för kommande detaljplaner fastställs redan i översiktsplanen, då det inte finns någon garanti att kommunen hanterar detta i senare processer enligt plan- och bygglagen.

1.4 Verksamheterna som bedöms vara viktiga att hålla kvar anges vara sådana som är icke störande och som inte kräver stora ytor i förhållande till antal anställda. Avsikten i Planen tycks således fortsatt vara att Bolagets verksamhet ska omlokaliseras trots att det framgått av flera inkomna yttranden att detta inte bör vara utgångspunkten med anledning av Bolagets rättskraftiga tillstånd.

1.5 Den förutsägbarhet som krävs enligt Länsstyrelsens yttrande är således inte tillgodosedd genom granskningsförslaget av den fördjupade översiktsplanen. Det framgår överhuvudtaget inte i Planen hur de pågående

tillstånden kan begränsa den planerade markanvändningen. Länsstyrelsen lyfter även de risker som den pågående verksamheten kan ge upphov till och som Kommunen behöver beakta i sin planläggning som bör vara en del av de överväganden som sker i översiktsplanen, för att denna ska kunna aktualiseras.

1.6 Planen blir därför ett mycket otydligt underlag vid de aviserade detaljpaneläggningarna och kommer inte att i tillräcklig grad adressera de konflikter som ska undvikas. Det ger således inte någon trygghet för Bolaget, som i stället kommer att i onödan nödgas bevaka och sannolikt både engagera sig i och eventuellt överklaga dessa detaljplaner.

Den fördjupade översiktsplanen gör det tydligt att kommunen i samband med stadsutveckling i närheten av verksamheter som innehar tillstånd för miljöfarlig verksamhet enligt Miljöbalken 9 kap, behöver ta hänsyn till verksamhetsutövarens rättssäkerhet. I kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* finns såväl allmänna riktlinjer som specifika skrivningar om O.Kavli. Avsnittet har också blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena. Riskanalyser gällande miljöfarlig verksamhet och led för farligt gods listas även som en viktig utredning i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022. De specifika frågorna rörande detaljplanen för Örnen 4 kommer att besvaras i den detaljplaneprocessen. Ambitionen är att kommunen ska hålla planförslaget tillgängligt för granskning under 2022. Då kommer även en samrådsredogörelse med svar på O.Kavlis synpunkter att ingå i planhandlingarna.

En översiktsplan pekar ut kommunens långsiktiga vilja och ambition med markanvändningen. Dock ändrar inte en översiktsplan villkoren för den pågående markanvändningen. Gällande den fastighet där bolaget har sin verksamhet har kommunen redan sedan tidigare fastställt markanvändningen genom att i detaljplanen använda planbestämmelsen ”småindustri av icke störande karaktär”. Om bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med gällande planbestämmelse menar Kommunledningskontoret att det är möjligt att utveckla omkringliggande fastigheter i enlighet med ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen. Samtidigt möjliggör planen för en ny användning på lång sikt om bolagets förutsättningar skulle ändras.

2. Bolagets kommentarer på Planen

2.1 Förutsätter en flytt av Bolagets verksamhet

2.1.1 Det anges i planen att:

”En full omvandling av Järnvägsstaden förutsätter att även O.Kavli flyttar verksamheten till en annan fastighet. Dock måste den kommande exploateringen ta hänsyn och förhålla sig till företagens rättigheter och villkor så länge som de är verksamma på platsen.”

2.1.2 Planen är motsägelsefull genom att det är en förutsättning för Planen att Bolaget flyttar, samtidigt som det framgår att verksamheterna ska ha möjlighet att bedrivas i enlighet med sina tillstånd. Bolaget vill i denna del uppmärksamma på att Bolaget inte har någon tidsbegränsning i sitt tillstånd, varken i det idag gällande och det nu ansökta. Bolaget anser därför att planförslaget är alldeles för oklart för att utgöra grund för den kommande markanvändningen inom det omnämnda området Järnvägsstaden i östra Eslöv.

2.1.3 De verksamheter som anges som viktiga att ha kvar inkluderar inte Bolaget. Bolagets verksamhet har omgivningspåverkan och innebär att relativt stora ytor tas i anspråk. Det framgår tydligt av Planen att avsikten inte är att Bolagets verksamhet ska vara kvar på platsen.

2.1.4 Att en översiktsplan inte ändrar förutsättningarna för den pågående markanvändningen har lagts till inom en parantes, och det framgår genomgående av Planen att den pågående markanvändningen inte kommer kunna fortsätta för att Planen ska kunna genomföras. Bolaget anser att det tydligare bör redogöras hur utvecklingen ser ut för det fall att verksamheten även fortsättningsvis finns kvar på platsen. I annat fall tar Kommunen fram en Plan som redan när den antas saknar aktualitet.

2.1.5 Redan år 2035 bedöms 1600 bostäder vara färdigställda. Det framgår inte i översiktsplanen vilken del av området detta avser. Bolaget har således ingen uppfattning om när Kommunens avsikt är att Bolaget ska ha flyttat från platsen. Det bör förtydligas hur denna utveckling ska ske med förutsättningen att Bolagets verksamhet är kvar på platsen. Planen innebär en uppenbar osäkerhet och är inte förutsägbar för verksamhetsutövare inom denna.

Kommunledningskontoret har i kommentaren ovan (för punkterna 1.2-1.6) besvarat verksamhetens synpunkter om planhandlingens otydlighet gällande de förutsättningar som finns i nuläget samt vad en utveckling
--

och stadsomvandling av östra Eslöv behöver ta hänsyn till när verksamheten finns på sin fastighet.

I kapitlet *Genomförande* finns en tabell samt en karta som redogör för prioriteringsordningen för utbyggnaden av östra Eslöv. Den del av planområdet är företaget har sin verksamhet ligger i prio 3, vilket betyder att ambitionen är att det ska vara utbyggt efter 2035.

2.2 Inskränkningar i pågående verksamhet

2.2.1. De enskilda intressena som verksamheterna har av att kunna fortsätta bedrivas ska inte åsidosättas på grund av intresset som finns av att exploatera Området för bostäder.

I översiktsplanering står de allmänna intressena i fokus. Det finns flera olika syften med att utveckla östra Eslöv. Att tillskapa nya bostäder är en viktig del, men det handlar även om att skapa en sammanhållen och välfungerande stad med kvaliteter i form av exempelvis mötesplatser, säkra gång- och cykelvägar, gröna områden för rekreation och ekosystemtjänster.

2.2.2 För de fall Kommunen trots verksamheten etablerar bostäder på fastigheterna intill har myndigheten en skyldighet att det inte sker en otillåten påverkan på boendes hälsa. Om det blir konflikt med buller, lukt och annan störning så måste de se till den störning det är för närboende, vilket i sig kan innebära inskränkningar för Bolaget. Det måste därmed finnas marginal vid planläggning för att inte Planen ska innebära en inskränkning i Bolagets verksamhet.

2.2.3 Det anges i planen att bedömning avseende buller görs i plan- eller bygglovsskedet. Det kan utifrån den föreslagna detaljplanen på Örnen 4 konstateras att det inte skett bedömning avseende buller från Bolagets verksamhet. Bolaget anser därmed att det tydligare ska anges i Planen att bostadsbebyggelse måste ske med hänsyn till de pågående verksamheternas rätt att bullra i enlighet med sina villkor för sina verksamheter. Risken är stor att kommande bostäder kommer innebära inskränkningar i pågående verksamheter utifrån planförslaget, vilket i längden kan leda till skadeståndsanspråk mot Kommunen.

Kommunledningskontoret har ovan (för punkterna 1.2-1.6) bemött företagets synpunkter och kommentarer gällande förhållandet mellan exploatering av nya bostäder och verksamheter med tillstånd enligt

miljöbalken. I planhandlingen har Kommunledningskontoret vidareutvecklat resonemanget om möjligheten att reglera skyddsavstånd i den fördjupade översiktsplanen. Eftersom det finns många olika typer av verksamheter inom området är det svårt att på en övergripande nivå ställa generella krav på åtgärder för att hantera risker och konflikter som till exempel skyddsavstånd. Istället behöver kommunen formulera platsspecifika åtgärder i kommande detaljplaneprocesser. Dock är det inte heller i en detaljplan lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Enligt Boverket är det istället bättre att reglera skyddsavstånd indirekt genom att anpassa planens utformning till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste både göras för de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser.

Specifika frågor rörande detaljplanen för Örnen 4 kommer, vilket även det beskrivits ovan, att hanteras i den planprocessen.

2.2.4 Precis som Moderaterna skriver i sitt yttrande bör Kommunen ta mer hänsyn till de pågående verksamheterna för att inte kommande bostäder ska medföra inskränkningar i pågående verksamheter på ett sätt som gör att verksamheterna väljer att omlokaliseras. Bolaget instämmer i detta och anser inte att Planen tar den hänsyn till befintliga verksamheter som Kommunen borde ha anledning att vilja göra.

2.2.5 Vid planläggning ska även tas hänsyn till pågående verksamheters möjlighet att utvecklas på platsen. Såsom Planen ser ut, tillsammans med föreslagen detaljplan för Örnen 4, har Bolaget ingen möjlighet att utveckla sin verksamhet på platsen. Detta innebär en inskränkning i verksamheten som inte kan anses överensstämma med planbestämmelserna.

Kommunledningskontorets uppfattning är att det i planhandlingen har gjorts en avvägning mellan befintliga verksamheter och den nya markanvändningen. Flera delar av planområdet kommer även fortsättningsvis att vara verksamhetsområden och stadsutvecklingen är samlad till ett antal områden och stråk. De befintliga verksamheterna har möjlighet att fortsätta bedriva sina verksamheter då den fördjupade översiktsplanen inte ändrar den pågående markanvändningen. Med den

fördjupade översiktsplanen har O.Kavli möjlighet att bedriva och utveckla sin verksamhet i enlighet med gällande planbestämmelse.

2.3 Trafik från verksamheten

2.3.1 Det anges följande angående Kvarngatan i Planen.

”Ny bebyggelse och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kan tillsammans bidra till att omvandla Kvarngatan till en stadsgata med tydlig prägel av östra Eslöv. Gatan ska utmärkas av långsamma rörelser och den ska kantas av bostäder, handel och andra verksamheter utan omgivningspåverkan.”

”Det finns godstransporter som även fortsättningsvis kommer att behöva gå igenom planområdet, vilket är en aspekt som behöver finnas med i omgestaltningen av områdets gator. Samtidigt finns det vid en stadsomvandling möjlighet att skapa ett system för godstransporterna som är mer hållbart ur miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Ett exempel skulle kunna vara att gods lastas om till mindre fordon eller cyklar vid en omlastningscentral. I det kommande genomförandet av den fördjupade översiktsplanen är det en viktig aspekt som behöver beaktas för att Eslöv ska utvecklas på ett vis som går i linje med internationella, regionala och kommunala hållbarhetsmål.”

2.3.2 Det kan konstateras att genom verksamhetens tillstånd föreligger rätt att nyttja transporter till och från verksamhetsområdet, detta inkluderar även hanteringen av farligt gods. Enligt Planen ska Kvarngatan, där allt gods från Bolaget färdas, omvandlas till en stadsgata. Enligt Planen kan detta möjliggöras genom att man lastar om godset till mindre fordon eller cyklar. Detta är inte en möjlig lösning för Bolaget som hanterar stora mängder gods dagligen. Kommunen bör således tillse att en fungerande trafiklösning är säkerställd innan Planen antas. Detta inkluderar hantering av tung trafik kring de verksamheter vars bedrivande fordrar detta.

2.3.3 Bolagets rättskraftiga tillstånd inkluderar rätten till nödvändiga följdverksamheter, där transporter ingår. Bolaget har inom ramen för sitt beviljade, samt nu ansökta tillstånd, redogjort för de transportsträckor som verksamheten använder sig av. Stryper Kommunen Bolagets möjligheter att köra transporter har Kommunen inskränkt verksamheten på ett sätt som inte är tillåtet.

2.3.4 Planen bör således antas först efter att det är tillsett att Bolaget har en utfart att nyttja från verksamheten och ut från Eslöv som innebär en

fungerande lösning för Bolaget. En lösning som tvingar tung trafik in på en stadsgata är inte lämpligt och Planen ska därtill inte inskränka verksamheten i strid med gällande tillstånd. Planen är således inte tillräckligt genomtänkt för att kunna planera de olika scenarier framtiden ställer på verksamheten.

Planhandlingen anger att ”Det finns godstransporter som även fortsättningsvis kommer att behöva gå igenom planområdet, vilket är en aspekt som behöver finnas med i omgestaltningen av områdets gator.” Kvarngatan behöver även fortsättningsvis kunna hantera transporter till och från de verksamheter som är lokaliserade där. Att ta hänsyn till detta kommer att vara en del i arbetet med omgestaltningen av Kvarngatan. Resonemangen om att omfördela en del av godstransporterna till mindre fordon eller cykel har fokus på att vid en stadsomvandling ta tillfället i akt att se över transporterna och öppna upp för att tänka nytt. Det gäller inte tunga godstransporter av den typ som den aktuella verksamheten har behov av.

2.4 Säkerhetsavstånd

Precis som Räddningstjänsten anför i sitt yttrande borde säkerhetsavstånd för Bolaget ingå i Planen. Räddningstjänsten anför även att det borde finnas en tydlig plan för hur befintlig industri ska hanteras. Bolaget instämmer i det Räddningstjänsten skriver och anser inte att Kommunen har uppfyllt detta i det uppdaterade planförslaget. Tvärtom säger Planen emot sig själv i flera avseende vad gäller just pågående verksamheter inom planområdet.

I kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* finns såväl allmänna riktlinjer som specifika skrivningar om O.Kavli. Avsnittet har också blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena. Riskanalyser gällande miljöfarlig verksamhet och led för farligt gods listas även som en viktig utredning i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022.

I planhandlingen har Kommunledningskontoret även vidareutvecklat resonemanget om möjligheten att reglera skyddsavstånd i den fördjupade översiktsplanen. Eftersom det finns många olika typer av verksamheter inom området är det svårt att på en övergripande nivå ställa generella krav på åtgärder för att hantera risker och konflikter som till exempel skyddsavstånd. Istället behöver kommunen formulera platspecifika åtgärder i kommande detaljplaneprocesser. Dock är det inte heller i en detaljplan lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en

planbestämmelse. Enligt Boverket är det istället bättre att reglera skyddsavstånd indirekt genom att anpassa planens utformning till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste både göras för de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser.

2.5 Buller

2.5.1 Precis som Miljöavdelningen skriver har Kommunen ett ansvar för att minska antalet av de mest bullerpåverkande verksamheterna innan man bygger bostäder i närheten. Kommande planer måste tillse att gällande bullernivåer kan innehållas samtidigt som verksamheternas tillstånd inte inskränks. Planen innehåller ingen bedömning av hur detta ska ske och det får med anledning av detaljplanen på Örn 4 ifrågasättas om Kommunen avser att beakta detta i den kommande planläggningen.

2.5.2 Kommunen anger endast att bedömningen är att miljö kvalitetsnormen för buller bedöms kunna hållas, dock anges inget kring de skyddsavstånd som kan komma att krävas för att detta ska kunna ske. Planen bör därmed kompletteras med bedömning kring buller för de fall verksamheterna fortsätter att bedrivas i enlighet med sina lagakraftvunna tillstånd.

Kommunledningskontoret har besvarat synpunkter om buller ovan (punkterna 2.2.2-2.2.3).

2.6 Aspekter att beakta i den vidare planeringen

2.6.1 Gällande aspekter att beakta i den vidare planeringen för Bolagets område anges en hel del parametrar som viktiga för kommande detaljplaner, såsom exempelvis järnvägens buller och säkerhetsavstånd.

2.6.2 Bolagets verksamhet tas inte upp bland de viktiga aspekterna att beakta. Andra, betydligt mindre beaktansvärda omständigheter, tas upp bland dessa. Planen blundar i denna del helt från Bolagets verksamhet. Det borde istället beaktas hur Planen ska hantera att verksamheten är på platsen och kommer vara så även år 2035.

Aspekter att beakta i den vidare planeringen för Järnvägsstaden har blivit kompletterad med en skrivning om vikten att beakta pågående verksamheter (specifikt O.Kavli) i den kommande planeringen.

I kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* finns såväl allmänna riktlinjer som specifika skrivningar om O.Kavli. Avsnittet har också blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena. Riskanalyser gällande miljöfarlig verksamhet och led för farligt gods listas även som en viktig utredning i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022.

2.7 Kommunens svar på vårt tidigare yttrande

2.7.1 Kommunen har anfört: I en översiktsplan är det inte möjligt att undanta ett område/ fastighet/ kvarter.

- Det är emellertid möjligt för kommunen att i planen ange att området inte ska bebyggas med bostäder, och markera det område i vilket den pågående verksamheten finns. Det är även möjligt att i Planen ange att en verksamhet tar denna plats i anspråk och att denna verksamhet genom sitt gällande tillstånd bedöms fortsätta att bedriva sin verksamhet på denna plats. Det är således möjligt att i Planen ange att vissa delar av planområdet kommer att bevaras såsom det är idag och på så sätt undanta denna del från den exploatering som planeras för Planen i stort.

Översiktlig planering handlar om att på lång sikt se den strategiska utvecklingen av den fysiska planeringen. De allmänna intressena står i fokus. Kommunledningskontoret gör i detta fall bedömningen att den långsiktigt mest lämpliga markanvändningen inte är industri med omgivningspåverkan. Att kommunen gör denna bedömning och anger markanvändningen som ”Mångfunktionell bebyggelse” hindrar inte det aktuella företaget att fortsätta bedriva sin verksamhet enligt gällande tillstånd, men det ger en bild av vad kommunen ser som den långsiktiga mest lämpliga användningen av marken. Detta skapar en tydlig spelplan för såväl kommun som företag att förhålla sig till.

2.7.2 Kommunen har anfört: Översiktsplanen reglerar inte pågående markanvändning, så länge företaget finns kvar på den aktuella platsen behöver planering av den tillkommande exploateringen ta hänsyn till företagets miljötillstånd.

- Detta borde framgå tydligare i planen och inte endast i en parantes. Detta har även framförts av flera andra remissparter, vilka inte har

pågående verksamheter i området, vilket visar på att detta är en brist i det planförslag som tagits fram.

I kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* finns såväl allmänna riktlinjer som specifika skrivningar om O.Kavli. Avsnittet har också blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena. Riskanalyser gällande miljöfarlig verksamhet och led för farligt gods listas även som en viktig utredning i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022.

2.7.3 Kommunen anger att den anser det viktigt att ha kvar Bolaget i kommunen, samtidigt tas inte hänsyn till Bolaget i Planen och i den föreslagna detaljplanen för Örnen 4. Bolagets verksamhet riskerar att tvingas inskränkas med anledning av det väldigt begränsade riskavståndet, som därtill strider mot underlaget för planen. Bolaget anser därmed att Planen i större utsträckning ska beakta verksamhetens lokalisering och Bolagets möjlighet att utvecklas på platsen.

20. LANTMÄNNEN

Lantmännen ek för har tagit del av Eslövs kommuns remissförslag till en fördjupade översiktsplan för östra Eslöv och vill med anledning av det yttra sig över förslaget enligt nedan

Bakgrund

Lantmännen äger fastigheterna Morkullan 16, Ugglan 2, Ugglan 6, Ugglan 8, Ugglan 9 ("**Fastigheterna**") belägna inom det aktuella planområdet i Eslövs kommun. Lantmännen äger och driver, genom verksamhetsområdet Lantmännen Lantbruk, en utsädes- och fröanläggning på Fastigheterna.

Lantmännen äger ytterligare en fastighet i Eslöv, Gösen 8 ("**Fastigheten**"), belägen norr om det aktuella planområdet. På Fastigheten bedrivs handel och mindre industriell verksamhet. Det föreslagna planområdet innefattar endast södra delen av Lantmännens fastighet.

Lantmännens syn på FÖP:en

Mot bakgrund av ovan har Lantmännen lämnat bifogat yttrande daterat 2020-12-15 och vill med detta yttrande lämna synpunkter från ett perspektiv som endast avser fastigheten Gösen 8. Lantmännen vill framföra att Eslövs

kommun i det fortsatta arbetet utökar planområdet i den norra delen så att hela fastigheten Gösen 8 ingår i fördjupade översiktsplanen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis vill Lantmännen framhålla att Lantmännenkoncernen ser positivt på planförslagets påverkan på fastigheten Gösen 8 och ser möjligheten att kunna utveckla fastigheten med en omvandling från industri till blandad bebyggelse, så som samhällsfastigheter, bostäder och handel.

Vidare vill Lantmännen informera att vi har för avsikt att inkomma med ansökan om planändring på hela fastigheten.

Kommunledningskontoret har ingen möjlighet att i detta skede utöka planområdet. Gränsen för planområdets nordvästra del kommer från den kommunövergripande översiktsplanen. I den är området utpekad för stadsomvandling. Eftersom plangränsen går igenom fastigheten Gösen 8 och endast en liten del av fastigheten ligger inom planområdet har Kommunledningskontoret valt att inte ändra markanvändningen för denna i den fördjupade översiktsplanen.

Sedan samrådet har markanvändningskartan utvecklats och utgår nu från Boverkets ÖP-modell 2.1. Den användning som finns angiven för den södra delen av Gösen 8 är ”Verksamheter och industri” med underkategorin ”Transportintensiv verksamhet”. I en kommande detaljplaneprocess medger det flera olika användningar som: väg, gata, gång- och cykelväg, skydd, tekniska anläggningar, drivmedel, detaljhandel, besöksanläggningar, hamn, verksamheter, trafik, industri, annan samhällsviktigt ändamål, vård, parkering, parkeringsplats, park samt natur.

Om Lantmännen inkommer med en begäran om planbesked för att möjliggöra en planändring för hela fastigheten Gösen 8 ser Kommunledningskontoret att hela fastigheten bör utredas utifrån samma förutsättningar i en detaljplaneprocess, även om en liten del ingår i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

21. BRF LAGERHUSET I ESLÖV

I vårt yttrande i samrådsskedet över FÖP för östra Eslöv skrev vi: *Det är mycket positivt att södra delen av järnväggsgatan utvecklas med ett skifte från industri till bostäder.*

Detta är fortfarande vår grundinställning, Men vi blir bekymrade när vi ser hur kommunen vill omsätta denna allmänna inriktning i den Detaljplan för örnen 4 som nyligen varit föremål för samråd.

De synpunkter vi framfört i yttrande över detaljplanen daterat 2021-05-11 se bilaga. Är relevanta även för FÖP och vi vill uppmana kommun att seriöst studera och betrakta våra synpunkter både i slutförande av FÖP och det fortsatta arbetet med detaljplanen för Örnen 4 är vi är sakägare

Slutligen vill vi bara passa på att anmäla vårt intresse för östra.
Om kommunen behöver en diskussionspart så ställer vi gärna upp.

Kommunledningskontoret delar bilden av att kulturmiljön i östra Eslöv är viktig. Befintliga miljöer och riksintresset för kulturmiljövård är utgångspunkter för exploateringen av Järnvägsstaden. Såväl Lagerhuset som Spritfabriken lyfts fram i beskrivningen liksom vikten av en brokighet med bebyggelse i olika skalor och höjder.

Avsnittet om kulturmiljö har i planhandlingen blivit bearbetat och utvecklat för att tydligare visa hur kommunen ser på utvecklingen av östra Eslöv utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Fokus ligger på strukturer, skala och gestaltning. För att göra det tydligt vilken hänsyn och vilka aspekter kommande detaljplanering, exploateringsprojekt och bygglovshandläggning behöver beakta finns en punktlista att utgå från.

De specifika frågorna rörande detaljplanen för Örnen 4 kommer att besvaras i den detaljplaneprocessen. Ambitionen är att kommunen ska hålla planförslaget tillgängligt för granskning under 2022. Då kommer även en samrådsredogörelse med svar på Bostadsrättsföreningen Lagerhusets synpunkter att ingå i planhandlingarna.

ÖRNEN 4

Samrådsyttrande till

Detaljplan för del av fastigheten Örnen 4 med Hera, Eslövs kommun.

Undertecknad sakägare och boende i Brf Lagerhuset, angränsande till planförslag ÖRNEN 4, har nedanstående synpunkter.

FÖR HÖG EXPLOATERINGSGRAD

Exploateringen är mycket hög. Alltför hög anser vi. Redan i juni 2013 hade vi synpunkter på detaljplan för Spritfabriken angående höjden på

byggnationen. "för att behålla landmärket "Lagerhuset" anser vi att det ej kan vara mer än 6 våningar i nybyggnationen." Vi står fast vid denna åsikt fortfarande. 14- våningar är för högt. Lagerhuset är jämte Medborgarhuset och kyrkan det byggnadsverk i Eslöv som är mest ryktbart för sin arkitektur och stärker Eslövs varumärke. Därför bör Lagerhuset få fortsätta att vara en solitär byggnad utan konkurrens av andra höga byggnader på för nära håll.

Närheten till våra carportar medför också vissa risker, vilket vi påpekar under "BRANDRISK".

TRAFIKSITUATIONEN

I planförslaget skriver man att en viss ökad trafik kommer att ske. BRF Lagerhuset anser att med 200 nya bostäder i området så kommer det att bli en avsevärd ökning av trafiken. Korsningen Vattentornsgatari/Kvarngatan är komplex genom in- och utfarter till två villor, två mackar och en bilverkstad utöver den vanliga trafiken på gatorna. Åtgärder krävs för en säkrare korsning med den ökande trafik som den nya bebyggelsen medför.

Åtgärderna måste utredas nu i samband med detaljplanarbetet, de kräver troligen ändringar av gällande detaljplaner vid korsningen Vattentornsgatan och del av Kvarngatan. För att säkerställa en trafiksäker lösning skall därför detaljplanarbetet för Örnen 4- utvidgas till att gälla även Vattentornsgatan och del av Kvarngatan.

När det gäller industrispåret så vill vi påpeka att mellan den blivande GC-vägen och Lagerhuset finns ett plank. På sidan 11 i Planbeskrivningen finns en karta där man utmärkt GC-vägen. På denna karta finns 2 röda pilar som visar på en förbindelse mellan Spritfabriken och Lagerhuset.

Vi uppskattar att spåret görs till GC-väg och kommer att ordna en port i planket. Men vi motsätter oss bestämt varje idé om att tillskapa någon slags allmän förbindelse enligt pilarna över vår fastighet.

PARKERING

Detaljplanen har för få parkeringsplatser (124 st), detta kommer att skapa stora problem. Enligt den norm som antagits nyligen krävs 155. Vi har 41 platser för 31 lägenheter i Lagerhuset, detta fyller behovet- men inte mer. Den nya bebyggelsen skall omfatta styvt 200 lägenheter, dvs 7 gånger fler än i Lagerhuset. Erfarenheten visar alltså ett behov på $7 \times 41 = 287$ platser. Man kan argumentera för ett lägre antal platser utifrån mindre lägenheter i nybebyggelse, närhet till stationen etc. Men verkligheten visar i vart fall att väsentligt fler än 124 platser behövs. 200-250 platser är mer realistiskt. Fler

än 21 platser som redovisas på marken behövs för besökande, hemtjänstbilar, budbilar, fastighetsskötare etc.

BOENDEFORM

Detaljplanens syfte är att det byggs ca 200 bostäder. Det är Eslövs Bostads AB (EBO) som avser att bygga. Enligt Ägardirektiv från Eslövs kommun ska EBU driva utvecklingen av bostadsbyggandet i kommunen. Kommunen påpekar också vikten av att bostadsproduktionen blir varierad när det gäller upplåtelseformer, utformning och hyresnivåer så att orten kan växa genom en blandning av olika hushållstyper och åldrar. Vår oro gäller balansen mellan olika upplåtelseformer. Flerbostadshus med hyresrätt kommer att dominera. Ca 200 bostäder i Örnens 4 och dessutom ska EBO producera ca 40 bostäder i Spritfabriken.

I EBO's Affärsplan 2018-2022 när det gäller framtida utveckling kan man läsa "Regionen och Eslöv har fortsatt stark tillväxt med efterfrågan på nya hyresrätter men det finns tendenser till att marknaden i Eslöv börjar bli mättad på hyresrätter i centrala delar".

Enligt EBO's förvaltningsberättelse har bolaget pågående detaljplaner för ca 500 lägenheter i centrum. Ca 200 lägenheter finns redan positiva planbesked för. Även att få igång flyttkedjor är viktigt för såväl kommunen som för EBO. Vi kan alltså konstatera att flerfamiljshus med hyresrätt kraftigt kommer att dominera. Det vore önskvärt om EBO medverkar till att även byggandet av bostadsrätter kommer att ske för att uppnå en bättre balans mellan hyresrätt/bostadsrätt.

BRANDRISK

Lagerhusets carportar är försedda med sedumtak för att nå upp till kommunens krav om andel hårdgjorda ytor på vår tomt. Dessa carportar är nu också utrustade med laddstationer för bilar.

Vi ifrågasätter nu placering av huskroppar intill tomtgräns mot Örnens 11, anledning är risker för brand samt risker i samband med brand.

Ett högt hus nära tomtgräns innebär att en cigarettfimp enkelt skulle kunna kastas från en balkong som sedan landar på sedumtaket. Detta tak uppbär ingen brandklassificering utan vid torra kan ett sådant tak börja brinna.

Boverket har skrivit en vägledning beträffande gröna tak

(<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-ombyggande/boverkets-byggregler/brandskydd/taktäckning>) den anger "Några undantag för organiska taktäckningsmaterial finns inte i byggreglerna, utan funktionskraven i föreskrift med tillhörande nivåsättande allmänna råd gäller för alla typer av tak". När Lagerhuset byggdes bör bedömningen varit

att denna risk är sannerligen låg då grannbyggnad endast är en våning hög och med funktion industri. Risken att någon kastar ut en cigarettfimp är idag låg.

Skulle en brand uppstå i carport (pga fimp på taket, laddstationer eller en bil) så lär branden bli relativt kraftig och omfattande. Detta innebär att en byggnad som ligger närmare tomtgräns än 8 m måste utföras med fasad inklusive fönster som har ett brandmotstånd motsvarande E130 eller E160. Brf Lagerhuset menar att en placering av huskroppar alltför nära tomtgränsen utgör en brandrisk samt att en brand i Lagerhusets carport skulle kunna få ödesdigra konsekvenser för en fasad som ligger för nära.

Styrelsen BRF Lagerhuset och boende i fastigheten LAGERHUSET.

Antal sidor (inklusive denna): 3

22. NCC PROPERTY DEVELOPMENT AB

Vi har tagit del av kommunens granskningsförslag för Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv och är positiva till utvecklingen av ett multifunktionellt och mer attraktivt område med högre densitet. Som fastighetsägare i blivande Berga Trädgårdsstad koncentrerar vi våra synpunkter till det området.

Effektivare utnyttjande av marken

Berga Trädgårdsstad planeras enligt granskningshandlingen bebyggas med ca 250 bostäder, en förskola och viss service. Vi bedömer att exploateringsgraden för de ca 35 ha som återstår att utveckla blir under 10%, vilket är extremt lågt. Som jämförelse planeras i Bruksstaden 1 000 bostäder på 17 ha, vilket bör ge en exploateringsgrad på 40-50%. NCC anser att densiteten kraftigt bör ökas, av följande skäl:

- **Högklassig jordbruksmark tas i anspråk.** Följande står att läsa i Miljökonsekvensbeskrivningen: "Jordbruksmarken i den nordöstra delen av området är redan planlagd för verksamhet, varför jordbruksmarkens betydelse som resurs redan hanterats i tidigare planprocess." Det är formellt korrekt, men detaljplanerna antogs 1999 respektive 2001. Sedan dess har klimateffekterna blivit mer påtagliga och välkända, och det finns nationella mål och ett tydligt ställningstagande för ett mer effektivt utnyttjande av den jordbruksmark som exploateras. Området tillhör dessutom landets mest värdefulla och högst avkastande jordbruksmark.

NCC anser att ett betydligt effektivare utnyttjande av marken därför ska övervägas och prövas - i dagens kontext - innan den slutliga inriktningen för området fastställs.

- **Uppnå kostnadseffektiv utveckling.** Utveckling av råmark till stadsdel kräver att mycket tid och stora kostnader läggs ner:
 - Planering (fördjupad översiktsplan, planprogram, detaljplan, utredningar, miljökonsekvensbeskrivningar, ritningar, lantmäteriförrättningar mm)
 - Exploateringskostnader (gator, belysning, cykelvägar, parker, vatten och avlopp, el, fiber, dagvattenhantering mm)
 - Byggherrekostnader (volymstudier, arkitekturritningar, projektering, anslutningsavgifter, projektledning, marknadsföring, försäljningskostnader mm)
 - Byggkostnader

Om alla ovanstående kostnader ska bäras av för få enheter kommer varje enhet att bli dyrare än nödvändigt. Det leder till att hyror och priser blir högre, vilket i slutändan kommer att behöva betalas av hyresgäster och bostadsköpare.

Kommunledningskontoret har inte räknat på exploateringsgraden i området då det ännu finns för lite underlag för att det ska vara möjligt. Kommunledningskontoret kan dock konstatera att av Berga trädgårdsstads totala yta på 37 hektar kommer det utöver bostäder, förskola och service även att finnas en park (4 hektar) med vattenhantering. Dessutom kommer de befintliga dikena fortsatt att vara öppna i landskapet. Det behöver också avsättas ytor för att skärma området från väg 113/17 som är en led för farligt gods liksom för att kunna säkra den tillkommande bebyggelsen från eventuella störningar från verksamhetsområdet väster om Berga trädgårdsstad.

NCC gör en korrekt bedömning att Berga trädgårdsstad kommer att få en lägre exploateringsgrad än övriga utvecklingsområden i östra Eslöv. En av utgångspunkterna för utvecklingen av östra Eslöv är att tillskapa olika typer av boende inom planområdet. Kommunledningskontoret gör bedömningen att Berga trädgårdsstad är det område som är bäst lämpat för exploatering av småhus (även om det inom området också kommer att

finnas flerbostadshus). Till skillnad från övriga utvecklingsområden är stora delar av Berga trädgårdsstad idag oexploaterade och det finns heller inte identifierat någon risk för föroreningar i marken (förutom en liten yta i den nordvästra delen av området), vilket sannolikt bidrar till att exploateringskostnaderna för området kan bli lägre än för övriga utvecklingsområden.

Calluna AB (författare till miljökonsekvensbeskrivningen) står fast vid ställningstagandet om att ”jordbruksmarkens betydelse som resurs redan hanterats i tidigare planprocess”.

Etappindelning

NCC är positiva till att utbyggnaden av Berga Trädgårdsstad är prioriterad och planeras ske i början av utvecklingsperioden. Att som planerat bebygga Berga Trädgårdsstad från söder till norr stödjer vi, och ser det som ett naturligt tillvägagångssätt för att knyta samman området med service och infarter.

Exploatering inom Berga Trädgårdsstad

NCC ställer sig positiv till att exploateringen ska vara tätast i södra delarna av Berga Trädgårdsstad, men vi skulle önska att denna princip ytterligare betonades genom att här tydligt ange flerfamiljshus och samhällsfastigheter.

Berga trädgårdsstad ligger som prio 1 och prio 2 i genomförandet av östra Eslöv och hela exploateringen ligger innan 2035.

Kommunledningskontorets ambition är att inleda arbetet med ett planprogram för området under 2022. I den fördjupade översiktsplanen finns en formulering om att Berga trädgårdsstad ska vara ”ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus” samt att exploateringen längst söderut ska vara tätast för att sedan glesas ut längre norrut. Mer specifika ställningstaganden om bebyggelsen kommer att formuleras i kommande planprogram.

Byte av mark

Vi har noterat att strukturskissen över området indikerar att en betydande del av vår fastighet kan bli grönområde. Vi ser fram emot att diskutera och tillskapa en så bra helhetslösning som möjligt, men förutsätter att vi kompenseras på lämpligt sätt med annan mark om delar av vår fastighet används till grönområden, tillfartsvägar eller andra allmänna ändamål.

I det kommande genomförandeprojektet behöver kommunen i samverkan med markägare och exploatörer föra en nära dialog för att hitta lösningar som är attraktiva för alla parter. Berga trädgårdsstad ligger som prio 1 och prio 2 i genomförandet av östra Eslöv. Kommunledningskontorets ambition är att inleda arbetet med ett planprogram för området under 2022. NCC kommer att vara en viktig part i den processen.

Funktioner som stödjer varandra

NCC har fokus på att utveckla bra stadsmiljöer där bostäder, service och samhällsfunktioner stödjer varandra. Bostäder behöver närhet till skolor, förskolor, handel och service medan äldreboenden och trygghetsboenden med fördel förläggs nära vårdcentral och apotek. Vi tar gärna ansvar för att utveckla byggnader för flera av dessa funktioner i södra Berga Trädgårdsstad, där de kan dra nytta av och stödja närliggande Willys och Lloyds apotek.

Med förhoppning om ett fortsatt gott samarbete.

23. FRIDAYS FOR FUTURE

Vi är mycket bekymrade över de utsläpp av växthusgaser som planen för östra Eslöv för med sig, i synnerhet i samband med byggande. Såsom nämns i kapitel 10 "Klimatpåverkan" i miljökonsekvensbeskrivningen har byggmaterial och byggprocesser en betydande klimatpåverkan.

Vi befinner oss mitt i en klimatkris där det är av största vikt att minska utsläppen av växthusgaser. Det finns nu en möjlighet för Eslövs kommun att ligga i framkant vad gäller att bygga på ett hållbart och innovativt sätt som minimerar utsläpp av växthusgaser. Vi förväntar oss därför att kommunen

- med FÖP östra Eslöv tar chansen att profilera sig som en kommun som bygger med miljön i fokus.
- i samband med genomförandet av FÖP östra Eslöv ställer krav på användning av byggmaterial med låg klimatpåverkan.
- på ett transparent sätt redovisar alla åtgärder som vidtas för att minska utsläpp av växthusgaser.
- gör en koldioxidbudget för genomförandet av FÖP östra Eslöv.

- redovisar hur man kommer att kompensera för de utsläpp av koldioxid som ändå kommer att ske i samband med genomförandet av FÖP östra Eslöv.

Den 17 mars 2020 skickade vi in ett medborgarförslag om att utlysa klimatinläge i Eslövs kommun. Detta medborgarförslag avslogs den 14 juni 2021. I sammanträdesprotokollet för mötet som avslog förslaget står det "Det är viktigt att kommunen arbetar med åtgärder som bromsar olika faktorerens bidrag till en klimatförändring men också med åtgärder som utgör en beredskap för den klimatförändring som trots allt sker på kort och lång sikt. Några sådana åtgärder är redan på gång i Eslövs kommun såsom arbetet för att bli en fossilbränslefri kommun samt arbetet med den nya energi- och klimatplanen." Vi förväntar oss att Eslövs kommun visar att man menar dessa ord och gör allt man kan för att minska utsläpp av växthusgaser i samband med byggande.

Den fördjupade översiktsplanen berör i flera avsnitt frågor om klimatpåverkan av den kommande exploateringen. En av de nio planeringsprinciperna är att: "Säkra att livscykelperspektivet och resurshushållning genomsyrar alla faser av utvecklingen i östra Eslöv. Detta gäller såväl materialval för byggnader och anläggningar som lösningar för energi, avfall, vatten och avlopp. I genomförandekapitlet finns ett eget avsnitt om hållbarhet i byggandet och vikten av ett livscykelperspektiv i genomförandet. I samma kapitel har kommunledningskontoret formulerat behov av fördjupade utredningar att lyfta in i det genomförandeprojekt för östra Eslöv som startar under 2022. En av punkterna är: Utgångspunkter för hållbar stadsutveckling. I denna studie kan den typ analys som Fridays for Future efterfrågar finnas med. Även i avsnittet Teknisk försörjning lyfts frågan om hur det är möjligt att bygga mer hållbarhet ur ett miljö- och klimatperspektiv.

Att räkna på utbyggnadsområdets klimatpåverkan kan vara ett sätt att arbeta med detta perspektiv i planeringen. Vad den totala klimatpåverkan blir kan dock vara svårt att avgöra eftersom det hänger samman med fler aspekter än själva byggandet. Att östra Eslöv är centralt placerat i Eslövs tätort med närhet till omsorg, service och handel och med goda möjligheter till att resa kollektivt är ett sätt att arbeta för att minska klimatpåverkan. Att arbeta med dagvattenhantering är ett annat.

Hur mycket kommunen kan påverka den kommande exploateringen i östra Eslöv beror i stor utsträckning på om den sker på kommunal eller privat mark. I den fördjupade översiktsplanen visar exploatering på båda dessa typer. Kommunen kan påverka mer om den äger marken, till exempel genom att ställa krav i markanvisningstävlingar.

Planhandlingen har sedan granskningen blivit kompletterad med ett konsekvenskapitel. I detta finns en sammanställning av den fördjupade översiktsplanens miljöpåverkan med en jämförelse mellan den och gällande översiktsplan från 2018 samt samrådsförslaget av planen. Kapitlet innehåller även en genomgång av planens måluppfyllelse av mål från den kommunövergripande översiktsplanen samt de nio planeringsprinciperna.

Sammanställningen visar att den fördjupade översiktsplanen i större utsträckning än de båda jämförda alternativen medför positiva effekter för de miljöaspekter som bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan. Detsamma gäller både för målen från den kommunövergripande översiktsplanen och för planeringsprinciperna.

Allmänheten

24. PRIVATPERSON 1

Bara en synpunkt: Tycker att Berga Trädgårdsstad är utlagd alldeles för mycket som en enklav. Verkar 1970-tal och miljonprogram. Bygg ihop med området söder om BT med samma typ på gatuplan och en rejäl dedikerad park mitt i som omsluts av båda områdena. Parkområdet på skissen ser ut som ett anonymt grönområde typ miljonprogram och som utnyttjas dåligt.

Illustrationskissen i den fördjupade översiktsplanen är tänkt att visa en övergripande bild av utvecklingen och ska inte tolkas som ett färdigt utvecklingsförslag. Till exempel kommer bebyggelsens placering och kvarterens struktur att bestämmas i detaljplaner, exploaterings- eller markanvisningsavtal och bygglov. Utgångspunkten är att hela området ska hänga samman. När det gäller parkens placering hänger den ihop med möjligheten att ta hand om regnvatten. Där den är tänkt finns en lågpunkt där vatten samlas. Tanken är att skapa en plats som kan ta hand om vatten i området och som samtidigt har ett rekreativt värde.

För Berga trädgårdsstad kommer första steget att vara ett planprogram som är ett steg innan detaljplanen. I planprogrammet kommer de övergripande strukturerna att fastställas. Kommunledningskontorets ambition är att det arbetet ska sätta igång under 2022.

25. PRIVATPERSON 2

Jag har några synpunkter ang planen och de flesta är principbaserade.

Nummer 1: Vi måste se till att marken som bostäderna byggs på håller ett visst mått över havet, jag vet att Eslöv ligger ca 67-90meter över havet beroende på var man bor, den östra delen kan jag tänka mig ligger någonstans vid 70-75 här tycker jag principen borde vara ett visst mått då detta möjliggör lättare rörelse och mindre energiförbrukning för alla gående, cyklister och fordon. vilket är det bästa för naturen, de finns dessutom andra risker som vi kan undvika skador i form av bilar som krockar, personsador etc. detta är bättre att göra nu när Eslöv fortfarande är litet annars kan vi hamna i extremfallet Göteborg som måste spränga sig igenom berg och kullar för att staden ska utvidgas.

Nummer 2: Jag flyttade till Eslöv för ca 2,5 månad sen från Kristianstad det som gör Eslöv mycket bättre än Kristianstad är just att staden är kompakt vilket gör att Eslöv känns mer som en storstad än jämförelsevis Kristianstad som är utspritt och känslan där är att staden är folktomt "icke levande". Med denna anledning borde vi se till att vi bygger högre kanske till och med öka våningarna på alla planerade byggen med ytterligare 5 våningar än vad som är planerat. Många Städer som är i en stor expansionsfas som Eslöv hamnar just i dilemmat när man bygger för kort och då måste man antingen riva befintliga fastigheter som är otroligt kostsamt och stör en hel del, eller så måste man söka sig längre ut och då hamnar man i ett läge där man måste se till att förbinda de nya delarna och även det kan bli kostsamt. Genom att vi bygger högre så kan vi ha bättre och bredare vägar som passar fotgängare, bilister och cyklister och vi kan dessutom plantera träd längs vägarna och bäst av allt så har vi alltid yta mitt i stan att bygga fler bostäder för kommande generationer, det är viktigt att vi inte låser fast Eslöv och tänker flera hundra år. Vi måste alltid tänka större.

Nummer 3: För att öka jämställdheten så kan vi inte bygga för mycket hyresrätter vi vet alla att de fattigaste oftast bor i dessa och nybyggnationer kommer sluka alla dessa personers löner i snitt så betalar en person som bor i en hyresbostad 45% mer än vad någon som bor i en villa eller bostadsrätt

gör. Jag anser inte heller att området där villor radhus byggs som det gör, för att öka jämställdheten som måste fler bostadsalternativ smältas samman så vi inte får ett rikemansområde så som planen just nu ser ut.

Svar skickat med e-post (2021-09-06)

Nummer 1: Det stämmer att det är viktigt att studera höjder i planeringen. På en övergripande nivå är det t.ex. viktigt ur ett vattenhanteringsperspektiv. I den fördjupade översiktsplanen finns en lågpunktskartering som är gjord utifrån detta syfte.

Däremot ser vi inte höjdskillnaden i Eslöv som ett allmänt problem som måste åtgärdas. De geologiska förutsättningarna i Eslövs tätort är inte heller sådana att det är något vi ser som problematiskt.

Nummer 2: Precis som du skriver finns många fördelar med att arbeta för att möjliggöra en förtätning av våra tätorter. I såväl Eslövs kommunövergripande översiktsplan som i förslaget till den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv är det en bärande tanke. I planhandlingen står det:

”Till exempel kan fler bostäder ge ett större underlag för de centrumfunktioner som framförallt finns på den västra sidan, vilket i sin tur kan ge Eslöv ett bredare utbud av verksamheter, handel och service jämfört med idag. Närheten till stationen gör också att fler kommer att bo i ett kollektivtrafiknära läge. Gena och säkra kopplingar för gående och cyklister gör det möjligt både för dagens invånare och för den tillkommande befolkningen att röra sig inom samt till och från området. Det gynnar även de som besöker östra Eslöv, till exempel eleverna på gymnasieskolan och de som utövar idrott på Berga.

Att utveckla Eslöv inom tätorten gör det också möjligt att skapa nya bostäder genom att i huvudsak nyttja redan ianspråktagen mark istället för att använda oexploaterad mark. Dessutom ger det möjlighet att förbättra vattenhanteringen och få in en större andel grönska i området jämfört med idag.”

Men samtidigt finns det många saker som den tillkommande bebyggelsen måste anpassas till. I det här fallet är det till exempel det riksintresse för kulturmiljö som de västra delarna av planområdet ingår i. Det handlar även om frågor som ljus- och vindförhållanden som påverkas av höjd och täthet. Att fördubbla höjderna gör också att dubbelt så många människor

ska få plats i området och det ställer stora krav på exempelvis grönytor, skolor/förskolor, VA-utbyggnad med mera.

Vi har fått in många synpunkter på just tätheten och antalet bostäder och det finns både de som tycker som du att det ska byggas högre och de som tycker tvärtom. Den nivå som planförslaget nu landar på är den som vi tror på bästa sätt väger samman de olika intressen som finns och även de behov som finns gällande bostadsförsörjning.

Det är också viktigt att komma ihåg att höjder, våningsantal och det antal bostäder som är möjliga att bygga inte fastställs helt i en översiktsplan, utan här ges förutsättningar som man sedan arbetar vidare med i kommande detaljplanering.

Nummer 3: Ambitionen med den fördjupade översiktsplanen är att öka antalet bostäder och variera bostadstyperna i området. Idag finns det framförallt lägenheter i flerbostadshus, även om det också finns ca 160 småhus och en lägenheter i en bostadsrättsförening (Brf Lagerhuset).

När det gäller upplåtelseform så är det något vi har fått in många synpunkter på i samrådet. De flesta anser att de tillkommande bostäderna inte ska vara hyresrätter eftersom det behövs en bättre balans i området, men det finns även de som ser att en stor andel av de tillkommande bostäderna ska vara hyresrätter just för att de ska vara tillgängliga för fler. En bostads upplåtelseform är dock inget som kan bestämmas i en översiktsplan och vi har därför, som nämnts ovan, valt att fokusera på att det ska finnas olika typer av bostäder.

Om jag tolkar dig rätt så är det området som i planen kallas för Berga trädgårdsstad som du är negativ till. Det stämmer att det området kommer att få en glesare bebyggelse än övriga nya områden. Men det kommer att finnas både småhus och flerbostadshus. Området ingick från början inte i planområdet, utan har tillkommit för att det fanns en politisk vilja om att öka antalet småhus i östra Eslöv. Motivet till det var dels att det finns en efterfrågan på småhus i Eslöv och dels för att man inte vill att det "bara" ska byggas småhus i västra Eslöv. Anledningen till det är i sin tur att man vill undvika segregation mellan de västra och de östra delarna av staden. Så resonemanget liknar ditt, men det är på en annan skala. Det blir visserligen olika områden i östra Eslöv, men det bidrar till en större blandning i den delen av staden som helhet. Men det är viktigt att kommunen får till bra kopplingar mellan de olika områdena så att de blir integrerade och öppna.

Kommunens syn på och vilja när det gäller bostadsförsörjningen finns mer utförligt beskrivet i riktlinjerna för bostadsförsörjning. Det pågår för närvarande en revidering av riktlinjerna och de har nyligen varit på remiss. (Sedan svaret skickades 2021-09-06 har Eslövs kommun antagit en Bostadsförsörjningsstrategi.)

26. PRIVATPERSON 3

Vilka förberedelser tar Eslöv för att ny stambana ska passera genom central Eslöv? Frågan ställs med bakgrund av att kommunen inte vill att den nya stambanan ska dras inom Trafikverkets framtagna korridorer utanför Eslöv. Om kommunen menar allvar med sitt avståndstagande från Trafikverkets planer bör kommunen i så fall reservera yta öster om järnvägen.

Svar skickat med e-post (2021-10-15)

En stor del av Eslövs kommun ligger inom utredningsområdet för den nya stambanan. I det senaste samrådet (samråd 3) presenterade Trafikverket ett antal olika korridoralternativ inom utredningsområdet. Eslövs kommun konstaterade att det utifrån det underlag som presenterades inte fanns något alternativ som gick att acceptera. Kommunen lyfte också att man vill se en utredning av nya korridoralternativ och att fokus då måste ligga på en utveckling av Södra stambanan. Trots detta finns det inte, precis som du påpekar, någon reserverad mark för spåret i den fördjupade översiktsplanen. Det finns flera anledningar till detta.

I samband med att Eslövs kommun tog fram sin kommunövergripande översiktsplan (antagen 2018) hade kommunen en diskussion med länsstyrelsen om den nya stambanan. Eftersom utredningsområdet är stort var det inte möjligt för kommunen att reservera mark innan det fanns ett korridoralternativ. Denna tanke hade kommunen med sig när arbetet med den fördjupade översiktsplanen satte igång under 2019. Utan ett korridoralternativ finns en stor risk att kommunen lägger ut reservat på andra platser än där järnvägen kommer att hamna, vilket riskerar att hämma utvecklingen av Eslöv.

Av de korridoralternativ som Trafikverket presenterade i samråd 3 är det inte något som går längs med Södra stambanan och det finns därför inte heller nu någon möjlighet att ur det perspektivet reservera mark. Länsstyrelsen kommer fram till samma slutsats i sitt samrådsyttrande över den fördjupade översiktsplanen och skriver "En av de korridorer som

redovisas i Samråd 3 passerar strax öster om planområdet och bedöms inte påverka planområdet. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen följer denna process och vid behov anpassar förslaget till FÖP.”

Dock ingår i riksintresset för Södra stambanan att banan ska vara möjlig att bygga ut till fyra spår. Eslövs kommun har i arbetet med den fördjupade översiktsplanen gjort bedömningen att det är möjligt att göra det, även med den nya bebyggelsen som föreslås i planen.

Med bakgrund i ovan har Eslövs kommun kommit fram till att man i nuläget inte behöver göra några spårreservat. Men om Trafikverket skulle ändra sitt ställningstagande och öppna upp för möjligheten att utreda en sträckning av den nya banan längs med den befintliga så kan kommunen behöva omvärdera den slutsatsen och sina förslag till markanvändning närmast järnvägen (precis som Länsstyrelsen skriver).

Det är också viktigt att komma ihåg att det Eslövs kommun har tagit ställning till är just att man vill att Trafikverket ska utreda möjligheten att gå längs med Södra stambanan, det finns dock inget politiskt beslut om hur man vill att sådan utbyggnad ska se ut.

27. PRIVATPERSON 4

(Då författaren till yttrandet strukit under delar av yttrandet, är de stycken som Kommunledningskontoret kommenterar gråmarkerade.)

Synpunkter på FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR ÖSTRA ESLÖV

Granskningshandling.

Jag lämnade i december 2020 under samrådsskedet synpunkter på Remissversionen av planen. Synpunkterna finns återgivna på sidan 169 i Samrådsredogörelsen under rubriken Privatperson 6. Jag har nu läst Samrådsredogörelsen (194 sidor) och den nya bearbetade upplagan av planen, Granskningshandlingen (127 sidor).

Det är ju ett omfattande material, med synpunkter på stort och smått, och det kan vara svårt att se väsentligheterna. Jag gör dock samma bedömning som Kommunledningskontoret nämligen att det *”I de inkomna yttrandena finns ett stort fokus på exploateringsnivåer, upplåtelseformer och hustyper”*.

Jag kommer därför, i denna omgång, att främst lämna synpunkter på dessa aspekter.

I övrigt vill jag uppmana till förnyad läsning av mina synpunkter från

samrådsskedet, repetition är kunskapens moder.

Exploateringsnivåer, upplåtelseformer och hustyper.

Jag själv (Privatperson 6) förde ett längre resonemang kring Eslövs positionering på den gemensamma bostadsmarknaden i sydvästar Skåne, skattekraft etc. (sid 169 i Samrådsredogörelsen) som ledde till slutsatsen:

I Östra Eslöv måste byggas i huvudsak småhus eller annan småskalig bebyggelse för att kompensera att stadsdelen redan idag har en skev balans med endast 18% småhus/äganderätt och 3% bostadsrätter.

Jag var inte ensam om synpunkter i denna riktning. Nedan framgår vad några andra som lämnat synpunkter anfört:

Kommunala pensionärsrådets arbetsutskott

Då stadsdelen i nuläget kraftigt domineras av flerbostadshus med hyresrätt är det önskvärt att tillkommande bebyggelse balanserar detta genom en hög andel bostads- och äganderätter. Det är också önskvärt att byggandet av äganderätter och bostadsrätter startar så snart möjligt och inte hamnar sent i prioriteringen av utbyggnadsområden.

Barn- och familjenämnden

Ett högt antal bostäder och hög exploateringsgrad verkar prioriterats väldigt högt. En hög exploateringsnivå får inte ske på bekostnad av en god boendemiljö med tillräckliga gröna miljöer och en variation av bebyggelse typer och upplåtelseformer.

Då stadsdelen i nuläget kraftigt domineras av flerbostadshus med hyresrätt är det önskvärt att tillkommande bebyggelse balanserar detta genom en hög andel bostads- och äganderätter. Det är också önskvärt att byggandet av äganderätter och bostadsrätter startar så snart möjligt och inte hamnar sent i prioriteringen av utbyggnadsområden.

Det vore intressant med en bedömning av hur många tillkommande bostäder av olika typer (upplåtelseformer) som de båda scenarierna kan antas ge upphov till.

Vård- och omsorgsnämnden

Då stadsdelen i nuläget kraftigt domineras av flerbostadshus med hyresrätt är det önskvärt att tillkommande bebyggelse balanserar detta genom en hög andel bostads- och äganderätter. Det är också önskvärt att byggandet av äganderätter och bostadsrätter startar så snart som möjligt och inte hamnar sent i prioriteringen av utbyggnadsområden.

Kommunen behöver bygga både för de som inte kan köpa bostadsrätt men

även bygga för de som redan har en bostad med äganderätt för att möjliggöra köp av bostadsrätt.

Centerpartiet

Ambitionen att skapa en stadsdel med blandade funktioner stödjer vi helhjärtat dock skulle vi hellre se en lite annan mix av bostäder och verksamheter då det liggande förslaget innehåller lite väl många hyresrätter och är i stycken direkt verksamhetsfientlig.

Vänsterpartiet

Boendet i Östra Eslöv ska präglas av blandad bebyggelse, villor, radhus och lägenheter. Upplåtelseformerna likaså, egna hem, bostadsrättsföreningar och hyreslägenheter.

Moderaterna

Då stadsdelen i nuläget kraftigt domineras av flerbostadshus med hyresrätt är det önskvärt att tillkommande bebyggelse balanserar detta genom att villor och äganderätter prioriteras och utgör huvuddelen av hela planområdet. Moderaterna i Eslöv vill även att byggandet av villor och bostadsrätter startar så snart som möjligt och inte hamnar sent i prioriteringen av utbyggnadsområden.

Moderaterna i Eslöv vill att tillkommande bostäder av olika typer (upplåtelseformer) byggs på ett sådant sätt att det bidrar till att människor i livets alla åldrar och behov inryms i området.

Socialdemokraterna

Östra Eslöv domineras i dagsläget av hyreslägenheter. Området skulle gynnas av att bli mer socioekonomiskt blandat. Därför behövs fler bostadsrätter och äganderätter även om det gör exploateringsnivån något lägre.

Brf Lagerhuset

Det är viktigt med en balans mellan olika upplåtelseformer. I sammanställningen på sidan 40 kan vi konstatera att Lagerhusets 31 lägenheter är de enda i området som upplåts som bostadsrätt. Det är viktigt att öka denna andel för att höja områdets attraktionskraft.

Det är uppenbart att de som lämnat synpunkter enligt ovan vill att planeringen skall resultera i högre andelar bostäder med äganderätt och bostadsrätt än vad som finns idag och som kan förväntas om Remissupplagan skulle bli antagen.

Man bör notera att synpunkterna framförs av tunga aktörer som Barn-

och familjenämnden och Vård- och omsorgsnämnden, de båda nämnderna svarar för ca 75 % av den kommunala verksamheten och har stor kunskap om östra Eslövs styrkor, svagheter, hot och möjligheter.

Vidare framförs budskapet av fyra politiska partier som tillsammans utgör en majoritet i kommunfullmäktige. Detta måste få väga tungt.

Kommunledningskontoret kommenterar detta I Samrådsredogörelsen med formuleringar som:

Kommunledningskontoret delar uppfattningen att ett varierat bostadsbestånd är viktigt för utvecklingen i östra Eslöv. Ambitionen är dock att blanda hustyperna, så att den nya exploateringen både består av småhus och flerbostadshus.

I en fördjupad översiktsplan är det inte möjligt att reglera upplåtelseformer för bostäder.

Detta är att glida undan från kärnan i budskapet i yttrandena och att stoppa huvudet i sanden.

”Varierat bostadsbestånd” kan ju betyda snart sagt vad som helst, det räcker ju att det finns minst en bostad med respektive upplåtelseform.

Det må vara riktigt att det inte är möjligt att reglera upplåtelseformer i en fördjupad översiktsplan. Men det är ju ändå så att flerbostadshus i praktiken innebär hyresrätt eller bostadsrätt och småhus innebär äganderätt (dominerande) eller bostadsrätt (liten omfattning). Utifrån detta kan man åtminstone göra bedömningar av upplåtelseformer.

Barn- och familjenämnden skriver (se ovan) att det vore intressant med en

sådan bedömning. Jag håller med och redovisar en rimlig bedömning nedan.

Bedömning av upplåtelseformer enligt Fördjupad Översiktsplan Östra Eslöv, Granskningshandling												
	Nuläge				Tillkommer t.o.m. 2035				Totalt 2035			
	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Totalt	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Totalt	Äganderätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Totalt
Järnvägsstaden	103	31	241	375	40	70	290	400	143	101	531	775
Bruksstaden	0	0	75	75	0	120	480	600	0	120	555	675
Idrottsparken	0	0	0	0	0	50	200	250	0	50	200	250
Berga	43	0	381	424	0	0	100	100	43	0	481	524
Berga trädgårdsstad	14	0	0	14	200	50	0	250	214	50	0	264
Summa antal	160	31	697	888	240	290	1070	1600	400	321	1767	2488
Andel	18%	3%	78%		15%	18%	67%		16%	13%	71%	

Bedömningen av andelen bostadsrätter är mycket optimistiskt gjord med tanke på erfarenheterna från det senaste decenniet i Eslöv. Andelen bostadsrätter kan således vara överskattad.

Bedömningen visar att andelen bostäder med äganderätt minskar från 18% till 16 % och att östra Eslöv kommer fortsätta att vara starkt dominerat av hyresrätter, ca 70% eller mer.

Detta är inte acceptabelt, det går ju stick i stäv mot vad de tunga nämnderna och de politiska partierna förordar och vill.

Företagens yttranden

Läs än en gång vad de större företagen skriver i sina yttranden. Väg än en gång värdet av deras verksamhet för Eslöv och eslövsborna mot värdet av att öka expansionstakten för antalet invånare med den sista halvprocenten.

Tänk företagsklimat och försörjning för medborgarna!

Slutord

Bearbeta planen ytterligare, den är inte i samklang med vad Eslöv behöver och vad de politiska partierna tydligt har uttryckt. Tankar om hur detta kan ske finns i min inlaga i samrådsskedet.

Anta inte planen i nuvarande form!

Kommunledningskontoret kan bekräfta bilden av att flera av de kommunala nämnderna har betonat vikten av ett varierat boende. Liksom författaren till yttrandet har Kommunledningskontoret tolkat en del av synpunkterna som rör upplåtelseformer som att de handlar om bostadstyper, även om det inte är möjligt rakt av likställa. Den fördjupade översiktsplanen möjliggör på lång sikt 2 550 tillkommande bostäder i östra Eslöv, vilket är en minskning jämfört med de 3 000 tillkommande bostäder som föreslogs i samrådsskedet.

En av utgångspunkterna för utvecklingen av östra Eslöv är att tillskapa olika typer av boende inom planområdet. Ambitionen är att skapa ett så varierat bostadsbestånd som möjligt utifrån de förutsättningar som finns på platsen.

Flera av områdena inom planområdet kräver åtgärder som till exempel rivning och marksanering innan en bostadexploatering är möjlig. Bebyggelsen kommer också att behöva anpassas för att klara till exempel risker och buller från verksamheter och trafik. Detta gör att det behöver finnas en viss grad av täthet för exploateringen ska kunna vara genomförbar ekonomiskt. De utvecklingsområden som ligger i de västra delarna av planområdet ligger väldigt centralt i Eslöv vilket också gör att det är viktigt med en täthet för att skapa en stadsmässighet.

I östra Eslövs finns begränsade möjligheter att bygga småhus. Det område som Kommunledningskontoret bedömer som mest lämpligt att exploatera med småhus är Berga trädgårdsstad. I den fördjupade översiktsplanen lyfts området som prio 1 och prio 2 och hela exploateringen ligger nu innan 2035. Kommunledningskontorets ambition är att inleda arbetet med ett planprogram för Berga trädgårdsstad under 2022.

Till skillnad från övriga utvecklingsområden är stora delar av Berga trädgårdsstad idag oexploaterade och det finns heller inte identifierat någon risk för föroreningar i marken (förutom en liten yta i den nordvästra delen av området), vilket sannolikt bidrar till att exploateringskostnaderna för området kan bli lägre än för övriga utvecklingsområden.

Viktigt att komma ihåg är också att det även har inkommit synpunkter som förespråkar en högre och tätare exploatering än den som föreslås i planen.

Gällande frågan om en uppskattning av boendeformer så gör Eslövs kommun en sådan prognos, bland annat i kommunens

bostadsförsörjningsstrategi, vilken det finns information om den fördjupade översiktsplanen i kapitlet *Mål*. När granskningsversionen av den fördjupade översiktsplanen togs fram var riktlinjerna på remiss, men är nu antagna och texten i planen har uppdaterats. Frågan om att tillskapa framförallt bostadsrätter är komplex. Det är ofta svårt för en exploatör att få lån för att göra detta då banker beräknar lönsamheten genom att studera andra bostadsbyggnadsprojekt för bostadsrätter i samma tätort. Finns det inga eller endast få bostadsrätter är det alltså svårt att få till stånd nya. Kommunens förhoppning är att utvecklingen av östra Eslöv ska kunna leda till större möjligheter för exploatörer att bygga bostadsrätter, vilket gör att andelen kan öka.

Gällande förutsättningar för verksamheter i östra Eslöv har kapitlet *Miljöfarliga verksamheter och led för farligt gods* blivit bearbetat för att tydligare visa dagens förutsättningar och vad den kommande planeringen behöver ta hänsyn till. Avsnittet inkluderar en genomgång av förutsättningarna i de fem utvecklingsområdena.

28. PRIVATPERSON 5 (FRÅN WEBBKARTAN)

Buller på grund av vägtrafik från starkt trafikerade V113 och Buller från Flygplatsen. Att projektera bostäder där är att "bygga ett problem". Att Bullersäkra byggnader hjälper delvis men hjälper inte utomhusmiljön. Folk kommer att klaga!

Kommunledningskontoret är medveten om att det finns utmaningar gällande buller vid en exploatering av Berga trädgårdsstad. Kommunledningskontoret ser dock många fördelar med att utveckla Berga trädgårdsstad för bostäder istället för verksamheter (vilket området är planlagt för). Det ger en möjlighet att skapa ett blandat bostadsområde med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus som även har mycket grönska

För att hantera buller och andra risker från väg 113/17 har kommunledningskontoret en ambition om att i kommande detaljplaneprocesser utreder riskreducerande åtgärder i form av grön ridå/vall mot vägen. Att arbeta med en grön ridå ger förutsättningar för att behålla grönska i området, att kunna hantera massa lokalt samt att få en bra avgränsning mellan vägen och bostadsbebyggelse som också passar in i den karaktär som Berga trädgårdsstad kommer att ha. När det gäller buller från flygplatsen är kommunledningskontorets bedömning att den trafik som finns idag ligger under de gränsvärden som finns för flygbuller både gällande nivå och frekvens. Även denna fråga kommer att behandlas i kommande detaljplaner för att säkra såväl inne- som utemiljöer.