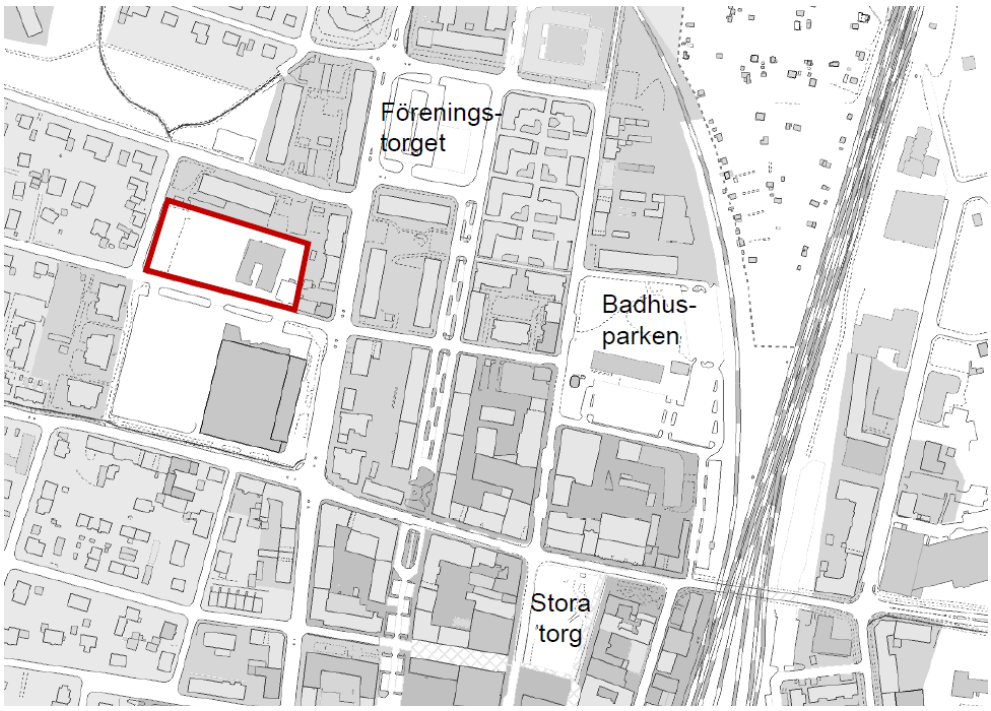
ESLÖVS KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för Sebran 34 och 35, Eslöv, Eslövs kommun

Antagandehandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer: KS 2020/0440

Upprättad: 2026-03-18

Standardförfarande:



Antagen av kommunstyrelsen 2026-04-07, § 42
Laga kraft 2026-05-06

Handlingar som tillhör detaljplanen

Planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag som tillhör detaljplanen:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-02-22)
- Skyfall- och dagvattenutredning (2025-06-10)
- Kvalitetsprogram (2025-05-22)
- Miljöteknisk markprovtagning (2025-05-20)
- Sol- och skuggstudie (2024-01-18)
- Geoteknisk komplettering till översiktlig miljöteknisk markundersökning (2022-06-08)
- Bullerutredning (2022-05-19)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2022-05-16)
- Trädinventering (2022-03-25)

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Plan- och bygglag, föreskrifter och allmänna råd

Detaljplanen handläggs utifrån plan- och bygglagen, version SFS 2020:603.

Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5, samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan, BFS 2020:6 tillämpas i planarbetet.

Ändringar inför antagande

Plankarta

- Tillägg av planbestämmelser:
  - Bestämmelse om genomgående entréer
- Ändring av planbestämmelser:
  - ”Inga volymindrag får göras, undantaget balkonger och uteplatser”

Planbeskrivning

- Förtydligande avseende hur tomtindelningen påverkas och vilka konsekvenser detta kan få vid eventuell framtida fastighetsreglering
- Ändrad beskrivning av utrymningsmöjligheter utan räddningstjänstens hjälp
- Index på utformningsbestämmelser har tagits bort
- Formulering av bestämmelse för fasadmaterial har förtydligats för att ljus kulör ska gälla alla tillåtna fasadmaterial
- Beskrivning av ansvar för och behov av ytterligare utredningar och markundersökningar har lagts till i genomförandebeskrivningen
- Beskrivning av exakt utflöde av dagvatten har tagits bort
- Uppdaterad beskrivning av villkor i nytt dispensbeslut för biotopskyddad allé

Utredningar

- Inga nya utredningar eller kompletteringar

Övrigt

- Aktualiserad grundkarta

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 5
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD 6
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER 8
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN 9
BEBYGGELSE 16
KULTURMILJÖ 20
TRAFIK 21
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 22
HÄLSA OCH SÄKERHET 26
MARKENS EGENSKAPER 31
SOCIALA ASPEKTER 33
TEKNISK FÖRSÖRJNING 35
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) 37
MILJÖPÅVERKAN 38
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG 39
GENOMFÖRANDE 42

INLEDNING

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus i 5–6 våningar med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbyggnaderna ska placeras kring två bostadsgårdar i ett öppet byggnadssätt och olika höjder för att skapa ett tydligt möte mellan de olika skalorna i den angränsande bebyggelsen. Bostadsbebyggelsen ska ha ett tydligt gestaltningsuttryck med solitära byggnader som har en monolitisk form med en enkel och tydlig geometri. Behovet av att motverka översvämningsrisker för planområdet och dess omgivning ska hanteras och ingå i helhetsgestaltningen.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör ca 80 bostäder med bostadsbyggnaderna placerade i varierade vinklar längs med fastighetens mitt samt komplementbyggnader som avgränsar mot Repslagaregatan. De olika byggnadernas placering syftar till att dels skapa öppna och gröna boendegårdar med bullerskyddade uteplatser och dels för att parkeringsplatser ska anordnas på fastighetens norra sida och därmed få en underordnad placering i området. Det öppna byggnadssättet samt en nedtrappning i höjden på den västra byggnadskroppen är ett grepp som hanterar gränslandet mellan stenstadens kvartersform och småhusbebyggelse.

Mot gatan finns idag en biotopskyddad allé som kommer att fällas och ersättas med nyplantering av träd, både utmed gata och i övrigt på fastigheterna, vilket tillsammans med häckplanteringar och annan växtlighet innebär att området, gårdsmiljöerna och gaturummet fortsatt kommer att ha en grön karaktär.

Inom och intill planområdet finns lågpunkter som kan översvämmas vid större regnhändelser och påverka bebyggelse. Inom planområdet ska därför nya lågpunkter skapas på gårdsmiljöerna för att kunna fördröja den mängd vatten som uppstår inom planområdet vid ett 100-årsregn.

Plansökande, areal och markägoförhållanden

Fastighetsägaren för Sebran 34 och Sebran 35 har ansökt om upprättande av detaljplan. Planområdet är 6092 m^2 stort och avgränsas av Repslagaregatan i söder, Rundelsgatan i väst, Sebran 28 och 32 i norr och i öst av Sebran 37 och 38.



Figur 2. Planområdets avgränsning och närmsta omgivning

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig

Stora delar av planområdet är idag obebyggt och utgörs till viss del av öppna ytor med växtlighet, men det finns även bebyggelse och parkeringsytor.

Befintlig byggnad innehåller vårdverksamhet och är lokaliserad i östra delen av planområdet och av fastigheten Sebran 34. På Sebran 35, i östligaste delen av planområdet, finns parkeringsplatser som tillhör verksamheten. Resterande delen av Sebran 34 har tidigare innehållit en förskola men är numera obebyggd på grund av en brand som förstörde byggnaden 2018, med undantag för en yta med markparkering i dess västra del.

Planområdet är idag beläget i gränslandet mellan den karaktäristiska slutna kvartersstrukturen, som kännetecknar Eslövs stadskärna, och den mer öppna bebyggelse- och kvartersstrukturen i form av lägre lamellhus och småhusbebyggelse. Befintliga trädalléer längs med Repslagaregatan i söder och en ridå med buskage i norr inom Sebran 28 och 32 längs med fastighetsgränsen ramar in planområdet.

Ej utnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner söder och öster om planområdet innebär att det i framtiden kan gränsa till ytterligare bebyggelse med en nockhöjd på mellan 16,5 – 26 meter, vilket motsvarar ca fem till åtta våningar.



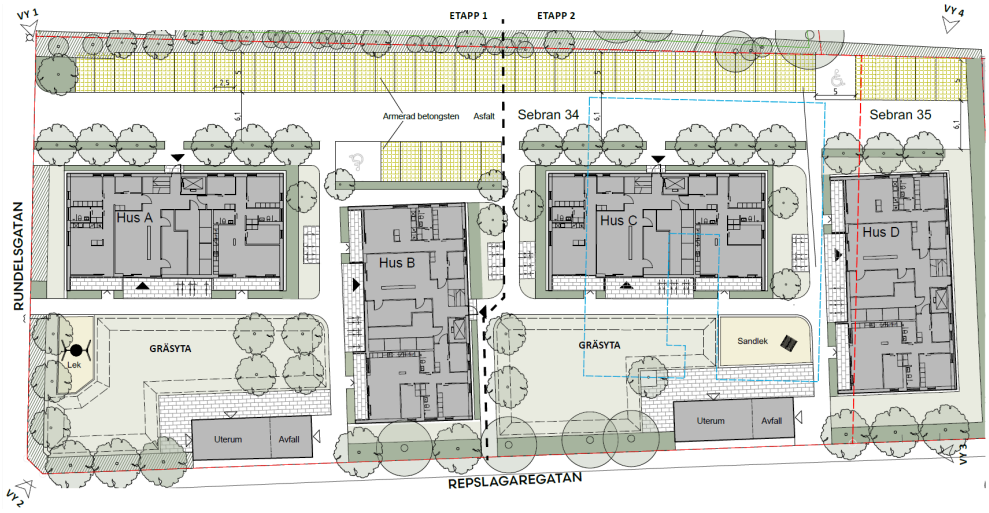
Figur 3. Vy från Repslagaregatan sydöst om planområdet, med befintlig byggnad och inramande trädallé. Bakom staketet finns en större obebyggd yta.

Planförslag

Detaljplanen tillåter flerbostadshus i två likartade byggnadsgrupperingar samt komplementbyggnader kring gemensamma halvslutna bostadsgårdar. Byggrätter möjliggör sex respektive fem våningar, inklusive vindsvåningar, i de tre östra byggnadskropparna respektive den västligaste byggnadskroppen som trappas ner i mötet med villabebyggelsen. Höjder och särskilda takvinklar är viktiga för karaktären och bidrar till upplevelsen av att byggnaderna är lägre än det faktiska våningsantalet.

Bebyggelsen ramas in av träd och häckar, som både ersätter och kompletterar befintlig biotopskyddad allé längs med Repslagaregatan, vilket ger området en fortsatt grön karaktär som tillför värde för både omgivning och boende som en grönskande rumslig gräns mellan ny och befintlig bebyggelse.

På insidan av kvarteret, norr om föreslagen bebyggelse, möjliggörs bostadsparkering i markplan längs med hela norra fastighetsgränsen. Parkeringsplatser ska utföras i genomsläppligt material, i form av exempelvis gräs- eller grusarmering.



Figur 4. Illustrationsplan som visar hur bebyggelse och utemiljöer kan utformas. Bild: Tengbom.

Planförslagets konsekvenser på stadsbilden

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att förändras, eftersom fastigheten idag till stora delar är obebyggd och bebyggelsen som finns har en mindre skala och tillbakadragen framtoning. En högre täthet kommer att upplevas, samtidigt som bebyggelsestrukturen blir tämligen öppen mot sin omgivning. Bebyggelsen trappas ner genom den västligaste byggnaden jämfört med resterande bebyggelse, för att ta hänsyn till höjden på befintligt villaområde på andra sidan Rundelsgatan.

Byggnadernas placering och storlek innebär ett nytt inslag och en struktur som skiljer sig från den närliggande mer slutna kvartersstrukturen i centrum. Den stadsmässiga karaktären kring stadskärnan börjar lösas upp kring planområdet i form av fler lamellhus, punkthus och villabebyggelse. Därmed är den föreslagna strukturen ett sätt att anpassa till och samspela med omgivningens bebyggelsekaraktär.



Figur 5. Perspektivbild från korsningen Rundelsgatan - Repslagaregatan. Bild: Tengbom.



Figur 6. Överblick från sydväst. Outnyttjade byggrätter närmst planområdet visas i rosa (Stenbocken 14 och Sebran 38).

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Enligt 1 § 3 kapitlet miljöbalken innebär god hushållning att ”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Planförslagets konsekvenser på hushållning med mark- och vattenområden

Planområdets centrala läge i Eslöv med närhet till många målpunkter, den befintliga infrastrukturen som är utbyggd och kopplar området, samt att området idag upplevs som en ödslig plats på grund av en tidigare brand innebär att området utgör en bra förtätningslokalisering för bostäder. Planens genomförande innebär att en befintlig yta, som endast delvis är bebyggd, får en högre nyttjandegrad. Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Användning

Användning av kvartersmark, PBL 4 kap. 5 §

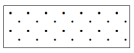
B **Bostäder**

Motiv: Möjliggör bostäder enligt syftet med detaljplanen

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL - främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

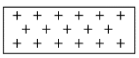
Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11 §



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Tillsammans med korsmark säkerställa byggnadernas placering utifrån önskad form med solitära byggnadskroppar, säkerställa två separata bostadsgårdar och intentionen att öppna upp den gröna gårdsmiljön mot gatan, säkerställa tillräckligt med yta för skyfallshantering, samt ge utrymme för återplantering av trädallé enligt dispensbeslut längs med gränsen mot gatan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL - hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Motiv: Tillsammans med prickmark säkerställa byggnadernas placering utifrån önskad form med solitära byggnadskroppar, möjliggöra komplementbyggnader i en bestämd placering som ramar in gårdarna och tillgodoser återplantering av trädallé enligt dispensbeslut, samt möjliggör potentiella behov av skärmtak, murar, parkering m.m. inom det större sammanhängande korsmarksområdet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11 §

e_1 **Största byggnadsarea är angivet värde i m^2**

Motiv: Inom respektive egenskapsyta för byggrätt tillåts en högsta andel byggnadsarea för att inte täcka in hela egenskapsytan som har utformats något flexibelt utifrån möjliga behov att justera respektive byggnads placering.

Möjliggör viss uppförande av komplementbyggnad eller skärmtak inom parkeringsområdet i syfte att öka detaljplanens flexibilitet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11 §

h_1 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter**

Motiv: Höjderna är anpassade till byggnadernas tänkta skala och karaktär med markanta sadeltak. Höjderna är relativt höga i förhållande till omgivningens bebyggelsehöjder, men tillkommande reglering av takvinkel innebär att skalan kommer att upplevas som rimlig i sammanhanget och möta omgivningen tydligare med takfoten. Den lägsta regleringen gäller för komplementbyggnader i syfte att hålla dem lägre för att bostadsgårdsmiljön ska upplevas öppen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Takvinkel, PBL 4 kap. 16 §

o_1 **Takvinkeln ska vara 45-60 grader med olika lutningar på vardera sida om nock, undantaget frontespis**

Motiv: Takens form är betydelsefullt för bebyggelsens upplevda skala och karaktär och för att möjliggöra olika former av bostäder med olika boendekvaliteter. För skugga och solljus på befintlig och ny bebyggelse så innebär branta takvinklar även att skuggpåverkan mildras i förhållande till byggnadernas nockhöjder och ger förutsättningar för god dagsljustillgång. Takvinklarna ska därför utformas med omsorg och vara utmärkande både utifrån gestaltning och omgivningspåverkan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL - hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Utformning, PBL 4 kap. 16 §

Huvudbyggnader ska ha en långsida som är minst 1,4 gånger längre än gaveln

Motiv: Syftet med formen på byggnaderna innebär att de ska efterlikna lamellhus och inte punkthus.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Takfoten ska utformas integrerat med fasaden, utan att vara framträdande

Motiv: Framhäva en monolitisk gestaltning genom en tydlig, sammanhållen och enkel geometrisk form utan detaljer som avviker från fasad- och takliv (byggnadens yttre avgränsning).

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadsvolym ska vara sammanhållen utan burspråk och utkragande balkonger. Inga volymindrag får göras, undantaget balkonger och uteplatser.

Motiv: Framhäva en monolitisk gestaltning genom en tydlig, sammanhållen och enkel geometrisk form utan detaljer som avviker från fasad- och takliv (byggnadens yttre avgränsning).

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Minst 60 % av fasadytan på huvudbyggnads långsida mot bostadsgård ska bestå av fönster och/eller balkonger

Motiv: Framhäva en sammanhållen och enhetlig fasadkaraktär som bidrar till en tydlig och enkel geometrisk form.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Fasadmaterial ska utföras i ljus kulör i form av tegel eller skivmaterial såsom skärmtegel, träspån eller sten. Skivmaterial ska ha en överlappande struktur. Ej puts.

Motiv: Framhäva en sammanhållen och enhetlig fasadkaraktär med struktur i fasadmaterialet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Huvudbyggnads tak ska vara av samma material och kulör som fasad eller av bandtäckt plåt. Plåt ska vara i liknande kulör som fasad.

Motiv: Framhäva en sammanhållen och enhetlig fasad- och takkaraktär.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Frontespis får uppföras på huvudbyggnads långsida till högst 1/3 av fasadens längd. Ej takkupor.

Motiv: För att byggnadskropparna ska upplevas som relativt småskaliga och med en ren och enkel geometri tillåts en viss del att bli frontespiser i en omfattning som inte riskerar att den bakomliggande grundgeometrin försvinner i ett mer asymmetriskt takuttryck.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Solceller ska uppföras som integrerade i taklivet. Ej utanpåliggande solceller.

Motiv: Framhäva en sammanhållen och enhetlig fasad- och takkaraktär.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL - en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

f_1 Trapphus ska vara genomgående med entréer i två riktningar

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god tillgänglighet mellan bostaden, bostadsgårdar och parkeringsplats. Genomgående trapphus möjliggör att boende lätt kan nå byggnaden från flera håll och minskar avstånden i vardagsförflyttningar. Det kan även stärka tryggheten genom att öka antalet aktiva fasader och rörelser mot både parkering och bostadsgård.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL - hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Utförande, PBL 4 kap. 16 §

Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Motiv: Säkerställa viss fortsatt infiltration vid genomförandet av detaljplanen samt att beräknad volym regnvattenalstring, som utgår från markslagens avrinningskoefficienter, säkerställs och korrekt volym kan hanteras i överdämningsytorna. Även för att bostadsgårdarna ska innehålla grönska och upplevas gröna är det viktigt att inte för mycket hårdgjorda ytor anläggs. Markbeläggningstyper som avses är permeabla ytor, vilket innebär att massor som tillkommer i området ska ha en genomsläpplig förmåga. Genomsläpplig markbeläggning kan vara jordytor med t.ex. rabatter eller gräsmattor, gräs- eller grusarmering, grus- och sandytor. Andelen genomsläpplig mark har utgått ifrån ca 2000 m^2 grönytor vid bostäderna samt ca 600 m^2 för parkeringsplatser, vilket innebär 2631 m^2 som är 43 % av fastighetens area på 6092 m^2.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1-3 PBL - främja en ändamålsenlig struktur, en från social synpunkt god livsmiljö och en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Markens anordnande, PBL 4 kap. 13 §

n_1 Marken får inte användas för parkering

Motiv: Parkeringsplatser ska styras till ett område inom norra delen av planområdet för att säkerställa öppna bostadsgårdar och att parkeringsplatserna får en underordnad placering.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL - hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12 §

m_1 Komplementbyggnader, mur eller plank ska uppföras som bullerskydd för uteplats

Motiv: För att säkerställa att riktvärden gällande buller för utomhusmiljö till bostäder kan tillgodoses.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 4 PBL - hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar

m_2 Skyfallsfördröjning med minsta erforderliga volym av 193 m^2, fördelat på två öppna anläggningar

Motiv: För att säkerställa att rekommenderade överdämningsytor uppförs inom de gemensamma gårdsytorna.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 5 PBL - hänsyn till risken för översvämning

Marknivån intill huvudbyggnad ska vara minst +62,2 meter (RH2000)

Motiv: För att säkerställa att bebyggelsen placeras på en höjd med marginal över vattennivån för 100-årsregn (+61,9) inom översvämningsytan i lågpunkten öster om planområdet.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 5 PBL - hänsyn till risken för översvämning

Villkor för startbesked, PBL 4 kap. 14 § pkt 4

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpts

Motiv: Identifierade markföroreningar behöver tas bort innan delar av marken bedöms lämplig för bostäder. Planbestämmelsen gäller för hela området, men kan tillämpas på respektive etapp om planområdet omvandlas etappvis.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL - hänsyn till människors hälsa

Startbesked får inte ges för bostäder förrän översvämningsskydd har vidtagits

Motiv: Behovet av skyfallshantering som skyddsåtgärd för bebyggelse och omgivning tillgodoses. Bestämmelsen syftar till att säkerställa skyfallsanläggning i form av överdämningsyta (m_2) och inte marknivå intill huvudbyggnad (m_1). Planbestämmelsen gäller för hela området, men kan tillämpas på respektive etapp om planområdet omvandlas etappvis.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 5 PBL - risken för olyckor, översvämning och erosion
4 kap. 14 § 4 PBL

Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15 §

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Motiv: Krävs för att planbestämmelsen om markens genomsläpplighet ska kunna säkras genom tillsyn

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL - hänsyn till intresset av en god helhetsverkan

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum

Motiv: Längden på genomförandetiden motiveras utifrån att planområdet delvis är bebyggt och används idag, vilket skapar ett behov av långsiktighet i utbyggnadstakt och etapper. Att biotopskyddsdispensen enbart gäller under genomförandetiden motiverar också en längre tidsgräns för att säkerställa att inget nytt dispensbeslut krävs som kan riskera att påverka genomförandet av detaljplanen om en ny prövning av dispens skulle komma till andra slutsatser än befintligt beslut och villkor.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är en utbredd tegelbyggnad i ett plan med utmärkande bred takfot. Byggnaden ligger indragen från gatan och omgivs av häckar och körsbärsträd, vilket gör den underordnad i gaturummet.

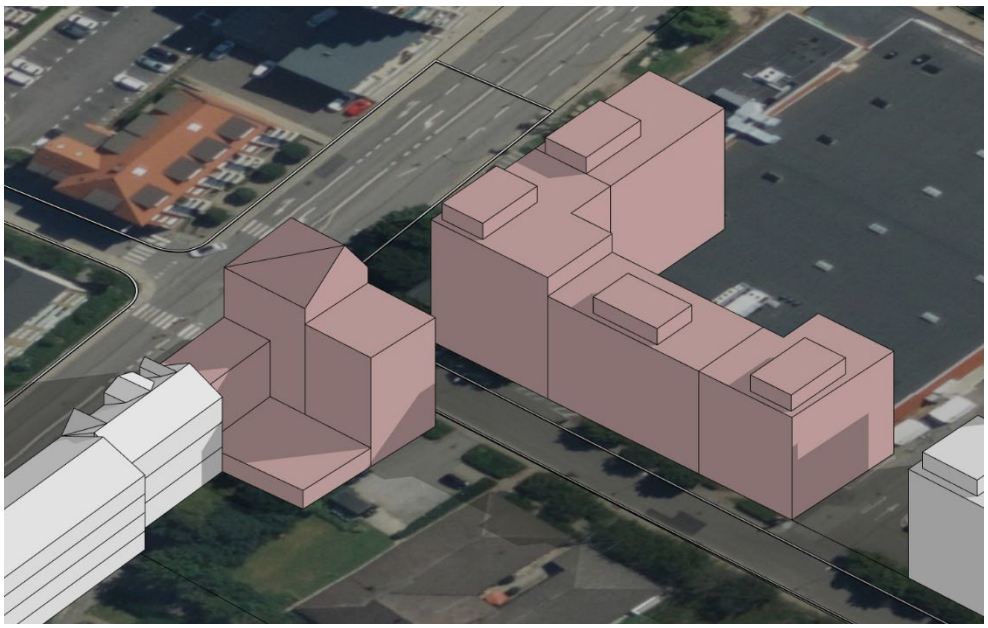
I källarplan finns idag ett skyddsrum med kapacitet för 66 platser.



Figur 7. Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planerad bebyggelse i anslutning till planområdet

Söder och öster om planområdet finns detaljplaner med outnyttjade byggrätter som möjliggör ca 4-5 våningar med sluten bebyggelse i söder (Stenbocken 14) och ca 5-8 våningar stegrande vid kvartershörnet i öster (Sebran 38).



Figur 8. Outnyttjade byggrätter söder och öster om planområdet

Service
Planområdet är centralt beläget i Eslöv och avståndet till Stora Torg är ca 300 meter. I de närmsta kvarteren runt torget finns en hög koncentration av kommersiell service med butiker, hotell, restauranger, caféer m.m. På andra sidan Repslagaregatan, söder om planområdet, finns en livsmedelsbutik och annan lokal kommersiell service.

Söder, väster och norr om planområdet finns skolor och förskolor på mellan 500–1000 respektive 250–500 meters avstånd.

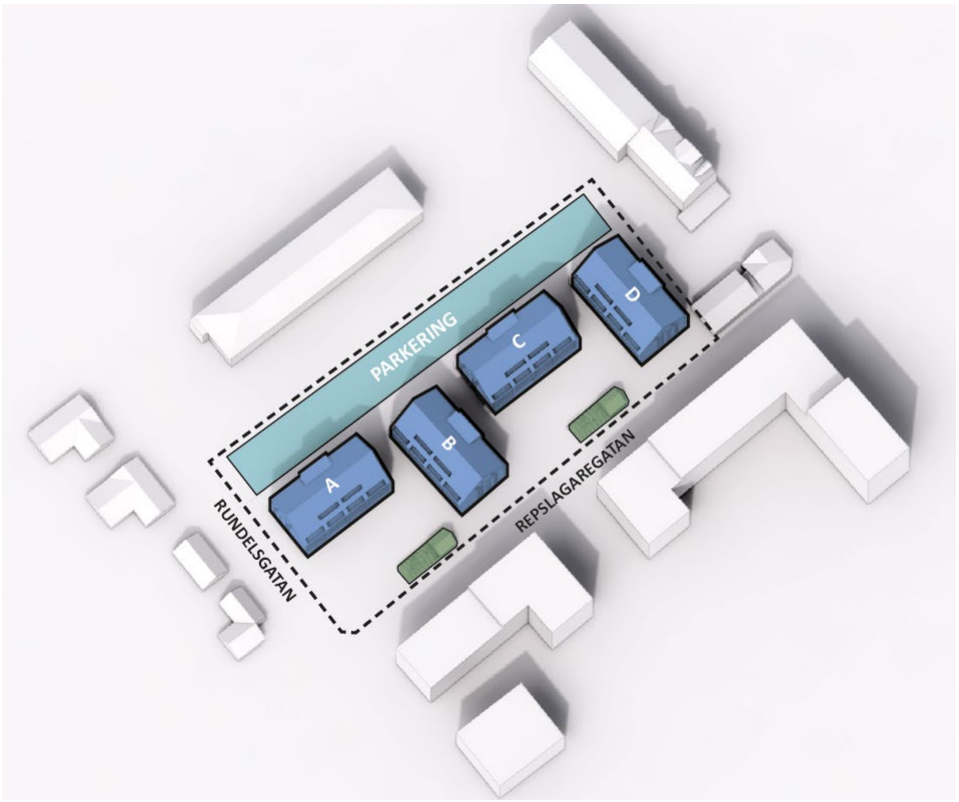
400 meter väster om planområdet ligger Karlsrobadet.

Ny bebyggelse enligt planförslaget

Flerbostadshusbebyggelse möjliggörs i fyra mindre enheter mellan 5-6 våningar, inklusive vinds-/etagevåning inuti ett brant sadeltak. Kvartersstukturen har en något öppen form och är uppdelad kring två mindre bostadsgårdar som öppnar sig mot Repslagaregatan. Bostadsgårdarna avgränsas delvis rumsligt mot gatan med komplementbyggnader i form av exempelvis uterum, växthus och miljöhus.

Bebyggelsen går att uppföra samtidigt i sin helhet eller etappvis där befintlig bebyggelse ges möjlighet att kvarstå även om bostäder uppförs inom delar av planområdet.

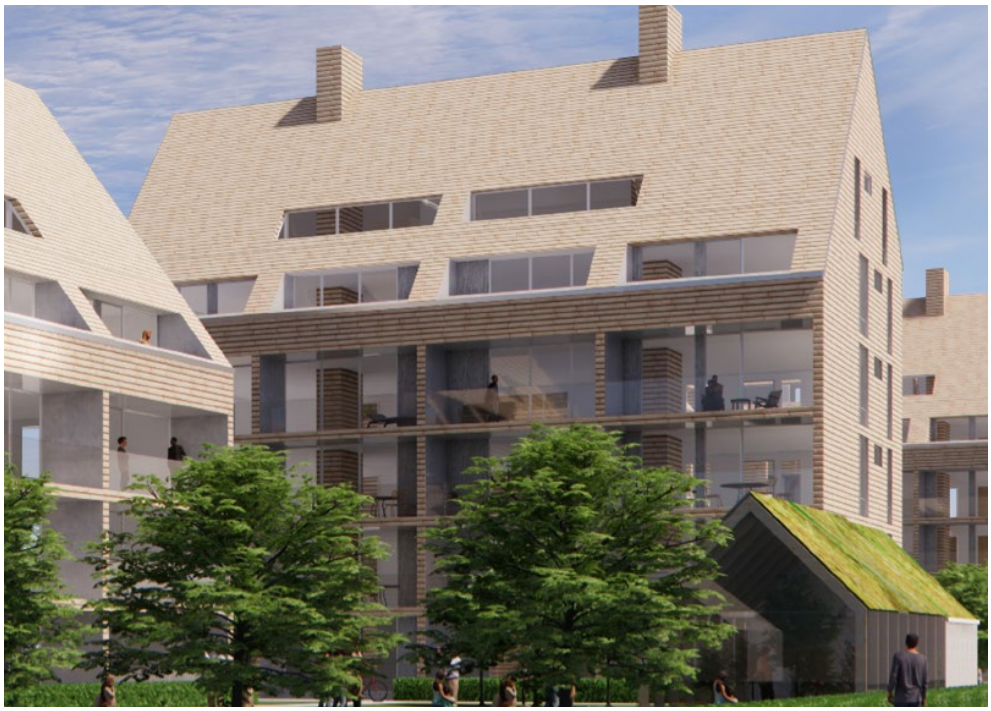
Detaljplanen möjliggör ca 8000 m^2 bruttoarea för bostadsbebyggelse.



Figur 9. Fyra huvudbyggnader och två komplementbyggnader möjliggörs. Byggnader A-B samt C-B är möjligt att genomföra i separata etapper. Bild: Tengbom.

Gestaltning
Planområdet ska utformas med fyra solitära och monolitiska byggnadsvolymer som kombinerar lamell- och punkthusens typologi. Genom långsmala volymer utan takfot, med variation i skarp takvinkel och geometrisk enkelhet, skapas ett samtida uttryck med koppling till platsens delvis öppna struktur och Eslövs tradition och historia av karaktäristiska levande fasaduttryck med tegel.

Byggnaderna ska ha enhetligt materialutförande i fasad och tak som harmonierar i kulör och form. Fasad mot gård har hög öppenhet och liv, där balkonger integreras i byggnadsvolymen. Gårdsrummen är bilfria och fungerar som viktiga vistelseytor med tydlig koppling till bostäderna.



Figur 10. Exempel på hur de enskilda byggnaderna kan utformas. Bild: Tengbom.

Planförslagets konsekvenser på bebyggelse

Sol-och skuggstudie
Viss påverkan på befintlig bebyggelse kommer att ske. En sol- och skuggstudie har tagits fram och sammanfattas nedan.

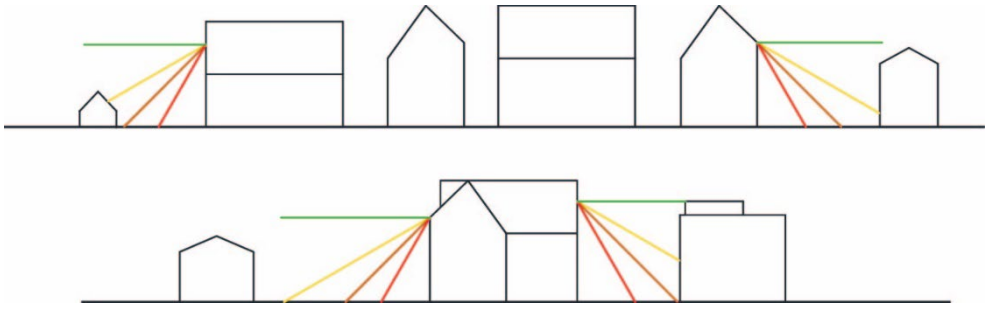
Väst
För småhusbebyggelsen väster om planområdet bedöms inte någon betydande skuggning ske under sommartid, förutom på de två närmsta byggnaderna i varierande grad under tidigaste morgontimmarna. Påverkan på småhusbebyggelsen kommer främst att ske under morgontimmarna mellan höst och tidig vår. Vid vår- och höstdagjämning sker en viss skuggning fram till ca kl. 10. Under vintertid skuggas de norra småhusen längs med Rundelsgatan mellan ca kl. 9-12. Småhusbebyggelsen påverkas dock redan av befintlig bebyggelse söder om planområdet. Viss skuggning sker alltså redan idag från befintlig bebyggelse och den tillkommande bedöms inte innebära någon betydande störning på grund av

planens genomförande, då det under vår och sommar knappt sker någon påverkan och att det vid vintersolstånd är begränsat till de tidigare soltimmarna.

Norr
För bostadsbebyggelsen norr om planområdet bedöms inte någon skuggning ske under sommarsolstånd. Inte heller vid vår- och höstdagjämning, undantaget en mycket begränsad skuggning på den östligaste delen av fasaden under sen eftermiddag. Under vintertid sker den största påverkan, då skuggning påverkar i princip hela dagen. Skuggning sker idag från befintlig bebyggelse söder om planområdet från kl. 12 och framåt under vintersolstånd. Den sammantagna påverkan av planens genomförande bedöms därmed inte vara av betydande karaktär, då påverkan är begränsad att ske kring vintersolståndet.

Öst
Öster om planområdet finns befintlig bebyggelse som påverkas under vår- och höstdagjämning från ca kl. 15 då skuggan börjar klättra uppåt på större delen av fasaderna. Under vintertid börjar delar byggnaderna skuggas från och med ca kl. 14. Vid sommarsolstånd påverkas en liten del av närmsta bebyggelse mellan ca 16–19. Denna påverkan bedöms sammantaget inte vara av betydande karaktär, då byggnaderna totalt sett inte skuggas förrän de senare soltimmarna vid de olika årstiderna.

Dagsljus
Generellt när det gäller dagsljus så antas en avskärmningsvinkel under 30 grader innebära goda dagsljusförhållanden. Denna gräns är markerad med gul linje i bilden. Då den nya bebyggelsen har ett öppet byggnadssätt och inga långa fasader parallellt med befintlig bebyggelse bedöms det därmed som helhet inte påverka möjligheterna till goda dagsljusförhållanden i befintlig bebyggelse, trots att det i sektion till viss del överskrider 30 grader.



Figur 11. Sektion väst-öst samt norr-söder med avskärmningsvinklar från ny till befintlig bebyggelse. 0, 30, 45 och 60 graders vinkel redovisas.

Sammantaget är skuggpåverkan på de olika befintliga byggnaderna varierad och till viss del begränsad till särskilda tider på både dygnet och året. Påverkan kommer att ske, men bedöms inte i sammanhanget medföra betydande olägenheter.

Skyddsrum
Kommunen har samrått med MSB och befintligt skyddsrum ska ersättas med ett nytt inom planområdet i samband med detaljplanens genomförande.

KULTURMILJÖ

Beskrivning av befintlig kulturmiljö

Kulturhistoriska byggnader och miljöer
Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden.

Öster om planområdet har byggnaden på fastigheten Sebran 37 pekats ut som särskilt värdefull. Denna är uppförd 1907 och är ett mycket välbevarat flerbostadshus i tre våningar samt vindsvåning.



Figur 12. Byggnad på Sebran 37 - östra fasaden mot Västerlånggatan

Arkeologi/Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns inom området.

Området har varit bebyggt under flera decennier och har under tiden ändrat både bebyggelse och markanvändning samt innehåller fyllnadsmassor, så sannolikheten för intakta fynd bedöms vara mycket låg.

I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön

Bebyggelsen bedöms sammantaget inte medföra någon påverkan på kulturmiljömässigt värdefull bebyggelse.

Riksintresse kulturmiljövård

En aktualitetsprövning och omprövning av riksintresse för kulturmiljövården Eslöv (M182) har genomförts. Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet den 23 maj 2025 har riksintresseområdets gränser ändrats och planområdet är nu inte längre en del av riksintresseområdet.

TRAFIK

Befintlig trafiksituation

Gång- och cykeltrafik

Trottoarer finns på gator som omgärdar planområdet och ansluter till närliggande gator och parkområde i norr.

I korsningen Rundelsgatan – Repslagaregatan finns en separerad gång- och cykelväg som ansluter till huvudcykelbanan längs med Västergatan ett kvarter söderut. Denna går vidare och knyter området både västerut till badhus, parker m.m. samt österut mot stadskärna och station m.m.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i skärningspunkten där två lokala stadsbusslinjer möts och hållplatser finns inom ca 150 meters avstånd mot söder och öster. Detta ger en mycket god lokal kollektivtrafikkoppling till resten av staden, centrum och järnvägsstation.

Eslövs järnvägsstation ligger ca 500 meter sydöst om planområdet.

Biltrafik

Planområdet kan nås via bil på både Repslagaregatan och Rundelsgatan som är dubbelriktade.

Repslagaregatan beräknas trafikeras av 2000 fordon per dygn (ÅDT) år 2040. Pågående genomförande av detaljplan i söder, samt målpunkt i form av livsmedelsbutik förklarar en relativt hög trafikering på Repslagaregatan.

Intill planområdet bedöms det inte finnas någon känd eller ny identifierad problematik kopplat till trafikfrågor, samt att parkeringsnormen kan tillgodoses inom planområdet.

Söder om planområdet pågår förtätning och handelsfastigheten kan enligt gällande detaljplan öppnas upp för en tillkommande in- och utfart mot Västergatan, jämfört med endast en mot Repslagaregatan tidigare. Boende- och kundtrafik söder om planområdet kan därför på sikt spridas ut på fler gator än Repslagaregatan.

Sophämtning

Befintlig verksamhet har avfallskärl intill parkeringen på östra delen av planområdet.

Parkering

På fastigheterna finns idag två parkeringsytor för sammanlagt ca 40 platser. Parkering är även möjlig längs med Rundelsgatan.

Planförslag

Parkering

Enligt Eslövs kommuns parkeringsnorm ska antalet bilparkeringar vara 50, baserat på planområdets byggrätt. Boendeparkering kommer att ske genom markparkering längs med norra gränsen av planområdet där 50 platser ryms, inklusive två tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser.

Enligt Eslövs kommuns parkeringsnorm ska antalet cykelparkeringar vara 160 samt 16 lådcykelparkeringar, och ska finnas i närheten av byggnadernas entréer, både inomhus och utomhus.

Sophämtning

Sophämtning kommer att ske via Repslagaregatan genom att källsortering sker i komplementbyggnader som placeras i anslutning till gatan.

Planförslagets konsekvenser för trafiken

Genom att planområdets angöring till boendeparkering sker genom in- och utfart mot Rundelsgatan så kan trafiken fördelas åt norr mot Vikingagatan eller söder mot Repslagaregatan. vilket kan minska trafiken längs Repslagaregatan som har angöring till handelsbyggnadens parkering.

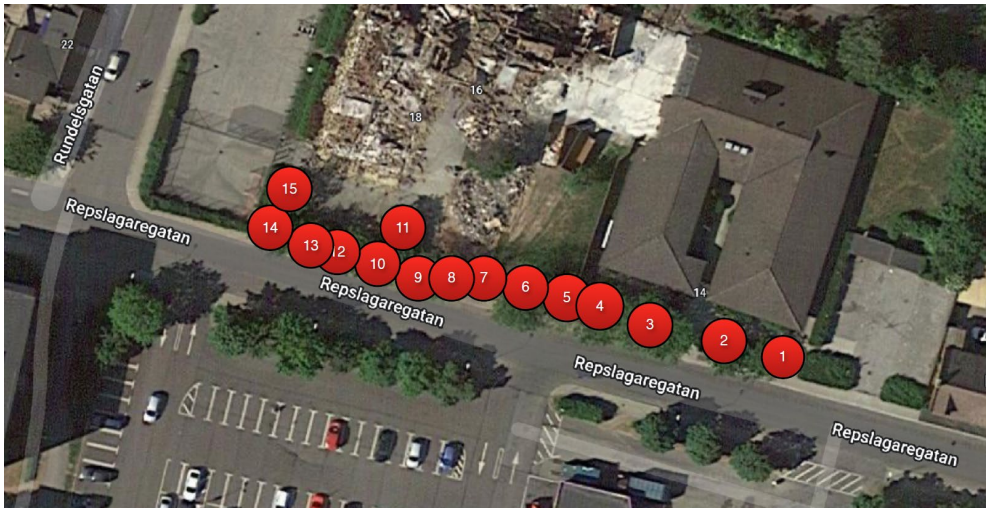
En viss ökning av trafik på närliggande gator kommer att ske med fler bostäder.

Genom att normen för boendeparkering tillgodoses inom planområdet, bedömer kommunen att belastningen av markparkering längs närliggande gator inte påverkas betydande.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Natur, park och rekreation

Inom planområdet finns inget identifierat värdefullt naturområde. Det finns dock en trädallé längs med Repslagaregatan som har ett generellt biotopskydd.



Figur 13. Utdrag från trädinventering med rödmarkerade befintliga träd i trädallén

Flera parkområden ligger i närheten av planområdet. Närmsta parken är Stallbacken, ca 50 meter norr om planområdet, som är en mindre kvarterspark. Ca 200 meter väster om planområdet ligger Karlsrobadet med omgivande grönstråk, vilket sedan övergår till Husarängen som är ett idrotts- och rekreationsområde. Ca 1 km sydväst om planområdet ligger ett större parkområde med Skytteskogen och Trollsjöområdet.

Inom planområdet finns inslag av häckar, planteringar och träd.

Biotopskyddsområde

Allé

Längs med planområdets södra gräns, mot Repslagaregatan, finns en trädallé i form av japanskt prydnadskörsbär inom Sebran 34. På en sträcka av ca 80 meter finns totalt 15 st träd i varierat skick, varav ett träd är dött och en mindre andel av träden har något nedsatt vitalitet enligt trädutredning. Totalt räknas 13 träd in i allén.

Ansökan om dispens från biotopskydd har lämnats till Länsstyrelsen i Skåne som 2023-01-31 (Dnr 521-13902-2022) har beslutat om att medge dispens för avverkning och kompensation med ett antal villkor som har uppdaterats 2025-11-12 (Dnr 22543-2025). Följande villkor gäller.

1. De 13 avverkade alléträden ska ersättas och kompenseras med totalt 40 nya lövträd.
2. 15 av träden som planteras ska planteras i rad utmed gata, i enlighet med träd i blå kulör i bilaga 1. De övriga 25 planteras inom fastigheterna Sebran 34 och 35.
3. Plantering av de nya lövträden ska göras inom tre år från det att avverkningen av de ursprungliga träden genomförts. De nyplanterade lövträden ska vid plantering ha en stamomkrets om minst 18 cm.
4. Om de nyplanterade träden inte etablerar sig ska de ersättas inom ett år från det att de nyplanterade träden togs bort. Detta gäller till dess lövträden har etablerats på platsen
5. Dispensen upphör att gälla om åtgärderna inte genomförs under detaljplanens genomförandetid. Därefter måste ärendet prövas på nytt med hänsyn till de omständigheter som då kan råda.

Riktlinjer för trädfällning

Kommunens riktlinjer för trädfällning är inte tillämpliga eftersom planområdet inte berör kommunal mark. Villkoren för biotopskyddsdispens står inte i konflikt med kommunens riktlinjer.

Ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänster bedöms främst vara kopplade till trädallén och de olika vegetationsskikt i form av buskage och den ruderatmark som har uppstått efter att en byggnad rivits efter att ha brunnit ner.

Buskage och pollenrika miljöer bidrar främst till stödjande tjänster i form av biologisk mångfald som både boplatser och matresurs för fåglar och insekter. Även om allén är ensidig artmässigt så medför den boplatser och livsmiljö för fauna.

Även vissa reglerande tjänster såsom temperaturutjämning genom skuggning, bullerdämpning och luftrening förekommer i viss utsträckning av både trädallé och ruderatmark.

Infiltrationsmöjligheter och bildandet av grundvatten är en stödjande ekosystemtjänst som området till viss del tillgodoser. Andelen grönyta inom planområdet var ca 32 % när fastigheterna var bebyggda innan branden. Efter branden uppskattas grönytorna nu till ca 44 % av planområdets yta.

Inga försörjande eller kulturella ekosystemtjänster bedöms förekomma.



Figur 14. I planområdet gräns finns häckar och träd



Figur 15. Öppen mark med växtlighet inom planområdet

Planförslag

Allé
Planförslaget möjliggör en återplantering av trädallé där befintlig allé idag är lokaliserad. Krav på återplantering finns och regleras genom beslut om dispens från biotopskydd. Eventuella villkorsändringar i framtida dispensbeslut tas i beaktande.

Ekosystemtjänster
Åtgärder för att kompensera eller tillskapa ekosystemtjänster vid genomförandet ska och kan ske genom:

- Krav på återplantering av trädallé. Kommunen förordar inhemska arter som bidrar med fler värden såsom biologisk mångfald och som anpassas till platsens förutsättningar.
- Krav på gräs- eller grusarmerad betong på parkeringsplatser möjliggör viss infiltration jämfört med en helt hårdgjord yta
- Plantering av träd och häckar vid parkeringsplatser och bostadsgårdar
- Gröna bostadsgårdar med möjlighet att skapa öppna fördröjningsytor på gårdarna och i regnbäddar
- Plantering av pollenrik växtlighet i exempelvis häckar och rabatter
- Holkar, insektshotell och död ved kan bidra med boplatser

Dessa krav och exempel på åtgärder bidrar till att förbättra områdets ekologiska prestanda och skapar vissa ekosystemtjänster genom olika livsmiljöer, grundvattenbildning, koldioxidbindning, jordbildning samt bidrar till en grön utemiljö med bättre luftkvalitet, ljudmiljö, temperaturreglering och mikroklimat.

Planförslagets konsekvenser för naturmiljön

Allé
Planförslaget innebär att befintlig biotopskyddad allé påverkas då den kommer att avverkas. En kompensation i form av återplantering kommer att genomföras, vilket på sikt återställer alléns biotopfunktion.

Ekosystemtjänster
Borttagandet av befintlig vegetation som ej har någon intensiv skötsel innebär att flera ekosystemtjänster påverkas.

Det är främst biologisk mångfald som påverkas när den förvildade och uppvuxna vegetationen sannolikt ersätts med mer skötselintensiva ytor, exempelvis fler öppna gräsytor och smalare, klippta häckar. Detta kan delvis kompenseras på längre sikt med uppvuxen allé, häckplanteringar och pollenrik växtlighet i rabatter. Detaljplanens genomförande innebär att andelen grönytor minskar något (- 4%) för att möjliggöra bebyggelse och parkering, vilket påverkar infiltration och grundvattenbildning. Grönytor i form av gårdsmiljöer och rabatter antas bli cirka 26 % och i detaljplanen ställs krav på att minst 40 % ska utgöras av en genomsläpplig yta, vilket även inkluderar gräs- eller grusarmerad parkering.

Förslaget möjliggör flera aspekter för vissa fortsatta ekosystemtjänster och innebär att den totala effekten bedöms ge en något negativ generell utveckling av ekosystemtjänster inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Befintliga bullerkällor

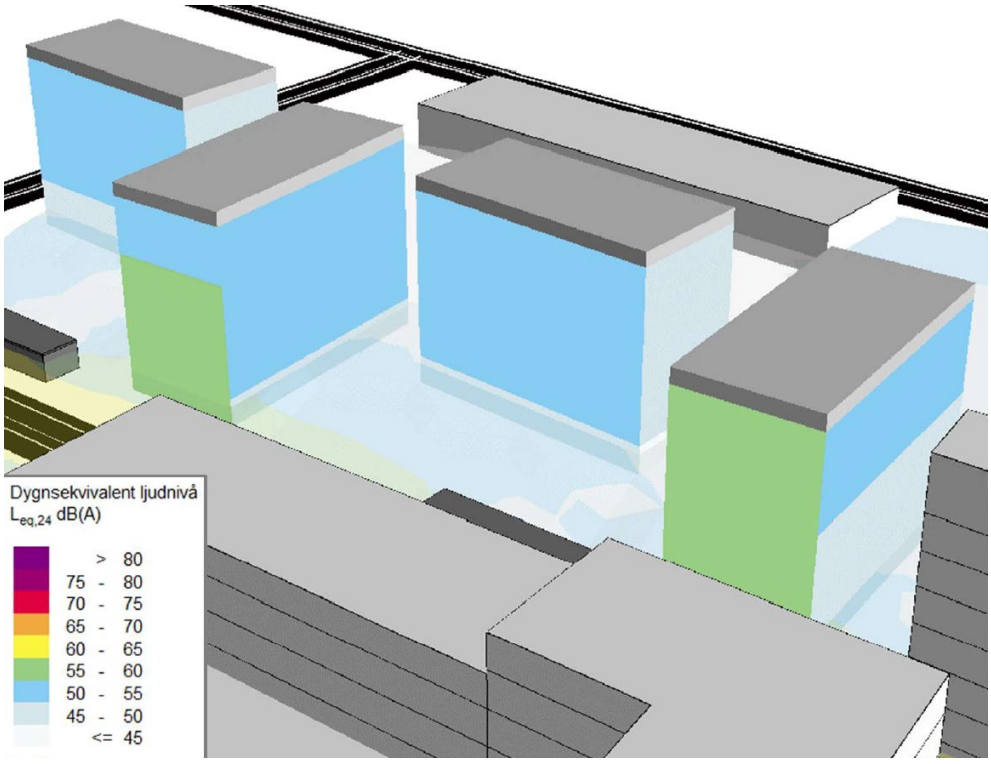
Planområdet befinner sig i ett sammanhang där vägtrafik från främst en närliggande gata i form av Repslagaregatan, direkt söder om planområdet, påverkar planområdet i form av buller. Detta är en lokalgata som dels försörjer ett centrum med livsmedelsbutik och annan service, samt dels boendetrafik.

Marieholmsbanan och Södra stambanan ligger som närmast ca 310 respektive 380 meter från planområdet. Planområdet är inte öppet exponerat mot järnvägen, utan omges av flera kvarter mellan järnvägen och planområdet. Trafikeringen på Helsingborgsbanan, som ligger närmast planområdet, är endast en mycket liten andel av trafikeringen på Södra stambanan. Sammantaget bedömer kommunen därför att järnvägen inte utgör en bullerkälla som påverkar planområdet.

Bullerutredning

Utredningen visar att det främst är Repslagaregatan som innebär störst bullerpåverkan på planområdet. Befintlig bebyggelse öster om planområdet avskärmar mycket av bullret som alstras från trafiken på Västerlånggatan.

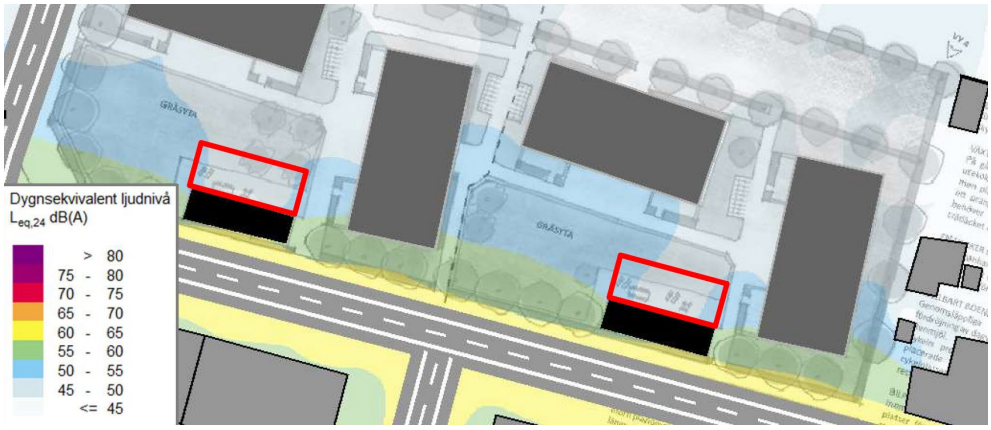
Beräkningar för fasad visar en bullernivå på högst 58 dBA ekvivalent ljudnivå och 76 dBA maximal ljudnivå.



Figur 16. Ekvivalent ljudnivå i dBA vid fasader mot Repslagaregatan (frifältsvärden)

Beräkningar för innergårdar visar en bullernivå på innergårdar på mellan 45–60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostadsgårdarnas tänkta möblerade uteplatser är

lokaliserade bakom en komplementbyggnad som skärmar av gårdarna från Repslagaregatan. Här beräknas ljudnivåerna vara mellan 45-50 dBA.



Figur 17. Ekvivalent ljudnivå i dBA 1,5 m ovan mark.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget tillgodose riktvärden enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.*

Planförslag
Kommunen ställer inga krav i detaljplanen på åtgärder som berör buller vid fasad.

Komplementbyggnader mot Repslagaregatan möjliggörs för att uppfylla riktvärden för buller på föreslagen uteplats.

Planförslagets konsekvenser för buller
Riktvärden för buller på uteplatser tillgodoses genom att komplementbyggnad möjliggörs mot Repslagaregatan.

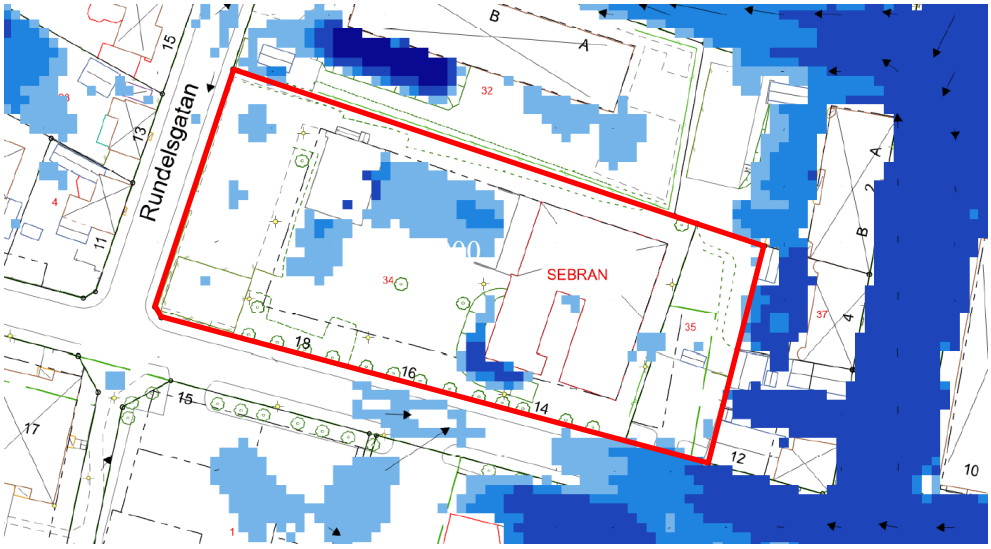
Risk för översvämning

Dagvatten- och översvämningsplan
Enligt Eslövs kommuns och VA SYDs gemensamma plan för dagvatten och översvämning gäller följande riktlinjer som är relevanta för detaljplanen:

- Kartlägg hur dagvatten respektive skyfall hanteras inom området genom skyfallskarteringar och status i dagvattensystemet
- Redovisa hur dagvattnet ska hanteras för att inte försämra dagvattensituationen för befintlig bebyggelse och markanvändning i närområdet
- Vid detaljplanering ska det, vid behov, undersökas om det är möjligt att utöka ett planområde
- Ställ krav under planprocessen på att fastighetsägare ska ordna fördröjning av dagvatten på sin egen fastighet
- Planläggning av ny bebyggelse ska inte försämra eller skapa översvämningsproblematik för omgivningen. En förbättrad skyfallshantering ska eftersträvas.
- Fördröj och omhänderta dagvatten och skyfall i öppna anläggningar innan samlad avledning

- Ny bebyggelse på tidigare exploaterad mark ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor
- Säkerställ bibehållen eller förbättrad infiltration, exempelvis genom att använda genomsläppliga material vid markbeläggning
- För att öka möjligheten till infiltration och fördröjning ska andelen hårdgjord yta begränsas. Detta kan ske genom att till exempel använda naturbaserade lösningar eller genomsläppliga material.
- Se över om det är möjligt att skapa mångfunktionella ytor
- Dagvattenåtgärder ska i första hand utformas på ett sätt som framhäver vattnets ekologiska och rekreativa värden. Skyfallsåtgärder ska i första hand utformas på ett sätt som möjliggör en mångfunktionell användning av ytan.

Befintlig översvämningsrisk
Inom planområdet finns idag ett flertal relativt grunda samt en djupare lågpunkt som innebär att det samlas vatten vid skyfall. Planområdet är en del av ett lokalt avrinningsområde som har en större lågpunkt öster om planområdet där stora mängder vatten samlas vid skyfall.



Figur 18. Utdrag från skyfallskartering som visar vattensamlingar vid 100-årsregn

Skyfallsutredning
Identifierade lågpunkter med översvämningsrisk inom och utanför planområdet har föranlett behovet av att utreda skyfallssituationen och vid behov föreslå åtgärder. Sweco har genomfört en skyfalls- och dagvattenutredning för planområdet. Utgångspunkterna har varit att utreda översvämningsrisk innanför och utanför planområdet, samt att utreda befintliga förhållanden för dagvattnet.

En skyfallsanalys har genomförts och visar att åtgärder behövs för att både skydda den planerade bebyggelsen mot översvämningsskador samt för att inte öka belastningen och påverkan på närliggande nedströms områden. Den erforderliga fördröjningsvolymen har beräknats till totalt 193 m³, fördelat på två överdämningsytor (ytor som tillfälligt kan ta emot och lagra regnvatten vid skyfall

för att minska risken för översvämning) med en dimensionerande återkomsttid på 100 år för att garantera säker skyfallshantering.

Åtgärdsförslaget inkluderar två skyfallsanläggningar (en för vardera gård som också kan byggas ut i etapper) i form av öppna och nedsänkta överdämningsytor på respektive bostadsgård. Den västra respektive östra gårdens skyfallsanläggning beräknas kunna rymma 112 m^3 respektive 92 m^3 och kan tillgodose behovet av den totala fördröjningsvolymen. Åtgärder för att ytterligare minska avrinningen från planområdet föreslås i form av permeabla parkeringsytor, gröna utemiljöer samt gröna tak på miljöhus- och uterum, vilket även bidrar till både fördröjning och rening av dagvatten.

En föreslagen höjdsättning kan området säkerställas så att vatten stannar på platser där det orsakar minst skada vid extrema nederbördshändelser. Byggnaderna måste placeras så att vatten kan lämna området utan att instängda områden skapas. Höjdsättningen intill byggnadernas fasad (eventuellt undantaget miljöhus och uterum som måste förhålla sig till höjdsättningen vid fastighetsgränsen) måste minst vara +62,2 m (RH2000). För regn med en återkomsttid längre än 100 år måste sekundära rinnvägar mot Repslagaregatan och Rundelsvägen säkras.



Figur 19. Illustration över föreslagen skyfalls- och dagvattenhantering. Bild: Sweco.

Skyfallshanteringen innebär att bostadsgårdarna formas som nedsänkta överdämningsytor som ska ta emot ytvatten inom planområdet genom att utemiljön höjdsätts så att marknivåer inom respektive etapp lutar mot bostadsgårdarna. Från gårdarna skapas möjligheter för vattnet att ta sig vidare ut på gatorna när överdämningsytorna bräddar vid nederbörd över 100 års återkomsttid.

Planförslag

Detaljplanen reglerar villkorat startbesked för att säkerställa att beräknad volym fördröjs genom att skyddsåtgärder vidtas i form av överdämningsytor, samt att marknivån intill huvudbyggnader regleras för att överstiga vattennivån vid 100-årsregn inom intilliggande lågpunkt.

Planförslagets konsekvenser för översvämningsrisken

Genom höjdsättning av mark och bebyggelse vid detaljprojektering samt genomförande av fördröjning, enligt principer i utredningen, bedömer kommunen att bebyggelsen säkras och att någon påverkan på eller försämring för närliggande bebyggelse eller nedströms lågpunkt inte bedöms ske vid planens genomförande.

Risk för olyckor

Befintlig risk för olyckor

Kommunen bedömer att planområdet inte är utsatt för någon risk för olyckor.

Tillgänglighet för räddningsfordon

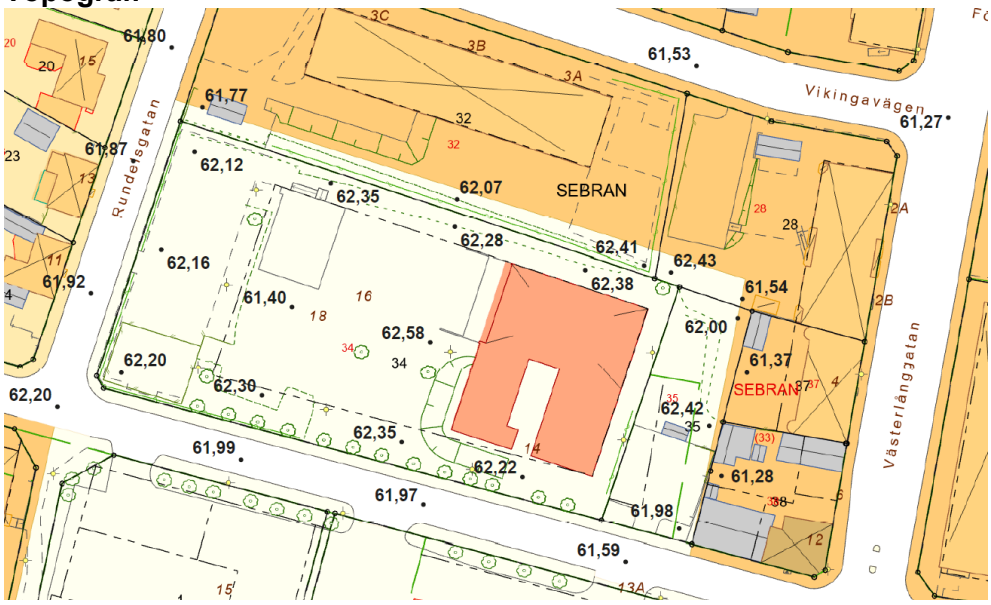
Inom planområdet eller kvarteret Sebran finns det inte några etablerade räddningsvägar. Kommunen bedömer därför att det inte finns några räddningsvägar som påverkar eller påverkas av detaljplanens innehåll eller genomförande.

Utrymning ska kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten. Detta löses med exempelvis Tr2-trapphus, vilket innebär att behovet av tillgänglighet för räddningsfordon i direkt anslutning till fasad inte är nödvändigt.

I det fall bebyggelsen är utsatt för brand samtidigt som lågpunkten i Eslövs centrum är översvämmad eller av andra begränsande anledningar, så riskerar planområdet vara otillgängligt österifrån. Det går då i stället att nå planområdet västerifrån via Trollenäsvägen och Västergatan i det fall som det exempelvis skulle vara översvämningar och brand samtidigt.

MARKENS EGENSKAPER

Topografi



Figur 20. Översikt på markhöjder inom och intill planområdet

Planområdet är generellt flackt med små lokala skillnader i marknivå som varierar mellan ca 61,5 - 62,5 m.ö.h. Gatorna intill planområdet ligger lägre än kvartersmarken, där Rundelsgatan sluttar ner mot Vikingavägen i norr och Repslagaregatan söder sluttar ner mot Västerlånggatan i öst.

Markföroreningar

Misstänkt förorenat område

Området är utpekat gällande risk för att det innehåller föroreningar. Platsen har tidigare använts för trävaruaffär samt kol och kokslager. Här har även funnits verksamhet som tillverkade växthus samt lagrade kol och koks.

Miljöteknisk markundersökning

Provtagning har genomförts vid två tillfällen. Totalt har provtagning gjorts med skruvborrning i elva punkter, varav det placerades grundvattenrör i fyra av punkterna.

Vid första tillfället av jordprovtagningar konstaterades föroreningar i punkterna 22MS04 och 22MS06. Det är framförallt PAH och aromater som påvisats, vilka överstiger riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Djupen på föroreningarna mättes till 1,5 meter och under detta detekterades ämnen vilka bedöms tillgodose KM (känslig markanvändning).

Vid andra tillfället av jordprovtagningar konstaterades föroreningar i punkterna BP01, BP02, BP03 och BP05. Detta är ett område på ca 900 m^2 och 1200 m^3 och innehåller höga nivåer av PAH-ämnen som överstiger Naturvårdsverkets gränser för vad som räknas som förorenad mark. Föroreningarna är fast i fyllnadsmassorna på ett djupintervall från ca 0,1 m ner till mellan 1-1,8 meters djup.

Grundvattenriktningen uppges vara västlig och påvisar generellt inga förhöjda värden. Första provtagningstillfället visade spår av PAH i punkt 22MS04, men värdena bedöms enligt utredningen vara tillräckligt låga för att inte påverka markmiljön. Andra provtagningen visade inga förhöjda värden, förutom marginellt för Barium.

Riktvärden för marken som bör gälla för denna fastighet är känslig markanvändning (KM), alltså behöver sanering ske innan bostäder kan anses vara lämpliga. Nya provtagningar ska göras i samband med att massor grävs bort och ersätts, för att mer i detalj utreda utbredningen.

Förslagsvis kan utbytandet av förorenade massor med fördel samordnas med att skyfallsanläggningar anläggs inför startbesked.



Figur 21. Kartor över lokaliseringen av genomförd provborrning. Bild: MS Syd AB.

Planförslag
Markföroreningar hanteras genom bestämmelse för villkor i detaljplanen om att föroreningar ska avhjälpas innan startbesked kan ges.

Planförslagets konsekvenser för markföroreningar
Eftersom föroreningar ska hanteras genom villkor i detaljplanen bedöms det inte förekomma några konsekvenser för boende inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning
Undersökningen visar att området består av fyllnadsmassor i form av sand, grus, matjord på ett djup mellan 0,0–1,5 meter. Från ca 1–4 meters djup påträffas grus, sand, lera och morän.

Grundvattennivån ligger mellan 2,5–3,0 meter under marknivå.

I utredningen bedöms de geotekniska jordarterna okulärt vara av byggbar karaktär samt att det inte finns några stabilitetsproblem eftersom fastigheten i stort sett är plan.

Området består av fyllnadsmassor som vilar på naturligt lagrad friktionsjord av sandmorän eller sand respektive lermorän som påträffats på djupet. Sandmorän har goda och lermorän har sämre dränerande egenskaper.

Utredningen rekommenderar att fyllnadsmassor schaktas bort innan byggnation och att en geoteknisk borrning utförs med exempelvis viktsondering med lastberäkning inför byggnation.

Markradon

Inga radonmätningar har genomförts inom planområdet och det finns inga översiktliga mätningar för Eslöv.

På fastigheten söder om planområdet har mätningar visat radonhalter på mellan 5-15 kBq/m^3. Detta motsvarar halter inom normalriskintervallet 10-50 kBq/m^3.

SGUs kartvisare gällande gammastrålning visar värden på mellan 12-19 Bq/kg, vilket ger en viss indikation för radonhalt inom normalrisk.

Det är exploatörens ansvar att genomföra mätningar inför byggnation och vidta eventuella åtgärder utifrån uppmätt radonhalt.

SOCIALA ASPEKTER

Barnperspektivet

Barnkonsekvensanalys
Tillgängliga innergårdar och ett sammanhängande gångvägsnät och grönstruktur inom kvarteret innebär en god tillgång till utemiljöer för lek och rörelse.

Närmsta lekplats ligger ca 250 meter norr om planområdet i kvartersparken Stallhagen, vilket ger en god tillgänglighet.

Planområdet är beläget mellan två skolområden. Ekenässkolan/Västerskolan ca 600 meter åt sydväst samt Norrevångsskolan ca 800 meter åt norr. Till Norrevångsskolan finns det gång- och cykelvägar från planområdet med vissa undantag, medans gång- och cykelkopplingar till Ekenässkolan/Västerskolan från planområdet är mer begränsad.

Närheten till skolor skapar förutsättningar för självständig transport och viss rörelsefrihet, med vissa brister i trafiksäkerheten till och från skolorna.

Jämlikhet

Detaljplanens påverkan på jämlikhetsaspekter är begränsad, då den enbart berör en mindre fastighet i ett större sammanhang. Jämlikhet kan inom planering exempelvis bedömas utifrån hur olika preferenser och behov från många grupper i samhället tillgodoses och om samhällets gemensamma resurser har en likvärdig och rättvis fördelning i den fysiska miljön.

Bebyggelsens lokalisering centralt i Eslöv innebär en god tillgång till samhällets gemensamma och grundläggande resurser i form av närhet till utbildning, arbete, sociala aktiviteter, rekreation, motion och olika transportmöjligheter.

Inom planområdet möjliggörs gemensamma bostadsgårdar som möjliggör en lokal mötesplats till de boende för sociala aktiviteter och avkoppling. Den relativa närheten till olika typer av parker möjliggör även en god tillgång till större rekreationsområden.

Byggrättens utformning möjliggör flera olika bostadsstorlekar, vilket kan tillgodose ett flertal målgruppers boendepreferenser.

Befolkning och service

En förtätning enligt detaljplanen innebär ett bidrag till att närliggande stadsrum och närområde aktiveras ytterligare med fler människor som rör sig och befolkar gaturummet.

Ytterligare tillskott av boende centralt i Eslöv bidrar också till ett högre kundunderlag till handel samt ett potentiellt ökat behov av service i form av exempelvis förskola, grundskola, gymnasium och högre utbildning.

Tillgänglighet

Bostadskvarteret kommer att kunna nås från ett flertal riktningar och gator, samt från parkeringsplatserna där handikapparkering placeras inom 25 meter från bostadsbebyggelsens entréer.

Säkerhet och trygghet

Ett tillskott av en högre andel bostäder i området bidrar till att öka den naturliga övervakningen av områdets utemiljöer, både inom och utanför kvarteret, samt möjliggöra en högre rörelseintensitet i närområdet genom ökade bil-, cykel- och gångtrafikanter.

Bebyggelsestrukturen medför inte någon direktexponering av bottenvåningar eller entréer mot gatan. Häckar och komplementbyggnader kan medföra att kvarterets koppling mot gatan blir något sluten. Upplevelsen av gatan kommer att påverkas av häckarnas höjd och komplementbyggnaders fasadutformning och eventuella genomsiktsmöjligheter och överblickbarhet mot gatan.

Sammantaget bedömer kommunen att den upplevda tryggheten generellt förbättras då främst rörelsemönster och naturliga övervakningen från de övre våningsantalen ökar, jämfört med idag då planområdet delvis är en ödetomt.

Som stöd i bedömningen har kommunen använt checklista som är baserat på BoTryggt 2030.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig dagvattenhantering

Avledning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet med ett flertal serviser för dagvatten längs Repslagaregatan, samt en mot Rundelsgatan. Dagvattnet hanteras idag genom att det leds bort i ledningar mot Krondiket i nordvästra Eslöv. Krondiket är idag högt belastat och ingen försämring av belastning får ske vid exploatering.

De allmänna dagvattenledningarna utanför planområdet anlades när standard för dimensionering gällde för mindre regn än dagens standard. Pågående klimatförändringar kommer att orsaka mer intensiva regn. Därtill har området förtätats efter hand och grönytor bebyggts. Tillsammans har det bidragit till att kapacitet i närliggande dagvattensystemet har begränsats. Enligt VA-huvudmannen belastas befintligt dagvattensystem maximalt vid 2-årsregn.

VA-huvudmannen har ingen planerad åtgärd för att utöka kapaciteten för dagvattennätet kopplat till planområdet.

Infiltration

Området består idag av ca 44 % genomsläppliga markytor. Innan förskolebyggnaden brann ner bestod fastigheten av ca 36 % genomsläppliga markytor.

Planförslag

Genom anläggande av överdämningsytor för skyfall så möjliggörs även dagvattenfördröjning, och därmed avlastning av ledningsnätet, inom samma ytor. Överdämningsytorna kopplas till ledningsnätet genom anslutningspunkter mot dagvattenledningar i Repslagaregatan. Det beräknade maximala utflödet är 12,3 l/s.

Genomförandet av detaljplanen innebär att minst 43 % av planområdets markbeläggning får genomsläppliga egenskaper. Genomsläppligheten regleras därför för att tillgodose fortsatta infiltrationsmöjligheter, som även minskar avrinning av föroreningar, samt för att utgå från skyfalls- och dagvattenberäknade markytors avrinningskoefficienter som är underlag till beräknad skyfallsvolym som ska fördröjas inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser för dagvatten

De åtgärder som utredningen föreslår för skyfallshantering innebär att även dagvatten fördröjs inom fastigheten och hänsyn tas till ledningskapaciteten och belastningen på Krondiket. Detta tillgodoser behoven vid detaljplanens genomförande, samtidigt som en bibehållen infiltrationsförmåga uppnås med hjälp av en relativt oförändrad andel genomsläpplig mark regleras som bestämmelse.

Dräneringsegenskaperna i jord bedöms sammantaget som goda och infiltrationsmöjligheterna antas inte försämras genom genomsläpplig beläggning på ytan vid nybyggnation.

Befintlig övrig teknisk infrastruktur

Spill- och dricksvatten
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

I den södra och västra delen utanför planområdet, längs med Repslagaregatan och Rundelsgatan, finns det ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Anslutningar till Sebran 34 finns i form av dag-, vatten- och spillvattenledningar i nordvästra hörnet, samt ett flertal anslutningar av dag- och spillvattenledningar längs med södra gränsen. För Sebran 35 finns en dagvattenanslutning mot Repslagaregatan.

El, fjärrvärme och fiber
Ledningar för el finns längs med planområdets södra och västra gräns och ansluter en bit in på Sebran 34 från Rundelsgatan.

Ledningar för fjärrvärme finns vid planområdets nordvästra hörn.

Ledningar för fiber finns längs med planområdets södra gräns.

Brandpost
Flertalet brandposter finns i anslutning till planområdet och är placerade vid varje korsning i hörnen av kvarteret Sebran.

Avfallshantering
Avfallskärl finns norr om befintlig parkering på Sebran 35.

Planförslag

Spill- och dricksvatten
Spill- och dricksvattenledningar kommer att behöva anslutas till ny bebyggelse. Befintliga ledningar runt planområdet kan komma att behöva nya anslutningar anpassat till ny bebyggelse.

I och med dagvattenledningarnas låga kapacitet och att närområdet innebär mycket begränsade möjligheter till fördröjning av dagvatten på allmän plats, ska dagvattnet fördröjas på kvartersmark.

El, fjärrvärme och fiber
Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, fjärrvärme och fiber. Varje bostadsenhet behöver en separat anslutning till elnätet.

Brandpost
Inga nya brandposter behöver upprättas i och med detaljplanens genomförande.

Avfallshantering
Avfallskärl kommer att lokaliseras till komplementbyggnader i anslutning till Repslagaregatan.

Planförslagets konsekvenser för övrig teknisk infrastruktur

Nya anslutningar till el, fjärrvärme, fiber och VA-nätet kan vara nödvändiga om inte befintliga anslutningar utnyttjas.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Befintliga miljökvalitetsnormer
Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för utvalda luftburna ämnen och partiklar. Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport från 2022 så är koncentrationen av beräknade halter under miljökvalitetsnormernas gränser för samtliga ämnen och partiklar.

Miljökvalitetsnormen gällande dygnsmedelvärdet för kvävedioxid (NO_2) är 60 µg/m^3. Generellt ligger beräknade halter på ett dygnsmedelvärde mellan 9 och 29 µg/m^3 inom Eslövs kommun. Koncentrationen av kvävedioxid är högst vid tätortens större vägar samt i anslutning till stationsområdet och de delar av spårområdet som är belägna inom tätorten. Inom planområdet beräknas dygnsmedelvärdet vara 14-16 µg/m^3.

Miljökvalitetsnormen gällande dygnsmedelvärdet för partiklar (PM_{10}) är 50 µg/m^3. Inom Eslövs tätort beräknas dygnsmedelvärdet vara 22-24 µg/m^3.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer
En viss ökning av trafiken kommer att ske vid detaljplanens genomförande, då det tillkommer ett flertal bostäder och parkeringsplatser. Kommunen bedömer att detaljplanens markanvändning och omfattning gör att påverkan på den lokala luftkvalitén i Eslöv är obetydlig i sammanhanget och innebär inte att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet kommer att överskridas.

Vattenkvalitet

Befintliga miljökvalitetsnormer
Recipienten för områdets dagvatten är Saxån som bedöms ha en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Påverkanskällor bedöms vara urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Från urban markanvändning är det främst påverkan i form av övergödning på grund av belastning av näringsämnen.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomst Eslöv-Flyinge. Dess kemiska och kvantitativa status bedöms vara god enligt VISS.

Enligt dagvatten- och översvämningsplan för Eslövs kommun ska Eslövs vattenförekomster uppnå god status till år 2027 enligt vattendirektivet.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer
Skyfalls- och dagvattenutredningen innehåller en föroreningsanalys som visar att planförslaget, med den föreslagna markanvändningen och skyfallshanteringen, genomsläppliga ytor samt att förorenade massor byts ut i samband med exploatering bidrar till att förorenande ämnen i mindre omfattning lämnar planområdet. Utredningen bedömer att detaljplanen inte riskerar att påverka recipienten eller försämrar möjligheten att uppnå MKN (Miljökvalitetsnormer).

Kommunen bedömer att detaljplanen sammantaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för både yt- och grundvatten.

MILJÖPÅVERKAN

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har inlett en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808). Samråd i frågan om betydande miljöpåverkan kommer att genomföras med länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen.

Kommunen har identifierat att detaljplanen kan antas medföra en negativ påverkan på följande aspekter:

- Naturvärden i form av biotopskyddad allé kommer att påverkas negativt på kort sikt
- Viss skuggning kommer att ske på befintlig bebyggelse i varierad omfattning

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen grundar sin bedömning på följande ställningstaganden:

- Genom att allén återplanteras med inhemska arter så kommer påverkan att ske på kort sikt och mildras på längre sikt med en ny allé.
- Då skuggning främst sker i begränsad omfattning under de mest soliga årstiderna mellan vår och höst samt att främst det norra flerbostadshuset påverkas vid vintersolstånd något mer än jämfört med nuvarande skuggning, så bedöms den totala effekten inte påverka dagsljusförhållanden i den grad att det innebär en risk för människors hälsa.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

KOMMUNALA PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

Översiktsplan Eslöv 2035

Eslövs översiktsplan, antagen maj 2018, anger att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom förtätning och i goda kollektivtrafiklägen. Planområdet är beläget i ett område där översiktsplanen anger markanvändning stadsbygd för planområdet, vilket innebär bostäder, skola och andra verksamheter som inte är störande. Planområdet ligger även inom ett område där översiktsplanen anger förtätning med 600 bostäder väster om järnvägen.

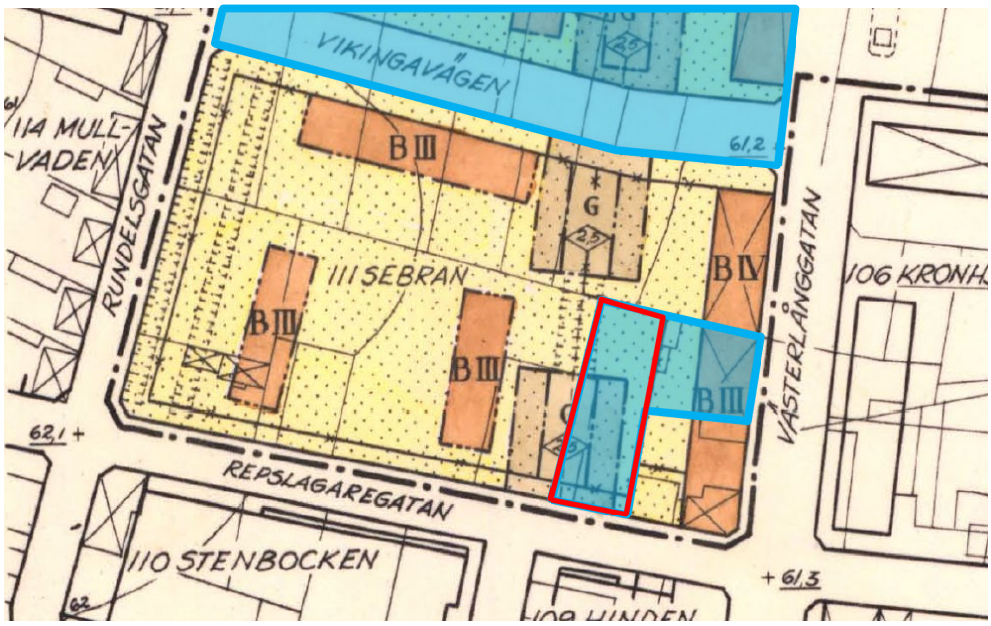
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan och tomtindelning

Gällande detaljplaner

1. Ändring av stadsplan för område kring Föreningstorget (laga kraft 1962)

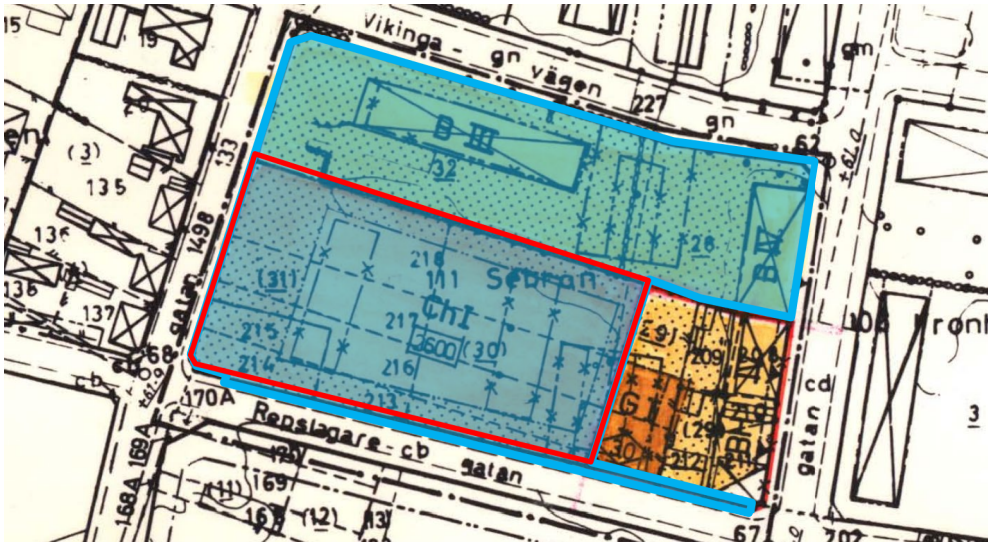
För Sebran 35 gäller stadsplan som tillåter garageändamål och mark som inte får bebyggas. Garage var avsett för planerad bostadsbebyggelse inom kvarteret, men detaljplanen genomfördes enbart delvis genom bebyggelse i norr på Sebran 32.



Figur 22. Utdrag från stadsplan (gällande inom blå markering, rött markerar Sebran 35 inom aktuellt planområde)

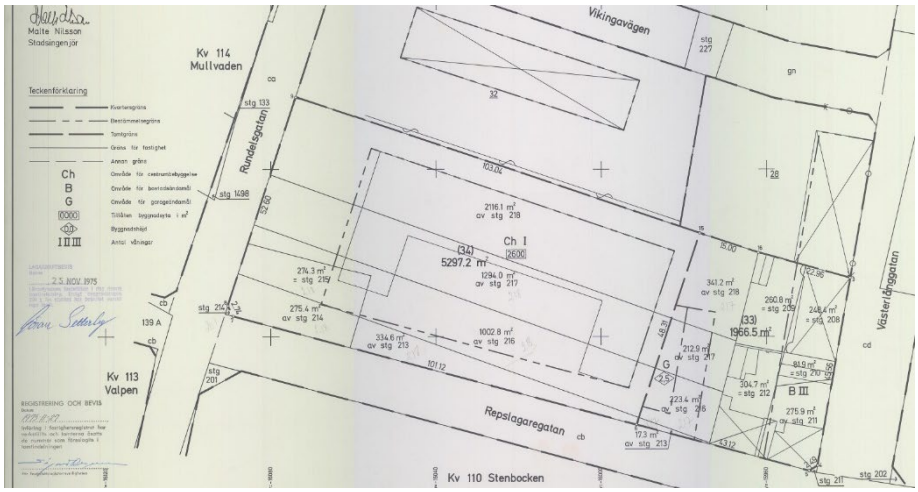
2. Ändring av stadsplan för kvarteret 111 Sebran (laga kraft 1975)

För Sebran 34 gäller stadsplan som tillåter användning för centrumbebyggelse i en våning.



Figur 23. Utdrag från stadsplan (gällande inom blå markering, rött markerar Sebran 34 inom aktuellt planområde)

Tomtindelning
Inom kvarteret Sebran har tomtindelningar funnits sedan 1925. Nuvarande tomtindelning fick laga kraft 1975-11-25 och har aktbeteckning 1295K-T111E.



Figur 24. Utdrag från gällande tomtindelning från 1975 för kv. Sebran

Detaljplaner och tomtindelningar som delvis upphör att gälla
Vid laga kraft av denna detaljplan upphör de delar av följande planer som idag gäller inom planområdet:

1. Ändring av stadsplan för område kring Föreningstorget, laga kraft 1962 (plannummer S106 samt 12-ESL-386)
2. Ändring av stadsplan för kvarteret 111 Sebran, laga kraft 1975 (plannummer S171 samt 12-ESL-259)
3. Tomtindelning för kvarteret 111 Sebran, laga kraft 1975 (111-sebran, akt 1285K-T/111E)

Planbesked
Ansökan om planbesked gjordes 2020-10-23 i syfte att möjliggöra ca 80 bostäder i flerbostadshus i två etapper då det finns en pågående verksamheten i befintlig byggnad. Eventuell flytt verksamheten i den befintliga byggnaden till de nya kan möjliggöras genom att tillåta både bostäder och kontor.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-12-01, § 160 att ge sökande positivt planbesked.

Planuppdrag
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-12-01, § 160 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Sebran 34 och 35.

Bostadsförsörjningsstrategi
För Eslöv gäller Bostadsförsörjningsstrategi 2021 för Eslövs kommun. Målen är bland annat att 200 bostäder i genomsnitt per år ska byggas, främst genom förtätning och med fokus på kollektivtrafiknära lägen.

Parkeringsnorm
För Eslövs kommun gäller parkeringsnorm som är antagen av Kommunstyrelsen den 2021-04-06. Denna styr hur parkering ska lösas vid nybyggnation av till exempel bostäder, kontor och handel. Planområdet ligger inom zon för centrala Eslöv. Parkeringsnormen anger 20 cyklar, 2 lastcyklar och 6 bilar per 1000 m^2 flerbostadshus i zon för centrala Eslöv.

Avsteg kan göras vid mobilitetsåtgärder och vid en projektspecifik behovsbedömning. Avsteg kan tillåtas genom exempelvis bilpool, lastcykelpool, attraktiva cykelparkeringar, särskilda förmåner för kollektivtrafikresenärer eller andra mobilitetsåtgärder som påverkar parkeringsbehovet. Avsteg beror på platsens förutsättningar och vilka åtgärder som genomförs och att de kan säkras långsiktigt genom avtal med kommunen.

Naturmiljöprogram
Kommunfullmäktige antog ett naturmiljöprogram för Eslövs kommun 2020-03-30. Inga uppsatta naturvårdsmål, utpekade områden med höga naturvärden eller värdefulla träd bedöms beröra detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Genomförandetiden börjar gälla från och med det datum som detaljplanen får laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande. Ändring eller upphävande får endast ske om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 39-40 § PBL).

Ansvar för anläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för att anordna skyfallsanläggningar (överdämningsytor) enligt skyfall- och dagvattenutredning.

Fastighetsägaren ansvarar för att i samband med bygglov genomföra aktuella ansökningar och åtgärder för att ersätta befintligt skyddsrum.

Avtal

Kommunen avser inte att ingå några avtal eller överenskommelser.

Tidplan

Tidplan för detaljplanen:

- Samråd – vår 2024
- Granskning – höst 2025
- Antagande – vinter 2026

Detaljplanen innebär en möjlighet att omvandla området i etapper, där nuvarande byggnad kan fortsätta nyttjas samtidigt som en första etapp genomförs.

För anläggningar som ska byggas ut, exempelvis skyfallsanläggningar (överdämningsytor), kan tidplanen för dessa variera beroende på val av lösning. Öppna anläggningar på gårdsmiljöer ska anpassas efter varje bostadsgruppsetapp.

Fastighetsägaren ansvarar för och initierar genomförandet av detaljplanen och kommunen har inga åtagande som motiverar en redovisning av ytterligare tidplan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa avrinning enligt utredning genom höjdsättning, att skyfallsanläggningen utförs ändamålsenligt samt säkerställer dess långsiktiga drift.

För att undvika behov av tillgänglig uppställningsplats för räddningsfordon direkt intill fasad, ska utrymning kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten. Detta kan göras med exempelvis Tr2-trapphus.

Utbyggnad av VA
Ledningar för vatten och avlopp finns i gatorna intill planområdet och nya serviser kan behövas. Fastighetsägaren ansvarar för dialogen med VA Syd och bekostar eventuella nya anslutningar. Detaljplanens genomförande medför inte något behov av utbyggnad av det allmänna ledningsnätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser
Tomtindelningar som gällde enligt äldre lagstiftning upphör att gälla när en ny detaljplan träder i kraft, förutsatt att detaljplanen omfattar samma område och inte innehåller nya fastighetsindelningsbestämmelser.

Detaljplanen innebär att del av tomtindelningen, inom Sebran 34 och 35, upphävs. Detta möjliggör en flexibilitet i framtida fastighetsbildning och krävs för att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet.

Förändringar i fastighetsindelningen
Ägarförhållandet är detsamma för både Sebran 34 och 35. Gränsen mellan fastigheterna går genom en byggrätt i plankartan och om byggnation inte ska ske över fastighetsgräns så kommer fastighetsbildningsåtgärder att krävas för detaljplanens genomförande.

Hur fastighetsbildning bör ske beror på om genomförandet sker i en eller flera etapper och hur ägarförhållandet ska se ut efter detaljplanens genomförande, exempelvis:

- En av fastigheterna kan läggas till den andra genom fastighetsreglering om hela planområdet bebyggs i en etapp och ska ägas av samma ägare
- Sebran 34 och 35 kan bilda en ny fastighet genom sammanläggning
- Flera fastigheter kan bildas genom att mark från Sebran 34 överförs till Sebran 35 genom fastighetsreglering samt nya fastigheter bildas genom avstyckning från Sebran 34

Eftersom planområdesgränsen skär genom ett område som enligt gällande tomtindelning är avsett att bilda en sammanhängande fastighet kan detta innebära att tomtindelningens ursprungliga fastighetsbildningsavsikt inte längre kan genomföras i sin helhet. Detta kan medföra tolkningsfrågor vid eventuell framtida fastighetsbildning inom den del av tomtindelningen som ligger utanför men i anslutning till detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar
Kommunen bedömer inte att någon gemensamhetsanläggning behövs för detaljplanens genomförande utifrån att planområdet ska utgöra en fastighet. Om planområdet delas in i flera fastigheter kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering och dagvattenhantering om de är gemensamma för flera fastigheter.

Ledningsrätt och servitut
Ingen ledningsrätt eller servitut påverkas eller bedöms vara aktuellt att upprätta i samband med detaljplanens genomförande.

Planförslagets konsekvenser för fastigheter och rättigheter
Endast Sebran 34 och 35 berörs av framtida fastighetsbildningsåtgärder.

Ansökan om fastighetsbildning och ersättning
Det är berörda fastighetsägares och ledningsägares ansvar att vid behov ansöka hos Lantmäteriet om fastighetsbildning och upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för markförvärv och/eller upplåtelse av utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning efter officialvärdering om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda parter. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommits.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från biotopskydd
Detaljplanens genomförande kräver dispens för fällning av ett antal biotopskyddade träd. Träden omfattas av biotopskydd avseende allé och ligger innanför planområdet. Ansökan om dispens har inlämnats till Länsstyrelsen som har beviljat dispens 2023-01-31 samt uppdaterat beslut och villkor 2025-11-12.

Ekonomiska övriga frågor

Planekonomi
Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören och undertecknats 2021-09-30. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören är beställare och bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande.

Drift och underhåll
Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av skyfallsanläggningar (överdämningsytor) inom planområdet.

Anslutningsavgifter
Fastighetsägaren bekostar nödvändiga åtgärder och avgifter för anslutningar till VA-nät som uppstår i samband med nybyggnation inom fastigheten.

Genomförande
Exploatören bekostar alla åtgärder i den fysiska miljön som syftar till att genomföra detaljplanen, exempelvis anslutning till elnät, fjärrvärmenät och fibernät.

Exploatören bekostar alla ytterligare utredningar som kan krävas i samband med bygglov. En fördjupad markundersökning kommer att krävas och ska även inkludera bedömning av PFAS.

Planavgift
Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Andreas Ask
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen