ESLÖVS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningshandling



Diarienummer: KS.2022.0096
Upprättad: 2023-10-26

Handlingar som tillhör detaljplanen:
- Plankarta, Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15
- Planbeskrivning, Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15
- Illustrationsplan Detaljplan för Stenbocken 14 & 15
- Fastighetsförteckning, Ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15
- Grundkarta
- Trafik och parkeringsutredning, Sweco, 2020-02-03 (rev. 2021-03-26)
- Bullerutredning Kvarteret Stenbocken, Sweco, 2021-04-12
- Dagvattenutredning för kvarteret Stenbocken, Sweco, 2020-04-30 (rev. 2021-05-17)
- Översiktlig projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2020-04-21 (rev. 2020-06-01)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2021-04-07
- PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20
- PM Dagsljus Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20

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, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i plankartan och dessa beskrivs i en ny planbeskrivning med ursprunglig planbeskrivning som bilaga. Utredningar och ställningstaganden i gällande detaljplan fortsätter således att gälla vid ändringen av detaljplanen om inget annat anges i denna planbeskrivning. Tidigare planbeskrivning återfinns som bilaga till denna planbeskrivning.

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.

Standardförfarande:



Detaljplanen hålls tillgänglig för granskning till och med XX XX 2023.

INLEDNING

BAKGRUND TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Bakgrunden till ändringen av detaljplanen är att det byggnadsförslag som togs fram i samband med att den nu gällande detaljplanen togs fram inte ryms inom höjdsättning i den gällande detaljplanen. Det beror på att beräkningar av medelmarksnivåerna inte visade sig vara korrekta samt att en våning på det högsta huset hade missats. Därför föreslås en ändring av höjderna och i samband med det föreslås även att bestämmelsen byggnadshöjd ändras till nockhöjd enligt nya rekommendationer från Boverket. Efter att "Detaljplan för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun" vann laga kraft har det gjorts en fastighetsreglering. De fastigheter som ingår i planområdet heter nu Stenbocken 14, Kräftan 1 och 2 samt del av Eslöv 53:4.

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

Syftet med ändringen är att behålla alla bestämmelser i gällande detaljplan men ändra byggnadshöjderna så att de möjliggör att det byggnadsförslag som togs fram i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen är möjligt att bygga.

Innehållsförteckning

..... 1

FÖRUTSÄTTNINGAR 5

PLANDATA 5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6

PLANÄNDRINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR 8

PLANFÖRSLAG 8

PLANANSÖKAN 8

NYA PLANBESTÄMMELSER – ÄNDRING AV DETALJPLAN 8

ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER 10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 21

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 22

BILAGA 1 Detaljplan för Stenbocken 14 och 15 23

..... 24

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Stenbocken är beläget norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan cirka 300 meter från Stora Torg i centrala Eslöv.



Kvarteret Stenbocken 14 och 15 med omgivning

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är cirka 1,6 hektar och omfattar fastigheterna Stenbocken 14, Kräftan 1 och 2 samt del av Eslöv 53:4. Fastigheterna kallas i den fortsatta texten för kvarteret Stenbocken. Fastighetsägare och initiativtagare till ändring av detaljplanen är Scanbygg i Ystad AB.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 2021. Planområdet omgärdas av fastigheten Eslöv 53:4 som utgörs av allmän plats. Den kommunalägda fastigheten 53:4 ligger också som en gångväg rakt igenom kvarteret, mellan Stenbocken 14 och Kräftan 1 och 2. Omgivande kvarter är Sebran i norr, Timmermannen i öst, Kamelen och Druvan i syd samt Valpen i väst.



Stenbocken med omgivande kvarter, karta Lantmäteriet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

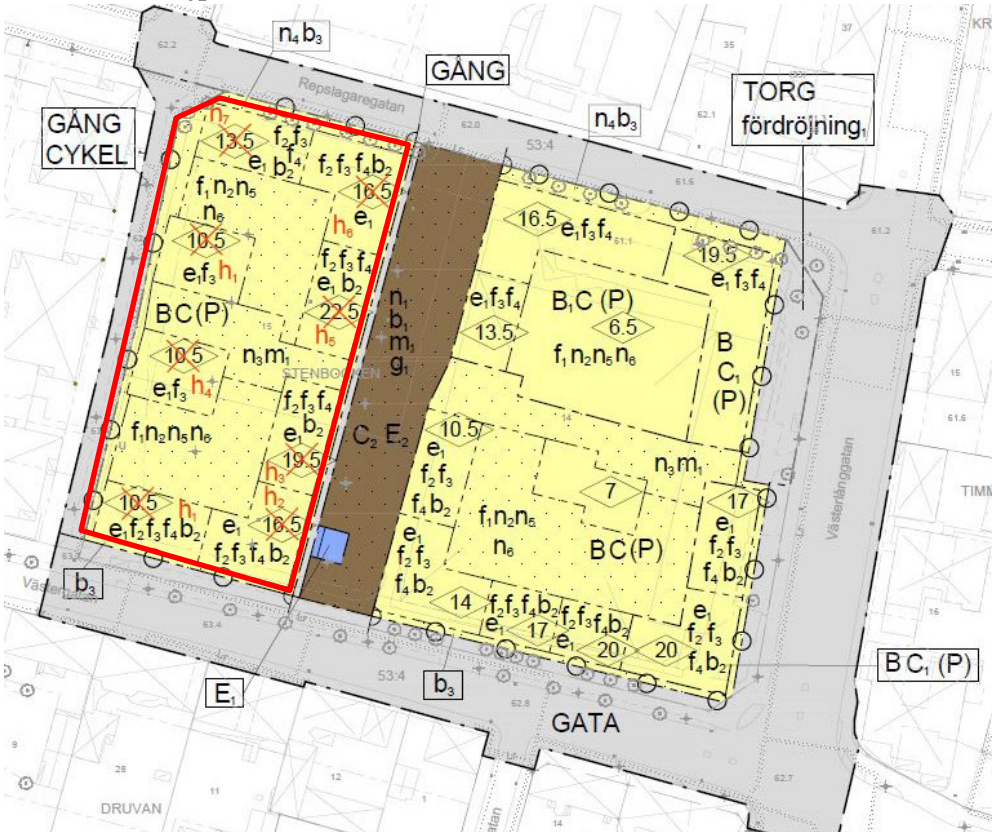
Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Översiktsplanen redovisar följande förslag till markanvändning: *Inom västra Eslövs befintliga struktur tillkommer upp till 600 nya bostäder fram till 2035 genom förtätning i lämpliga lägen. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka befintliga värden. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.*

I översiktsplanen står vidare beskrivet att vid exploatering i Eslöv gäller planering för öppna dagvattenlösningar och sekundära system för skyfall. Ny grönstruktur ska planeras för att möjliggöra avrinning och fördröjning av dagvatten och det förespråkas att dagvatten ska renas så nära källan som möjligt för att undvika belastning på recipient. Översiktsplanen innehåller en översiktlig strategi- och åtgärdsplan för skyfall och dagvatten där man kan se att vägen söder om och öster om det aktuella planområdet fyller viktiga funktioner som rinnvägar och för fördröjande åtgärder.

Planändringen för Stenbocken 14 och 15 bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan Eslöv 2035.

Gällande detaljplan



Gällande detaljplan E330 med markerad yta i rött som omfattas direkt av planändringen.

Gällande detaljplan för fastigheten är Detaljplan för Stenbocken 14 och 15 planbeteckning är *E330* och planbeteckning hos Lantmäteriet är *1285-P2022/1*. Detaljplanen vann laga kraft 2021-12-30. I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för *Bostads och centrumändamål* och syftar att medge bebyggelse i upp till 8 våningar.

PLANÄNDRINGENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Ändringen av detaljplanen kommer att utöka byggrätten eftersom den medger högre byggnader. Byggherrens plan är dock inte att byggnaderna ska få fler våningar, förutom det högsta huset, utan att lägenheterna ska få högre våningshöjd och en annan takkonstruktion med mer isolering. På det högsta huset ändras höjden dock så mycket att den ändrade detaljplanen kommer att tillåta ytterligare en våning. Den byggnaden kommer då att bli åtta våningar hög, i enlighet med syftet för den nu gällande detaljplanen. Alla ändringarna är helt i enlighet med det byggnadsförslag som togs fram i samband med att den gällande detaljplanen togs fram.

PLANFÖRSLAG

PLANANSÖKAN

Scanbygg Eslöv AB skickade in en ansökan om planbesked för fastigheten Stenbocken den 8 februari 2022. Positivt beslut gavs den 26:e april 2022.

NYA PLANBESTÄMMELSER – ÄNDRING AV DETALJPLAN

Nedan listas de byggrätter som har fått nya höjdbestämmelser i den ändrade detaljplanen. Där det tidigare var samma byggnadshöjd för samma antal våningsplan kan höjdökningen bli olika på grund av olika medelmarksnivåer.

Boverket rekommenderar av tydlighetsskäl att använda sig av nockhöjd i stället för byggnadshöjd.

h_1 *– Högsta nockhöjd på byggnad är 11 meter.* Tidigare byggnadshöjd var 10,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 5%.

h_2*– Högsta nockhöjd på byggnad är 17 meter.* Tidigare byggnadshöjd var 16,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 3%.

h_3 *– Högsta nockhöjd på byggnad är 20,5 meter.* Tidigare byggnadshöjd var 19,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 5%.

h_4 *– Högsta nockhöjd på byggnad är 11,5 meter.* Tidigare byggnadshöjd var 10,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 5%.

h_5 *– Högsta nockhöjd på byggnad är 26,5 meter.* Tidigare byggnadshöjd var 22,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 18%. Här möjliggörs ett helt plan till, vilket var den ursprungliga avsikten. Det går att se i gällande detaljplans illustrationsplan att byggrätten var ämnad för ett åttavåningshus.

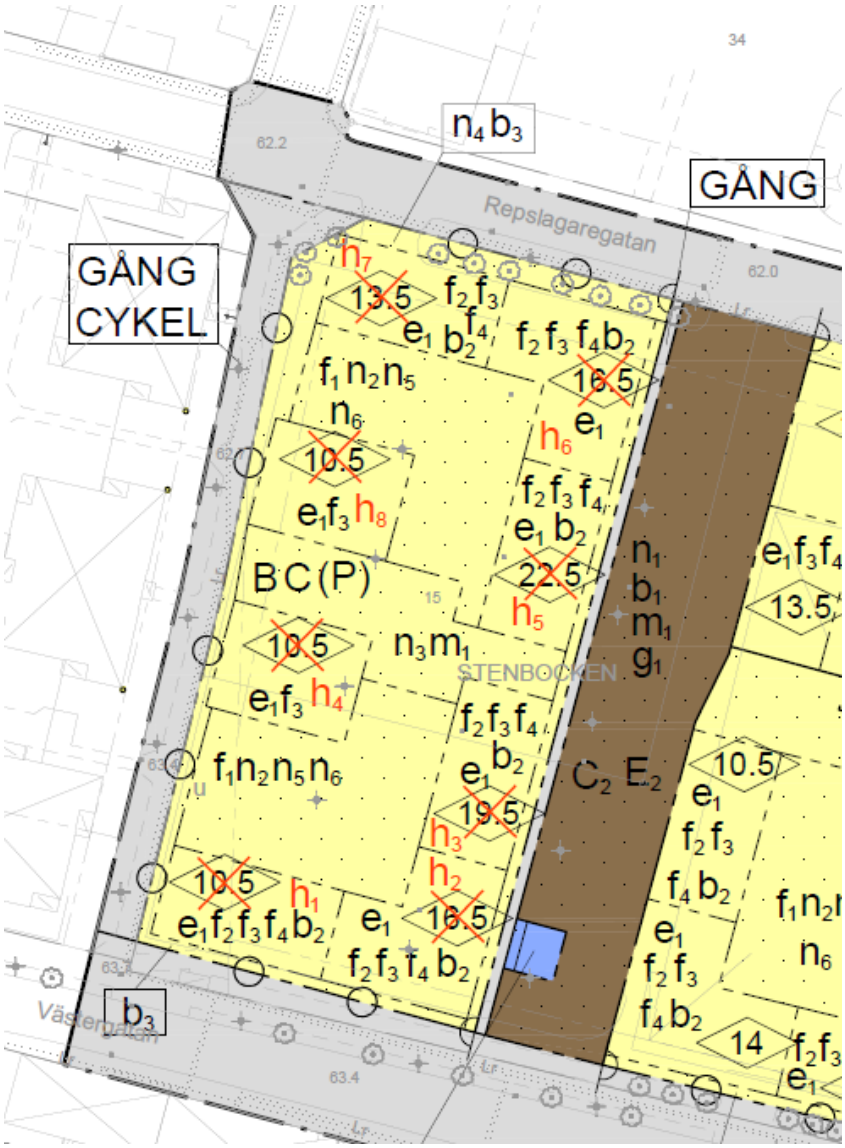
h_6 – Högsta nockhöjd på byggnad är 17,5 meter. Tidigare byggnadshöjd var 16,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 6%.

h_7 – Högsta nockhöjd på byggnad är 15 meter. Tidigare byggnadshöjd var 13,5 meter. Ändringen innebär en höjdökning på cirka 11%.

Utöver angiven byggnadshöjd och nockhöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Våningen, undantaget trapphus och schakt, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet.

Ovanstående planbestämmelse har uppdaterats, se understrukna ord, för att inkludera bestämmelsen nockhöjd och rum för schakt.

BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER



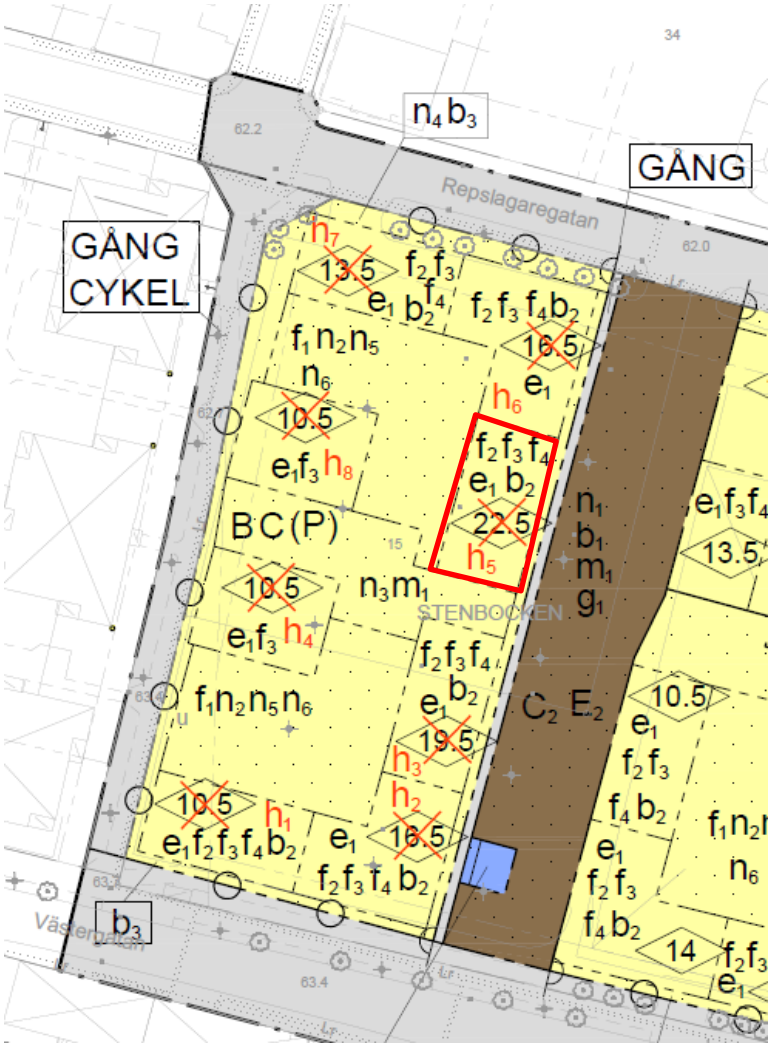
På bilden ovan visas de överkryssade byggnadshöjder som utgår samt de tillkommande nockhöjderna i rött med beteckningen h.

ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER

Ändring av detaljplan innebär en generell ökning av byggrätten inom det västra kvarteret av den gällande detaljplanen för Stenbocken 14 och 15. Ändringen innebär att en tillkommande våning kan uppföras inom området som är markerat med planbestämmelse h5, se bild nedan.

Vidare innebär ändringen av detaljplanen att byggnadernas höjder ökas generellt för att medge högre våningshöjd och en annan takkonstruktion. Höjdökningen är i

genomsnitt 7,5% och bedöms inte ge en påtaglig påverkan på stadsbilden jämfört med gällande detaljplan.



Inom markerat egenskapsområde tillåter ändringen av detaljplanen att bebyggelsen bli en våning högre än vad gällande detaljplan medger.



Bilden visar förslaget som var underlag för gällande detaljplan (Stenbocken 14 och 15).

Om ändring av detaljplanen inte görs kommer inte det västra kvarteret att kunna bebyggas ut i enlighet med det förslag som togs fram i samband med den gällande detaljplanen. Byggherren har framfört att det riskerar att leda till att ekonomi inte finns i projektet och att marken förblir obebyggd eller att den nya bebyggelsen inte får den helhetsbild som önskas för området.

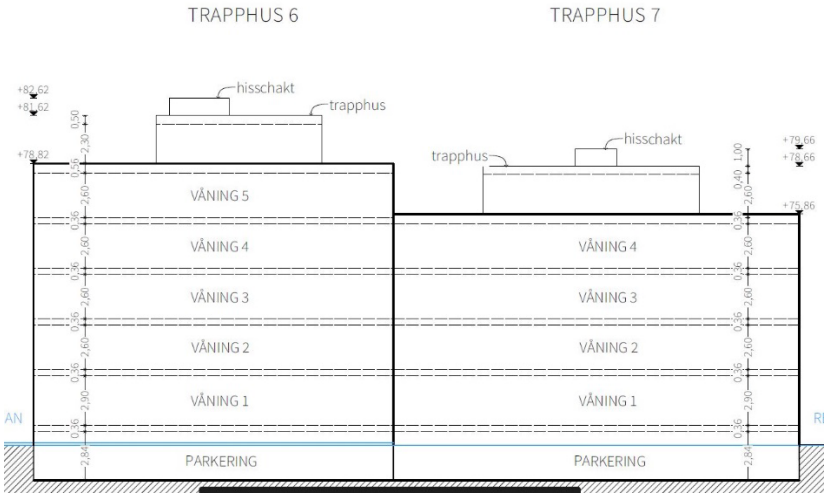
Miljökonsekvenser

Genomförandet av ändring av detaljplan för Stenbocken 14 och 15 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

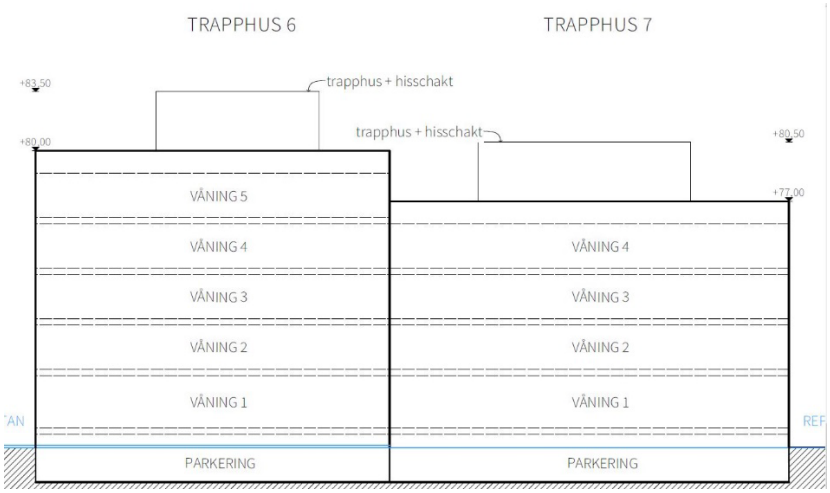
Konsekvenser byggnadshöjder, stadsbild.
Förslaget om ändring av byggrätternas höjder bedöms inte ge en betydande påverkan eller förändring på underliggande detaljplan och dess syfte.

Nedan visas skillnaden mellan det förslag som har fått anpassas efter gällande detaljplan och det förslag som själva ändringen möjliggör. I enlighet med gällande detaljplan är hisschakt en avvikelse från detaljplanen, med ändringen kommer hisschakt att rymmas inom planbestämmelserna.

I nedanstående exempel skiljer det drygt en meter i höjdskillnad mellan förslaget anpassat efter gällande detaljplan och förslaget som ändringen av detaljplanen möjliggör.



Bilden visar hur förslaget för Trapphus 6 och 7 anpassats för bygglovsansökan för att rymmas inom planbestämmelserna för gällande detaljplan.



Bilden visar förslaget som ryms efter ändring av detaljplan.

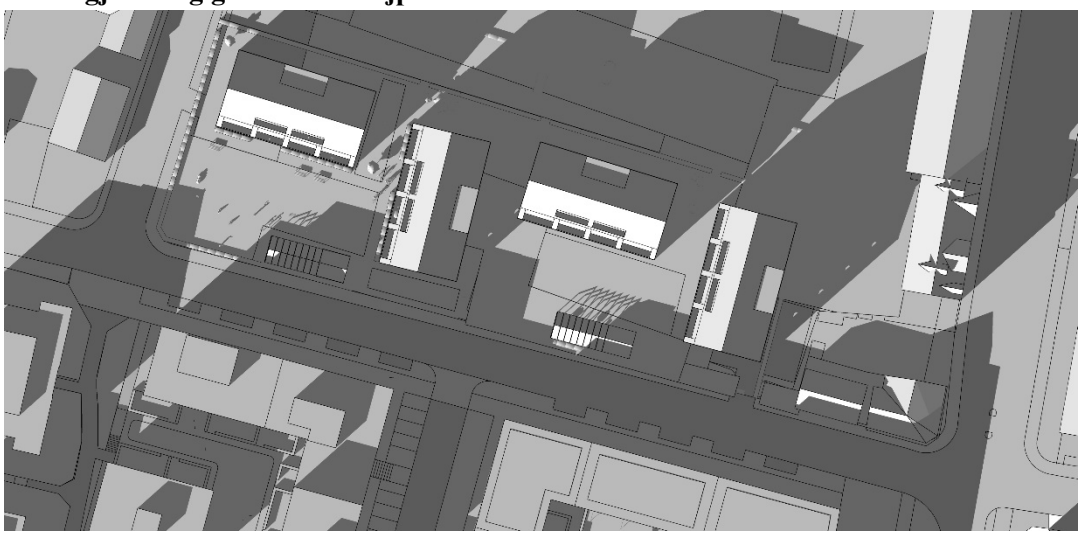
Konsekvenser solstudie
Norr om aktuellt planområde ligger fastigheterna Sebran 34 och Sebran 35.

För fastighetsägarna Sebran 34 och 35 pågår ett detaljplanearbete för att medge bostäder på dem. Frågan om skuggverkan påverkar framför allt dessa fastigheter. Kommunen har tagit fram en solstudie för att utreda konsekvenserna av aktuellt projekts skuggpåverkan på intilliggande fastigheter.

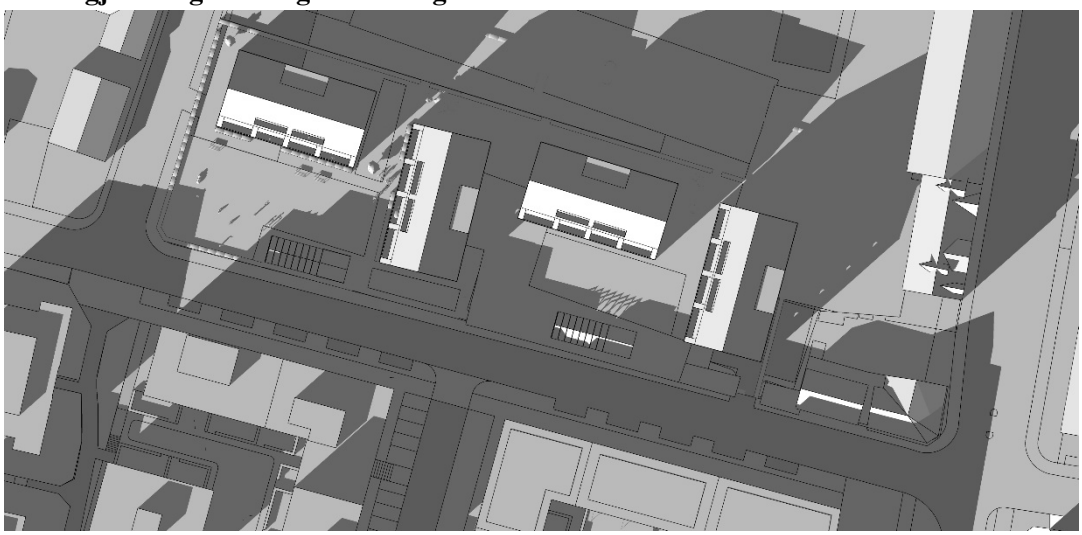
Skillnaderna mellan den gällande detaljplanen och detta förslag till ändring framgår när man jämför planvyerna för ändringen och för den gällande detaljplanen. Den jämförelsen visar att den största ändringen, att medge ytterligare en våning centralt i kvarteret, inte har någon påverkan. Påverkan från övriga höjder bedömer kommunen att den är godtagbar med tanke på kvarterens centrala placering i Eslöv.

På följande sidor redovisas planförslagets skuggpåverkan under vårdagjämning och sommarsolstånd.

Vårdagjämning gällande detaljplan 20/3 kl.15



Vårdagjämning föreslagen ändring 20/3 kl.15



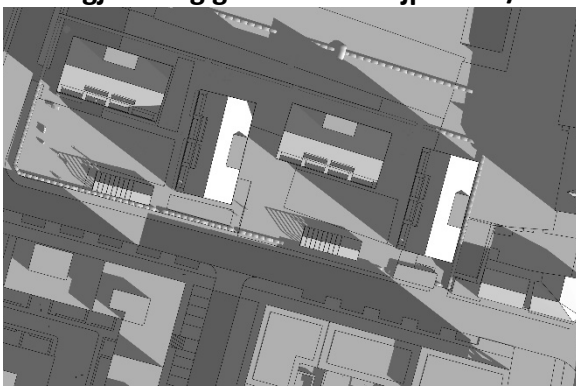
Sommarsolstånd gällande detaljplan 20/6 kl.15



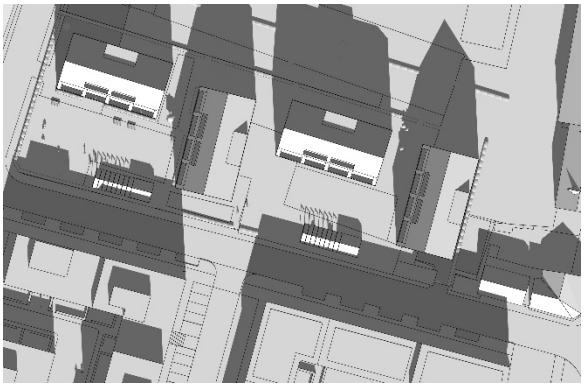
Sommarsolstånd föreslagen ändring 20/6 kl.15



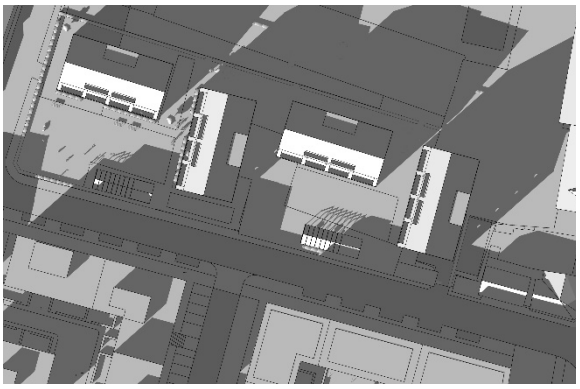
Vårdagjämning gällande detaljplan 20/3



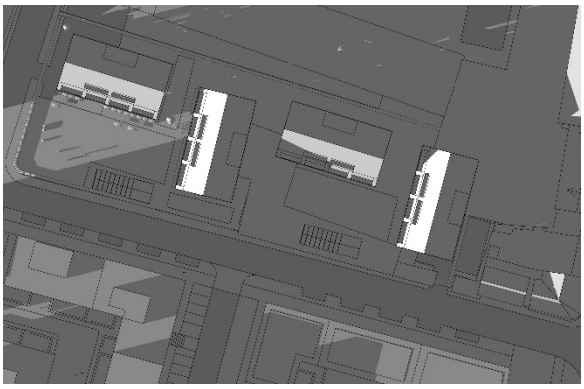
kl. 09:00



kl. 12:00

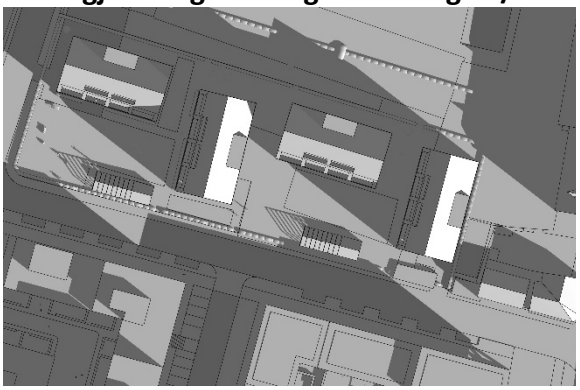


kl. 15:00

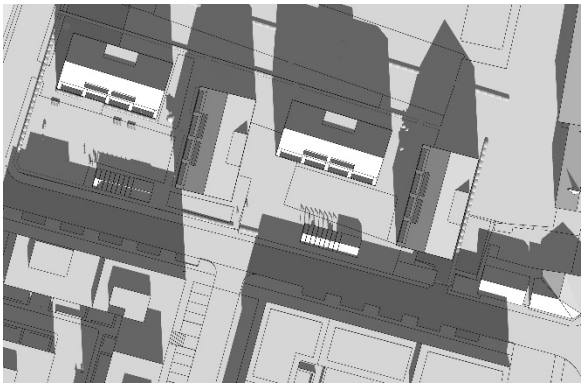


kl. 17:00

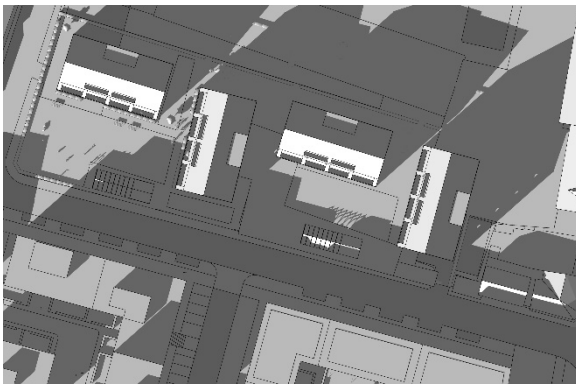
Vårdagjämning föreslagen ändring 20/3



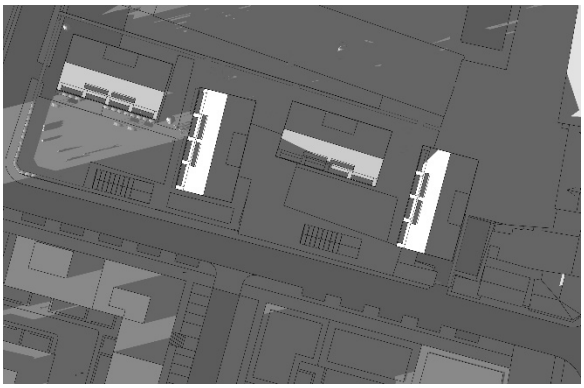
kl. 09:00



kl. 12:00

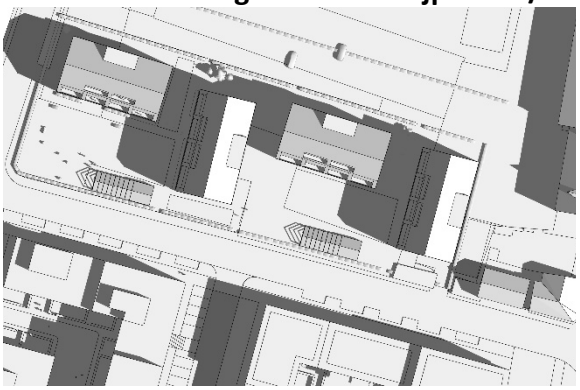


kl. 15:00



kl. 17:00

Sommarsolstånd gällande detaljplan 20/6



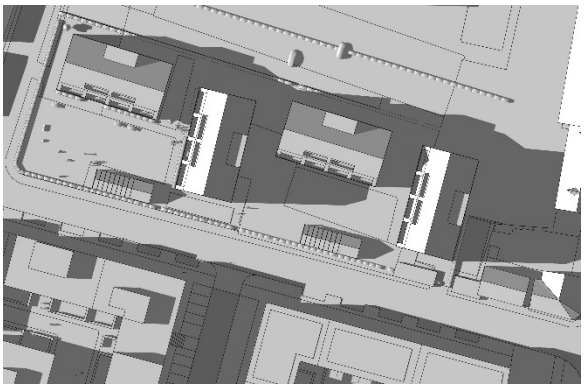
kl 09



kl 12

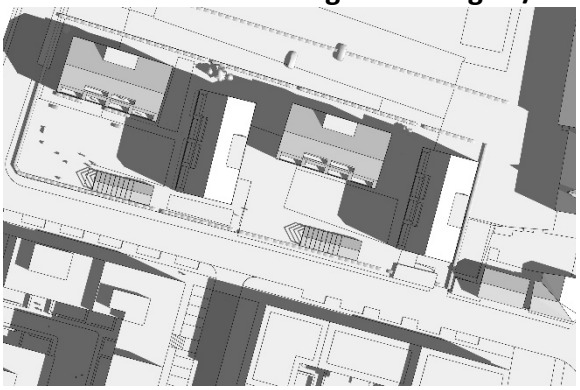


kl 15



kl 17

Sommarsolstånd föreslagen ändring 20/6



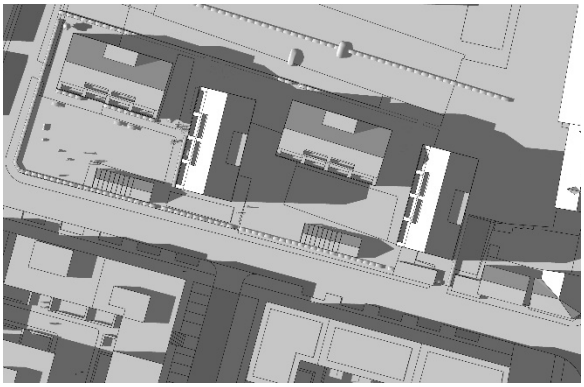
kl 09



kl 12



kl 15



kl 17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid
När ändring av detaljplan sker innan genomförandetiden har gått ut gäller den återstående genomförandetiden även för planändringen, därmed är genomförandetiden fortsatt fram till och med 2025-12-30.

Huvudmannaskap
Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tidplan
Preliminär tidplan för planprocessen:

Samråd Q1 2023

Granskning Q4 2023

Antagande Q4 2023

Planekonomi
Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Avtalet rör endast en ändring av detaljplanen vilket inte medför några nya undersökningar. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal
Detaljplanen antagen 2021-12-30 är fortfarande gällande i alla delar förutom ändringarna. Exploateringsavtalen som tecknades i samband med antagandet av detaljplanen är därför fortfarande gällande. Exploateringsavtalen påverkas inte av de ändringar som gjorts.

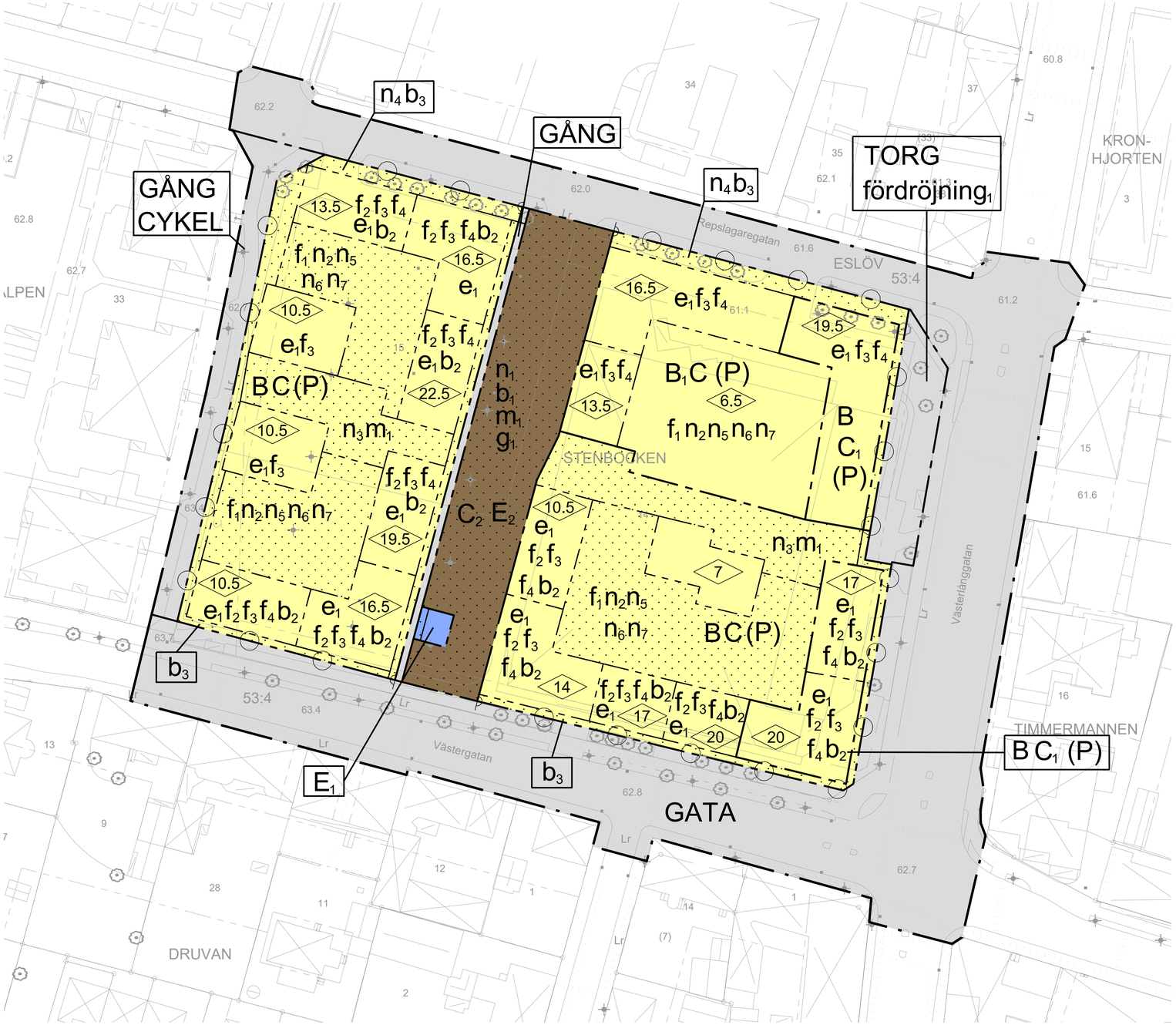
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg	Malin Nilsson	Axel Lindqvist
Plan- och exploateringschef Tillväxtavdelningen	Planarkitekt Radar	Planarkitekt Radar

BILAGA 1 Detaljplan för Stenbocken 14 och 15

ESLÖVS KOMMUN



Plankarta Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Teckenförklaring

Gränspunkt; Användnings- eller kvartersgräns; Föreslagen fastighetsgräns; Fastighetsgräns; Kommungräns; Egenskapsgräns; Egenskapsgräns användnings- och traktgräns; Hänvisningslinje; Sammanfallande användnings- och traktgräns; Traktgräns

Höjdkurva 1 m; Ledningsstolpe; Belysningsstolpe; Belysningspunkt; Elledning, Skåp; Elledning, Högspänning

Barr- och blandskog; Begravningsplats; Källa; Kärr; Lövskog; Strömpil, stor; Vattenyta; Ång; Åker

Barrträd; Buske, Barr; Buske, Löv; Lövträd; Alléträd

Strandlinje; Ägoslagsgräns; Bassäng; Dikeskant; Dikesmitt

Gång- och cykelbana; Körbana; Kantsten; Stig; Sämre bilväg; Beläggning; Övrigt; Rail

Servitutsgräns; Ledningsrättsgräns; Gemensamhetsanläggning; Rättighetsgräns; Fiskegräns

Offentlig byggnad, industri, verksamhet eller ekonomibyggnad, fasad respektive takfot
Bostad, fasad respektive takfot
Garage eller uthus, fasad respektive takfot
Skärmtak eller carport
Transformatorbyggnad
Stärkt

Grundkartan är upprättad i april 2021 på grundval av Eslövs kommun primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i april 2021.

Referenssystem SWEREF 99 13 30. Höjdsystem RH2000.

Johan Järnström, mätningsingenjör
Miljö och samhällsbyggnad

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

TORG	Torg
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder
B_1	Minst 10 % av BTA inom användningsområdet ska vara bostäder
C	Centrum
C_1	Centrum. Minst 50% av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet
C_2	Torg
E_1	Nätstation
E_2	Teknisk anläggning för dagvatten
(P)	Parkering helt eller delvis under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, *4 kap. 9 §*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

fördröjning$_1$	Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördröjning av skyfall ska uppföras, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1	Takvinkeln på byggnader får vara mellan 0 och 30 grader, undantaget växthus, *4 kap. 11 § 1 st 1 p.*
	Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, skärmtak vid entréer och burspråk, *4 kap. 11 § 1 st 1 p.*
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter. *4 kap. 11 § 1 st 1 p.*

Utformning

f_1	Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
f_2	Gemensam takterrass för boende ska uppföras, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
f_3	Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
f_4	Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C_2 och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Våningen, undantaget trapphus, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C_2 ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Utförande

b_1	Dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska uppföras, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
b_2	Hiss ska uppföras till takterrass, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
b_3	Marken får inte underbyggas, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Markens anordnande och vegetation

n_1	Minst 8 träd ska planteras, *4 kap. 10 §*
n_2	Minst 4 träd ska planteras, *4 kap. 10 §*
n_3	Minst 2 träd ska planteras, *4 kap. 10 §*
n_4	Trädrad ska finnas mot gata, *4 kap. 10 §*
n_5	Gård ska utformas med minst 50% planterad yta, *4 kap. 10 §*
n_6	Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm, *4 kap. 10 §*
n_7	Lekplats ska anordnas på gård, *4 kap. 13 § 1 st 1 p.*

Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen, *4 kap. 10 §*

Skydd mot störningar

m_1	Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördröjning av skyfall ska uppföras, *4 kap. 12 § 1 st 1 p.*

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m2 gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, *4 kap. 12 § 1 st 3 p.*

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, *4 kap. 21 §*

Villkor för startbesked

Startbesked för byggnad får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark, *4 kap. 14 § 1 st 1 p.*

Gemensamhetsanläggning

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallshantering, *4 kap. 18 § 1 st p.*

Upplysningar

Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare.

Inom planområdet ska minst 175 kubikmeter skyfall fördröjas inom område med bestämmelse fördröjning$_1$ och m_1

Till planen hör:

- Grundkarta (Upprättad april 2021)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

ESLÖVS KOMMUN

Detaljplan för

Stenbocken 14 & 15

Eslövs kommun Skåne län

2021-10-11 KS.2017.0479

- ☐ Samrådshandling
- ☐ Granskningshandling
- ■ Antagandehandling

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

PLANFÖRFARANDE

- ■ Standardförfarande
- Utökat förfarande
- Enkelt förfarande

Antagen av kommunfullmäktige 2021-11- 29, §131
Laga kraft 2021-12-30

Plan nr E 330

Planhandlingar upprättade av Radar arkitektur & planering AB



Illustrationsplan Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Teckenförklaring

- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- Föreslagen fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Kommungräns
- Egenskapsgräns
- Hänvisningslinje
- Sammanfallande användnings- och traktgräns
- Traktgräns
- Höjdkurva 1 m
- Ledningsstolpe
- Belysningsstolpe
- Belysningspunkt
- Elledning, Skåp
- Elledning, Högspänning
- Barr- och blandskog
- Begravningsplats
- Källa
- Kärr
- Lövskog
- Strömpil, stor
- Vattenyta
- Äng
- Åker
- Barrträd
- Buske, Barr
- Buske, Löv
- Lövträd
- Alléträd
- Strandlinje
- Ågoslagsgräns
- Bassäng
- Dikeskant
- Dikesmitt
- Gång- och cykelbana
- Körbana
- Kantsten
- Stig
- Sämre bilväg
- Beläggning
- Övrigt
- Räl
- Servitutsgräns
- Ledningsrättsgräns
- Gemensamhetsanläggning
- Rättighetsgräns
- Fiskegräns
- Offentlig byggnad, indistri, verksamhet eller ekonomibyggnad, fasad respektive takfot
- Bostad, fasad respektive takfot
- Garage eller uthus, fasad respektive takfot
- Skärmtak eller carport
- Transformatorbyggnad
- Silent

Grundkartan är upprättad i april 2021 på grundval av Eslövs kommun primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i april 2021.

Referenssystem SWEREF 99 13 30. Höjdsystem RH2000.

Johan Järnström, mätningsingenjör
Miljö och samhällsbyggnad

Planhandlingar upprättade av Radar arkitektur & planering AB

ESLÖVS KOMMUN

Till planen hör:
- Grundkarta (Upprättad april 2021)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Illustrationsplan för

Stenbocken 14 & 15

Eslövs kommun Skåne län

2021-10-11 KS.2017.0479

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Antagen av kommunfullmäktige
Antagandedatum 2021-11-29, § 131

Laga kraft

Plan nr

- ☐ Samrådshandling
- ☐ Granskningshandling
- ☒ Antagandehandling

PLANFÖRFARANDE
- ☒ Standardförfarande
- Utökat förfarande
- Enkelt förfarande

ESLÖVS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Stenbocken 14 och 15, i Eslöv, Eslövs kommun

Antagandehandling, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-29, §131
Laga kraft 2021-12-30



Diarienummer: KS.2017.0479
Upprättad: 2021-10-11

Handlingar som tillhör detaljplanen:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Trafik och parkeringsutredning, Sweco, 2020-02-03 (rev. 2021-03-26)
- Bullerutredning Kvarteret Stenbocken, Sweco, 2021-04-12
- Dagvattenutredning för kvarteret Stenbocken, Sweco, 2020-04-30 (rev. 2021-05-17)
- Översiktlig projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2020-04-21 (rev. 2020-06-01)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2021-04-07
- PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20

- PM Dagsljus Kv. Stenbocken 14-15 i Eslöv, Johan Sundberg arkitektur & Martin Martinsson Architecture, 2021-09-20

Standardförfarande:



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, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

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.

KSAU beslutade 2021-06-08 att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning till och med 2021-09-01.

INLEDNING

SYFTE

Syftet med detaljplanen för kvarteret Stenbocken 14 och 15 är att skapa förutsättningar att uppföra två nya stadskvarter med bostäder och centrumverksamheter i ett historiskt strategiskt läge i Eslöv. Kvarteren ska ta tillvara läget och bidra till en utvidgning av Eslövs centrum. De ska vara en del av stadsväven och tydligt förhålla sig till att de ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljön. Kvarteren ska erbjuda god utemiljö i form av gröna gårdar och takterrasser. Allmänheten ska kunna röra sig genom området. Dagvatten och skyfall ska tas om hand inom området. Detaljplanen ska fungera för etappvis utbyggnad och utveckling.

SAMMANFATTNING

Kvarteret Stenbocken är beläget i skärningspunkten mellan tre karaktärsområden i utkanten av centrala Eslöv. Två av kvarterets sidor angränsar till huvudgatorna Västergatan och Västerlånggatan, som är historiska stråk i staden. Områdets sydöstra hörn möter gaturummet där Västergatan och Västerlånggatan korsar varandra vilket gör detta till en strategisk entréplats till centrala Eslöv.

Fastigheterna är i dagsläget bebyggda med en COOP-butik och en större markparkering. Fastighetsägarna önskar gemensamt utveckla fastigheterna med målet att kvarteret ska bli en ny attraktiv del av Eslövs centrum med blandade funktioner såsom bostäder och centrumverksamhet.

Planförslaget möjliggör ca 29 000 kvm BTA i bebyggelse om två till åtta våningar, vilket innebär ca 260 nya bostäder, 3 200 kvm lokalyta, privata gårdar och gemensamma takterrasser samt parkering i delvis eller helt nedgrävt garage. Bebyggelsens utformning och materialval utgår från stenstadsbebyggelsen i centrala Eslöv. Stenstaden är en viktig del i riksintresset för kulturmiljövård som stora delar av centrala Eslöv ingår i. Bebyggelseförslaget har en hög arkitektonisk ambitionsnivå vilken säkerställs genom utformningsbestämmelser i plankartan. Planförslagets genomförande innebär en förtätning och utvidgning av innerstaden som väl överensstämmer med kommunens mål om att utveckla Eslövs centrum för att skapa en levande innerstad med fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning

FÖRUTSÄTTNINGAR 6
PLANDATA 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 9
MILJÖBALKEN 13
KULTURMILJÖ 13
SERVICE 14
TRAFIK 14
NATUR 16
TEKNISK FÖRSÖRJNING 18
PLANFÖRSLAG 21
PLANANSÖKAN 21
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD 21
TRAFIK 30
NATUR 31
TEKNISK FÖRSÖRJNING 32
PLANBESTÄMMELSER 35
KONSEKVENSER 38
MILJÖKONSEKVENSER 38
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE 38
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) 43
DAGVATTEN 44
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL 44
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD 44
BIOTOPSKYDDSOMRÅDE 44
MARKRADON 45

MARKFÖRORENINGAR 45
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER 45
STADSBILD 45
ARKEOLOGI 45
SOLFÖRHÅLLANDEN 46
TRAFIK 47
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING 47
HÄLSA OCH SÄKERHET 47
SOCIALA KONSEKVENSER 51
GENOMFÖRANDE 53
ORGANISATORISKA FRÅGOR 53
TEKNISKA FRÅGOR 54
EKONOMISKA FRÅGOR 54
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER 55

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning
Kvarteret Stenbocken är beläget norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan ca 300 meter från Stora Torg i centrala Eslöv. Kvarteret ligger precis utanför Eslövs centrum.



Kvarteret Stenbocken 14 och 15 med omgivning

Areal och Markägoförhållanden
Planområdet är cirka 1,6 hektar och omfattar fastigheterna Stenbocken 14 och 15. Fastigheterna kallas i den fortsatta texten för kvarteret (kvarteret) Stenbocken. Fastighetsägare och initiativtagare till planarbetet är Scanbygg i Ystad AB och Byggsystem Öresund.

Plansituation och angränsande fastigheter
För planområdet finns en gällande detaljplan från 1971. Planområdet omgärdas av fastigheten Eslöv 53:4 som utgörs av gatumarken samt gång- och cykelväg i direkt anslutning till Stenbocken. Omgivande kvarter är Sebran i norr, Timmermannen i öst, Kamelen och Druvan i syd samt Valpen i väst.



Befintlig stadsbild och markanvändning

Kvarteret utgörs i dag av en låg, bred och djup byggnad inrymd för handel i en våning (två våningar utmed Västerlånggatan). Västra delen utgörs av en stor markparkeringsplats. Innan dagens handel och parkeringsyta bestod kvarteret av låg gathusbebyggelse med bostäder och verksamheter som revs 1972 för att ge plats åt Domus. Området är sedan dess i huvudsak hårdgjort men kantas mot omgivande gator av trädrader i norr och söder samt av enstaka träd i öster.

I Stadsbyggnadsprogram för Eslöv redovisas en stadsbildsanalys som tydliggör bebyggelsekaraktärerna. Den visar att kvarteret Stenbocken ligger strategiskt i skärningspunkten mellan tre karaktärsområden, där tre av kvarterets sidor angränsar till de stora infartsgatorna till Eslöv. Två av gatorna, Västergatan och Västerlånggatan är huvudgator och strategiska stråk i staden. Kvarteret Stenbockens sydöstra hörn möter gaturummet där Västergatan och Västerlånggatan korsar varandra vilket gör detta till en betydande entréplats till centrala Eslöv.

I öster finns stenstaden vars stildrag härstammar från 1870 - 1930. Stenstaden domineras av bebyggelse om 2 till 5 våningar i kvartersstruktur där husen har en tydlig och direkt koppling till omgivande gator. Fasaderna är i stor utsträckning utförda i tegel eller puts.



Ortofoto från 1975. Tidigare bebyggelse är nu riven och för att ge plats åt storhandel med omgivande parkering. Söder om Västergatan ligger den äldre gathusbebyggelsen kvar.

Sydväst om kvarteret Stenbocken ligger Trollsjöområdet. Här finns ett varierat bestånd av fristående bostadshus med många större villor från 1910 - 1920-tal. Gatorna i den norra delen av Trollsjöområdet är i stor utsträckning rätvinkliga och de stora tomterna rymmer grönskande trädgårdar som bidrar till områdets karaktär. Västerut bortom kvarteret Valpen, domineras bebyggelsen längs Västergatan av gathus.

Historik

Erik Bülow-Hubes stadsplan från år 1913 omfattade planområdet och föreslog en norr-södergående gata som gick genom området som delade upp det i två kvarter, denna gata genomfördes dock aldrig. På platsen fanns gathus i likhet med omgivande bebyggelse längs Västergatan.



Stadsplan över Eslöv 1913, planområdet streckad ring i mitten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

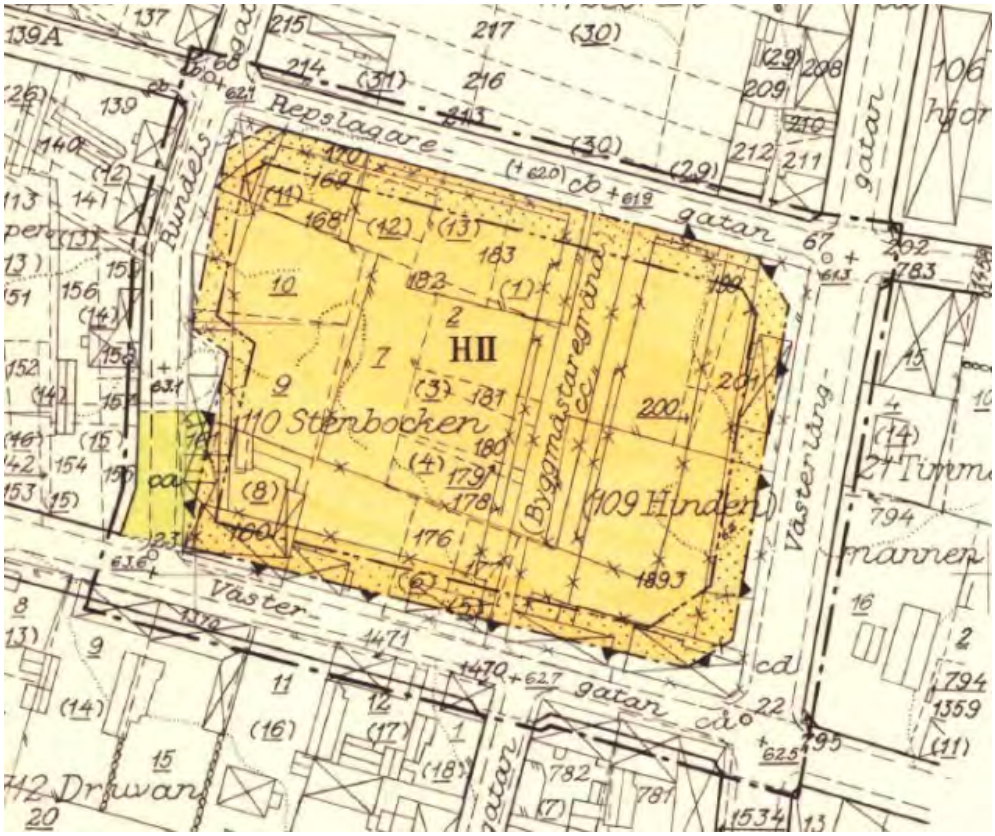
Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Översiktsplanen redovisar följande förslag till markanvändning: *Inom västra Eslövs befintliga struktur tillkommer upp till 600 nya bostäder fram till 2035 genom förtätning i lämpliga lägen. Ny bebyggelse ska komplettera och stärka befintliga värden. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.*

I översiktsplanen står vidare beskrivet att vid exploatering i Eslöv gäller planering för öppna dagvattenlösningar och sekundära system för skyfall. Ny grönstruktur ska planeras för att möjliggöra avrinning och fördröjning av dagvatten och det förespråkas att dagvatten ska renas så nära källan som möjligt för att undvika belastning på recipient. Översiktsplanen innehåller en översiktlig strategi- och åtgärdsplan för skyfall och dagvatten där man kan se att vägen söder om och öster om det aktuella planområdet fyller viktiga funktioner som rinnvägar och för fördröjande åtgärder.

Planförslaget för Stenbocken 14 och 15 bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan Eslöv 2035.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Stenbocken 14 och 15 är *”Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv”*, kommunens planbeteckning är *S. 151* och planbeteckning hos Lantmäteriet är *12-ESL-199*. Detaljplanen vann laga kraft 1971-03-19. I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för *Område för handelsändamål* och medger bebyggelse i två våningar.

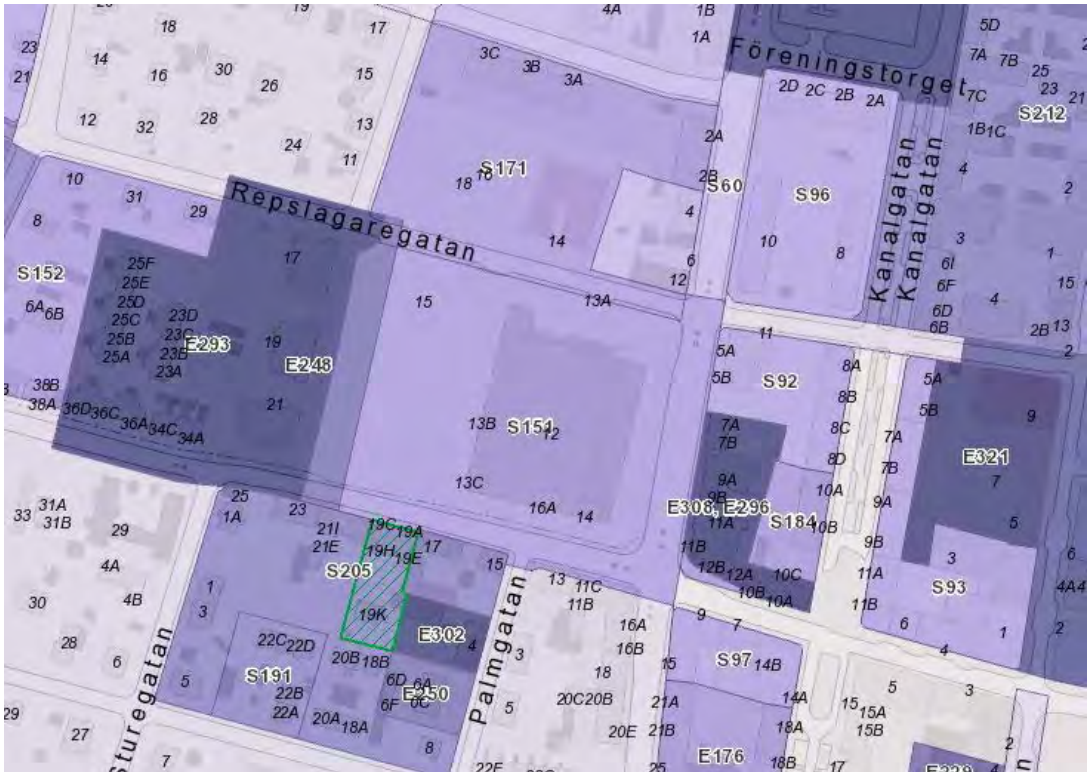


Gällande detaljplan för fastigheten Stenbocken 14 och 15 är ”Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren 109 Hinden och 110 Stenbocken i Eslöv”

Angränsande detaljplaner

1. 1285-P283, Detaljplan – för bostäder i centrala Eslöv. Del av kvarteret Valpen
2. 12-ESL-259, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 111 Sebran i Eslöv.
3. 12-ESL-294, Förslag till ändring av stadsplan för centrala Eslöv.
4. 12-ESL-301, Förslag till stadsplaneändring för området kring föreningstorget.
5. 12-ESL- 370, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 21 Timmermannen i Eslöv.

6. 12-ESL-376, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 106 Kronhjorten och 104 Isbjörnen i Eslöv.
7. 12-ESL-377, Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret 22 Stenhuggaren i Eslöv.
8. 12-ESL-386, Förslag till ändring av stadsplanen för område kring Föreningstorget i Eslöv.
9. 12-ESL-471, Förslag till ändring av stadsplanen för Eslövs ytterområde.
10. 12-ESL-492, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 21 Timmermannen i Eslöv.
11. 1285-P19, Del av kvarteret Druvan Eslöv, Eslövs kommun, Malmöhus län.
12. 1285-P98_174, Detaljplan för skola och handel, del av kvarteret Valpen-Stenbocken.
13. E296_E308, Ändring genom tillägg till detaljplan för Timmermannen 16 med flera i Eslöv.
14. 1285-P19, Förslag till ändring av stadsplan ”Del av kvarteret Druvan”, Eslövs kommun.



Bostadsförsörjningsprogram
Enligt kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram präglas bostadsmarknaden i regionen av brist på billiga hyreslägenheter och bostadsbristen har blivit särskilt allvarlig för grupper med lägre inkomster. Behovet av hyresrätter är stort i kommunen men betalningsförmågan för nyproduktion är låg. Flyttkedjor behövs därför för att frigöra billiga lägenheter till hushåll med lägre inkomster. För äldre med eget kapital är även bostadsrätt ett alternativ. Utbudet av studentbostäder är begränsat. För att undvika boendesegregation och för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör enligt bostadsförsörjningsprogrammet framtida bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper. Ett ökat antal äldre och minskat antal sjukvårdsplatser i kommunen ställer ökade krav på att bostäder anpassade efter äldres behov finns i kommunens bostadsbestånd.

Det pågår arbete med att revidera bostadsförsörjningsprogrammet. Sedan det nu gällande bostadsförsörjningsprogrammet antogs har andelen hyresrätter ökat i kommunen och inflyttningen har ändrat karaktär varför bedömningen av läget och behoven kan komma att se annorlunda ut.

Planuppdrag
Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2017-11-28 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för kvarteret Stenbocken 14 och 15.

Riksintressen
Hela planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården med beteckning M182 med motiveringen:

”Stadsmiljö -järnvägsstad - som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad. Uttryck för riksintresset: Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bland annat den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.”

MILJÖBALKEN

Biotopskydd
Eslövs kommun har gjort en trädinventering som visar att det i norra delen av planområdet, på Repslagaregatans södra sida, finns en trädrad om totalt 15 naverlönnar som har biotopskydd. Söder om kvarteret Stenbocken längs Västergatan finns mindre avenbokträd i rad med biotopskydd. Inventeringen visar även att rönnträden planterade i fastighetsgräns mot kvarteret Valpen innefattas av biotopskydd.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer
Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Planområdet ingår dock i riksintresset för kulturmiljövården som inkluderar hela centrala Eslöv. Ett karaktärsområde är stråket längs Västergatan där bebyggelsen domineras av gathus som började bebyggas på 1860-talet. Särskilt utmärkande är gathusen längs Västergatan, Vångavägen och Karlavägen. Gathusen är små, 1 - 1½ våning och individuellt utformade. Husen är placerade längsmed gatorna med trädgårdar på baksidan. Fasaderna är utförda i tegel eller puts och entréer ligger mot gatan. Gatans sträckning och gathusens placering utgör historiska spår som berättar om Eslövs framväxt.



Ortofoto 1960. Gathusbebyggelse i liv med gatan och trädgårdar på baksidan.

Arkeologi/Fornlämningar
Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

I planområdet idag finns en livsmedelsbutik, restaurang, café, gym och padelhall. Byggnaden har nyligen genomgått ombyggnation och flera olika verksamheter har flyttat in. Området ligger i direkt anslutning till Eslövs centrum, där det finns ett relativt stort utbud av butiker, restauranger och annan service.

Inom cirka 300 meter finns tre förskolor. Inom cirka 1 km finns Grundsärskola, Resursskola, tre F-6 skolor samt två skolor med årskurserna 7 – 9.

TRAFIK

Planområdet ligger norr om Västergatan och väster om Västerlånggatan i anslutning till Eslövs centrum och på 10 minuters gångavstånd eller 4 minuters cykelavstånd till Eslövs station (ca 800 meter). Förutsättningarna att arbeta och bo inom kvarteret utan bil är goda med hänsyn till närheten till centrum, befintligt utbud av handel och service samt närheten till hållplatser för stadsbuss, regionbuss och tåg.

Övergripande gatustruktur



Huvudvägnät i Eslöv.

Västergatan och Västerlånggatan är huvudgator och ingår i det övergripande gatunätet i Eslöv. Västergatan går i väst/östlig riktning genom de centrala delarna av Eslöv. Gatan fortsätter västerut som Trollenäsvägen och ansluter till väg 17 norr om Eslöv. Västergatan övergår till Östergatan/Ringsjövägen öster om järnvägen och ansluter till väg 17/väg 113 öster om tätorten. Längs Västergatan går ett viktigt cykelstråk för cyklande in mot centrum och stationen.

Västerlånggatan går i nord/sydlig riktning genom de centrala delarna av Eslöv. I söder ansluter gatan till Solvägen/Trehäradsvägen och vid Föreningstorget byter gatan namn till Smålandsvägen och ansluter till väg 17 och väg 113 norr om tätorten.

Gång- och cykelvägar
Utmed Västergatans norra sida finns gångbana och cykelbana vilka sträcker sig vidare både mot väster och öster. På Västergatans södra sida finns trottoar.

Cykelbanan utmed Västergatan är del i ett huvudcykelstråk i öst-västlig riktning. I nordsydlig riktning går även ett cykelstråk väster om kvarteret Stenbocken, vilket ansluter till stråket utmed Västergatan.

Trottoarer finns längs Västerlånggatans båda sidor. Längs södra delen av Västerlånggatan finns även enkelriktade cykelbanor på vardera sidan av gatan. I höjd med Villavägen upphör cykelbanorna och cyklande hänvisas till blandtrafik norrut mot Västergatan/kvarter Stenbocken.

Kollektivtrafik
Västerlånggatan trafikeras av busslinje 2 med hållplatsläge vid kvarteret Stenbocken. Längs Västergatan, går busslinje 1 med hållplats i höjd med Coops parkering. Linjerna har en turtäthet på mellan 20 - 30 minuter dagtid på vardagar och båda går till Stora torget samt Eslövs station.

Biltrafik och gatustruktur
Enligt kommunens trafikmätningar från 2020 trafikeras Västergatan av cirka 5 550 fordon per vardagsmedeldygn med 4,2 % tung trafik. På morgonen fördelar sig trafiken 60% österut och 40% västerut. På eftermiddagen är förhållandet det omvända. Västerlånggatan trafikeras av 6 580 fordon per vardagsmedeldygn med 5,5% tung trafik. Mätpunkterna ligger i direkt anslutning till kvarteret Stenbocken. Repslagaregatan trafikeras av cirka 1 700 fordon per vardagsmedeldygn med 4% tung trafik.

Parkering
Inom planområdet finns i dag en stor markparkering tillhörande COOP-butiken med plats för nästan 200 parkeringsplatser. Längsgående parkering finns inte runt kvarteret i dag.

Den 6 april antog kommunstyrelsen i Eslövs kommuns en ny parkeringsnorm (Parkeringsnorm 2020) för kommunen. Parkeringsnorm 2020 antogs att gälla från den 20 april 2021. Nuvarande parkeringsnorm upphör att gälla i samband med att den nya parkeringsnormen börjar gälla.

Tabell Parkering cykel/ 1000 m² BTA				
	Centrala zonen		Övriga staden och kommunen	
	Cykel	Lastcykel	Cykel	Lastcykel
Flerbostadshus	20	2	20	2
Småhus	På egen fastighet			
Verksamheter	20	4	20	4

Tabell Parkering bil/ 1000 m² BTA		
	Centrala zonen	Övriga staden och kommunen
Flerbostadshus	6	8
Småhus	På egen fastighet	
Verksamheter	6	8

Enligt parkeringsnorm 2020 höjs p-talet för bil i den centrala zonen i Eslöv från 3 till 6 parkeringsplatser /1000 m^2 BTA och för övriga staden från 6 till 8 parkeringsplatser per 1000 m^2 BTA. Den centrala zonen utökas både österut och västerut till följd av att Eslövs centrum växer.

Parkeringsnormen för cykel utökas med platser för lastcykel men hålls i övrigt oförändrad. Utökningen av den centrala zonen innebär att kvarteret Stenbocken 14 och 15 från den 20 april 2020 räknas till den centrala zonen. P-talet för bil är dock oförändrat då Stenbocken 14 och 15 definierades ligga utanför den centrala zonen tidigare medan den i Parkeringsnorm 2020 anses ligga inom den centrala zonen.

NATUR

Natur, park och rekreation
Området är bebyggt sedan länge och marken är i huvudsak hårdgjord. Endast mindre zoner med träd, gräs och buskar finns närmast den omgärdande

gatumarken. Området har i dag tre olika trädrader med biotopskydd och i övrigt låga naturvärden.

Närmaste grönyta finns inom cirka 150 meter från planområdet, Stallhagen som är ett mindre grönområde på cirka 1,7 hektar. I Stallhagen ligger lekplatsen Vallarevägen. Ytterligare en lekplats Glasgränd, med ett stort aktivitetsutbud, ligger cirka 250 meter åt öster i Badhusparken.

Topografi
Planområdet är cirka 1,6 hektarstort och utgörs idag nästan uteslutande av hårdgjorda ytor. Området är flackt och mellan högsta och lägsta punkt skiljer endast 2,1 meter.

Geotekniska förhållanden
En geoteknisk utredning har tagits fram (Sweco 2020-06-01). De ytliga jordlagren utgörs enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) digitala jordartskarta av fyllning. Jorddjupet bedöms vara mellan 20 - 30 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

Utförd undersökning visar att de övre jordlagren, under de hårdgjorda ytorna, utgörs av fyllning med varierande mäktigheter om cirka 0,5 - 2,0 meter. Fyllningen utgörs i huvudsak av grusig sand med varierande innehåll av tegel, humus och i östra delen även trä och flis. I den östra delen av fastigheten förekommer sandig humusjord om cirka 0,5 meter närmast markytan. Störst fyllnadsmäktigheter har påträffats i södra och östra delen av fastigheten. Fyllningens relativa fasthet varierar över fastigheterna, men är generellt låg till medelhög.

Utredningen visar att grundläggningsförutsättningar generellt är mycket goda under förutsättning att förekommande fyllningar tas bort före grundläggning.

Markföroreningar
En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement, 2021-04-07). Utredningen klargör förutsättningarna för byggnation av bostäder på fastigheterna Stenbocken 14 och 15. Efter granskning har tidigare framtaget underlag gällande förorenad mark kopplat till bensinstationen sammanställts i PM Miljöundersökning bensinstation Kv. Stenbocken_2021-09-20.

Analysresultaten av jordproven har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Nuvarande markanvändning på fastigheten bedöms bäst motsvara MKM

enligt Naturvårdsverkets definition, men vid en omställning till bostadshus bedöms KM bli gällande.

Undersökningen visar att det ställvis förekommer förhöjda halter främst PAH-H i fyllning inom undersökningsområdet. De förhöjda halterna förekommer slumpvis i fyllningen över hela området och det bedöms inte vara möjligt att avgränsa föroreningen i detalj utifrån nu genomförd undersökning.

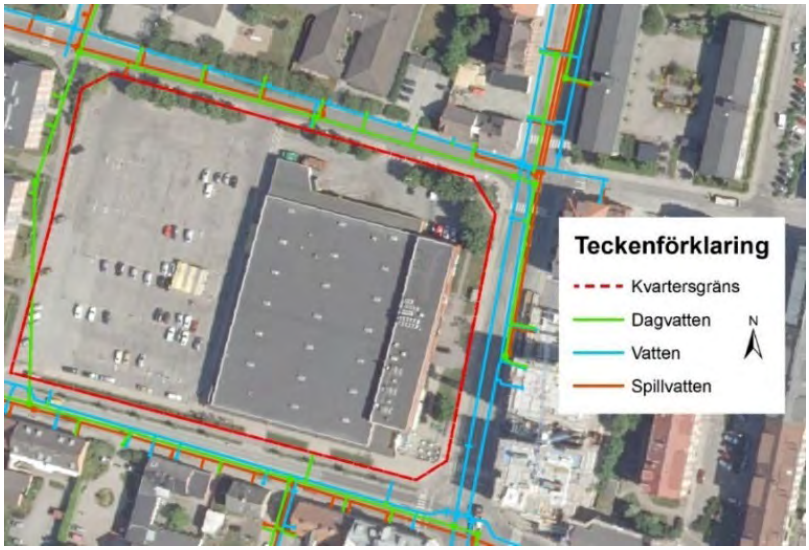
På nuvarande Stenbocken 15 har Preem tidigare drivit en drivmedelsanläggning. Anläggningen var i drift från cirka 1984 till årsskiftet 2007/2008. I samband med avvecklingen av drivmedelsanläggningen genomfördes en markundersökning. Markundersökningen visade på spår av tunga alifatiska kolväten i en av fyra provpunkter. De påvisade halterna underskred Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och ett uttaget grundvattenprov visade inte på någon förekomst av oljeföroreningar. Cisternen grävdes upp och skrotades i samband med avetableringen, i övrigt vidtogs inga saneringsåtgärder.

Markradon
Markradonmätning har gjorts i samband med den geotekniska utredningen. Den uppmätta markradonhalten är 5 - 15 kBq/m^3. Marken inom aktuell fastighet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark, 10 - 50 kBq/m^3.

Luftföroreningar
Luften i Eslöv bedöms generellt vara god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

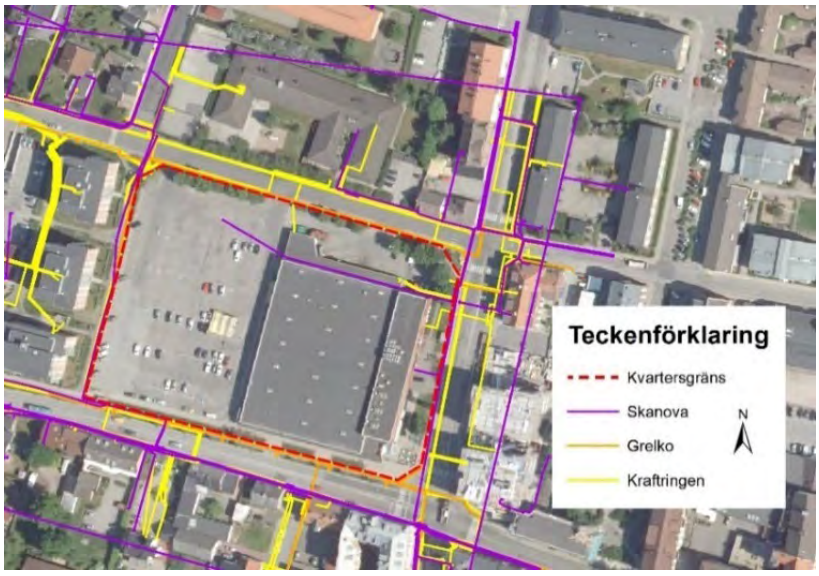
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. VA Syd är huvudman. Kartan visar befintligt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. En dagvattenledning går idag genom planområdets sydvästra hörn.



Fjärrvärme
Kraftringen ansvarar för fjärrvärmeledningar i närområdet. Området lämpar sig väl för fjärrvärmeanslutning med tanke på nätets placering och dimensioner.

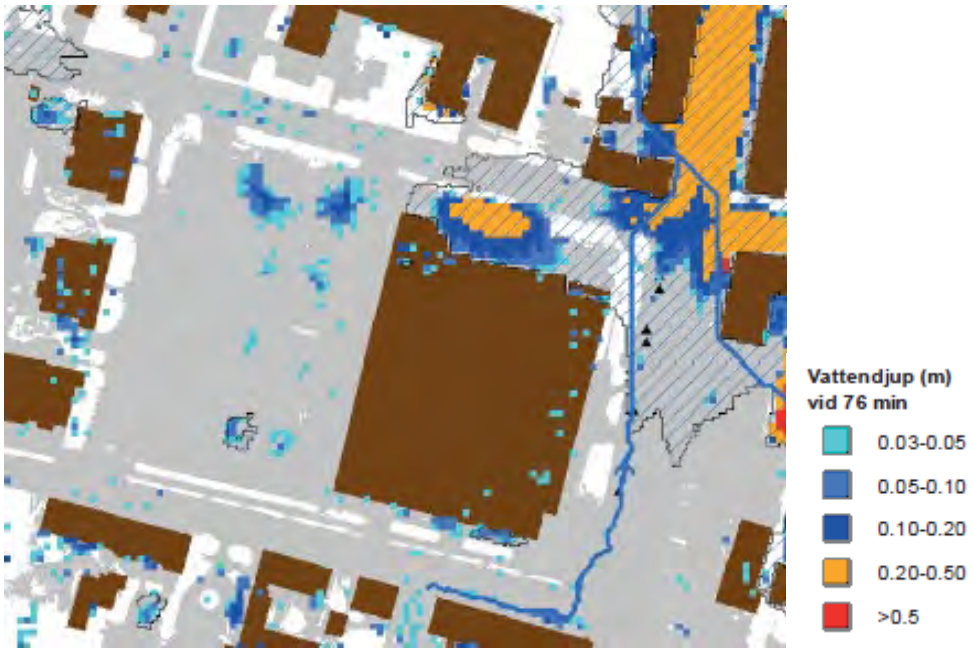
El
Kartan visar befintligt ledningsnät. Kraftringen är huvudman för el i området.



Fiber och tele
Fiber och teleledningar finns i området.

Dagvatten
VA Syd är huvudman för VA och planområdet kan anslutas till dagvattennätet. Befintligt dagvattensystem är dimensionerat för ett 2-årsregn, men har kapacitetsbrist och rymmer betydligt mindre. Dagvattennätet är hårt belastat bland annat på grund av förtätningar i centrala Eslöv. Förtätning är en utmaning, men samtidigt en möjlighet att bidra till att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Genom att bygga robust och hållbart, bidrar det till att städer kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt.

Skyfall
Kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019) visar att vattenmassor vid skyfall blir stående i planområdets nordöstra del. Omgivningens lutning gör att vattnet sedan fortsätter vidare mot nordost mot Föreningstorget. I det området finns idag problem med översvämningar vid skyfall.



PLANFÖRSLAG

PLANANSÖKAN

Scanbygg i Ystad AB har ansökt om att få göra detaljplan för Stenbocken 15 och Byggsystem Öresund har ansökt för Stenbocken 14. Bebyggelseförslag har tagits fram av Johan Sundberg Arkitektur AB i Lund i samarbete med Martin Martinsson Architecture.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Stadsbyggnadsidé

Eslövs centrala delar består av en stenstadsbebyggelse. Stenstadens struktur präglas av en succesivt framvuxen rutnätsstad med täta och kringbyggda kvarter med bostäder, lokaler och gårdsbyggnader i det inre. En central vision med planförslaget är att pröva en modern tolkning av denna struktur i samspel med platsens förutsättningar.



Ambitionen med bebyggelseförslaget är att skapa goda boendemiljöer i ett modernt stadskvarter med höga arkitektoniska värden och kvaliteter. Variation i byggnadshöjd ska ge utblickar, goda solljusförhållanden och samtidigt relatera till den omgivande bebyggelsens höjdskala.

Ett nytt kvarterstorg i nord-sydlig riktning delar planområdet i två mindre kvarter som i storlek överensstämmer med de kvartersmått som fanns i stadsplanen från 1913. Kvarteren får en indelning som i stort påminner om den centrala stenstadens kvarterensindelning. Allmänheten säkerställs tillträde genom att en gångväg, allmän plats i detaljplanen, löper parallellt med kvarterstorget. De två kvarteren delas även i öst-västlig riktning av en gränd på kvartersmark. Kvarterstorget, gångvägen och gränden ger området en indelning som motverkar storskalighet.

De nya kvarteren inom Stenbocken kommer enligt förslag från kultur- och fritidsnämnden att heta Fisken och Kräftan.

Bebyggelse
Planförslaget har en bebyggelsestruktur som delar in området i två kvarter med en höjdvariation på mellan två till åtta våningar. Förslaget bygger på kvarterstadens tydliga rumslighet och väl synliga gränser mellan det privata och det offentliga – en offentlig framsida samt en privat baksida med bostadsgårdar. Förslaget innebär att kvarteren är slutna mot omgivande gator, men i de delar av kvarter som inte ligger mot gator ska det finnas öppningar mellan husen för att få in ljus och luft.



Exploatörens vision för bebyggelse, gårdar och allmänplats för kvarteret Stenbocken 14 och 15.

I kvarterens inre delar medger detaljplanen punkthus i den västra delen och radhus i den östra delen som en referens till de gårdshus och ekonomibyggnader som återfinns i de äldre kvarteren i de centrala delarna av stenstaden.

Föreslagen bebyggelse organiseras runt trapphus med genomgående entréer som nås från både gård och gator. Huvudentréer ska vändas ut mot omgivande gator och torg och ska finnas med maximalt 30 meters mellanrum, vilket regleras genom utformningsbestämmelse. Genom indelningen i fasadlängder skapas ett intryck av en fastighetsindelning som i storlek och proportion har liknande mått som kvarteren i centrala Eslöv. Husen trappas för att låta solljus komma ned på gårdarna och taken planeras användas som gemensamma terrasser för de boende med inslag av grönska för att fördröja regnvatten. Bostadshusen på Västergatan planeras bli upphöjda på en sockel för att minska insynen till lägenheterna från gatan.

Projektets bruttoarea (BTA) uppdelat på kvarter:
Stenbocken 14
Norra delen: 5100m^2 BTA och cirka 2900m^2 handel (exklusive garage)/cirka 51 bostäder.
Södra delen: 8900 m^2 BTA och cirka 400m^2 verksamhetslokaler (exklusive garage)/cirka 89 bostäder

Stenbocken 15
Norra delen: 6427m^2 BTA (exklusive garage)/cirka 64 bostäder.
Södra delen: 5400m^2 BTA (exklusive garage)/cirka 54 bostäder.

Bruttoarean är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad.

Användning
Kvarteret Stenbocken planeras som innerstadskvarter med en blandning av bostäder och verksamheter. De strategiska platserna, i korsningarna längs huvudgator och stråk, ger goda förutsättningar för verksamheter.

Detaljplanen är till stor del flexibel gällande användning och medger bostäder och centrumändamål. Centrumverksamheten kan vara handel, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. I den norra delen av det östra kvarteret möjliggör detaljplanen för fortsatt storhandel på en yta om cirka 2900m^2 i bottenvåning. Mot det föreslagna torget och i hörnet Västergatan/Västerlånggatan i samma kvarter finns planbestämmelse som kräver centrumverksamhet i bottenvåningen för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får öppna bottenvåningar som bidrar till stadens liv och serviceutbud. Det är möjligt att bygga centrumverksamhet även i de

övre våningarna för att skapa förutsättningar för till exempel kontorsetableringar. I det östra kvarteret finns även planbestämmelse som reglerar att en del av den nya bebyggelsen blir bostäder för att säkerställa att det blir ett blandat kvarter även om en stor affär placeras där. Under kvarteren och gränderna finns det möjlighet att bygga helt eller delvis nergrävda parkeringsanläggningar. Den ökade flexibiliteten i användning syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela väl med den befintliga innerstadens uppbyggnad och bli en ny årsring av den centrala staden.

Utformning
Byggnadernas placering regleras genom egenskapsgränser och prickmark. Takvinklar regleras till 0-30 grader för alla tak med undantag för radhusen i kvarter 14 och eventuella växthus. Mot gator och torg reglerar plankartan balkonger, burspråk och loftgång med utformningsbestämmelser för att skapa förutsättningar för en stadsmässig karaktär där livet i byggnaden också kan bidra till livet på gatan, vilket förväntas bidra till den upplevda tryggheten i området. För att stödja ett socialt och levande gaturum ska bebyggelsen också ha genomgående entréer längs gator, torg och gångstråk.

Exploatörernas vision är att ge tillkommande bebyggelse en modern karaktär som speglar sin tid men samtidigt inspireras och relaterar till den äldre befintliga bebyggelsen och riksintresset för kulturmiljön. Relationen till befintlig bebyggelse och riksintresset för kulturmiljön regleras genom utformningsbestämmelser mot huvud- och lokalgator enligt följande:

- f_4 - Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2.
- Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C_2 och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter.
- Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2.
- Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2.
- Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden.
- Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå.
- Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C_2 ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot.

Ovanstående bestämmelser och bebyggelsens gestaltning baseras på arkitektoniska principer som återfinns i de äldre stadskvarteren i Eslöv.

Utmed gatorna ska fasaderna vara gjorda av tegel för att knyta an till Eslövs rika tegelarkitektur och lokala byggnadstradition. Fasaderna är planerade att varieras i förband och kulör mellan de olika fasadlängderna. Husen placeras parallellt med kvartersmarken och i liv med gatan och med entréer. Trapphusen ska vara genomgående för att underlätta ett flöde mellan gata, byggnad och gård. Balkongerna är delvis indragna för att inte dominera fasaden och gaturummet. Balkonger får skjuta ut 1,2 meter från fasad och kragar endast ut över kvartersmark.

Bebyggelseförslaget följer traditionen i den befintliga stenstaden med väl gestaltade sockelvåningar och takfot med en hög detaljeringsnivå. Utformningsbestämmelse enligt punkten ovan säkerställer att särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåning och takfot mot omgivande gator och torg.

En sockel gör att bostäderna blir något upphöjda, vilket minskar insynen från gatan och gör att behovet av att skärma av minskar. Det gör att ljus, och även i viss mån liv, inifrån lägenheter kan bidra till stadslivet längs gatorna.



Husens relation till gatan. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

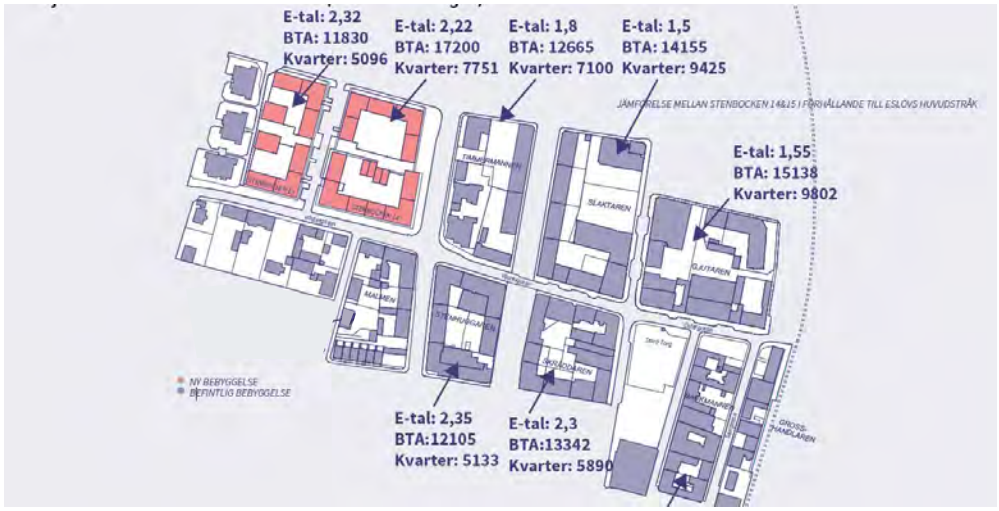
Utöver byggnadshöjd medges inskjuten takvåning med gemensamma takterrasser. Takvåningen skjuter in 1 meter från fasad, med undantag för trapphusen. På de tak, punkthusen och norra delen av kvarter 14, där inte gemensamma takterrasser regleras planeras i stället för solceller för elproduktion.



Visionsbild från exploatören av hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från Västergatan. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

Exploatering, täthet, höjder

Detaljplanen medger bebyggelse på mellan två till åtta våningar, vilket regleras genom högsta tillåtna byggnadshöjd. Denna variation refererar till variationerna i byggnadshöjd i de omgivande kvarteren. Bebyggelsen föreslås bli som lägst mot sydväst och högre i öster mot Västerlånggatan.



Jämförelse exploateringstal Stenbocken, Eslövs innerstad.

I söder är grannhusen generellt lägre än i planförslaget och mot Västerlånggatan, i direkt anslutning mot centrum är skalan likartad.

Utöver byggnadshöjd medges inskjuten takvåning för gemensamhetslokal, växthus, terrass och teknikutrymmen. Takvåningar ska utformas i enhetligt med omgivande taklandskap och med minst 25% planterad yta.

Exploateringstalen inom kvarteret Stenbocken är 2,2-2,3 vilket är samma nivå som delar av Eslövs innerstad. Planförslaget möjliggör för en tät och relativt hög exploatering för att utnyttja det strategiska samt centrum- och stationsnära läget.

Gårdsmiljöer, takterrasser och grönska
Då boendeparkering sker i nedsänkt eller delvis nedsänkt parkeringsgarage hamnar en stor del av innergårdarna på helt eller delvis upphöjda terrassbjälklag. I norra delen av kvarter 14 blir gården helt upphöjd då den ligger på en bottenvåning med handel. Södra delen av kvarter 14 ligger i markplan i nivå med omgivande gator. I kvarter 15 ligger gårdarna i både norra och södra delen delvis upphöjda.



Visionsbild från exploatören av hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut från sydväst. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture

Utöver gårdarna planeras inskjuten takvåning för gemensamhetslokal, växthus, terrass och teknikutrymmen. Takvåningar ska utformas i enhetligt med omgivande taklandskap och med minst 25% planterad yta. Hissar ska gå hela vägen upp till terrasser för att göra dem tillgängliga för samtliga boende.

Ambitionen är att gårdar och terrasser utformas för att ge goda vistelsevärden för både barn och vuxna och med en stor andel grönska och växtlighet. För att säkerställa detta regleras förslaget med följande bestämmelser:

- f_1 - Bostadsgård ska anordnas inom hela egenskapsområdet.
- f_2 - Gemensam takterrass för boende ska uppföras.
- f_3 - Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta.
- n_{1-4} - bestämmelser som reglerar minsta antal träd samt att träd ska planteras.
- n_5 - Gård ska utformas med minst 50% planterad yta.
- n_6 - Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm.
- n_7 - Lekplats ska anordnas på gård.

Bostadsgårdarna avses i huvudsak bli gemensamma för de boende inom respektive kvarter med funktioner som grill- och lekplatser. Närmast fasaderna föreslås en zon med privata uteplatser. Gårdsmiljöer skyddas från trafik och buller då omgivande kvarter skärmar av.

Gränden mellan den norra och södra delen i båda kvarteren är tänkt som en bilfri gårdsyta där barn kan cykla, spela boll och leka fritt, men samtidigt vara under uppsyn från lägenheternas fönster, balkonger och terrasser. Gränden ligger på kvartersmark och tillhör de boende, men tänkt att vara tillgänglig för besökare och förbipasserande. I gränden planeras för öppna kanaler och dammar för dagvattenhantering. Gränden innehåller gröningar med träd och växtlighet.



Visionsbild från exploatören av hur det skulle kunna se ut längs den öst/västliga gränden rakt genom planområdet. Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture.



Visionsbild från exploatören av hur det skulle kunna se ut på en av bostadsgårdarna Bild: Scanbygg i Ystad, Johan Sundberg Arkitektur AB, Martin Martinsson Architecture.

För att träd ska kunna växa på bjälklagen planeras för planteringstråg vars kanter även kan fungera som sittplatser. Gårdarna kan ha en blandning av hårdgjorda och gröna ytor. Växtlighet används för att markera gränser mellan privat och offentligt. Utrymmen för barn att leka finns i de centrala delarna av innergårdarna där tillsynen och solljuset är som bäst och mindre lekplats ska finnas. Vid entréerna finns det cykelparkering för besökare och de boende.

Torg
Vid entrén till handelskvarteret föreslås allmän plats torg. Torget ska gestaltas och höjdsättas så att skyfallsvatten kan fördröjas.

Markhöjder
Markhöjder inom planområdet ska ansluta till höjder på omgivande allmän platsmark. Det säkerställs med planbestämmelse: *Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen.* Syftet med bestämmelsen är att kvartersgränderna och kvarterstorget ska vara i samma höjdnivå som omgivande gator för att upplevas och fungera som en naturlig del av stadsstrukturen och gatunätet.

Under kvarteren kan byggas parkeringsgarage helt eller delvis under mark. Kvartersgårdarna kan alltså bli delvis upphöjda i förhållande till kvartersgränderna och kvarterstorget, men det är viktigt att de inte blir för höga. Det är viktigt att det blir visuell kontakt mellan gård och kvartersgränd och kvarterstorg så att utemiljön upplevs som ett sammanhängande rum och en miljö som uppfattas som trygg.

I dagsläget finns det problem i höjdsättningen av Västerlånggatan mot kvarteret Timmermannen i öster och när gatorna byggs om kommer förmodligen markhöjderna att justeras, men de exakta höjderna är inte fastlagda. Därför har inte markhöjder för allmän plats och kvartersmark reglerats med plushöjder i plankartan.

TRAFIK

Befintliga gator
Ett genomförande av planförslaget innebär inte att kommunen behöver bygga om befintliga gator i anslutning till kvarteret. Kommunen har planer att på lång sikt bygga om gatorna runtom kvarteret Stenbocken. Detta ligger dock inte inom ramen för planarbetet.

Det centralt belägna kvarterstorget gör att det blir fler anslutningspunkter på Västergatan. Det ger förutsättningar för att omvandla Västergatan till en stadsmässig gata på sträckan förbi kvarteret Stenbocken, istället för dagens karaktär av en infartsväg.

Träd med biotopskydd längs Repslagaregatan ska ersättas vid fällning. Plantering av träd säkerställs med planbestämmelse. Träden står idag på kvartersmark, privatägd mark, och kommer att göra det även i fortsättningen. Det innebär att det är fastighetsägarna som fortsatt ansvarar för träden längs gatan.

Nya gator och kvarterstorg
I planförslaget föreslår kommunen en ny torgyta på kvartersmark centralt i planområdet i nord-sydlig riktning. Torgyta kommer att ägas av exploatörerna och också utformas av dem. Så länge som den nuvarande mataffären finns kvar planerar exploatörerna att använda stora delar av ytan till tvärställd parkering för att tillgodose handelns parkeringsbehov.

För att säkerställa allmänhetens tillträde att röra sig genom kvarteret läggs en remsa GÅNG – gångväg, på allmän plats i den västra kanten av kvarterstorget. Gångvägen och intilliggande förgårdsmark ska utformas så att den ser ut som en sammanhängande yta. Fastighetsägarna ansvarar för snöskottning av ytan.

Parkering
Eslövs kommuns parkeringsprogram ska följas. En beräkning av planförslagets framtida cykel- och bilparkeringsbehov har gjorts utifrån kommunens gällande parkeringsnorm, Parkeringsnorm 2020 antagen att gälla från 20 april 2021. Den föreslagna bebyggelsen har sammantaget ett beräknat bilplatsbehov på cirka 175 platser och cykelplatsbehov på 582 platser, enligt framtagen parkeringsutredning.

Parkering ska lösas inom kvartersmark med halvt nedsänkt parkeringsgarage i kvarteret 15 med cirka 71 bilplatser samt ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarteret 14 med cirka 104 bilplatser samt i kvarterstorget (C_2).

En förutsättning för att kunna bebygga planområdet enligt visionen med en stor matvaruaffär är att parkeringsbehovet för handeln kan tillfredsställas. Längs med det nord/sydliga kvarterstorget planeras parkeringsplatser avsedda för handel. Ytterligare parkeringsbehov för handel, samt inlastning, ska ske inom kvartersmark och ordnas i parkeringsgaragen. In- och utfarterna till källargaragen ska lokaliseras mot kvarterstorget och vara tillgänglighetsanpassade.

Cykelparkering för lastcykel och vanlig cykel ska lösas inom kvartersmark. Cykelparkeringen kan placeras i garage, på gårdar, på kvarterstorget samt på förgårdsmark.

Det ska finnas plats för angöring 25 meter från en tillgänglig entré. Det ska även kunna ordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade inom detta avstånd (3:122 BBR 27).

Utmed Västergatan har det tagits fram förslag om att anlägga ett mindre antal korttidsparkeringsplatser, i likhet med Västergatan öster om Västerlånggatan. Detta för att stödja korta besök samt angöring i nära anslutning till de lokaler som planeras i markplan utmed Västergatan. Utbyggnad av korttidsparkering är dock inte budgeterat för i kommunens budget och de parkeringarna räknas inte in i bedömningen om projektet klarar kommunens krav på antal parkeringar.

NATUR

Planområdet kommer även fortsättningsvis att ha förhållandevis låga naturvärden. Biotopskyddade träd som behöver tas ned vid utbyggnad av planförslaget ska ersättas av exploatören. Planområdets naturvärden stärks till viss mån genom att bostadsgårdarna regleras med flera planbestämmelser för att säkerställa växtlighet.

Ekosystemtjänster
Kommunens plankonsult har analyserat planförslaget med verktyget Ester. Ester är ett verktyg framtaget av boverket som kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Resultatet visar i stora drag på en ökning av ekosystemtjänster inom planområdet jämfört med i dag.

Att dagens asfaltsparkering omvandlas till bostadskvarter med tillgång till bostadsgårdar med viss växtlighet och lekytor för barn samt sitt- och umgängesplatser ger det största tillskottet av ekosystemtjänster. Men även åtgärder som möjliggör för odling ger poäng såsom planterbara bjälklag och växthus på taken, gröna tak samt plantering av träd och buskar som ger frukt, bär och nötter. Det sistnämnda är dock åtgärder som enbart är en vision från exploatörens sida och kommunen kan inte reglera dem i tvingande bestämmelser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och Avlopp
Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar (va). Tryckstegring kan komma att behövas till de övre våningarna i de högsta husen, för att uppnå ett fullgott vattentryck. Spillvatten från källarplanet ska vid behov pumpas upp för att ansluta till kommunens spillvattensystem.

Dagvatten
Planområdet kan anslutas till VA Syds dagvattennät. Eftersom ledningsnätet har kapacitetsbrist på grund av ständigt ökad förtätning och hårdgörande av staden, finns krav på att planområdet måste fördröja en del av sitt dagvatten. Volymen som behöver fördröjas är 200 kubikmeter.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (SWECO, 2020-04-30 (REV. 2021-05-17)). Utredningen rekommenderar att fördröjning av dagvatten görs i underjordiska magasin, till exempel rörmagasin eller dagvattenkassetter, i det torg som ska dela området i ett västra och ett östra kvarter. För att fördröja den volym som krävs behövs dagvattenkassetter med en bygghöjd på 0,5 meter på en yta om cirka 450 kvadratmeter. Att fördröjningen av dagvatten genomförs säkerställs med planbestämmelse i kvarterstorget som anger att dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska anläggas.

Då planområdet efter exploatering kommer att vara relativt kompakt så förespråkas i utredningen att genomsläppliga ytor används i så stor utsträckning som möjligt. Med detta menas t.ex. gröna tak, gräsarmering för parkeringsplatser och markbetäckning i form av plattor eller sten hellre än asfalt och betong.

Skyfall
Eslöv har idag problem med översvämningar i närheten av planområdet. I dagsläget finns en lågpunkt i planområdets nordöstra hörn som vid skyfall fördröjer cirka 175 kubikmeter vatten, men när denna lågpunkt byggs bort måste volymen kompenseras på annan plats. Detta för att inte områden nedströms planområdet ska påverkas negativt av ökade flöden och volymer till följd av exploateringen.

Dagvatten- och skyfallsutredningen (SWECO, 2020-04-30 (REV. 2021-05-17)). visar att det finns utrymme inom planområdet och att ytor både på kvartersmark och allmän plats krävs. Eftersom det kommer att vara ont om plats och dessutom mycket konstruktioner på bjälklag så rekommenderas att så många grönytor som möjligt utförs som nedsänkta ytor och/eller regnbäddar med möjlighet till extra fördröjning.



Diagram över dagvatten- och skyfallsåtgärder. Ljusblå ytor visar alternativet med dagvattenkasetter för dagvattenhantering och gul linje visar alternativet med rörmagasin för dagvattenhantering. Lila markerar de områden som behövs för skyfallshantering.

En del av skyfallsvolymen alstras inom uppströms avrinningsområde och rinner till planområdet. Yta för fördröjning måste därför placeras så att detta vatten kan rinna hit, lämpligen i planområdets östra del där den huvudsakliga flödesvägen går. Det kan göras på allmän plats i öster, till exempel längs trädraden och de två grönytorna som finns föreslagna.

Resterande skyfallsvolymer kan fördröjas i gränderna som passerar genom planområdet samt i anslutning till parkeringsplatserna utmed det nord-sydliga kvarterstorget, till exempel genom att sänka parkeringar och grönytor i förhållande till omgivande mark.

Fördröjningen av skyfall regleras i plankartan med bestämmelserna fördröjning$_1$ (på allmän plats torg) och b$_3$ (på kvarterstorget). Bestämmelserna anger ingen exakt volym på respektive plats, men total volym som behöver fördröjas inom planområdet finns med som upplysning bland planbestämmelserna.

Uppvärmning
Byggherren har som ambition att ha ett uppvärmningssystem med bergvärme kombinerat med solcellsanläggning på tak. Kraftringen har fjärrvärmeledning i närområdet och möjligheterna att koppla upp sig på nätet är goda.

El
Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät, men en ny nätstation måste tillföras för att tillgodose den nya bebyggelsens behov samt för att ta höjd för framtida laddningsmöjligheter för elbilar.

Nätstationen ska anläggas i e-område, med minsta måttet 8x8 meter, i södra delen av nya nord/sydliga kvarterstorget och säkerställs med E_1 i plankartan. Förslaget är att nätstationen ligger vid parkeringsplatserna minst 5 meter från fasad.

Renhållning
Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. Inom planområdet finns det goda möjligheter att ha underjordisk avfallshantering med upphämtning i kvarterstorget. Kommunen gör bedömningen att tekniska installationer för hantering av avfall kan byggas under allmän platsmark gångväg, i likhet med andra tekniska installationer.

Avfallet kan också hanteras i miljörum i bottenvåningar på strategiska ställen. Fastighetsägaren ansvarar för och beslutar system för avfall och källsortering, det regleras inte i detaljplanen.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas detaljplanens samtliga planbestämmelser.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

TORG	Torg
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder
B_1	Minst 10 % av BTA inom användningsområdet ska vara bostäder
C	Centrum
C_1	Centrum. Minst 50% av bottenvånings fasadlängd mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet
C_2	Torg
E_1	Nätstation
E_2	Teknisk anläggning för dagvatten
(P)	Parkering helt eller delvis under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

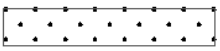
Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1 Takvinkeln på byggnader får vara mellan 0 och 30 grader, undantaget växthus, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, skärmtak vid entréer och burspråk, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 Gemensam takterrass för boende ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 Tak ska utformas med minst 25 % planterad yta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4 Bostadsentréer ska orienteras mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från GATA, GÅNG, TORG, C_2 och från gård. Vid exempelvis loftgångslösningar, med få trapphus, ska minst en genomgående entré eller port finnas per 20-30 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad ska utformas i huvudsak i tegel mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utöver angiven byggnadshöjd får ytterligare en våning, med en maximal nockhöjd om 3,5 meter, uppföras för komplementfunktioner, som exempelvis växthus och teknikutrymmen. Våningen, undantaget trapphus, ska vara inskjuten minst 1 meter från fasadliv mot gata och gård. Den inskjutna våningen får uppföras till en bruttoarea som max utgör 25% av byggnadsarean. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den smälter in i taklandskapet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Loftgång får inte uppföras mot GATA, GÅNG, TORG eller C_2, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Balkonger och burspråk mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 får placeras lägst 3,5 meter över marknivå och skjuta ut högst 1,2 meter från fasadliv och får tillsammans finnas längs med högst 1/3 av fasaden, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,4 meter över angränsande marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot GATA, GÅNG, TORG och C_2 får utföras högst 1,2 meter i genomsnitt över angränsande marknivå, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mot omgivande GATA, GÅNG, TORG, och C_2 ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåning och takfot, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1 Dagvattenanläggning som rymmer minst 200 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_2 Hiss ska uppföras till takterrass, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_3 Marken får inte underbyggas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Minst 8 träd ska planteras, 4 kap. 10 §

n_2 Minst 4 träd ska planteras, 4 kap. 10 §

n_3 Minst 2 träd ska planteras, 4 kap. 10 §

n_4 Trädrad ska finnas mot gata, 4 kap. 10 §

n_5 Gård ska utformas med minst 50% planterad yta, 4 kap. 10 §

n_6 Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm, 4 kap. 10 §

n_7 Lekplats ska anordnas på gård, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

m_1 Skyfallsmagasin och teknisk lösning för fördröjning av skyfall ska uppföras, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m2 gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked för byggnad får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Gemensamhetsanläggning

g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallshantering, 4 kap. 18 § 1 st p.

Upplysningar

Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare.

Inom planområdet ska minst 175 kubikmeter skyfall fördröjas inom område med bestämmelse fördröjning$_1$ och m_1

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken
Kommunen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE

Hela planområdet omfattas av Riksintresset för Kulturmiljövården (M 182), se rubrik *Riksintresse* ovan.

Enligt översiktsplanen för Eslöv 2035 är *”Kulturmiljön i Eslövs stad är i högsta grad en levande miljö och däri ligger också en del av dess värde. Det är därför av stort vikt att välkomna varje generations tillägg till staden för att skapa ett kulturhistoriskt tidsdjup, läsbarhet och nya värden.”*

Eslövs centrala delar består av en stenstadsbebyggelse. Stenstadens struktur präglas av en succesivt framvuxen rutnätsstad med täta och kringbyggda kvarter med bostäder samt lokaler för verksamheter och med gårdsbyggnader i det inre. Stenstaden har en stadsmässig men relativt småskalig karaktär där bebyggelsens höjder varierar mellan en till åtta våningar och exploateringstalen på kvartersnivå varierar mellan ca 1,5 – 2,3. Husen som innehåller blandade funktioner såsom verksamheter och bostäder möter trottoarer med fasadliv vilket aktiverar gaturummet. Den lokala byggnadstraditionens fasader utgörs företrädesvis av rött och gult tegel och är ofta utförda med en sockelvåning med hög detaljeringsnivå.

Planområdet ligger i ytterkanten av riksintresseområdet och gränsar både till kvarter med låg äldre bebyggelse och kvarter med relativt nya och höga byggnader. Kvarteret ligger i en korsning mellan Västergatan och Västerlånggatan, två viktiga infartsvägar till Eslöv. Planområdet är en slags entré till centrala Eslöv och riksintresseområdet. Många rör sig längs infartsgatorna och flödet av människor ger planområdet en särskild roll och centrumläge. Detta ger tomten specifika förutsättningar för sin utveckling och bebyggelse i förhållande till riksintresset för kulturmiljö.

En central ambition med planförslaget är att pröva en modern tolkning av stenstadsbebyggelse i samspel med platsens specifika förutsättningar. Detaljplaneförslaget har inspirerats av hur den centrala stenstaden är uppbyggd. Den inspirationen sammanfattas under följande rubriker:

Relationen till stadsplanen från år 1913
Stadsplanen från år 1913 genomfördes aldrig för kvarteret Stenbocken. I stadsplanen föreslogs att kvarteret skulle delas av en gata som aldrig kom att byggas. Kvarteret har därför blivit större än den ursprungliga planidén. Genom att anlägga ett kvarterstorg som ger en passage genom planområdet skapas ungefär de kvartersmått som fanns i den ursprungliga stadsplanen och kvarteren får storlekar som påminner om den centrala stenstadens kvartersindelning. Med denna uppbyggnad blir bebyggelseförslaget ett nutida tillägg till den historiska stadsplanen och en del av den successivt framvuxna rutnätsplanen.

Relationen till gaturummet och de historiska spåren av vägsträckningar
Befintlig bebyggelse inom planområdet drar sig tillbaka från gatan och parkeringen saknar helt relation till gaturummet. Detta förhållningssätt bidrar till att denna sträcka på Västergatan och Västerlånggatan har en svag koppling till de historiska spåren av vägsträckningar på platsen. Planförslaget stärker gaturummet genom bebyggelsens tydliga och aktiva förhållande till gatan där fasader ligger i liv mot omgivande gator, vilket är karaktäristiskt för stenstadsbebyggelsen. Genom denna bebyggelseprincip stärks tydligheten i gaturummet och därmed även de historiska spåren av vägsträckningar som Västergatan och Västerlånggatan är en del av.

Blandade funktioner
Dagens användning inom kvarteret Stenbocken består uteslutande av en användning, verksamheter, och de vänder sig in mot parkering eller har entréer som är indragna från omgivande gator. Det är ett centralt kvarter utan stadsbebyggelse. Till skillnad från dagens användning innehåller planförslaget stadsbebyggelse med en blandning av användningar. Det innehåller bostäder och har centrumverksamhet framför allt i delar av bottenvåningarna. Centrumverksamheten kan vara handel, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. Den ökade flexibiliteten innebär att den tillkommande bebyggelsen väl samspelar med den befintliga stenstadens uppbyggnad och kan ses som en ny årsring av den centrala staden.

Byggnadshöjd
Stenstaden har en stadsmässig men relativt småskalig karaktär där bebyggelsens höjder varierar mellan en till åtta våningar. Planförslaget varierar i byggnadshöjd i samma skala som befintlig bebyggelse, mellan två och åtta våningar. Däremot

skiljer sig planförslaget från de äldre stenstadskvarteren genom en större höjdvariation inom kvarteren.

Efter samrådet bearbetades planförslaget utifrån inkomna synpunkter för att bättre samspela med höjdskalan i Eslövs stenstad.

Inom fastigheten Stenbocken 15 sänktes då bebyggelsen generellt med ett våningsplan, en volym lämnades oförändrad och en sänktes med två våningar. Huset längst i väster längs Västergatan sänktes två våningar för att markera en skarp övergång från bebyggelsen på kvarteret Valpen. Kvarteret Valpens sjuvåningsbyggnader med entréer vända bort från gatan är byggda efter en annan logik än stenstadens.

I kvarterets mitt sänktes den högsta volymen till åtta våningar. Inom fastigheten Stenbocken 14 sänktes bebyggelse, i väster och i norr, med en till två våningar. Bebyggelsens höjder regleras genom högsta tillåtna byggnadshöjd.

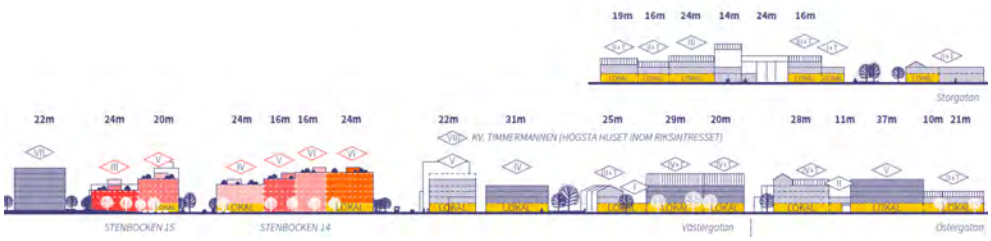


Diagram över bebyggelsehöjder och fasadindelning I kvarteren I centrala Eslöv

Stadsrytm och entréer

I den befintliga stenstaden ligger entréer till verksamheter och bostäder tätt vilket ger en rytm och stadsmässig karaktär i gaturummet. Föreslagen bebyggelse organiseras runt trapphus med genomgående entréer som nås från både gård och gator. Huvudentréer ska vändas ut mot omgivande gator och torg och ska finnas med maximalt 30 meters mellanrum, detta regleras genom utformningsbestämmelse. En normal fasadlängd för ett trapphus och tillhörande lägenheter är 20-30 meter. Det innebär att kvarterens bostadshus kommer att få en indelning i längd som motsvarar den traditionella staden. Ett planförslag med många entréer ut mot omgivande gator bidrar till både stadsbild och stadsliv som harmonierar med de stadsmässiga centrala delarna i Eslöv.

Hörnfastigheterna längs Västergatan har sedan samrådet justerats till 24 meters längd och får i stället för en indelning i tre hus en indelning till fyra hus med egna entréer och trapphus. Detta för att bättre samspela med arkitekturen, fastighetsindelningen och rytmen längs Västergatan.



Tydliga fram- och baksidor
Planförslaget bygger på kvarterstadens tydliga rumslighet och väl synliga gränser mellan det privata och det offentliga – en offentlig framsida samt en privat baksida med bostadsgårdar. På insidan av kvarteren föreslås punkthus och radhus som en referens till de gårdshus och ekonomibyggnader som återfinns i de äldre kvarteren i de centrala delarna av stenstaden.

Detaljerad sockelvåning och takfot
I den traditionella stenstaden är sockelvåningar och takfot ofta väl gestaltade med en hög detaljeringsnivå. Bebyggelseförslaget följer detta ideal och utformningsbestämmelse säkerställer att särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåning och takfot mot omgivande gator och torg.

Rik tegelarkitektur
Planförslaget tar fasta på den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. För att återspegla Eslövs rika tegelarkitektur planeras fasader mot gator och torg utföras i tegel. Det säkerställs med planbestämmelse.



Sockelhöjd

Planförslaget kräver att bostäder mot gator har en hög sockel (0,4-1,2 meter över angränsande mark), vilket gör att man kan bo på första våningen utan att behöva dra för gardinerna för att hindra insyn och att livet i de lägenheterna således kan bidra till livet på gatorna. Den extra sockelhöjden gör också att lokaler och bostadsentréer, som har golvet i jämnhöjd med marken utanför, får extra hög takhöjd och blir mer framträdande. Sockeln är en detalj i planförslaget, men är viktig eftersom den gör bebyggelsen stadsmässig och lik de centrala kvarteren. Det är också viktigt att sockeln inte blir för hög för då hamnar fönster så högt att fasaden i ögonhöjd får karaktären av en mur. Att så inte blir fallet säkerställs genom en högsta höjd på 1,2 meter för sockeln.

Västergatan och gathusen

Längs Västergatan finns en rad gathus, se rubrik *Kulturhistoriska byggnader och miljöer*, som utgör en del av Eslövs äldsta bebyggelse och är en värdefull kulturhistorisk miljö. Den miljön är i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget har tagit utgångspunkt i att det är karaktären från de centrala stenstadskvarteren som ska vara grunden för utvecklingen på platsen och inte den småskaliga gathusbebyggelsen. Det är ett angreppssätt som speglar hur städer historiskt utvecklas när de växer och marken blir dyrare. Det kommer att bli en kontrast mellan nytt och gammalt samt mellan stort och litet. Planförslaget är norr

om de låga gathusen och skuggning utgör inte ett problem. På Stenbocken 14 och 15 har det stått liknande gathus som de längs Västergatan, men de revs 1972.

Planförslagets stadsbebyggelse skapar förutsättningar för att omvandla Västergatan från en gata med karaktären av en infartsväg, till en stadsgata på sträckningen söder om Stenbocken 14 och 15. Stadsgator har intimare karaktär än infartsvägar, vilket sannolikt skulle ge gathusen längs Västergatan ett bättre sammanhang än idag och skulle bidra till att upplevelsen av riksintresseområdet förstärks. Dock finns inga beslut om att bygga om Västergatan till en stadsgata på sträckningen och detaljplanens förverkligande innebär inte att gatan behöver göras om.

Kommunens sammanvägda bedömning
Planförslaget har tagit utgångspunkt i att det är karaktären från de centrala stenstadskvarteren tillsammans med de specifika förutsättningarna på platsen och dess läge i riksintresseområdet som ska vara grunden för utvecklingen på platsen. Det är ett angreppssätt som speglar hur städer historiskt utvecklas.

Sammantaget menar kommunen att planförslaget hanterar riksintresset på ett fullgott sätt genom att planförslaget baseras på många delar som är lånade från stenstadens traditionella uppbyggnad. Kommunen bedömer att om planförslaget genomförs så kommer riksintresset att stärkas jämfört med dagens situation. Planförslaget relaterar till riksintresset på många sätt medan dagens situation, parkering och handelsbyggnad, inte förhåller sig till riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalité
Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen bedöms inte ge en så betydande ökning av trafik.

Vattenkvalité
Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Planområdet ligger, enligt länsstyrelsens vatten- och klimatkarta, inom avrinningsområdet för Bråån: Kävlingeån - Damm i Rolfsberga (WA89289464), dock avleds vatten inom denna del av Eslöv på sådant vis att det leds till Krondiket och vidare till Krondammen för att slutligen mynna i Saxån: Välabäcken-källa (WA65855704). Saxån: Välabäcken-källa har ekologisk status måttlig och kemisk

status ej god. Som förklaring till status anges framför allt förekomsten av näringsämnen och urban markanvändning som diffus föroreningskälla.

Planområdet sammanfaller också med avrinningsområde för grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge (WA23502724) som har god kvantitativ och kemisk status.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram och föreslagen lösning beskrivs under planförslag. Dagvattnet inom planområdet kommer att fördröjas inom kvartersmark, vilket säkerställs genom planbestämmelser.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Planområdet kommer även efter exploatering att rymma lika stora volymer vid skyfall som idag, det säkerställs i plankartan.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Då planområdet idag är hårdgjort i stor utsträckning och används för storhandelsändamål och parkering bedöms planförslaget ha en positiv effekt på den biologiska mångfalden. Bedömningen grundar sig på att innergårdarna ska utföras med planteringsbart bjälklag som möjliggör för växtlighet samt gemensam lek- och umgängesytor. I planförslaget säkerställs planteringen på gårdarna genom planbestämmelser.

BIOTOPSKYDDSOMRÅDE

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

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

I planförslaget säkerställs att trädrader återplanteras genom planbestämmelse.

MARKRADON

Marken inom planområdet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark. För byggande på normalradonmark krävs radonskyddande åtgärder vilket säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

MARKFÖRORENINGAR

Miljötekniska markundersökningar har genomförts. Då markföroreningar påträffats på fastigheten får startbesked för byggnad inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Det säkerställs med planbestämmelse.

Halterna är vanligt förekommande i fyllning i tätbebyggda områden. De påvisade halterna medför ingen risk för människors hälsa vid nuvarande markanvändning, motsvarande mindre känslig markanvändning. Inga förhöjda föroreningshalter har påvisats i naturligt avsatt jord. Urschaktad fyllning behöver hanteras som avfall med halter över känslig markanvändning men under mindre känslig markanvändning.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Att utvidga centrum i Eslöv och förtäta med nya bostäder på kollektivtrafiknära lägen är god markhushållning. På så vis kan natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas.

STADSBILD

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att förändras. En låg byggnad och asfalterad markparkering ersätts av täta stadskvarter. Den nya bebyggelsen hämtar inspiration från stadsbilden i centrala Eslöv och varierar i höjd, mellan två till åtta våningar, för att skapa variation, utblickar och ansluta till byggnaderna i det direkta närområdet. För mer information se under rubrik *Påverkan på riksintresse*.

ARKEOLOGI

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

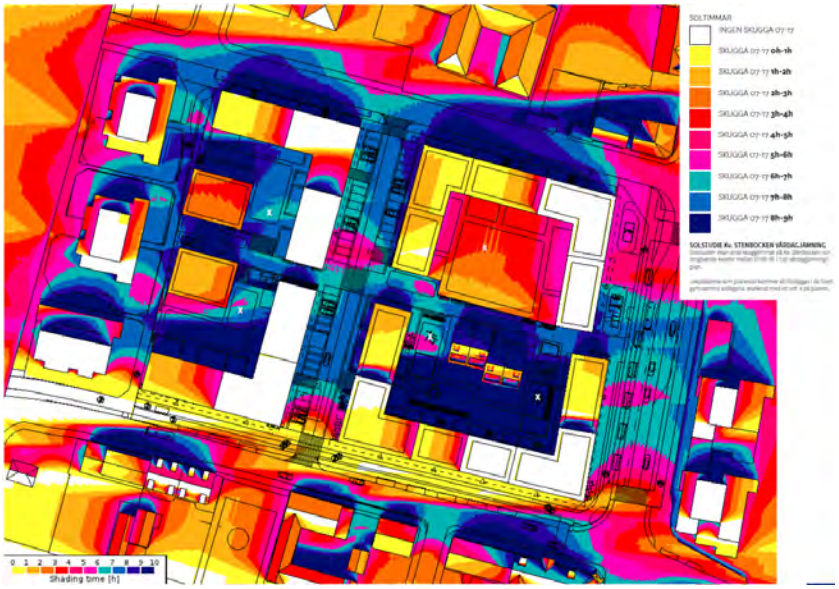
SOLFÖRHÅLLANDEN

Solljus

Den föreslagna bebyggelsen kommer delvis att påverka ljusinstrålningen på kvarteren i väster (kvarteret Valpen) och i norr (kvarteret Sebran). Solstudier har gjorts och analyser av dem har legat till grund för hur bebyggelsen har placerats.

Gentemot kvarteret Valpen i väster är kvarteret öppet i sin form samt något lägre än i övriga delar, 3-5 våningar, för att begränsa skuggbildningen. Det är 11-15 meter mellan fasaderna på kvarteret Valpen och kvarteret Stenbocken och det är byggnader på 60 % av sträckan längs kvarteret Stenbockens gräns mot kvarteret Valpen, och resterande del utgörs av öppna gårdar. Valpen har de flesta balkonger (60 av 64) och uteplatser (alla utom en) vända åt andra håll. Den föreslagna bebyggelsen på kvarteret Stenbocken kommer att skymma morgonsolen för delar av byggnaderna på kvarteret Valpen, men bedömningen är att de anpassningar som är gjorda är tillräckliga och att påverkan på solljuset är rimlig med tanke på det centrala läget i Eslöv.

Studierna visar att den nya bebyggelsen har viss påverkar på kvarteret Sebran vid vårdagjämning. Vid sommarsolstånd påverkas inte kvarteret Sebran alls av den nya bebyggelsen.



Solstudierna visar att de nya bostadsgårdarna blir skuggiga stora delar av dagen. Gemensamma uteplatser har i förslaget placerats på de lägen där solförhållandena är som mest gynnsamma. Bebyggelsen i planförslaget har också gemensamma

uteplatser på taken med mycket goda solljusförhållanden som kompletterar bostadsgårdarna.

Dagsljus
Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR) och kontrolleras framför allt i bygglovsskedet. Dagsljusförhållandena har studerats övergripande i planarbetet (PM Dagsljus, 2021-09-20) och bedömningen har gjorts att det går att klara dagsljuskraven inom den föreslagna bebyggelsen. I vissa lägen med svåra dagsljusförhållanden behöver dagsljuset och planlösningar studeras noga inför bygglov. Planen medger även centrumändamål vilket kan vara en lösning i lägen som har svåra dagsljusförhållanden.

TRAFIK

En trafik och parkeringsutredning har tagits fram (SWECO, 2020-02-02). Den visar att trafikalstringen från området beräknas öka vid ett genomförande av planförslaget och bedöms ligga inom spannet 1050–1250 fordon per dygn. All trafik är dock inte ny eftersom befintliga verksamheter alstrar ett trafikflöde redan i dagsläget, vilket leds ut mot Repslagaregatan norr om kvarteret.

Trafikutredningen visar att befintlig gatustruktur har kapacitet att hantera framtida trafik och att ett nytt kvarterstorg kan kopplas på mot Västergatan och Repslagaregatan.

Trafikutredningen föreslår även att befintliga gator omgestaltas och byggs om för att ge bättre tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter. Kommunen har visioner om att på lång sikt bygga om gatorna runtom kvarteret Stenbocken. Detta ligger dock inte inom ramen för planarbetet.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig dagvattenledning behöver flyttas för att detaljplaneförslaget ska kunna realiseras. Det bekostas av exploatör/fastighetsägare.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller
En bullerutredning har tagits fram (Buller utredning kvarteret Stenbocken, SWECO, 2021-04-12). Syftet med utredningen är att kartlägga bullersituationen för planområdet år 2040 i full utbyggnad. Utredningen tar hänsyn till buller från väg och närliggande järnvägsspår.

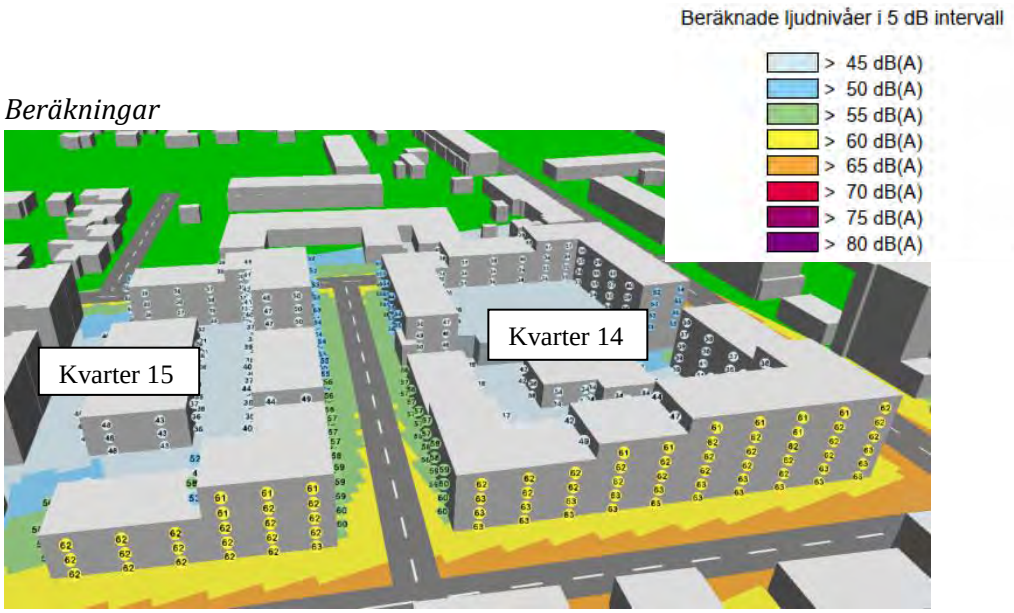
Bedömningsgrunder och riktvärden
Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller riktvärdena nedan för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:
    1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
    2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Den primära uteplatsen ska klara gällande riktlinjer för buller, denna uteplats kan vara en balkong eller en gemensam uteplats som är tillgänglig för alla lägenhetsinnehavare. Om varje lägenhet har tillgång till en primär uteplats som innehåller riktvärden för buller tillåts sekundära uteplatser där riktvärden överskrids.

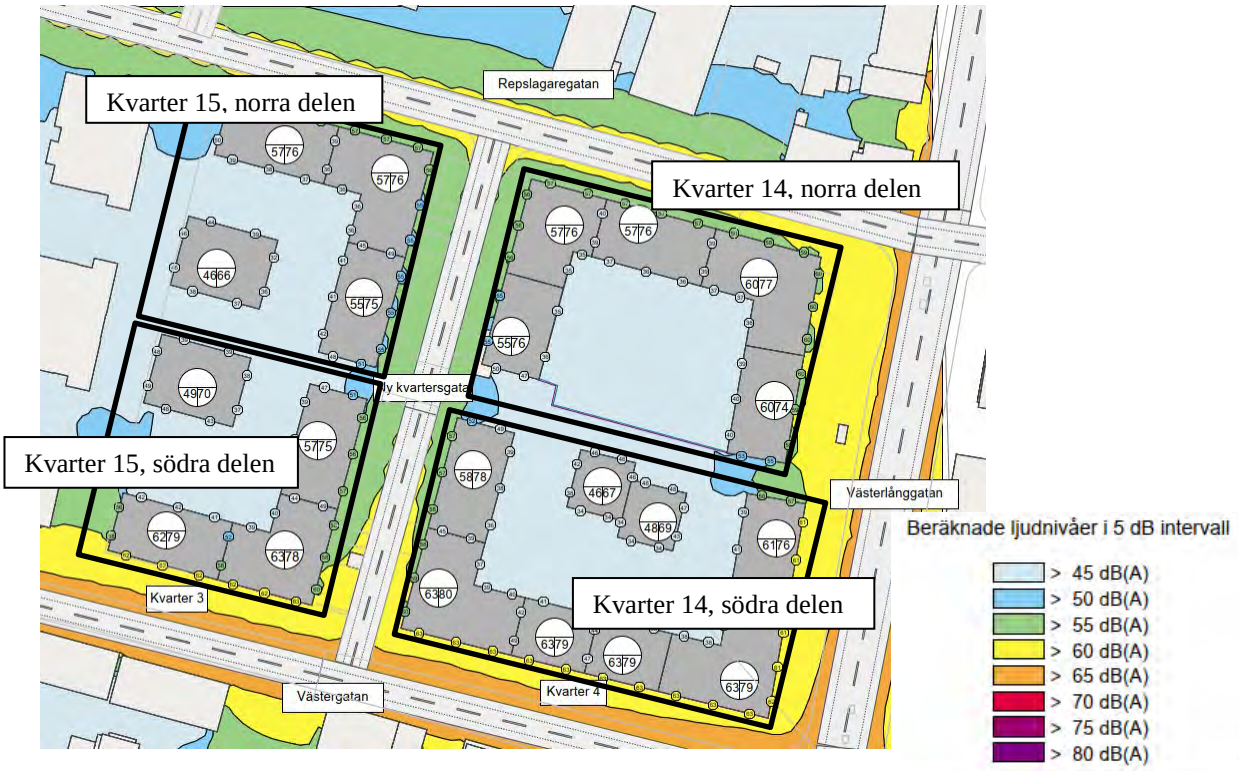
Beräkningar



Översiktskarta över bebyggelse och bullernivåer.

Beräkningsresultaten visar att riktvärdena klaras för de norra delarna av kvarter 14 och 15. I de södra delarna av kvarteren överskrids riktvärdet 60 dB för ekvivalent ljudnivå för fasader som vetter mot Västergatan och Västerlånggatan. För bostäder som har över 60 dBA vid fasad ska principen om dämpad sida tillämpas. Det innebär att minst hälften av bostadsutrymmena i varje enskild lägenhet ska vara vända mot dämpad sida. Riktvärdet för dämpad sida klaras för fasader som vetter mot innergård.

Vid samtliga fasader som vetter mot en gata överskrids riktvärdet för uteplats. Gränsvärden för uteplats innehålls vid fasaddelar som vetter mot innergården samt på samtliga innergårdar. Uteplatser kan därmed anläggas på fasader som vetter mot innergård och gemensamma uteplatser kan anläggas i markplan på samtliga gårdar.



Översiktskarta över bebyggelse och bullernivåer.



Lägenheternas disposition kommer att fastställas i bygglovsskedet. Till vänster är ett exempel på hur en hörnlägenhet kan utformas med hälften av bostadsrummen vända mot dämpad sida.

Exempel på utformning av en hörnlägenhet.

Risk
Risker bör identifieras och beskrivas med stöd av en riskanalys för nyexploatering inom 150 meter från järnväg. Då planområdet ligger cirka 300 meter från Stambanan och Marieholmsbanan har bedömningen gjorts att ingen riskutredning krävs.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö
Ett genomförande av planförslaget innebär att en centralt belägen plats, som idag tillhandahåller storhandel och parkering blir bebyggd med kvartersstad som innehåller både bostäder och verksamheter. Eslövs centrum utvidgas med en ny årsring och kommunen får ett tillskott av cirka 260 bostäder samt verksamheter i ett stationsnära läge. Föreslagen bebyggelse ska ha en tydlig relation till omgivande gator och stråk samt erbjuda möjliga verksamhetsetableringar i strategiska lägen.

Rekreativ miljö
Inom planområdet finns idag möjlighet till aktivitet inomhus i form av gym och padelbanor. Planförslaget har användningen centrum för alla kvarter. Det innebär en möjlighet för många olika verksamheter, bland annat träningslokaler. Genom att tillföra bostadsgårdar med växtlighet och lek- och umgängesplatser ökar områdets rekreativa värden utomhus.

Befolkning och service
Detaljplanen möjliggör för att tillföra området cirka 260 nya bostäder samt möjlighet till centrumverksamhet och service. På så sätt stärks Eslövs innerstad till följd av en ökad befolkning och en bebyggelsestruktur som ger sammanhängande urbana stråk. Besöksunderlaget för befintlig handel stärks av fler invånare.

I dagsläget är förskoleplatserna i Eslöv i balans med efterfrågan och det finns viss brist på platser i grundskolan. Kommunen planerar att bygga ut Norrevångsskolan för att hantera bristen och kommande elevökning i närområdet.
Förskoleverksamheten i Eslövs planeras få ökad kapacitet för att möta ett ökat behov till följd av fler boende med barn i området. Kommunen bedömer att tillkommande behov med anledning av planförslaget ryms inom planeringen för skolor och förskolor.

Barnkonventionen
FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling och planförslaget har analyserats ur ett barnperspektiv.

Planförslaget innebär tätt bebyggda stadskvarter och solljusstudierna visar att flera gårdar blir skuggiga. För att säkerställa bostadsgårdar med vistelsekvaliteter finns planbestämmelser som reglerar utformning och markens anordning av gårdarna. De reglerar att bostadsgårdar ska finnas, att det blir grönska och träd på gårdarna och att lekplats ska finnas på varje gård. Kvartersgränderna ger bilfria lekmiljöer i närmiljön. Planförslaget innehåller även takterrasser på alla byggnader som kompletterar gårdsmiljöerna och ger värdefulla utemiljöer med sol och utsikt för de boende.

Planförslaget möjliggör för fler boende och därmed fler barn i området. Detta ger ett ökat behov av lekplatser och grönområden i närområdet då friytor, gårds- och lekmiljöer för barn är begränsade inom planförslaget. Inom 250 meter finns en grönyta och två lekplatser.

Tillgänglighet
Vid framtagning av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Besöksparkering och parkering för rörelsehindrade ska ske på kvartersmark vilket är på kvarterstorget (C_2) och i parkeringsgaragen. Parkeringsgarage ska vara tillgängliga för rullstolsburna, både dit och därifrån.

Angöring för utryckningsfordon, färdtjänst och dylikt tillåtas i gränden i öst-västlig riktning.

Avfallshantering ska utformas tillgängliga, så även förrådsutrymmen (lägenhetsförråd, barnvagnsförråd, rullstolsförråd) samt postboxar.

Säkerhet och trygghet
Planförslaget syftar till att skapa ny stadsbebyggelse, förbättra infrastrukturen i anslutning till gång- och cykelbanor samt stärka omgivande stråk med tydliga entréer och lokaler för verksamheter i bottenvåningar. Planförslaget möjliggör även för fler boende i området och därmed en större dygnet-runt befolkning, vilket ger förutsättningar för en ökad upplevd trygghet i området.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för Stenbocken 14 och 15 vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan.

Genomförandetid
Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast 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 40 § PBL).

Huvudmannaskap
Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tillståndsprövning och dispenser
Inom planområdet finns ett antal biotopskyddade träd. Träden omfattas av biotopskydd avseende allé och ligger i förgårdsmark längs med Repslagaregatan. Då genomförande kräver fällning av träden har fastighetsägarna ansökt om dispens för fällning hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har lämnat dispens för avverkning av alléträden med följande villkor:

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

Tidplan
Tidplanen är att detaljplanen är beräknad att kunna antas av kommunfullmäktige under det fjärde kvartalet 2021.

Planområdet kommer att byggas ut i två etapper. Den första etappen innebär en nybyggnation av två stadskvarter (Stenbocken 15 och sydvästra hörnet av Stenbocken 14), då ligger handelsområdet (Stenbocken 14) kvar. I en andra etapp bebyggs resterande del av Stenbocken 14 med två kvarter. Det beräknas dock dröja ca 10 år, då de nuvarande hyresgästernas kontrakt löper ut.

Ansvarsfördelning
Eslövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Allmän plats som ansluter till och är en förutsättning för privata intressen bekostas av exploatören. Utbyggnad inom kvartersmark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Inom detaljplaneområdet finns en dagvattenledning som kommer att behöva flyttas. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandvattenförsörjning bedöms som god då det finns brandposter i tillfredsställande omfattning i gatunätet runt fastigheten.

Området ligger inom normal insatstid (10 min).

Tillträde för räddningstjänstens fordon har utretts i samråd med räddningstjänsten under planens granskningsskede.

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader för de allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Även flytt av dagvattenledning regleras i exploateringsavtalet. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för och bekostar flytt av dagvattenledning. Här regleras att projektering, materialval och utförande ska granskas och godkännas av VA SYD. Efter utförd ledningsomläggning ska en övertagningsbesiktning

genomföras, då VA SYD tar över ledningen. Vid övertagning ska filmning, eventuellt provningsprotokoll och relationshandlingar överlämnas till VA SYD.

Andra avtal
Innan nätstation och nya matarkablar uppförs i området ska servitutsavtal för dessa tecknas med markägarna och Kraftringen. I servitutet kan det även behöva regleras rätten till tillfart till E-området.

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

Ett separat genomförandeavtal gällande el- och fiberförsörjning till området har upprättats mellan Kraftringen och exploatören.

Exploatering
Följande kostnader kan delvis komma att belasta kommunen:

- Drift av allmän plats torg och gångbana

Fördelning av kostnaderna kommer fastställas i exploateringsavtalet.

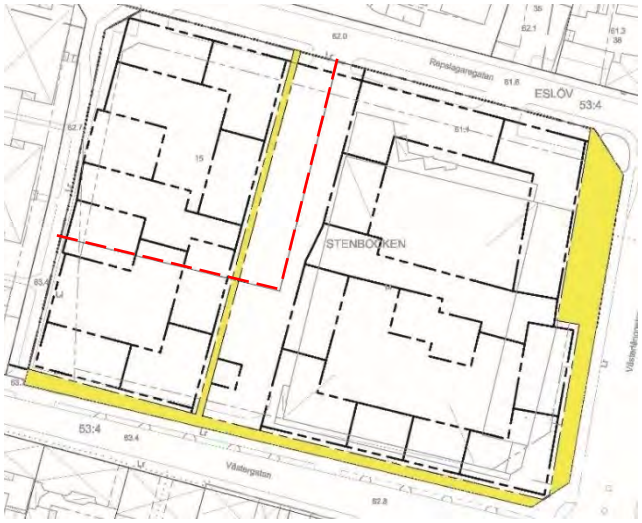
Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder
Markområden som läggs ut som allmän plats (torg och gångväg) ska överföras till kommunalägd intilliggande fastighet. Kvartersmark ska avstyckas eller justeras genom fastighetsreglering till lämpliga fastigheter. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om mer än två fastigheter ska finnas inom kvartersmarken krävs dock nybildande av fastighet.

Avstyckning
Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas och utgöra egna fastigheter.

Fastighetsreglering
Fastighetsregleringar, marköverföringar, som ska utföras för ett genomförande av detaljplanen redovisas i karta nedan.



Kartan visar vilka delar (markerade i gult) av fastigheterna Stenbocken 14 och 15 som övergår i kommunal ägo.

Fastighetsgränserna kommer att justeras och fastställas i genomförandefasen. Bilden ovan visar föreslagen fastighetsindelning med kvarteret Stenbocken 14 i öster och Stenbocken 15 i väster. Nuvarande fastighetsgräns mellan kvarteren är markerad med röd linje.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan är planlagd som allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL).

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för del av kvartersmarken som är märkt C_2 i plankartan. Den är tänkt som ett kvarterstorg, med tillfartsytor samt med besöksparkering till handel och verksamheter inom planområdets östra sida. Området kommer även att hantera fördröjning av dagvatten och skyfall, vilka är sådana funktioner som fastighetsägarna inom planområdet gemensamt behöver lösa vid ett genomförande av planen. Även tillfartsytor är gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningar för tillfartsytor och för anläggningar för fördröjning av dagvatten och skyfall prövas i lantmäteriförrättning enlighet med anläggningslagen (1973:1149). Parkeringsytor inom ifrågavarande markområde är inte avsedda för ett gemensamt behov (för de västra och östra delarna av planområdet) och ska inte bli föremål för gemensamhetsanläggning.

Ledningsåtgärder

Vid behov ansöker ledningsägaren om erforderliga ledningsrätter/ servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Flytt av ledningar som krävs för att möjliggöra exploateringen bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare, både privata och kommunala, att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt inrättande av gemensamhetsanläggning. Därutöver ska respektive ledningsägare ansöka om ledningsrätt.

Servitut
Avtalsnyttjanderätt för gångväg finns inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand	Mikael Vallberg	Hilda Hallén Emelie Edström
Avdelningschef Tillväxtavdelningen	Planchef Tillväxtavdelningen	Planarkitekt Radar