

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för del av Örnen 4, i Eslöv,
Eslövs kommun
Granskningshandling



Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.

Diarie : KS.2017.0241, Ärendet påbörjat genom Ksau beslut 2017-09-26 § 104

Handlingar som tillhör detaljplanen:

Plankarta och grundkarta, Detaljplan för del av Örnen 4

Planbeskrivning, Detaljplan för del av Örnen 4

Samrådsredogörelse Detaljplan för del av Örnen 4

Fastighetsförteckning, Detaljplan för del av Örnen 4

Rapport trafikbuller, Örnen 4 Tyrens 2024-11-20

Riskanalys Gaupa 2018-08-24

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för del av Örnen 4

Planen handläggs med utökat förfarande med process enligt nedan:



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.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att restaurera, återuppliva och återuppbygga ett område vars användning spelat ut sin roll. Området avses, tillsammans med sin omgivning, skapa en tät, central, blandad och hållbar stadsdel genom att möjliggöra cirka 250 bostäder och centrumfunktioner i området och direkt koppling genom gång- och cykelväg till centrum och periferi av staden. Vidare syftar planen till att genom sitt komplement av bebyggelse bidra till att restaurera stadsdelen till en brokig och livfull plats och fortsatt dynamik i stadens utveckling. Detaljplanen medger hög bebyggelse som kommer att påverka stadsbilden och därför är detaljplanens syfte även att reglera att utformningen av den ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Planområdet är cirka 13 000 kvadratmeter stort och medger ca 22000-24000 m² bostäder beroende om parkeringsköp görs eller ej. På området står äldre uttjänta industribyggnader. Gällande detaljplan anger industriändamål som inte vållar olägenhet för närboende samt nödvändiga bostäder för tillsyn av området.

Föreslagen plan avser också bidra till den stadsomvandling som östra Eslöv genomgår och i denna process tillvarata historiska värden i området och samverka med bland annat spritfabriken och dess utveckling.

Planområdets placering i anslutning till befintlig historisk bebyggelse, station och centrum, ger förutsättningar för en innehållsrik boendemiljö.

Planen görs enligt PBL SFS 2010:900 till och med SFS 2017:424 Planen handläggs, med hänvisning till länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen, med ett utökat förfarande då frågor om hälsa och säkerhet och risk för olyckor i översiktsplanen inte bedömdes tillräckligt klarlagda.

Planförslaget är i linje med kommunens Översiktsplan från 2018 och Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv från 2022.

En undersökning om planens genomförande förväntas medföra en betydande miljöpåverkan är gjord. Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

PLANBESKRIVNING

.....	1
PLANFÖRSLAG	7
PLANENS SYFTE	7
MARKANVÄNDNING OCH STADS BILD	7
TRAFIK	15
Biltrafik	15
Gång- och cykelvägar	15
Parkering	15
Kollektivtrafik	15
NATUR	15
KULTURMILJÖ	16
EKOSYSTEMTJÄNSTER	18
SÄKERHET OCH HÄLSA	18
Buller och störningsskydd	18
Markföroreningar	18
Risker	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Dagvatten	19
Energiförsörjning	19
Avfallshantering och renhållning	19
SOCIALA ASPEKTER	19
Trygghet	20
Barnkonventionen	20
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN	21
FÖRUTSÄTTNINGAR	25
PLANDATA	25
Plansituation och angränsande fastigheter	25
BEFINTLIG STADS BILD OCH MARKANVÄNDNING	26
Historik	27
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	28
Översiktsplan Eslöv antagen 2018	28

Planprogram.....	30
Gällande och angränsande detaljplaner.....	30
Bostadsförsörjningsstrategi.....	30
Planuppdrag	31
Riksintresse för kulturmiljövård	31
KULTURMILJÖ.....	31
SERVICE.....	32
TRAFIK	32
Kollektivtrafik.....	32
Biltrafik.....	32
NATUR.....	33
Topografi.....	33
Geotekniska förhållanden	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	33
Barnkonventionen	33
Tillgänglighet.....	33
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	34
Buller.....	34
Industribuller.....	39
RISKER	39
KONSEKVENSER.....	41
MILJÖKONSEKVENSER	41
Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken	41
Påverkan på riksintresset, antikvarisk bedömning	41
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	42
Vattenkvalitet.....	42
DAGVATTEN	42
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	43
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	43
MARK OCH GRUNDLÄGGNING	43
MARKRADON	44
MARKFÖRORENINGAR	44
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	44
STADSBILD / LANDSKAPSBILD.....	44
ARKEOLOGI	44

SOLFÖRHÅLLANDEN.....	44
TRAFIK.....	45
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	45
SOCIALA KONSEKVENSER.....	45
Tillgång till rekreativ miljö.....	46
Barnkonventionen.....	46
Tillgänglighet.....	46
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	47
Huvudmannaskap.....	47
Ansvarsfördelning.....	47
EKONOMISKA FRÅGOR.....	47
Exploateringsavtal.....	47
Andra avtal.....	48
Exploatering.....	48
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	48
Fastighetsbildningsåtgärder.....	48
Avstyckning.....	48
Gemensamhetsanläggningar.....	48
Ledningsåtgärder.....	48
Ansökan om fastighetsbildning.....	48
Servitut.....	48

PLANFÖRSLAG

Sökande inkom den 2 maj 2017 med begäran om planbesked för del av fastigheten Örnen 4. Sökanden vill omvandla stadsdelen och fastigheten Örnen 4 till mer funktionsblandade kvarter med plats för nya bostäder och bevarande av icke störande verksamheter.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att restaurera, återuppliva och återuppbygga ett område vars användning spelat ut sin roll. Området avses, tillsammans med sin omgivning, skapa en tät, central, blandad och hållbar stadsdel genom att möjliggöra cirka 250 bostäder och centrumfunktioner i området och direkt koppling genom gång- och cykelväg till centrum och periferi av staden. Vidare syftar planen till att genom sitt komplement av bebyggelse bidra till att restaurera stadsdelen till en brokig och livfull plats och fortsatt dynamik i stadens utveckling. Detaljplanen medger hög bebyggelse som kommer att påverka stadsbilden och därför är detaljplanens syfte även att reglera att utformningen av den ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planområdets gestaltning och byggrätt

Eslöv arbetar med att utveckla och förnya området öster om järnvägen. Bostäder byggs igen och fyller de hål som rivna bostäder, nedlagd järnväg och verksamheter lämnat efter sig. En blandstad bildas. En av de viktigaste delarna i denna omvandling är området kring Lagerhuset och Spritfabriken.

Planförslaget avser att tillsammans med Spritfabriken och Lagerhuset bilda en mindre stadsdel i det centralt belägna östra Eslöv. Området kommer att annonsera sig tydligt längs, och över järnvägen. Från Storgatan, Stadsparken, Medborgarhuset och stationsområdet. Det bildar också ett landmärke och en fågel Fenix i det nygamla och restaurerade östra Eslöv och ett koncentrerat mindre city. Särskilt ett hus annonserar sig, tillsammans Lagerhuset och Spritfabriken, som landmärken för platsen. Med dessa som granne är det särskilt viktigt att huset, genom särskilt arkitektonisk omsorg, får sin unikt egna identitet, ritat för platsen och sin tid. Även byggnaden i nordvästra delen av planområdet är extra känslig ur visuell synpunkt eftersom ligger närmst spårområdet och exponeras över spårområdet från den västra sidan av staden.

Nu aktuellt planförslag omfattar det så kallade Engson-området. Exploateringen tillåts hög, med anledning av det centrala läget och stadens behov av effektivt organiserat och befolkat stadsliv och med anledning av de flesta hållbarhets-skäl. Bebyggelsen tillåts i vissa delar bygga på höjden, för att ge för Eslöv nya boendekvaliteter och för att spara mark.

En stadsdel i mellan tre och nio våningar och i ett fall, för att i mittpunkten av området accentuera och skapa ett centrum, tillåts här ett smäckert och gestaltningsmässigt mera omsorgsfullt gjort fjortonvåningshus.

För området gäller olika relationer till omgivningen i olika riktningar. Dessa sätter ramarna och återspeglas i förslaget. I nordöst ligger Kavlis industriverksamhet. Mot denna sluts kvarteret i en skärm mot industriverksamheten.

I öster ligger befintligt gatunät och befintlig friliggande bostadsbebyggelse. För att möta denna, tillåts bebyggelsen i sydöstra delen av planområdet endast i form stadsradhus i två till tre våningar.

I väster ligger det nedlagda industrispåret mellan stationen och Abullahagen och strax därintill spritfabriken. Planområdet är utformat så att det öppnar sig mot spåret och spritfabriken, som båda avses vara integrerade delar i omvandlingen av området som helhet, Järnvägsstaden. Detta planområde bildar kärnan i det som i fördjupad översiktsplan går under namnet järnvägsstaden. Det nedlagda järnvägsspåret bildar en pulsåder mot staden och skär i svag kurva genom området och låter bebyggelsen på båda sidor om spåret underordna sig sin form.

I söder står lagerhuset. I söder står också solen. Förutom de olika förutsättningarna i omgivningen har också orienteringen mot solen i söder beaktats vid placering, orientering och höjdsättning av bebyggelsen.

Vägtrafikförsörjning till området sker via en huvudgata in i området österifrån som en förlängning av Vattentornsgatan. Förlängningen bildar en entrégata med stadskaraktär som slutar i en mindre platsbildning och i fonden får ett högre och accentuerade hus som mål. I övriga delar begränsas biltrafik till förmån för grön-, lek- och gemensamhetsmiljöer.

För att vid den relativt omfattande exploateringen ändå skapa plats för en attraktiv utemiljö, tillåts i delar av området att hus, istället för på bredden, byggas på höjden.

Detta medför också att området, för att få en attraktiv mark- och utemiljö planeras på ett mera omfattande och omsorgsfullt sätt. Entrégatan betonas och utåtriktade verksamheter tillåts och premieras här. Även i övriga delar medges centrumverksamhet i bottenvåningen med en förhöjd våningshöjd.

Ovanstående är viktigt att beakta när stadens östra delar restaureras och får ett kompletterande och mångsidigt innehåll. Användning, byggrätt, placering, höjder och arkitektonisk utformning regleras i planen.

Av största vikt är också att bebyggelsen underordnar och understryker den nedlagda järnvägens sträckning.

Tillsammans med den nedlagda järnvägen och de högre husen skapas ett nytt landskap längs järnvägen. Punkthusens delvis vridna kroppar skapar kilformade rum där grönskan från det gamla järnvägsspåret tillika parkstråket och GC-vägen bryter igenom. Grönskan leder vidare in genom en kvarters-, lamell- och radhusbebyggelse, genom punkthusens högre volymer, för att i öster genom, lägre bebyggelse harmoniera med villornas skala och grönska på andra sidan Järnväggsgatan. Mellan punkthusen och Järnväggsgatan går en körbar slinga genom kvarteret och mot denna öppnar sig bebyggelsens gårdar. Byggnadernas variation i höjd och placering ger Eslöv och Kv. Örnen en identitet även på avstånd. Byggnaderna kommer ge Eslöv en ny siluett och från Storgatan en ny fasadlinje från den västra sidan och järnvägen. De högre byggnadskropparna avslutas i Lagerhuset, som tillsammans med Spritfabriken blir en del av det nya stadslandskapet.



*Exempel omsorgsfull
markplanering*

Byggrätt fördelas på fyra punkthus i väster som är 7-14 våningar. I öst två lamellhus med mellanliggande trädgård i fyra våningar plus indragen femte. I sydöst radhus i högst två till tre våningar. I nordost, ett mera slutet kvarter uppdelat i flera byggnadskroppar i fem till sex våningar. Byggrätten fördelas så att byggrättens gränser definerar möjliga placeringar. Inom byggrätterna anges också dels maximal bruttoarea och dels en maximal byggnadsarea, med motivet att spara mark och snarare breda ut sig på höjden än på bredden. Utöver den definerade

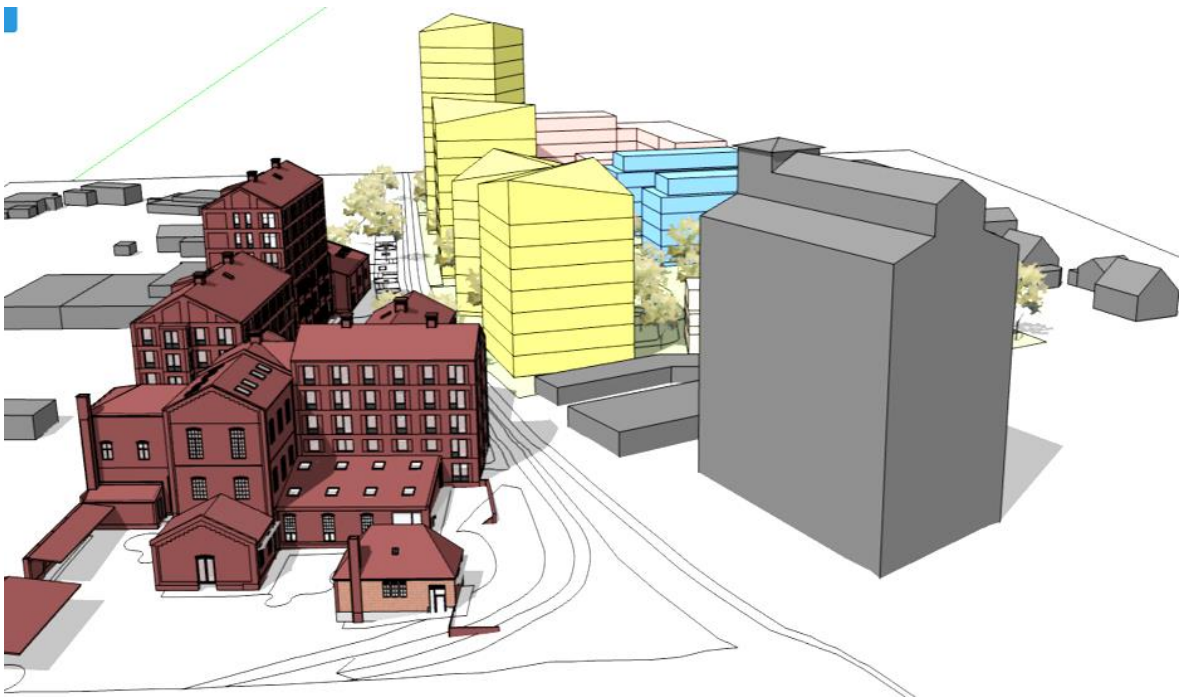
byggrätten för huvudbyggnaderna medges att högst 10 procent av kvarvarande mark får förses med komplementbyggnader som exempelvis soprum eller cykelparkering.



Illustration som visar våningsantal, gårdsplanering och samband med spritfabriken. Möjlig parkeringslösning i norra kvarteret under gård och bostad (58 platser per plan).



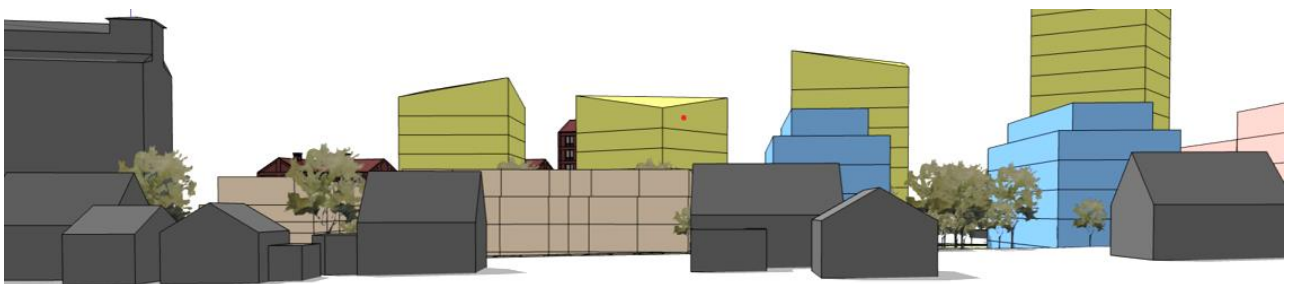
Flygvy från väster över tilltänkt bebyggelse i området, (spritfabriken i nedre högra delen av bilden).



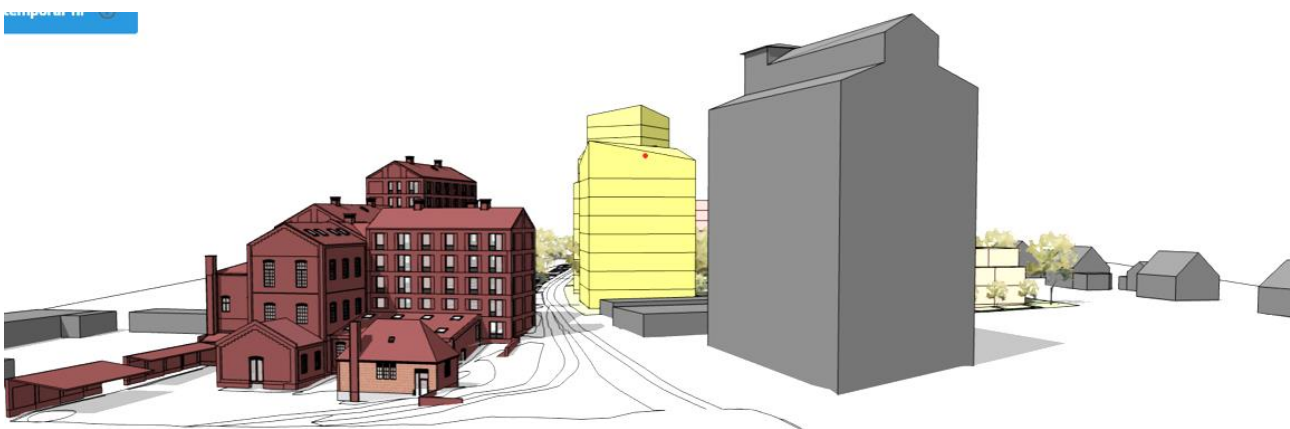
Volymmodell från söder, spritfabriken och lagerhuset i förgrunden,



Järnvägsgatan från söder, Lagerhuset till vänster och befintliga villor till höger i bild.



Genombruten struktur trädgårdssidan av Järnvägsgatan



Föreslagen GC-väg från söder om järnvägsbron spritfabriken och lagerhuset iförgrunden

urban grönska för rekreation och aktivitet

Längs rälsen integreras gång- och cykelväg samtidigt som spåren av det förlutna tydliggörs. Stråket vidgas till platser där öppen dagvattenhantering, sittplatser och lekskulpturer samsas.



DAGVATTEN

De gröna ytorna längs med spåret utformas för fördröjning & rening av dagvatten.



NATURLIGT+URBANT

Det naturliga som växt fram under tiden spåret ej användes kan kombineras med mer urbana inslag.



AKTIVITETSZON

Längs med stickspårets gång- och cykelväg bildas en aktivitetszon som kan möbleras med exempelvis sittmöbler och lekskulpturer.



AKTIVITETSZON

Aktivitetszonen kan i vissa delar även innehålla mindre fördröjningsytor i form av raingårdens.



Exempel på utemiljö och markplanering från workshop med markägare



Exempel på stadsradhus från workshop med markägare.



Fotomontage från infart vid cirkulation Trehäradsvägen/Kvarngatan



Fotomontage från Lilla teatern. Bebyggelsen delvis dold av träd. Spritfabriken och Lagerhuset mörka byggnader till höger

TRAFIK

Biltrafik

Gatunätet öster om fastigheten är sedan lång tid tillbaka utbyggda. Biltrafik når området österifrån från Vattentornsvägen i befintligt gatunät. Denna förlängs in i området som en stadsgata vidare mot entréplatsen med det högre huset i fonden. Denna gata har hög dignitet och det finns ett intresse av att den hålls allmänt tillgänglig. Därefter möjliggörs åtkomst av bostäderna i söder och väster genom en slinga i kvartersmarken mellan husen. Radhusen i sydöst trafikförsörjs från Järnvägsgatan. Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik på Vattenverksvägen och Järnvägsgatan till och från området, men ingen genomfartstrafik kommer att ske.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafik nås västerifrån från den, till GC-väg restaurerade, historiska järnvägssträckningen, mot station och centrum i ena riktningen och Abullahagen i andra.

Parkering

Parkeringsbehov ska tillgodoses enligt kommunens parkeringsnorm. Gällande parkeringsnorm föreskriver sex platser per 1000 m² bostäder, vilka till viss del kan omvandlas till exempelvis bilpoolplatser eller genom överenskommelse med kommunen finnas på annan plats än aktuell fastighet. Skulle alla byggrätter utnyttjas maximalt genererar gällande norm ett behov av 115-130 platser. Dessa platser kan helt eller delvis genom parkeringsköp förläggas på annan fastighet i närheten. Radhusens parkering är framför egen entré. Utöver detta ska enligt nuvarande norm även 22 cyklar per 1000 m² bta finnas. En maximal utbyggnad innebär att 470 cykelplatser kommer att krävas för flerbostadshuset enligt gällande norm. Ytkravet för cykelplatserna blir då så stort att det i sånt fall kommer att krävas flervåningslösningar utomhus eller cykelgarage inomhus då markytorna är begränsade. Parkeringen ges i det nordöstra kvarteret möjlighet att förläggas under bostadsdelarna och överbyggd gård i ett eller flera plan. Detta ger en möjlighet till cirka 58 bilplatser per plan. På fastigheten finns sedan tidigare skrivet avtal om 11 parkeringsplatser för Sädesärlan 3. Dessa behöver beaktas i samband med genomförandet av planen. Som alternativ till att bilplatser anordnas på fastigheten kan dessa tillgodoses genom avtal om parkeringsköp på närliggande kommunal fastighet (exempelvis Fasanen 9-11).

Kollektivtrafik

Området ligger 400 meter från järnvägsstationen, knutpunkt för alla tåg, stads- och regionbussar. På Trehäradsvägen (400 meter) går alla fjärrbussar. På Trehäradsvägen respektive Södergatan finns hållplatser för alla fjärrbussar samt stadsbusslinje 1. På Kvarngatan går i dagsläget ingen buss men i ett perspektiv med utbyggnad i denna plan och andra i östra Eslöv är det en lämplig linjesträckning.

NATUR

Fastigheten är idag helt hårdgjord. Genomförandet av planen kommer att innebära att utemiljöns alla asfaltytor bryts upp och används som gårdar. Det finns relativt få

grönområden i östra Eslöv. I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan i östra Eslöv föreslår kommunen flera ytor, som skulle kunna omvandlas till parker och grönstråk. Kartan nedan visar ur den fördjupade översiktsplanen en struktur för grönområden och grönstråk och hur det kopplar till viktiga punkter utanför området. Särskilt viktig för detta område, syns stråket mellan stationen söderut mot Abullahagens naturreservat och natura 2000- område samt också den potentiella kopplingen österut mot Snärjet.



Kartbild över föreslagna grönstråk och grönområden i Fördjupade översiktsplan för östra Eslöv.

KULTURMILJÖ

Den historiska uppdelningen i öst och väst är en viktig del i läsbarheten av Eslövs utveckling. Funktionella samband från tidigare årtionden behöver fortsatt gå att uppfatta. Därför är det inte tillräckligt att till exempel endast bevara enstaka värdefulla byggnader, utan även deras historiska sammanhang och den struktur de befinner sig i måste ges ett utrymme i framtiden.

Området utgör i dag tillsammans med Lagerhuset, järnvägsspåret och den gamla Spritfabriken en rest av infrastruktur, industrier, arbete och historia som en gång byggde upp Eslöv. Detta är en av utgångspunkterna för projektet. Bygg och bevara spår från förr. Det ger identitet, orienterbarhet, trygghet och perspektiv. Lagerhuset har fått nytt liv, Spritfabriken står på tur och Engsonområdet med sina många små verksamheter kommer att mera radikalt förnyas med ny bebyggelse, men har som ambition att integreras med, och komplettera de intilliggande områdena. I enlighet med fördjupad översiktsplan för östra Eslöv kommer det att finnas både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen blir kompletterad med nya bostäder och centrumverksamheter. Det blir ett tätt och blandat område där byggnader med tydlig Eslövs karaktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.

Kartor från tidigt 1900-tal visar att det fanns gles bebyggelse på fastigheten redan då. I princip samtliga byggnader finns på flygfoto från 1940-talet har intill nyligen stått kvar. Kvarvarande är förvanskade, mycket extensivt använda och kommer vid

ett genomförande av planen att behöva rivas. Ingen byggnad i planområdet är utpekad som särskilt värdefull, varken i kommunens Bevarandeplan 1986, Stadsmiljöprogram 2005, Kulturmiljöinventering (Kulturen) 2018 eller Kulturmiljöinventering av Eslövs tätort (Norconsult) 2022. Den omedelbara omgivningen är däremot ur många synpunkter särskilt värdefull.

Det gamla industrispårets bildar en central och viktig struktur som skär genom området med Spritfabriken på sin ena sida, Lagerhuset och Engsonområdet på sin andra. Den kopplar direkt mellan stationen och industrier och natur i periferin och vittnar också den om stadens industriella förflutna. I det sammanhanget bör också den gamla nitade bron över trehäradsvägen som ingår i planområdet nämnas. Den ges planrätt och säkras i exploateringsavtal för sitt framtida ändamål, gång och cykelväg.

Att notera är Bangårdsgatans gena sträckning mellan spårområdet och Kvarngatan som skär igenom norra delen av planområdet, en riktning som en kvarleva från förr, men som kan vara viktig även för en framtida omdaning av staden och en eventuellt ny förbindelse över järnvägen mot Medborgarhuset och Stadsparken.

I östra Eslöv behöver det finnas en öppenhet för nya gestaltungslosningar då området ännu är i omvandling och inte ännu funnit sin form. I planen har det varit särskilt viktigt att integrera den nytillkommande bebyggelsen i den omgivande kulturmiljön så att områdets värden tas tillvara, synliggörs och får nytt liv. Detta sker genom att nytillkommande bebyggelse snarare tillåts uppföras utifrån sina egna förutsättningar och villkor utan att försöka efterlikna intilliggande historisk bebyggelse.

Ovanstående är väl förenligt med de ”Planeringsprinciper” och den ”Inriktning för kommande planering” ur fördjupad översiktsplan som redovisas nedan under rubrik tidigare ställningstagande.



Ortofoto från 1957 visar Bangårdsgatans diagonala sträckning mitt i bild.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg (Ester) för kartläggning av ekosystemtjänster. Verktuget kartlägger fyra typer av ekosystemtjänster, stödjande, reglerande, försörjande och kulturella. Ett genomförande av detaljplanen innebär viss positiv effekt på de stödjande ekosystemtjänsterna, en mycket positiv effekt på de reglerande, ingen effekt på de försörjande och en mycket positivt på de kulturella

Detta förklaras främst med att fastigheten idag är helt hårdgjord. Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att en större variation i livsmiljöer och ekosystemtjänster när utemiljöns asfaltytor delvis bryts upp och används som gårdar. Mellanrummen mellan husen och gårdsutrymmet kommer att vara viktig att utforma väl och förses med växtlighet och delvis grustäckta ytor för att gynna mångfald samt skapa en attraktiv boendemiljö. Planförslaget kommer främst att gynna de reglerande ekosystemtjänsterna, eftersom markmaterialet och vegetationen förbättrar lokalklimatets atmosfär men också vattenhantering. Den biologiska mångfalden gynnas av att de hårdgjorda ytorna bryts upp och ersätts med möjlighet till genomsläppligt markmaterial i form av gräs, grus, växtlighet och öppen dagvattenhantering. Sol-lägen tas också särskilt omhand, genom att mindre ytor längs södervända fasader erbjuder möjlighet till solplatser.

Genomförandet av planförslaget kommer att innebära en etappvis rivning av en småskalig differentierad verksamhetsmiljö. De kulturella ekosystemtjänsterna består främst i att bygga vidare på och respektera den historiska struktur av vägar, järnvägar, fastighetsgränser som formats genom åren, men också att värna en kontinuitet i de typer av verksamheter som idag inhyses i området. Vidare främjar planområdets centrala placering i Eslöv sociala interaktioner och kopplingar mot centrum och den gamla staden. Området kommer även fortsättningsvis att erbjuda lokaler som möjliggör mindre icke störande verksamheter, framför allt i gatuplanet, men också i tilltänkt fjortonvåningshus.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Buller och störningsskydd

En bullerutredning är gjord som visar att området är bullerutsatt från verksamheter i norr och järnväg i väster. Se vidare under kapitlet förutsättningar nedan.

Bebyggelsen har orienterats söderut och kvarteret har slutits mot nordost för att skärma av buller i denna riktning. Inga uteplatser möjliggörs heller här. Vidare har särskilda planbestämmelser om lägenhetsstorlekar och ljuddämpad sida införts med anledning av ljudbilden, liksom bestämmelse om bullerskyddad uteplats.

Markföroreningar

Markföroreningar är konstaterade. Ytterligare undersökningar och åtgärdsförslag kommer att ske innan planens antagande. Planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats införts.

Risker

En riskutredning är gjord vilken sammanfattas under kapitlet förutsättningar nedan. Bebyggelsen har orienterats söderut och kvarteret har slutits mot nordost för att skärma av mot verksamheten i denna riktning. Risknivåerna inom planområdet till följd av verksamheter inom Kavli, är enligt riskutredningen inte sådana att de överskrider de riktlinjer som anges för acceptabel risk. Utöver detta föreslås åtgärder för att ytterligare minimera risker genom en begränsning av stadigvarande vistelse och skydd mot brand i nordost. Planen föreslår därför att parkering i nordöstra kvarteret medges i de nedre planen och att bestämmelser om ventilationsintags respektive uteplatsers placering införs.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är idag anslutet till el, spill- och dricksvattennät och kommer även fortsättningsvis att vara det. Nätet kommer att lokalt behöva byggas om. Anslutningspunkt kan fås i Järnväggsgatan

Dagvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är idag påkopplad till dagvattennätet och kommer även fortsättningsvis att vara det. Fastighetsägaren har ansvar att avleda vatten som faller inom fastigheten. Vid extrema skyfall kan dagvatten-systemet bli överbelastat och i sin tur översvämma lågpunkter. Det är därför viktigt att marken doseras så att lågpunkter finns på rätt ställe och bebyggelsen höjdsätts så att den inte skadas. För att fördröja vattnet innan den når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus, men också att fördröjningsmagasin etableras i området och längs GC-vägen.

Energiförsörjning

Planområdet kommer anslutas till befintligt energiförsörjningsnät. Befintlig byggnad för elstation, behöver flyttas. Nytt läge reserveras i sydöst.

Avfallshantering och renhållning

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Fastighetsägaren ska anpassa och placera avfallshanteringen inom fastigheten samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare, företrädesvis vid fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar även för att transportvägen mellan avfallskärl och renhållningsfordon är i farbart skick.

SOCIALA ASPEKTER

Sociala utrymmen

Området kommer att befolkas av i första hand av boende, men också av förbipasserande och besökare. Lokaler för utåtriktade verksamheter möjliggörs, gemensamhetslokaler anordnas och platsbildningar och solställen betonas och omhändertaras. Planområdet ligger centralt i Eslöv och med närhet till Eslövs centrum. I Eslövs centrum finns flera platser och målpunkter som främjar sociala

interaktioner, så som torgytor, restauranger, caféer, etc. Boendet bidrar även till att stärka stadslivet i Eslövs centrum, genom att servicefunktioner och stadsrum nyttjas av fler människor.

Trygghet

Eslövs kommun har utvärderat detaljplanen med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett tidigare småindustriområde omvandlas till bostäder och centrumverksamhet. Möjligheten att skapa en trygg plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Utöver bostäder kommer planområdet också att ge plats åt centrumverksamhet och ett centralt gång- och cykelstråk vilka båda befolkar platsen. Området och dess omgivning är funktionsblandad och lätt orienterbart genom byggnadskropparnas individuella utformning och huvudstråkens tydliga dragning. De offentliga delarna är lätt överblickbara. Området behöver för att bli bra, också möjlighet till halvprivata rum. Dessa ges bland annat utrymme till genom upphöjda terrasser. Allmänhetens tillträde och passage i centrala delar säkras förutom genom den centrala GC-vägen också med markreservat genom området. Övrig utemiljö i kvartermaken ges en halvprivat prägel genom en gemensamhetsanläggning. Lokaler för verksamheter ges möjlighet i bottenvåningar längs de allmänna markreservaten för gång cykel och bil. Området är också finmaskigt uppbyggt med alternativa rörelseriktningar. Sammantaget stärker detta tryggheten i området, samtidigt som det ger plats och förutsättningar för olika brukare och möten över gränser.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som kan röra barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom planområdet skapas ytor som ger möjlighet till lek och utevistelse. Planområdet kan nås via gång- och cykelvägar som möjliggör att lite äldre barn kan röra sig fritt i sitt närområde samt till närbelägna lekplatser. Förutom möjlighet till lekplats inom planområdet finns lekplatser vid Axgatan 200 meter, kvarteret Gåsen 500 meter och Stadsparken från planområdet.

Lekplats

Med hänsyn till bland annat avståndet till andra lekplatser är det av stor vikt att lekplats anordnas särskilt inom kvarteret. Vidare är det av vikt att denna ges förutsättningar att säkerställas gemensamt för olika delar av kvarteret vilket tydliggörs genom bestämmelsen om gemensamhetsanläggning.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan är en genomgång av alla planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Planbestämmelser utan beteckning gäller för all allmän plats eller för all kvartersmark. Lagstödets anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motivet redovisas utifrån.

Användning av allmän plats

GC-VÄG – Gång och cykelväg

Motiv: Gång- och cykelvägar behövs för att området ska vara tillgängligt för gående och cyklister. Gång- och cykelvägar har utformats för att ansluta till befintlig struktur.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av kommunikationsleder. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Användning av kvartersmark

B- Bostäder

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL, främja bostadsbyggande och komplettera stadsdelen och bostadsbeståndet.

C – Centrum

Motiv. Möjliggör för planens syfte. Centrumanvändningen har angivits i bottenvåning för att möjliggöra en livfull plats.

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

E – Teknisk anläggning

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

P– Parkering

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike – Dike ska finnas för att avskära och fördröja dag- och skyfallsvatten.

Motiv: Dag- och skyfallsvatten ska fördröjas i allmänplats.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1. människors hälsa, 2. vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna avlopp, 4. möjligheterna att förebygga vatten-föroreningar, 5. risken för översvämning.

bro – Gång och cykelbro ska finnas ska finnas.

Motiv: Gångvägarna behövs för att skapa en bättre tillgänglighet till stadens periferi och Abbulahagen

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Endast komplementbyggnad får uppföras till högst 10% av arean inom egenskapsområdet.

Motiv: Området är en relativt hög exploatering varför friytor behöver finnas för annat än byggnader.

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

e_{x/y} - Största byggnadsarea respektive bruttoarea.

Motiv: Byggnadsarean avses säkra att inte för mycket av egenskapsområdet täcks av byggnader och bruttoarea sätter en gräns för maximalt sammanlagt byggande av egenskapsområdet.

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

6 bilplatser bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser per per 1000 m² bta bostads- och centrumverksamhet ska redovisas vid bygglov i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Motiv: området avses klara sina parkeringsbehov enligt kommunens norm.

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



- Högsta tillåtna totalhöjd på byggnad.

Motiv: Relativ höga höjder tillåts i området med hänvisning till stationsnära läge

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

h₁₀ Bottenvåning ska möjliggöra en våningshöjd av 3,6 meter.

Motiv: Bottenvåning i de centrala delarna av planområdet ska möjliggöra centrumverksamhet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

f₁ – Över parkeringsgarage ska upphöjd planterbar gård finnas.

Motiv: Byggnadsarean har reglerats utifrån att det ska finnas tillräckligt stor yta för utevistelse samt för att anordna parkering och angöring. Reglering av byggnadsarea har valts för att påverka bebyggelsens avtryck på marken.

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

f₂ – Byggnad ska utföras med särskilt hög arkitektonisk kvalitet.

Motiv: Byggnad som genom sin höjd exponeras och läge särskilt mot övriga staden varför särskilt höga krav ställs på denna.

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

f₃ – Byggnad ska åt nordväst utföras med särskilt hög arkitektonisk kvalitet.

Motiv: Byggnad som genom sitt läge exponeras särskilt mot övriga staden varför särskilt höga krav ställs på denna.

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

f₄ Översta våning ska vara indragen minst 2 meter från fasad.

Motiv: För att begränsa fasadverkan och erhålla ett öppnare byggnadssätt med bättre ljusförhållanden.

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

F₅ Takvinkel ska vara mellan 25 och 30 grader

Motiv: För att begränsa fasadhöjd och erhålla ett öppnare byggnadssätt.

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

Bostad ska utföras med radonskyddad grundläggning.

Motiv: För att erhålla goda radonförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 1 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

s₁ - Bostad som är större än 35 m² ska ha minst hälften av vistelserummen orienterade mot ljuddämpad sida.

Motiv: Krävs för att bostad ska vara lämpad för bostäder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

n₁ - Marken ska till minst 50 % anordnas med en infiltrerbar gårds- och trädgårdsanläggning samt i lämplig del anordnas med gemensam bullerskyddad uteplats.

Motiv: Krävs för att marken ska vara lämpad för bostäder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

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

n₂ - Mark höjdsätts så att ytvatten rör sig till fördröjning i GC-väg.

Motiv: För att omhändertagande av dagvatten leds mot allmän plats

Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL, möjligheterna att ordna avlopp.

ö₁ - Marken får endas förses med komplementbyggnad, mur och plank.

Motiv: Ge rätt till komplementbyggnader i gårdsmiljön.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden.

m₁ - Uteplats får inte anordnas mot norr och öst.

Motiv: Med hänsyn till buller och risk anordnas uteplats istället på gårdssidan

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

m₂ - Friskluft ska tas från gårdssidan.

Motiv: Med hänsyn till eventuella utsläpp anordnas friskluftsintag från gårdssidan.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

m₃ - Mark ska höjdsättas så att vätska inte kan rinna in i planområdets nordöstra del.

Motiv: För att ytterligare minska riskerna med eventuellt brandfarlig vätska.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

g₁ - Gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner, utrymmen, utemiljö och lekplats.

Motiv: Miljön mellan byggrätterna för huvudbyggnader behöver samordnas gemensamt för området.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

x₁ - Gång-och cykeltrafik.

Motiv: behövs för att säkra allmän gång och cykeltrafik genom området

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL för möjligheterna att ordna trafik.

z₁ - Körtrafik

Motiv: behövs för att säkra allmän körtrafik till området centrala del

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL för möjligheterna att ordna trafik.

a₁ - Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra gårds och trädgårdsanläggningens genomsläpplighet.

Motiv: behövs för att säkra allmän körtrafik till området centrala del

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL för möjligheterna att ordna trafik

Startbesked får inte ges för bostäder eller centrumverksamhet förrän markföreningar har avhjälppts till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden. Startbesked för markarbeten får dock ges oberoende av ovanstående.

Motiv: Krävs för att marken ska vara lämpad för bostäder

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Motiv: Krävs för att plangaranti ska finnas för att planen ska hinna genomföras.

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är cirka 12 000 kvm stort och omfattar fastigheten halva fastigheten Örnen 4. Området ägs av Eslövs bostad AB.







Plansituation och angränsande fastigheter

Plansituationen i området är komplex med järnväg, bostäder, icke störande småindustri, handel och centrumverksamheter.

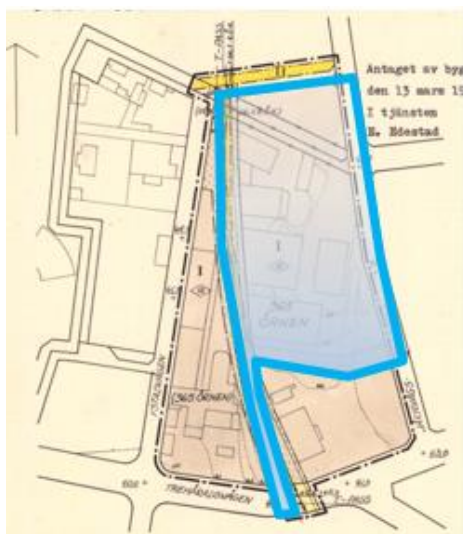
Gällande detaljplan är från 1961 och tillåter industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.



Gällande planrättigheter i området:

-  Småindustri av icke störande karaktär
-  Bostäder
-  Småindustri av icke störande karaktär med inslag av bostäder
-  Järnväg
-  Centrumverksamhet
-  Handel

Planområde inringat med svart linje.



Planområdet visat i gällande detaljplan. Väster och söder om området har nya planer för bostäder antagits sedan planen gjordes.

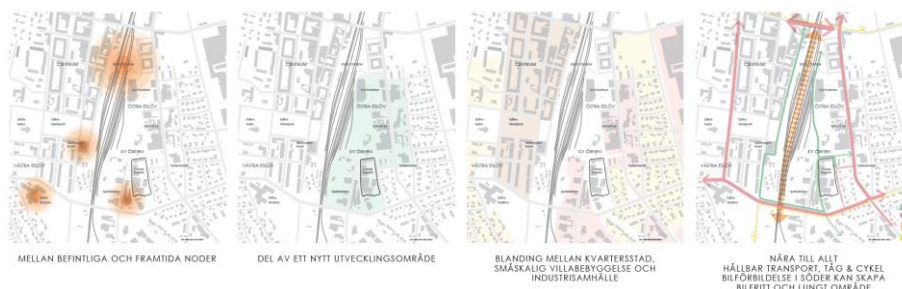
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger i östra Eslöv i ett område med brokig och blandad bebyggelse. Omgivningarna har sedan lång tid tillbaka innehållit både verksamheter och bostäder i en blandning. Området har under de senaste tiotalen år sakta dels förfallit och, som exempelvis Lagerhuset, dels fått ny användning.

Befintlig bebyggelse i kvarteret inrymmer ett par byggnader och lokaler från olika tidsåldrar, förvanskade genom tilläggsisolering och modernare fasadmaterial. De hyrs ut till diverse småverksamheter av fastighetsägaren, Ebo.

Nyligen har också promenaden längs järnvägen till stationen säkrats och byggts ut. En förlängning söderut följer med denna plan, så att det som var järnväg förr, nu blir en gång- och cykelväg. Området har alltid varit i omvandling och ännu inte funnits sin form. En dynamisk stadsdel. Det är denna successiva omvandling som kommunen nu eftersträvar, i takt med att äldre verksamheter läggs ned eller avflyttar. Planområdet är en sådan del som nu är mogen för en stadsförnyelse och utgör en del som ska samläsas med Spritfabriken och Lagerhuset. Detta kan göras på två principiellt skilda sätt, genom rivning eller successiva omvandling. Planförslaget präglas av båda synsätten. Med den komplexa och åldrade stadsbilden följer mindre uppenbara, men ändå stora värden. Områdets historia, och det som följer med den, verksamheter, minnen, glömska och identitet. Detta motiverar en successiva omvandling av stadsdelen. Lagerhuset står omvandlat till bostäder, Spritfabriken, ena halvan av Örnen 4 är i full ombyggnad till bostäder och kontor. Och nu står andra andra hälften av Ebos projekt inför byggande. De tre delområdena, med olika karaktär och uttryck, kommer att tillsammans bilda en förnyad stadsdel som bygger på historien.

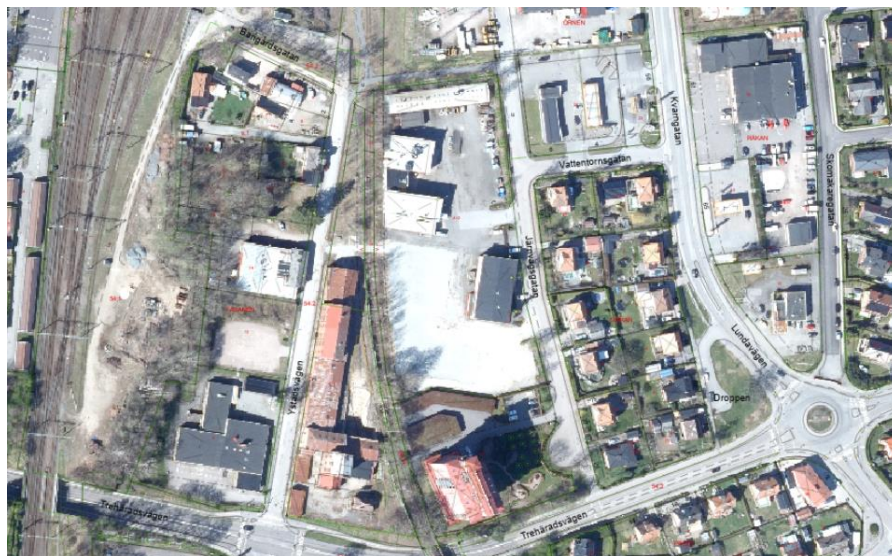
Planområdet ligger undanömt mellan olika kommunikationsstråk, järnväg, viadukter, broar, infartsleder, villor, förplansbebyggelse och verksamheter. Ett bevarande av denna struktur och användning avses nu styrkas med att en del av området, planområdet, ges en injektion av helt ny bebyggelse. En ”kritisk massa” tillräckligt stor för att fungera som ankare när järnvägsstaden skapas. Detta innebär att utjämt bebyggelsen i kvarterets rivs och tillåts försvinna, för att ge plats åt en ny generation av bebyggelse, så som sker i städers omvandling. Samtidigt bygger planförslaget på ett noggrant infogande i sin omgivnings struktur, användning och olika gränser, på samma sätt som framtida planer kommer att fogas och anpassa sig till denna. Detta innebär inte att bebyggelsen i planförslaget på något vis försöker efterlikna den historiska bebyggelse som omgivningen bjuder, tvärt om, den avser stå på egna ben på samma sätt som omgivningarna byggts utifrån sina villkor.



Relationer till övriga staden

Historik

Planområdets nuvarande bebyggelse har tillkommit från 1930-talet och framåt och var i alla delar uppförd på mitten av 1970-talet. Ursprungligen användes byggnaderna för Carl Engstöms verksamhet och har sedan, i Eslövs industri AB och senare Eslövs bostads AB hyrts ut till olika verksamheter. Två av byggnaderna (4 och 6 enligt bild) är idag rivna i restaureringen av Spritfabriken.



Flygfoto över området och omgivning

PLANOMRÅDET



Historiskt foto över planområdet

ANGRÄNSADE KARAKTÄR TILL PLANOMRÅDET



3. Spritfabriken



4. Lagerhuset

KARKATÄR INOM PLANOMRÅDET



1. Blåstningsverkstad, Gamla Engson samt trycksakverkstad, i trä



2. Grön korridor med gamla järnvägsspår genomområdet



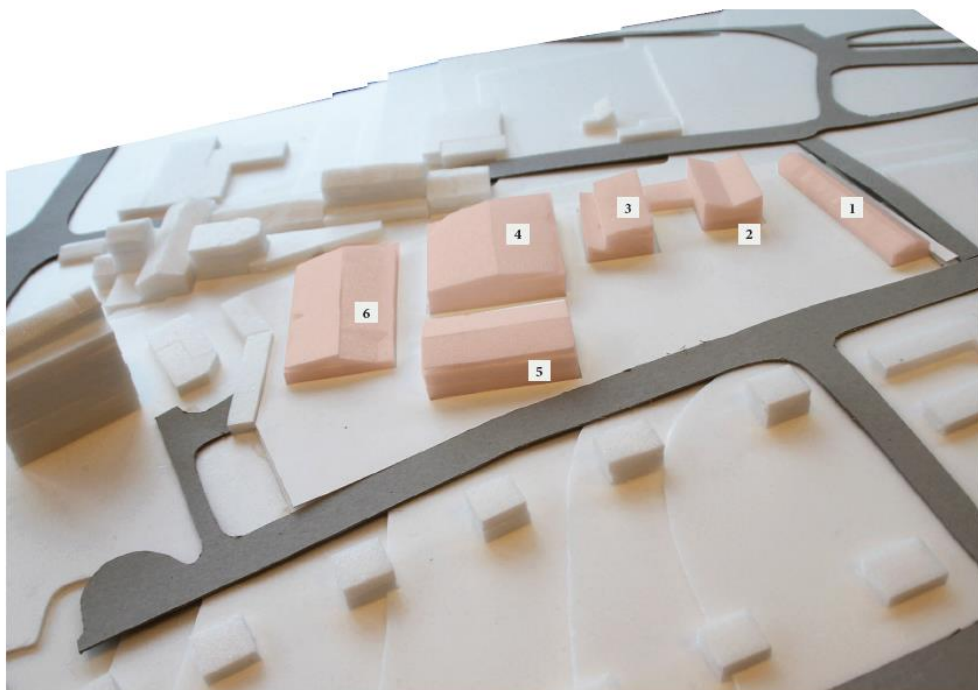
5. Vattentornet



6. Småskalig villabebyggelse

Området och omgivning idag

- 1 Blästringverkstad
- 2 Blästringverkstad
- 3 Blästringverkstad
- 4 Trycksaksproduktion
- 5 Reklambyrå, glasmästeri, köksinredning, fotostudio mfl.
- 6 Svarveri, mekanisk verkstad



Modell 2014 av bebyggelse i planområdet, det så kallade Engsonområdet. Byggnad 1 uppförd 1965-73, byggnad 2 1961-86 och byggnad 3 1958-85 på plats för tidigare byggnad. Byggnad 5 är från 1964. Byggnad 4 och 6 är rivna. Lagerhuset till vänster, spritfabriken före restaurering till bostäder strax bortom,

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv antagen 2018

I Översiktsplan Eslöv 2035 ingår planområdet i det som har pekats ut som stadsomvandlingsområde med upp till 1600 nya bostäder fram till år 2035. Ny bebyggelse ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer. Särskild hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, risk, föroreningar, grönstruktur, riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer.

Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv antagen 2022

Sedan länsstyrelsen yttrade sig i samrådet över Gåsen har kommunen antagit en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv i syfte att få till stånd en mer blandad bebyggelse. Aktuellt planområde utgör tillsammans med Spritfabriken och Lagerhuset en första etapp i dessa intentioner. Nu aktuellt planförslag är i hög grad förenligt med fördjupad översiktsplans intentioner, planerings-principer och inriktningar för kommande planering enligt nedan.

Ur fördjupningen:

I järnvägsstaden kommer det att finnas både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen blir kompletterad med nya flerbostadshus och kontorslokaler. Det blir ett tätt och blandat område där

byggnader med tydlig Eslövs karaktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät och hög bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.

Vidare ur fördjupningen:

Planeringsprinciper för östra Eslöv

- *Samla utvecklingen i områden och stråk.*
- *Skapa förutsättningar för både verksamheter och bostäder där blandstad är ett viktigt ledord.*
- *Komplettera den befintliga bebyggelsen med olika sorters bostäder.*
- *Bevara brokigheten inom området och behåll element från tidigare markanvändning.*
- *Skapa tydligare stadsrum med fokus på att göra det mer attraktivt för fotgängare och cyklister.*
- *Arbeta aktivt med smitvägar och gena kopplingar som en grund för en finmaskig struktur i området.*
- *Lyft fram grönska och vattenhantering och använd dem för att skapa stads kvalitet.*
- *Säkra att livscykelperspektivet och resurshushållning genomsyrar alla faser av utvecklingen i östra Eslöv. Detta gäller såväl materialval för byggnader och anläggningar som lösningar för energi, avfall, vatten och avlopp.*

Och vidare angående kulturmiljö och gestaltning ur fördjupningen:

Inriktning för kommande planering

För att göra det tydligt vilken hänsyn och vilka aspekter kommande detaljplanering, exploateringsprojekt och bygglovshandläggning behöver beakta, listas nedan punkter att utgå från.

- *Ta utgångspunkt i den nationella politiken för gestaltad livsmiljö. För planområdets kulturmiljö är frågor angående ”estetiska konstnärliga och kulturhistoriska värden tas tillvara och utvecklas” särskilt tillämpliga.*
- *Använd kommunens kulturmiljöinventering. Eslövs kommun har inlett en inventering av tätorten för att, ur kulturmiljöperspektiv, identifiera särskilt värdefulla byggnader och områden. För östra Eslöv har inventering hittills genomförts för Kvarngatan med omgivande kvarter. Övriga delar av planområdet kommer att inventeras under 2022. Inventeringen är ett viktigt underlag i utformningen av den kommande exploateringen.*
- *I Järnvägsstaden och Bruksstaden ska alla beslut rörande den fysiska miljön som är äldre än 1960, inkludera ett omdöme ur kulturmiljösynpunkt.*
- *Bevara särskilt värdefulla byggnader.*
- *Inga miljöer ska rivas innan beslut om ny användning finns för platsen. Tillsyn tillämpas där miljöer förfaller.*

- *Integrera tillskott i stadsmiljön genom ta tillvara, respektera och bygga vidare på den befintliga miljön och dess kulturvärden. Infoga nytillskott i befintliga strukturer, men i eget uttryck.*
- *Använd industrispårens sträckningar som element i utformning och gestaltning av den fysiska miljön.*
- *Avyttra inte gatumark och parkmark, järnvägsspår, gång- och cykelvägar och liknande. Kommunens ansvar för allmän plats är central för utvecklingen av östra Eslöv.*
- *Bryt ner stora kvarter när tillfälle ges.*
- *Beakta särskilt spårområdet möte med östra Eslöv. Det öppna spårområdet med vattentorn, järnvägsviadukter och Kvarngatans betydelse och koppling ska vara tillgängliga och visuellt öppna. Siktlinjer tvärs över spåren i båda riktningar ska beaktas.*

Nu aktuellt planförslag tar sin utgångspunkt i fördjupad översiktsplans intentioner, planeringsprinciper och inriktningar för kommande planering.

Planprogram

Området och dess närhet har länge varit föremål för tankar om att detaljplanelägga för ny bebyggelse. Bland annat har ett planprogram från 2011 pekat ut området som ett av tre områden, kvarteret Fasanen, Spritfabriken och Engsonområdet som i tur och ordning bedömdes i behov av planläggning. Planprogrammets mål var *att ge förutsättningar för en levande stadsdel med blandstaden som förebild. Olika funktioner, bostadsformer, och verksamheter ger goda förutsättningar till utveckling av de centrala delarna av Eslöv.*

Gällande och angränsande detaljplaner

Gällande plan anger industriverksamhet som ej vållar närboende olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Angränsande detaljplaner anger i öster friliggande bostäder, i söder anges bostäder (Lagerhuset), i väster bostäder med centrumverksamhet (Spritfabriken), i norr småindustri av icke störande karaktär (Kavli). Om nu föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Bostadsförsörjningsstrategi

Relevanta punkter i urval ur Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsstrategi 2021 redovisas nedan. Eslöv befinner sig i en expansiv region där befolkningen kommer att öka. Befolkningstillväxten i kommunen är stabil men lägre än målet på cirka 1 procent per år. Den yngre och äldre befolkningen kommer att öka ytterligare under kommande år. Majoriteten av hushåll i Eslöv är en- eller tvåpersonshushåll och majoriteten av de ensamstående hushållen bor i Eslövs stad. Eslöv är en pendlingsstad och Eslöv har en större utpendling än inpendling av förvärvsarbetspersoner. Pendlingsströmmen är störst mellan Lund, Malmö och Höör. Majoriteten av bostäderna i kommunen är småhus med äganderätt, ungefär en tredjedel är lägenheter med hyresrätt. Cirka en sjättedel av bostadsbeståndet är

bostadsrätter. Det kommunala bostadsbolaget förvaltar majoriteten av hyresrätterna och är därmed ett viktigt verktyg i kommunens bostadsförsörjning.

Malmö-Lundregionen

Eslöv är även en del av den växande Malmö-Lundregionen, vars målbild är en hållbar sammankopplad storstadsregion och som har Sveriges bästa livsmiljö. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafiknära läge genom förtätning. Planförslaget tar ingen ny mark i anspråk och ligger cirka 400 meter från Eslövs tågstation med både goda tåg- och bussförbindelser.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-09-26 §104, att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan Örnen 4.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset anges följande:

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."

KULTURMILJÖ

Antikvarisk bedömning kulturhistoriska byggnader, miljöer och riksintresset

Planområdet ligger omgivet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Spritfabriken och Lagerhuset har nämnts liksom det nedlagda industrispåret som restaureras till GC-väg. Även gatunät, fastighetsgränser, och den närliggande och historiska infartsvägen Kvarngatan med sin kantande bebyggelse och gamla vattentorn kan nämnas. Fastighetsbildningen är styrd av det historiska vägnätet och järnvägsområdet. Dels det närliggande svängda industrispåret som format fastighetsgränser men också den diagonal som fastighetsgränser visar i riktning mot Medborgarhuset, där det en gång fanns en övergång över stambanan och vidare mot Kvarngatan. Inom planområdet har ingen enskild byggnad bedömts som

särskilt värdefull, men området består i sin helhet av en sammansatt och historiskt intressant miljö. Det är alltså området med sina omgivningar som sammantaget utgör en kulturhistoriskt intressant och värdefull stadsdel. Planförslaget avser foga in sig i detta genom att med sin nytillkommande bebyggelse tydligt och genom kontrast bidra med ytterligare ett tidlager och därigenom synliggöra stadsdelens historiska utveckling. Detta ställer särskilda krav på en omsorgsfull och medveten gestaltning av planområdet.

SERVICE

Planförslaget möjliggör bostäder, och verksamheter i centrala Eslöv, med korta avstånd till viktiga målpunkter och goda pendlingsmöjligheter. Närmsta dagligvaruhandel ligger bara ett stenkast från planområdet. I närheten av planområdet finns flera grundskolor och förskolor, samt den nya gymnasieskolan Carl Engström. Nya bostäder stimulerar centrum ytterligare och ger ett ökat underlag för fler servicefunktioner inom och runt planområdet.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter. Bilfri förbindelse med järnvägsstationen finns. Planområdet ligger nära Kvarngatan som är en viktig vägsträckning i östra Eslöv. I norra delen av Kvarngatan korsar Östergatan, som sträcker sig från västra Eslöv till Flygstaden i öster. Längs med Kvarngatan finns separerade gång- och cykelvägar på ömse sidor om vägen. På Östergatan finns trottoarer för gående, medan cykling delvis sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket fördelaktigt läge för kollektivtrafik och planområdet ligger cirka 400 meter från Eslövs järnvägsstation med goda pendlingsmöjligheter med både buss och tåg. Från Eslövs järnvägsstation går tåg till hela landet samt finns busshållplatser för både lokal- och regionbusstrafik.

Biltrafik

Från planområdet och österut är gatunätet fullt utbyggt mot Kvarngatan. Parallellt med Örnen fyras östra gräns löper Järnvägsgatan söderut mot Lagerhuset och norrut mot Kavlis anläggning och fungerar som infart till denna. Cirka 20 fordonsrörelser per dag med lastbil och ett trettiotal personbilar (personal) genereras av Kavlis verksamhet.

Parkering

Parkering för nuvarande verksamheter sker inom området. Detta medger planen också för tillkommande bebyggelse i den nordöstra byggrätten nedre plan. Parkeringsnorm tillämpas vid för tillkommande bebyggelse. Bilpool eller parkeringsköp på annan plats kan komma i fråga för hela eller för delar av det parkeringsbehovet. Se vidare genomförandebeskrivning nedan under rubrik exploateringsavtal.

NATUR

Fastigheten är i dagsläget helt hårdgjord och alla obebyggda ytor är asfalterade. Närmsta grönområde är det smala stråket längs den nedlagda järnvägen som ligger intill planområdet och leder vidare mot Abullahagen i söder. Snärjet i öst kan också nämnas, liksom GC-vägens förlängning norrut som restaurerats och bevarat den impedimentsväxtlighet som kom med järnvägen.

Topografi

Planområdet är relativt plan, det sluttar med cirka en meter från Järnvägsgatan ner mot väster och den nedlagda järnvägen. Högsta punkten ligger i nordöst cirka 67 meter över nollplanet i planområdets nordöstra hörn mot Järnvägsgatan. Denna ligger i sin tur, och i detta läge över planområdet, på cirka 69,5 meter. Nivåskillnaden minskar succesivt söderut längs Järnvägsgatan, för att halvvägs till södra planområdesgränsen vara helt i nivå med planområdet på knappt 67 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet nästan uteslutande av moränlera eller lerig morän.

Markföroreningar

2010 gjordes i samband med ett avlägsnande av oljetankar en mark- och grundvattenundersökning och i samband med detta en sanering till nivån mindre känslig markanvändning. Ytterligare sanering behövs för att säkerställa känslig markanvändning. Planområdet har använts för industriändamål under lång tid och kan misstänkas innehålla markföroreningar. Markmiljöundersökning görs senast innan planförslaget antas, för att fastställa eventuella ytterligare föroreningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill- och dricksvatten

VA-nätet i kvarteret är sedan länge utbyggt. Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten och är utbyggt i området. Anläggningar för planområdet behöver kompletteras för den tillkommande bebyggelsen.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Tillgång till rekreativ miljö

Planförslaget ligger cirka en halv kilometer från Stadsparken och en kilometer från Skytteskogen/Trollsjöområdet/Snärjet/Abullahagen.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planförslaget kan komma att beröra barn som bor inom planområdet. Idag saknar planområdet någon utemiljö där barn kan vistas säkert.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och ger goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Buller

En bullerutredning är genomförd för fastigheten av Tyrens ”Trafikbullerutredning till detaljplan, Örnén 4, Eslöv. Slutrapport 23-01-23” Bullerutredningen inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande tåg- och vägtrafik och redovisar också verksamhetsbuller.

Vid antagandet gällande riktvärden trafikbuller

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden verksamhetsbuller

	Leq dag kl 08-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22-06
Zon A** Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	40 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

** För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt ljuddämpad sida dvs Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

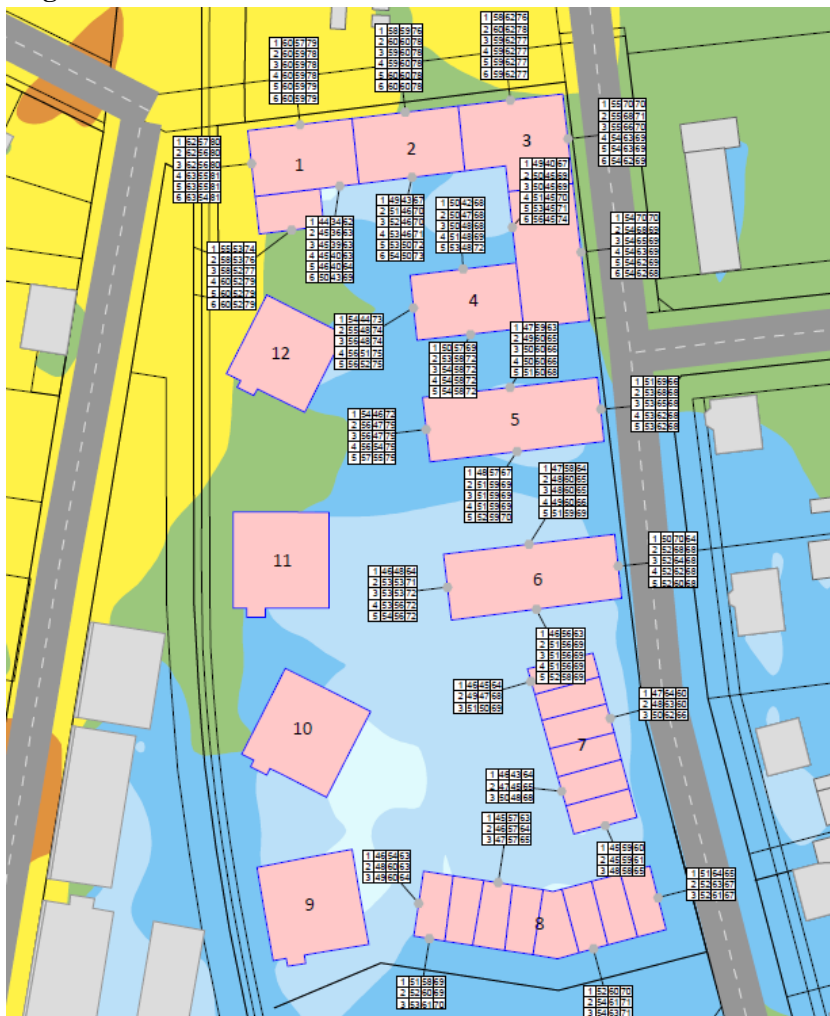
Utöver det ovan angivna så gäller följande frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.
- På minst en uteplats (som kan vara gemensam eller privat) gäller samma riktvärden som på ljuddämpad sida: Leq 45 dBA dag kl 06-18, Leq 45 dBA kväll kl 18-22 och Leq 40 dBA natt kl 22-06.

Sammanfattning, resultat och slutsats av Tyrens utredning,

Beräkningsresultaten för planområdet redovisas som utbredningskartor med fasadnivåer nedan.

Vägbuller



Ekvivalent buller 2 meter över mark, grönt, under 60 dB, blått under 55 dB (ljuddämpad sida).
Tabellerna anger för de olika våningsplanen ekvivalentnivå, maxnivå väg, maxnivå järnväg.

Hus 1-4 Trafikbullerförordningens grundriktvärde (Leq 60 dBA) överskrids vid fasaden mot järnvägen för hus 1 vilket innebär att någon form av bullerskyddsåtgärd krävs för att tillåta bostäder här. En sådan åtgärd kan vara att anpassa lägenheternas planlösning så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida (Leq 55 dBA, Lmax 70 dBA). Sådan sida finns mot innergården för hus 1. Vid övriga huskroppar uppfylls grundriktvärdet och bostäder kan planeras fritt ur trafikbullersynpunkt. Dock överskrids riktvärdet för verksamhetsbuller, se avsnitt 5 nedan. Riktvärdena för uteplats (Leq 50 dBA, Lmax 70 dBA) uppfylls på innergården. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga privata uteplatser, tex. balkonger, planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Lamellhus 5-6 Grundriktvärdet uppfylls vid båda lamellhusen. Här kan bostäder planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga fasader förutom vid fasaden mot järnvägen för hus 5. Om en

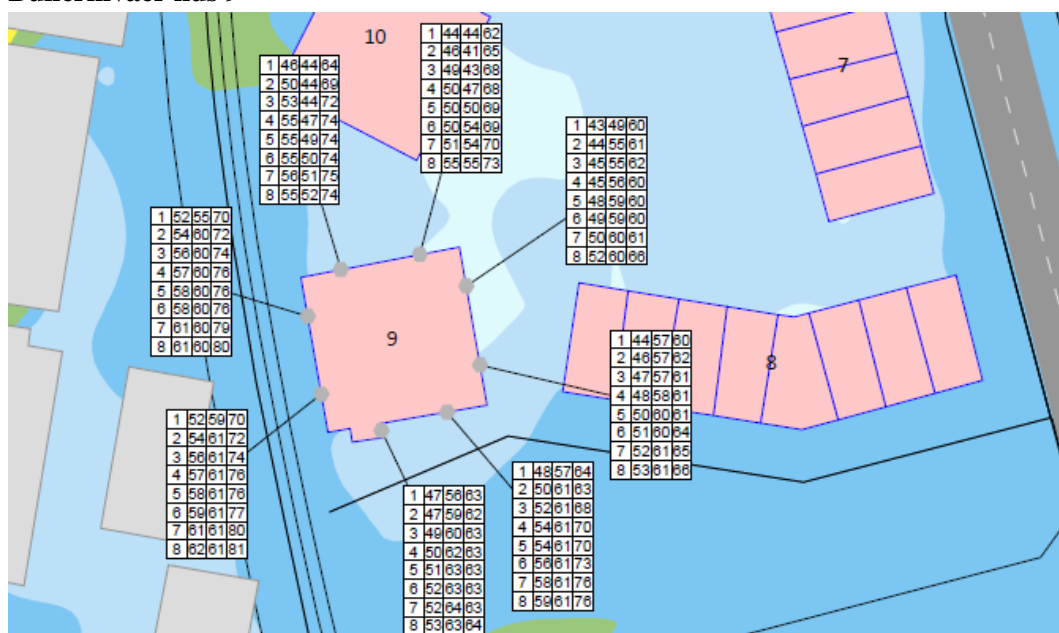
gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Radhus 7-8 Grundriktvärdet uppfylls vid radhusen vilket innebär att bostäder kan planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid samtliga fasader för hus 7 och vid den norra fasaden för hus 8. Här kan radhusens uteplatser planeras. Om det finns tillgång till bullerskyddad uteplats kan bostadens övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

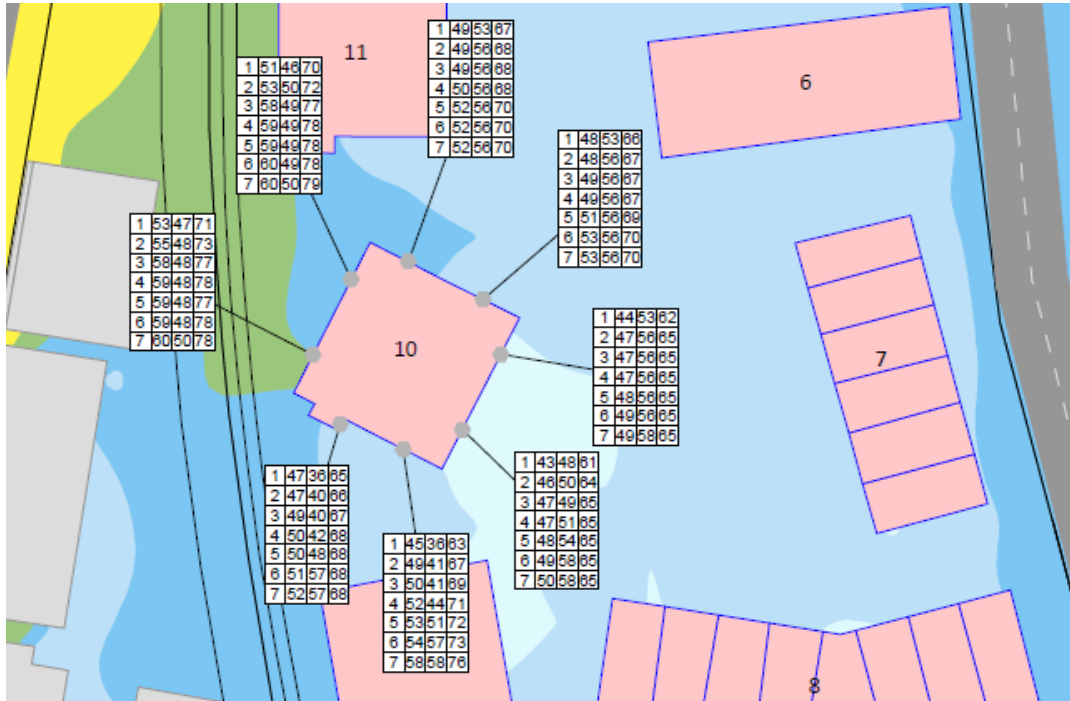
Punkthus 9-12 För punkthusen överskrider grundriktvärdet vid flera fasader och våningsplan. Där riktvärdet överskrider behöver planlösningarna anpassas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida. Sådan sida finns vid minst en (1) fasad för alla punkthusen. Riktvärdet för små lägenheter om maximalt 35 kvm uppfylls vid alla fasader och kan därmed planeras fritt. Föreslagen typplanlösningen, som visas i figur 3, medför att trafikbullerförordningen uppfylls för alla punkthusen. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid alla punkthusen. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

Punkthus 9-12 För punkthusen överskrider grundriktvärdet vid flera fasader och våningsplan. Där riktvärdet överskrider behöver planlösningarna anpassas så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida. Sådan sida finns vid minst en (1) fasad för alla punkthusen. Riktvärdet för små lägenheter om maximalt 35 kvm uppfylls vid alla fasader och kan därmed planeras fritt. Föreslagen typplanlösningen, som visas i figur 3, medför att trafikbullerförordningen uppfylls för alla punkthusen. Riktvärdet för uteplats uppfylls på markplan vid alla punkthusen. Om en gemensam uteplats anläggs här kan övriga uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

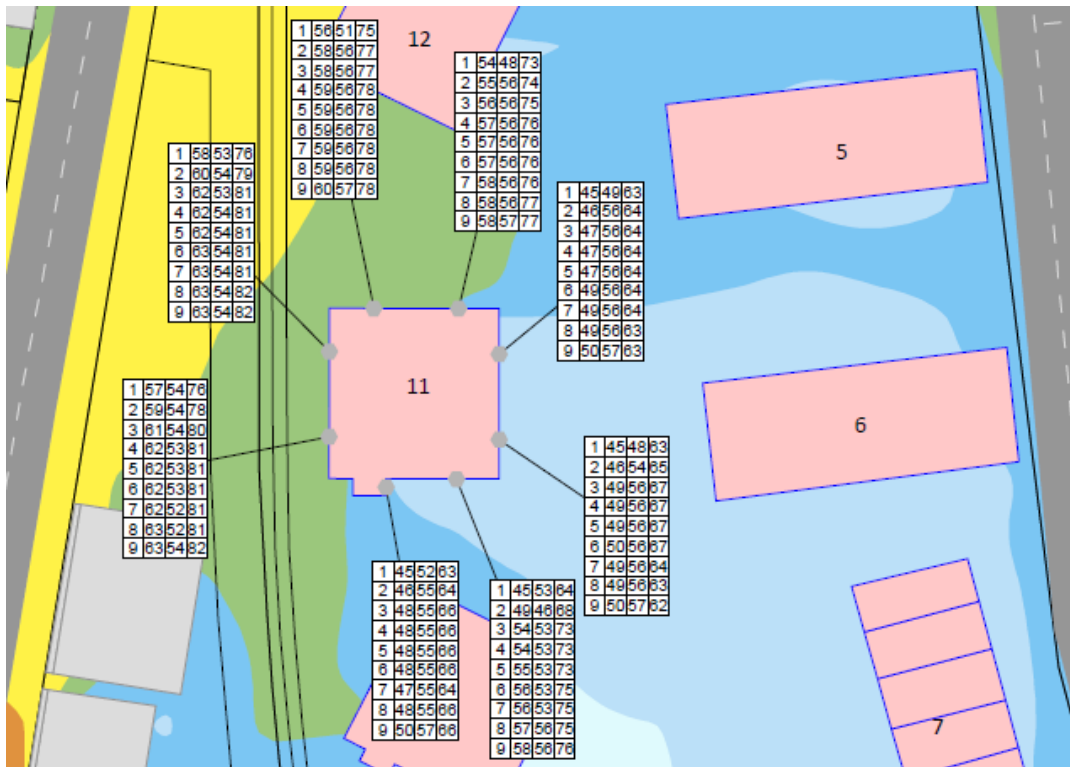
Bullernivåer hus 9



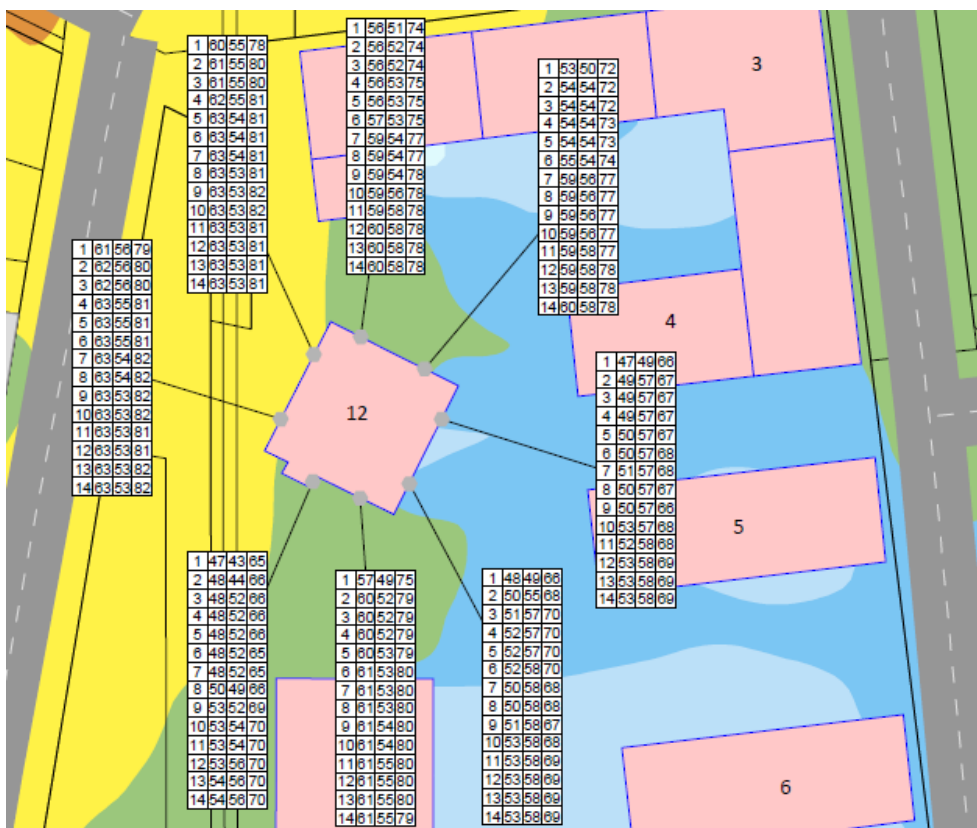
Bullernivåer hus 10



Bullernivåer hus 11



Bullernivåer hus 12



Möjlig planlösning i de fyra punkthusen i västra delen av planområdet.

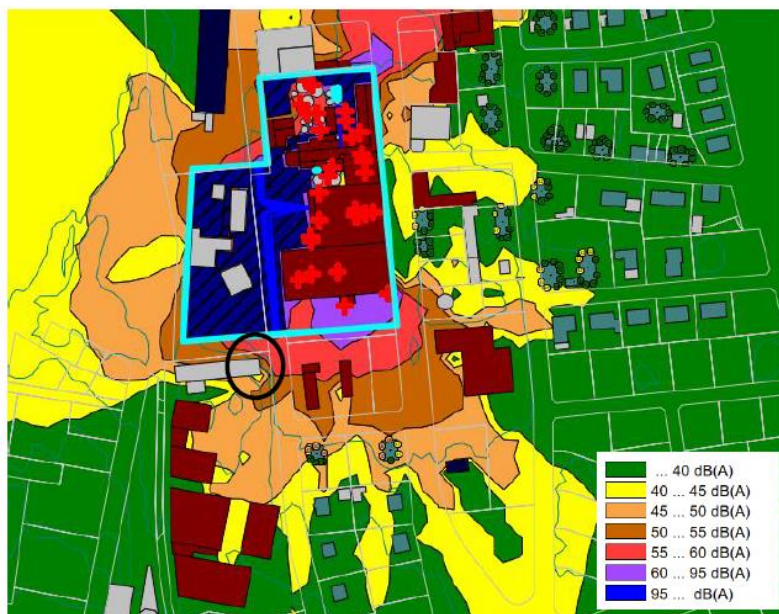
Industribuller

Planområdet tangerar i sin nordöstra del 50-55 dB, vilket enligt boverkets riktvärden för verksamhetsbuller medför att hälften av rummen bör ha tillgång till ljuddämpad sida (innergården). Då fasad mot innergården har relativt höga max-ljudnivåer från tåg kan det visa sig svårt att anordna lägenheterna större än 35 m².

Norr om planområdet ligger O. Kavli. Verksamheten är en tillståndspliktig verksamhet med beslutade villkorsvärden för buller vid närmaste bostäder. För nya bostäder gäller dock Boverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller.

Den senaste bullerutredningen av verksamheten (2021-09-27) visar att de planerade bostadshusen inom Örnen 4 riskerar att överskrida riktvärden för zon A (50 dBA) vid hus 3 norra och nordöstra fasad, se figur 4.

Överskridandet innebär att lägenheterna mot dessa fasader bör utformas så att hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida. Med planerad kvarterstruktur bedöms riktvärdena för ljuddämpad sida avseende verksamhetsbuller uppfyllas mot innergården. Riktvärdena för ljuddämpad sida avseende trafikbuller överskrids dock för de två översta våningsplanen på grund av maximala ljudnivåer från järnvägen. Riktvärdet överskrids med 1-4 dBA. Om inget avsteg från riktvärdet accepteras behövs någon form av åtgärd här, tex. bullerskyddsskärm vid järnvägen.



Figur 6. Utklipp från Swecos utredning "PM Externbullerutredning O.Kavli Eslöv" daterad 2021-09-27. Orangebrun zon indikerar ljudnivåer över 50 dBA dagtid från verksamheten vid tänkt position för hus 3 inom Örnen 4 (svart ring).

Utdrag bullerutredningen visar industribullerförhållanden kring Kavli och slutsatser kring nordöstra delen av fastigheten.

RISKER

En riskutredning är genomförd för fastigheten (Gaupa, 2018-08-24). Risker som har med stambanan, bensinstationer, Kavlis och Orklas verksamheter inventerats och sammanfattas nedan.

Stambanan

Den föreslagna placeringen med flerbostadshus vid ett avstånd om 130 meter från järnvägen att en fördjupad riskvärdering skall utföras, som utgår från vilka olyckshändelser som kan inträffa och vilka konsekvenser dessa får. Dessa analyser visar att såväl individrisken som samhällsrisken ligger väl under nivån för acceptabel risk. Vid sidan av att jämföra med de beräknade absoluta risknivåerna, beskrivna

som en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens, och Länsstyrelsens förslag till riktlinjer finns fyra övergripande principer vid värdering av huruvida en risk är acceptabel eller om olika riskreducerande åtgärder bör övervägas. I enlighet med rimlighetsprincipen diskuteras olika riskreducerande åtgärder. I enlighet med proportionalitetsprincipen är nyttan stor av att exploatera det aktuella området med goda kommunikationsmöjligheter. Den marginellt förhöjda risken från järnvägsolyckor med farligt gods berör inte tredje man, utan den som har nytta av etableringen – de boende; vilket är i enlighet med fördelningsprincipen. Avståndet är så pass stort att sannolikheten för katastrofer, med flera dödsfall, är mycket litet, lägre än 1×10^{-8} per år. Detta är i enlighet med principen om undvikande av katastrofer.

Bensinstationerna

Även vid en mycket allvarlig olycka med brandfarlig vätska, såsom bensin, är riskavståndet avseende dödsfall ganska begränsat, lägre än 25 meter enligt en studie av VTI. Bensinstationerna Preem och Ingo ligger på ett avstånd av 50 meter respektive 75 meter från de planerade bostäderna. Boverket rekommenderar dock 100 meter. Ett kortare avstånd kan motiveras av att det finns skyddande bebyggelse mot planområdet.

Kavli

För etanol är det vid leverans när transporten passerar intill planområdet, som en olycka med antändning skulle kunna leda till letala förhållanden inom planområdet (riskavståndet är 25 meter). För Kavli skulle en olycka med ammoniak vid stabil skiktning och vind från nordöst kunna medföra en situation med letalt höga gaskoncentrationer inom planområdet, sannolikheten för detta är dock, enligt beräkningar av Tyréns, mycket låg och motsvarar en händelse per sju miljoner år. Den låga sannolikheten innebär att risknivån hamnar inom vad som kan definieras som acceptabel risk. Trots detta, bör undersökas möjligheter att ytterligare reducera risken. För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen.

Orkla food

Den planerade bebyggelsen ligger på ett avstånd av 500 meter från fabrikslokalerna. Enligt en riskanalys av Tyréns är detta tillfyllest. Risker till följd av verksamheten vid Orkla food antas således inte annat än ytterst marginellt påverka samhällsrisken eller individrisken vid det planerade bostadsområdet.

Eventuella åtgärder beskrivs enligt analysen i utredningen; "Risknivåerna inom planområdet till följd av verksamheter inom Kavli, är enligt riskutredningen inte sådana att de överskrider de riktlinjer som anges för acceptabel risk. Dock bör naturligtvis ändå övervägas olika åtgärder, enligt exempelvis rimlighetsprincipen. Kring etanol är det främst leveranser som är kritiska. Vid ett haveri med antändning kan strålningsvärmener leda till risker upp till ett tiotal meter från branden. Frigjord vätska kan även rinna iväg bort från utsläppet och där antändas. En åtgärd att begränsa risken för strålningsvärme är att utforma bostadsområdets nordöstra hörn, mot leveransvägen för etanol, som skydd mot strålningsvärme, exempelvis en byggnad, eller mur, utan fönster." Planen föreslår därför att bestämmelser om ventilationsintags respektive uteplatsers placering liksom markens höjdsättning för att hindra eventuell spridning av etanol, införs.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en äldre småindustrimiljö får en ny användning som bostäder. På detta sätt utgör den en viktig del i stadsomvandlingen som sker i Eslöv öster om järnvägen. Staden berikas, komplexitet, dynamik, täthet och närhet ökar.

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret 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. En undersökning angående behovet av en miljöpåverkan är gjord. I undersökningen görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte kommer att riskera en betydande (negativ) miljöpåverkan varför ingen ytterligare miljöbedömning behövs.

Påverkan på riksintresset, antikvarisk bedömning

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset anges av Riksantikvarieämbetet följande: *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."

I dessa delar av staden är ovan (av oss) fetmarkerade motiv och uttryck angående riksintresset tydliga.

Planområdet ligger i omedelbar närhet till de järnvägsmiljöer riksintresset omtalar. Ett starkt motiv för att arbeta med detta område har varit att tillvarata, utnyttja, bevara, stärka och säkra de miljöer vi här talar om. I avsnitt, tidigare i planbeskrivningen, har Spritfabriken, Industrispårets dragning, Lagerhusets närhet de insomnande industrimiljöerna omnämnts. Tanken är att dessa miljöer behöver skänkas en förnyad användning och därmed ett bevarande. Nyanvändning, integrerad i historiska miljöer, spår och platser. På så vis har exploateringen

ambitionen att injicera ny ekonomi och nytt socialt liv i den stomme som den kulturhistoriska miljön utgör och vända det förfall som annars hotar platsen. Förhoppningen är att denna förnyelse snarare säkrar värden i riksintresset än stjälper dessa och att genomförandet av planen, i sitt sammanhang därför stärker nämnda intresse och kulturmiljö.

Planförslagets genomförande medför visserligen att befintlig bebyggelse inom planområdets tomtmark kommer att ersättas med ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse är ur flera synpunkter uttjänt och bedöms inte ha de större värden som skulle motivera ett bevarande. Vidare avses järnvägssträckan mellan spritfabriken och nu aktuellt planområde restaureras. Planförslaget avser vidare, genom sin utformning på vår tids villkor, inte underordna sig det äldre bebyggelsemönstret utan snarare i kontrast understryka och därmed synliggöra omgivande kulturmiljöer från en annan tid. Planförslaget tar också fasta på den komplexitet och monumentalitet som Spritfabriken, Lagerhusets och järnvägens stora former tecknar sig. Vidare annonserar sig området med tydlig gräns till sin omgivning och genom sin egenart som ett ytterligare nytt landmärke i järnvägsstadens utveckling. Se vidare volymstudier under kapitel planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Området riskerar inte att överskrida MKN luft. Beräknade årsmedelvärdet för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m³ i Eslövs tätort och 5–8 µg/m³ på landsbygden.

Vattenkvalitet

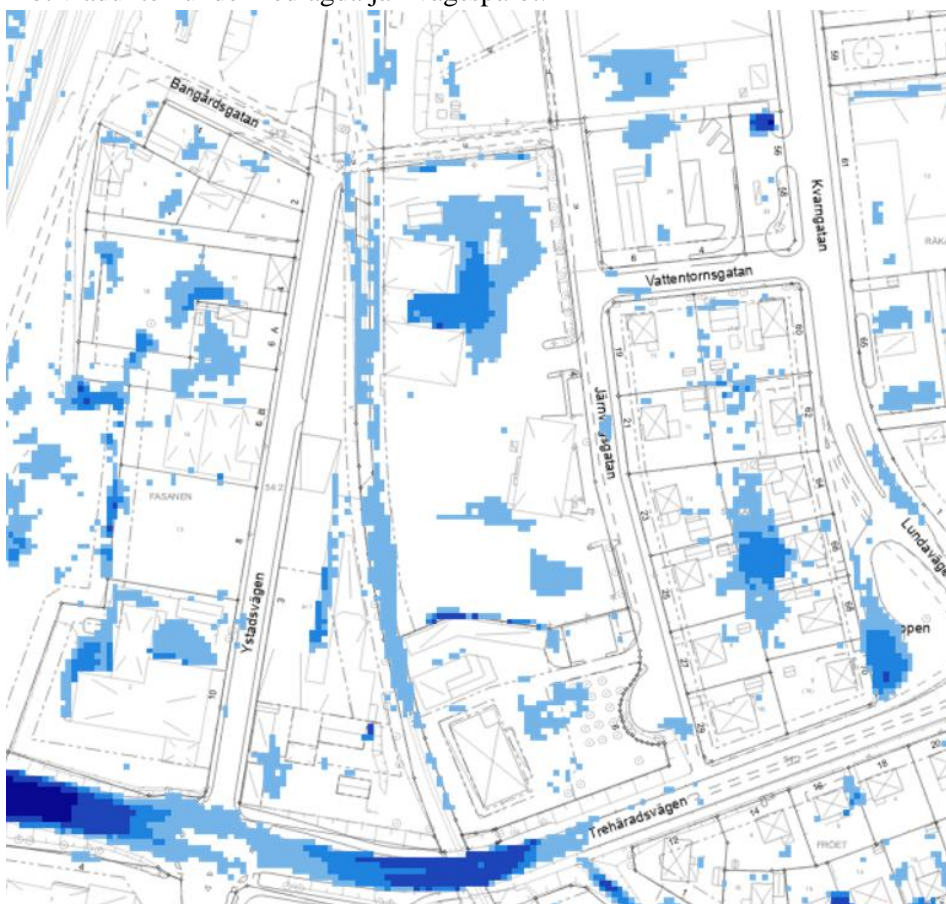
Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttas. Planförslaget ligger inom det grundvattenområde som har identifierats inneha god kemisk och kvalitativ status. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Området har avrinning mot Bråån: Kävlingeån-Damm i Rolsberga. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå MKN-vatten förbättras vid ett genomförande av planen då planförslaget inte tillför föroreningar utöver de som nuvarande markanvändning ger. Marken kommer att genomgå en sanering från konstaterade föroreningar och dike för omhändertagande av dagvatten anordnas i allmän platsmark (GC-väg) som en fördröjning och ett första steg i rening innan vatten går till befintligt dagvattennät.

DAGVATTEN

Idag är hela fastigheten hårdgjord vilket belastar systemet på dagvattensystemet maximalt. För att minimera att dagvattensystemet översvämmas vid extrema skyfall bör vattnet absorberas eller fördröjas i vegetativa ytor. Gårdsutrymmena bör utformas minimalt hårdgjort och med dagvattenfördröjning inom fastigheten. Vidare avses dagvatten ledas till och fördröjas i området för GC-väg innan det leds vidare till dagvattennätet och mot Kävlingeån. Idag har fastigheten en anslutningspunkt i gatan österut. Ny anslutning till dagvattennätet kan efter fördröjning ske även västerut mot Ystadvägen.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt skyfallskartering från 2023 över Eslövs tätort, drabbas inte planområdet av översvämningar vid extrema skyfall mer än i lokal befintlig asfalterad gårdsmiljö. Marken bör doseras så att skyfallsvatten ohindrat rinner mot GC vägen i väst och efter fördröjning vidare ner i viadukten på Trehäradsvägen. Planbestämmelse om markens lutning införs. Markvatten rinner också söderut längs Järnvägsgatan och vidare ner i samma viadukt. Då planområdet sluttar lätt åt sydväst mot järnvägsspåret, bör här finnas utrymme för en fördröjning innan det breddar ner mot viadukten under nedlagda järnvägsspåret.



Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering, hundraårsregn och instängda områden

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Ny vegetation

Planförslaget föreslår att delar av den asfalterade marken bryts upp och ersätts med genomsläppliga markmaterial såsom grus och gräs. Vegetation bör planteras inom planområdet, vilket kommer förbättra den biologiska mångfalden inom området, men även för hela närområdet i stort. För att gynna den biologiska mångfalden bör utemiljö planeras med stor variation.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Grundläggningsförhållanden är inte utredda men kommer att göras efter samrådet men innan nästa skede i planprocessen, då planen går ut på granskning.

MARKRADON

Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för radon. Högriskområden kan dock förekomma lokalt med hänsyn till Eslövstraktens geologi. Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar har utretts, konstaterats och i delar sanerats till mindre känslig markanvändning. Markföroreningar kommer att behöva saneras ytterligare, till känslig markanvändning i kvarteret.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Kommunledningskontoret bedömer att planområdet inte har några negativa konsekvenser på hushållningen med naturresurser, eftersom planförslaget inte tar någon ny mark i anspråk. Planförslaget är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv och som möjliggör bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär en större förändring i stadsbilden. Planområdets extensiva verksamheter och låga bebyggelse ersätts med bostäder, i som högst fjorton våningar, och en ny central stadsdel växer fram och bildar kärna i det som i fördjupningen av ÖP kallas järnvägsstaden. Vidare kommer området trots exploatering att bjuda mer av utemiljö, grönska, stråk och inte minst tillgänglighet och minskade kvarter och omvägar.

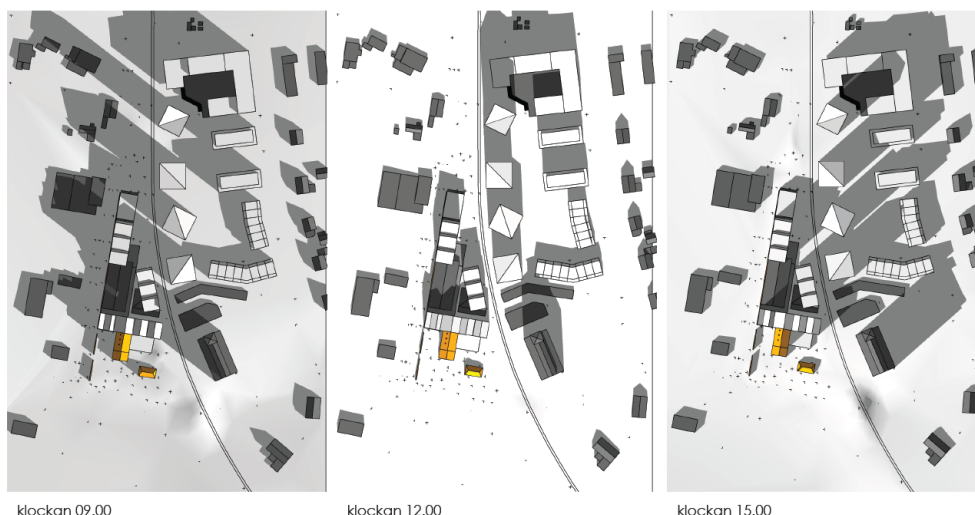
ARKEOLOGI

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av planområdet. Om fornlämningar upptäcks i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploitören ska kontakta länsstyrelsen.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Området är anpassat efter solens rörelser, slutet i norr, lågt i söder, med öppningar öster och västerut. Efter dygnets och årets skiftningar, kommer alltid sollägen att finnas, om än inte överallt samtidigt eller på samma plats alltid.

Kommunledningskontoret har genomfört en enkel skuggstudie, för att se hur solförhållandena och skuggningen skiftar under ett dygn. Genom planförslaget nordliga läge och höjdanpassning i förhållande till befintlig bostadsbebyggelse är skuggning begränsad. Under vinterhalvåret samt på kvällar under sommarhalvåret kommer dock en begränsad skuggning att ske av befintlig bostadsbebyggelse.



Skuggstudie vårdagjämning 20/3 2021

TRAFIK

Planområdet genererar enligt kommunens parkeringsnorm ett behov av ca 130 p-platser. Om alla bilar gör fyra trafikrörelser per dag, ger detta cirka 500 rörelser totalt per dag. Parkering är möjlig till största del under mark. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas mellan planområdet och Kvarngatan. Planförslaget kommer att medföra en ökad trafik till och från området på Vattenverksvägen, men ingen genomfartstrafik kommer att ske. Parkeringen avses vidare delvis ske genom parkeringsköp i närheten.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur kan fortsätta byggas ut utan större förändringar av befintliga nät om fördröjning av dagvatten sker enligt dagvattenstrategierna.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012. Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden, etc. Planförslaget bygger vidare på befintlig stad och säkerställer kulturvärden i planområdet och dess omgivning. Området ges funktionella bostäder, grönytor och kopplingar till befintlig stad och land. Planförslaget tar fasta

på majoriteten av preciseringar och förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Tillgång till rekreativ miljö

Området i sig själv omvandlas till en tillgänglig, transparent och befolkad plats med gårdsmiljöer och bostäder på en yta som tidigare var otillgänglig och avskild.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. För att skapa säkra kommunikationsmöjligheter till, och förbi, planområdet, planläggs en gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan, där trafiken inte behöver interagera med biltrafiken inom verksamhetsområdet.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet. Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 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.

Ansvarsfördelning

Ansvar för utbyggnad av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtal. Utbyggnad inom kvartermark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan Kommunledningskontoret och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Ingen planavgift utgår i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Eslövs kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningar, erforderlig fastighetsbildning etc. som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Ett iordningställande av gc-väg på det nedlagda järnvägsspåret, bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut inom området kommer att regleras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet kommer också att reglera samordningen mellan kommunen och exploatören under genomförandet av detaljplanen. *Rättigheter för körtrafik x samt gång-och cykeltrafik z tillskapas innan planens antagande.*

Kommunen avser vidare att genom exploateringsavtal eller annat avtal, med Eslöv bostad AB överenskomma om parkeringsköp på kommunal mark i närheten (Fasanen 9-11), innan detaljplanen antas.

Andra avtal

Avtal behöver tecknas mellan fastighetsägaren och Kraftringen för att reglera flytt av elcentral.

Exploatering

Kostnad för iordningställande av gc-väg på det nedlagda järnvägsspåret kommer delvis att belasta kommunen. Pengar behöver avsättas i kommunens investeringsbudget för att projektera och bygga ut gc-vägen. Fördelning av kostnaderna mellan kommunen och exploitören kommer fastställas i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmarken inom planområdet ingår i fastigheten Örnen 4. Allmän plats ingår i kommunens fastigheter Örnen 12, Örnen 13, Örnen 14 och Eslöv 54:11.

Fastighetsindelningen behöver inte ändras för att genomföra detaljplanen.

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas för att bilda fler fastigheter inom planområdet. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning finns inom planområdet. Om avstyckning sker för att bilda fler fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva inrättas för gemensamma funktioner, utrymmen, utemiljö och lekplats. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsåtgärder

Inom planområdet finns en ledningsrätt för optokabel som kan behöva upphävas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på exploitören att hos Lantmäteriet ansöka om eventuellt erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av ledningsrätt.

Servitut

Örnen 4 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning mm och ett avtalsservitut för kraftledning. Exakt lokalisering är inte utredd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg
Planchef

Torsten Helander
Planarkitekt