

2025-01-20

Torsten Helander

+4641362995

Torsten Helander@eslov.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för del av ÖRNEN 4 m.fl., Eslövs kommun, Skåne län

Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 23 mars 2021 §34 att skicka detaljplan för på samråd. Detaljplanen har varit utställd för samråd 31 mars till 28 maj 2021. Totalt har 22 yttranden inkommit, varav 14 yttranden är med erinran. Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Planen förbereddes våren 2024 för granskningsbeslut men återremitterades 2024-08-20 §132 i syfte att: *Åstadkomma större allmän grönyta i södra delarna genom att minska antalet byggkroppar i området och se på möjligheten att sänka bygghöjden på husen. Byggnationen mot Järnvägsgränd är för hög och behöver sänkas. Som en del ingår att utreda möjligheten för boendeparkering vid yta på Ystadvägen. Parkeringen kan eventuellt också möjliggöra för långtidsparkering för järnvägsresenärer. De fyra högre husen på området bör få en bestämd placering i detaljplanen och att husen bidrar till en arkitektonisk kvalitet kopplat till Spritfabriken.*

Sammanfattning av förändringar sedan samrådet

- Höjderna på, kvarteret i norr har sedan samrådet minskats med 3 meter mot gatan.
- Kvarteret, mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med sina kortsidor (12+12 m) och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskats på dessa två kvarvarande lameller till 16 meter och dessutom har ett krav på en indragen översta våning införts, vilket ger en fasadhöjd mot gatan om högst 12 meter.
- Radhusen i söder har minskats med 6 meter i totalhöjd och ett av radhusen har tagits bort. De kvarvarande två har orienterats mer längs gatan och mot gräns i söder för att ge mer rymd inne i kvarteret. Det sydligaste radhuset har begränsats i våningsantal.
- Detta ger också mellan 650 och 1550 m² mer grönytor beroende på om p-garage byggs på plats eller genom parkeringsköp i närheten.
- Avsikt och krav för parkering på annan plats genom parkeringsköp beskrivs kortfattat.
- Planen övergår, med hänvisning till länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen från att handläggas med ett standardförfarande till att handläggas med ett utökat förfarande.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunledningskontorets kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv indragen text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan.

1. Statliga och regionala myndigheter

1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Trafikverket	m.e
1.4	Luftfartsverket	i.e.
1.5	Region Skåne	i.e.

2. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.2	Kultur och fritidsnämnden	i.e
2.3	Vård och omsorgsnämnden	i.e
2.4	Räddningstjänsten Syd	m.e
2.5	VA-syd	m.e
2.6	Kraftringen	m.e
2.7	MERAB	i.e.

3. Sakägare och övriga

3.1	Ebo	m.e
3.2	Kavli	m.e.
3.3	Yttrande från brf Lagerhuset KS2017.0241-25	m.e.
3.4	Yttrande boende i Lagerhuset KS2017.0241-27	m.e.
3.5	Yttrande från privatperson KS2017.0241-26	m.e.
3.6-3.7	DBM säkerhet och sakägare dnr. KS2017.0241-36	m.e.
3.8	Swedavia, Malmö airport	i.e.
3.9	Skanova	i.e.
3.10	Centerpartiet i Eslöv	m.e.

1. Statliga, nationella, regionala myndigheter och bolag

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att restaurera området genom att möjliggöra för cirka 200 bostäder och centrumfunktioner i området. Bebyggelsen avses ha varierat våningstal med som högst 14 våningar. Gällande detaljplan Förslag till ändring av stadsplanen för Kvarteret 365 Örnen och del av järnvägsområdet i Eslöv laga kraft (1963-05-09) med dithörande stadsplanebestämmelser. Stadsplanebestämmelserna möjliggör industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Byggnads höjd får uppföras till 12 meter dock få för särskilt fall kunna medgivas större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.

För området gäller översiktsplan Eslöv 2035, översiktsplan för Eslövs kommun. Enligt översiktsplanen är området utpekade som stadsomvandling med blandad bebyggelse. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att synpunkter lämnats som inbegriper aktuellt område gällande hälsa och säkerhet – risker från verksamheter, riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget ingår i samrådsförslag för Fördjupning av översiktsplan Östra Eslöv som har varit på samråd mellan 2021. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risker från verksamheter, riksintresse för kommunikationer och kulturmiljövård, miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Detaljplanen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Eslöv [M182]. Riksintresset motiveras av ”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.” Planområdet utgör av en spåransluten industrimiljö från 1900-talets första hälft, den ligger dessutom tätt intill andra kulturmiljöer som är centrala för Eslöv som järnvägs- och industristad. Detaljplanen innebär att samtlig bebyggelse inom planområdet rivs och ersätts med ny bostadsbebyggelse upp till 43 meters höjd.

Länsstyrelsen ser risk för att riksintresset påtagligt skadas då läsbarheten av Eslöv som järnvägs- och industristad minskar. Länsstyrelsen har i samband med Fördjupning av översiktsplan för Östra Eslöv framfört att storskalig bebyggelse kan ge en visuell barriärverkan längs järnvägsspåret och dessutom bryta mot stadens skala på ett sätt som inte är förenligt med riksintresset.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en antikvarisk bedömning av hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till riksintressets värden, i synnerhet till följande uttryck för riksintresset (uttrycken kan även finnas utanför planområdet men påverkas av planens genomförande):

- Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden.
- Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär.
- Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar.

Som stöd för den antikvariska bedömningen bör kommunen även ta fram volymstudier som visar hur planens genomförande påverkar Eslövs relativt småskaliga karaktär. Det bör också utredas om den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka den visuella koppling som finns idag mellan stationsområdet och lagerhuset.

Länsstyrelsen vill framföra att det finns inget som säkerställer att rivningar och exploatering inom det sagda planområdet utesluter rivningar och exploatering i kringliggande område. Kommunen redovisar inte hur den bebyggelse som föreslås inom planområdet och den nya stadssiluetten kommer att påverka kulturmiljövärdena. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att detaljplanen inte riskerar betydande miljöpåverkan utan menar att denna risk finns avseende inverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver förtydliga hur dagvattenhanteringen ska ske för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Då det finns föroreningar inom planområdet är det lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att det tillgodoses att de försiktighetsmått som behövs är förenliga med planen.

Hälsa och säkerhet – risker från verksamheter

Planförslaget möjliggör bostäder och centrumändamål i byggnader för ett stort antal personer. Centrumändamål inbegriper samlingslokaler. Planförslaget innebär att känsliga individer eller svårutrymda verksamheter för barn, äldre och sjuka kan finnas i planområdet. I anslutning till planområdet finns ett verksamhetsområde där O.Kavli AB bedriver livsmedelsproduktion. I produktionen hanterar Kavli vissa farliga ämnen, främst blandningar av etanol och ättiksprit, samt svetsgaser och ammoniak. Ammoniakgasen är kylmedia i ett platsbyggt kylsystem med en total mängd ammoniak uppgående till ungefär 1,5 ton. Avståndet mellan kylanläggning och planområdet är cirka 100 meter.

Till planförslaget hör en riskutredning (Gaupa, 2018- 08-24). Planförslaget redogör för att det inom Kavli finns en kylanläggning och har redogjort för kylanläggningens omgivningspåverkan. En av åtgärderna som i riskutredningens slutsatser är att *”För att begränsa risken föreslås att planområdet disponeras så att människor inte varaktigt uppehåller sig i den nordöstra delen. Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme.”* Länsstyrelsen noterar att bostads- och centrumändamål föreslås i nordöstra delen där riskutredning föreslår att människor varaktigt inte ska uppehålla sig i.

Länsstyrelsen har inom miljöprövningsdelegationen ett pågående miljöprövningsärende (dnr 551-3991-2020) och har därigenom tagit del av ”Riskutredning av ammoniak i kylanläggning-utsläpp till luft (2020-11-13)”. Ur denna riskutredning går att utläsa att aktuellt planområde ligger inom ett område där koncentrationer i nivå med AEGL-2 och AEGL-3 kan uppkomma, i händelse av ett större läckage från kylanläggningen. I riskutredningen presenteras vissa åtgärder för hur Kavli kan hantera konsekvenserna av ett utsläpp av ammoniak. Riskutredningens slutsats är att resultatet från konsekvensanalysen visar tydligt att konsekvenserna vid ett utsläpp är allvarliga. Länsstyrelsen konstaterar samtidigt att utredningen har tagits fram utifrån ett verksamhetsperspektiv och inte utifrån en lokaliseringsfråga utifrån ett detaljplaneperspektiv.

Länsstyrelsen hade specifika synpunkter på kylanläggning även i samrådsyttrande om ny fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv.

Länsstyrelsen menar att det inte går att bedöma markens lämplighet enligt plan-och bygglagen utifrån den riskutredning som bilagts planen då ny kunskap kommit till i miljöprövningsärendet som behöver tas i beaktning. Länsstyrelsen menar att kommunen måste bedöma riskfrågan vidare utifrån ny kunskap. Länsstyrelsen rekommenderar även kommunen att samråda med räddningstjänsten i frågan.

Hälsa och säkerhet – buller från väg och järnväg

Länsstyrelsen noterar att enbart buller från tåg- och vägtrafik har bedömts. Länsstyrelsen saknar bedömning av industribuller samt transporter till och från verksamheter. Detta behöver tas med i bedömningen om sammanvägt buller.

Enligt utförd bullerutredning är planområdet bullerutsatt från bland annat järnvägen. De så kallade punkthusen och det nordvästra huset (omnämnd som ”hus 1” i utredningen) klarar inte gällande krav på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Utredningen rekommenderar en lösning där minst hälften av bostadsrummen för lägenheter överstigande 35 m² placeras mot ljuddämpad sida. Utredningen konstaterar dock att formen på huskropparna gör det svårt att klara detta och rekommenderar att bullerproblematiken även hanteras med tekniska lösningar.

Länsstyrelsen konstaterar samtidigt att även om planbestämmelsen reglerar frågan så riskerar planförslaget att inte bli genomförbart. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att tekniska lösningar inte är en godtagbara såsom att skärma hela eller delar av fasaden genom att skapa en dubbelfasad med hjälp av täta loftgångar, glasskiva utanför fönster, glasade fasader eller liknande lokala skyddsåtgärder för att uppnå riktvärden vid den fasaden. Länsstyrelsen påminner om att riktvärdena ska anges vid fasad. Den beräknade bullernivån förändras därför inte av om ett fönster kan öppnas eller ej. Ljudnivån ska räknas vid fasad utan glas framför fasaden eller liknande.

Länsstyrelsen rekommenderar inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställa de skyddsåtgärder som behövs genom planbestämmelser dels för att säkerställa markens lämplighet.

Boverket har en vägledning om reglering i detaljplan gällande buller.

Hälsa och säkerhet – industribuller

Länsstyrelsen vill påminna om att ett miljötillstånd innebär en rättighet för verksamhetsutövaren att bedriva sin verksamhet i enlighet med tillståndet på de fastigheter som tillståndet omfattar. Detta gäller oavsett om verksamhetsutövaren vid tidpunkten för planläggning inte utnyttjar tillståndet fullt ut. Av den anledningen kan kommun och Länsstyrelse inte enbart beakta den omgivningspåverkan som verksamheten ger vid planläggningstillfället, utan också all form av verksamhet som miljöbalkstillståndet möjliggör, oavsett om den bedrivs eller inte.

Miljötillstånd har ofta villkor gällande hur mycket verksamhet har rätt att bullra. Länsstyrelsen saknar redogörelse för om industribuller påverkar planförslaget. Därutöver vilka vägar som utgör transporter till och från verksamheter.

Länsstyrelsen saknar bedömning av industribuller från verksamhet samt transporter till och från verksamheter i förhållande till markens lämplighet för sitt ändamål. Länsstyrelsen menar att denna fråga ska tas i beaktning i planarbetet och sammanvägas med övriga bullerkällor.

Boverket har tagit fram allmänna råd gällande industribuller.

Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär BFS 2020:2

Ytterligare vägledning i frågan finns på Boverkets Kunskapsbank Tema industribuller

Hälsa och säkerhet - markföroreningar

Länsstyrelsen utläser ur planhandling att markföroreningar är konstaterade och ytterligare undersökningar och åtgärdsförslag kommer att ske innan planens antagande. Plankartan har försetts med villkor om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar åtgärdats.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen förutsätter att föroreningsfrågan är utredd inför granskningskedet och att detta redogörs för och säkerställs i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet – risker kopplade till elektromagnetiska fält/transformatorstationer

Planförslaget möjliggör en teknisk anläggning i närheten av bostadsändamål. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningens elektromagnetiska fält. Detta särskilt med tanke på planförslaget ger byggrätt för bostäder direkt intill byggrätt för anläggningen. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetiskt fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag menar Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget skulle kunna riskera att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Detta på grund av riksintresse för kulturmiljövården och risker. Länsstyrelsen råder därför kommunen att göra en miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken.

Råd om övrig kulturmiljö

Länsstyrelsen menar att detaljplanens syfte behöver förtydligas. Det är oklart vad kommunen avser med begreppet att restaurera området. Begreppet restaurera innebär att låta något återuppstå på nytt/återuppbygga/återställa. I detta fall rör sig detaljplanen inte om ett återställande utan om en nydaning då vare sig markanvändning eller byggnadsvolymer knyter an till platsens tidigare funktion.

Kommunen lyfter att planförslaget präglas av både rivning och successiv omvandling. Länsstyrelsen ser inte att så är fallet då samtliga byggnader föreslås rivnas. Kommunen bör också förtydliga vad som avses med ett noggrant infogande i sin omgivnings struktur, användning och olika gränser. Exempelvis förstärker den befintliga industribebyggelsen stickspårets sträckning, en struktur som inte plockats upp i de nya byggrätterna. Varsam anpassning innebär inte att nya miljöer måste uppföras i en äldre arkitektur, men att de förhåller sig till den kringliggande miljöer och förstärker befintliga kulturvärden.

Information om skyddsrum - 5 kap. 1 § förordning (2006:638) om skyddsrum och 5 kap. förordning om ändring i förordningen (2006:638) om skyddsrum (2008:1021) Länsstyrelsen vill informera om att det inom planområdet finns ett skyddsrum som kan påverkas av planförslaget. Planhandlingarna redogör inte för att skyddsrum finns samt hur dess funktion och tillgänglighet ska kunna fortgå. Det framgår inte heller om avsikten är att bevara skyddsrummet eller att avveckla det. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Länsstyrelsen har kunskap om att aktuellt skyddsrum rymmer 46 platser och har skyddsrumnummer 103555-8 och teknisk regel ASKR. Utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok Skyddsrum SR 15 utgör Eslöv skyddsrumstötort. Skyddsrumstötorterna är uppdelade i A-respektive B-områden där A- områdena avser de områden på orten där befolkningstätheten är som störst och där skyddsrumsbeståndet bör vara särskilt prioriterat. Även i dessa områden bör försiktighet iaktas när det gäller avveckling av befintliga skyddsrum. I regel ska skyddsrum dock vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det.

Om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrummet samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB. Ansökningsblankett och mer info om avveckling finns i länken här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/>. Om byggnaden med skyddsrummet i ska rivnas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.

Kontaktuppgifter till skyddsrumssakkunniga finns här: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/kontakta-skyddsrumssakkunnig-eller-leverantor/>

MSB:s handbok [Skyddsrum SR 15 \(msb.se\)](https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/)
Skyddsrumskartan MSB: https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Information om vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet.

Mer info <http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/miljo-och-klimat/vatten-och-vattenanvandning/vattenverksamhet/Pages/default.aspx>

Råd om planteknik

Tydlighetskravet

Länsstyrelsen informerar att det utifrån tydlighetskravet är bra om planbeskrivningen redogör för vilken version av planbestämmelsekatalogen som detaljplanen baseras på. Länsstyrelsen påminner om att kommunen ska i planbeskrivningen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Detta med hänvisning till BFS 2020:8 Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § PBL gäller tillsammans med översiktsplanen. Länsstyrelsen konstaterar att det finns kvarstående erinringar i granskningsyttrande i översiktsplanen som rör hälsa och säkerhet – risker från verksamheter samt riksintresse för kulturmiljövården. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljövården, hälsa och säkerhet – buller från väg- och järnvägstrafik samt industribuller, markförorening, risker från verksamheter och elektromagnetiska fält, miljö kvalitetsnormer för vatten, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommunens kommentarer

Planförslaget har sedan samrådet omdisponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnväggsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt. Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Riksintresset

I sitt samrådsyttrande till detaljplanen påpekar Länsstyrelsen att tre av riksintressets värden bör beaktas särskilt.

- Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden.
- Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär.
- Järnvägs miljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar.

Kommunen instämmer i att första och sista punkten är relevanta i förhållande till planförslaget. Beskrivningar, ställningstagande och konsekvenser för dessa finns också tydligt avhandlat i planbeskrivningen.

Kommunen ställer sig däremot tveksam till relevansen till delar av ”Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär” Detta menar vi är en generalisering som är relevant för framför allt riksintresseområdet väster om järnvägen. På östra sidan och i synnerhet i planområdets närhet är det snarare tvärt om. Lagerhuset, Spritfabriken, Vattentorn, Silos och Industrier är monumentala byggnader. Stadsmässiga ja, men småskaliga, mera tveksamt. Här finns en stor spridning i användning, gestaltning, form, skala och tidsåldrar.

Denna brokighet är också något vi vill ta fasta på som vägledande i relationen till omgivningen. Stora och höga byggnader finns i industrimiljöerna i Östra Eslöv inte minst de två nämnda i omedelbar närhet., var och en med helt skilda uttryck. Att ta fasta på denna egenskap av närområdet har varit vägledande för hur området bör gestaltas. Men även stadsmässigheten kommer att ta ett steg framåt, då planområdet idag är i det närmaste tomt på aktivitet.

Vi söker inte områdets minsta gemensamma nämnare utan tar snarare fasta på dess potential för ytterligare ett lager av bebyggelse infogad i området, men på sina egna villkor. Nyttillskott tillåts därför ske på samtidens villkor.

Nämnda brokighet är visserligen inte uttryckligen beskriven som ett värde i riksintresset men uppenbar på plats och inte svår att tolka in som en del av ”Järnvägs miljön med industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar”. Planen inordnar sig i och integreras genom sina plangränser, användningsgränser och i horisontal nedbrutna byggrätter i denna miljö. Det sistnämnda är också en aspekt av småskalighet som planen tar fasta på. Byggrätterna har medvetet begränsats på bredden. Detta öppnar för en genombruten och småskalig kvartersstruktur.

Vidare menar vi att riksintresset beskriver stadens historiska framväxt och värden förknippade med denna, men inte ger några gestaltningsmässiga anvisningar för stadens framtida utveckling. Inte heller är stadens siluett omnämnt som ett värde i formuleringen av riksintresset. Hursomhelst, befintliga landmärken som höjer sig i siluett över stadslandskapet är Kyrka, Lagerhuset, Vattentorn och Silos. Dessa kommer fortsatt finnas kvar som landmärken men nu få sällskap av ytterligare en byggnad som reser sig i siluett. Övriga nyttillkomna byggnader kommer knappt att i siluett resa sig över det befintliga stadslandskapet.

*Planområdet är inkilat mellan Lagerhuset, Industrispåret, Spritfabriken och befintlig gatustruktur med bostäder från 1910 -1930, och är avsett att samläsas med dessa. Då nämnda områden i tid, formuttryck, skala är mycket olika kommer **läsbarheten** av stadens framväxt i tidigare epoker att vara mycket tydlig inte minst när en ytterligare epok av byggande nu tar plats i området. Ett kondensat av bebyggelsemiljöer som tillåts teckna sin historia.*

För att undvika en visuell barriärverkan har området öppnats upp och byggrätterna givits en begränsad utsträckning i horisontal nedbrutna byggrätter, siluetter, utsikter GC-vägar

och smitvägar öppnas. Området kommer snarare att dra blickar, passerande och boende till sig än att annonsera sig som en barriär.

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

Sammanfattningsvis menar vi fortsatt att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Vi vill också betona att riksintresset betonar ett dynamiskt förlopp av stadens utveckling. I detta avseende menar vi att planförslaget snarare bidrar till läsbarheten av stadens utveckling, än tvärtom och därmed också till riksintressets värden.

Volymstudier är redovisade i planförslaget och planförslaget medför inga rivningar i omgivningen.

Ovanstående antikvariska bedömningar liksom frågor angående graden av miljöpåverkan utvecklas i planbeskrivningen.

Vidare har, sedan länsstyrelsen yttrade sig i samrådet över Örnen, kommunen antagit en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv. I denna beskrivs i kapitlet Kulturmiljö, under rubriken **"Inriktning för kommande planering"** punktvis sammanfattat frågor som behöver beaktas vid kommande detaljplanering.

Dessa frågor har också varit centrala för arbetet med Örnen och vi menar att samtliga frågor behandlats när vi tagit fram planförslaget för Örnen. Kulturmiljön har varit en utgångspunkt och ett främsta motiv för planarbetet och dess relation till omgivningen. Avsnittet ur fördjupad översiktsplan upprepas nedan:

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 att 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.*

Vi menar att samtliga ovanstående frågor varit centrala i nu aktuellt planförslag.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Beskrivningen kompletteras med att 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 som en fördröjning och ett första steg i rening innan vatten går till befintligt dagvattennät.

Risker från verksamheter

Aktuell riskbedömning är gjord enligt befintliga förutsättningar och tillstånd i området, vilken inte ifrågasätter genomförbarheten ur risksynpunkt. Eventuellt nya miljötillstånd förutsätts inte förvärta situationen utan snarare verka i gynnsam riktning. Räddningstjänsten Syd har i samrådet inte heller ifrågasatt planförslag eller riskutredning. Räddningstjänstens samlade bedömning är att den planerade markanvändningen i detta fall inte bör anses olämplig. R-Syd anser det inte heller vara nödvändigt att revidera aktuell riskutredning inom ramen för det aktuella planarbetet. Varaktig vistelse utomhus är genom planen utesluten i nordöstra hörnet av planområdet. Planförslaget har ändå för att ge ytterligare trygghet justerat med planbestämmelser om att uteplats inte får vara åt norr och att friskluft ska tas från gårdssidan. Inomhus är nivåer av eventuellt ammoniakutsläpp radikalt mindre. Vidare ges planbestämmelse om höjdsättning av marken för att hålla avstånd till bostäder och begränsa spridningen av eventuellt utrunnen brandfarlig vätska.

Buller

Bullerutredningen har kompletterats med verksamhetsbuller, vilket också lett till att planbestämmelser införts angående lägenheter orientering och storlek reglerats. Exempel

på hur lägenheter kan lösas utan tekniska lösningar redovisas i utredning och beskrivning.

Markföreningar

Föreningar i marken är konstaterade och saneringsåtgärder bedöms som rimliga och genomförbara i förhållande till de relativt stora exploateringsvärden som ligger i exploateringen, varför vi i enlighet med planbeskrivningen bedömer att ytterligare utredning av markföreningar kan göras senast innan antagandet.

Transformator

Byggrätt för transformator har flyttats till ett läge överenskommet med Kraftringen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Sedan länsstyrelsen yttrade sig i samrådet över Örnén har kommunen antagit en fördjupad översiktsplan för östra Eslöv med tillhörande MKB. Både i nämnda MKB och i undersökning om betydande miljöpåverkan tillhörande denna plan, bedöms att genomförandet av planerna snarare har positiva effekter på kulturmiljön än tvärt om. Kommunen bedömer därför fortsatt att konsekvenser för miljön kan beskrivas inom ramen för planarbetet utan att en särskild MKB upprättas. Kommunen menar att varken riksintresset för kulturmiljövården eller riskhänsyn motiverar en miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenser beskrivs tydligt nog i dessa planhandlingar. Vad riskhänsyn beträffar är utredningar gjorda som visar att platsen är lämpad för tilltänkt ändamål.

Begreppet Restaurering

Begreppet restaurering ska i planen förstås i betydelsen att återupprätta, återuppliva ett område vars användning spelat ut sin roll. Den italienska restaureringsdoktrinen tillämpas här i en stadsstruktur med nytillskott som genom sin egen identitet, funktion och historia också tydliggör läsbarheten av den kulturmiljö som redan finns på plats.

Att tillsammans med den nära omgivningen återupprätta, återuppliva ett område där tidigare användning spelat ut sin roll är ett av huvudsyftena med planen.

Planbeskrivningen förtydligas.

Skyddsrum och Planteknik

Fastighetsägaren informeras i skyddsrumsförslaget. Planen görs enligt PBL SFS 2010:900 till och med SFS 2017:424 vilket införs i beskrivningen.

Planförfarande

Planförslaget är hittills handlagt så att det möjliggör en övergång från standardförfarande till ett utökat förfarande. Med hänvisning till länsstyrelsens yttrande övergår planförslaget nu till ett utökat förfarande. Detta utgör en liten förändring vilken bland annat innebär att en kungörelse ska göras och text om det ändrade planförfarandet införs i beskrivningen.

Sammanfattning

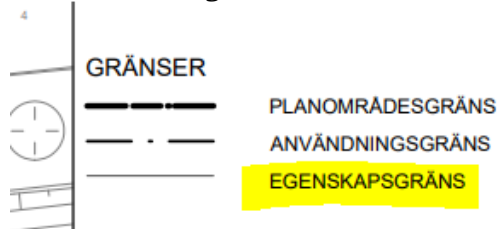
Kommunen bedömer sammanfattningsvis att ett genomförande av planförslaget, skulle medföra en önskad utveckling och ytterligare kultivering av staden.

1.2 Lantmäteriet

m.e

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-03-09) har följande noterats:

- Egenskapsgräns har redovisats som en linje i teckenförklaringen. Bör ändras i teckenförklaringen så att denna redovisas i enlighet med plankartan, se bild nedan.



- Bestämmelser om villkor för startbesked kan betecknas med bokstaven a i plankartan enligt Boverkets författningssamling BFS 2020:6.
- I teckenförklaringen till grundkartan går bokstäverna ÅÄÖ ej att utläsa.
- I plankartan anges att ”Grundkartan är upprättad av Miljö och samhällsbyggnad, MBK i november 2013”. Aktualitetsdatum för fastighetsredovisning resp. för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- Angivelse om koordinatsystem i plan saknas.
- Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.
- Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-, och z-områden. Genom att lägga ut x och z-områden i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x- eller z-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
- I planbeskrivningen finns E-område utlagt. Lantmäteriet vill upplysa om att det inte nämns något om rätt till väg för den som ska äga den tekniska anläggningen.
- I planförslaget har detaljplanens gräns lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot det gamla järnvägsspåret. Sådana här fastigheter kan ha osäkra fastighetsgränser. Dock har en tomtmätning skett efter det att fastigheten för järnvägsspåret bildades där gränserna bör ha säkerställts. Lantmäteriet vill här ändå påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den planlagda ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.
- I plankartan anges att ”101 bilplatser under jord och 23 bilplatser utomhus ska finnas”. Lantmäteriet vill upplysa om möjligheten att reglera markanvändningen över och under markytan och således planlägga i olika nivåer, dvs. planlägga för bostad/centrumverksamhet respektive parkering i olika nivåer.

- På sida 21 i planbeskrivningen under rubriken ”Gällande och angränsande detaljplaner” beskrivs vad som kommer att hända med gällande planer. Dock beskrivs inte vad som kommer att hända med järnvägsområdet, dvs. området som är utlagt som område för järnvägsändamål i nu gällande plan. Vidare bör det av planbeskrivningen framgå vad som sker med gällandeplan. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om 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.”

Kommentar:

Teckenförklaringen korrigeras. Administrativ bestämmelse angående startbesked gäller hela området varför ingen särskild beteckning anges. Tecknen ÅÄÖ och datum uppdateras i grundkartan. Koordinatsystem anges liksom SFS nummer. x- och z-rättigheter tillskapas innan planens antagande. E-området flyttas. Gränsbestämning görs innan antagande. Bilplatser regleras på annat sätt. Text införs angående att gällande planer upphör p g a denna. Planen görs enligt PBL SFS 2010:900 till och med SFS 2017:424

1.3 Trafikverket

m.e

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ca 200 bostäder inom planområdet.

Järnväg

Planområdet ligger ca 100 meter från Södra stambanan och Eslövs bangård. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverkets bedömning är att planen inte riskera att medföra skada på riksintresset Södra stambanan.

Buller

Enligt utförd bullerutredning är planområdet bullerutsatt från bland annat järnvägen. De så kallade punkthusen och det nordvästra huset (omnämnd som ”hus 1” i utredningen) klarar inte gällande krav på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Utredningen rekommenderar här en lösning där minst hälften av bostadsrummen för lägenheter överstigande 35 m² placeras mot ljuddämpad sida. Utredningen konstaterar dock att formen på huskropparna gör det svårt att klara detta och rekommenderar att bullerproblematiken även hanteras med tekniska lösningar. Trafikverket vill i detta sammanhang poängtera att gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte beaktar tekniska lösningar. Trafikverket anser att det ska vara säkerställt att gällande bullerförordning kan efterlevas innan planen föres till antagande. Detta kan till exempel göras genom att plankartan kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus).

Luffart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Kristianstads, Ängelholms och Sturups flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig.

Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommentar:

Bullerutredning är uppdaterad och ger bl a exempel på våningsplan för punkthusen som överensstämmer med gällande bullerkrav. Även Luftfartsverket är hörda, se nedan

1.4 Luftfartsverket

i.e

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. På grund av nytillkomna satellitbaserade inflygningsprocedurer på Sveriges flygplatser har LFV utökat influensområdet för hinderytor till 90 km från flygplats för att även täcka in de hinderytor som är förknippade med dessa procedurer.

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys

Kommentar:

Malmö, Ängelholms och Kristianstad flygplatser är tillfrågade, ingen har inkommit med erinran.

1.5 Region Skåne

i.e.

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

2. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

m.e

Miljöavdelningen

Hållbarhet och miljöaspekter

Ett av kommunorganisationens inriktningsmål är: Eslöv ska vara en hållbar kommun som tar ansvar för miljö och klimat. Denna plan innebär en möjlighet att visa att det ansvaret tas.

Planområdet ligger inom området Östra Eslöv där den planerade fördjupade översiktsplanen föreslår en hög hållbarhetsprofil med miljöfrågor i fokus. Fastighetsägare i detta fall är det helägda kommunala bostadsbolaget ebo så här finns alla förutsättningar för ett hållbart pilotprojekt inom Östra Eslövområdet.

Planen bör därför ge förutsättningar för hållbara lösningar kring bland annat ekosystemtjänster, biologisk mångfald, energiförsörjning och materialval. Giftfritt, gröna värden och klimatsmart är exempel på ledord som knyter an till den uttalade ambitionen och som kan användas i framtagandet och genomförandet av planen.

Kommentar: Noteras och framförs genom denna skrivelse till fastighetsägaren

Natur och ekosystemtjänster

Det gamla järnvägsspåret utgör i dagsläget en grön korridor genom området med många uppvuxna träd. Eftersom uppväxta träd bidrar med värdefulla ekosystemtjänster och eftersom det i övrigt råder stor brist på grönstruktur och träd i östra Eslöv bör dessa skyddas i möjligaste mån i detaljplaneringen. Befintliga och etablerade grönstråk är mycket viktiga för biologisk mångfald och utgör viktiga spridningskorridorer genom området. Dessa bör bevaras och förstärkas i möjligaste mån.

Järnvägsområden utgör speciella miljöer som kan hysa en rik flora och möjligtvis rödlistade arter. Det bör påpekas att vegetationen i det området bör inventeras innan exploatering, att hänsyn bör tas till befintliga naturvärden samt att befintliga träd ska bevaras i möjligaste mån och ny infrastruktur anpassas efter detta. Exempelvis trädet/träden i den södra delen av den gröna korridoren längs järnvägsspåret, på vänster sida om brofästet står träd som har stått där åtminstone sedan 50-talet (enligt flygbilder). Detta kan mycket möjligt vara skyddsvärt.

Hänsyn behöver tas till befintliga träd genom tillräckliga skyddsavstånd vid alla bygg- och anläggningsarbeten.

En bedömning av de befintliga naturvärdena behöver göras i planarbetet så att exempelvis skyddsvärda träd kan skyddas genom markklov i ny detaljplan.

Kommentar: Endast några yngre träd finns längs Järnvägsgatan och ett i sydvästra delen av planområdet. Omnamnt äldre träd ligger utanför planområdet. Vid exploatering kommer nya planteringar ges plats.

Markföroreningar

Föroreningssituationen inom planområdet är inte tillräckligt utredd för att utgöra underlag i planarbetet. Mark- och grundvattenundersökningar bör genomföras för att utreda föroreningssituationen.

Villkoret i plankartan om avhjälpande av markföroreningar är otydligt gällande formuleringen om "en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden" och kan innebära att sanering inte sker till en nivå som behövs för att förebygga risk för boende från markföroreningar.

Kommentar: Saneringen måste ske till den nivå som avses med byggnationen.

Dagvatten

Det vatten som idag samlas inne mellan byggnaderna vid skyfall måste även fortsatt hanteras inom planområdet. Den fördröjande effekt som dessa lågpunkter har idag måste finnas kvar inom planområdet efter att planen genomförts för att situationen inte ska förvärras för nedströms liggande fastigheter.

Kommentar: Dagvatten avses fördröjas i allmän plats (GC-vägen)

Buller

Fastigheten ligger i anslutning till industrispåret och eventuell påverkan från det redovisas inte trafikbullerutredningen. Eventuell påverkan från industribuller redovisas inte. Det har förekommit bullerklagomål från verksamheter i närhet till planområdet.

Kommentar: Bullerutredning är uppdaterad med industribuller och planbestämmelser har införts med hänsyn till detta.

Störningar på människors hälsa

I närhet till planområdet finns, ett flertal miljöfarliga verksamheter. Risk för störningar från dessa, såsom exempelvis buller och luftföroreningar, bör utredas.

Kommentar: Är utrett i buller respektive riskutredning och planbestämmelser har införts med hänsyn till detta.

Risicanalys

På fastighet Råkan 12 finns Bilmo i Eslöv som bland annat reparerar elbilar. Enligt uppgift från verksamheten behövs en karantänsplats för att förvara skadade elbilar, på grund av risk för explosion och brand. Miljöavdelningen har idag inga uppgifter om när karantänsplatsen ska anläggas.

Kommentar: Råkan 9 berör inte planområdet

Miljökonsekvensbeskrivning

På sidan 9 är följande kategori ikryssad: Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och annan utevistelse (8 kap. 9 § PBL) Som beskrivning anges: "Ont om plats för friyta och lek på tomten men en spännande urban miljö att upptäcka och lära sig i." Miljöavdelningen anser att det är felaktigt att beskriva den nuvarande platsens sociala värden med att det finns tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och- annan utevistelse.

Kommentar: Noteras

Avdelningen Gata, trafik och park

har följande yttranden gällande detaljplan Örnen 4, Eslöv. Detaljplanens syfte är att restaurera området genom 'att möjliggöra för cirka 200 bostäder och centrumfunktioner i området.

Plankarta

Bestämmelsen bro i plankartan reglerar att gång- och cykelbro ska finnas. Detta kräver dock omfattande undersökningar av den gamla järnvägsbron, och även utredning kring var GC-vägen ska koppla i förlängningen söderut, så att kopplingen blir meningsfull och binds ihop med övriga cykelstråk i kommunen.

Kommentar: Noteras

Planbeskrivning

Illustrationsplan sid. 11

I södra delen av området står beskrivet en körbar slinga - hur ska den fungera? För vem är denna slinga tänkt? Flyttbilar? Boende? Sophämtning? Räddningstjänst?

Kommentar: Körslingan kan anordnas i hela kvartersmarken i samband med genomförandet. Illustrationen endast ett exempel.

Gång- och cykelpassage från Järnvägsgatan in i mitten av området tar slut när den har kommit in i området, Är tanken att den ska kopplas ihop med GC-stråket som löper längs järnvägen? Ska andra än boende kunna använda den?

Kommentar: Ja alla avses kunna passera genom området.

Sophämtning behöver ske från Järnvägsgatan, men vi saknar utrymme för miljöhus i anslutning till gatan.

Kommentar: Byggrätt för miljöhus gäller i princip hela kvartersmarken.

Räddningstjänst - hur ska de angöra området? Det är höga hus och räddningsfordon kommer behöva gott om plats och ett visst utrymme från fasad för att kunna komma åt med stegbilar. Trevligt med aktivitetsområde/park längs med järnvägsspåret. Kan bli en tillgång och utflyktsmål för hela Eslöv. Kommer denna yta bli allmän platsmark? Vem ska anlägga aktivitetsområdet?

Kommentar: Det gamla järnvägsspåret är allmän plats, aktivitetsområdet är Ebos. Vad innebär tomtöverskridande platsbildning? Parkområde för allmänheten? Mötesplats?

Kommer även detta vara allmän platsmark?

Kommentar: Fastighetsägaren lämnar utrymme på sina tomter på ömse sidor av GC-vägen så att en sammanhängande platsbildning tvärs över GC-vägen här bildas. Endast GC- väg är allmän plats.

Cykelstråken i söder (visas med röda pilar) - leder de inte in på privata tomter? Tänker öster- och västerut. Cykelstråk över Trehäradsvägen, via bro - ingår detta i planen att åtgärda? Om så är fallet bör det även finnas plan för detta stråks förlängning - så att hela stråket åtgärdas och därmed blir användbart.

Kommentar: Stråket endast en illustration till möjlig koppling.

Illustrationsplanen visar en relativt grön och frodig miljö med många träd, och den bittra sanningen är att i praktiken kommer det förmodligen inte se ut så. GTP:s verklighet handlar till exempel ofta om att träden i slutändan inte får plats, det kan vara ledningar i mark som omöjliggör placering längs med gatan, det kan vara otillräcklig plats i mark för att kunna göra rejäla Odlingsbäddar, Det kan vara platsbrist även ovan mark och i konkurrens med cykel-parkering förlorar träden. En illustrationsplan som visas som den i planförslaget, med många träd och gröna ytor blir då missvisande och vilseledande. Illustrationsplanen bör visa ett rimligt scenario och inte innehålla mer grönska än vad som är sannolikt att genomförandet av planen kommer innehålla.

Kommentar: Planen innehåller bestämmelser om att minst 50 procent av marken mellan husen ska vara gårds- och trädgårdsanläggning varför illustrationen är rimlig.

Biltrafik sid. 12

Ambitionen att hålla gatan i kvarterets norra del allmänt tillgänglig är bra,

men i praktiken blir det nog företrädesvis de boende som använder den. Om man inte tydligt kopplar den till GC-vägen vilket isåfall borde göra den till ett alternativ för cyklister som kommer från sydöstra Eslöv och ska in till centrum eller tvärtom. Planförslaget menar att en ”viss ökad trafik” kommer ske på Vattentornsvägen till och från området, vi tror dock att den kommer bli en ganska omfattande ökning av biltrafik i området. Med 200 nya bostäder så borde också trafiken öka betydligt. Området får en hög bostadstäthet vilket kan göra att det känns trångt, instängt och privat, Med dessutom Vattentornsvägen som enda väg in till området då Järnvägsgatan slutar i en vändplats i söder och är avstängd i norr vid industriverksamheten. Planen kommer medföra ökad trafikalstring på Vattentornsvägen. Längs Vattentornsvägen finns enbart grusbelagd trottoar på södra sidan. Eventuellt kommer ett parkeringsförbud att krävas längs Vattentornsvägen för att parkerade fordon inte ska vara ett hinder. Hur gatan används som parkering idag är okänt.

Kommentar: Cykelvägen kopplas genom hela kvarteret. Formuleringen ”viss” tas bort i planbeskrivningen.

Parkering sid. 12-13

Ny parkeringsnorm är antagen från 2021-04-06. Nya parkeringsnormen bör innebära att fler parkeringsplatser krävs för planen.

Kommentar: Uppgifter om parkeringsnorm uppdateras i beskrivningen.

Även 400 cykel-platser ska få plats inom planområdet, var?

Kommentar: Cykelparkering är möjlig i hela kvarteret.

Kollektivtrafik sid. 13

Uttrycket fjärrbussar används här. Är det regional buss som avses?

Kommentar: Med fjärrbuss avses regional buss, ändras i beskrivningen.

Ekosystemtjänster sid. 14-15

Vi ställer oss tveksamma till områdets framtida betydelse för ekosystemtjänster. Det kommer förvisso vara mer grönt än idag, men samtidigt betydligt mer människor på platsen, vilket inte alltid är positivt för flora och fauna. En förbättring vid exploateringen ses ändå som en bra intention. Den reglering med ”marken ska anordnas med gårds- och trädgårdsanläggning” är dock vag då det inte anges något kontrollerande nyckeltal.

Kommentar: Bestämmelse kompletteras till att lyda -med 50 procent.

Enligt skuggstudien som redovisas senare på sidan 32 blir det inte jättemånga ”solplatser” på gårdarna. Höjden på husen ger långa skuggor och utrymmet mellan dem är små.

Kommentar: Noteras

Dagvatten sid. 15

Man skriver att fördröjningsytor för dagvatten/skyfallsvatten ska etableras i området. Var?

Kommentar: Framför allt längs GC-vägen

Längs med GC-vägen i väster står dike i illustrationsplanen, är tanken att vattnet ska ledas dit? Hur stort behöver detta dike vara i så fall? Vi behöver kolla ALLA möjligheter i aktuella och kommande planer att ta hand om skyfall, så att inte detta skickas vidare från fastigheten, och gärna ta hand om vatten som kommer till området också i vissa lägen.

Kommentar: Tanken är tvärt om att dagvatten ska fördröjas i allmän platsmark då ansvar för att ta hand om dagvatten i kvartersmark inte kan framtvängas genom detaljplan.

Sociala aspekter

Barnkonventionen sid. 16

I planeringen av den moderna och hållbara staden bör barns och ungas platser säkerställas. Vi ställer oss tveksamma till om man inom planområdet skapar ytor som ger möjlighet till lek. Illustrationsplanen visar en ambition i den riktningen, i alla fall till möjlighet till utevistelse, men ytorna är alltför små för att rymma allt det som efterfrågas i en bostadsgårdsmiljö. Barn behöver ytor att vara på, dels för att få plats med lek, och dels för att inte vara ”i vägen” för andra som vill njuta av sin utevistelse, och kanske föredrar att göra det utan barn.

Planförslaget menar också att GC-vägar möjliggör att äldre barn kan röra sig fritt i närområdet samt till närbelägna lekplatser. Vilka räknas som närbelägna lekplatser? Varken lekplatsen i Stadsparken, eller den som heter Öster ligger inom 300 m avstånd från Örn 4, vilket räknas som att ha en lekplats i sitt närområde.

Kommentar: Noteras. Planbestämmelse och beskrivning har kompletterats med skrivning om lektytor i planområdet.

Trafik

Biltrafik sid. 23

Kavlis verksamhet genererar ca 20 fordon rörelser med lastbil och ett trettiotal personbilar. Gäller detta per dag? Eller per timme? Per vecka?

Kommentar: Per dag, införs i beskrivningen.

Översvämning och skyfall sid. 30

I planförslaget står att marken bör doseras så att skyfallsvatten ohindrat rinner mot GCvägen i väst och efter fördröjning vidare ner i viadukten på Trehäradsvägen. Är det detta kommunen vill? GTP bedömer det olämpligt att leda vatten till de stora vägarna, med hänsyn till framkomlighet för t ex utryckningsfordon. Det bör planeras för mottagande och fördröjning av skyfallsvatten på fastigheten, så att inte skyfallsvattnet leds vidare till lågpunkterna i Eslövs centrum (Föreningstorget, Kanalgatan).

Kommentar: Inget lagstöd finns för att fördröja vatten i kvartersmark, detta ska ske i allmänplatsmark i dike väster om planområdet. Med denna plans genomförande kommer betydligt mindre vatten att belasta staden, då kvarteret idag är till 100% hårdgjort.

Kart- och bygglovsavdelningen

Plankarta:

Fastighetsbeteckningen syn dåligt på kartan. Linjeförklaringen stämmer inte med kartans linjer, egenskapsgränsen ska till exempel vara heldragen enligt beskrivningen. Gräns för bestämmelsen en blir härmed otydlig. Kartunderlag finns av senare datum. Kartan här är upprättad 2013. Ledningsrätt (prickad linje) vid nätstation, E-område i kartan, syns inte vid 100 % förstoring, däremot i andra förstoringegrader digitalt av kartan. Detta skapar en osäkerhet om det finns andra linjer i kartan som försvinner vid olika förstoring.

Grundkartetexten bör ses över (Bokstaven ö har ersatts av frågetecken) SWEREF 991330 lägeskoordinat saknas.

Beteckningen a1 saknar förklaring. Siffrorna 11 och 14 står inom några områden som får bebyggas, men förklaring saknas. Mark betecknat med ö1 får endast bebyggas med

komplementbyggnad vilket innebär att mur eller plank-inte får byggas här (till exempel som bullerskydd mot stambanan i väster). Skyddade uteplatser kan vara svåra att ordna här. s1 och s2 har samma förklaring. f2 bedöms som en otydlig bestämmelse. I planbeskrivningen finns på sid. 23 texten: *Planförslaget avser foga in sig i detta genom att med sin nytillkommande bebyggelse tydligt och genom kontrast bidra med en ny årsring och därigenom synliggöra stadsdelens historiska utveckling. Detta ställer särskilda krav på en omsorgsfull och medveten gestaltning av planområdet.* Förvaltningen önskar en tydligare förklaring i planbeskrivningen. Planbestämmelse om radonskyddad grundläggning för byggnader saknas. Byggrätten längs den västra fastighetsgränsen borde vara mer flexibel med tanke på att de föreslagna punkthusen inte kan klara riktvärdena för buller utan tekniska lösningar. Eventuellt kan en annan form enklare ge en ljuddämpad sida. Risker är annars att området behöver innehålla en oönskad stor andel av lägenheter på mindre än 35 kvadratmeter. Område för elstation bör studeras vidare så att planbestämmelsen finns på rätt plats.

Kommentar: Plankartan justeras enligt synpunkter om. Mur och plank och radonskyddat utförande läggs till bestämmelserna.

I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslövs står: *Tillgängligheten (till Järnvägsstaden) är även förbättrad tack vare en ny förbindelse över stambanan för gående och cyklister som landar strax norr om Medborgarhuset. Förbindelsen kopplar ihop och ger en mer sammanhållen tätort.* Kanske behöver planområdet anpassas och utformas för att inte motverka denna nya förbindelse.

Kommentar: Noteras men föranleder ingen justering

Planbeskrivning:

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och stadsbild

Planområdets gestaltning och byggrätt sid. 6. Här står: *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 och en halv till tre och en halv våningar.* Bostadshus i mer än två våningar kräver hiss. Det som kallas ”staplade radhus” i illustrationen på sid. 8 är flerfamiljshus snarare än radhus.

Kommentar: Noteras

Trafik

Parkering sid 12-13

På fastigheten finns avtal för parkeringsplatser för annan fastighet (Sädesärlan 3) enligt tidigare beviljat bygglov med avsteg från parkeringsnormen. Denna problematik bör lyftas och utredas här. Eventuellt behöver rättigheten säkras. Problemet kommer att lyftas i samband med bygglovsansökan.

Kommentar: Upplysning införs i beskrivningen.

Teknisk försörjning

Dagvatten sid 15

Här står: *För att fördröja vattnet innan den når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen i planförslaget att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus, men också att fördröjningsytor etableras i området.* Planbestämmelse (n2) gäller endast för fördröjning i GC-väg och bör omfatta större ytor.

Kommentar: n2 avser endast att ytlig avvattning ska ledas mot GC-vägen där det kan tas om hand i allmänplatsmark.

Energiförsörjning sid 15

Område för elstation bör studeras vidare så att planbestämmelsen finns på rätt plats.

Kommentar: Elstation ges ny plats

Sociala aspekter

Barnkonventionen sid 16

Här står: *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. Här bör redovisas var de närbelägna lekplatserna finns. Säkra gång- och cykelvägar till skola och förskola bör också redovisas.*

Kommentar: Förutom möjlighet till lekplats inom planområdet finns lekplatser vid Axgatan 200 meter, kvarteret Gåsen 500 meter och Stadsparken. Införs i planbeskrivningen. Planbestämmelse och beskrivning har kompletterats med skrivning om lektytor i plaområdet.

KONSEKVENSER

Solförhållanden

Skuggstudie sid 32

I skuggstudien saknas en redovisning av solbelysning kvällstid någon gång på sommarhalvåret, en tid då många är hemma i sina bostäder.

Kommentar: Vårdagjämnung har valts då den visar en genomsnittlig situation. På sommaren blir förhållanden bättre i förhållande till redovisningen.

2.2 Kultur- och fritidsnämnden

i.e.

Detaljplanen upplevs som välarbetad och ser ut att kunna förbättra Eslövs stad. I detaljplanen beskrivs det att inom planområdet kommer det att upprättas torgliknande allmänna platser, Kultur- och fritidsförvaltningen poängter att man bör se över möjligheten till offentlig konst redan i ett tidigt skede.

Kommentar: Frågan förmedlas genom denna skrivelse till fastighetsägaren.

2.3 Vård- och omsorgsnämnden

i.e.

Vård och Omsorg anser att det, med tanke på markens centrala belägenhet inom tätorten samt behovet av att tillgodose samtliga medborgares intressen, är lämpligt att detaljplanen även möjliggör för inrättande av trygghets samt LSS-boende. Planförslaget lämnas i övrigt utan erinran.

Kommentar:

Frågan förmedlas genom denna skrivelse till fastighetsägaren.

2.4 Räddningstjänsten Syd

m.e

Räddningstjänsten Syd (RSyd) har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

RSyd har tagit del av insänd riskanalys (upprättad av Gaupa Hb, daterad 2018-08-24) och gör bedömningen att analysens slutsats och åtgärdsförslagen är mycket otydliga.

Angående avstånd till riskobjekt som drivmedelsanläggningar, Södra Stambanan och Orkla har RSyd inget att erinra. Angående O. Kavlis hantering av ammoniak noterar RSyd att det inte är alla åtgärder som omnämns i riskanalysen som lyfts fram i planbeskrivningen och att inga åtgärder lyfts in i plankartan. RSyd bedömer att vissa förutsättningar för planen är så pass viktiga att de bör skrivas in som planbestämmelser, men överlåter detaljutformningen av planbestämmelser till kommunen. Det RSyd bedömer bör skrivas in som planbestämmelser är:

- Kvarteret som angränsar mot O. Kavlis verksamhet i nordöst ska bestå av slutna byggnadsstruktur. Inga uteplatser tillåts mot nordost.

- Tilluft ska tas från söder och om möjligt även från sida som vetter bort från järnvägen. I riskanalysen (s. 25) står det att friskluft ska tas från söder. Områdets placering innebär att det framförallt är risken för utsläpp av giftig gas som kommer påverka personer som vistas i området. RSyd bedömer generellt att placering av friskluftsintag på den sida som vetter bort från riskkällan är en lämplig åtgärd för olyckor med giftig gas, vilket även kan ske på södra stambanan.

RSyd föreslår att följande skrivelse om etanol i planbeskrivningen tas bort: Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme. Åtgärderna är inte motiverade i riskanalysen och det framgår inte hur åtgärderna ska utformas, på vilken fastighet de ska vidtas på och vilken effekt de får.

RSyd har tagit del av O.Kavlis egen riskutredning för ammoniakanläggningen (upprättad av Tyréns AB, 2021-05-24) och har även erfarenhet av olika typer av ammoniakanläggningar i våra medlemskommuner. RSyd medverkar även i en pågående uppdatering av riskanalysen för Orklas hantering av ammoniak.

Det är viktigt att beslutsfattarna i kommunen är medvetna om att ett utsläpp av ammoniak kan innebära betydande konsekvensavstånd med ett potentiellt stort skadeutfall. RSyds samlade bedömning är dock att den planerade markanvändningen i detta fall inte bör anses olämplig, främst baserat på att O. Kavlis ammoniakhantering till allra största del sker inomhus och att den mängd som skulle kunna läcka ut begränsas genom att ammoniaksystemet är uppdelat i relativt små segment. Ammoniakanläggningens utformning, tillsammans med avståndet och riskreducerande planbestämmelser enligt ovan innebär att konsekvenserna i detta fall begränsas avsevärt. Kommunen och RSyd bör dock i dialog med Kavli arbeta för att hanteringen av ammoniak fortsätter vara så begränsad som möjligt och att bolaget använder bästa möjliga teknik i syfte att minska riskerna med hanteringen.

RSyd anser det inte vara nödvändigt att revidera aktuell riskutredningen inom ramen för det aktuella planarbetet. Eslövs kommun och RSyd bör dock ha löpande dialog framåt om riskbilden i de centrala delarna av Eslöv inför det fortsatta långsiktiga arbetet med fysisk planering. Det är en fördel för alla parter att riskfrågorna hanteras så tidigt som möjligt i planprocessen. Rsyd bistår gärna Eslövs kommun med stöd i upphandling och granskning av riskanalyser för att bidra till en högre kvalitet i beslutsunderlaget och bättre förståelse av riskbilden. De nya uppdaterade riskanalyser som tas fram inom ramen för miljöprovning och räddningstjänstens tillsyn kan bidra till ökad förståelse av riskbilden i centrala Eslöv även ur ett stadsplaneringsperspektiv.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i omkringliggande gatunät men kan behöva kompletteras i området beroende på var byggnader och vägar placeras. Räddningstjänsten deltar gärna i det fortsatta arbetet för att se om det går att planera vägdragningen så att befintliga brandposter täcker in den nya bebyggelsen. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten bedömer tillgängligheten till området som god. Räddningstjänsten kan bistå utrymning för byggnader som har maximalt 23 m mellan mark och fönsters underkant/balkongräcke. Om det är tänkt att byggnaderna ska utformas så att räddningstjänsten behöver tillträde till byggnadernas fasader (bistå utrymning) behöver vissa förutsättningar uppfyllas i utemiljön. I våra Råd och anvisningar – Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd framgår vilka mått som behövs för körvägar, uppställningsplatser etc. Det är viktigt att redan i ett tidigt skede fundera på hur utrymningen av byggnaderna ska ske för att slippa onödiga överraskningar senare i processen.

Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att beskriva alla åtgärder som lyfts i riskanalysen. Skrivning angående etanol omformuleras och risker angående ammoniak förtydligas i beskrivningen. Varaktigt vistelse utomhus är genom planen utesluten i nordöstra hörnet av planområdet. Planförslaget har ändå för att ge ytterligare trygghet justerats med planbestämmelser om att uteplats inte får vara åt norr och att friskluft ska tas från gårdssidan. Inomhus är nivåer av eventuellt ammoniakutsläpp radikalt mindre. Vidare ges planbestämmelse om höjdsättning av marken, för att hållavstånd till bostäder och begränsa spridningen av eventuellt utrunnen brandfarlig vätska.

2.5 VA-syd

m.e.

VA SYD Ledningsnät har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

Det är positivt att planen vill förbättra dagvatten- och skyfallssituationen i området genom grönytor och omhändertagande av dagvatten inom detaljplanen. Detta måste dock regleras på plankartan med planbestämmelse ”n” som reglerar hårdgörandegraden för att gälla.

Fjärde meningen på s.11 resp andra meningen på s.23 under kapitlet dagvatten kan med fördel omformuleras. Vid skyfall kommer dagvattensystemet överbelastas och översvämmas för att det inte är dimensionerat för sådana regnmängder. Vattnet kommer då rinna på markytan och ställa sig i lågpunkter. Detta syns i figur 12. För att minimera risken för skada är det viktigt att lågpunkterna finns på rätt ställen. Fördröjande åtgärder för dagvattnet är alltid viktigt men

extra viktigt då det befintliga dagvattensystemet redan är överbelastat. Området är i hög grad översvämningsdrabbat. Vidare dialog med VA SYD får föras angående kapaciteten i ledningssystemet på grund av utbyggnad enligt denna detaljplan. Utbyggnad enligt FÖP Östra Eslöv kommer kräva en omfattande om- och utbyggnad av det kommunala VA-ledningsnätet. Det är först när kommunen presenterar sin etapputbyggnad vad gäller förtätningens omfattning som VA SYD kan bygga ut det ledningssystem som krävs. Notera att befintlig spillvattenservis går över grannfastigheten Örnen 4 (1) till Örnen 4 (2). Spill-, vatten- och dagvattenservis kan fås i Järnväggsgatan. Befintlig dagvattenservis i GC-väg norr om fastigheten kan nyttjas även i framtiden.

Kommentar:

Omhändertagande av dagvatten i första hand avsedd att ske i den allmän platsmarken längs GC-vägen där förutsättningar och lagstöd finns för dagvattenomhändertagande. Fastighetsägaren ansvar för att avvattna sin fastighet och VA-huvudmannen att omhänderta dagvatten.

För att vatten inte ska ställa sig i lågpunkter i kvartersmarken kompletteras planen med bestämmelse (n₂) om att marken ska höjdsättas så att ytvattnet rör sig mot fördröjning i den allmänna platsen, GC-väg.

I GC-vägen ges utrymme att avskära och fördröja det ytvatten som inte ryms i dagvattensystemet vid skyfall och marken regleras med bestämmelsen "Dike för att avskära och fördröja dag- och skyfallsvatten".

Dagvattenmängden minskas också med kompletterad bestämmelse (n₁) som anger att gårds- och trädgårdsanläggning ska vara infiltrerbar. Bestämmelsen finns i första hand för utemiljöns skull men minskar också indirekt belastningen på dagvattensystemen.

Vidare har kommunen i arbetet med FÖP Östra Eslöv haft en fortlöpande dialog med VA-syd och i den antagna FÖP Östra Eslöv presenteras både förtätningens omfattning och planområdets utbyggnad har givits högsta prioritet.

Sammantaget innebär detta att belastningen av dagvatten och skyfall på dagvattensystemet minskar med förslagen exploatering enligt planförslaget i förhållande till dagens situation där hela tomten är hårdgjord utan infiltration eller fördröjning i GC-vägen.

Formuleringar i beskrivningen kvarstår i huvudsak men kompletteras angående infiltration, fördröjning och markens höjdsättning samt om möjligt läge för anslutningspunkt vid järnväggsgatan.

2.6

MERAB

i.e.

Med tanke på planbeskrivningen har MERAB inget att erinra mot förslaget.

2.7 Krafringen

m.e

Krafringen har fiber, fjärrvärme och elledningar inom planområdet. Ledningarna är förlagda med stöd av ledningsrätt och avtalsservitut. Planförslaget innebär att befintliga ledningar måste läggas om och nätstation flyttas. Innan detaljplan går ut för granskning är det viktigt att nya lämpliga lägen säkerställs i detaljplanen genom införande av u-områden samt E-område. För att få till ett förslag som är ändamålsenligt såväl ur fastighetsägarens som ledningsägarens perspektiv hade det varit lämpligt med ett möte mellan dessa båda där ett PM tas fram för beskriva relevanta och lämplig åtgärder på ledningsinfrastrukturen. PM utgör sedan en del av planbeskrivningen.

Följande konfliktpunkter i planförslaget har Krafringen identifierat. Främst är det två bostadshus som placeras för nära vår nätstation. Avståndet måste vara minst 5m. Nu ser det ut att vara 1,5m resp. 3,5m till husen. Krafringens bedömning är att nätstationen går att flytta, om en lämplig plats hittas. Se förslag till E-område i bild nedan. E-området är ca 8x10m och nätstationen kan bli ca 5x4m, men det beror på vilken tillverkare det blir. Endast ett E-område behövs. Nätstationen behöver 2m fri ytan utan fasta hinder runt sig och ska vara tillgänglig för tunga transporter.

De tänka husen krockar även med ett flertal ledningar i marken, som måste flyttas för att genomföra planen. Innan flytt kan genomföras måste nya lämpliga lägen säkerställas i detaljplanen och gentemot fastighetsägaren (genom servitutsavtal). Kostnader för flytt av befintliga ledningar och övriga anläggningar (såsom nätstation) belastar fastighetsägare/exploatör. Det känns lämpligt att ha u-område från Järnvägsgatan in till nytt E-område.

Avslutningsvis vill jag passa på att marknadsföra Krafringens affärsverksamhet då den säkerligen kan tillföra planförslaget mervärde i form av resurseffektiva och hållbara energilösningar. Affärsverksamheten omfattar både energitjänster och infrastrukturella lösningar till kommuner, byggherrar, fastighetsägare och BRFer, näringsidkare och industrier samt privatpersoner inom smart energianvändning, kunden som energiproducent, mobilitet, el, värme/kyla, belysning och datakommunikation. Krafringens vision är ”Energi för framtida generationer”. Detta återspeglas i bolagets strategiska inriktningar där Krafringen vill ta ledarplatsen inom både hållbar energi och som energipartners till våra kunder. Vi är involverade i ett flertal större projekt och miljöåtgärder; exempelvis inom hållbar stadsutveckling, stor och småskalig tillvaratagande av överskottsenergi och förnybar energiproduktion samt stor- och småskaliga energieffektiviseringstjänster. Krafringen satsar även på innovation och utveckling i nära samarbete med kunder, akademi och innovationscentra i syfte att våra energilösningar alltid skall ligga i framkant när det gäller hållbarhet, innovationsgrad och effektivitet. Krafringen tar gärna en diskussion med fastighetsägaren även utifrån detta perspektiv för att definiera tänkbara och lämpliga energilösningar i planområdet.

Kommentar:

E-område revideras i planhandlingarna.

3. Sakägare och övriga

3.1 Ebo

m.e.

Eslövs Bostads AB lämnar följande samrådssynpunkter och justeringsönskemål på detaljplan för del av Örnen 4:

Bestämmelsen h10 "Bottenvåning ska möjliggöra en våningshöjd av 3,6 meter." ska tas bort. Att kräva en högre våningshöjd än normalt för bostäder, oavsett hur den kommande byggnationen kommer att användas, skulle innebära en onödig och kostnadsdrivande begränsning för byggnationen. Vi vill ha möjlighet att nyttja bottenplan för centrumverksamhet, som också anges i planförslaget. I de delar där den möjligheten utnyttjas kommer byggnadens utformning, våningshöjd etc, att anpassas. Det är däremot helt orealistiskt att all yta i bottenplan inom överblickbar tid skulle användas för verksamheter som kräver våningshöjd på 3,6 m. Vår erfarenhet är att bostäder med ovanligt hög våningshöjd är både mer komplicerade att bygga, bl a då standardkoncept inte kan användas och mindre attraktiva för hyresgäster.

Bestämmelsen " 101 bilplatser under jord och 23 bilplatser utomhus ska finnas" ska tas bort. Vi ser ingen anledning till att avvika från kommunens gällande parkeringsnorm utan föreslår att bestämmelsen ersätts med hänvisning till kommuns parkeringsnorm. Detaljplanen ska ge möjlighet att bygga både underjordiskt parkeringsgarage och markparkeringar. Exakt utformning och fördelning måste kunna anpassas till den slutliga utformningen av byggnationen, kommunens parkeringsnorm och de förutsättningar som råder vid tidpunkten för byggandet. Att i detaljplanen ange ett bestämt antal bilplatser under jord och utomhus, utan hänsyn till hur mycket bostäder och lokaler som faktiskt byggs skulle försvåra och fördyra genomförandet av planen.

Vårt syfte med byggnationen i planområdet är att dra nytta av det centrala läget och skapa en hållbar stadsdel som drar nytta av närheten till tågtransporter. Området har goda förutsättningar att attrahera boende med lågt bilinnehav som har tåg och cykel som primära transportmedel. Vi ser gärna att det skrivs in i planens syfte.

Bestämmelsen h8 "Högsta totalhöjd på byggnadsverk är 14 meter" ska gälla inom hela BC-området som inte har angivet högre totalhöjd.

I planförslaget är byggrätten enbart angiven exakt enligt den skiss som tagits fram. Vi vill att den lägsta totalhöjden gäller i alla delar av området som inte har en högre angiven totalhöjd. Det skulle möjliggöra en flexiblere utformning av den låga bebyggelsen i södra delen av området. Skissen visar hus med utvändigt trappa och loftgångar, men planen måste också ge utrymme för t ex hus med invändig trappa och annan placering och gruppering av byggnadsvolymer. För att reglera utseendet är vi beredda att diskutera t ex största byggnadsarea som del av fastighetsarea, krav på indragen översta våning.

Med nyss nämnda justering ska även bestämmelserna Ö1 "Mark får endast förses med komplementbyggnad" och el " Största byggnadsarea är 10 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet." tas bort.

Byggrätten för de fyra punkthusen på västra delen h1, h2, h3 och h4 ska vara större. Byggrätten i planförslaget är angiven exakt enligt skissen. För att ha större frihet att använda olika koncept och byggteknik vill vi öka måtten på byggrätterna till vardera 22*24m.

Bestämmelsen a1 bör tas bort.

Det är ej angivet någon innebörd av bestämmelsen på plankartan.

Genomförandetiden ska vara 10 år

Vi anser att detaljplanens storlek och omfattning motiverar att genomförandetiden anges till 10 år.

G C-VÄG

Vi ser gärna att det tidigare järnvägsspåret i västra kanten av planområdet justeras till park/natur med GGvåg i. Så att det kan bli ett grönt aktivitetsstråk för hela Eslöv.

E Teknisk anläggning

Transformatorstationen ligger mitt i stråk mellan husen. Vi vill att denna placeras på annan plats, tex vid parkeringsplatserna i söder

F2: "Byggnad ska utföras i särskilt hög arkitektonisk kvalitet"

Bestämmelsen får gärna utvecklas i planbeskrivningen, kanske stöd med referenser eller visionsbild.

Kommentar:

På de flesta ställen kan kravet på förhöjd bottenvåning, h10 tas bort men bör finnas kvar på vissa ställen framför allt längs entregatan och byggrätten som avses för den höga centralt belägna byggnaden.

Parkeringskraven formuleras om till att referera till kommunens parkeringsnorm.

Beskrivning av planens syfte kompletteras

Höjdbestämmelser justeras och kompletteras med bestämmelse om max bruttoarea och max byggnadsarea inom byggrätten.

Bestämmelse ö1 och e1 avser komplementbyggnader och kvarstår. Förtydligas i handlingarna

Ytan för byggrätten kring punkthusen ökar med halvmeter i alla riktningar för att ge mera flexibilitet avseende placering, byggteknik mm. Byggnadsarea och bruttoarea begränsas dock för varje byggrätt motsvarande samrådsförslaget.

Genomförandetiden ändras till 10 år.

Inget hindrar att GC-vägen också blir en del av ett grönt aktivitetsstråk varför beteckningen kvarstår.

Transformatorstationen ges en alternativ placering.

Fråga om arkitektonisk kvalitet utvecklas i planbeskrivningen

3.2 Kavli

m.e.

Såsom ombud för 0. Kavli AB ("Bolaget" eller "Kavli") får vi härmed anföra följande beträffande den föreslagna Detaljplanen för del av Örnen 4 ("Planen") som Eslövs kommun ("Kommunen") föreslagit.

Yrkande

Bolaget yrkar att Kommunen ska besluta att inte anta Planen.

Om Kommunen ändå antar Planen yrkar Bolaget att Planen ska justeras på ett sätt som tar hänsyn till Bolagets verksamhet på fastigheten Örnen 19 samt i tillämpliga delar Örnen 22.

Bakgrund

Bolaget tillverkar livsmedel på fastigheterna Örnen 19 och 22 som ligger i direkt anslutning till Örnen 4. Bolagets verksamhet har funnits på platsen sedan 1874.

Bolaget har tillstånd att bedriva verksamheten från Länsstyrelsen i Skåne från 16 maj 2002, dnr 551-45981-01, som omfattar produktion av 30 000 ton livsmedel per år. Bolaget har således tillstånd och därmed även rättskraft att bedriva verksamheten på platsen med den omgivningspåverkan som är accepterad utifrån Bolagets villkor. Bolaget har dessutom initierat en tillståndsprocess för att utöka mängden producerad produkt till 35 000 ton årligen vilken ligger för prövning hos Länsstyrelsen i Skåne som i skrivande stund är inne på den andra kompletteringsrundan.

Det har tagits fram en planbeskrivning och plankarta för att möjliggöra etablering av 200 bostäder inom planområdet som ligger i direkt anslutning till Bolagets fastighet.

Samrådshandlingen för planen är kortfattad. Det som nämns angående Kavlis verksamhet är följande.

I nordöst ligger Kavlis industriverksamhet. Mot denna sluts kvarteret i en skärm mot industriverksamheten.

Parallellt med Örnen fyras östra gräns löper Järnvägsgatan söderut mot Lagerhuset och norrut mot Kavlis anläggning och fungerar som infart till denna. Cirka 20 fordon rörelser med lastbil och ett trettiotal personbilar (personal) genereras av Kavlis verksamhet idag.

För etanol är det vid leverans när transporten passerar intill planområdet, som en olycka med antändning skulle kunna leda till letal 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. Vidare föreslås åtgärder, som begränsar spridningen av utrunnen etanol och skyddar mot strålningsvärme.

Bullerutredningen som ligger till grund för planförslaget utgör enligt Planen prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande tåg- och vägtrafik. Det framgår inte om utredningen även förhåller sig till Kavlis verksamhetsbuller. Det bör även beskrivas hur Planen ska förhålla sig till att Kavli har en pågående, tillståndsgiven, verksamhet på fastigheten intill. Det har i den komplettering som sker inom ramen för tillståndsansökan angetts att klagomål har inkommit angående buller från verksamheten. Bolaget har företagit diverse bullerdämpande åtgärder, och Kommunen bör förhålla sig till detta vid planläggningen. Det framgår inte att så skett genom ifrågavarande planförslag. Planen överensstämmer således inte med de krav som föreskrivs i plan- och bygglagen, se nedan under punkt 3.2.

Planbeskrivningen hänvisar till Översiktsplan Eslöv 2035. I denna översiktsplan anges att inga verksamheter ska tvingas flytta vid en ändring av markanvändningen inom denna del av kommunen.

Bolagets verksamhet måste beaktas inom ramen för den detaljplanering som sker, både enligt sitt tillstånd samt enligt översiktsplanen som anger att verksamheter ska kunna fortsätta bedrivas. I nuläget saknas en stor del av de utredningar som krävs för att garantera att Kavli även fortsättningsvis ska kunna bedriva sin verksamhet på platsen utan inskränkningar med anledning av det föreslagna detaljplaneområdet.

Rättslig utgångspunkt

Miljöbalken

Bolaget har genom sitt tillstånd från Länsstyrelsen en rätt att bedriva verksamheten på platsen i enlighet med miljöbalken. Vad denna rätt innebär för Bolaget och hur den är relevant för ifrågavarande Plan framgår nedan. I 24 kap. 1 § MB framgår att ett tillstånd enligt miljöbalken för miljöfarlig verksamhet gäller mot alla och envar vad avser de frågor som prövats i tillståndsmålet. Detta gäller oaktat om Bolagets verksamhet i sig kräver tillstånd eller inte, då Bolaget oavsett har ett rättskraftigt tillstånd att bedriva verksamheten.

Tillstånden innebär enligt 24 kap. 1 § MB en rättskraft som medför att verksamheterna har rätt att bedrivas på platsen med de transporter, luftutsläpp, industribuller och annan omgivningspåverkan som tillståndet och miljölagstiftningen begränsar. Bolagets tillstånd medger även hantering etanol och ättiksyra i höga koncentrationer vid godsmottagningen. Hanteringen av detta innebär risker om en olycka skulle inträffa. Till kylsystemet används ammoniak, vilket innebär en potentiell risk för närområdet. Även dessa aspekter måste beaktas vid planering av omkringliggande fastigheter.

Miljöbalken gäller parallellt med plan- och bygglagen ("PBL") vilket innebär att tillstånd enligt miljöbalken måste beaktas i en detaljplanering för att inte Kommunens planering ska orsaka otillåtet intrång i en rätt enligt miljöbalken. Det innebär att detaljplaneringen måste

med hänsyn till människors hälsa och välmående utgå från att verksamheten existerar på platsen och har en rätt mot alla och envar att bedriva denna enligt tillståndet med den påverkan och de risker som är förenat med densamma.

24 kap. 6 § MB föreskriver följande:

”Tillståndsmyndigheten får inte med stöd av 5§ meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden, och omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden.”

Boverket föreskriver, i handbok Riktvärden för buller utomhus, angående intressekonflikten följande:

”Industriverksamheter har ofta miljötillstånd som inkluderar bullervillkor. Nya anpassade bostäder som byggs nära sådana verksamheter kan komma i konflikt med gällande bullervillkor. De åtgärder som kan aktualiseras vid en lokaliseringsprövning av nya bostäder får inte gå utöver bindande villkor i gällande miljötillstånd eller deras rättsverkan. Vid planläggning av nya bostäder i närheten av befintliga eller nya verksamheter, även icke tillståndspliktiga sådana, ska dessutom verksamheternas utvecklingsmöjligheter beaktas.”

26 kap. 9 § MB föreskriver bland annat följande:

”Förelägganden och förbud får inte begränsa ett beslut eller en dom om tillstånd i ansökningsmål som har rättskraft enligt 24 kap. 1§. Ett tillståndsbeslut eller en tillståndsdom hindrar dock inte en tillsynsmyndighet från att meddela sådana förelägganden eller förbud som är brådskande och nödvändiga/ör att undvika att ohälsa eller allvarlig skada på miljön uppkommer, eller gäller säkerhets/röjande åtgärder vid en damm som klassificerats enligt 11 kap. 24 och 25 §§.”

Därtill föreskrivs i 26 kap. 9 a § MB att:

”Ifråga om omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad får tillsynsmyndigheten inte besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglovet enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden. Trots första stycket får förelägganden eller förbud beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det.”

Bolagets tillstånd medger ett transportflöde till och från verksamheten, detta inkluderar såväl inkommande och utgående gods som personal och servicebilar. Detta är en påverkan som redan genom befintligt tillstånd bedömts vara tillåten och som inte kan vare sig anses brådskande eller nödvändiga att förhindra för att undvika allvarlig skada eller ohälsa, varför dessa transporter även vid framtida detaljplaner måste beaktas.

I detaljplanen anges att transportererna för företaget uppgår till cirka 20 st med lastbil och ett trettio-tal med personbil per dag. I Boverkets riktlinjer för pågående industrier anges att hänsyn även ska tas till bolagets utvecklingsmöjligheter. Då Bolaget är i en pågående tillståndsprövning bör således beaktas de transporter som ingår i det tillstånd som Bolaget nu

ansöker om, dvs. cirka 30 transporter eller 60 fordonsrörelser med lastbil och 60 transporter eller 120 fordonsrörelser med personbil dagligen. Detta har inte beaktats i detaljplanen och den tar således inte vederbörlig hänsyn till Bolagets verksamhet. Även de villkor som föreskrivs för utsläpp till luft, övrigt verksamhetsbuller och de risker som verksamheten är förknippad med är omständigheter som måste beaktas vid en detaljpaneläggning i närområdet och vilket det inte framgår i planförslaget att så skett.

Plan- och bygglagen

Kommunens hantering av Kavlis intressen, där man närmast helt bortsett från verksamheten, innebär att kommunen nu har lagt fram ett planförslag som strider mot ett antal av de grundläggande förutsättningarna i 2 kap PBL.

Vederbörlig hänsyn har inte tagits till Kavlis enskilda intresse varför planen strider mot 2 kap 1 § PBL. Lokaliseringen innebär i nuläget också att kommunen från allmän synpunkt inte valt ett markområde som är lämpligt för ändamålet. Utifrån 2 kap 4 och 5 §§ PBL torde planen inte vara tillåten med föreliggande omständigheter.

Av 4 kap. 36 § PBL framgår att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

En viktig och central utgångspunkt vid frågor om detaljplanering för bostäder i områden med etablerade verksamheter är att plan- och bygglagen och miljöbalken tillämpas fullt ut och gäller parallellt. En åtgärd kan således vara uppfylld enligt den ena lagen men samtidigt stå i strid med den andra och därmed inte kunna genomföras.

Av 4 kap. 33 a § PBL framgår att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad samt vid en uteplats.

Ifrågavarande plan innehåller inte en sådan utredning av bullersituationen, då den inte beskriver bullersituationen från Bolagets verksamhet vid planerad byggnation. Det krävs enligt plan- och bygglagen att hänsyn tas till Bolagets verksamhet och därigenom det buller som denna föranleder. I denna situation kan det inte anses obehövt då Kommunen angett att klagomål angående buller från verksamheten inkommit från närboende. Kommunen har i tidigare processer varit noga med att poängtera att Bolaget tangerar sina bullervärden, och tillsett att Bolaget agerat för att förhindra detta. Trots det nämns inte Bolagets verksamhetsbuller i planbeskrivningen, och det har inte tagits fram någon sådan beräkning för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad samt uteplats vid en förändring av verksamheten i enlighet med ansökt tillstånd, som enligt bestämmelsen krävs i dessa fall.

Regleringen innebär att vid planeringen måste hänsyn tas till bestämmelserna i PBL, samtidigt som hänsyn måste tas till att verksamheterna på platsen har tillstånd enligt miljöbalken ("MB") att bedriva sin verksamhet med den påverkan som föreskrivs i respektive villkor.

Bolaget vill således erinra kommunen om att det inte är möjligt att anta en detaljplan för att sedan inskränka Bolagets verksamhet på grund av närheten till de nya bostäderna.

Riskutredning från Tyréns

Kommunen beställde i samband med en utredning om möjligheterna att bygga ut östra Eslöv under 2011 en riskutredning från Tyréns gällande bland annat Bolagets verksamhet i Eslöv. Tyréns anger i rapporten att de kunnat göra en bedömning avseende ett minsta riskavstånd mellan Bolagets verksamhet och olika typer av bebyggelse. Avstånden har tagits fram för att bedöma störningen från verksamheten för omgivningen avseende buller och utsläpp till luft. Det anges även att störning från stoft/damning och lukt är relevant och behöver eventuellt utredas vid en etablering av framtida bebyggelse. Det framgår inte att en sådan bedömning gjorts inom ramen för planförslaget.

Skyddsavstånden i Tyréns rapport ser ut enligt nedan och anger ett minsta avstånd om 100 meter från verksamheten till Zon 1 och 2. Utifrån den föreslagna detaljplanen kan konstateras att detta avstånd inte upprätthålls och att den planerade bebyggelsen ligger i direkt anslutning till Bolagets industrifastighet.

	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Dr Pers Food Production AB, totalt	100 m	250 m	250 m	
Olycksrisk	100 m	100 m	100 m	
Miljö				
-buller	?	250 m	250 m	
-utsläpp till luft	?	200 m	200 m	
-stoff	?	?	?	
-lukt	?	?	?	

Färgschemat refererar till strategi för markanvändning.

Kommunen bör vid detaljplaneläggning intill en tillståndsgiven verksamhet beakta de riskutredningar som tagits fram. Bolaget pågående tillståndsprövning bör enligt Boverket beaktas då ett nytt tillstånd får anses ligga inom ramen för Bolagets utvecklingsmöjligheter.

Bolagets kommentarer på Planen

Utöver de kommentarer Bolaget angett ovan under de övriga rubrikerna vill Bolaget härmed tillägga följande.

Bolaget har sedan 1800-talet bedrivit verksamheten på platsen och avser att även fortsättningsvis genom sitt nuvarande tillstånd samt ansökt tillstånd att göra detta. Vid en bedömning av de motstående enskilda intressena inom planområdet måste beaktas att verksamheten finns och har under lång tid bedrivits på platsen i enlighet med gällande miljötillstånd. Det enskilda intresset som verksamheten har av att kunna fortsätta bedrivas ska således inte åsidosättas på grund av intresset som finns av att exploatera området för bostäder.

Bolaget vill göra Kommunen uppmärksam på de svårigheter som genom Planen kan komma att uppstå genom att verksamheten finns på fastigheten intill den fastighet som avses att etableras med bostäder. Såväl beträffande verksamhetens rättskraft som Bolagets vilja att vara

kvar på platsen, som gällande påverkan som bostäder kan få från verksamheten om de etableras i närheten av verksamheten måste beaktas innan en detaljplan helt förändrar markanvändningen så pass nära ett industriområde.

Planen har därtill i väldigt ringa mån beaktat Bolagets verksamhet, då den endast nämnts i väldigt begränsad omfattning i detaljplanen trots att den ligger så tätt inpå utbyggnadsområdet. Bolaget anser därmed att det fordras ytterligare utredningar för att tillse att lokalisering av bostäder på fastigheten är lämplig med avseende på Bolagets verksamhet. Därtill underskrids det minsta avstånd som föreskrivits i Kommunens egna beställda riskutredning från Tyréns, vilket visar på olämpligheten att lokalisera bostäder så nära befintlig verksamhet. I bifogad karta framgår närheten till verksamheten, se Bilaga 1.

En detaljplan som inte tagit vederbörlig hänsyn till omgivningen kan medföra att Bolagets verksamhet och även utvecklingsmöjligheter påverkas menligt. Det kan även få negativa konsekvenser för den nu pågående tillståndsprövningen som Bolaget är mitt uppe i.

Godkänns en detaljplan trots att vederbörliga utredningar inte företagits kan detta innebära otillåtna inskränkningar för verksamheterna. Sådana inskränkningar för verksamheterna skulle kunna medföra dels avsteg från vad som följer enligt 2 kap. 1 § PBL, dels skadeståndstalan på grund av felaktig myndighetsutövning enligt 3 kap. 2 § skadeståndslagen.

Bolaget har tidigare angett att det ställer sig öppet till att föra en dialog med Kommunen angående alternativa lokaliseringar. Dock kan konstateras att kostnaden för en flytt av anläggningen kommer att uppgå till flera hundra miljoner kronor, och är inte en kostnad Bolaget anser ska ligga enbart på Bolaget, utifrån att Bolaget har tillstånd och därigenom rättskraft att bedriva verksamheten på platsen där verksamheten är lokaliserad idag. Bolaget kommer emellertid inte underkasta sig inskränkningar som beror på att Kommunen inte tagit den lagstadgade hänsyn som krävs enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Sådana inskränkningar kommer i så fall yrkas ersättas av Kommunen på grund av avsteg från nämnda lagar.

Bolaget anser därmed att planen i nuvarande form inte ska antas. Bolaget anser, om Kommunen trots ovan avser att anta en detaljplan för bostäder på fastigheten, att Kommunen bör se över möjligheterna att justera Planen på ett sätt som garanterar att Bolagets verksamhet kommer kunna fortsätta bedrivas på samma sätt som den bedrivs idag samt mot ansökt tillstånd om produktion av 35 000 ton livsmedel per år.

Sammanfattningsvis

Bolaget yrkar inledningsvis att Kommunen beslutar att inte anta Planen, då det saknas utredning i planunderlaget som tar erforderlig hänsyn till verksamheten. Det framgår således inte att det gjorts en tillräcklig bedömning över verksamhetens lokalisering i direkt anslutning till planområdet och hur det påverkar Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet genom gällande samt ansökt tillstånd. För Bolaget är det inte fråga om att Bolaget inom den tidshorisont som framgår av Planen bedrivit färdigt sin verksamhet, tvärtom ansöker Bolaget om nytt tillstånd för att för en längre tid framöver fortsätta att bedriva verksamhet på platsen.

I andra hand yrkar Bolaget, om Kommunen trots ovan avser att anta Planen, att Bolagets verksamhet utgör en mer integrerad del av planunderlaget på ett sätt som garanterar att Bolagets verksamhet inte kommer att inskränkas till följd av det nya planområdet.

Vid planering ska beaktas både de enskilda och de allmänna intressena samt ska planen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse—, äganderätts- och fastighetsförhållande. Då Kavlis intressen i väldigt begränsad omfattning beaktas i prövningen har inte samtliga enskilda intressen beaktats och det har inte tagits skälig hänsyn till befintliga förhållanden. Planen bör därmed inte antas med den utformning som följer förrän tydliga utredningar visat att det inte kan påverka Bolagets möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Bolaget vill göra Kommunen uppmärksam på att Kommunen har en skyldighet att beakta Bolagets verksamhet och de villkor som föreskrivits för denna vid kommande detaljpanelläggning, då åtgärderna som föreskrivs inte får gå utöver bindande villkor i tillståndet. Vid planeringen ska även Bolagets utvecklingsmöjligheter beaktas. Bolagets utvecklingsmöjligheter får anses inkludera inte bara den nuvarande produktionen inom den nuvarande anläggning, utan även en eventuell utbyggnad för att kunna producera nu ansökt mängd, dvs. 35 000 ton, och den påverkan som är förknippad med detta.

Verksamheten som Kavli bedriver medför ofrånkomligen en omgivningspåverkan. Denna är acceptabel utifrån dagens förhållande och planbestämmelser då Bolaget alltid håller sig inom föreskrivna villkor. Bolaget vill emellertid upp märksamma Kommunen på att bland annat den transport, de utsläpp till luft, bullret, den lukt, som den hantering av etanol, ättiksyra och ammoniak som sker hos Bolaget även fortsättningsvis kommer att förekomma, varför det, oavsett hur verksamheten bedrivs, inte är lämpligt att lokalisera bostäder för nära verksamheten eller transportflödet. Bolaget har således inget emot att Kommunen ser över möjligheterna att utveckla Östra Eslöv, men det får inte gå utöver Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet inom ramen för sitt tillstånd med den utveckling som får anses rimlig i enlighet med Bolagets ansökta utökning av verksamheten.

Kommentar:

Planen står inte inför antagande utan endast inför granskning varvid Kavli ges ytterligare ett tillfälle att framföra synpunkter på planen.

Till planen är knutet utredningar angående risker och buller vilka beaktar Kavlis verksamhet, dels i förhållande till befintligt tillstånd från 2002 och dels i förhållande pågående tillståndsansökan.

Vårt planförslag bedöms i buller respektive riskutredning inte stå i konflikt med, i dessa tillstånds beskrivna verksamheter.

Ytterligare anpassning har ändå gjorts i planförslagets nordöstra del, för att hantera buller- och riskfrågor. Efter samrådet har planförslaget reviderats genom att planbestämmelser införts om byggnaders och uteplatsers användning och placering, samt om lägenhetsutformning och friskluftsintags placering.

Vidare syftar resonemanget om stadigvarande i riskutredningen vistelse till utomhusmiljön som är långt mer exponerad än inomhusmiljön. I den norra delen är inga uteplatser tillåtna Uteplatser är tvärt om förlagda längre söderut och bakom den skärm som huset i norr utgör.

3.3 Brf Lagerhuset KS2017.0241-25

m.e.

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

FÖR HÖG EXPLOATERINGSGRAD

Exploateringen är mycket hög. Alltför hög anser vi. Redan i juni 2013 hade vi synpunkter på detaljplan för Spritfabriken angående höjden på byggnationen. "för att behålla landmärket "Lagerhuset" anser vi att det ej kan vara mer än 6 våningar i nybyggnationen." Vi står fast vid denna åsikt fortfarande. 14 våningar är för högt. Lagerhuset är jämte Medborgarhuset och kyrkan det byggnadsverk i Eslöv som är mest ryktbart för sin arkitektur och stärker Eslövs varumärke. Därför bör Lagerhuset få fortsätta att vara en solitär byggnad utan konkurrens av andra höga byggnader på för nära håll.

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

TRAFIKSITUATIONEN

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

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

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

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

PARKERING

Detaljplanen har för få parkeringsplatser [124 st), detta kommer att skapa stora problem. Enligt den norm som antagits nyligen krävs 155. Vi har 41 platser för 31 lägenheter i Lagerhuset, detta fyller behovet - men inte mer. Den nya bebyggelsen skall omfatta styvt 200

lägenheter, dvs 7 gånger fler än i Lagerhuset. Erfarenheten visar alltså ett behov på $7 \times 41 = 287$ platser. Man kan argumentera för ett lägre antal platser utifrån mindre lägenheter i nybebyggelse, närhet till stationen etc. Men verkligheten visar i vart fall att väsentligt fler än 124 platser behövs. 200-250 platser är mer realistiskt. Fler än 21 platser som redovisas på marken behövs för besökande, hemtjänstbilar, budbilar, fastighetsskötare etc.

BOENDEFORM

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

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

Enligt EBO's förvaltningsberättelse har bolaget pågående detaljplaner för ca 500 lägenheter i centrum. Ca 200 lägenheter finns redan positiva planbesked för. Även att få igång flyttkedjor är viktigt för såväl kommunen som för EBO.

Vi kan alltså konstatera att flerfamiljshus med hyresrätt kraftigt kommer att dominera. Det vore önskvärt om EBO medverkar till att även byggandet av bostadsrätter kommer att ske för att uppnå en bättre balans mellan hyresrätt/bostadsrätt.

BRANDRISK

Lagerhusets carportar är försedda med sedumtak för att nå upp till kommunens krav om andel hårdgjorda ytor på vår tomt. Dessa carportar är nu också utrustade med laddstationer för bilar. Vi ifrågasätter nu placering av huskroppar intill tomtgräns mot Örnen 11, anledning är risker för brand samt risker i samband med brand.

Ett högt hus nära tomtgräns innebär att en cigarettfimp enkelt skulle kunna kastas från en balkong som sedan landar på sedumtaket. Detta tak uppbär ingen brandklassificering utan vid torka kan ett sådant tak börja brinna. Boverket har skrivit en vägledning beträffande gröna tak (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-ombyggande/Boverkets-byggregler/brandskydd/taktäckning>) den anger "Några undantag för organiska taktäckningsmaterial finns inte i byggreglerna, utan funktionskraven i föreskrift med tillhörande nivå-sättande allmänna råd gäller för alla typer av tak". När Lagerhuset byggdes bör bedömningen varit att denna risk är sannerligen låg då grannbyggnad endast är en våning hög och med funktion industri. Risken att någon kastar ut en cigarettfimp är idag låg.

Skulle en brand uppstå i carport (pga fimp på taket, laddstationer eller en bil) så lär branden bli relativt kraftig och omfattande. Detta innebär att en byggnad som ligger närmare tomtgräns än 8 m måste utföras med fasad inklusive fönster som har ett brandmotstånd motsvarande E130 eller E160.

Brf Lagerhuset menar att en placering av huskroppar alltför nära tomtgränsen utgör en brandrisk samt att en brand i Lagerhusets carport skulle kunna få ödesdigra konsekvenser för en fasad som ligger för nära.

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nyttan av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjded. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Alla de som inte tidigare fanns på platsen drar nytta av det nybyggda. Vi planerar också för dem som gärna skulle välja att bo i detta läge. När denna exploatering och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet omdisponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnvägsgatan och kvarteret gjorts mera genomsiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Planbeskrivningen korrigeras till att beskriva en påtaglig ökning av biltrafik på Vattentornsgatan men korsningen Kvarngatan bedöms kunna svälja ökad trafikmängd med nuvarande utformning. Illustrerade pilar visar bara på en möjlig passage för Lagerhuset och ska inte tolkas som en åtgärd kommunen kan driva igenom.

Parkeringsplatsbehovet relateras till kommunens uppdaterade parkeringsnorm vilken innebär ett högre krav än normen angav under samrådet (6 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea i stället för 3 platser per 1000 under samrådet). Platserna kan tillgodoses under det nordöstra kvarteret. Alternativt kan hela eller delar av parkeringsbehovet genom parkeringsköp i parkeringsanläggning, kunna ligga på annan tomt närmre järnvägen.

Detaljplaner reglerar inte, och får inte reglera, upplåtelseformen, informationen meddelas Ebo genom denna samrådsredogörelse.

Planens byggrätt i södra delen har justerats så att byggnad ges möjlighet att placeras något längre ifrån fastighetsgräns. Eventuella spridningsrisker för brand hanteras i samband med bygglov och eventuell brandklassning av fasad.

3:4 Boende i Lagerhuset

KS2017.0241-27

m.e.

Undertecknad framför härmed följande synpunkter på förslaget.

1.0. Kavli AB har tillstånd från Länsstyrelsen att bedriva verksamhet som omfattar produktion av 30 000 ton livsmedel per år. Det är besinningslöst av Eslövs kommun att framlägga detta förslag till detaljplan som innebär att flerbostadshus, med 5 till 6 våningar, byggs med fasader 2 m från Kavlis fastighetsgräns (Örnen 19) respektive i gränsen mot Kavlis in- och utfartsväggjärnvägsgatan.

Förslaget visar ingen som helst hänsyn till eller respekt för bolagets verksamhet som funnits på platsen sedan 1874. Förslaget innebär dessutom att en del bostäder får så låg boendekvalité att de inte bör byggas i Eslöv.

2. I protokollet 2021-03-23 från Kommunstyrelsens Arbetsutskotts sammanträde § 34 - då beslut togs om att sända Detaljplanen på samråd - anges i Ärendebeskrivningen "Ett planförslag är nu upprättat och färdigt att sändas på samråd". Detta är tyvärr felaktigt.

Planförslaget är inte färdigt att sändas på samråd. Samrådshandlingarna är mycket slarvigt hopkomna och innehåller oacceptabelt många fel, motstridiga uppgifter och brister. De kan därför inte utgöra underlag för samråd enligt PBL.

Något fysiskt eller digitalt samrådsmöte - där oklarheter etc. möjligen kunde retts ut- har inte hållits trots att Helena Nilsson på Kommunledningskontoret i mail 2021-03-31 lovat att framföra att det finns önskemål om detta.

***Med hänvisning till pkt. 1 och 2 ovan hävdar jag
att planprocessen med föreliggande förslag skall avbrytas,
att nytt planförslag skall utarbetas där anständig hänsyn tas till 0. Kavli AB:s verksamhet och med god boendekvalité för bostäderna samt
att handlingarna skall granskas internt, så att de håller godtagbar kvalitet innan de sänds ut på samråd.***

Kommentar:

Angående Kavli se kommentarer till yttrande från länsstyrelsen och Kavli. Inget som framförts i yttrandet över planförslaget föranleder att vi avbryter planarbetet.

Planförslaget är något revidera med bland annat boendekvalitet som motiv och handlingar granskas också alltid internt.

3.5 Yttrande från privatperson KS2017.0241-26

m.e.

För hög exploatering. 14 våningar för högt. Lagerhuset blir inte längre ett landmärke. För nära Lagerhusets carport med sedumtak. Brandrisk. Trafikproblem med 200 nya bostäder. Vattentornsgatan och korsningen Kvarngatan måste åtgärdas. Parkeringsplatser måste anpassas till nya parkeringsnormen. Lagerhuset har 41 platser till 31 lägenheter. Så platserna måste anpassas till verkligheten. 200 nya bostäder Örnen 4 och ca 40 bostäder Spritfabriken. Måste bli en balans mellan hyresrätter och bostadsrätter. På sid 11 i planbeskrivningen markering genomfart Spritfabriken - Lagerhuset. Kan inte verkställa en allmän genomfart på Lagerhuset!

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nytta av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjded. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Alla de som inte tidigare fanns på platsen drar nytta av det nybyggda. Vi planerar också för dem som gärna skulle välja att bo i detta läge. När denna exploatering och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet omdisponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnvägsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Eventuella spridningsrisker för brand hanteras i samband med bygglov och eventuell brandklassning av fasad. Detaljplaner kan inte reglera upplåtelseform.

Parkeringsplatsbehovet relateras till kommunens uppdaterade parkeringsnorm vilken innebär ett högre krav än normen angav under samrådet (6 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea i stället för 3 platser per 1000 under samrådet). Platserna kan tillgodoses under det nordöstra kvarteret. Alternativt kan hela eller delar av parkeringsbehovet genom parkeringsköp i parkeringsanläggning, kunna ligga på annan tomt närmre järnvägen.

Illustrerade pilar på sid 11 visar endast möjlig koppling som fastighetsägaren helt råder över.

3.6 och 3.7 Från DBM säkerhet samt, med med samma innehåll, yttrande diarie-nr. KS2017.0241-36, från sakägare vid Järnvägsgatan m.e.

Hej!

Trevligt att höra att ni planerar att restaurera området Örnen 4 som har fått stått och förfalla de senaste åren. Inga reparationer eller uppdateringar har gjorts på bebyggelse som är helt funktionsdugliga.

Att restaurera området för oss innebär inte att riva alla befintliga byggnader och smälla upp stora nya jättebyggnader. För oss betyder ordet att återställa och återuppbygga i alla fall en del av byggnaderna i området. Enligt tidigare planer för området skulle detta ske med Örnen 4, byggnad A på Järnvägsgatan 4. En byggnad som idag behöver en liten renovering, men som är en fullt fungerande byggnad för flera företag idag. Man har dock valt att inte göra några förbättringar på lokalerna den senaste tiden då man bara väntar på att få riva byggnaden.

Vi anser att alldeles för många och alldeles för höga byggnader ska pressat ihop på en liten yta. Vill Eslöv kommun skapa ett nytt område men låginkomsttagare, segregation och kriminalitet? Ett framtida problemområde när så många människor ska bo tillsammans på ett så litet område. Inte någon annanstans i Eslöv har så höga byggnader tillåtit. Varför här och nu? Beräknas Eslövs folkmängd öka så dramatiskt de kommande åren så att så många nya bostäder behövs. Det byggs redan många nya lägenheter på flera platser i Eslöv.

Det pratas mycket om Spritfabriken(1904) och Lagerhuset(1918) men mycket lite om villorna som uppfördes på Järnvägsgatan runt 1926. Det befintliga gatunätet i öst och befintlig friläggande bostadsbebyggelse nämns men för lite hänsyn tas till dessa anser vi. För att möta detta har bebyggelse i form av statsradhus i tre och en halv våningar planerats att byggas mot Järnvägsgatan. Men om man tittar på planritningarna kan man lätt se att dessa hus kommer att påverka ett hus helt på Järnvägsgatan och två hur delvis på Järnvägsgatan. Andra villor på Järnvägsgatan kommer helt eller delvis ha en byggnad på 20m framför sig. Detta är ca 10 m högre än befintliga villor. Eftersom det planerade huset ligger i väster kommer villorna berövas på eftermiddags och kvällssol i sina trädgårdar. Insynen till dessa trädgårdar kommer också att vara stor från denna jättehöga byggnad. Lägenheterna kommer att ha fri sikt rakt ner och in i trädgårdarna och poolerna på Järnvägsgata. Vi tycker inte att tillräcklig hänsyn har tagits till ALLA villor på Järnvägsgatan, bara vissa som passar syftet. Den nya bebyggelsen

kommer att ligga mycket nära nuvarande villor och därför ha stor påverkan på dessa. Det försämrade läget kommer i slutändan påverka huspriserna negativt. Den lägsta byggnaden på 2 och en halv våning har man valt att placera mot Lagerhusets tillhörande parkering. Varför? Denna lägsta byggnad lägger man inte nära någon annan befintlig bebyggelse.

Det är skönt att vägtrafiken ska ledas in via en huvudgata och biltrafiken begränsas till förmån för grön-, lek- och gemensamhetsområden. Dock tycker vi området har för få grönområden om man jämför med det nyrenoverade området kring Lagerhuset. Vi anser också att antalet parkeringsplatser är för få. Under mark ska det finnas tillgång till 101 platser. Vi antar att dessa plaster ska hyras ut till hyresgästerna. Denna kostnad kommer inte alla att vilja betala. Dessa personer samt gäster till området ska då hänvisas till 23 platser på området. Dessa plaster kommer inte att räcka. Det innebär att många kommer parkera sina bilar längs Järnvägsgata. Parkeringsnormen 3 platser på 1000 m² bostäder är inte rimlig när man tänker bygga på höjden på detta sätt.

Sammanfattning av åsikter

- Riv inte alla befintliga byggnader i området då minst en av dessa (Örnen 4, byggnad A) används för fullt idag av flera företag. Detta var planen enligt tidigare ritningar över området.
- Det är alldeles för många och för höga byggnader som planeras byggas på en liten yta.
- För liten hänsyn har tagits till ALLA villor på Järnvägsgatan då byggnader på 20 meter planeras tätt intill några av dessa villor.
- För få parkeringsplatser med tanke på antalet lägenheter och människor som ska tänkas bo eller arbeta där.
- För få grönområden runt alla byggnader.

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nytta av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjdlid. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Planeringens inriktning omfattar definitionsmässigt framtida behov i ett område som tjänat ut sin roll som industrimark. När denna omdaning och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet om disponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnväggsgatan och kvarteret gjorts mera genomskiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.

Parkeringsplatsbehovet relateras till kommunens uppdaterade parkeringsnorm vilken innebär ett högre krav än normen angav under samrådet (6 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea istället för 3 platser per 1000 under samrådet). Vidare är detta bara ett minimikrav, inget hindrar fler platser. Alternativt kan alla eller delar av dessa P-platser, att genom parkeringsköp i parkeringsanläggning, kunna ligga på annan tomt närmre järnvägen.

3.8 Swedavia, Malmö airport

i.e

Malmö Airport har inget att erinra mot förslag till detaljplan för Örnen 4.

3.9 Skanova

i.e

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

3.10 Centerpartiet i Eslöv

m.e

Centerpartiet i Eslöv har tagit del av planförslaget som är ute på remiss för synpunkter och samråd.

Det allmänna omdömet om planförslaget är att det innebär en kraftfull omdaning av det berörda området. Ett spännande förslag med blandad bebyggelse och ett 14-våningshus som ger en viss balans mot Lagerhuset i grannkvarteret. Vi vill ge följande synpunkter:

1. Vi delar planförslagets intentioner med blandad bebyggelse.
2. I jämförelse med detaljplaner som är bebyggda så sker här också en hög exploatering av tomtområdet. Exempel enligt vår mening på för hög exploatering är bl.a. kv. Banbyggaren som EBO bebyggt och som innehåller 81 lägenheter på en förhållandevis liten tomtyta. Ofta

ser man inte detta tydligt förrän tomten är bebyggd. Ytterligare exempel är det snart färdigbyggda området vid f.d. Polishuset. Rör man sig i området känns det trångt och för många huskroppar. Dessa båda exempel borde ge en erfarenhet att inte fortsätta bygga med för stor exploatering. Vi föreslår därför att minska antalet huskroppar, som därmed ger mer plats för grönytor och en bättre boendemiljö. Man bör beakta att 200 lägenheter kan komma att ge cirka 400-500 personer bostad i området. Närliggande ombyggda Lagerhuset med lägenheter och kommande ombyggnad och tillbyggnad av Spritfabriken ger också ett betydande tillkomst av lägenheter.

Kommentar:

Den relativt höga exploateringsgraden motiveras med det centrum- och stationsnära läget som kommunen ser nyttan av att det kan utnyttjas av många.

I en stadsutveckling ser man ofta hur det från generation till generation byggs med större exploatering, både i sidled och i höjled. Detta är framför allt ekonomiskt betingat. Denna förändring har ofta negativa konsekvenser för ljus, grönytor, utblickar, vyer och kulturmiljö. Samtidigt är den ökande exploateringen en bekräftelse på hur en levande och dynamisk stad kunnat tillgodose nya behov och önskemål för sina aktörer. Alla de som inte tidigare fanns på platsen drar nytta av det nybyggda. Vi planerar också för dem som gärna skulle välja att bo i detta läge. När denna exploatering och utveckling sker är det dock viktigt att ha som ledstjärna, att staden som helhet blir ytterligare lite bättre. Att i enstaka kvarter eller luckor i bebyggelsen tillåta en ny generations högre exploateringsgrad medför också en variation av bebyggelsen och ger staden en ökad komplexitet och flexibilitet, som i sig är väsentlig för stadens fortsatta liv och utveckling. Att i detta tydligt avgränsade område, med spritfabriken och lagerhuset som utgångspunkt, punktvis bygga till högre höjd, ger staden en ökad variation och nytillskott av bebyggelsekaraktärer. De nytillkomna tomternas högre exploatering, inflettade i den befintliga stadsväven kan på detta vis också stärka hela staden värden.

Exploateringen är dock hög varför utförandet och utformning av bebyggelsen är viktig. Det högsta husets byggrätt ges bestämmelser i syfte att tydliggöra att byggnaden ges särskilda arkitektoniska värden.

Planförslaget har sedan samrådet om disponerats i flera avseenden. Höjder har generellt minskats mot järnvägsgatan och kvarteret gjorts mera genomsiktligt.

Höjderna på, kvarteret i norr har mot gatan minskas med 3 meter. Kvarteret mitt emot de norra villorna, som i samrådet var 19 meter högt och 41 meter långt längs gatan, har brutits ner till två lamellhus med endast sina kortsidor och mellanliggande trädgård mot gatan. Totalhöjden har också minskat till 16 meter och ett krav på en indragen översta våning ger en fasadhöjd om högst 12 meter. Radhusen i söder har minskat med 6 meter i totalhöjd mot gatan och ett av de tre radhusen har tagits bort och de två återstående har orienterats tydligare mot gatan respektive södra tomtgräns.