



Detaljplan för fastigheten Västergötland 9 i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningshandling



Diarienummer: KS 2019.0472

Upprättad: 2023-11-23

Handlingar som tillhör detaljplanen:

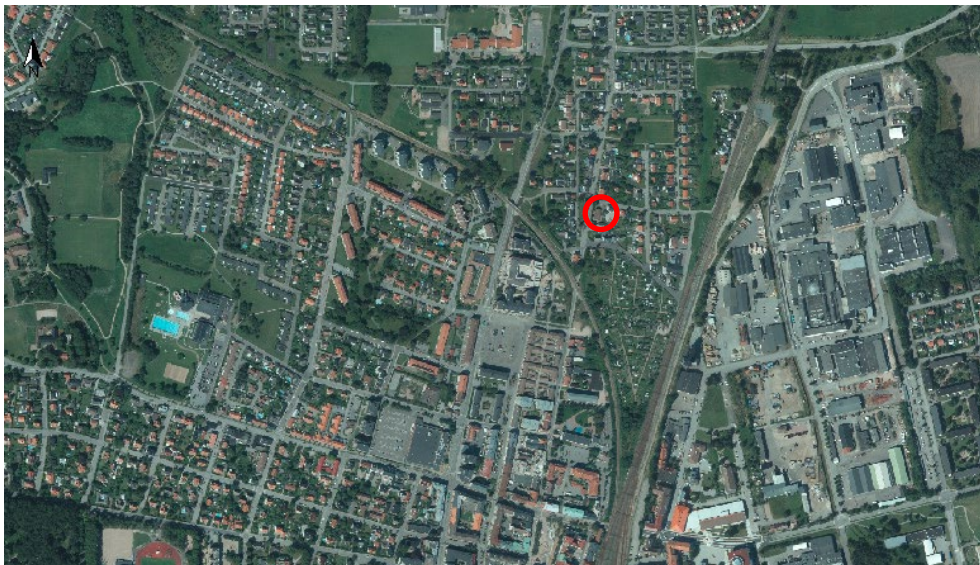
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Trafikbullerutredning, Tyrens 2023-11-08

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att utöka fastighetens byggrätt för att möjliggöra inredning av vinden i befintlig byggnad. Tillkommande vindsvåning planeras inredas med lägenheter. Bostadshuset behöver även kompletteras med en utvändig hiss samt förråd.

På grund av låg kapacitet i ledningsnätet ska så mycket av markmaterialet som möjligt vara genomsläppligt. Vid planens genomförande planeras inga förändringar på tekniska system med tanke på planens marginella omfattning. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanens ambition om förtätning med bostäder i närhet av järnvägsstationen.



Ortofoto som visar planområdets läge i Eslöv tätort.

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Denna detaljplan tas fram genom standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.



Planprocessen. Planen bedrivs med standardförfarande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	2
SAMMANFATTNING.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
PLANPROCESSEN	2
PLANFÖRSLAG.....	4
PLANSÖKANDE	4
PLANENS SYFTE	4
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	4
PLANBESTÄMMELSER	5
TRAFIK OCH PARKERING.....	6
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	6
NATUR OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANDATA.....	8
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
KULTURMILJÖ.....	10
SERVICE.....	10
TRAFIK	11
NATUR OCH MILJÖ.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
SÄKERHET OCH HÄLSA	13
KONSEKVENSER.....	15
MILJÖKONSEKVENSER	15
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	16
ARKEOLOGI	16
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	16
SOCIALA KONSEKVENSER.....	16
GENOMFÖRANDE	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	19

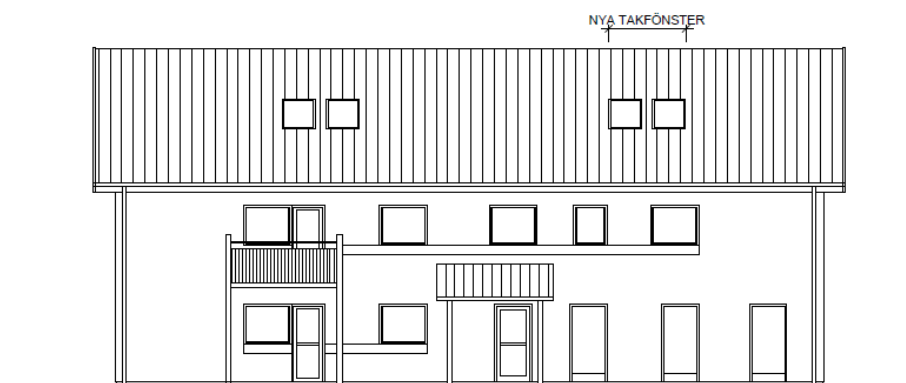
PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

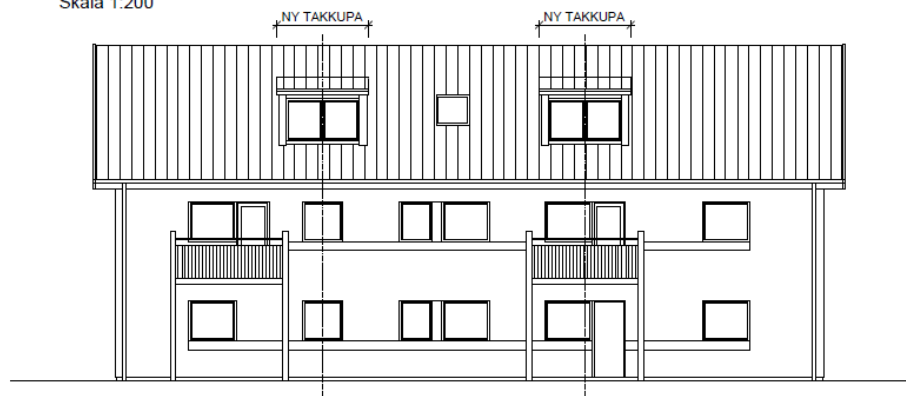
Plansökande är BA Fastighet AB som äger fastigheten Västergötland 9. Fastighetsägaren har inkommit med ansökan om planbesked om att pröva markens lämplighet för att inreda vinden på befintlig fastighet. Planen har fått positivt planbesked i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 november 2019 § 149.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utöka fastighetens byggrätt för att möjliggöra inredning av vinden i befintlig byggnad. Tillkommande vindsvåning planeras inredas med lägenheter. Bostadshuset behöver även kompletteras med en utvändig hiss samt förråd.



FASAD MOT ÖSTER
Skala 1:200



FASAD MOT VÄSTER
Skala 1:200

Illustration som visar planerad tillbyggnad.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Inom planområdet förslås markanvändningen *B – Bostäder*. Markanvändningen är densamma som gällande detaljplan för fastigheten. För att tillåta plansökandes avsikter regleras också en nockhöjd, takvinkel samt en fasadutformning likt dagens byggnad och även att takkupor tillåts. Dagens Plan- och bygglag medger som grundförutsättning att vind får inredas. Nya takfönster, förråd och en utvändig hiss installeras.

Detaljplanen är flexibel i flera avseenden, bland annat genom att inte specificera någon förgårdsmark. Syftet med flexibiliteten är att göra detaljplanen robust över tid och om man i framtiden skulle vilja bygga om fastigheten i ännu större utsträckning. Inom kvarteret finns flera byggnader placerade i gatuliv och med gårdsmiljöer som ramas in av komplementbyggnader. Flexibiliteten är således ett sätt att harmoniera med befintlig stadsbild.

PLANBESTÄMMELSER

	Beteckning	Bestämmelse	Motiv
Markanvändningsbestämmelser	<i>B</i>	Bostäder	Att möjliggöra för boende inom planområdet
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	<i>Korsprickad mark</i>	Komplementbyggnadsmark	Att säkerställa att om en ny huvudbyggnad uppförs att den inte placeras i direkt anslutning till fastigheten söder och öster om utan närmare gatan.
	<i>(generell)</i>	Tomtindelningsbestämmelsen enligt tomtindelningsplan "Förslag till tomtindelningsplan för del av kvarteret Västergötland 9", T1285/209, laga kraft den 30 december 1947 upphävs i samband med att denna plan får laga kraft	Att säkerställa upphävande av tomtindelningsplan för fastigheten
	<i>(generell)</i>	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 10 meter	Att begränsa påverkan på utsikt och skuggning men att ändå tillåta bebyggelse
	<i>(generell)</i>	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter	Att begränsa påverkan på utsikt och skuggning men att ändå tillåta bebyggelse
	<i>o₁</i>	Takvinkel ska vara mellan 35 och 45 grader för huvudbyggnad	Att säkerställa att takvinkel ska vara likt dagens takvinkel
	<i>f₁</i>	Takkupa tillåts till högst 1/3 del av fasadens längd, bestämmelse om takvinkel gäller inte för takkupper	Att säkerställa att takkupper kan uppföras

<i>f₂</i>	Huvudbyggnaden ska uppföras i tegel	Att säkerställa att det ska vara en tegelbyggnad på platsen utifrån riksintresset.
<i>(generell)</i>	Minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig	Att säkra markens fortsatta genomsläpplighet och att dagvatten infiltreras lokalt
<i>(generell)</i>	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Att begränsa utnyttjandegraden för att bebyggelsen ska passa in i närområdet
<i>(generell)</i>	Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet	Att säkra bestämmelse om minsta area som är genomsläpplig
<i>(genomförandetid)</i>	Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla f.r.o.m. laga kraft	Beskrivning när ett genomförande av planen är tänkt att ske

TRAFIK OCH PARKERING

Fastigheten trafikförsörjs fortsatt via lokalgatorna Nackarpsgatan och Norregatan som bedöms ha god kapacitet för lokal trafik. Inom fastigheten finns idag tio parkeringsplatser som försörjer fastigheter och mer därtill. Förslaget bedöms inte innebära några åtgärder som kräver ytterligare parkering.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökning av buller eller störningar i övrigt.

NATUR OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget medför inte någon förändring av natur eller ekosystemtjänster. Befintliga planteringar avses bevaras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Förslagets marginella förändring på hårdgjorda ytor bedöms inte kräva några särskilda åtgärder för dagvattenhantering. Dagvatten avleds till dagvattennätet.

Spillvatten

Spillvatten från fastigheten föreslås avledas till befintligt frånvatten i fastigheten. Tillkomna bostäder bedöms få marginell påverkan på från-flödet till VA Syds befintligt spillvattenledning.

Dricksvatten

Dricksvatten kommer fortsatt att tillhandahållas av VA SYD.

Renhållning

Sophantering sker fortsatt inom den egna fastigheten och hämtning av avfall utförs av MERAB.

Energiförsörjning

Nyttillkommande bostäder kopplas till befintlig lågspänningsledning som ägs av Krafringen.

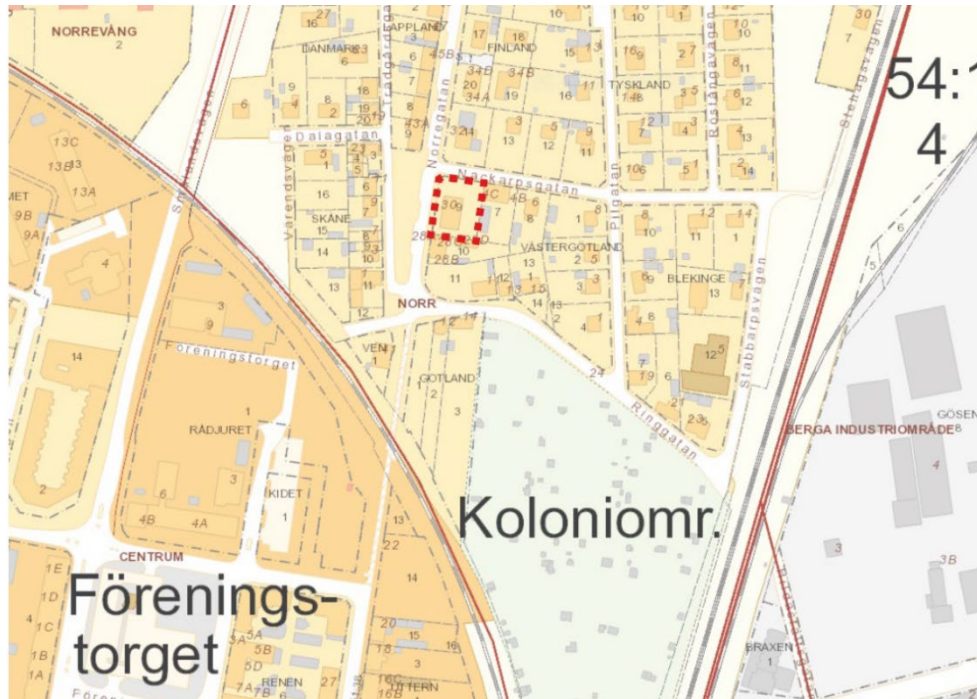
FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet ligger i den norra delen av Eslövs tätort och omfattar fastigheten Västergötland 9 som är cirka 950 kvadratmeter. Fastigheten är i privat ägo och innehåller ett flerfamiljshus med sex stycken lägenheter.

Angränsande fastigheter är Västergötland 7, Västergötland 10 samt kommunens fastighet Eslöv 51:4 (Norregatan och Nackarpsgatan).



Fastighetens läge i Eslöv.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

I den norra delen av centrala Eslöv utgörs bebyggelsen mest av småhus. Närmast planområdet är stadsbilden dock något varierad med en öppen gröning, äldre huslängor samt större villor som är flerfamiljshus.

Byggnaden inom fastigheten uppfördes 1986 och är beklädd med gult fasadtegel och brunt takpannetegel. Mot Norregatan har byggnaden två balkonger med stående träpanel. Bostadshuset innehåller sex lägenheter. Utöver bostadshuset innehåller fastigheten en parkeringsyta, en uteplats samt en framsida med en klippt häck och några träd.

Stadsdelen Norr har växt fram mellan 1870–1960-talen. Bostadshuset på fastigheten Västergötland 9 är ett av de senare tilläggen inom stadsdelen och tillkom på 80-talet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Kulturmiljövården

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

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

Översiktsplan Eslöv 2035

Planförslaget är i enlighet med *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018. Markanvändningen för området i översiktsplanen är stadsbygd. Översiktsplanen anger att fastigheten ingår inom ett område, en kilometer från järnvägsstationen, som ska förtätas med minst 600 bostäder i lämpliga lägen där ny bebyggelse ska stärka befintliga värden. Vid förtätning ska hänsyn tas särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö samt riksintresse för kommunikationer och kulturmiljö. Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Stadsplan S 13

För området gäller *Stadsplan S 13*, upprättad 1938. Enligt stadsplanen är användningen för fastigheten bostadsbebyggelse med friliggande villabebyggelse. Tomten får endast bebyggas med en huvudbyggnad samt uthus. Fyra femtedelar av tomten ska lämnas obebyggd. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter och huvudbyggnaden får inte innehålla fler än två våningar. Huvudbyggnaden får inte inredas till lägenheter för fler än två familjer. Taklutningen får vara maximalt 30 grader och byggnad ska uppföras i sten eller jämförligt material.



Utsnitt ur stadsplan S 13 från 1938.

Tomtindelningsplan

Till stadsplanen hör tomtindelningsplan " Förslag till tomtindelningsplan för del av kvarteret Västergötland 9", T1285/209, vilken vann laga kraft 30 december 1947.

Angränsande detaljplan

På östra sidan om Norregatan gäller *Ändring av stadsplan vid Smålandsvägen* som i det närmaste angränsning till planområdet medger bostadsbebyggelse med en våning inom kvarteret Skåne samt bostäder och handel i två våningar inom kvarteret Finland.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade att ge ett positivt planbesked 2019-11-19 § 149.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Det utpekade riksintresset för kulturmiljö och dess värde har beskrivits under rubriken riksintressen. Förutom riksintresset *Stadsmiljö – järnvägsstad* finns inga utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet.

Arkeologi/fornlämningar

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

SERVICE

I centrala Eslöv finns fullgod service i form av skolor, bibliotek, vårdcentral och övrig samhällsservice. Cirka 600 meter från planområdet finns butiker och restauranger.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Det finns gångbanor i anslutning till planområdet. Cyklister kan ansluta huvudcykelnätet vid underfarten i Norregatan eller i Smålandsgatan. Fordonstrafiken är så pass låg i området att cykel kan ske på lokalgatorna utan större trafiksäkerhetsrisk.

Kollektivtrafik

Eslövs station är beläget cirka 800 meter från planområdet, vilket är att betrakta som kollektivtrafiknära. Närmsta busshållplats är Kardial servicehus inom 500 meter från planområdet. Buss 2 mot Rönneberga går på Smålandsgatan och passerar Eslövs station.

Biltrafik

Eslövs kommun är väghållare för omkringliggande gator Norregatan och Nackarpsgatan. Norregatan övergår vid järnvägsspåret till att vara en gång- och cykelbana och är därmed en återvändsgata för biltrafik i söder. Korsningen Norregatan-Rååbanan blev planskild i samband med att Rååbanan öppnades upp för persontrafik.

Parkering

Boende parkerar på baksidan av bostadshuset med infart åt Nackarpsgatan. Det finns en cykelparkering med tak mot bostadshusets norra fasad, i anslutning till bilparkeringen. Den 6 april 2021 antog kommunstyrelsen i Eslövs kommun en ny parkeringsnorm för kommunen. Enligt parkeringsnormen ska Västergötland 9 med utökad byggrätt inrymma sex parkeringsplatser för bil och 15 platser för cykel – något som uppnås redan idag.

NATUR OCH MILJÖ

Natur, park och rekreation

Inom planområdet finns planterad björk, alm, körsbärsplommon, tysklönn och rönn mot Norregatan. Fastigheten avgränsas också av en ligusterhäck. På västra sidan av Norregatan, utanför planområdet, finns pelarek. Trädgården utgörs av gräsmatta med stenlagda och grusade gångar. Planområdet omfattas inte av något identifierat biotopskydd.

Närmsta stadsdelspark finns vid Röstångavägen – 170 meter från planområdet – och närmsta rekreationsområde finns vid Husarängen, en dryg kilometer från planområdet.

Topografi

Planområdet är helt flackt och ligger på cirka +63 meter över nollplanet.

Geotekniska förhållanden

SGU:s geodataportal beskriver att planområdets jordart utgörs av morängrovlera med ett skattat jorddjup på 10–20 meter. För planområdet bedöms erosionsrisken som låg med hänvisning till planens marginella omfattning.

Markföroreningar

Ingen misstanke om föroreningar föreligger. Länsstyrelsens EBH-karta väcker ingen misstanke om att planområdet skulle vara utsatt för markföroreningar.

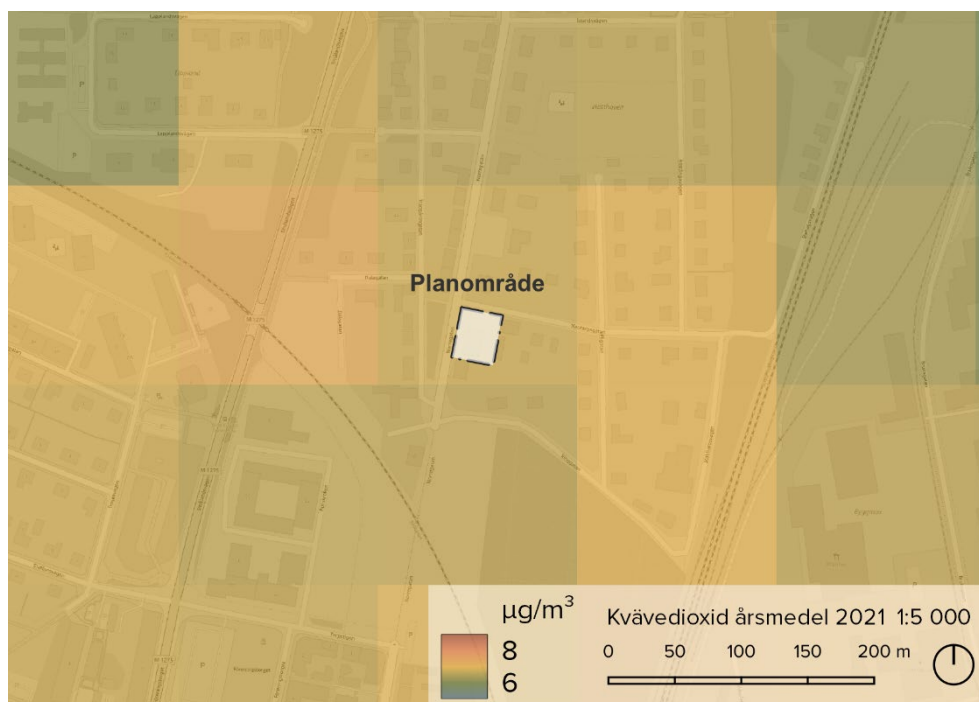
Markradon

Ingen utökad misstanke om markradon föreligger. Området ligger inom lägsta klassen för gammastrålning, uran (<0,5 ppm) enligt Statens geologiska institut. Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning. Området kommer inte att grundläggas på nytt men risken för påverkan från markradon bedöms ändå som låg.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. MB gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar. Luften i Eslövs tätort bedöms generellt vara god. Eslöv ligger dock över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljö kvalitetsnormerna inom Eslövs kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.



Årsmedel för kvävedioxid ligger runt 7 µg/m³ – gränsvärdet för MKN är 40 µg/m³.

Buller

Enligt 3 § Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) lydelse före-/efter den 1 juli 2017 gäller riktvärdena nedan för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering:

1. 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
2. 45 dBA maxnivå inomhus nattetid

3. 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad.

4. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00

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

En bullerutredning har tagits fram av Tyrens, daterat 2023-11-08. Beräkningar visar att trafikbullerförordningens första sats om buller utomhus innehålls (≤ 60 dBA) vid samtliga fasader och att inredning av vind till lägenheter är lämpligt ur bullersynpunkt. Uteplats kan upprättas på gårdsplan och ha acceptabla bullernivåer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-ledningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten finns i Norregatan. Tillkommande bostäder ansluts till befintligt frånflöde.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det befintliga dagvattennätet som har begränsad kapacitet. Parkeringsytan är genomsläpplig och består av gräsarmerad betong. Inom fastigheten finns även ytor med gräsmatta och grus som är genomsläppliga markmaterial.

Renhållning

Avfallshantering sker på egen fastighet. Närmaste återvinningstation ligger cirka 200 meter söderut på Norregatan.

Övriga ledningar

Ledning för fiber finns i Norregatan och el finns i elskåpet på gaveln vid Nackarpsgatan 4. Tillkommande anslutningar ordnas in befintlig fastighet utan påverkan på ledningar.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Till granskningsskedet av detaljplanen har ett kort riskutlåtande gjorts av en riskkonsult från *Briab - Brand & Riskingenjörerna AB* enligt följande:

”Planområdet är beläget mellan Rååbanan och Södra stambanan där transport av farligt gods förekommer. Som närmst är planområdet beläget cirka 90 meter från Rååbanan och cirka 200 meter från Södra stambanan. Södra stambanan ligger bortom det riskhanteringsavstånd på 150 meter från transportled för farligt gods som anges i Länsstyrelsens riskpolicy och behandlas inte ytterligare.

I en tidigare utförd riskutredning tillhörande detaljplanen för Rådjuret 1 (E.325) har riskerna med transport av farligt gods på Rååbanan utretts. Planområdet för Rådjuret 1 ligger cirka 20 meter från Rååbanan. Riskutredningen visar att risknivån når acceptabelt låga nivåer på cirka 50 meters avstånd. Bedömningen är gjord för en trafikomledning på Rååbanan omfattande drygt 80 godståg per dygn. Trafikverkets prognos för 2040 för Rååbanan innebär en trafikering med 6 godståg per dygn. Det innebär att risknivån i planområdet bedöms som mycket låg och att planen följaktligen inte innebär en förhöjd risk för säkerhet och hälsa.”

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

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

Påverkan på riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård objektet Eslöv stationssamhälle vars värden och kvalitet har beskrivits under *förutsättningar*. Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser på riksintresset.

Vi tror på att byggrätten kan gå fram till gatumarken i enlighet med äldre i bebyggelse i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Grundvattenförekomsten Eslöv-Flyinge är klassad som *god kemisk grundvattenstatus* och *god kvantitativ status*. Ytavrinningen från planområde avleds i huvudnätet för dagvatten inom Eslövs tätort och bedöms inte påverka MKN för recipienten Saxån.

Planen bedöms inte innebära påverkan på buller i den omfattning att MKN överskrids, se vidare motivering också under *förutsättningar*.

Dagvatten

Detaljplanen innebär ingen förändring på dagvatten eftersom planområdets genomsläpplighet är oförändrat.

Översvämning och skyfall

Skyfallskartering över Eslövs tätort visar ingen ökad risk för planområdet att drabbas av översvämning eller skyfall. Andelen hårdgjord yta ökar inte heller vid genomförande av planen. Kommunledningskontoret bedömer att planförslagets effekter på skyfall är ringa.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser för naturmiljö, biologisk mångfald. Detaljplanen berör inte heller något naturvärde som omfattas av biotopskydd.

Markföroreningar

Planområdet har inga kända markföroreningar.

Hushållning med naturresurser

Planområdet ligger centralt i Eslöv, nära annan service och kollektivtrafik. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär god hushållning med naturresurser eftersom förslaget innebär en utveckling av bostadsbeståndet utan att oexploaterad mark tas i anspråk.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Detaljplanen bedöms innebära marginella konsekvenser för stadsbilden. Utveckling av den befintliga byggnaden innebär att byggnaden får ett nytt tidslager vilket bidrar till en rik stadsbild.

ARKEOLOGI

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

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig teknisk infrastruktur förblir oförändrad.

HÄLSA OCH SÄKERHET**Magnetfält och säkerhetsavstånd**

Det finns inga luftburna ledningar eller anordningar som kräver skyddsavstånd i närheten av fastigheten.

SOCIALA KONSEKVENSER**God bebyggd miljö**

Förtätning inom Eslövs tätort och redan ianspråktagen mark betraktas som positivt i arbetet mot Sveriges miljömål, *god bebyggd miljö*. Täta städer är gynnsamt för ett fungerande serviceutbud, utbud av arbetsplatser och det bästa sättet att minska vardagstrafik med hög klimatbelastning.

Tillgång till rekreativ miljö

Konsekvenser för tillgången på rekreativ miljö skulle illvilligt kunna beskrivas som att belastningen på tillgänglig närrekreation ökar. Denna negativa konsekvens bedöms som marginell.

Befolkning och service

Planen innebär att fler ryms i Eslövs tätort. Befolkningsökningen ökar underlaget för offentlig och kommersiell service vilket är positivt.

Barnkonventionen

Barnens livsmiljö bedöms inte förändras eller försämrats av ett utförande av planen. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035 varför en barnkonsekvensanalys inte upprättas.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i *8 kap. 4 §* (byggnader) och *8 kap. 9 § PBL* (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnadsprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Ökad befolkningstäthet i Eslövs tätort innebär att stadens allmänna platser till större del befolkas under dygnets alla timmar vilket bedöms vara positiv för säkerhet och upplevd trygghet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

När detaljplanen för fastigheten Västergötland 9 får laga kraft upphävs idag gällande plan för det område som detaljplanen avser.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 60 månader från det datum den får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas enligt 4 kap. 40 § PBL.

Tidplan

Planen bedrivs med följande tidplan:

Samråd	3 kvartalet 2023
Granskning	4 kvartalet 2023
Antagande och laga kraft	1 kvartalet 2024

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet.

Fastighetsägaren bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledning skall ske enligt antagen taxa.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas i samband med denna detaljplan. Detaljplanens genomförande föranleder inga kostnader för kommunen.

Fastighetsbildningsåtgärder

Planens genomförande innebär ingen påverkan på fastighetsindelningen.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen föreslår inga gemensamhetsanläggningar. Om gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Konsekvenser för angränsande fastigheter

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt på fastigheten Västergötland 9. Eftersom byggrätten ryms inom befintlig byggnad bedöms planen inte påverka angränsande fastigheter.

Servitut

Det finns inga servitut knutna till fastigheten.

Tomtindelingsplan

Tomtindelingsplan " Förslag till tomtindelingsplan för del av kvarteret Västergötland 9", T1285/209, som vann laga kraft den 30 december 1947 upphävs i samband med att planen får laga kraft.

Planhandlingar upprättade av:

Malin Nilsson och Olof Halvarsson

Planeringsarkitekter Radar Arkitektur och planering AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand

Torsten Helander

Malin Nilsson &
Olof Halvarsson

Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Planarkitekter
Radar arkitektur AB