

2023-11-23
Torsten Helander
0413–629 95
Torsten.helander@eslov.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Västergötland 9 i Eslöv, Eslövs kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat att skicka ut förslag till detaljplan för fastigheten Västergötland 9 i Eslöv, Eslövs kommun, på samråd. Samrådstiden var 14 juni till 14 september 2023. Totalt 8 yttranden har inkommit, varav 4 st är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

YTTRANDEN

1. Statliga Myndigheter

- | | |
|--------------------------|-----|
| 1. Länsstyrelsen | m.e |
| 2. Trafikverket | m.e |
| 3. Räddningstjänsten Syd | i.e |

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| 4. Gata, trafik och park | m.e |
| 5. Kart och bygglovsavdelningen | m.e |
| 6. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden | i.e |
| 7. VASyd | i.e |
| 8. Kraftringen | i.e |

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Området ligger inom riksintresse Eslöv [M182]. Tillämpningsbara delar av riksintresset utgörs av uttrycken: *Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden.(...) Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel.(...) och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-*

talet. Detaljplanen innebär en viss skalförskjutning i ett område som i övrigt främst kännetecknas av bostadsbebyggelse i 1-2 plan, villor och äldre gathusbebyggelse.

Även om syftet med detaljplanen är att tillåta vindsinredning innebär den utökade byggriktningen och nockhöjden att en ny byggnad kan uppföras med annan takutformning och annat fasadmateriäl. Översiktsplanen säger att vid förtätning ska hänsyn tas till riksintresse för kulturmiljön, kommunen bör i planhandlingarna beskriva hur detta det har gjorts.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen noterar att kommunen hänvisar till en bullerutredning för en närliggande detaljplan, Risk- och bullerutredning för kv. Slaktaren, Eslöv (2016-02-19). I underlaget bedöms kv. Slaktaren, som ligger 150 meter från Rååbanan och 180 meter från Södra stambanan ligga på bullernivåer om 58 dBA dygnsekvivalent – utan avskärmande bebyggelse mellan tågspåret och kv. Slaktaren. Länsstyrelsen noterar dock att Rååbanan ligger närmare nu aktuellt planområde än det som undersökts i bullerutredningen för Kv. Slaktaren, cirka 95 meter jämfört med 150 meter i utredningen.

Länsstyrelsen menar därför att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods

I planbeskrivningen skriver kommunen att planområdet är beläget mellan Rååbanan och Södra stambanan där farligt gods-klassade transporter förekommer. Som närmst är planområdet beläget på 100 meters avstånd från Rååbanan. Vidare hänvisar kommunen till en riskutredning som tagits fram i planarbetet för kv. Slaktaren 25 m.fl. Länsstyrelsen noterar att aktuellt planområde ligger närmare riskkällan än den undersökta fastigheten i riskutredningen för kvarteret Slaktaren. Länsstyrelsen efterfrågar en kompletterande riskbedömning av detaljplanen och eventuella åtgärder för att hantera risker utifrån att planförslaget möjliggör bostäder i närhet till spårområde och farligt gods led.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande *hälsa och säkerhet – risk och buller* samt *riksintresse kulturmiljövård* enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Oscar Karlsson har varit föredragande.

Kommentarer:

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Hela Eslövs innerstad omfattas av stenstadsbebyggelse vilket även denna detaljplan säkerställer. Planen möjliggör även att byggnad kan uppföra i direkt anslutning till gatan vilket anses vara positivt i förhållande till riksintresset då det följer gamla traditioner för uppförande av byggnader inom tätorten. Även om höjd tillåter en viss skalförskjutning anses höjden vara acceptabelt.

Att takvinkel ska vara mellan 35 och 45 grader samt att huvudbyggnad ska uppföras i tegel förs in på plankartan är för att säkerställa att om en ny byggnad uppförs så krävs det att den förhåller sig till de utpekade värdena i riksintresset.

Hälsa och säkerhet – buller

En bullerutredning har tagits fram. Denna visar att trafikbullerförordningens första sats innehålls (≤ 60 dBA) vid samtliga fasader.

Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods

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

”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.”

2. Trafikverket

Järnväg

Planområdet ligger i närheten av Rååbanan och Södra stambanan. Båda järnvägsstråken är utpekade 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 aktuellt planförslag inte kommer ha någon påtagligt negativ effekt på riksintressena.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Kommunen har gjort en bedömning av bullersituationen baserad på tidigare utredningar i närområdet, bl.a. från en bullerutredning för kv. Slaktaren. Dock ligger detta tidigare undersökta område längre från Rååbanan än nu aktuella planområde. Förvisso finns en del befintlig bebyggelse som bör verka avskärmande för bullernivåerna på aktuell fastighet, men samtidigt ligger planområdet ca 90 meter från Rååbanan och har delvis en fri siktlinje mot järnvägsstråket. Trafikverket anser därför att kommunen åtminstone bör utföra en förenklad bullerutredning för att säkerställa att järnvägen inte kommer medföra buller mot aktuellt planområde som överskrider gällande riktvärde för buller för bostadsbebyggelse. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Järnväg

Noteras.

Buller

En bullerutredning har tagits fram till granskningsskedet. Denna visar att trafikbullerförordningens första sats innehålls (≤ 60 dBA) vid samtliga fasader.

3. Räddningstjänsten

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

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Finns i tillräcklig omfattning i kringliggande gatunät.

Insatstid

Ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Bedöms finnas goda möjligheter för bra tillgänglighet. Räddningstjänsten Syd hänvisar till våra råd och anvisningar ”Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd” på www.rsyd.se.

Kommentarer: Noteras.

Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

4. Gata, trafik och park

GTP (Gata, trafik och park) ser positivt på förtätning inom staden och anser att planen följer Översiktsplanens intensjoner för tätorten. Planen påverkar inte allmän plats, varken direkt eller indirekt, och därför har GTP inget att erinra.

Planbeskrivningen innehåller några stavfel och bör korrekturläsas, se t ex under rubriken BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD, sid 7. Under rubriken Kollektivtrafik, sid 12, ska det stå Smålandsvägen, inte Smålandsgatan.

Kommentarer: Noteras. Planbeskrivningen har reviderats.

5. Kart- och bygglovslavdelningen

Plankarta

Planförslaget innehåller inga begränsningar för byggnaders placering medan omgivande fastigheter regleras av byggnadsstadgans avståndsbestämmelser, pricktmark respektive korsmark på plankartan samt planbeskrivningens bestämmelser om byggnadssätt. Med nuvarande bebyggelse på fastigheten fungerar avsaknaden av bestämmelser, medan placeringen av helt ny bebyggelse efter rivning blir oförutsägbar.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är i planförslaget begränsad till 3,5 meter vilket kan vara väl lågt, jämför till exempel med tillåten nockhöjd 4,0 meter för anmälningspliktiga komplementbyggnader enligt 9 kap. 4a § plan- och bygglagen. Bestämmelsen om marklovsplikt för ändring av markens genomsläpplighet skulle förslagsvis kunna gälla endast försämring av markens genomsläpplighet (jämför 9 kap 12 § p 3 plan- och bygglagen).

Planbeskrivning

Det ser ut att finnas en tomtindelning som påverkar fastigheten i södra delen. Fastigheten måste överensstämma med tomtindelningen för att utgångsläget ska vara planenligt vid en kommande bygglovsprövning.

Kommentarer:

Plankarta

Planen medger att byggnad ska kunna byggas fram till fastighetsgräns. Det läggs in att på plankartan att komplementbyggnad kan uppföras mot söder och öster för att ytterligare reglera vart ny byggnad kan uppföras.

Bestämmelsen om komplementbyggnad ändras inte då det anses vara en väl avvägd höjd i förhållande till omgivningen. Ändring av marklovsbestämmelsen genomförs ej.

Planbeskrivning

Tomtindelning upphävs. Lägg in på plankarta samt i planbeskrivningen.

6. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Respektive avdelning på Miljö och Samhällsbyggnad har yttrat sig i ärendet och dessa yttranden bifogas i sin helhet. Miljöavdelningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentarer: Noteras.

7. Kraftringen

Allt ser bra ut utifrån elnätsperspektiv. Inga kommentarer gällande samrådet för detaljplanen för Västergötland 9, Eslöv.

Kommentarer: Noteras.

8. VA Syd

VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentarer: Noteras.

De huvudsakliga ändringarna efter samrådet är:

- Planbestämmelser avseende takvinkel, fasadmaterial och takkupa läggs in på plankartan.
- Nockhöjden ändras från 9,5 till 10 meter för att planen ska vara mer robust.
- Planbestämmelse att tomtindelning upphävs inom planområdet läggs in på plankartan
- Byggrätten minskas i söder och mot öster där komplementbyggnadsmarks läggs in på plankartan.
- Utlåtande gällande buller och risk har tagits fram som visar att det inte krävs några åtgärder eller att det finns någon risk ur buller och risksynpunkt för planen.

Utöver detta har förtydliganden i planbeskrivningen samt redaktionella justeringar av planhandlingar i enlighet med inkomna yttranden gjorts.

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Olof Halvarsson
Planeringsarkitekt
Radar Arkitektur och planering AB