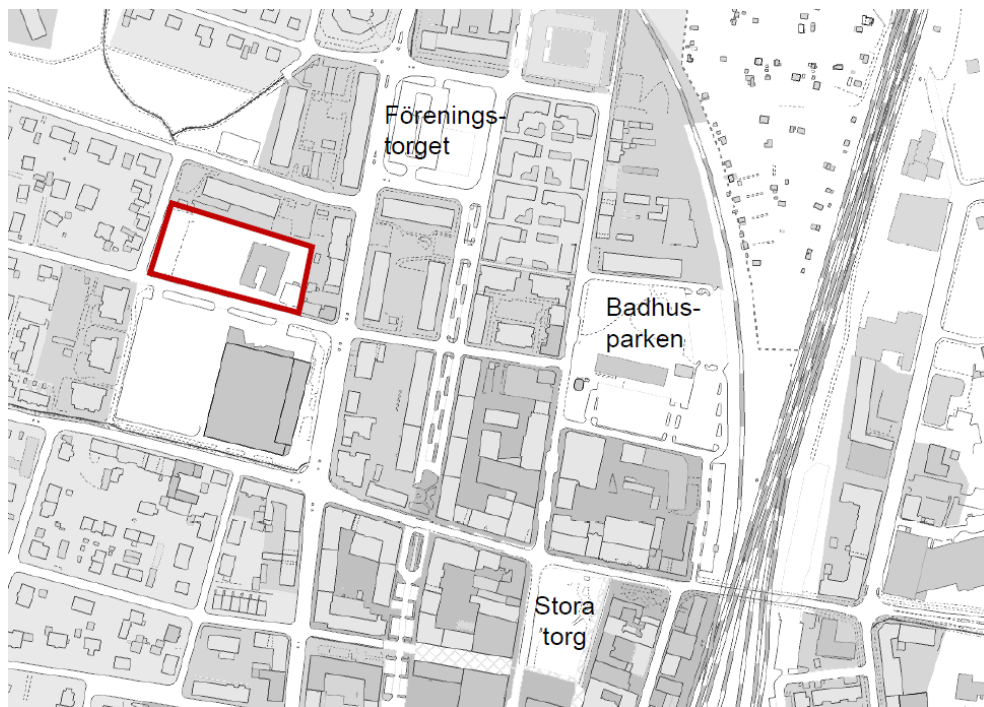


## Detaljplan för Sebran 34 och 35, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



*Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.*

Diarienummer: KS.2020.0440

Upprättad: 2024-02-22

Standardförfarande:



## Handlingar som tillhör detaljplanen

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-02-22)
- Dagvattenutredning (2022-09-07, rev. 2024-02-07)
- Sol- och skuggstudie (2024-01-18)
- Bullerutredning (2022-05-19)
- Översiktlig markteknisk undersökning samt geoteknisk komplettering (2022-05-16 samt 2022-06-08)
- Trädinventering (2022-03-25)

## 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 är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

## Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

## INLEDNING

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus i 5–6 våningar med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbyggnaderna ska placeras kring två bostadsgårdar i ett öppet byggnadssätt med solitära byggnader och tydliga sadeltak för att hantera de olika skalorna i den angränsande bebyggelsen med tät kvartersstruktur och gles villabebyggelse. Behovet av bullerskydd för uteplatser samt dagvattenfördröjning ska hanteras.

### Sammanfattning av planförslaget

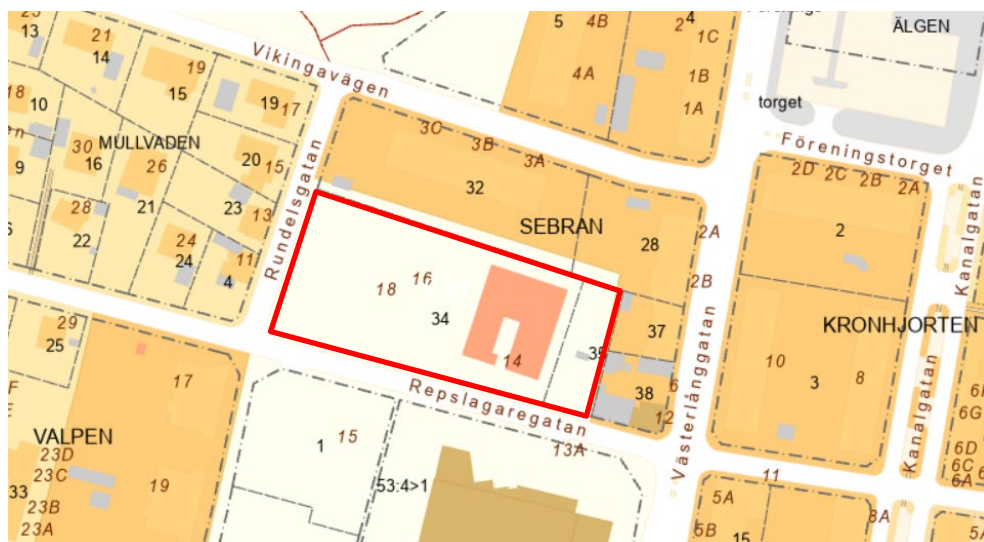
Detaljplanen möjliggör ca 80 bostäder med bostadsbyggnaderna placerade i ett varierat mönster längs med fastighetens mitt samt komplementbyggnader som avgränsar mot Repslagaregatan. De olika byggnadernas placering syftar till att dels skapa bullerskyddade uteplatser samt för att parkeringsplatser ska anordnas på fastighetens norra sida och därmed få en underordnad placering i området. Det öppna byggnadssättet samt en nedtrappning i höjden på den västra byggnadskroppen är ett grepp som hanterar gränslandet mellan stenstadens kvartersform och småhusbebyggelse.

Mot gatan finns idag en biotopskyddad allé som kommer att återplanteras, vilket tillsammans med häckplanteringar och annan växtlighet innebär att området, gårdsmiljöerna och gaturummet fortsatt kommer att ha en grön karaktär.

Kapacitetsbrist i dagvattennätet innebär att dagvatten kommer att behöva fördröjas. I planförslaget föreslår kommunen att fördröjning ska ske inom kvartersmark där bostadsgårdarna fungerar som multifunktionella ytor som kan tillgodose nödvändig dagvattenfördröjning. Även underjordisk fördröjning möjliggörs.

### Plansökande, areal och markägoförhållanden

Fastighetsägaren för Sebran 34 och Sebran 35 har ansökt om upprättande av detaljplan. Planområdet är cirka 6000 m<sup>2</sup> stort och avgränsas av Repslagaregatan i söder, Rundelsgatan i väst, Sebran 28 och 32 i norr och i öst av Sebran 37 och 38.



Figur 2. Planområdets avgränsning och närmsta omgivning

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	4
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD .....	5
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER .....	7
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN .....	8
BEBYGGELSE.....	12
KULTURMILJÖ.....	15
TRAFIK.....	17
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD .....	18
DAGVATTEN.....	21
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	23
MARKENS EGENSKAPER .....	26
SOCIALA ASPEKTER.....	28
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	30
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	31
MILJÖPÅVERKAN .....	32
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG .....	32
GENOMFÖRANDE .....	35

## MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

### Befintlig

Stora delar av planområdet är idag obebyggt och utgörs till viss del av öppen ruderatmark, men det finns även bebyggelse och parkeringsytor.

Befintlig byggnad innehåller vårdverksamhet och är lokaliserad i östra delen av planområdet och av fastigheten Sebran 34. På Sebran 35, i östligaste delen av planområdet, finns parkeringsplatser som tillhör verksamheten. Resterande delen av Sebran 34 har tidigare innehållit en förskola men är numera obebyggd på grund av en brand som förstörde byggnaden 2018, med undantag för en yta med markparkering i dess västra del.

Planområdet är idag beläget i gränslandet mellan den karaktäristiska slutna kvartersstrukturen, som kännetecknar Eslövs stadskärna, och den mer öppna bebyggelse- och kvartersstrukturen i form av lägre lamellhus och småhusbebyggelse. Befintliga trädalléer längs med Repslagaregatan ramar in planområdet i söder och ett buskage på Sebran 28 längs med norra planområdesgränsen ramar in i norr.

Byggrätter i detaljplaner söder och öster om fastigheten innebär att fastigheten i framtiden kan komma att omslutas av högre bebyggelse.



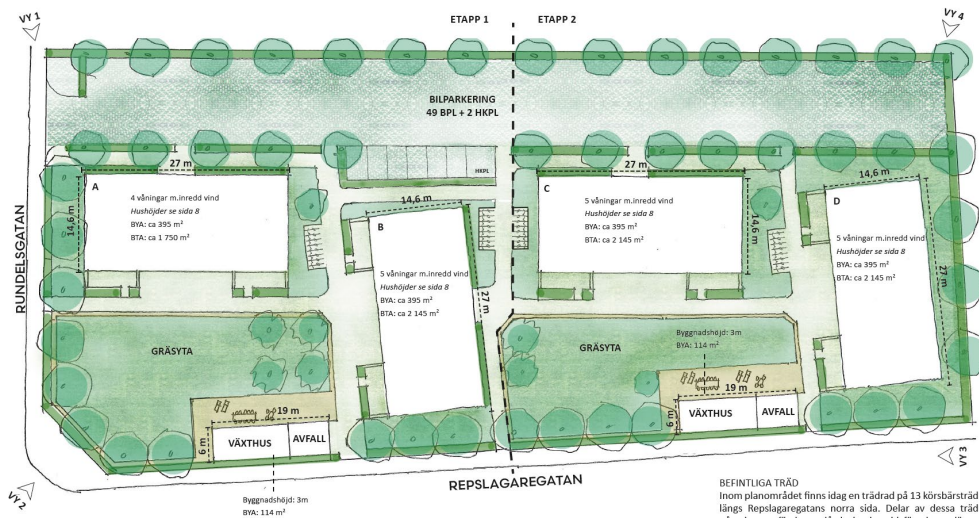
*Figur 3. Vy från Repslagaregatan sydöst om planområdet, med befintlig byggnad och inramande trädallé. Bakom staketet finns en större obebyggd yta.*

## Planförslag

Detaljplanen tillåter flerbostadshus i två likartade byggnadsgrupperingar samt komplementbyggnader kring gemensamma halvslutna bostadsgårdar. Byggrätter möjliggör sex respektive fem våningar, inklusive vindsvåningar, i de tre östra byggnadskropparna respektive den västligaste byggnadskroppen som trappas ner i mötet med villabebyggelsen. Höjder och särskilda takvinklar är viktiga för karaktären och bidrar till upplevelsen att de är lägre än det faktiska våningsantalet.

Hela fastigheten ramas in av träd och häckar, som både ersätter och kompletterar befintlig biotopskyddad allé längs med Repslagaregatan, vilket ger området en fortsatt grön karaktär som tillför värde för både omgivning och boende som en grönskande rumslig gräns mellan ny och befintlig bebyggelse.

På insidan av kvarteret, norr om föreslagen bebyggelse, möjliggörs bostadsparkering i markplan längs med hela norra fastighetsgränsen. Dessa ska utföras i genomsläppligt material, i form av exempelvis armerat gräs.



Figur 4. Illustrationsplan som visar fördelning av ytor inom planområdet

## Planförslagets konsekvenser på stadsbilden

Planförslaget innebär att stadsbilden kommer att förändras, eftersom fastigheten idag till stora delar är obebyggd och bebyggelsen som finns har en mindre skala och tillbakadragen framtoning. En högre täthet kommer att upplevas, samtidigt som bebyggelsestrukturen blir tämligen öppen mot sin omgivning. Bebyggelsen trappas ner genom den västligaste byggnaden jämfört med resterande bebyggelse, för att ta hänsyn till höjden på befintligt villaområde på andra sidan Rundelsgatan.

Byggnadernas placering och storlek innebär ett nytt inslag och en struktur som skiljer sig från den närliggande mer slutna kvartersstrukturen i centrum. Den stadsmässiga karaktären kring stadskärnan börjar lösas upp kring planområdet i form av fler lamellhus, punkthus och villabebyggelse. Därmed är den föreslagna strukturen ett sätt att anpassa till och samspela med omgivningens bebyggelsekaraktär.



Figur 5. Perspektivbild från korsningen Rundelsgatan - Repslagaregatan.



Figur 6. Fågelperspektiv från norr. Obyggda befintliga byggrätter visas i rosa.

## HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Enligt 1 § 3 kapitlet miljöbalken innebär god hushållning att ”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

### Planförslagets konsekvenser på hushållning med mark- och vattenområden

Planområdets centrala läge i Eslöv med närhet till många målpunkter, den befintliga infrastrukturen som är utbyggd och kopplar området, samt att området idag upplevs som en ödslig plats på grund av en tidigare brand innebär att området utgör en bra förtätningslokalisering för bostäder. Planens genomförande innebär att en befintlig yta, som endast delvis är bebyggd, får en högre nyttjandegrad. Planens genomförande bedöms som helhet inte bidra till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

## PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

### Användning

#### Användning av kvartersmark, PBL 4 kap. 5 §

##### **B Bostäder**

Motiv: Möjliggör bostäder enligt syftet med detaljplanen

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL, främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

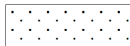
##### **E1 Dagvattenanläggning**

Motiv: För att tillgodose behovet av dagvattenfördröjning möjliggörs anläggandet av fördröjning i form av antingen öppna anläggningar på bostadsgårdar eller underjordiska magasin.

Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL, möjligheter att anordna vattenförsörjning och avlopp

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

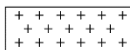
#### Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11 §



##### **Marken får inte förses med byggnad**

Motiv: Tillsammans med korsmark säkerställa byggnadernas placering utifrån önskad form med solitära byggnadskroppar, säkerställa två separata bostadsgårdar och intentionen att öppna upp den gröna gårdsmiljön mot gatan, säkerställa tillräckligt med yta för dagvattenhantering, samt ge utrymme för plantering längs med gränsen mot gatan.

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



##### **Marken får endast förses med komplementbyggnad**

Motiv: Tillsammans med prickmark säkerställa byggnadernas placering utifrån önskad form med solitära byggnadskroppar, möjliggöra komplementbyggnader i en bestämd placering som ramar in gårdarna och tillgodoser återplantering av allé enligt dispensbeslut, samt möjliggör potentiella behov av skärmtak m.m. inom det större korsmarksområdet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.



**Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11 §****h<sub>1</sub> högsta nockhöjd är 23,5, 20,5 och 5 meter**

Motiv: Höjderna är anpassade till byggnaderna tänkta skala och karaktär med markanta sadeltak. Höjderna är relativt höga i förhållande till omgivningens bebyggelsehöjder, men tillkommande reglering av takvinkel innebär att skalan kommer att upplevas som rimlig i sammanhanget och möta omgivningen tydligare med takfoten. Den lägsta regleringen gäller för komplementbyggnader i syfte att hålla dem lägre för att bostadsgårdsmiljön ska upplevas mer öppen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**Markens anordnande, PBL 4 kap. 13 §****n1 Marken får inte användas för parkering**

Motiv: Parkeringsplatser ska styras till ett område inom norra delen av planområdet för att säkerställa öppna bostadsgårdar och att parkeringsplatserna får en underordnad placering.

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

**Takvinkel, PBL 4 kap. 16 §****o1 Minsta och största lutning på tak är 45-60 grader, undantaget frontespis och takkupor**

Motiv: Takens form är signifikant för bebyggelsens upplevda skala och karaktär och för att möjliggöra olika former av bostäder med olika boendekvaliteter. För skugga och solljus på befintlig och ny bebyggelse så innebär branta takvinklar även att skuggpåverkan mildras i förhållande till byggnadernas nockhöjder och ger förutsättningar för god dagsljusstillgång. Takvinklarna ska därför vara utmärkande både utifrån gestaltning och omgivningspåverkan.

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

**Utformning, PBL 4 kap. 16 §****f1 Frontespis och takkupor får uppföras till 1/3 av fasadens längd för respektive bostadsbyggnad**

- Motiv: För att byggnadskropparna ska upplevas som relativt småskaliga och som solitärer tillåts en viss del att bli takkupor i en omfattning som inte riskerar att deras bakomliggande grundgeometri inte försvinner i ett mer osymmetriskt takuttryck.
- Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

### **Utförande, PBL 4 kap. 16 §**

#### **Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**

- Motiv: För att säkerställa viss fortsatt infiltration vid genomförandet av detaljplanen samt att beräknad volym dagvattenalstring, som utgår från markslagets avrinningskoefficienter, säkerställs. Även för att bostadsgårdarna ska innehålla grönska och upplevas gröna är det viktigt att inte för mycket hårdgjorda ytor anläggs. Gräsarmerad betong för parkeringsplatserna ingår även som genomsläpplig yta. Andelen genomsläpplig mark har utgått ifrån ca 1500 m<sup>2</sup> grönytor vid bostäderna samt ca 600 m<sup>2</sup> för 51 parkeringsplatser, vilket innebär ca 2100 m<sup>2</sup> som är 35 % av fastighetens area på 6000 m<sup>2</sup>.
- Lagstöd: 2 kap. 3 § 1-3 PBL, främja en ändamålsenlig struktur, en från social synpunkt god livsmiljö och en långsiktigt god hushållning med mark och vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

### **Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11 §**

#### **e1 Största byggnadsarea är 0,0 m<sup>2</sup>**

- Motiv: Inom respektive yta för byggrätt tillåts en högsta andel byggnadsarea för att inte täcka in hela ytan som har utformats något flexibel utifrån möjliga behov att justera respektive byggnads placering

Möjliggör viss uppförande av komplementbyggnad eller skärmtak inom parkeringsområdet i syfte att öka detaljplanens flexibilitet

- Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1 PBL, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

### **Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12 §**

#### **m1 Komplementbyggnader, mur eller plank ska uppföras som bullerskydd för uteplats**

- Motiv: För att säkerställa att riktvärden gällande buller för utomhusmiljö till bostäder kan tillgodoses

Lagstöd: 2 kap. 5 § 4 PBL, hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar

**Villkor för startbesked, PBL 4 kap. 14 §**

**Startbesked får inte ges för bostäder förrän dagvattenanläggning har kommit till stånd**

Motiv: Behovet av dagvattenfördröjning säkerställs genom bestämmelsen

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

**Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har åtgärdats**

Motiv: Identifierade markföroreningar behöver åtgärdas innan delar av marken bedöms lämplig för bostäder

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

**Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskydd har kommit till stånd**

Motiv: Behovet av bullerskydd för uteplats säkerställs genom bestämmelsen. Bestämmelsen ska användas för respektive bostadsenhet.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 4 PBL, hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar

**Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15 §**

**Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet**

Motiv: Krävs för att planbestämmelsen om markens genomsläpplighet ska kunna säkras genom tillsyn

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

**Genomförandetid**

**Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum**

Motiv: Längden på genomförandetiden motiveras utifrån att planområdet är relativt litet och kan omvandlas i en eller två etapper inom ett kort tidsintervall.

## BEBYGGELSE

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är en utbredd tegelbyggnad i ett plan med utmärkande bred takfot. Byggnaden ligger indragen från gatan och omgivs av häckar och körsbärsträd, vilket gör den underordnad i gaturummet.



Figur 7. Befintlig bebyggelse inom planområdet

### Planerad bebyggelse i anslutning till planområdet

Söder och öster om planområdet finns detaljplaner med outnyttjade byggrätter som möjliggör högre bebyggelse i sluten kvartersform mot gatan genom 3-5 våningar i söder och 4-8 våningar stegrande mot kvartershörnet i öster.



Figur 8. Outnyttjade byggrätter söder om planområdet

### Service

Planområdet är centralt beläget i Eslöv och avståndet till Stora Torg är ca 300 meter. I de närmsta kvarteren runt torget finns en hög koncentration av kommersiell service med butiker, hotell, restauranger, caféer m.m. På andra sidan Repslagaregatan, söder om planområdet, finns en livsmedelsbutik och annan lokal kommersiell service.

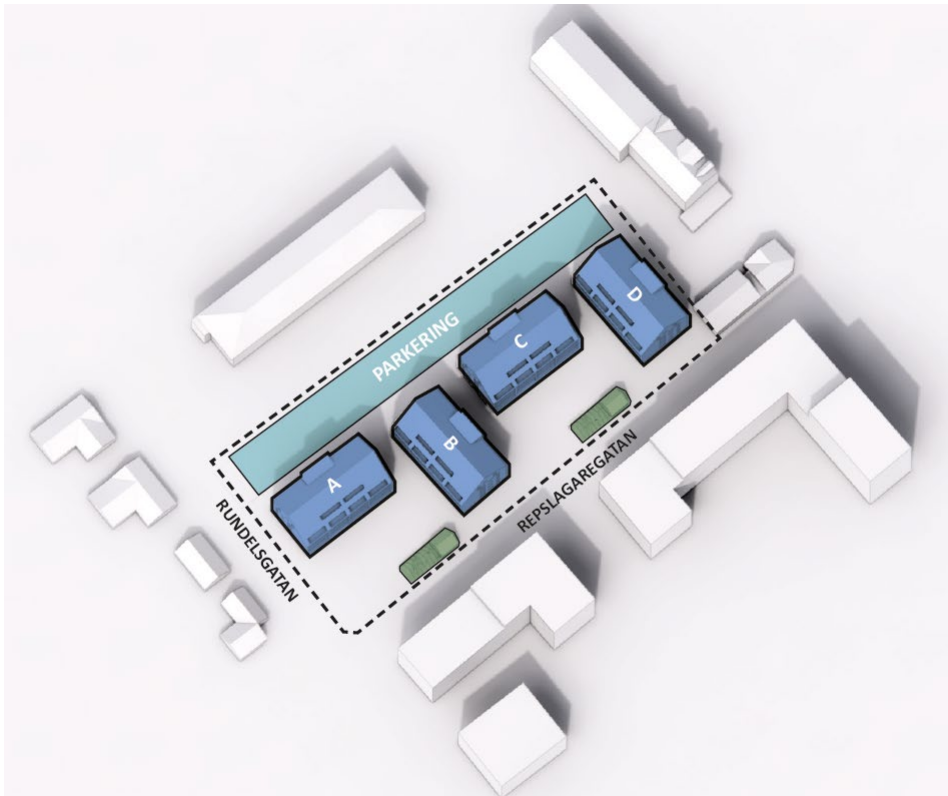
Söder, väster och norr om planområdet finns skolor och förskolor på mellan 500–1000 respektive 250–500 meters avstånd.

400 meter väster om planområdet ligger Karlsrobadet.

### Ny bebyggelse enligt planförslaget

Flerbostadshusbebyggelse möjliggörs i fyra mindre enheter mellan 5-6 våningar, inklusive vinds-/etagevåning inuti ett brant sadeltak. Kvarteretsstrukturen har en något öppen form och är uppdelad kring två mindre bostadsgårdar som öppnar sig mot Repslagaregatan. Bostadsgårdarna avgränsas delvis rumsligt mot gatan med komplementbyggnader i form av exempelvis växthus och miljöhus.

Bebyggelsen går att uppföra samtidigt i sin helhet eller etappvis där befintlig bebyggelse ges möjlighet att kvarstå även om bostäder uppförs inom delar av planområdet.



Figur 9. Fyra huvudbyggnader och två komplementbyggnader möjliggörs. Byggnader A-B samt C-D är möjligt att genomföra i separata etapper.

## Planförslagets konsekvenser på bebyggelse

### Sol-och skuggstudie

Viss påverkan på befintlig bebyggelse kommer att ske. En sol- och skuggstudie har tagits fram och sammanfattas nedan.

#### *Väst*

För småhusbebyggelsen väster om planområdet bedöms inte någon betydande skuggning ske under sommartid, förutom på de två närmsta byggnaderna i varierande grad under tidigaste morgontimmarna. Påverkan på småhusbebyggelsen kommer främst att ske under morgontimmarna mellan höst och tidig vår. Vid vår- och höstdagjämning sker en viss skuggning fram till ca kl. 10. Under vintertid skuggas de norra småhusen längs med Rundelsgatan mellan ca kl. 9-12.

Småhusbebyggelsen påverkas dock redan av befintlig bebyggelse söder om planområdet. Viss skuggning sker alltså redan idag från befintlig bebyggelse och den tillkommande bedöms inte innebära någon betydande störning på grund av planens genomförande, då det under vår och sommar knappt sker någon påverkan och att det vid vintersolstånd är begränsat till de tidigare soltimmarna.

#### *Norr*

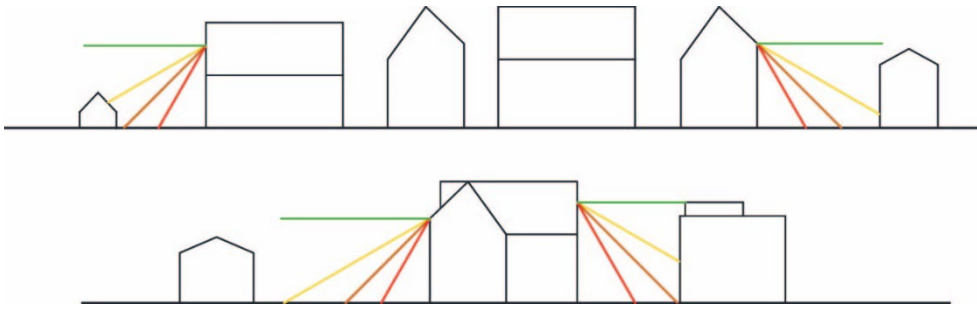
För bostadsbebyggelsen norr om planområdet bedöms inte någon skuggning ske under sommarsolstånd. Inte heller vid vår- och höstdagjämning, undantaget en mycket begränsad skuggning på den östligaste delen av fasaden under sen eftermiddag. Under vintertid sker den största påverkan, då skuggning påverkar i princip hela dagen. Skuggning sker idag från befintlig bebyggelse söder om planområdet från kl. 12 och framåt under vintersolstånd. Den sammantagna påverkan av planens genomförande bedöms därmed inte vara av betydande karaktär, då påverkan är begränsad att ske kring vintersolståndet.

#### *Öst*

Öster om planområdet finns befintlig bebyggelse som påverkas under vår- och höstdagjämning från ca kl. 15 då skuggan börjar klättra uppåt på större delen av fasaderna. Under vintertid börjar delar byggnaderna skuggas från och med ca kl. 14. Vid sommarsolstånd påverkas en liten del av närmsta bebyggelse mellan ca 16–19. Denna påverkan bedöms sammantaget inte vara av betydande karaktär, då byggnaderna totalt sett inte skuggas förrän de senare soltimmarna vid de olika årstiderna.

#### *Dagsljus*

Generellt när det gäller dagsljus så antas en avskärningsvinkel under 30 grader innebära goda dagsljusförhållanden. Denna gräns är markerad med gul linje i bilden. Då den nya bebyggelsen har ett öppet byggnadssätt och inga långa fasader parallellt med befintlig bebyggelse bedöms det därmed som helhet inte påverka möjligheterna till goda dagsljusförhållanden i befintlig bebyggelse, trots att det i sektion till viss del överskrider 30 grader.



Figur 10. Sektion väst-öst samt norr-söder med avskärningsvinklar från ny till befintlig bebyggelse. 0, 30, 45 och 60 graders vinkel redovisas.

Sammantaget är skuggpåverkan på de olika befintliga byggnaderna varierad och till viss del begränsad till särskilda tider på både dygnet och året. Påverkan kommer att ske, men bedöms inte i sammanhanget medföra betydande olägenheter.

## KULTURMILJÖ

### Beskrivning av befintlig kulturmiljö

#### Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden.

Öster om planområdet har byggnaden på fastigheten Sebran 37 pekats ut som särskilt värdefull. Denna är uppförd 1907 och är ett mycket välbevarat flerbostadshus i tre våningar samt vindsvåning.



Figur 11. Byggnad på Sebran 37 - östra fasaden mot Västerlånggatan

### **Arkeologi/Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Området har varit bebyggt under flera decennier och har under tiden ändrat både bebyggelse och markanvändning samt innehåller fyllnadsmassor, så sannolikheten för intakta fynd bedöms vara mycket låg.

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

### **Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön**

Bebyggelsen bedöms sammantaget inte medföra någon påverkan på kulturmiljömässigt värdefull bebyggelse.

### **Riksintresse kulturmiljövård**

#### **Beskrivning av riksintresset**

Planområdet är en del av riksintresset för Eslövs stad (M182), som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, från en hållplats på landsbygden till ett uppbyggt stationssamhälle och senare stad.

Riksintressets värden kan sammanfattas genom följande:

- Rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum
- Tät, stadsmässig och relativt småskalig bebyggelse
- Kringbyggda kvarter av byggnader för blandade funktioner såsom bostäder, handel och hantverk, samt ekonomibyggnader och bakgårdar
- Offentliga byggnader, exempelvis den nygotiska kyrkan som givit upphov till begreppet ”Eslövsgotik”
- Järnvägs miljön med stationshus och bebyggelse med anknytning till järnvägen
- Lokal bebyggelsetradition i form av företrädesvis rött och gult tegel
- Inslag av parker och grönska
- Utvidgningsområden från tidigt 1900-tal, med tidstypiskt terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter
- Medborgarhuset från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet

#### **Planförslagets påverkan på riksintresset**

Kommunen bedömer att planområdets koppling till riksintressets värden är möjligheterna att ta hänsyn till den stadsmässighet som beskrivs för Eslövs centrala delar. Planområdet ligger i övergången från tät stadsbebyggelse till en öppen struktur med lamellhus och villor och på området har det inte tidigare funnits någon sluten kvartersstruktur. Tidigare stadsplaner har möjliggjort en öppen lamellstruktur i nord-sydlig riktning.

Kommunen bedömer därför att det inte finns några, för riksintressets essentiella värden, starka karaktäristiska historiska mönster i stadsväven att ta särskild hänsyn till. Ett avsteg från kvartersstrukturen i detta gränsområde anses inte försvåra den fysiska läsbarheten av Eslövs historiska tätortsutveckling. Sammantaget bedömer kommunen därför inte att riksintresset påverkas negativt.



## TRAFIK

### Befintlig trafiksituation

#### Gång- och cykeltrafik

Trottoarer finns på gator som omgärdar planområdet och ansluter till närliggande gator och parkområde i norr.

I korsningen Rundelsgatan – Repslagaregatan finns en separerad gång- och cykelväg som ansluter till huvudcykelbanan längs med Västergatan ett kvarter söderut. Denna går vidare och knyter området både västerut till badhus, parker m.m. samt österut mot stadskärna och station m.m.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i skärningspunkten där två lokala stadsbusslinjer möts och hållplatser finns inom ca 150 meters avstånd mot söder och öster. Detta ger en mycket god lokal kollektivtrafikkoppling till resten av staden, centrum och järnvägsstation.

Eslövs järnvägsstation ligger ca 500 meter sydöst om planområdet.

#### Biltrafik

Planområdet kan nås via bil på både Repslagaregatan och Rundelsgatan som är dubbelriktade.

Repslagaregatan beräknas trafikeras av 2000 fordon per dygn (ÅDT) år 2040. Pågående genomförande av detaljplan i söder, samt målpunkt i form av livsmedelsbutik förklarar en relativt hög trafikering på Repslagaregatan.

#### Sophämtning

Befintlig verksamhet har avfallskärl intill parkeringen på östra delen av planområdet.

#### Parkering

På fastigheterna finns idag två parkeringsytor för sammanlagt ca 40 platser. Parkering är även möjlig längs med Rundelsgatan.

### Planförslag

#### Sophämtning

Sophämtning kommer att ske via Repslagaregatan genom att källsortering sker i komplementbyggnader som placeras i anslutning till gatan.

#### Parkering

Boendeparkering kommer att ske genom markparkering längs med norra gränsen av planområdet.

Cykelparkeringar ska finnas i närheten av byggnadernas entréer, både inomhus och utomhus.

### Planförslagets konsekvenser för trafiken

Inga nya vägar eller gång- och cykelvägar föreslås. En viss ökning av trafik på närliggande gator kommer att ske med fler bostäder.

# NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

## Natur, park och rekreation

Inom planområdet finns inget identifierat värdefullt naturområde. Det finns dock en trädallé längs med Repslagaregatan som har ett generellt biotopskydd.

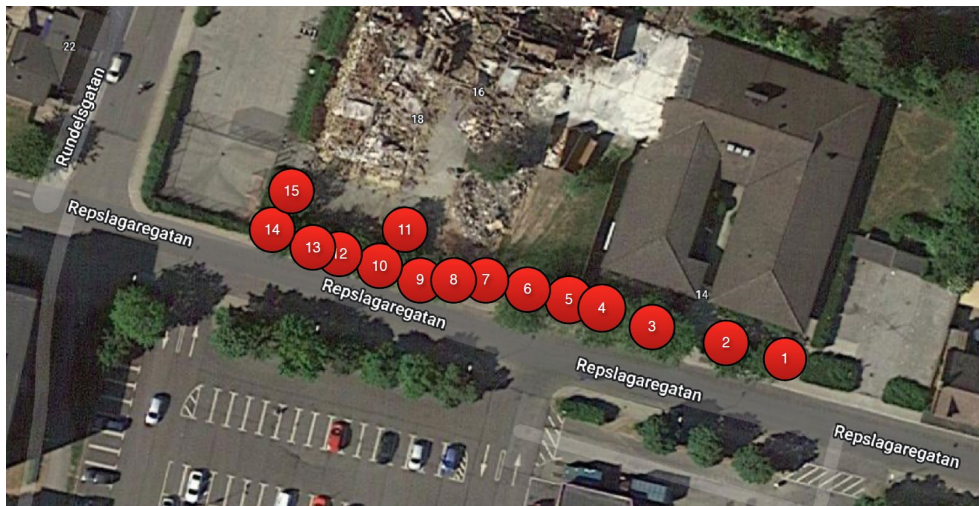
Flera parkområden ligger i närheten av planområdet. Närmsta parken är Stallbacken, ca 50 meter norr om planområdet, som är en mindre kvarterspark. Ca 200 meter väster om planområdet ligger Badhusparken som sedan övergår till Husarängen som är ett idrotts- och rekreationsområde. Ca 1 km sydväst om planområdet ligger ett större parkområde med Skytteskogen och Trollsjöområdet.

Inom planområdet finns inslag av häckar, planteringar och träd.

## Biotopskyddsområde

### Allé

Längs med planområdets södra gräns, mot Repslagaregatan, finns en trädallé i form av japanskt prydnadskörbär inom Sebran 34. På en sträcka av ca 80 meter finns totalt 15 st träd i varierat skick, varav ett träd är dött och en mindre andel av träden har något nedsatt vitalitet.



Figur 12. Utdrag från trädinventering med markerade träd

Ansökan om dispens från biotopskydd har lämnats till Länsstyrelsen i Skåne som har beslutat om att lämna dispens för avverkning.

## Ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänster bedöms främst vara kopplade till trädallén och de olika vegetationsskikt i form av buskage och den ruderatmark som har uppstått efter att en byggnad rivits efter att ha brunnit ner.

Buskage och pollenrika miljöer bidrar främst till stödjande tjänster i form av biologisk mångfald som både boplatser och matresurs för fåglar och insekter. Även om allén är ensidig artmässigt så medför den boplatser och livsmiljö för fauna.

Även vissa reglerande tjänster såsom temperaturutjämning genom skuggning, bullerdämpning och luftrening förekommer i viss utsträckning av både trädallé och ruderatmark.

Infiltrationsmöjligheter och bildandet av grundvatten är en stödjande ekosystemtjänst som området till viss del tillgodoser. Andelen grönyta inom planområdet var ca 32 % när fastigheterna var bebyggda innan branden. Efter branden uppskattas grönytorna nu till ca 44 %.

Inga försörjande eller kulturella ekosystemtjänster bedöms förekomma.



*Figur 13. I planområdet gräns finns häckar och träd*



*Figur 14. Ruderatmark inom planområdet*

## Planförslag

### Allé

Planförslaget möjliggör en återplantering av trädallé där befintlig allé idag är lokaliserad. Krav på återplantering finns och regleras genom beslut om dispens från biotopskydd.

### Ekosystemtjänster

Åtgärder för att kompensera eller tillskapa ekosystemtjänster vid genomförandet ska och kan ske genom:

- Krav på återplantering av trädallé. Kommunen förordar inhemska arter som bidrar med fler värden såsom biologisk mångfald och som anpassas till platsens förutsättningar.
- Krav på gräsarmerad betong på parkeringsplatser möjliggör viss infiltration jämfört med en helt hårdgjord yta
- Plantering av träd och häckar vid parkeringsplatser och bostadsgårdar
- Gröna bostadsgårdar med möjlighet att skapa öppna fördröjningsytor på gårdarna och i regnbäddar
- Plantering av pollenrik växtlighet i exempelvis häckar och rabatter
- Holkar, insektshotell och död ved kan bidra med boplatser

Dessa krav och exempel på åtgärder bidrar till att förbättra områdets ekologiska prestanda och skapar vissa ekosystemtjänster genom olika livsmiljöer, grundvattenbildning, koldioxidbindning, jordbildning samt bidrar till en grön utemiljö med bättre luftkvalitet, ljudmiljö, temperaturreglering och mikroklimat.

## Planförslagets konsekvenser för naturmiljön

### Allé

Planförslaget innebär att befintlig biotopskyddad allé påverkas då den kommer att avverkas. En kompensation i form av återplantering kommer att genomföras, vilket på sikt återställer alléns biotopfunktion.

### Ekosystemtjänster

Borttagandet av befintlig vegetation som ej har någon intensiv skötsel innebär att flera ekosystemtjänster påverkas.

Det är främst biologisk mångfald som påverkas när den förvildade och uppvuxna vegetationen sannolikt ersätts med mer skötselintensiva ytor, exempelvis fler öppna gräsytor och smalare, klippta häckar. Detta kan delvis kompenseras på längre sikt med uppvuxen allé, häckplanteringar och pollenrik växtlighet i rabatter.

Detaljplanens genomförande innebär att andelen grönytor minskar något för att möjliggöra bebyggelse och parkering, vilket innebär att grönytan antas bli ca 26 % och påverkar infiltration och grundvattenbildning.

Förslaget möjliggör flera aspekter för vissa fortsatta ekosystemtjänster och innebär att den totala effekten bedöms ge en något negativ generell utveckling av ekosystemtjänster inom planområdet.

# DAGVATTEN

## Befintlig dagvattenhantering

### Avledning

Dagvattnet hanteras idag genom att det leds bort i ledningar mot Krondiket i nordvästra Eslöv. Planområdet har idag flertalet serviser för dagvatten längs Repslagaregatan, samt en mot Rundelsgatan.

Enligt VA-huvudmannen (VA Syd) är befintliga dagvattenledningar dimensionerade för ett 2-årsregn. Krondiket är idag högt belastad och ingen försämring av belastning får ske vid exploatering. VA-Syd har ingen planerad åtgärd för att utöka kapaciteten för dagvattennätet kopplat till planområdet.

### Infiltration

Området består av fyllnadsmassor som vilar på naturligt lagrad friktionsjord av sandmorän eller sand respektive lermorän som påträffats på djupet. Dessa har goda respektive sämre dränerande egenskaper.

## Dagvatten- och översvämningsplan

Enligt Eslövs kommuns och VA SYDs gemensamma plan för dagvatten och översvämning gäller följande riktlinjer som är relevanta för detaljplanen:

- Kartlägg hur dagvatten respektive skyfall hanteras inom området genom skyfallskarteringar och status i dagvattensystemet
- Redovisa hur dagvattnet ska hanteras för att inte försämma dagvattensituationen för befintlig bebyggelse och markanvändning i närområdet
- Vid detaljplanering ska det, vid behov, undersökas om det är möjligt att utöka ett planområde
- Ställ krav under planprocessen på att fastighetsägare ska ordna fördröjning av dagvatten på sin egen fastighet
- Planläggning av ny bebyggelse ska inte försämma eller skapa översvämningssituationer för omgivningen. En förbättrad skyfallshantering ska eftersträvas.
- Fördröj och omhänderta dagvatten och skyfall i öppna anläggningar innan samlad avledning
- Ny bebyggelse på tidigare exploaterad mark ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor
- Säkerställ bibehållen eller förbättrad infiltration, exempelvis genom att använda genomsläppliga material vid markbeläggning
- För att öka möjligheten till infiltration och fördröjning ska andelen hårdjord yta begränsas. Detta kan ske genom att till exempel använda naturbaserade lösningar eller genomsläppliga material.
- Se över om det är möjligt att skapa mångfunktionella ytor
- Dagvattenåtgärder ska i första hand utformas på ett sätt som framhäver vattnets ekologiska och rekreativa värden. Skyfallsåtgärder ska i första hand utformas på ett sätt som möjliggör en mångfunktionell användning av ytan.

## **Dagvattenutredning**

### **Avledning/fördröjning**

Utgångspunkterna för att utreda dagvattenhanteringen har varit att föreslå olika alternativ till möjliga lösningar för dagvattenfördröjning samt vilka åtgärder som kan vara aktuella för att planens genomförande inte försämrar skyfallssituationen.

Resultatet från genomförd dagvattenutredning innebär att dagvatten behöver fördröjas och att maximalt 20 l/s/ha släpps till de allmänna ledningarna. Fördröjningsvolymen beräknades med utgångspunkt att en viss andel av den vattenvolym som idag samlas inom planområdet vid 100-årsregn kan fördröjas för att inte försämra nedströms vid detaljplanens genomförande. Detta innebär beräkningar på regn med en dimensionerande återkomsttid på 50 år och resulterar i ett fördröjningsbehov av 174 m<sup>3</sup>.

Utredningen föreslår att dagvatten ska fördröjas i antingen öppna lösningar på nedsänkta bostadsgårdar eller i underjordiska magasin vid planområdets nordvästra hörn och på omkringliggande gator.

### **Infiltration**

Dräneringsegenskaperna i jord bedöms sammantaget som goda och infiltrationsmöjligheterna antas inte försämrans genom genomsläpplig beläggning på ytan vid nybyggnation.

### **Planförslag**

Planförslaget möjliggör både öppna och underjordiska lösningar för dagvattenfördröjning genom att en teknisk anläggning regleras inom kvartersmark med tillhörande villkor som säkerställer genomförandet. Kommunen förordar öppna lösningar enligt riktlinje i dagvatten- och översvämningsplan.

Genomsläppligheten regleras även för att minska påverkan på infiltrationsmöjligheter, samt för att utgå från dagvattenutredningens beräknade markytors avrinningskoefficienter som är underlag till beräknad volym att fördröja.

### **Planförslagets konsekvenser för dagvatten**

De åtgärder som kommunen föreslår innebär att tillräcklig dagvattenvolym fördröjs inom fastigheten och hänsyn tas till ledningskapaciteten och belastningen på Krondiket. Detta tillgodoser behoven vid detaljplanens genomförande, samtidigt som en viss försämring av infiltration bedöms uppstå genom en högre andel hårdgjorda ytor.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

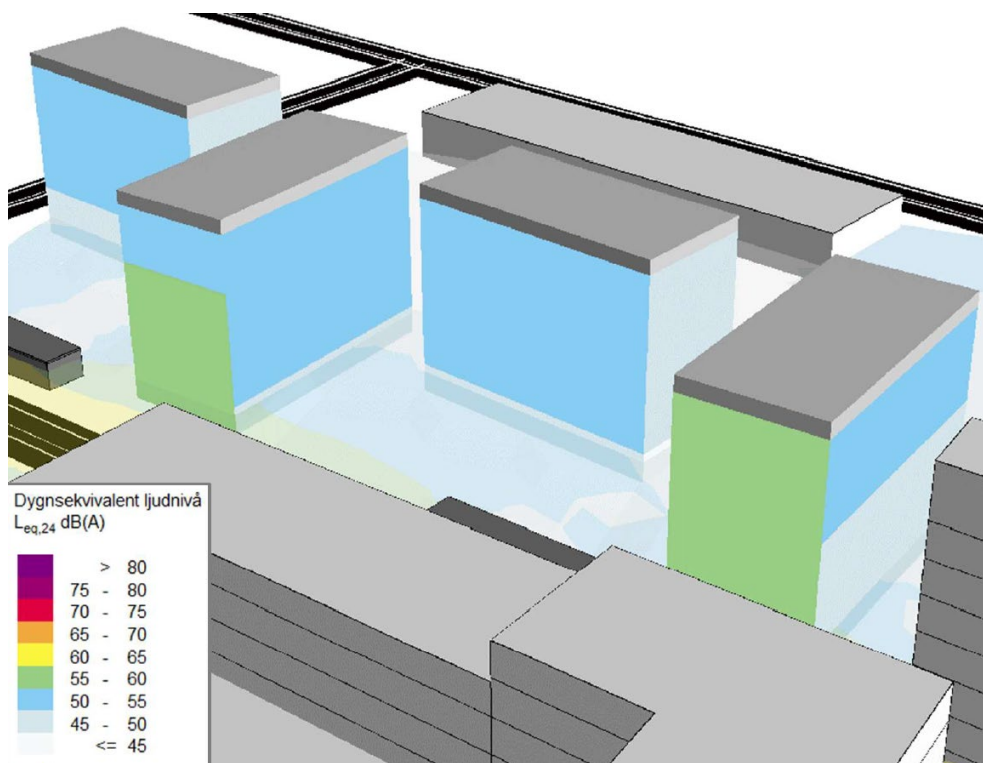
#### Befintliga bullerkällor

Planområdet befinner sig i ett sammanhang där vägtrafik från främst en närliggande gata i form av Repslagaregatan, direkt söder om planområdet, påverkar planområdet i form av buller. Detta är en lokalgata som dels försörjer ett centrum med livsmedelsbutik och annan service, samt dels boendetrafik.

#### Bullerutredning

Utredningen visar att det främst är Rundelsgatan som innebär störst bullerpåverkan på planområdet. Befintlig bebyggelse öster om planområdet avskärmar mycket av bullret som alstras från trafiken på Västerlånggatan.

Beräkningar för fasad visar en bullernivå på högst 58 dBA ekvivalent ljudnivå och 76 dBA maximal ljudnivå.



Figur 15. Ekvivalent ljudnivå i dBA vid fasader mot Repslagaregatan (frifältsvärden)

Beräkningar för innergårdar visar en bullernivå på innergårdar på mellan 45–60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bostadsgårdarnas tänkta möblerade uteplatser är lokaliserade bakom en komplementbyggnad som skärmar av gårdarna från Repslagaregatan. Här beräknas ljudnivåerna vara mellan 45-50 dBA.



Figur 16. Ekvivalent ljudnivå i dBA 1,5 m ovan mark.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget tillgodose riktvärden enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

### Planförslag

Kommunen ställer inga krav i detaljplanen på åtgärder som berör buller vid fasad.

Komplementbyggnader mot Repslagaregatan möjliggörs för att uppfylla riktvärden för buller på föreslagen uteplats.

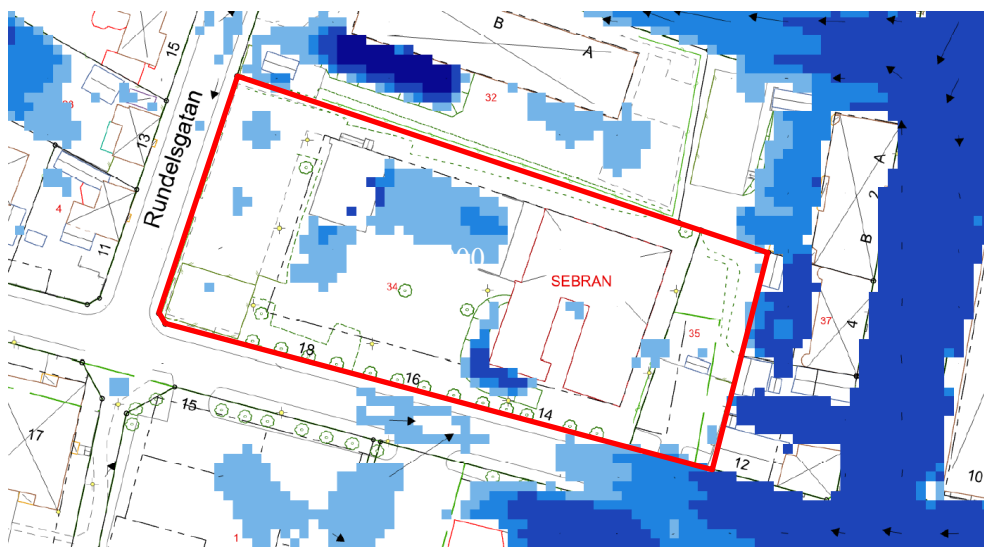
### Planförslagets konsekvenser för buller

Riktvärden för buller på uteplatser tillgodoses genom att komplementbyggnad möjliggörs mot Repslagaregatan.

### Risk för översvämning

#### Befintlig översvämning

Inom planområdet finns idag ett flertal relativt grunda samt en djupare lågpunkt som innebär att det samlas vatten vid stora nederbördsmängder. Planområdet är en del av ett lokalt avrinningsområde som har en större lågpunkt öster om planområdet där stora mängder vatten samlas vid skyfall.



Figur 17. Utdrag från skyfallskartering som visar vattensamlingar vid 100-årsregn



**Skyfallsutredning**

Dagvattenutredningen föreslår en fördröjningsvolym som innebär att delar av volymer vid skyfall fördröjs inom planområdet i öppna eller underjordiska lösningar.

Olika alternativ i dagvattenutredningen medför olika höjdsättningar och avrinningsvägar för skyfall. Vid användning av öppna lösningar behöver höjdsättning och bräddningsmöjligheterna säkerställas i detaljprojekteringen.

Höjdsättningen behöver anpassas så att vattnet vid skyfall leds bort från byggnaderna. Bostadsbyggnaderna föreslås uppföras minst 0,3 meter över angränsande gators nivå.

**Planförslag**

Detaljplanen reglerar villkorat startbesked för att säkerställa att beräknad volym fördröjs genom att anläggningar kommer till stånd. Inga övriga åtgärder föreslås gällande översvänningsrisken.

**Planförslagets konsekvenser för översvänningsrisken**

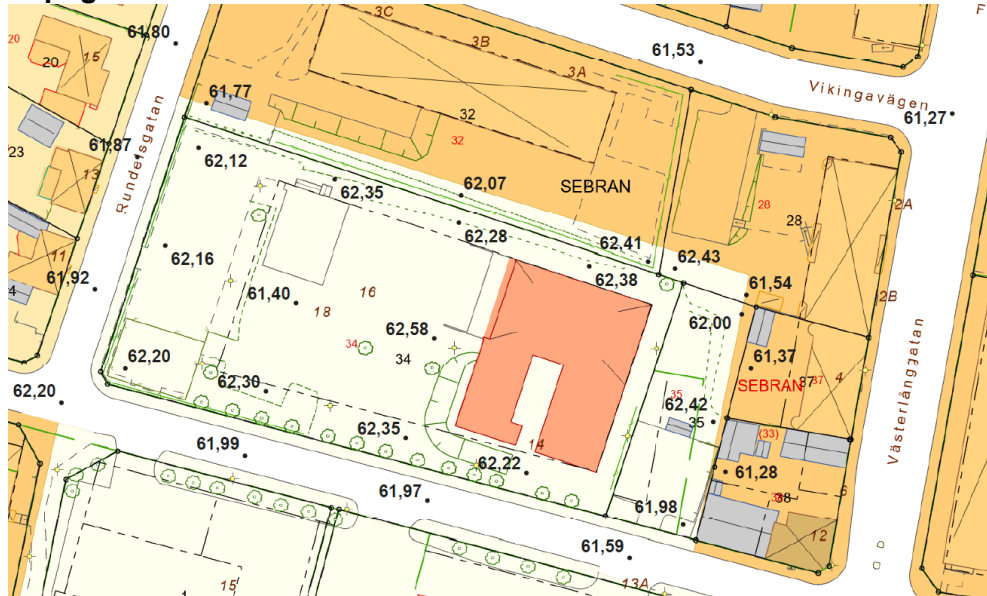
Genom höjdsättning av mark och bebyggelse vid detaljprojektering samt genomförande av fördröjning, enligt principer i utredningen, bedömer kommunen att bebyggelsen säkras och att någon påverkan på eller försämring för närliggande bebyggelse eller nedströms lågpunkt inte bedöms ske.

**Risk för olyckor****Befintlig risk för olyckor**

Kommunen bedömer att planområdet inte är utsatt för någon risk för olyckor.

## MARKENS EGENSKAPER

### Topografi



Figur 18. Översikt på markhöjder inom och intill planområdet

Planområdet är generellt flackt med små lokala skillnader i marknivå som varierar mellan ca 61,5 - 62,5 m.ö.h. Gatorna intill planområdet ligger lägre än kvartersmarken, där Rundelsgatan sluttar ner mot Vikingavägen i norr och Repslagaregatan söder sluttar ner mot Västerlånggatan i öst.

### Markföreningar

#### Misstänkt förorenat område

Området är utpekad gällande risk för att det innehåller föroreningar. Platsen har tidigare använts för trävaruaffär samt kol och kokslager. Här har även funnits verksamhet som tillverkade växthus samt lagrade kol och koks.

#### Miljöteknisk markundersökning

Provtagning har genomförts med skruvborrning i sex punkter, varav det placerades grundvattenrör i två av punkterna.

Vid jordprovtagning har föroreningar identifierats i punkterna 22 MS04 och 22MS06. Det är framförallt PAH och aromater som påvisats, vilka överstiger riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Djupen på föroreningarna mättes till 1,5 meter och under detta detekterades ämnen vilka bedöms tillgodose KM (känslig markanvändning)

Grundvattnet i punkt 22MS04 har spår av PAH, men värdena bedöms enligt utredningen vara tillräckligt låga för att inte påverka markmiljön.

Riktvärden för marken som bör gälla för denna fastighet är känslig markanvändning (KM), alltså behöver sanering ske innan bostäder kan anses vara lämpliga

### Planförslag

Markföreningar regleras genom ett villkor i detaljplanen om att föreningar ska åtgärdas innan startbesked.

### Planförslagets konsekvenser för markföreningar

Eftersom föreningar ska hanteras genom villkor i detaljplanen bedöms det inte förekomma några konsekvenser för boende inom planområdet.



Figur 19. Karta över lokaliseringen av genomförd provborrning

### Geotekniska förhållanden

#### Geoteknisk utredning

Undersökningen visar att området består av fyllnadsmassor i form av sand, grus, matjord på ett djup mellan 0,0–1,5 meter. Från ca 1–4 meters djup påträffas grus, sand, lera och morän.

Grundvattenytan ligger på mellan 2,5–3,0 meter.

I utredningen bedöms de geotekniska jordarterna okulärt vara av byggbar karaktär samt att det inte finns några stabilitetsproblem eftersom fastigheten i stort sett är plan.

Utredningen rekommenderar att fyllnadsmassor schaktas bort innan byggnation och att en geoteknisk borring utförs med exempelvis viktsondering med lastberäkning inför byggnation.

## Markradon

Inga radonmätningar har genomförts inom planområdet och det finns inga översiktliga mätningar för Eslöv.

På fastigheten söder om planområdet har mätningar visat radonhalter på mellan 5-15 kBq/m<sup>3</sup>. Detta motsvarar halter inom normalriskintervallet 10-50 kBq/m<sup>3</sup>.

SGUs kartvisare gällande gammastrålning visar värden på mellan 12-19 Bq/kg, vilket ger en viss indikation för radonhalt inom normalrisk.

Det är exploatörens ansvar att genomföra mätningar inför byggnation och vidta eventuella åtgärder utifrån uppmätt radonhalt.

## SOCIALA ASPEKTER

### Barnperspektivet

#### Barnkonsekvensanalys

Tillgängliga innergårdar och ett sammanhängande gångvägsnät och grönstruktur inom kvarteret innebär en god tillgång till utemiljöer för lek och rörelse.

Närmsta lekplats ligger ca 250 meter norr om planområdet i kvartersparken Stallhagen, vilket ger en god tillgänglighet.

Planområdet är beläget mellan två skolområden. Ekenässkolan/Västerskolan ca 600 meter åt sydväst samt Norrevångsskolan ca 800 meter åt norr. Till Norrevångsskolan finns det gång- och cykelvägar från planområdet med vissa undantag, medans gång- och cykelkopplingar till Ekenässkolan/Västerskolan från planområdet är mer begränsad.

Närheten till skolor skapar förutsättningar för självständig transport och viss rörelsefrihet, med vissa brister i trafiksäkerheten till och från skolorna.

### Jämlikhet

Detaljplanens påverkan på jämlikhetsaspekter är begränsad, då den enbart berör en mindre fastighet i ett större sammanhang. Jämlikhet kan inom planering exempelvis bedömas utifrån hur olika preferenser och behov från många grupper i samhället tillgodoses och om samhällets gemensamma resurser har en likvärdig och rättvis fördelning i den fysiska miljön.

Bebyggelsens lokalisering centralt i Eslöv innebär en god tillgång till samhällets gemensamma och grundläggande resurser i form av närhet till utbildning, arbete, sociala aktiviteter, rekreation, motion och olika transportmöjligheter.

Inom planområdet möjliggörs gemensamma bostadsgårdar som möjliggör en lokal mötesplats till de boende för sociala aktiviteter och avkoppling. Den relativa närheten till olika typer av parker möjliggör även en god tillgång till större rekreationsområden.

Byggrättens utformning möjliggör flera olika bostadsstorlekar, vilket kan tillgodose ett flertal målgruppers boendepreferenser.

## **Befolkning och service**

En förtätning enligt detaljplanen innebär ett bidrag till att närliggande stadsrum och närområde aktiveras ytterligare med fler människor som rör sig och befolkar gaturummet.

Ytterligare tillskott av boende centralt i Eslöv bidrar också till ett högre kundunderlag till handel samt ett potentiellt ökat behov av service i form av exempelvis förskola, grundskola, gymnasium och högre utbildning.

## **Tillgänglighet**

Bostadskvarteret kommer att kunna nås från ett flertal riktningar och gator, samt från parkeringsplatserna där handikapparkering placeras nära bebyggelsen.

## **Säkerhet och trygghet**

Ett tillskott av en högre andel bostäder i området bidrar till att öka den naturliga övervakningen av områdets utemiljöer, både inom och utanför kvarteret, samt möjliggöra en högre rörelseintensitet i närområdet genom ökade bil-, cykel- och gångtrafikanter.

Bebyggelsestrukturen medför inte någon direktexponering av bottenvåningar eller entréer mot gatan. Häckar och komplementbyggnader kan medföra att kvarterets koppling mot gatan blir något sluten. Upplevelsen av gatan kommer att påverkas av häckarnas höjd och komplementbyggnaders fasadutformning och eventuella genomsiktsmöjligheter och överblickbarhet mot gatan.

Sammantaget bedömer kommunen att den upplevda tryggheten generellt förbättras då främst rörelsemönster och naturliga övervakningen från de övre våningsantalen ökar, jämfört med idag då planområdet delvis är en ödetomt.

Som stöd i bedömningen har kommunen använt checklista som är baserat på BoTryggt 2030.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Befintligt

### Dag-, spill-, och dricksvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten.

I den södra och västra delen utanför planområdet, längs med Repslagaregatan och Rundelsgatan, finns det ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Anslutningar till Sebran 34 finns i form av dag-, vatten- och spillvattenledningar i nordvästra hörnet, samt ett flertal anslutningar av dag- och spillvattenledningar längs med södra gränsen. För Sebran 35 finns en dagvattenanslutning mot Repslagaregatan.

Dagvattensystemet är dimensionerat för nederbörd med en återkomsttid av två år.

### El, fjärrvärme och fiber

Ledningar för el finns längs med planområdets södra och västra gräns.

Ledningar för fjärrvärme finns vid planområdets nordvästra hörn.

Ledningar för fiber finns längs med planområdets södra gräns.

### Brandpost

Flertalet brandposter finns i anslutning till planområdet och är placerade vid varje korsning i hörnen av kvarteret Sebran.

### Avfallshantering

Avfallskärl finns norr om befintlig parkering på Sebran 35.

## Planförslag

### Dag-, spill-, och dricksvatten

Dag-, spill- och dricksvattenledningar kommer att behöva anslutas till ny bebyggelse. Befintliga ledningar runt planområdet kan komma att behöva nya anslutningar anpassat till ny bebyggelse.

I och med dagvattenledningarnas låga kapacitet och att närområdet innebär mycket begränsade möjligheter till fördröjning av dagvatten på allmän plats, ska dagvattnet fördröjas på kvartersmark.

### El, fjärrvärme och fiber

Ny bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för el, fjärrvärme och fiber.

### Brandpost

Inga nya brandposter behöver upprättas i och med detaljplanens genomförande.

### Avfallshantering

Avfallskärl kommer att lokaliseras till komplementbyggnader i anslutning till Repslagaregatan.

## Planförslagets konsekvenser för den tekniska försörjningen

Nya anslutningar till el, fjärrvärme, fiber och VA-nätet kan vara nödvändiga om inte befintliga anslutningar utnyttjas.

# MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

## Luftkvalitet

### Befintliga miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för utvalda luftburna ämnen och partiklar. Enligt Skånes Luftvårdsförbunds årsrapport från 2022 så är koncentrationen av beräknade halter under miljö kvalitetsnormernas gränser för samtliga ämnen och partiklar.

Miljö kvalitetsnormen gällande dygnsmedelvärdet för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) är 60 µg/m<sup>3</sup>. Generellt ligger beräknade halter på ett dygnsmedelvärde mellan 9 och 29 µg/m<sup>3</sup> inom Eslövs kommun. Koncentrationen av kvävedioxid är högst vid tätortens större vägar samt i anslutning till stationsområdet och de delar av spårområdet som är belägna inom tätorten. Inom planområdet beräknas dygnsmedelvärdet vara 14-16 µg/m<sup>3</sup>.

Miljö kvalitetsnormen gällande dygnsmedelvärdet för partiklar (PM<sub>10</sub>) är 50 µg/m<sup>3</sup>. Inom Eslövs tätort beräknas dygnsmedelvärdet vara 22-24 µg/m<sup>3</sup>.

### Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer

En viss ökning av trafiken kommer att ske vid detaljplanens genomförande, då det tillkommer ett flertal bostäder och parkeringsplatser. Kommunen bedömer att detaljplanens markanvändning och omfattning gör att påverkan på den lokala luftkvaliteten i Eslöv är obetydlig i sammanhanget och innebär inte att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet kommer att överskridas.

## Vattenkvalitet

### Befintliga miljö kvalitetsnormer

Recipienten för områdets dagvatten är Saxån som bedöms ha en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Påverkanskällor bedöms vara urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Från urban markanvändning är det främst påverkan i form av övergödning på grund av belastning av näringsämnen.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomst Eslöv-Flyinge. Dess kemiska och kvantitativa status bedöms vara god enligt VISS.

Enligt dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun ska Eslövs vattenförekomster uppnå god status till år 2027 enligt vattendirektivet.

### Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens omfattning och markanvändning bedöms inte medföra ett betydande tillskott av näringsämnen andelsmässigt utifrån avrinningsområdets totala yta. Fördröjning och infiltration av dagvatten bidrar till att inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt.

Kommunen bedömer att detaljplanen sammantaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för både ytvatten och grundvatten.

## MILJÖPÅVERKAN

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har inlett en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808). Samråd i frågan om betydande miljöpåverkan kommer att genomföras med länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen.

Kommunen har identifierat att detaljplanen kan antas medföra en negativ påverkan på följande aspekter:

- Naturvärden i form av biotopskyddad allé kommer att påverkas negativt på kort sikt
- Viss skuggning kommer att ske på befintlig bebyggelse i varierad omfattning

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen grundar sin bedömning på följande ställningstaganden:

- Genom att allén återplanteras med inhemska arter så kommer påverkan att ske på kort sikt och mildras på längre sikt med en ny allé.
- Då skuggning främst sker i begränsad omfattning under de mest soliga årstiderna mellan vår och höst samt att främst det norra flerbostadshuset påverkas vid vintersolstånd något mer än jämfört med nuvarande skuggning, så bedöms inte den totala effekten inte påverka dagsljusförhållanden i den grad att det innebär en risk för människors hälsa.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

## KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

### Översiktsplan Eslöv 2035

Eslövs översiktsplan, antagen maj 2018, anger att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma genom förtätning och i goda kollektivtrafiklägen. Planområdet är beläget i ett område där översiktsplanen anger markanvändning stadsbygd för planområdet, vilket innebär bostäder, skola och andra verksamheter som inte är störande. Planområdet ligger även inom ett område där översiktsplanen anger förtätning med 600 bostäder väster om järnvägen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

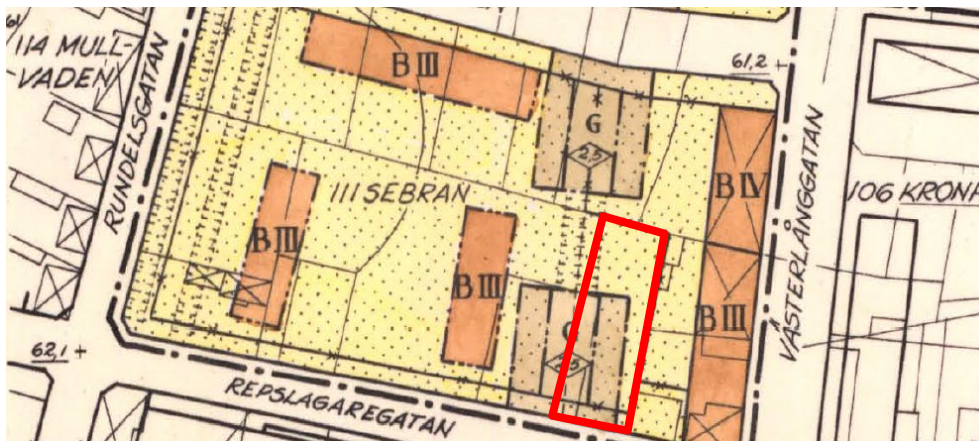


## Detaljplan

### Gällande detaljplaner

1. Ändring av stadsplan för område kring Föreningstorget, laga kraft 1962

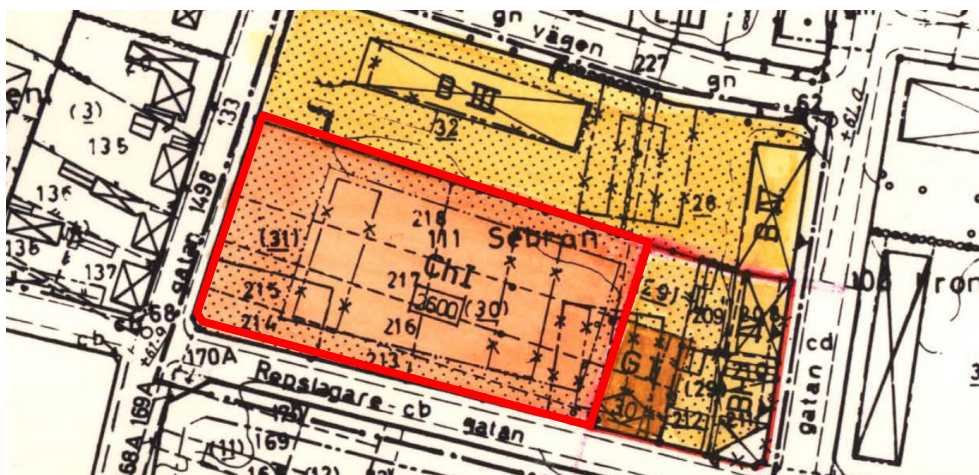
För Sebran 35 gäller stadsplan som tillåter garageändamål och mark som inte får bebyggas. Detta var avsett för planerad bostadsbebyggelse inom kvarteret, men detaljplanen genomfördes enbart delvis genom bebyggelse i norr på Sebran 32.



Figur 20. Utdrag från gällande stadsplan från 1962, gäller för Sebran 35

2. Ändring av stadsplan för kvarteret 111 Sebran, laga kraft 1975

För Sebran 34 gäller stadsplan som tillåter användning för centrumbebyggelse i en våning.



Figur. Utdrag från gällande stadsplan från 1975, gäller för Sebran 34

### Detaljplaner som delvis upphör att gälla

Vid laga kraft av denna detaljplan upphör de delar av följande planer som idag gäller inom planområdet:

1. Ändring av stadsplan för område kring Föreningstorget, laga kraft 1962 (plannummer S106 samt 12-ESL-386)
2. Ändring av stadsplan för kvarteret 111 Sebran, laga kraft 1975 (plannummer S171 samt 12-ESL-259)

### **Planbesked**

Ansökan om planbesked gjordes 2020-10-23 i syfte att möjliggöra ca 80 bostäder i flerbostadshus i två etapper p.g.a. den pågående verksamheten i befintlig byggnad. Eventuell flytt verksamheten i den befintliga byggnaden till de nya kan möjliggöras genom att tillåta både bostäder och kontor.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-12-01, § 160 att ge sökande positivt planbesked.

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-12-01, § 160 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Sebran 34 och 35.

### **Bostadsförsörjningsstrategi**

För Eslöv gäller Bostadsförsörjningsstrategi 2021 för Eslövs kommun. Målen är bland annat att 200 bostäder i genomsnitt per år ska byggas, främst genom förtätning och med fokus på kollektivtrafiknära lägen.

### **Parkeringsnorm**

För Eslövs kommun gäller parkeringsnorm som är antagen av Kommunstyrelsen den 2021-04-06. Denna styr hur parkering ska lösas vid nybyggnation av till exempel bostäder, kontor och handel. Planområdet ligger inom zon för centrala Eslöv. Följande parkeringsnormer per 1000 m<sup>2</sup> flerbostadshus i zon för centrala Eslöv gällande cykel och bil gäller:

Cykel: 20 st

Lastcykel: 2 st

Bil: 6 st

Avsteg kan göras vid mobilitetsåtgärder och vid en projektspecifik behovsbedömning. Avsteg kan tillåtas genom exempelvis bilpool, lastcykelpool, attraktiva cykelparkeringar, särskilda förmåner för kollektivtrafikresenärer eller andra mobilitetsåtgärder som påverkar parkeringsbehovet. Avsteg beror på platsens förutsättningar och vilka åtgärder som genomförs och att de kan säkras långsiktigt genom avtal med kommunen.

### **Naturmiljöprogram**

Kommunfullmäktige antog ett naturmiljöprogram för Eslövs kommun 2020-03-30. Inga uppsatta naturvårdsmål, utpekade områden med höga naturvärden eller värdefulla träd bedöms beröra detaljplanen.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Genomförandetiden börjar gälla från och med det datum som detaljplanen får laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande. Ändring eller upphävande får endast ske om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 39-40 § PBL).

### Ansvar för anläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för att anordna dagvattenanläggning enligt dagvattenutredning.

### Avtal

Kommunen avser inte att ingå några avtal eller överenskommelser.

### Tidplan

Tidplan för detaljplanen:

- Samråd – vår 2024
- Granskning – höst 2024
- Antagande – vinter 2024

Detaljplanen innebär en möjlighet att omvandla området i etapper, där nuvarande byggnad kan fortsätta nyttjas samtidigt som en första etapp genomförs.

För anläggningar som ska byggas ut, exempelvis dagvattenanläggning, kan tidplanen för dessa variera beroende på val av lösning. Öppna anläggningar på gårdsmiljöer ska anpassas efter varje bostadsgruppsetapp, medan underjordiska ska anordnas tidigt för att tillgodose hela planområdets fördröjningsbehov.

Fastighetsägaren ansvarar för och initierar genomförandet av detaljplanen och kommunen har inga åtagande som motiverar en redovisning av ytterligare tidplan.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa att dagvattenanläggningen utförs ändamålsenligt samt säkerställer dess långsiktiga drift.

### Utbyggnad av VA

Ledningar för vatten och avlopp finns i gatorna intill och nya serviser kan behövas. Fastighetsägaren ansvarar för dialogen och bekostar eventuella nya kopplingar.

Detaljplanens genomförande medför inte något behov av utbyggnad av ledningsnätet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Inga fastighetsindelningsbestämmelser föreslås.

### **Förändringar i fastighetsindelningen**

Ägarförhållanden är densamma för både Sebran 34 och 35. Gränsen mellan fastigheterna går genom en byggrätt i plankartan och om byggnation inte ska ske över fastighetsgräns så kommer fastighetsbildningsåtgärder att krävas för detaljplanens genomförande.

Hur fastighetsbildning bör ske beror på om genomförandet sker i en eller flera etapper och hur ägarförhållandet ska se ut efter detaljplanens genomförande, exempelvis:

- En av fastigheterna kan läggas till den andra genom fastighetsreglering om hela planområdet bebyggs i en etapp och ska ägas av samma ägare
- Sebran 34 och 35 kan bilda en ny fastighet genom sammanläggning
- Flera fastigheter kan bildas genom att mark från Sebran 35 överförs till Sebran 35 genom fastighetsreglering samt nya fastigheter bildas genom avstyckning från Sebran 34

Fastighetsägarens avsikt är att hela planområdet ska utgöra en fastighet.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Kommunen bedömer inte att någon gemensamhetsanläggning behövs för detaljplanens genomförande utifrån att planområdet ska utgöra en fastighet. Om planområdet delas in i flera fastigheter kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering och dagvattenhantering om de är gemensamma för flera fastigheter

### **Ledningsrätt och servitut**

Ingen ledningsrätt eller servitut påverkas eller bedöms vara aktuellt att upprätta i samband med detaljplanens genomförande.

### **Planförslagets konsekvenser för fastigheter och rättigheter**

Endast Sebran 34 och 35 berörs av framtida fastighetsbildningsåtgärder.

### **Ansökan om fastighetsbildning och ersättning**

Det är berörda fastighetsägares och ledningsägares ansvar att vid behov ansöka hos Lantmäteriet om fastighetsbildning och upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för markförvärv och/eller upplåtelse av utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning efter officialvärdering om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda parter. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommit.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Dispens från biotopskydd**

Detaljplanens genomförande kräver dispens för fällning av ett antal biotopskyddade träd. Träden omfattas av biotopskydd avseende allé och ligger innanför planområdet. Ansökan om dispens har inlämnats till Länsstyrelsen som har beviljat dispens 2023-01-31.

## **Ekonomiska övriga frågor**

### **Planekonomi**

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören är beställare och bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande.

### **Drift och underhåll**

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av dagvattenanläggning inom planområdet.

### **Anslutningsavgifter**

Fastighetsägaren bekostar nödvändiga åtgärder och avgifter för anslutningar till VA-nätet som uppstår i samband med nybyggnation inom fastigheten.

### **Genomförande**

Exploatören bekostar alla åtgärder i den fysiska miljön inom kvartersmark som syftar till att genomföra detaljplanen.

### **Planavgift**

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

### **Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef  
Tillväxtavdelningen

Andreas Ask  
Planarkitekt  
Tillväxtavdelningen