



ESLÖVS KOMMUN PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för del av fastigheten Gårdsåkra 2, i Eslöv, Eslövs kommun Granskningshandling



Figur 1 Ortofoto över Gårdsåkra.

Diarienummer : KS 2019.0551

Upprättad : 2024-04-04

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- *Gårdsåkra Antikvarisk förstudie*, (Tyréns, 2022-07-11)
- *Mobilitet och parkeringsutredning, Gårdsåkra, Eslöv* (Landskapsgruppen, 2020-12-18)
- *Trafikbullerutredning till detaljplan, Gårdsåkra, Eslöv* (Tyréns, 2021-10-19)
- *Dagvatten och skyfallsutredning för Gårdsåkra i Eslöv* (Tyréns, 2021-12-23, reviderad 2024-03-14)
- *Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning Eslöv, Gårdsåkra*, (PQ Geoteknik och miljö AB, 2022-03-21, reviderad 2022-06-08)

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.

Denna detaljplan tas fram genom standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

Standardförfarande:



Detaljplanen befinner sig nu i granskningsskedet och det är först när en detaljplan fått laga kraft den blir gällande och får rättsverkan.

KSAU har beslutat att detaljplanen nu ska hållas tillgänglig för granskning av myndigheter och andra berörda.

Ändringar efter samråd

Plankarta

Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som reglerar befintliga u-områden samt yta för skyfallshantering. Utökad marklovsplikt för fällning av träd har tillkommit och linjernas läsbarhet i plankartan har förbättrats.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats utifrån de justeringar som har gjorts i plankartan. I planbeskrivningen finns utvecklade resonemang och motiveringar till planbestämmelser om bebyggelsen utformning och markens anordnande och vegetation.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats sedan samråd och dagvatten- och skyfallshanteringen är ändrad till granskningsskedet. Även mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

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

INLEDNING

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att omvandla befintlig parkeringsyta inom fastigheten Gårdsåkra 2 till byggrätter för *Bostäder* med tillhörande gårdsytor och *Centrumändamål* med möjlighet till *Parkeringsanläggning* för befintliga och tillkommande boende.

Planen syftar också till att den nya bebyggelsen ska utgå ifrån och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap. Även fortsättningsvis ska bebyggelsen med olika funktioner bidra till en gemensam helhet.

Vidare syftar planen till att, mot staden gestaltningsmässigt tillföra en entré för området och bidra till trygga trafiklösningar. Parkeringsyta ska utföras helt under gårdsbjälklag.

SAMMANFATTNING

Gårdsåkra är ett område i Eslövs tätort som har bostäder, skola och förskola inom en sammanhängande lång byggnadskropp. Denna detaljplan syftar till att bidra med ett tillägg till Gårdsåkra, med bostäder i ett nytt bostadshus placerat på befintlig parkering inom fastigheten Gårdsåkra 2. Gårdsmiljöns gestaltning ska vara av hög kvalitet med fokus på gemensamma vistelseytor för boende såväl i den nya som den äldre bebyggelsen. Gårdsåkra är utformat med gemensamma vistelseytor inom befintlig byggnad men saknar gemensamhetsytor utomhus, något som denna detaljplan avser komplettera.

Parkering ska i huvudsak förläggas under gårdsbjälklag och trafiksäkerheten för skolbarnen ska beaktas.

En bedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med detaljplanen. Kommunledningskontorets sammanvägda bedömning är att detaljplanen inte antas medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

Planförslaget innebär ett komplement av bostäder, gemensam utemiljö, möjlighet till centrumverksamhet samt parkeringsyta i befintlig stadsmiljö, vilket är i linje med gällande översiktsplan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	7
PLANSÖKANDE	7
PLANENS SYFTE	7
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	7
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	8
TRAFIK	13
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	16
NATUR.....	16
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
SÄKERHET OCH HÄLSA	19
SOCIALA ASPEKTER.....	19
PLANBESTÄMMELSER	21
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	24
PLANDATA.....	24
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	24
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	27
MILJÖBALKEN.....	30
KULTURMILJÖ.....	30
SERVICE.....	32
TRAFIK	32
NATUR.....	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
KONSEKVENSER.....	36
MILJÖKONSEKVENSER.....	36
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	36
DAGVATTEN.....	36
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	37
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	37
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE.....	38
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	38
MARKRADON	38
MARKFÖRORENINGAR	38
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	38

HÅLLBARHETSASPEKTER.....	38
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	39
ARKEOLOGI.....	39
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	39
TRAFIK.....	40
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	40
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	40
SOCIALA KONSEKVENSER.....	40
GENOMFÖRANDE.....	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	42
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	43

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är det kommunala bostadsbolaget Eslövs bostads AB.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att omvandla befintlig parkeringsyta inom fastigheten Gårdsåkra 2 till byggrätter för *Bostäder* med tillhörande gårdsytor och *Centrumändamål* med möjlighet till *Parkering under gårdsbjälklag* för befintliga och tillkommande boende.

Planen syftar också till att den nya bebyggelsen ska utgå ifrån och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap, i huvudsak genom gemensamma vistelseytor på den nya bostadsgården. Även fortsättningsvis ska bebyggelsen med olika funktioner bidra till en gemensam helhet.

Vidare syftar planen till att, mot staden gestaltningsmässigt tillföra en entré för området och bidra till trygga trafiklösningar. Parkeringsyta ska utföras helt under gårdsbjälklag.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Flera utredningar har beställts under framtagandet av planförslaget. Utredningarna listas nedan:

- *Gårdsåkra Antikvarisk förstudie, (Tyréns, 2022-07-11)*
- *Mobilitet och parkeringsutredning, Gårdsåkra, Eslöv (Landskapsgruppen, 2020-12-18)*
- *Trafikbullenutredning till detaljplan, Gårdsåkra, Eslöv (Tyréns, 2021-10-19)*
- *Dagvatten och skyfallsutredning för Gårdsåkra i Eslöv (Tyréns, 2021-12-23, reviderad 2024-03-14)*
- *Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning Eslöv, Gårdsåkra, (PQ Geoteknik och miljö AB, 2022-03-21)*

Sökande har upphandlat och bekostat ovan nämnda utredningar. Utöver dessa har kommunens kulturmiljöinventering, som är digitalt redovisad i kulturmiljökartan på kommunens hemsida, varit ett viktigt ytterligare underlag.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD



Figur 2. Visualisering av föreslagen bebyggelse och gemensam gård sett från sydöst

Detaljplanen föreslår att befintlig parkeringsplats inom fastigheten Gårdsåkra 2 bebyggs med ett lamellhus i sex våningar. Byggrätten regleras som *B-bostäder*, *C-centrumändamål* och *(P)- Parkering*. Byggnaden kommer att avisera Gårdsåkra mot staden och ge stadsdelen ett tillägg med bostäder, möjlighet till lokaler för verksamheter samt en entré-och angöringsplats som kan välkomna boende, verksamma och besökare till området. Detaljplanen möjliggör 3D-fastighetsbildning för bottenplan och parkeringsyta under gården.



Figur 3. Befintlig parkeringsyta som föreslås bebyggas samt befintligt bostadshus till höger i bild.

Byggnadsförslaget utgörs av en lamell som är anpassad i höjd för att inte skapa negativa skugg effekter på småhusområdet norr om Gårdsåkra och samtidigt inte uppfattas påträngande för den befintliga lägre byggnadskroppen i söder. Särskild vikt ska läggas vid utformning av bottenvåningar, takfot och den diagonalt skurna östra fasaden. (*f₁*). Syftet med planbestämmelse *f₁* är att byggnadens utformning ska präglas av kvalitativa materialval, hög detaljeringsnivå och

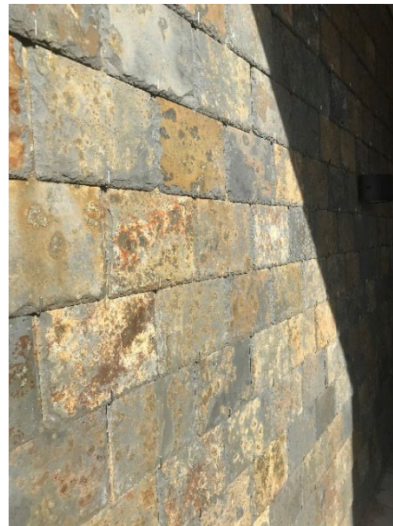
hantverksskicklighet. Nedan listas exempel på byggnader som kännetecknas av hög arkitektonisk kvalitet:

Merkurhuset, Göteborg



Figur 4. Merkurhuset i Göteborg, Bornstein Lyckefors Arkitekter

Färgaren, Eslöv



Figur 5. Fasadskiffer på Färgaren i Eslöv, arkitekt LWLJ Arkitekt Konsult.

Sandarnaskolan, Göteborg

Figur 6. Sandarnaskolan i Göteborg, arkitekt What! Arkitekter.

Kromosomen, Stockholm, Ripellino arkitekter

Figur 7. Fasaddetalj på Kromosomen i Stockholm, arkitekt Ripellino arkitekter.

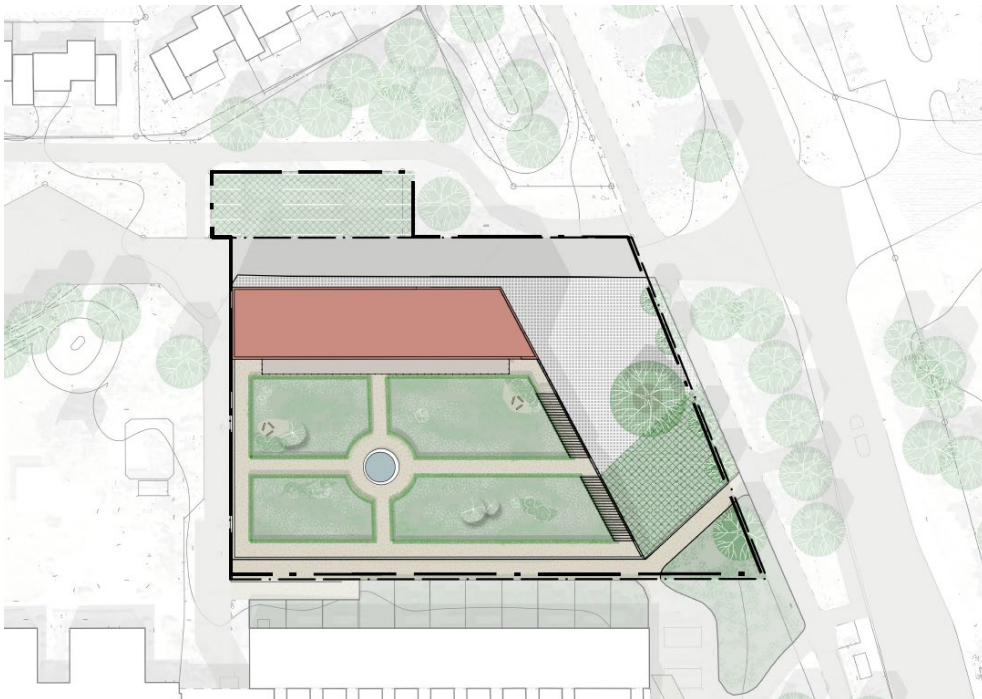
Entréer ska utföras genomgående så att trapphus kan nås från norr och från gården (f_2) och minst en huvudentré ska finnas mot gatan i norr (f_4). Loftgångar får enbart placeras mot gården (f_3). Balkong får kraga ut över prickmark med ett minsta mått

mått om 3,7 meter mellan mark och balkong (f_5). Angivet höjdmått till balkong avser säkerställa att tunga fordon inte ska kunna köra in i balkonger.

Minst 1/4 av byggnaden ska ha dubbel bjälklagshöjd (b_2), syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för potentiella framtida verksamheter i bottenvåning samt att skapa ett gestaltningsmässigt intressant fasadparti mot infartsgatan till Gårdsåkra. Det förhöjda bjälklaget gäller byggnadsdel mot öster.

Kortsida mot öster ska bestå av ett uppglasat parti där minst 40% av fasadytan och minst 60% av fasadlängden utgörs av transparent glasad yta (f_7). Fönsterpartiet ska ge en tydlig signal om att det är en publik verksamhet i bottenplan. Byggrättens spetsiga hörn i sydöst utnyttjas för att avisera området gentemot övriga staden. För att accentuera hörnet ska närmsta tre meter från hörn vara glasade till minst 80%, direkt mellan lägenhet och det fria (f_8). Det vill säga inte genom inglasad balkong.

Nockhöjden regleras till 23 meter, för att möjliggöra sex fullt utbyggda våningar, träbjälklag samt sadeltak. Mindre uppstickande partier som ventilationshuvar tillåts utöver angiven nockhöjd. Då nockhöjden är generöst tilltagen för att möjliggöra träbjälklag och sadeltak regleras även största tillåtna bruttoarea till 3700 kvadratmeter (e_1) - *Största bruttoarea (BTA) ovan mark inom användningsområdet är 3 700 kvadratmeter varav högst 3 500 för bostadsändamål exklusive parkering för motorfordon och cyklar.* Utöver största tillåtna bruttoarea ovan mark tillåts källare.



Figur 8. Illustrationskarta av föreslagen bebyggelse och gemensam bostadsgård.

Byggnadens placering markerar infartsgatan till området och ger en gemensam gård i söderläge samt regleras för att skapa ett attraktivt gavelmotiv som vetter mot entrén till området (p_1). Gården ska förses med sociala ytor och lek miljöer och kunna samnyttjas av boende och verksamma i området. Gården regleras med gemensamhetsanläggning (g_1). 50 % av gården ska utformas med planterad yta (n_3)

och 25% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 50 cm (n_2) för att möjliggöra för odling, växtbäddar och plantering av mindre träd. Resterande del av gården kan anläggas med plattsättning. På gården ska lekplats anordnas (n_4) och komplementbyggnad får byggas. Fasta objekt så som pergola, trädäck och upphöjda växtbäddar får anläggas inom yta som omfattas av korsmark. Markyta vid bottenvåning kan utformas så att det skapas privata uteplatser närmast bostaden (f_6). Gårdsbjälklagets höjd över angivet nollplan får vara högst 67 meter. Växtbäddar är ej inkluderade. Gården ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga genom ramp eller liknande (b_3).



Figur 9. Entréer som är halvprivata mot gård. Bostadsområde i Amsterdam. Bild: Radar

Gården får inte användas för parkering, parkeringsanläggning får dock finnas under gårdsbjälklaget (n_7).

Öster om byggrätten ligger vattenledningar som kommer att bli kvar i befintligt läge i u-område (u_1). Inom u-området får inga byggnader uppföras som kan hindra åtkomsten av ledningen. Ledningarna ligger på ett djup som möjliggör utschaktning för infarter till parkeringsytan. Detaljplanen föreslår att markytan nyttjas till angöringsyta och entréplats för hela Gårdsåkra för att minska trafiken in i området och samtidigt skapa en välkomnande entré till området. Markmaterialet bör vara av hög kvalitet och utformningen av platsen ska påvisa en tydlig torgkaraktär. Entréplatsen får inte användas för permanent parkering, däremot som angöringsyta för bilar och transporter samt för korttidsparkering (n_8). Minst fem träd ska finnas vid entréplatsen (n_9). Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare.

Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen (n_5). Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att marken är tillgänglig vid brytpunkt mellan allmän plats och kvartersmark.



Figur 10. Visualisering från öster av föreslagen bebyggelse och angöringsplats med gemensam gård i bakgrunden.

Syftet med bestämmelser om utformning, utförande och markens anordnande är att säkerställa en god kvalitet och uppnå attraktiv och hållbar gestaltad livsmiljö.

TRAFIK

Den befintliga infarten till Gårdsåkra ska fortsatt utgöra infart till planområdet. Landskapsgruppen har genomfört en mobilitets- och parkeringsutredning (20-12-18) som visar förslag på trafiksäkerhetsförhöjande åtgärder både inom och i anslutning till planområdet. Förslagen fokuserar på oskyddade trafikanter och skolbarnens vägar till och från skolan, varav några åtgärder berör eller ligger i direkt anslutning till denna detaljplan. Där gående och cyklister behöver korsas körbanan mot skola/förskola föreslås förhöjda passager för att ta ner hastigheterna och tydliggöra passagera.

Närmast Trollenäsvägen föreslås gång- och cykelbanan förlängas mot befintlig gång- och cykelväg utmed Trollenäsvägen i stället för att mynna ut i körbanan, se orange markering i figur 11 nedan.

Vid passagen som leder mot förskolegården behöver befintliga buskar röjas undan för att öka sikten. Eftersom detaljplanen föreslår att en ny parkeringsyta ska anläggas norr om infarten kommer buskar och skymmande vegetation att röjas.

Utöver Landskapsgruppens förslag på åtgärder adderas en ny gångbana till infartens södra sida (n_6) – *gångbana ska finnas*, se orangea streckad linje längs med infartsvägen i figur 11. Gångstråket i södra delen av planområdet, mellan busshållplatsen på Trollenäsvägen och skolan förstärks med en gångväg, se streckad linje i sydöstra delen av planområdet i figur 11.

Åtgärder som fordras utanför planområdet avtalas i exploateringsavtalet.

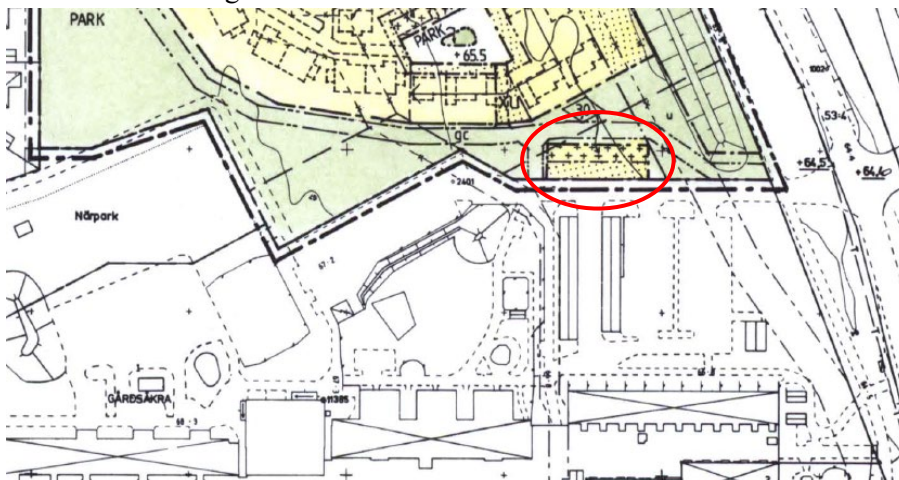


Figur 11. Bild markerar befintliga gångstråk från utredning i grönt. Orangea streck är trafiksäkerhetshöjande åtgärder på gång- och cykelnätet inom eller i direkt anslutning till planområdet. Röda streck anger gång- och cykel i blandtrafik.

Parkering

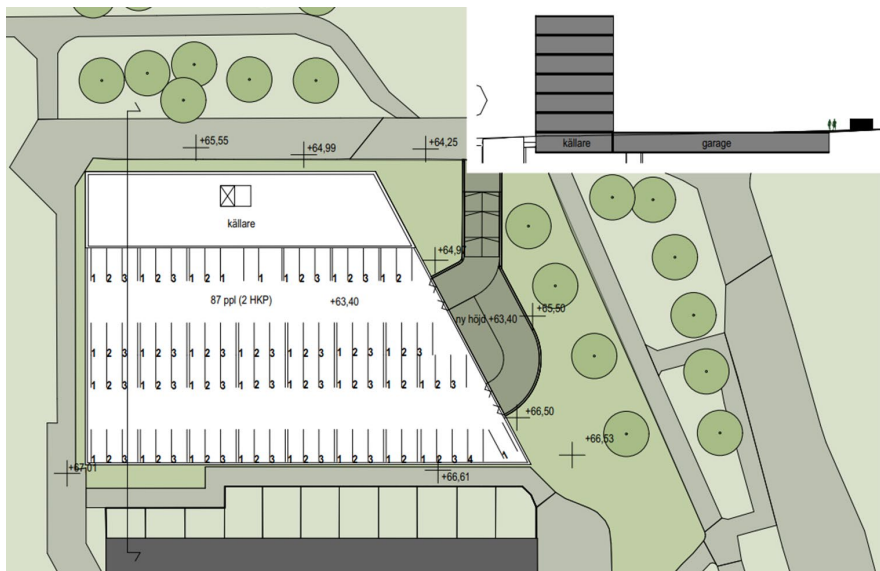
Då planförslaget tar en parkeringsplats i anspråk behöver detaljplanen säkra parkeringsbehovet för både befintliga boende, verksamma och för de som ska hämta och lämna på skola och förskola, samt för tillkommande boende och verksamma inom området, i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Parkeringen som tas i anspråk rymmer 78 parkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av totalt 103 parkeringsplatser exklusive angöring och korttidsparkering på angöringsplatsen i öster.

Norr om infarten finns en detaljplanelagd parkeringsyta som inte är genomförd. Idag är marken en gräsyta med buskar och ägs av kommunen. Markytan inkluderas i aktuell detaljplan och regleras som prickmark för att möjliggöra parkering till förmån för befintliga och tillkommande boende i Gårdsåkra.



Figur 12. Detaljplanelagd parkeringsyta som inte är genomförd inom röd markering. Detaljplan för bostadsområde norr om Gårdsåkra från 1988.

Parkering ska i huvudsak ske i helt under gårdsbjälklag (n_1) och (n_7) under den nya bostadsgården med infart från angöringsplatsen i öster. Fullt utbyggt parkeringsyta rymmer 87 parkeringsplatser varav två avsedda för handikapparkering. Utöver parkeringsytan under gårdsbjälklaget finns möjlighet till 16 parkeringsplatser på yta norr om infarten (*prickmark*). På angöringsplatsen i öster tillåts inga permanenta parkeringar utan platsen är tänkt att fungera för korttidsparkering för hämtning och lämning, angöring för sopbil, transporter med mera.



Figur 13. Skiss över möjlig planlösning för parkeringsanläggning under den gemensamma gården. Fullt utbyggt rymmer ytan 87 parkeringsplatser. Markhöjderna i bilden är inaktuella efter uppdatering av dagvatten- och skyfallsutredningen.

Enligt parkeringsnormen som antogs 2021-04-06 ska planområdet inrymma 28 parkeringsplatser för bilar för att tillgodose parkering för tillkommande bostäder. Då bebyggelsen planeras på en befintlig parkeringsplats ska befintliga platser för boende och verksamheter ersättas enligt parkeringsnormen vilket innebär att ytterligare 12 parkeringsplatser ska anläggas. Parkeringsytan regleras därför till att minst anläggas för 40 parkeringsplatser (b_1) - *Gård ska underbyggas med parkering om minst 40 parkeringsplatser*. Utöver detta finns gott om utrymme, under den gemensamma gården, för ett eventuellt framtida behov av parkering för tillkommande verksamheter, se figur 8 ovan.

Parkeringsnormen är en miniminorm och exploatören kan anlägga fler parkeringsplatser om den önskar. Tillsammans med befintlig parkering i området möjliggör planen för 206 parkeringsplatser inom Gårdsåkra. Enligt parkeringsnormen krävs minst 143 parkeringsplatser inom Gårdsåkra för att tillgodose behovet för befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter såsom skola, förskola och centrumverksamhet.

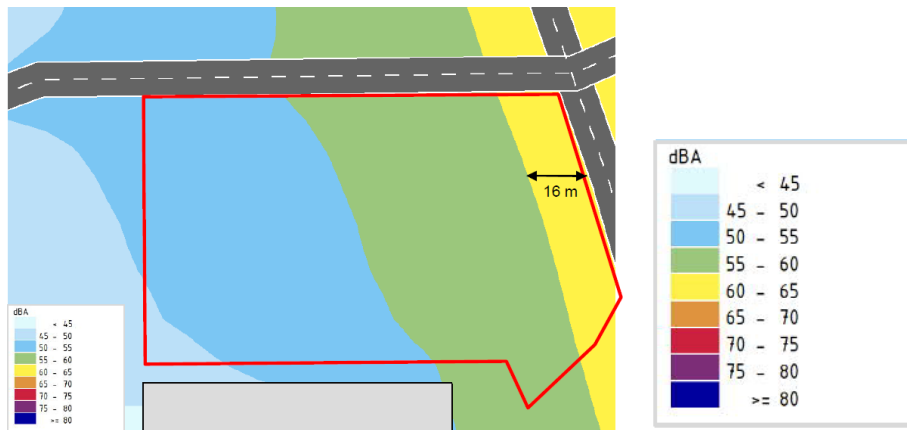
Angöring för rörelsehindrade till bostadshuset kan ske i parkeringsytan som förses med hiss.

Angöring för räddningstjänst kan ordnas vid den nya parkeringen norr om infarten.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Tyréns AB har på uppdrag av Eslövs Bostads AB utfört en trafikbullerutredning till detaljplan i Gårdsåkra, Eslöv. Fastigheten påverkas framför allt av vägtrafikbuller från Trollenäsvägen.

Utredningen visar att planområdet uppfyller grundriktvärdet Leq 60 dBA i trafikbullerförordningen 16 meter från väggkant och vidare västerut. Detta gäller oavsett antal våningar på planerade byggnader. Planlösningen kan utifrån detta planeras valfritt ur bullersynpunkt.



Figur 14. Ekvivalent ljudnivå prognosår 2040, 8 meter över mark.

Då byggrätten kommer ligga mer än 16 meter från Trollenäsvägen behöver bostädernas utformning inte anpassas för att klara riktvärden för buller.

Det är möjligt att uppfylla riktvärdena Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA på en gemensam uteplats på delar av planområdet utan att vidta några skyddsåtgärder. Om minst en gemensam uteplats uppfyller gällande riktvärden kan individuella uteplatser/balkonger planeras utan hänsyn till gällande riktvärden.

NATUR

Natur, park och rekreation

Detaljplanen säkerställer att minst 50 % av den nya bostadsgården ska utföras planterad (n_3) och 25% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 50 cm (n_2) för att möjliggöra plantering av mindre träd eller större buskar. Gården kommer att ligga på ett takbjälklag vilket är en begränsande förutsättning för vilken typ av planteringsanläggning som kan genomföras på ytan. Djupa växtbäddar kan med fördel placeras över stöpelare så att belastningen på bjälklaget sker där det finns som mest bärighet. För mindre träd och buskar kan det även punktvis anläggas högre växtbädd med djupare planteringsdjup. Vid val av växter bör arter som berikar den biologiska mångfalden och bidrar till ekosystemtjänster premieras.



Figur 15. Bostadsgård med upphöjda växtbäddar i Amsterdam. Bild: Radar.

På gården ska lekplats anordnas (n_4) som kan nyttjas av barn som bor såväl i det befintliga Gårdsåkra som det tillkommande bostadshuset.

Detaljplanen reglerar att träd ska finnas vid angöringsplatsen samt vid parkeringsplatsen i norr. Norr om infarten finns en detaljplanelagd parkeringsyta som i dag utgörs av gräs och buskar. Denna yta tas i anspråk för markparkering och kan med fördel anläggas med genomsläpplig markbeläggning.

Biotopskyddad mark

Den biotopskyddade allén längs med Trolleäsvägen kommer att förbli opåverkad av planförslaget.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är ett verktyg framtaget av Boverket som kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Resultatet visar i stora drag på en ökning av ekosystemtjänster inom planområdet jämfört med i dag.

Stödjande ekosystemtjänster tillskapas genom bostadsgården i form av natur- eller kulturmiljöer som ger förutsättningar för biologisk mångfald. Att dagens asfalterade parkering bebyggs för bostäder, planteringar och med lektyor för barn samt sitt- och umgängesplatser ger det största tillskottet av ekosystemtjänster. Men även åtgärder som möjliggör för odling ger poäng såsom möjlighet till växthus samt plantering av träd och buskar som ger frukt, bär och nötter. Det sistnämnda är

dock åtgärder som enbart är en vision och kommunen kan inte reglera dem i tvingande bestämmelser.

Befintliga buskage på parkeringsytan kan utgöra livsmiljöer för småfåglar och insekter. Buskagen kommer att försvinna vid exploateringen och ersättas med nya planteringar. Detaljplanen reglerar att minst hälften av gårdsytan ska planteras, se ovan under rubrik Natur.

Trädallén längs med Trollenäsvägen är en vidsträckt grön korridor som detaljplanen inte påverkar då den är utanför planområdet.

Yta för skyfalls- och dagvattenfördröjning uppfyller flera ekosystemtjänster. Funktionen bidrar till den stödjande funktionen ”Naturliga kretslopp” genom att det skapas en fördröjningsyta som tillåter möjligheter till grundvattenbildning. Ytan bidrar även till den reglerande tjänsten ”Skydd mot extremväder” genom att det finns ytor som kan omhänderta vatten vid översvämningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill och dricksvatten

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt spill- och dricksvattennät.

Tyréns har utfört en dagvattenutredning (2021-12-23, reviderad 2024-03-14) som ger förslag på hur dagvattnet kan hanteras. Efter samrådsfasen har utredningen uppdaterats.

Utdrag från dagvatten- och skyfallsutredning som är vägledande:

”Det befintliga dagvattennätet i området är enligt VA SYD dimensionerat för att ta emot ett 10-årsregn från området idag. Därför har maximalt utsläppsflöde satts till 61 l/s, vilket är flödet vid ett 10-årsregn från området idag. Eftersom området ligger i tät bostadsbebyggelse rekommenderar Svenskt Vatten att nya system dimensioneras för 20-årsregn avseende trycklinje i marknivå. Detta innebär att fördröjningsbehovet för att behålla utflödet till nätet på 61 l/s vid ett 20-årsregn motsvarar en volym om ca 31 kubikmeter. Denna volym kan erhållas i samma översvämningssyta som anläggs för skyfallshantering.”

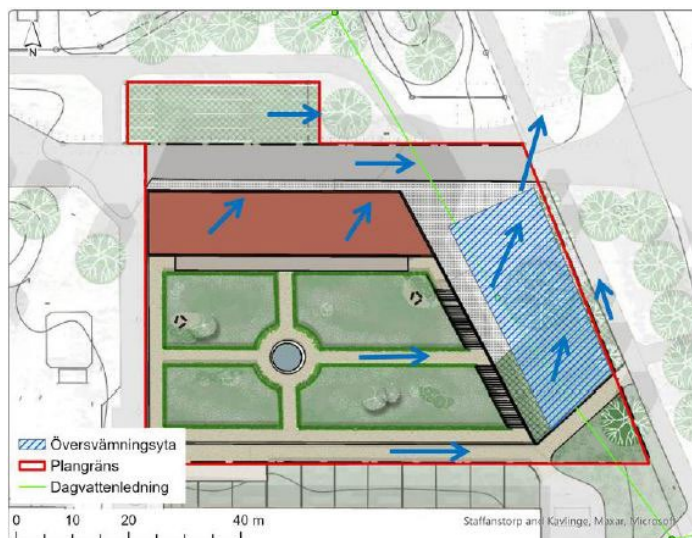
”Planerad markanvändning innebär att hårdgöringsgraden i området ökar vilket innebär att vattenvolymen som genereras vid ett skyfall ökar. För att inte öka översvämningrisker för nedströmsliggande område bedöms att ca 38 kubikmeter vatten behöver hanteras inom planområdet. Volymen föreslås erhållas i en nedsänkt översvämningssyta. Utöver denna behöver framtida höjdsättning säkerställa att ytlig avledning av vatten mot nordost är möjlig.

För att minimera mängden dagvatten som uppkommer inom detaljplanen har det antagits att 50 % av de körbara ytorna ska anläggas med gräsarmering samt att det blir 50% gröna ytor på bjälklaget ovan garaget.”

Dagvatten fördröjs inom skyfallsyta innan det ansluter till ledningsnätet. En möjlig placering är enligt figur 16 nedan med blå översvämningssyta.

Skyfallsvatten regleras med planbestämmelse för skydd mot störningar: – 38 kubikmeter vatten ska fördröjas inom planområdet.

Del av entréytans markbeläggning ska vara genomsläpplig, vilket regleras i plankartan med b_4 - 50 % av markytan ska inneha avrinningskoefficient 0,7.



Figur 16. Princip för dagvattenhantering. Rinnriktningar för skyfallsvatten visas med blå pilar. (Tyréns, 2024-03-14)

Energiförsörjning

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät.

Avfallshantering

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering och det ska ske på kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för och beslutar system för avfall och källsortering, det regleras inte i detaljplanen. Kraven på tillgänglighet ska efterföljas. Angöring för sopbil kan ske via angöringsplatsen i öst.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Bullerskyddsåtgärder

Byggrätten placeras i förhållande till Trollenäsvägen på ett sådant sätt att inga bullerskyddande åtgärder behöver vidtas.

Markföroreningar

Marken påvisar inga föroreningar och detaljplanen reglerar därför inga åtgärder kopplade till markföroreningar. Påträffas föroreningar ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten.

SOCIALA ASPEKTER

Gårdsåkra har under en tid uppfattats som en något bortglömd del av Eslöv. Mycket satsningar gjordes vid byggnationen men lite har hänt sedan dess. Detaljplanen ämnar stärka den sociala hållbarheten genom att öka de gemensamma sociala ytorna och försköna närmiljön för de boende med utökad vegetation och planteringar.

Trygghet, jämställdhet och mångfald

Planområdet består idag till större delen av en parkering. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor i stället för att vara uppställningsplats för bilar. Detaljplanen öppnar upp för överblickbara gemensamma eller halvprivata ytor med tydligt avsedda funktioner. Detta stärker den social kontrollen och tryggheten i området.

I närheten av planområdet finns många gröna ytor och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter inom närområdet och mellan stadsdelarna.

Barnkonventionen

Planområdet ligger längs ett stråk för barn som ska ta sig till och från skolan. Gång- och cykelstråk samt busshållplats är inom planområdets direkta närhet varför det är viktigt att detaljplanen slår vakt om säkra skolvägar. Ett nytt platågupp eller likvärdigt vid infarten till Gårdsåkra ökar bilförarens uppmärksamhet på oskyddade trafikanter på den korsande gång- och cykelbanan. Längs med den nya byggnaden norra fasad tillkommer en ny gångbana. Ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder kopplade till skolbarnens rörelser ska genomföras i enlighet med genomförd Mobilitets- och parkeringsutredning (Landskapsgruppen, 2020-12-18).

Trafiksäkerheten är framför allt viktig att beakta i förhållande till biltrafiken kopplad till hämtning och lämning på förskola/skola. Backande fordon nära stråk där barn rör sig ska undvikas i största möjliga mån.

Inom planområdet skapas nya ytor på bostadsgården som ger barn utökade möjligheter till närlek för både nya och befintliga boenden i Gårdsåkra. Bostadsgården kan även nyttjas för äldre barn genom exempelvis tillkommande sittytor.

PLANBESTÄMMELSER

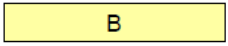
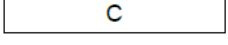
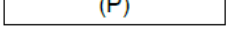
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

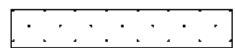
Kvartersmark

	B	Bostäder.
	C	Centrum.
	(P)	Parkering. Endast under gårdsbjälklag.

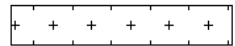
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1 Största bruttoarea (BTA) ovan mark inom användningsområdet är 3 700 kvadratmeter varav högst 3 500 för bostadsändamål exklusive parkering för motorfordon och cyklar



Marken får inte förses med byggnad undantaget stödmurar



Endast komplementbyggnad får placeras på gårdsbjälklag



Högsta nockhöjd i meter

Placering

p_1 Östra fasaden ska placeras parallellt med, och högst en meter ifrån, östra användningsgräns

Utformning

- f_1 Fasad ska utformas med kvalitativa materialval, hög detaljeringsnivå och hantverksskicklighet
- f_2 Bostadsentréer ska vara genomgående så att trapphus kan nå från norr och från gård
- f_3 Loftgång får endast uppföras mot gården i söder
- f_4 Minst en huvudentré ska finnas i norr
- f_5 Balkong får kruga ut över prickmark med ett minsta mätt mått om 3,7 meter mellan mark och balkong
- f_6 Gemensam gård ska anordnas inom hela egenskapsområdet undantaget två meter i norra delen av gård i anslutning till byggnadens söderfasad som får vara privat
- f_7 Fasaden i markplan mot öster ska till minst 40% av fasadytan och minst 60% av fasad- längden utgöras av transparent glasad yta
- f_8 Hörn i sydöst ska vara genomgående glasat i alla våningar

Utförande

- b₁ Gård ska underbyggas med parkering om minst 40 platser
- b₂ Minst 1/4 av byggnadens markplan ska ha dubbel bjälklagshöjd som placeras i byggnadens östra del
- b₃ Gårdsbjälklagets höjd över angivet nollplan får vara högst 67 meter. Växtbäddar är ej inkluderade. Tillgänglighetsanpassad entré från väster ska ordnas
- b₄ 50 % av markytan ska inneha avrinningskoefficient 0,7
- Skyfall ska avledas till allmän plats

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering ska placeras helt under gårdsbjälklag
- n₂ Minst 25% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 50 cm
- n₃ Gård ska utformas med minst 50% planterad yta
- n₄ Lekplats ska anordnas på gård
- n₅ Marken som ansluter till allmän plats ska anpassas till den allmänna platsmarkens höjd och utformas i samråd med kommunen
- n₆ Gårdsytan får inte användas för parkering. Parkeringsanläggning får finnas under gårdsbjälklag
- n₇ Marken får inte användas för parkering med undantag för angöring och korttidsparkering
- n₈ Minst 5 träd ska finnas

Skydd mot störningar

- m₁ Byggnader ska utföras med radonskyddad grundläggning
- 38 kubikmeter vatten ska fördröjas inom planområdet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för fällning av träd

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

Upplysningar

Förtydligande om f1 finns i planbeskrivningen under kapitel planförslag rubrik markanvändning och stadsbild.

Träd ska placeras utan konflikt till befintliga eller kommande ledningar i gaturummet i samråd med ledningsägare.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 4800 kvadratmeter stort och ligger inom Gårdsåkra 2 som ägs av Eslövs bostads ab och mindre del av Eslöv 53:1, som ägs av kommunen.

Plansituation och angränsande fastigheter

För planområdet finns en gällande detaljplan från 1978. För del av området gäller detaljplan från 1988 (se kommande rubrik gällande detaljplan).

Planområdet ligger inom fastigheterna Gårdsåkra 2 och ESLÖV 53:1 och gränsar till fastigheten ESLÖV 53:4 som är kommunens gatufastighet.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Fastigheten Gårdsåkra 2 inrymmer idag 122 lägenheter, en förskola och en grundskola. De ligger alla i lameller mot en central gata som är inglasad gata och länkar samman byggnadskropparna. Byggnaderna är 2 och 2,5 våningar höga och sammanlagt är byggnaden nästan 400 meter lång.

Runt byggnaden har bostäderna privata uteplatser mot söder och i norr har förskolan och skolan sina gårdar. Längst ut i öst och väst finns gemensamma parkeringsplatser. Skolan har parkeringsplatser längs infartsgatan i nordost.

Runt fastigheten löper flera gång- och cykelstråk i grönområden med träd, buskar och stora gräsytor. Vägarna är förortsmässiga och rymmer stora ytor. Planområdet gränsar till ett småhusområde i norr, förskolegård i väster, vårdcentral i en låg byggnad öster om Trollenäsvägen.

Själva planområdet ligger på parkeringsplatsen i nordöstra delen av Gårdsåkra 2. Den är idag asfalterad och på en del av parkeringsplatsen finns två låga garagelängor.

Hela bebyggelsen på Gårdsåkra 2 har en säregen karaktär och är tydligt utformat som en helhet där alla funktioner samverkar, samsas och delar ytor.

Gårdsåkra är uppbyggt längs två byggnadskroppar med mellanliggande överglasat gårdsutrymme. Projektet är överraskande, över 400 meter, långt. Längden är nedbruten i ett antal sidförskjutningar av byggvolymerna så att det egentligen aldrig upplevs i sin fulla längd, utom möjligtvis från gräsytan på södra sidan området.

Arkitekturen kan upplevas relativt ordinär med en tonvikt lagd på ett rationellt byggande i modulsystem. Det är inte detta som gör området speciellt, även om området, och dess arkitekt, även i detta avseende kan betraktas som en föregångare. Det är i stället de integrerande aspekterna med mångfunktionella ytor och sam användning av ytor som utmärker området. Både ute och inne.



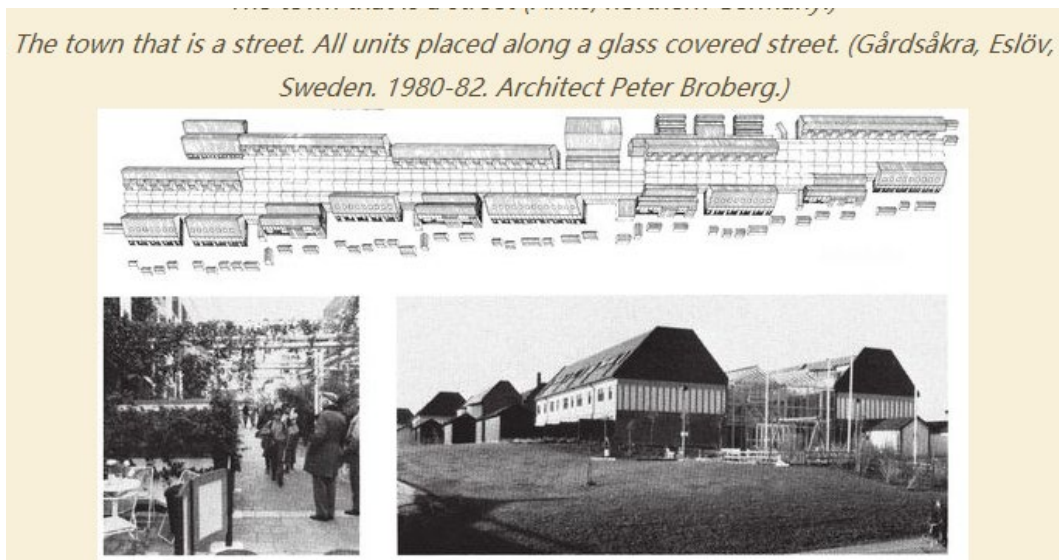
Figur 17. Inre loftgång i den befintliga byggnaden



Figur 18. Platsbildning med bänk och tropisk växtlighet.

Området ligger som en kil in i, en i övrigt homogen villabebyggelse och utgör i förhållande till villabebyggelsen, ett tydligt avgränsat område. Bebyggelsen integrerar många olika användningar, delvis på samma ytor. Att på så relativt små ytor kunna hantera bostäder, skolor, förskolor, parkering, handel, och andra aktiviteter är en speciellt och mycket rationell kvalitet. Boende, elever, besökare, idrottande, föräldrar och parkerande använder många ytor gemensamt. Speciellt är också den långa överglasade gård som byggnaderna inåt riktar sig mot, också den

gemensam. Omedelbart norr om byggvolymerna ligger skolgårdar, lekplatser och fotbollsplaner och trädgårdsanläggningar/parkytor samt trafikmatning. Omedelbart söder om byggnaderna ligger en sammanhängande gräsmatta längs hela byggkroppen, kanske underutnyttjad. I området bor ca 250 personer och ett lågstadium och en förskola ryms på en yta som är mindre än 16 intilliggande villatomter. Byggrätt för handel finns också i gällande plan och med ökat befolkningsunderlag också underlag för exempelvis en mindre livsmedel/servicebutik.



Figur 19. Utdrag från boken *Life between buildings* av Jan Gehl.

Jan Gehl tar i sin bok *”Life between buildings”* upp byggnaden som ett intressant exempel på modern bebyggelse som påminner om en gammal köpmansgata där blandade funktioner och människor möts.

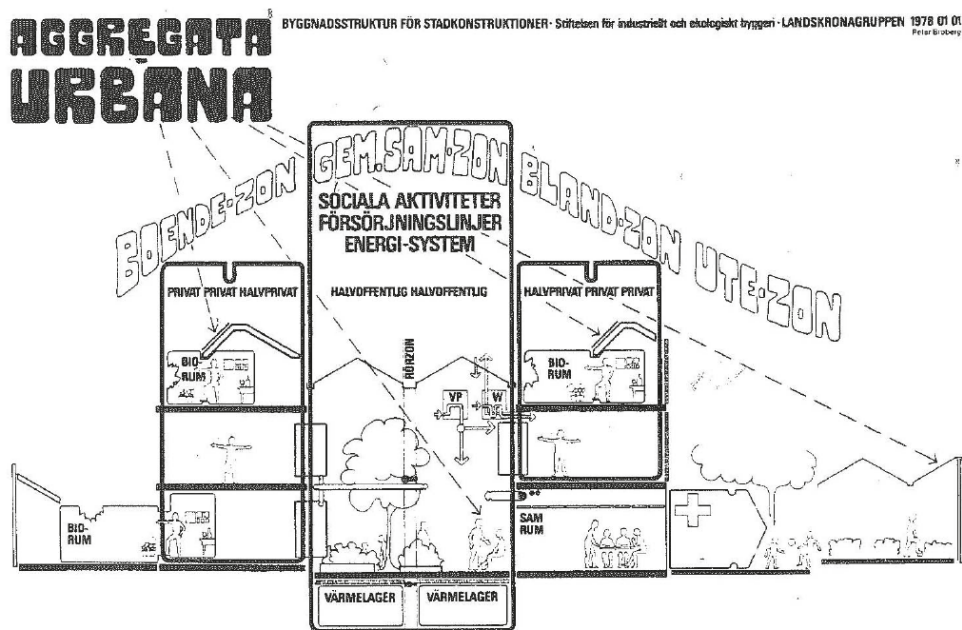
Historik

Gårdsåkras tillblivelse och fysiska form tillskrivs framför allt Peter Broberg, föregångare i många nytänkande projekt i Skåne, så även i Eslöv och Gårdsåkra. Byggnaderna på Gårdsåkra 2 byggdes i början av 80-talet och startade med tio huvudprinciper:

- Marksnål bebyggelse
- Blandning av bostadsformer
- Integrerad med verksamheter
- En integration av grönrums
- Kvalitativa gemensamhetsytor
- Småskalig varierad bebyggelseform
- Låg energiförbrukning
- Stomsystem med generell användbarhet
- Frilagda försörjningssystem
- Flexibla och varierade apteringssystem

Byggnationen genomfördes med totalentreprenad och flera principiella ställningstaganden för projektet rationaliserades bort. De planerade butikslokalerna i den norra längan utgick och ersattes med bostäder, av projektekonomiska skäl. Vissa förändringar gjordes också av brandtekniska skäl, med mindre dagsljusintag som följd. De frilagda rörinstallationerna utfördes inte enligt de inledande estetiska intentionerna. (Tyréns, 220711).

Marken har genom EBO varit i kommunens ägo sedan det byggdes och lite har förändrats sedan invigningen i början av 80-talet.



Figur 20. Principskiss för projektet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

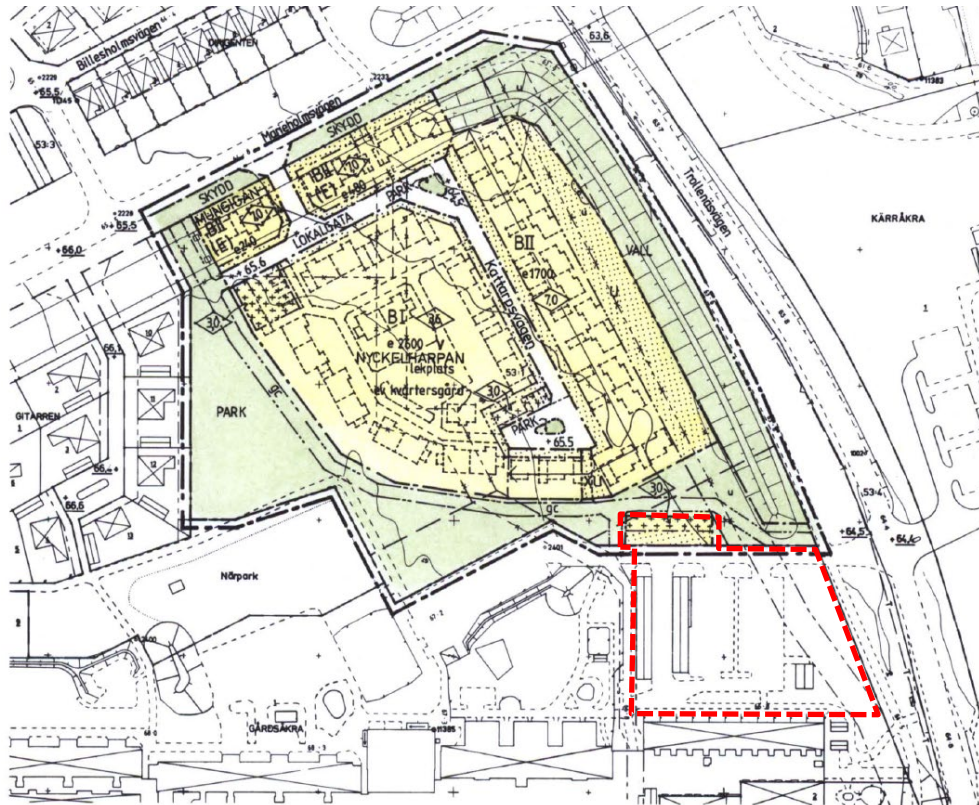
Översiktsplan Eslöv 2035

I Eslövs översiktsplan som antogs 28 maj 2018 är planområdet stadsbygd med blandad täthet och funktioner. Planområdet är en del av det område som pekas ut som förtättningsområde med 600 nya bostäder fram till 2035. Förtätning ska ske i lämpliga lägen och ny bebyggelse ska komplettera och stärka befintliga värden. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.

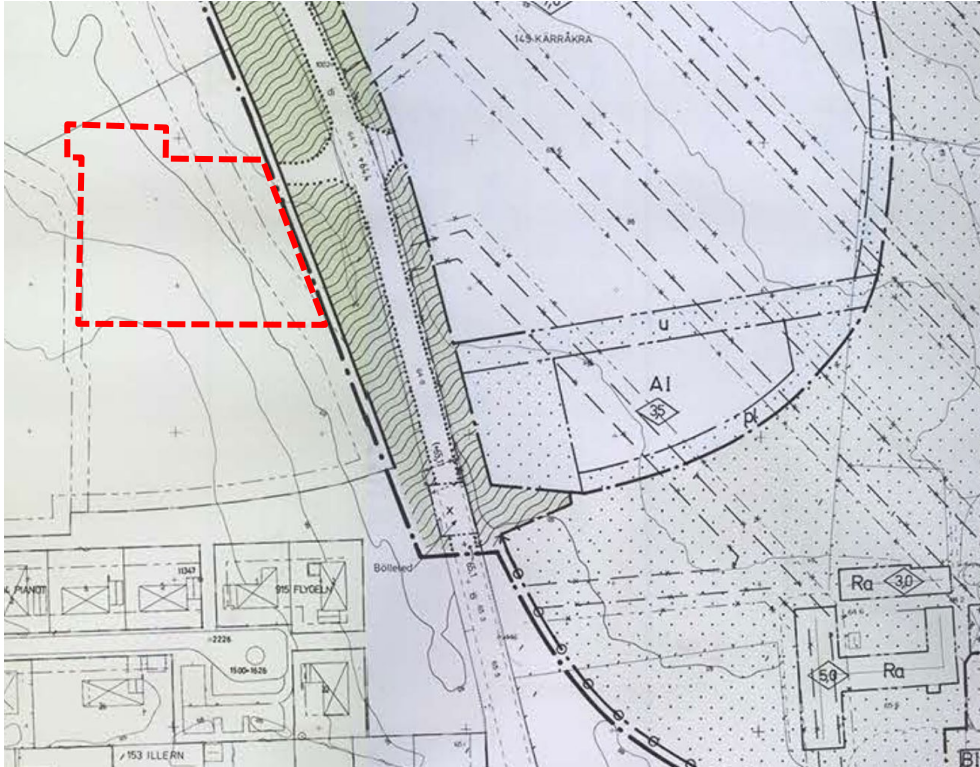
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är S 187 - Förslag till ändring av stadsplan för del av Fridasroområdet, Eslövs kommun, Malmöhus län som antogs 1978. Planområdet sträcker sig till Mariedalsvägen och inkluderar även småhusbebyggelsen norr om Gårdsåkra.

Planen togs fram av Stiftelsen för industriellt och ekologiskt byggeri Landskronagruppen, som även ritade byggnaderna. Den anger *B-bostäder* och *centrumbebyggelse* på planområdet. Byggrätten är 9 meter i byggnadshöjd. Längs



Figur 22. Detaljplan för bostadsområde norr om Gårdsåkra från 1988.
Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Figur 23. Detaljplan för Fridasro, stg 86 med flera i Eslöv från 1981 i direkt anslutning till planområdet som är markerat med röd streckad linje.

Angränsande detaljplan i öster är detaljplan för Fridasro, stg 86 med flera i Eslöv från 1981 som anger park eller plantering närmast planområdet.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2019-12-17 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för del av Gårdsåkra 2. Med tillägget att underjordiskt garage på fastigheten ska prövas i planarbetet, samt att antalet nuvarande och nya parkeringsplatser då tas i beaktande.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Strax utanför planområdet finns en trädrad längs med Trollenäsvägen som omfattas av biotopskydd.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Området Gårdsåkra är i kommunens kulturmiljöprogram utpekat som särskilt värdefullt bebyggelseområde i stadsdelen Fridasro.

I Eslövs kommuns kulturmiljökartan beskrivs bebyggelsen inom Gårdsåkra 2 följande (Utdrag gjort 2023-05-31):

”Gårdsåkra består av ett antal sammanbyggda byggnadskroppar i form av bostadshus, skola med mera med en gemensam inglasad innergård med växtlighet. Gårdsåkra uppfördes mellan 1981–1983 och ritades av arkitekt Peter Broberg efter förstudier av byggforskningsrådet.

Bebyggelsen har en mycket säregen karaktär, och sticker ut på platsen, omgiven av den mer småskaliga villa- och radhusbebyggelsen. Byggnadskomplexet utgör ett mycket välbevarat exempel på den experimentella arkitektur och de tankar inom arkitektur och samhällsbyggande som utvecklades under 1970- och 80-talet med fokus på energibesparing, blandade funktioner och sociala frågor. Området är närmast unikt i landet, och har så väl stora arkitektoniska som samhällshistoriska värden. Den välbevarade helhetsmiljön med sammankopplade byggnadskroppar, den inglasade gemensamma innergården med mötesplatser och grönska tillsammans med de blandade funktionerna utgör en mycket ovanlig och intressant miljö präglad av det sena 1970-talets och tidiga 80-talets idéer och de mer postmoderna arkitekturströmningar som växer fram.”

Särskilt värdefulla bebyggelseområden innebär att anläggningar, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden inte ska förvanskas enligt 8 kap 13 § 1, 2, 3 och 4 PBL.

EBO har låtit ta fram en antikvarisk bedömning av Gårdsåkra med anledning av planerade renoveringar (*Gårdsåkra Antikvarisk förstudie*, (Tyréns, 2022-07-11).

Gårdsåkra bedöms uppfylla kriterierna för en sådan särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i PBL 8 kap §13 och BBR 1:2213 genom att den särskilt väl tydliggör samhällsutvecklingen under 1980-talet. Projektet har varit uppmärksammat i sin samtid och tjänat som förebild.

Gårdsåkra präglas av en stark arkitektonisk idé och det kan sägas särskilt väl belysa 1970- och 80-talens experimentella byggande med fokus på energibesparing, blandade funktionsmönster och sociala frågor. Det finns få motsvarigheter i landet.

Identifierade värdebärande karaktärsdrag:

- Långsträckt planform
- Siluett och takformer
- Prefabricerade byggnadsdelar
- Bostads/institutionshus i samspel med uthus/ komplementbyggnader
- Material och färgsättning (ändringar har skett)
- Den inglasade gatan som gemensamt rum
- Gemensamma funktioner såsom tvättstugor, uppehållsytor, scen
- Välexponerade tekniska lösningar; synliga installationer
- Välbevarade byggnadselement såsom invändiga fasader, trappor, avgränsningar et cetera
- Väl anpassade tillägg; scen i västra delen.

Arkeologi/Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar.

SERVICE

Öster om Trolleäsvägen finns vårdcentral och ett rekreationsområde med fotbollsplaner, badhus och 4H-gård. Det finns flera F-6 skolor och förskolor i närområdet, de närmaste är Fridasroskolan och Fridebo förskola som ligger i Gårdsåkrabyggnaden.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är väl kopplat till det befintliga gång- och cykelnätet. Det finns ett flertal gång- och cykelväg som går i närheten av fastigheten Gårdsåkra 2, både i norra, södra och västra kanten. Via en tunnel under Trolleäsvägen leder de vidare mot Eslövs centrum.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på Trolleäsvägen, precis intill planområdet. Där går linje 1 som går via Eslövs station till Flygstaden. Restiden från hållplats Kärråkra vårdcentral till Eslövs station är 7 minuter.

Biltrafik

Trolleäsvägen är en viktig biltrafikled in mot Eslövs centrum, där den övergår till Östergatan. Trolleäsvägen trafikeras av ca 10 000 fordon/dag enligt mätning utförd 2017.

Parkering

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta för cirka 78 parkeringsplatser, där hälften är parkering i låga garagelängor. För fastigheten som helhet finns även parkeringsytor i väster, och vid vändplatsen till skolan.

NATUR

Natur, park och rekreation

Parkstråk norr om fastigheten Gårdsåkra 2. Del av grönområdet används idag som en del av skolgården.

Öster om planområdet och Trolleäsvägen ligger Karlsro rekreationsområde med fotbollsplaner, 4H-gård och badhus.

Biotopskyddad mark

Området omfattas inte av någon biotopskyddad mark.

Topografi

Planområdet sluttar mot nordöstmed en höjdskillnad på 3 meter. Högsta punkten är 64,0 meter över nollplanet i nordvästra delen av planområdet mot Trolleäsvägen. Lägsta punkten är 67,0 meter över nollplanet i planområdets sydvästra hörn mot den nordöstra entrén till byggnaden.

Geotekniska förhållanden

PQ Geoteknik och miljö AB har genomfört en geoteknisk utredning (2022-03-31). Utförda borrhningar visar på ytlig mulljord eller fyllning ner till ca 1,0 m, därefter naturligt lagrad fast sandjord eller sandmorän. Lokalt påträffas även fast lera eller

lermorän i borrhål 2. I ler- och framför allt sandmoränen förekommer sten och block.

Berg kan enligt SGU:s geologiska kartblad förväntas finnas på mellan 30–50 m djup och utgörs av siltsten, lersten, slamsten eller skiffer. Djup till bergöverkant och bergart är dock ej verifierat.

Undersökta naturliga jordlager har vanligtvis medelhög till hög relativ fasthet, enligt ”Plattgrundläggning”. I flertalet borrhull har relativt grunda stopp erhållits i stenig eller blockrik sandmorän.

Markföroreningar

PQ Geoteknik och miljö AB har genomfört en markteknisk utredning (2022-03-31).

Undersökningsresultaten avseende markföroreningar visar entydigt låga halter, klart under känslig markanvändning. Inga särskilda föroreningar har heller kunnat förväntas då endast jordbruk varit föremål för verksamhet inom området innan parkeringsyta med tillhörande flerbilsgarage uppfördes.

Markradon

Den uppmätta markradonhalten är 3,2 och 16,8 kilobecquerel per kubikmeter. Marken inom aktuell fastighet klassas enligt aktuella riktvärden som normalradonmark, 10 - 50 kilobecquerel per kubikmeter.

Luftföroreningar

Luften i Eslöv 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA och dagvatten

VA Syd är huvudman för VA och planområdet kan anslutas till dagvattennätet. VA Syd har idag tre huvudledningar för dag-, spill- och dricksvatten som går i u-området i planområdets östra del.

Planområdet är i dagsläget anslutet till det befintliga dagvattennätet som går genom området. Detta leder dagvattnet till vattendraget Långgropen, som sedan mynnar ut i Saxån. Även ytlig avrinning på markytan leder dagvattnet dit. I samband med planerad bebyggelse förutsätts att dagvatten fortsatt avleds till ledningsnätet och därmed till samma recipient som i dagsläget.

Flöden har beräknats för ett 10- och 20-årsregn utan klimatfaktor för att redogöra för befintlig dagvattenbelastning från området. Enligt VA SYD är befintligt dagvattennät dimensionerat för att klara ett 10-årsregn. Dagvattenflödet vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (vilket motsvarar den längsta rinntiden inom området) har därför antagits motsvara maximalt utsläppsflöde till det befintliga dagvattennätet.

Svenskt Vatten rekommenderar att nya system dimensioneras för 20-årsregn avseende trycklinje i marknivå. 20-årsregnet vid befintliga förhållanden har

beräknats därför för att kunna jämföra dagvattenflödena före och efter exploatering. Maximalt utloppsflöde har satts till 61 l/s, vilket är flödet vid ett 10-årsregn från området idag (Tyréns, 2024-03-14).

Skyfall

Vid en nederbörd på 30 mm (vilket motsvarar ett 100-årsregn med varaktigheten 10 minuter utan klimatfaktor) ansamlas vattnet enligt Figur 24. Skyfallsvatten från planområdet sammanstrålar med avrinning från söder och väster och ansamlas i grönyrtorna norr om området.



Figur 24. Ansamlingar av vatten vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet i dagsläget. Grönt område visar lokalt avrinningsområde till markering (Scalco Live, 2024).

Höjdsättningen av planområdet är viktig för att minimera risken att instängt vatten samlas i området. Planområdet belastas inte av vatten från några närliggande områden. Höjdsättningen kan därför fokuseras på att bibehålla befintlig avrinning i riktning mot nordost. Marken bör luta från byggnader så att vatten inte kan ställa sig intill och orsaka vattenskador. Detta är särskilt viktigt för hantering av skyfall (100-årsregn) eftersom ledningsnätet inte kan ta emot ett 100-års regn vilket innebär att huvuddelen av vattnet kan rinna på markytan (Tyréns, 2024-03-14).

Plankartan reglerar höjden på gårdsbjälklaget vilket möjliggör en lägsta golvnivå i parkeringsutrymmet som överensstämmer med dagvattenlösningen. Vatten rinner således åt öster. För en mer ingående beskrivning, se dagvatten- och skyfallsutredning.

Fjärrvärme och el

Gårdsåkra uppfördes i samband med ett forskningsprojekt som bland annat syftade till att skapa energieffektiv bostadsbebyggelse. Energibesparingen beräknades bli 80%-ig jämfört med en motsvarande traditionell bebyggelse. Detta skulle uppnås bland annat genom funktionsintegration, förtätning, superisolering, glasgata som solfångare, luftvärmväxlare och värmepump på frånluft och avloppsvatten.

Därutöver studerades värmelagring, taksolfångare och vindmölla men dessa ansågs vid tillfället olönsamma. Glastaket skulle bidra till uppvärmning genom solinstrålning och solfångare skulle placeras på taket.

Kraftringen ansvarar för fjärrvärmeledningar och el i närområdet. De har ledningar som går i utkanten av parkeringsplatsen och genom skolgården.

Fiber och tele

Skanova har en fiberkabel som ligger i u-området i planområdets nordöstra hörn.

Brandvattenförsörjning

Befintlig brandpost finns i gatan, i anslutning till nuvarande parkering.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning 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

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

Utdrag ut dagvatten och skyfallsutredning: ”Saxån bedöms i dagsläget ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta på grund av bland annat övergödning och utsläpp av miljöfarliga ämnen. Men eftersom planområdet idag består mestadels av parkeringsyta, och i framtiden planeras bestå till en större del av grönyta, så bedöms inte planerad bebyggelse påverka MKN i recipienten negativt.

Planområdet ligger inom grundvattenmagasinet Eslöv-Flyinge (id: SE618518-134721), som är en sedimentär bergförekomst. Det ligger även inom skyddat område för dricksvattenförekomster i grundvatten enligt direktiv 2000/60/EG artikel 7) (VISS, Eslöv-Flyinge, 2021).”

DAGVATTEN

Den fördröjningsvolym som behöver hanteras inom planen är 31 kubikmeter. Eftersom volymen är mindre än volymen som behöver hanteras för skyfall så kan samma anläggning användas. För att minimera mängden dagvatten som uppkommer inom detaljplanen har det antagits att 50 % av de körbara ytorna ska anläggas med gräsarmering samt att det blir 50% gröna ytor på gårdsbjälklaget.

Dagvatten från bjälklag föreslås ledas ytligt och med hjälp av stuprör och utkastare leda vattnet mot föreslagen översvämningsyta. Dräneringsledningar i bjälklagets botten bör också kunna ledas med hjälp av stuprör mot översvämningsytan. Dagvatten kan dock även fördröjas och nyttjas för bevattning av grönytor på bjälklaget genom att dessa anläggs med upphöjd kant.

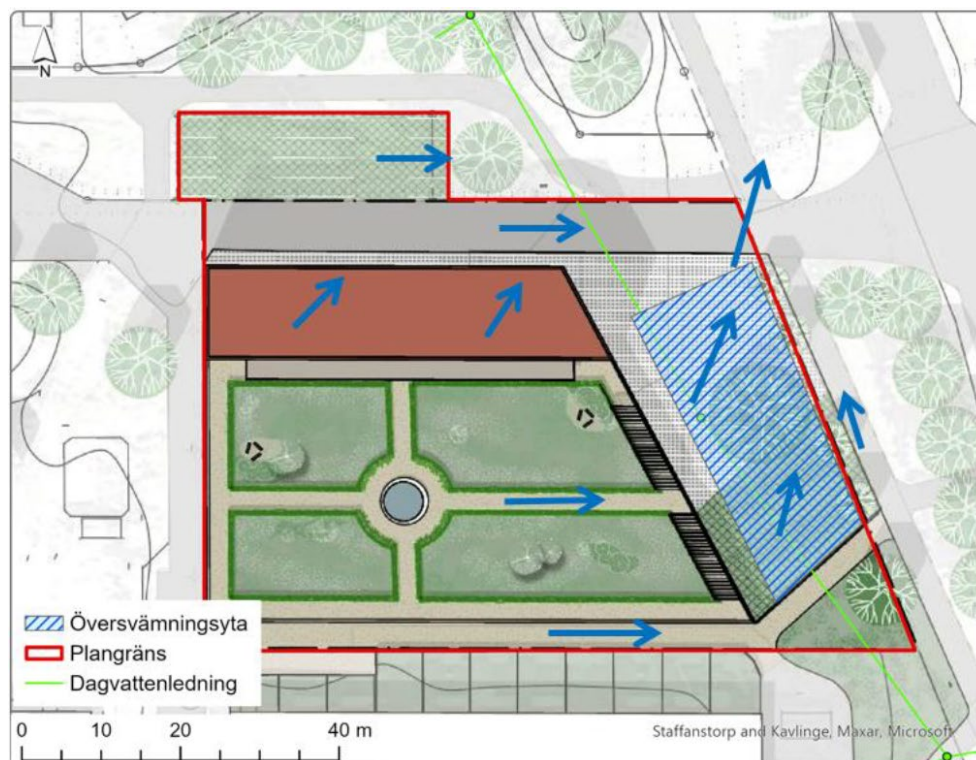
Dagvatten från takytor föreslås i första hand avledas ut mot gata i norr via stuprör.

Eftersom marken består av sandig morän finns möjlighet till infiltration men det rekommenderas ändå att en anslutning mot dagvattennätet görs från översvämningssytan. Förslagsvis kan en brunn anläggas i översvämningssytans nordöstra del. Beroende på översvämningssytans utformning och resten av höjdsättningen kan en något upphöjd kupolbrunn anläggas för att möjliggöra infiltration. Utloppsledning ska ha kapacitet för 61 l/s, vilket motsvarar befintligt dimensionerande 10-årsflöde som är satt som tillåtet utflöde till dagvattennätet.

Möjlighet till infiltration är positivt då det minskar belastningen på dagvattennätet och bibehåller en naturlig vattenbalans som tillåter påfyllning av grundvatten från nederbörden. Det är även fördelaktigt för reningen av dagvattnet då en mindre mängd kommer nå recipienten direkt via ledningsnätet och dagvattnet kan renas genom filtrering i jordprofilen.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

För att inte försämra för nedströmsliggande områden behöver 38 kubikmeter vatten kunna fördröjas inom fastigheten. Detta föreslås ordnas genom att anlägga en översvämningssyta i planområdets östra del som kan sänkas ner i genomsnitt 5–10 cm och då erhålla minst 38 kubikmeter volym. Exakt hur ytan utformas kan studeras vidare i projekteringen. Det rekommenderas dock att majoriteten av volymen erhålls i planområdets östra kant i grönytor så att körytor i största mån hålls fria från vatten.



Figur 25. Möjlig yta för skyfallshantering.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Marken som tas i anspråk för bostäder är till största del hårdgjord. Stora delar av planområdet har idag låga biologiska värden. Grönområdena i anslutning till planområdet kommer till största del bevaras. Kommunen menar därför att

naturvärden ej kommer till skada på ett påtagligt sätt. Uppvuxen vegetation och stråk som binder ihop gröna miljöer bevaras i så hög grad som möjligt. Gårdsmiljön med planterbar yta kommer att utgöra nya livsmiljöer för djur och växter och bidra positivt till den biologiska mångfalden.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

I anslutning till detaljplanen finns del av trädrad längs med Trollnäs vägen som är biotopskyddad. Trädraden ligger strax utanför planområdet och påverkas inte.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Översiktlig geoteknisk och miljöundersökning har genomförts med syftet att översiktligt kontrollera områdets lämplighet för planerade byggnationer, med avseende på geoteknik och markmiljö. Resultaten av undersökningen visar generellt på goda förutsättningar för nya byggnationer inom undersökt område. Grundläggning kan lämpligen utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning samt vid eventuell källarkonstruktion bör endast tillfällig grundvattensänkning erfordras. Anläggning av hårdgjorda ytor inom undersökningsområdet bedöms kunna göras direkt på befintlig jord efter avbaning av matjord.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning vilket säkerställs med skyddsbestämmelse (*m*).

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet har inga kända markföroreningar.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Att förtäta med bostäder på redan i anspråkstagen mark i Eslövs tätort är god markhushållning. På så vis kan natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen sparas. Utbyggnaden innebär att en del mark som idag är natur/parkområde i stället blir parkeringsplatser.

HÅLLBARHETSASPEKTER

Detaljplanens genomförande bidrar till att ett flertal hållbarhetsaspekter kopplade till FN:s Globala mål Agenda 2023 bli tillgodosedda. Nedan förtydligas vilka globala mål som adresseras i denna detaljplan och på vilket sätt detaljplanen förbättrar förutsättningarna för en hållbar utveckling.

Mål 3. Hälsa och välbefinnande

Trafiksäkerheten ökar i området när trafiken till boendeparkeringen leds via entréplatsen till parkeringsytan. Gång- och cykeltrafik får tydliga stråk så att barn som ska till skolan inte rör sig på körbanan. Tung trafik för exempelvis sophämtning kan stanna vid entréplatsen och behöver inte korsa skolvägar eller vända vid skolan.

Mål 5. Jämställdhet

Parkeringsytan kan under kvällstid uppfattas som otrygg. Denna detaljplan reglerar att parkeringsytan ska omvandlas till bostadsgård med familjefunktioner som exempelvis lektyta. Det nya bostadshuset och lokaler i bottenvåningen ger fler ögon på platsen över en stor del av dygnet vilket bidrar till en känsla av trygghet.

Mål 11. Hållbara städer

Detaljplanen värnar om ursprungliga tankar om gemensamhet och tillskapar fler kvalitéer som är till för alla som bor och rör sig i Gårdsåkra. Platsens tidsdjup och kulturella förankring lever vidare genom de gemensamma funktionerna som adderas.

Det nya bostadshuset förhåller sig respektfullt till det befintliga Gårdsåkra genom husets placering i den norra delen av fastigheten.

Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

Detaljplanen omvandlar ianspråktagen mark och nyttjar en markresurs som redan är exploaterad. Parkeringsytan och bostadsgården ovanpå ger en dubbel användning av markytan.

Mål 15. Ekosystem och biologisk mångfald

Dagvatten fördröjs inom planområdet innan det når ledningsnätet vilket innebär att recipienten inte belastas med ökade dagvattenflöden. Ökade dagvattenflöden skulle kunna innebära negativ påverkan på ekosystem där dagvattnet släpps ut.

I plankartan regleras jorddjup och andel grönyta på bostadsgården vilket kan främja den biologiska mångfalden. Utformningen av bostadsgården kombinerar vistelsekvalitéer för boende och besökare med ekologiska kvalitéer genom tekniska lösningar för bjälklaget.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras. En asfalterad parkeringsplats med låga garagelängor ersätts av bostadsbebyggelse med gemensam gård med underliggande parkeringsyta.

Hänsyn har tagits till den befintliga struktur och säregna byggnad som finns på fastigheten idag genom bebyggelsens placering, utformning och bestämmelse om gemensamma funktioner.

ARKEOLOGI

Gårdsåkraområdet i Eslöv har historiskt sett utgjorts av odlingsmark belägen strax väster om Eslövs historiska bytomt. Eslövs gamla by är känd sedan medeltiden men har ett sannolikt ursprung i järnålder. Byns utbredning är äldst känd genom kartakter från 1700-talet. Planerat projekt berör ingen registrerad fornlämning. Aktuellt område är bebyggt i sen tid och håller en asfalterad parkeringsplats där ny bebyggelse ska uppföras. Sannolikheten att okända fornlämningar ska beröras i det tidigare och sedermera kraftigt påverkade området bedöms liten. Därmed är inga planerade arkeologiska insatser nödvändiga. Anmälningsplikt råder dock enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950) och skulle fornlämning påträffas eller aning om sådan uppstå vid markarbeten ska dessa omgående avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

SOLFÖRHÅLLANDEN

De nya husen byggs norr om de befintliga bostäderna och kommer därför ge minimal skuggpåverkan. De befintliga bostäderna har bara direkt dagsljus från norr, eftersom de södra fönstren vetter mot den inglasade gatan. Det är därför av

största vikt att bostäderna söder om tillkommande bebyggelse inte påverkas negativt med avseende på dagsljus.

TRAFIK

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att öka antalet fordonsrörelser kring infarten till Gårdsåkra. Med anledning av närheten till skola och förskola är det därför viktigt att trafikmiljön tas i beaktande vid planeringen av den nya exploateringen. Det är troligt att många av förskolebarnens föräldrar hämtar och lämnar sina barn med bil vid ungefär samma tidpunkter som boende lämnar Gårdsåkra för arbete, via infarten i öster.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga ledningar inom planområdet kommer att kunna ligga kvar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Tyréns AB har på uppdrag av Eslövs Bostads AB utfört en trafikbullerutredning till detaljplan i Gårdsåkra, Eslöv (2021-10-19). Fastigheten påverkas framför allt av vägtrafikbuller från Trollenäsvägen.

Utredningen visar att planområdet uppfyller grundriktvärdet Leq 60 dBA i trafikbullerförordningen 16 meter från väggkant och vidare västerut. Detta gäller oavsett antal våningar på planerade byggnader. Planlösningen kan utifrån detta planeras valfritt ur bullersynpunkt.

Om byggrättsgräns förläggs inom 16 meter från Trollenäsvägen så kommer särskilda planbestämmelser om att planera bostäderna genomgående med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA att behöva tillämpas.

Det är möjligt att uppfylla riktvärdena Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA på en gemensam uteplats på delar av planområdet utan att vidta några skyddsåtgärder. Om minst en gemensam uteplats uppfyller gällande riktvärden kan individuella uteplatser/balkonger planeras utan hänsyn till gällande riktvärden.

Farligt gods

Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att en homogen baksida förtätas med nya bostäder. Marken används mer effektivt och samtidigt bildas en mer välkomnande, tydlig och trafiksäker entré till hela området. Ett tillskott av nya bostäder ger också möjlighet att komplettera de befintliga bostäderna i typ och storlek för att ge bättre förutsättningar för en blandning i stadsdelen.

Tillgång till rekreativ miljö

I närheten av planområdet finns god tillgång till grönområden och rekreation.

Befolkning och service

En utbyggnad av planen innebär ett tillskott av ca 35 bostäder. Det ger ökat befolkningsunderlag för de funktioner som redan finns i närområdet, som exempelvis Kärråkra vårdcentral, skola och förskola.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget har analyserats med hjälp av kommunens barnchecklista.

Detaljplanen innehåller en infartsgata till Fridaroskolan och Fridebo förskola och planen avser förbättra skolbarns säkerhet i trafiken. En ny gemensam gård ger mer tillgänglig utomhusyta med närlek för de boende, både nya och befintliga barn.

Vägen till skolan ska vara säker och tillgänglig för barn med funktionsnedsättning likaså den gemensamma gården med platser för vistelse och närlek.

Tillgänglighet

Vid framtagning 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 tillgodoses prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Vid ett genomförande av detaljplanen förbättras trafiksäkerheten framför allt för barn och unga. Planförslaget möjliggör även för fler boende i området och därmed en större dygnet-runt befolkning vilket bidrar till en ökad upplevd trygghet i området. Detaljplanen bidrar till överblickbara gemensamma eller halvprivata ytor och funktioner som bidrar till en känsla av trygghet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för del av Gårdsåkra 2 får laga kraft upphävs i dag gällande plan för planområdet.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum detaljplanen 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. (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Tillståndsprövning och dispenser

Detaljplanen erfordrar inga tillståndsprövningar eller dispenser.

Planekonomi

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

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Sökande är beställare och ekonomiskt ansvarig för samtliga framtagna utredningar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Eslövs kommun och EBO, vilket är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Kostnader och ansvar för utförande av åtgärder som berör Eslövs kommun och behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Följande åtgärder regleras av exploateringsavtalet:

- Kostnad för fastighetsreglering.
- Kostnad och åtgärd som ökar trafiksäkerhet vid övergångsställe på infart till Gårdsåkra.
- Gångbana längs med infartsgata (i enlighet med Landskapsgruppens utredning (2020-12-18)).
- Ändrad dragning och förlängning av cykelbana norr om planområdet (i enlighet med Landskapsgruppens utredning (2020-12-18)).

- Förlängd gångbana i planområdets södra del från fastighetsgräns till busshållplats på Trollenäsvägen (i enlighet med Landskapsgruppens utredning (2020-12-18)).
- Yta för skyfallsfördröjning (i enlighet med Tyréns utredning (2024-03-14)).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Avstyckning

Kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas för att bilda fler fastigheter inom planområdet. Vid avstyckning av kvartersmark kan det bli aktuellt att bilda servitut eller inrätta gemensamhetsanläggning för att säkra den nya fastighetens rätt till utfart med mera. Detaljplanen är generell och fastighetsrättsliga konsekvenser vid avstyckning är ej studerat. Avstyckning prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering och marköverföring kommer ske där mark som nu ingår i kommunal fastighet överförs till enskild fastighet vid ytan för parkering på kommunalt ägd kvartersmark. Överlåtelse av marken kräver fastighetsreglering. För detaljplanens genomförande krävs att mark överförs från kommunens fastighet till fastigheten Gårdsåkra 2.

Plankartan möjliggör en 3D-fastighetsbildning för parkeringsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

Där gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). Planområdet utgör idag av del av Gårdsåkra 2. Vid en eventuell avstyckning av planområdet eller delar därav avses gemensamhetsanläggningar kunna inrättas, för att säkra gemensamt ansvar och rådighet med hela nuvarande Gårdsåkra 2. Anläggningarna avser tillfart och förgård, gemensam (träd)gård ovan bjälklag. Dessa ytor är i plankartan markerade med (*g*). Gemensamhetsanläggning bör skapas i god tid för att utformningen av till exempel parkeringsgaraget ska anpassa även för den befintliga bebyggelsens behov i samband med bygglovsansökan.

Ledningsåtgärder

Eventuella ledningsåtgärder initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på exploatören att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Hilda Hallén
Planarkitekt
Radar arkitektur

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Emelie Edström
Planarkitekt
Radar arkitektur