

2024-04-04
Torsten Helander
0413-629 95
Torsten.helander@eslov.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Gårdsåkra 2 i Eslöv, Eslövs kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat att skicka ut förslag till detaljplan för fastigheten Gårdsåkra 2 i Eslöv, Eslövs kommun, på samråd. Samrådstiden var 29 september till och med den 22 november 2023. Totalt 23 yttranden har inkommit, varav 13 stycken är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas alltid i sin helhet oavsett om de har några synpunkter eller inte.

YTTRANDEN

1. Statliga Myndigheter

1. Länsstyrelsen	i.e
2. Trafikverket	m.e
3. Lantmäteriet	m.e
4. Räddningstjänsten Syd	m.e
5. Region Skåne	i.e
6. Post Nord	i.e

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

7. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	i.e
8. Gata, trafik och park	m.e
9. Kart och bygglovsavdelningen	m.e
10. Stad och miljö	m.e
11. Kultur och fritidsförvaltningen	i.e
12. Vård och omsorgsnämnden	m.e
13. VA Syd	m.e
14. MERAB	i.e
15. EBO	m.e

3. Övriga

16. Swedavia	i.e
17. Ängelholm Helsingborg airport	i.e
18. Skanova	i.e
19. Kraftringen	m.e

20. Nordion Energi	i.e
21. Boende 1	m.e
22. Boende 2	m.e
23. Anonym	m.e

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens rådgivning

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. Anmälningsskyldighet 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.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Ola Jönsson har varit föredragande. Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Kommentarer:

Noteras, planbeskrivningen informerar om gällande anmälningsskyldighet.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. 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 Parkeringsgarage för befintliga och tillkommande boende.

Trafikverket bedömer att planområdet inte påverkar varken statlig väg eller järnväg.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms flygplats och Malmö airport. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida:

<https://lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/cns-analys>

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

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer.

För att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för byggnadshöjd.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret har gett närliggande flygplatser möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Plankartan reglerar en högsta nockhöjd om 23 meter. Därutöver tillåts mindre uppskjutande delar så som exempelvis ventilationstrummor.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-10) har följande noterats:

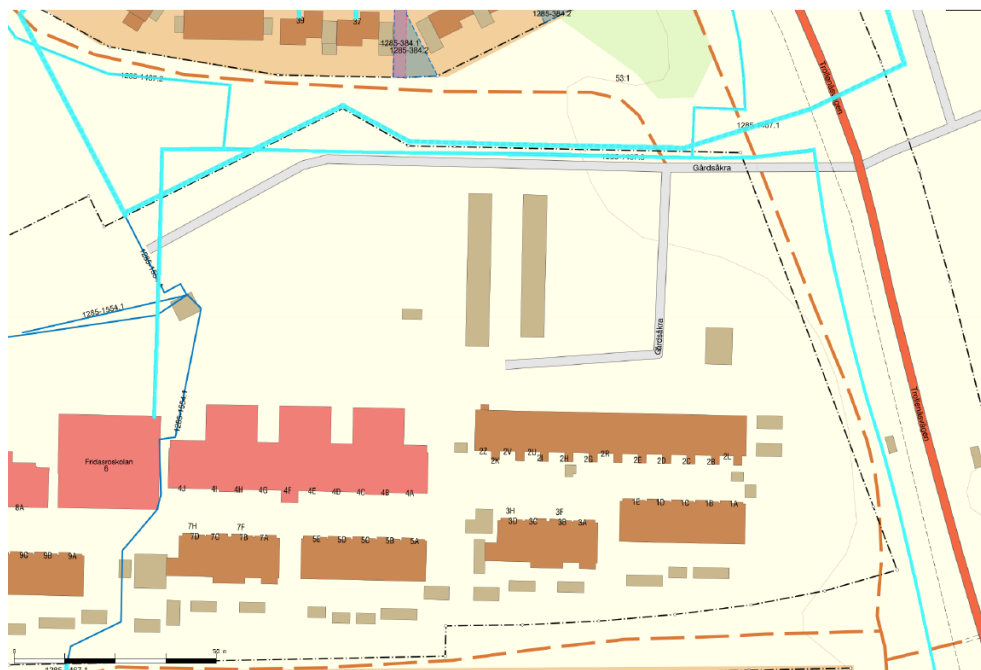
VILKA AV ÅTAGANDENA INGÅR I EXPLOATERINGSAVTALET

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Om redovisningen av innehållet är otydlig innebär det att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser

som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

FÖR LITEN SKALA – OTYDLIG REDOVISNING

Det går inte att se hur u-området avgränsas i plankartan. Som Lantmäteriet förstår kartan gäller inte bestämmelsen om u-område där det idag finns ledningsrätt 1285-1467.2 och .3 samt 1285-1467.1. Om avsikten är att dessa rättigheter ska vara kvar bör kartan kompletteras med u1 på åtminstone två ställen.



Figur 1. Berörda ledningsrätter. Bildkälla: Lantmäteriet

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Gränsen mellan Gårdsåkra 2 och Eslöv 53:1 är inlagd i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

ANSÖKAN OM FASTIGHETSBLDNING

Ansökan om fastighetsbildning etc. skickas till statliga Lantmäterimyndigheten, inte till Lantmäterimyndigheten i Lund.

Kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om vilka åtagande som åläggs exploitören.

Plankartan har förtydligats avseende u-områdenas utsträckning och reviderats till att omfatta ledningsrätter som är markerade på bilden i yttrandet.

Kart- och bygglovsavdelningen har gjort bedömningen att lägesosäkerheten inte påverkar denna detaljplan.

Planbeskrivningen har reviderats så att hänvisning sker till rätt Lantmäterimyndighet.

4. Räddningstjänsten

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

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Befintlig brandpost finns i gatan, i anslutning till nuvarande parkering. I planhandlingarna nämns inte brandvattenförsörjningen och Räddningstjänsten Syd anser att ett stycke om detta bör tas med.

Insatstid

Ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Det bedöms finnas goda möjligheter för räddningstjänstens tillgänglighet. Det framgår dock inte av planhandlingarna om utrymning med hjälp av räddningstjänsten är en förutsättning. Om räddningstjänsten ska bistå vid utrymning behöver räddningstjänsten kunna ställa upp fordon i direkt anslutning till fasad. Enligt planhandlingarna ska det uppföras ett parkeringsgarage som är helt eller delvis nedgrävt. Om taket på det underjordiska garage behöver vara körbart och/eller utgöra uppställningsplats för räddningstjänstens fordon behöver bärigheten beaktas så att bjälklaget håller för detta.

Räddningstjänsten Syd hänvisar till våra råd och anvisningar ”Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd” för mer detaljerad information kring detta: <https://www.rsyd.se/globalassets/dokument/foretag/vagledning-utrymning-med-hjalp-av-raddningstjansten-syd-20210315.pdf>

Kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandvattenförsörjning.

Detaljplanen ger förutsättningar för att räddningstjänsten ska få tillgänglighet till byggnaden. Räddningstjänstens fordon kan placeras på infartsgatan, längs

byggnadens norra fasad. Kommunledningskontoret bedömer att utrymning kan ske via balkonger och fönster i norr samt via loftgångar i söderfasad. Utrymningsmöjligheter ska redovisas i detalj i bygglov.

5. Region Skåne

Region Skånes synpunkter

Region Skåne är positiva till detaljplanen som innebär förtätning i kollektivtrafiknära vilket verkar för ett hållbart resandeval. Region Skåne vill även informera att busslinje 3 ej längre körs i Eslöv och att planområdets närmaste busshållplats är Kärråkra Vårdcentral. Enheten för Regional planering samordnar Region Skånes handläggning av detta ärende. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2023-02-17 § 19.

Kommentarer:

Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med Region Skånes yttrande.

6. Post Nord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer:

Noteras.

Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

7. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnar förvaltningens yttrande som sitt.

Kommentarer:

Noteras.

8. Gata, trafik och park

Generellt

Dagvatten och skyfallsutredning för Gårdsåkra i Eslöv (Tyréns, 2021-12-23)
saknas i handlingarna.

Plankarta

Hantering av dagvatten och skyfall bör regleras mer i planen än i dagsläget. Den tröga vattenavledningen, diken och magasin som beskrivs i planbeskrivningen borde regleras i plankartan så att vattnet inte kan ledas direkt till dagvattenledningar utan fördröjning.

Planbeskrivning

Figurerna i planbeskrivningen är konstigt numrerade. 11, 34, 45, 56, 67, etc.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD, s 7

Figur 2 verkar visa att hela angöringsytan är nedsänkt till garagedfarterna. Är detta avsikten? I så fall måste det utredas vidare, framförallt med vattenfrågor i åtanke.

I texten beskrivs att den stora angöringsytan ska fungera som entré till hela Gårdsåkra. GTP skulle vilja att man tydligare visar och beskriver på vilket sätt denna plats kommer fungera som entré, och hur den kopplar till det befintliga området. Om den ska vara inbjudande behöver den vara mer än en stor hårdgjord yta.

Figur 4 behöver förklaras mer. Vad är det gröna och rutiga fältet i sydöstra delen av illustrationsplanen?

Figur 5 visar inte på det sadeltak som beskrivs i texten.

Den nya byggnaden kommer sticka ut mycket i området, och GTP ställer sig frågande till om det är lämpligt med ett sexvåningshus på platsen. Omgivande bebyggelse består av enplansvillor och Gårdsåkra som är max nio meter högt. Detaljplanen föreslås alltså tillåta ett hus som är 2,5 gånger högre än Gårdsåkra.

Angöringsplanen ser ut att bli en stor hårdgjord yta. Kan man fördröja dagvatten och skyfallsvatten från planområdet på denna? Det bör regleras i plankartan som magasin eller liknande, i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen.

Om gården är tänkt att vara till för fler än bara de i det tillkommande huset bör det vara ingen eller bara en liten höjdskillnad mot omgivande mark för att vara välkommande. Höjdskillnad kommer utgöra ett stort hinder för andra att nyttja ytan, och skulle antagligen skapa en känsla av att gården bara är till för det nya huset.

TRAFIK, s 11

Skissen över garaget visar på nedfarter som går över U-området. Placeringen av nedfarter till parkeringsgaraget måste utredas vidare och visas tydligare i planen eller illustrationsplanen. Genomförbarheten i att förlägga nedfarterna i U-området måste utredas och redovisas. På vilket djup ligger ledningarna, och kommer de gå att komma åt även med nedfarter?

Nedfarterna ser också ut att ta mycket av angöringsplatsen i anspråk, och effekten man är ute efter med ett entréområde blir nog svår att uppnå med denna lösning.

Platsen där detaljplanen möter gång- och cykelbanan som går parallellt med Trollenäsvägen behöver utformas för att tydligt markera att det är en utfart från en fastighet, inte en gata. Snarare än att det ska byggas en ”upphöjd gång och cykelpassage” rör det sig om att gång- och cykelbanan på platsen utformas så att trafik som korsar den hastighetsbegränsas till en 85:e percentil om max 30 km/tim samt att fordons väjningsplikt gentemot gång- och cykeltrafiken tydliggörs, från båda riktningar. Denna utformning kan inkludera ett platågupp med gång- och cykelbana på platån men det finns även andra utformningar möjliga. Det viktiga är att få med 85:e percentilen om max 30 km/timmen för korsande motorfordon.

MILJÖBALKEN, s 23

Trädraden ligger utanför planområdet. Planområdet tycks ha ändrats under planprocessen.

NATUR, s 25

Beskrivningen under rubriken Topografi stämmer inte. Området sluttar åt nordöst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING, s 27

Figur 78 Planområdet tycks ha ändrats under processen, och figuren visar inte aktuellt planområde.

Kommentarer:

Utskick av bilagor kompletteras till granskningsutskick.

Detaljplanen har reviderats så att skyfallsvatten fördröjs inom kvartersmark. Dagvatten kan fördröjas inom yta för skyfallsfördröjning innan det ansluts till dagvattennätet.

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.

Figurnummereringen har justerats i planbeskrivningen.

Angöringsytans utformning har inte detaljstuderats i detaljplanen utan fastställs i bygglovet.

Detaljplanen anger att ytan inte får användas som parkering och att 5 träd ska planteras. Detaljplanen ska vara flexibel för olika utformningsmöjligheter och reglerar därför inte vidare hur angöringsytan ska programmeras.

Det gröna rutiga fältet i illustrationsplanen representerar förslag om gräsarmering.

Figur 5 visar en möjlig utformning av byggnaden utifrån föreslagna planbestämmelser.

Plankartan har reviderats i enlighet med dagvattenutredningen.

Gården kommer att vara tillgänglig från det befintliga gångstråket i planområdets södra del.

VA SYD har i sitt yttrande angett att ledningarna ligger på 5 meters djup vilket ger god marginal för schaktning för nedfarter.

Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ska anlägga ett platågupp eller liknande trafiksäkerhetshöjande åtgärd i korsningen mellan infarten till Gårdsåkra och Trollenäsvägen.

Planbeskrivningen har reviderats så att det framgår att trädraden ligger utanför planområdet.

Planbeskrivningen har reviderats så att det framgår att området sluttar åt nordost.

Figuren i planbeskrivningen har justerats så att den visar korrekt planområde.

9. Kart- och bygglovsavdelningen

Plankarta

Vissa linjer är otydliga på plankartan som (skrivits ut i A3-format):

Heldragen linje i övre västra hörnet delar prickmarken och kan tolkas som en egenskapsgräns, men detta syns dåligt. Heldragen linje vid bestämmelsen u1 är svårtolkad.

Skillnaden mellan linjetypen Administrativ gräns och Administrativ och egenskapsgräns syns dåligt i plankartan.

Grundkartans linjer inom planområdet är svåra att urskilja i utskrivna karta.

Fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar är svåra att avläsa.

Dagvatten ska avledas till allmän plats men det finns ingen allmän plats inom planområdet. Detaljplanen kan inte reglera mark utanför planområdet.

På korsprickad mark får endast komplementbyggnader placeras, alltså inte altaner eller annat. Ett förtydligande kan behövas i planbeskrivningen.

Bestämmelsen f1: Innebörden/betydelsen av Särskild vikt behöver förtydligas.

Bestämmelsen f5: Höjdmått mellan mark och balkong bör motiveras, på plankartan eller i planbeskrivningen.

Bestämmelsen b1: Bestämmelsen är oberoende av storleken på bostadshuset. Parkeringsnormen anger antal i förhållande till BTA. Beskrivningen ger intrycket att bilplatser även ska ordnas för befintlig bebyggelse på Gårdsåkra men det finns ingen bestämmelse som säkrar detta i planen.

Bestämmelsen n1: Placering av parkering delvis under mark kräver noggrann utformning av ramper ner till garage och upp till gården. Angöringsplats i garage kräver tillstånd/kod/nyckel för taxi och färdtjänst.

Bestämmelsen n5: Mark som ansluter till allmän plats ska anpassas i höjd men vad som är allmän plats framgår inte. Vad som är allmän plats är otydligt på plankarta och illustrationskarta.

Bestämmelsen n6: Bestämmelsen kan tolkas som reglering av kvartersmark för allmän plats.

Bestämmelsen n8: Angöring och korttidsparkering på denna yta kan ge ett för långt avstånd för rullstolsburna beroende på entréernas placering. Angöringsplatser norr om byggnaden skulle korta avståndet. Här finns en yta som enligt planbeskrivningen kan användas för parkering men som verkar sakna planbestämmelser för detta.

Bestämmelsen n9: Denna bestämmelse innebär ingen utökad marklovsplikt vilket gör det svårt att fånga upp att bestämmelsen efterlevs.

Bestämmelsen g1: 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.

Planbeskrivning

Planförslag

Planens syfte, sidan 6

Planen syftar till att den nya bebyggelsen ska utgå från och visa hänsyn till de värden som finns på platsen samt Gårdsåkras säregna karaktär av gemenskap. Det borde framgå tydligare, både på plankartan och i beskrivningen, hur kopplingen mellan de olika generationerna av bebyggelse ska ske.

Markanvändning och stadsbild, sidan 7

Detaljplanen möjliggör 3D-fastighetsbildning för bottenplan och parkeringsgarage. Överväg om servitut eventuellt kan behöva skapas för trapphus och hissar.

Det framgår inte vilka fastighetsregleringar som planeras, till exempel för prickmarken i nordväst.

Trafik, sidan 9

De ”förhöjda passagerna” kan eventuellt kopplas till plankartans bestämmelser.

Teknisk försörjning

Dag-, spill- och dricksvatten, sidan 13

Dagvattenutredningen saknas i det utsända materialet.

Fördröjningsvolym finns inte redovisad i plankartan. Den kan möjligen läggas på nordvästra prickmarken.

Under rubriken finns ett förslag till hur dagvatten ska tas om hand men det finns inget spår av detta på plankartan, till exempel svackdiken.

Sociala aspekter

Barnkonventionen, sidan 15

Visa de säkra skolvägarna.

Här står att detaljplanen pekar på ytor där äldre barn kan umgås men det framgår inte var dessa ytor finns, om det är på gården eller vid centrumverksamheten.

Förutsättningar

Service, sidan 25

Livsmedelsbutiken finns inte längre.

Trafik, sidan 25

Endast en busshållplats finns idag, busshållplatsen på Tågarpsvägen har lagts ner.

Teknisk försörjning

Skyfall, sidan 27

Här står att höjdsättningar är viktigt, men det finns ingen information om höjder i planen.

Genomförande

Organisatoriska frågor, sidan 32

Kultur och Fritidsnämnden (KoF) behöver besluta om nytt gatunamn inom området och planavdelningen ska ge detta uppdrag åt KoF. Detta behöver ske för att Kart- och bygglovsavdelningen ska kunna sätta adresser och eftersom det i detta fall det inte finns något bra sätt att fortsätta befintlig adressering. Alternativet är att samtliga boende och verksamheter som har adressen Gårdsåkra idag behöver byta adress för att ge utrymme för de nya adresserna.

Planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan finns inte med i utskicket.

Kommentarer:

Plankartans gränser har förtydligats i den mån det är möjligt.

Detaljplanen har justerats i enlighet med dagvattenutredningen. Dagvatten kan fördröjas inom yta för skyfallshantering innan det når dagvattennätet.

Med formuleringen "Endast komplementbyggnad får placeras" reglerar bestämmelsen enbart byggnader. Enligt Boverkets allmänna råd och föreskrifter är det därför tillåtet att uppföra byggnadsverk som inte utgör byggnad, exempelvis altan.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om bestämmelsen f₁.

Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering av höjdmåttet för bestämmelsen f₅.

Antalet parkeringsplatser som anges i bestämmelsen b₁ är beräknad för befintliga och tillkommande boendes parkering i enlighet med p-normen. Detaljplanen ger dock utrymme för fastighetsägaren att uppföra upp till 100 parkeringsplatser.

Parkeringsgaraget utformning och tillgänglighet till garaget ska redovisas i bygglovet.

Allmän platsmark som avses i planbestämmelse n₅ är utanför planområdesgräns. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om vad som avses med allmän plats.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om att gångbanan är befintligt och ska finnas kvar efter detaljplanens genomförande. Gångbanan ligger på kvartersmark och det sker ingen förändring med anledning av denna detaljplan.

Angöringsplatser kan anordnas både i parkeringsgaraget och norr om byggrätten. Det finns inget hinder för att anlägga korttidsparkering norr om byggrätten. Syftet med planbestämmelse n₈ är att hindra långtidsparkering på angöringsytan men att möjliggöra för korttidsparkering.

Plankartan har kompletterats med utökad marklovsplikt för fällning av träd.

Fastighetsägaren informeras i planbeskrivningen om att gemensamhetsanläggning bör skapas i god tid.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett utvecklat resonemang kring hur detaljplanens genomförande kan stärka det befintliga Gårdsåkra.

Kommentar om servitut för hissar och trapphus noteras.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av vilka fastighetsregleringar som planeras.

Utförning och utförande av förhöjda passager sker i samråd med GTP och regleras i exploateringsavtal då de är utanför planområdet.

Utskick av utredningar kompletteras till granskningsskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration som förtydligar hur och var dagvattnet kan fördröjas.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om var säkra skolvägar kommer att finnas och vilken yta som avses för äldre barn.

Planbeskrivningen har justerats angående livsmedelsaffär.

Planbeskrivningen har justerats angående busshållplats.

Markens höjdsättning ska redovisas till bygglov.

Kommentar om adresser noteras.

Utskick av utredningar kompletteras till granskningsskedet.

10. Stab och miljö

Dagvatten

I planen ska det framgå en reglering av vem som är ansvarig för drift och skötsel av U1, dagvattenmagasinet som avses fördröja dagvatten vid ett 20-års regn. Går det att reglera utflödet för dagvatten i planen?

I planbeskrivningen på sidorna 26–28 anges att ledning är dimensionerat till 10-års regn. Men senare att magasinet behöver dimensioneras för 20-års regn. Skyfallet är beräknat på ett 100-års regn. Det är oklart om det är för klimatanpassning eller om det är för skyfallshantering. Detta kan förtydligas.

Det anges att skyfallet kommer att ledas till ett dike, men det verkar som att dagvattnet kommer ledas till en anslutningspunkt. Eller är det så att samtligt dagvatten leder till diket? Detta kan förtydligas.

Kommentarer:

Respektive ledningsägare ansvarar för ledningar inom u1-områden. U1-områden som redovisas i plankartan är befintliga och inga nya u1-områden föreslås.

Detaljplanen har kompletterats med en vattenvolym som ska fördröjas.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om dimensionering av ledningar och fördröjningsytor.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om hur dagvatten och skyfall ska hanteras.

11. Kultur och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har läst igenom underlaget och ser positivt på förslaget, framför allt att säkerheten för barn och unga ökar och att de får mer tillgänglig yta för umgänge och rörelse.

Beslut

- Kultur- och fritidsnämnden antar förvaltningens förslag till yttrande och översänder det till Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Kommentarer:

Noteras.

12. Vård och omsorgsnämnden

Då vård- och omsorgsnämndens sammanträde inte kan inväntas beslutar ordförande enligt 6 kap 3 9 § kommunallagen att lämna samråds yttrande avseende förslag till detaljplan för fastigheten Gårdsåkra 2 i Eslöv enligt följande. Detaljplanen bör utformas på så sätt att den medger uppförande av trygghetsboende. Planförslaget lämnas i övrigt utan erinran.

Kommentarer: Detaljplanen reglerar användningen B-Bostad. Användningen medger olika typer av boendeformer som exempelvis seniorbostäder som trygghetsboende kan likställas med.

13. VA Syd

Plankarta

VA SYD anser att det finns ett tolkningsutrymme för om U-markeringen i plankartan täcker in VA SYDs befintliga ledningar.

VA SYD önskar en dialog för att säkerställa att U-områdets utbredning är tillräckligt för framtida åtkomst och underhåll. VA SYD har vatten-, spill- och dagvattenledningar som är förlagda så djupt som ca 5 meter under befintlig markyta. U-områdets utbredning ska vara 5 meter från ytterkant ledning på respektive sida av ledningsstråket för att framtida drift och underhåll ska kunna säkras, samt inte skadas under själva anläggningstiden av nya grundkonstruktioner. Se bilaga i följande länk. Bestämmelser för arbeten i närheten av VA-ledningar (vasyd.se)

Kommentarer:

U-område där VA SYDs vatten- spill- och dagvattenledningar är förlagda är befintligt. Detaljplanen föreslår inga ändringar gällande u-områdets utbredning.

Teknisk försörjning - dagvatten

VA SYD anser att föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen är lämpliga för detaljplanen.

Kommentarer:

Noteras.

14. MERAB

Mellanskånes Renhållningsaktiebolag har tagit del av planen som presenterats. MERAB har inget att erinra mot förslaget. Vi vill dock klargöra att det inte framgår i handlingarna hur avfallshämtningen beaktats/planerats på grund av att det handlar om ett tidigt skede där i huvudsak markanvändning ska bestämmas. Frågan kring avfallshanteringen behöver tas upp i samband med bygglov.

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad.

För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista enl. bif. bilaga.

Kommentarer:

Detaljplanen ger förutsättningar för att avfallshämtning kan genomföras i enlighet med Renhållningsföreskrifterna. Hur sophämtningen kan lösas ska redovisas i bygglov.

15. EBO

MARKANVÄNDNING

Byggrätten regleras som B-bostäder, Centrumändamål och (P)-Parkering.

Inom centrala Eslöv finns det flertalet tomställda lokaler för centrumändamål i såväl nyproducerade som äldre byggnader. För att uppföra den planerade byggnationen måste bestämmelserna resultera i en ekonomisk- och resurseffektiv genomförbarhet vilket bestämmelsen b2 inte medger (se rubrik utförande nedan).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Utformning

Enligt planbestämmelsen f₁ ska särskild vikt läggas vid utformning av bottenvåningar, takfot och den diagonalt skurna östra fasaden. Bestämmelse f₁ är godtycklig och bör utgå alternativt specificeras.

Planbestämmelsen f₅ kräver att planet ovan entréplan utförs med ett minsta mått om 3,7 m mellan garagebjälklag och plan 1. Bestämmelse f₅ strider mot de illustrations bilder som redovisas i planförslaget och bör justeras från 3,7 meter till 2,7 meter.

Utförande

Planbestämmelse b₂ medför att hela entréplanet ska uppföras med ett fritt mått till ovanliggande bjälklag om minst 3,5 meter. Då efterfrågan på kommersiella lokaler för centrumändamål saknas inom Gårdsåkra medför denna bestämmelse att uppförandet med hänsyn till ekonomisk genomförbarhet kommer att ske med bostäder eller biutrymmen till bostäder. Dessa bostäder och biutrymmen kommer

att uppföras med en våningshöjd om 3,5 meter vilket inte kan anses skäligt med hänsyn till resurseffektivitet. Bestämmelse b_2 bör utgå.

Markens anordnande och vegetation

Planbestämmelse n_2 medför att hela garage bjälklaget behöver dimensioneras för en utbredd last med ett planteringsdjup om minst 80 cm och dräneras med hänsyn tagen till jorddjupet. Bestämmelse n_2 bör utgå då garage bjälklaget inte lämpar sig för djupkrävande plantering och planen inom angivet område saknar krav på typ av plantering.

Kommentarer:

Syftet med planbestämmelse f_1 är att byggnadens utformning ska präglas av kvalitativa materialval, hög detaljeringsnivå och hantverksskicklighet.

Bestämmelsens innebörd ska förtydligas i planbeskrivningen. Bestämmelse f_3 avser balkong över prickmark som är norr om byggrätten. Syftet med bestämmelsen är att balkonger inte ska bli påkörda av tunga fordon.

Syftet med bestämmelse b_2 är att möjliggöra för en långsiktigt hållbar detaljplan som sträcker sig över en lång tidshorisont. Behovet av lokaler kan variera i framtiden och detaljplanen ämnar skapa en byggrätt som kan tillgodose ett framtida lokalbehov. Bestämmelsen syftar även till att skapa en gestaltningsmässigt intressant fasad från gatuplan med förhöjd entrévåning.

Bestämmelse n_2 revideras till att minst 25 % av den planterade ytan (som är minst 50 % av gårdsytan) ska ha ett planteringsdjup på 80 centimeter, vilket omfattar 250 kvadratmeter av totalt 2000 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att mindre träd ska kunna placeras på gården.

Bestämmelsen möjliggör vid behov anläggande av upphöjda växtbäddar. Se förslag på anläggning i Grönatakshandboken: <https://gronatakhandboken.se/>.

Övriga

16. Svedavia

Bedömningen är att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på Malmö Airport. Därmed har Svedavia inget erinra.

Kommentarer:

Noteras.

17. Telia/ Skanova

Ingen erinran.

Kommentarer:

Noteras.

18. Krafringen

Vi på KNAB (Krafringen Nät AB) vill göra ett medskick att det under detaljplaneprocessen tas hänsyn till det utrymme som underjordiska ledningar kräver för att tillgodose det nya planområdet med teknisk anläggning så som tex. Elledningar för kommande huskroppars elbehov.

Se bilaga.

Kommentarer:

Detaljplanen möjliggör utrymme för nya ledningar i infarten till Gårdsåkra.

19. Nordion Energi

Ingen erinran.

Kommentarer:

Noteras.

20. Boende 1

Vi som bor på Gårdsåkra är oroliga över vart vi ska parkera våra bilar säkert både under ev. bygge och när bygget är färdigt.

Kommer det påverka våra redan höga hyror när det kommer nya bostäder här?

Kommer det även göras/renoveras i glasgatan som det redan var tänkt för att öka standarden här?

Kommentar:

Tack för ert yttrande.

Detaljplanen avser tillgodose parkeringstillgång enligt kommunens parkeringspolicy både för befintliga boende i Gårdsåkra och nya boenden i parkeringsgaraget och parkeringsyta norr om föreslagen byggnad. Under byggtiden ska parkering tillfälligt kunna lösas i närområdet.

Kommunen råder inte över hyressättningen, denna detaljplan reglerar endast att ny bebyggelse får uppföras. Denna detaljplan reglerar inte heller åtgärder i befintlig byggnad.

21. Boende 2

Jag och en del på området anser att bygga ett 6 våningshögghus i ett område med 1-2 våningshus fullständigt förstör stadsbilden. Detta hus är planerat att ligga alltför nära vårt radhusområde och man kommer att kunna titta rätt ner i våra trädgårdar från de översta våningarna och det inkräktar på våra privata liv.

Idag är det ett lugnt och tryggt område och vi har en viss avskildhet. Detta är också en tungt vägande anledning till att vi flyttade hit från centrum för ett år sedan och den otrygghet och kriminalitet som där rådde.

Enda ev sätt att underlätta för oss vid en ev nybyggnation är att:

- bygga maximalt tre våningar högt

- behålla/komplettera med höga träd som insynsskydd
- komplettera belysningen på cykelvägen mellan det planerade huset och Kattarpvägen för trygghet
- avleda ökad trafik från oss så att infartsvägen mot parkeringen inte kommer närmare alternativ på andra sidan nya huset

Kommentarer:

Tack för ert yttrande.

Syftet med den föreslagna bebyggelsens höjd är att markera och förtydliga Gårdsåkra läge i stadslandskapet. Detaljplanen följer även ett generellt syfte för kommunen att öka bostadsutbudet i Eslöv samt att tillskapa ett varierat bostadsutbud.

Träd som är söder om gång- och cykelbanan kommer troligtvis inte behållas, men träd norr om cykelbanan kommer inte att beröras av detaljplanen.

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltning som har ansvar för drift av kommunens allmänna ytor så som belysning på gång- och cykelbanor informeras om era synpunkter genom denna samrådsredogörelse.

Trafiken in i Gårdsåkra kommer att minska med anledning av att infarten till parkeringsgaraget är förlagd nära korsningen till Trollenäsvägen.

22. Anonym

Det här är ju feltänkt, var ska vi parkera våra bilar? Vad ska ni bygga för något och framför allt var ska vi då parkera? Det är ju rätt många medborgare som är beroende av sin bil. Mitt förslag är att ni hittar någon annanstans att bygga. Det finns ju inget underlag som säger hur ni ska lösa ovanstående. Det här kan ni göra mycket bättre. Hur ser finansieringen ut?

Tack

Kommentarer:

Tack för ert yttrande.

Syftet med detaljplanen är att tillföra nya kvalitéer till Gårdsåkra som ämnar ge positiva effekter till hela området. Dagens parkeringsyta ska ersättas av en välgestaltad gårdsmiljö med planteringar och vistelseytor som ämnar skapa en trevlig plats för alla som bor och verkar kring Gårdsåkra.

Parkering för befintliga boende kommer att finnas i ett parkeringsgarage under dagens befintliga parkeringsyta.

Kommunen har inte rådighet över fastighetsägarens finansiering av projektet.

De huvudsakliga ändringarna efter samrådet är:

Planbeskrivning

- Förtydligande om vilka åtgärder som regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägare och kommunen.
- Förtydligande om hur dagvatten ska hanteras.
- Komplettering av resonemang kring angöringsytans syfte och utformning.
- Förtydligande och motivering av utformningsbestämmelser.
- Förtydligade och motivering av bestämmelser som reglerar markens anordnande och vegetation.
- Utvecklat resonemang kring hur detaljplanens genomförande kan stärka det befintliga Gårdsåkra.
- Redovisning av vilka fastighetsregleringar som planeras till följd av detaljplanens genomförande.
- Förtydligande om var säkra skolvägar planeras.

Plankarta

- Befintliga ledningsrätter regleras med u-område.
- Skyfallsvatten fördröjs inom planområdet.
- Linjeras läsbarhet i plankartan har förbättrats.
- Komplettering med utökad markklovsplikt för fällning av träd.

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

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