

PROJEKTPLAN DETALJPLAN FÖR NYTT STADSHUS PÅ DEL AV BADHUSPARKEN 1 OCH ESLÖV 53:4, I ESLÖV, ESLÖVS KOMMUN

KSAU 11 februari

Projektgrupp

Projektägare	Anita Wallin, avdelningschef på tillväxtavdelning
Projektledare	Matilda Sjö, planarkitekt

Fastighetsägare

Eslöv 53:4	Eslövs kommun
Badhusparken 1	Eslövs Bostads AB

Projektinformation

Diarienummer	KS 2024/885
--------------	-------------

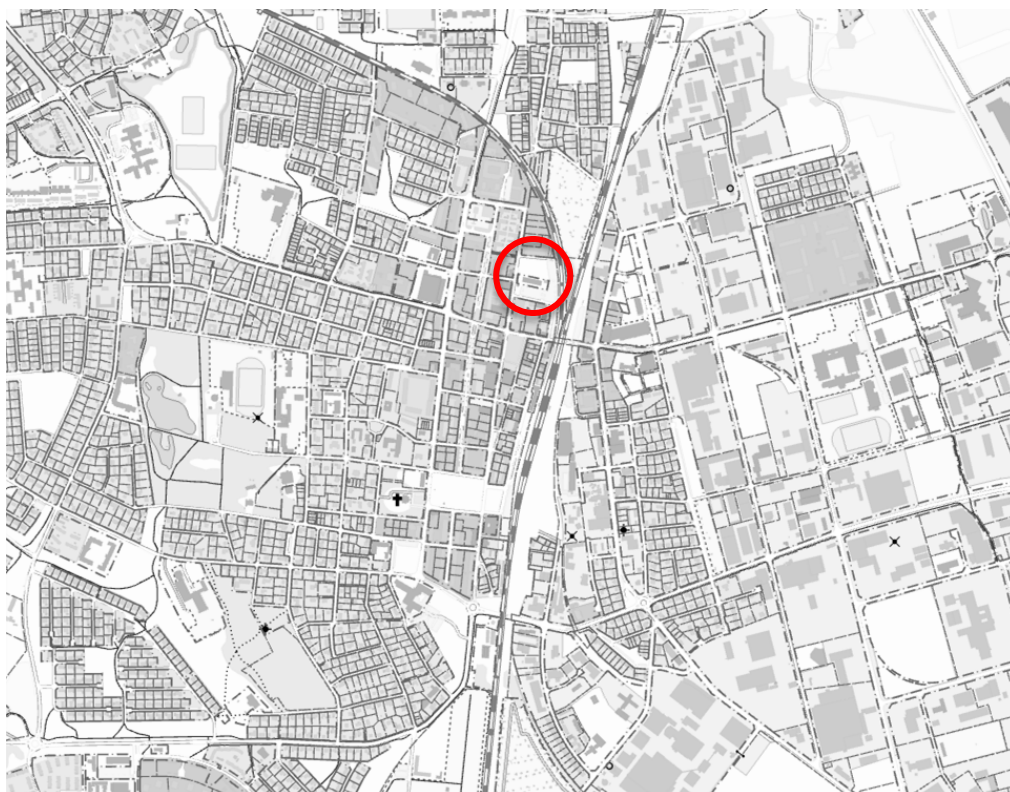


Bild 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.

1 Bakgrund och syfte

1.1 Bakgrund

Eslövs stadshus invigdes 1982 med för den tiden moderna och ändamålsenliga lokaler. Ett stort antal medborgare besöker stadshuset årligen och en stor del av de politiska mötena förläggs här. I huset har idag över 350 medarbetare sin huvudsakliga arbetsplats och långt fler medarbetare använder huset för möten och utbildningar. Även om Eslövs stadshus är en fullt fungerande byggnad så upplevs lokalerna som omoderna och inte helt ändamålsenliga. Det finns även ett underhållsbehov som måste åtgärdas.

Sedan 2017 har det genomförts flera utredningar som undersöker behov, önskemål, förutsättningar och möjligheter vid en utveckling av befintligt stadshus respektive nytt stadshus. En jämförelse mellan alternativen att bygga om det befintliga stadshuset och att bygga ett nytt stadshus intill Badhusparken presenterades hösten 2023. Nybyggnadsalternativet innebär även att ett parkeringshus behöver byggas intill det nya stadshuset. Det nya parkeringshuset ska dels ersätta dagens parkeringsplatser som försvinner på grund av exploateringen, dels täcka stadshusets behov. Utredningarna utgår från att kommunen ska äga stadshuset. Vem som ska äga parkeringshuset och hur det ska finansieras behöver dock redas ut.

Kommunledningskontoret har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda förutsättningarna kring ett nytt stadshus vid Badhusparken. Något beslut om att bygga ett nytt stadshus har ännu inte tagits. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17:e december 2024 §187, att godkänna projektplanen för fortsatt utredning av ett nytt stadshus. I projektplanen framgår det att kommunledningskontoret gör bedömningen att det är lämpligt att utreda platsens förutsättningar inom ramen för en ny detaljplan då planprocessen täcker in de utredningsbehov som finns inom projektet.

1.2 Syftet med projektet

Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan för att pröva lämpligheten för ett nytt stadshus och parkeringshus på del av fastigheten Eslöv 53:4 och Badhusparken 1.



Bild 2. Situationsplan som visar hur ett nytt stadshus kan placeras inom planområdet.



Bild 3. Situationsplan som visar hur ett nytt stadshus och parkeringshus kan placeras inom planområdet.

1.3 Nulägesbeskrivning

Planområdet är ca 13 500 kvm stort och utgörs av fastigheten Badhusparken 1 och en del av fastigheten Eslöv 53:4. I den norra delen av planområdet ligger Badhusparken där det bland annat finns en lekplats och basketplan. Eslövs kommun äger nästan all mark inom planområdet med undantag för fastigheten Badhusparken 1, där det så kallade "Teliahuset" står. Byggnad ägdes tidigare av Televerket. Eslövs Bostads AB (EBO) äger fastigheten sedan 2018 och i dagsläget hyr Telia in sig i en fjärdedel av källaren. Telia har ett 25 årigt hyresavtal och övriga delar av byggnaden används ej. Då byggnaden står mestadels tom kan platsen upplevas som öde och otrygg. Området är i dagsläget ett riskområde för skyfall, vilket begränsar hur stor yta som kan tas i anspråk för ytterligare bebyggelse. Sydväst om telestationen ligger ett gatukök/kiosk. Ytorna öster och söder om telestationen består huvudsakligen av markparkering för bil. Utanför planområdet, längs den södra delen av Norregatan, finns flera servicefunktioner. Strax väster om telestationen ligger Eslövs stadsbibliotek som är en viktig mötesplats. Öster om planområdet går Marieholmsbanan och stambanan.



Bild 4. Vy över Badhusparken.



Bild 5. Vy över befintlig bilparkering.



Bild 6. Vy över "Teliahuset".

2 Förutsättningar för projektet

2.1 Gällande dokument och politiska beslut

Översiktsplan Eslöv 2035

I *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, större delen av den aktuella ytan är utpekad för stadsbebyggelse och en mindre del av planområdet för park.

Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget följer angivelserna i Eslövs kommuns översiktsplan. Särskild hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.

Planeringsstrategi för Eslövs kommun

Syftet med planeringsstrategin är att hålla översiktsplanen aktuell och att bidra till en kontinuerlig översiktsplanering. Planeringsstrategin i sig innebär ingen ändring av den gällande översiktsplanen, utan talar om vad kommunen ska fokusera på i översiktsplaneringen och om delar av översiktsplanen behöver revideras. Inget i planeringsstrategin för Eslövs kommun påverkar det aktuella planområdet.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet är en del av riksintresset för Eslövs stad [M183] i motiveringen står följande:

Stadsmiljö - järnvägsstad - som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad.

Uttryck för riksintresset lyder:

Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bl.a. den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala

byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidgningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet.

Under kapitlet Riksintresse för kulturmiljövård i översiktsplanen, står följande under rubriken Eslöv [M183], Ställningstagande:

Kulturmiljön är i högsta grad en levande miljö och däri ligger också en del av dess värde. Det är av stor vikt att inte hindra utan välkomna varje generations tillägg till staden för att skapa ett kulturhistoriskt tidsdjup och läsbarhet.

Vidare går det att läsa:

Utvecklingen och förtätningen av Eslövs stad bedöms inte stå i konflikt med kulturmiljövärdena under förutsättning att den ses över och hanteras som en fortsättning av järnvägensstadens utbyggnad.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan E.257 – *Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter norr om Stora torg*, från 2000-05-02 tillåter bostadsbebyggelse och centrumverksamhet i upp till fyra våningsplan.

Marken som omgärdar befintlig telestation får inte bebyggas eller användas för parkering. För del av Eslöv 53:4, söder och öster om telestationen, gäller enligt gällande detaljplan parkering.

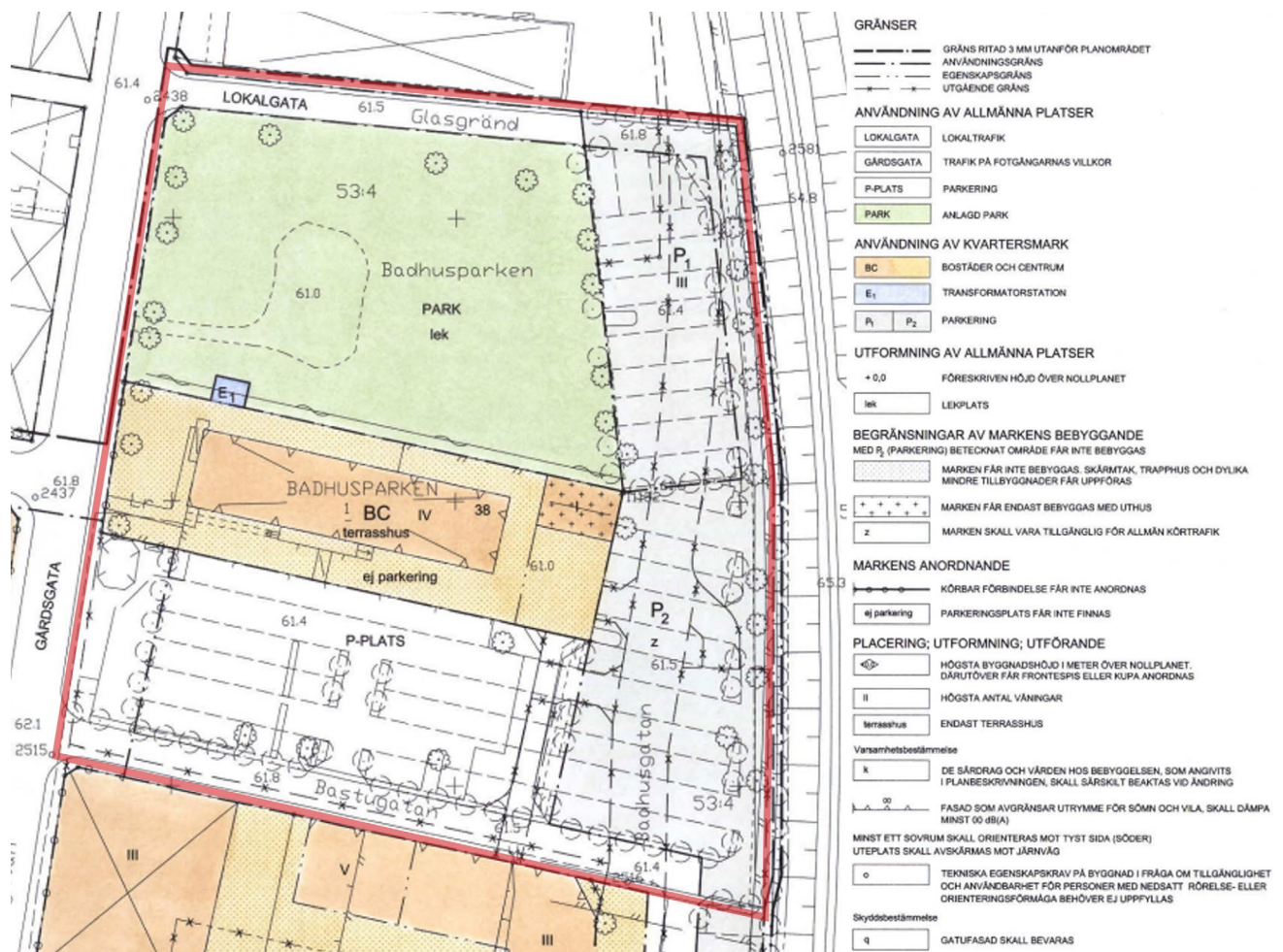


Bild 4. Utsnitt från gällande detaljplan E.257 – *Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter norr om Stora torg*, från 2000-05-02.

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen beslutade KS §37, under deras sammanträde 2024-03-05 att fortsätta utreda frågan om att bygga ett nytt stadshus intill Badhusparken. Beslutet formulerades enligt nedan.

- Kommunledningskontoret ges i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt stadshus med placering i anslutning till Badhusparken.
- Inriktningen för det framtida stadshuset ska vara en mötesplats ur ett demokratiskt perspektiv, där också kultur och föreningsliv kan mötas.
- Stadshuset ska gynna ett aktivt centrum och bidra till attraktiviteten i centrum.
- Badhusparken ska även i framtiden utgöra en grön och tillgänglig park.
- Utredning kring parkeringshus och trafikmiljön görs parallellt i samverkan mellan Miljö och Samhällsbyggnad och Kommunledningskontoret med hänsyn till verksamhetens, centrumhandel och boendes behov.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott blir styrgrupp för utredningarna.

Utifrån ovanstående inriktningsbeslut gör Kommunledningskontoret bedömningen att det fortsatta utredningsarbetet lämpligast sker i detaljplan.

2.2 Förutsättningar och utredningsbehov

Dagvatten- och översvänningsutredning

Planområdet ligger i en lågpunkt och stora delar av planområdet, framför allt Badhusparken, blir översvänningsdrabbat vid extrem nederbörd. Därför behöver det utredas hur dag- och skyfallsvatten kan hanteras utan risk för skador på kringliggande byggnader.

Trafikutredning

Ett nytt stadshus kommer innebära en ökad trafik i närheten av planområdet och centrum i stort. En central placering av stadshuset med tillhörande parkeringshus innebär utmaningar för Eslövs befintliga vägnät och viktiga infartsvägar. En trafikutredning behöver tas fram för att se hur trafikfrågorna kan hanteras på bästa sätt.

Parkeringsutredning

I anslutning till stadshuset avser kommunledningskontoret även att pröva lämpligheten för ett parkeringshus som ska hantera både kommunens och allmänhetens parkeringsbehov. För att ersätta de parkeringsplatser som idag

finns på badhusområdet och de som finns vid stadshuset bedöms parkeringshuset behöva ha en kapacitet på 420 parkeringsplatser.

Riskutredning

10 meter öster om planområdet går Marieholmsbanan och stambanan. Närheten till järnvägen innebär flera risker för människors hälsa och säkerhet. Riskutredningen behöver fastställa vilka åtgärder som krävs för att säkra en god och säker miljö för människor som vistas inom och utanför planområdet.

Buller- och vibrationsutredning

Närheten till järnvägen kan innebära höga bullernivåer och markvibrationer. Utredningen behöver redovisa omfattningen på angränsande buller och vibrationer samt hur de ska hanteras så kommunen inte överskrider riktvärden.

Geotekniskutredning

Ett nytt stadshus och parkeringshus i flera våningsplan ändrar belastningen på marken. Det är därför viktigt att fastställa jord-, berg- och grundvattenförhållanden inom planområdet samt om framtida byggnation kommer kräva någon särskild grundläggningsmetod.

Markmiljöteknisk utredningen

Enligt Eslövs kommuns handläggarkarta finns det en låg risk för markföroreningar på fastigheten Badhusparken 1. Utredningen syftar till att visa om det förekommer markföroreningar inom det aktuella området.

Arkitektur

Ett framtida stadshus kommer att få stor påverkan på Eslövs stadsbild och stadsliv. Det är därför viktigt att arkitekturen har en hög arkitektonisk kvalitet. För att hantera frågeställningar om arkitekturen behöver det genomföras ett parallellt uppdrag eller en arkitekttävling.

3 Beskrivning av projektet

3.1 Övriga frågeställningar och utmaningar

- *Hantering av den stora mängd kablar som går från den före detta telestationen på fastigheten Badhusparken 1. kommer att vara en utmaning i projektet.*
- *Hantering av ett flertal servitut och avtal som finns inom planområdet. Till exempel behöver det redas ut om Telias station bör flyttas eller om den behöver vara kvar på platsen. Det finns även ett arrendeavtal för en kiosk som behöver hanteras.*
- *Anpassning av ny bebyggelse till befintlig miljö och riksintresse för kulturmiljövård [M183], sett både till placering, omfattning och utformning.*

3.2 Övriga frågeställningar och utmaningar

Stadshuset kommer att bli en viktig mötesplats i centrum och därför är planförslaget av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget ska därför hanteras med ett utökat planförfarande.

4 Prioritering

En detaljplan som möjliggör för ett nytt stadshus ska enligt modellen för prioriteringsordning tilldelas prioritet 1 eftersom det är en detaljplan med ett stort allmänintresse. Detaljplaner som har högsta prioritet ska påbörjas inom 3 månader efter beslut om positivt planuppdrag och ska prioriteras i alla skeden. Målsättning är att handläggningstiden inte ska vara mer än 18 månader.

5 Ekonomi

Detaljplanen kommer att finansieras i enlighet med kommunens plantaxa, beslutad i kommunfullmäktige 2022-05-30, § 49. Exploateringsprojektet kommer att bekosta plankostnaden, enligt taxa, samt alla nödvändiga utredningar. En förutsättning för projektet är att Eslövs kommun förvärvar fastigheten Badhusparken 1 av Eslövs Bostads AB.

6 Projektavslut

Projektet avslutas när Detaljplan för nytt stadshus på del av Badhusparken 1 och Eslöv 53:4, i Eslöv, Eslövs kommun vinner laga kraft.