

Detaljplan för Abborren 2, i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



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

Diarienummer: KS.2022.0219

Upprättad: 2025-04-04



Handlingar som tillhör detaljplan:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar och underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, kommunledningskontoret.
- *Markteknisk undersökningsrapport och PM – Radon, geoteknik och markföroreningar*, 2017-01-29, PQ Geoteknik & Miljö AB.
- *Riskutredning detaljplan Abborren 2*, 2024-08-15, Briab Brand & Riskingenjörerna AB.
- *Skuggstudie för fastigheten Abborren 2*, 2025-03-05, kommunledningskontoret.
- Trafikbullerutredning, *Kv Abborren 2 Eslöv trafikbuller*, 2024-10-18, Tyréns Sverige AB.
- *Vibrationer från tågtrafik Abborren 9 Eslöv*, 2022-02-02, Tyréns Sverige AB.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

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

Planprocessen

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

INLEDNING

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att stärka stadslivet längs Kvarngatan och bidra till östra Eslövs utveckling genom att möjliggöra nya bostäder i sex våningar. Planen syftar även till att främja hållbar mobilitet genom det centrala läget nära Eslövs station samt att skapa en trygg och levande stadsmiljö.

Vidare syftar detaljplanen till att ta hänsyn till platsens kulturmiljövärden genom att anpassa bebyggelsen så den speglar Kvarngatans brokiga stadsbild. Slutligen ska detaljplanen säkerställa att bebyggelsen klarar extrem nederbörd och minska risken för översvämningar.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen för fastigheten Abborren 2 i Eslövs kommun har som syfte att stärka stadslivet längs Kvarngatan och bidra till östra Eslövs fortsatta utveckling. Genom att möjliggöra byggnation av en ny bostadsbebyggelse i upp till sex våningar skapas förutsättningar för en förtätning av området som samtidigt tar hänsyn till stadens karaktär och historiska kvaliteter. Det centrala läget, i direkt närhet till Eslövs station och stadens serviceutbud, bidrar till att främja hållbar mobilitet och ett minskat bilberoende.

I planförslaget reglerar Eslövs kommun nockhöjd, fasadhöjd, takfot och fasadmateriell för att anpassa bebyggelsen till Kvarngatans brokiga stadsbild. Förslaget tar hänsyn till platsens kulturmiljövärden och stärker områdets identitet genom att den nya bebyggelsen knyter an till befintliga strukturer och varierande skala.

Detaljplanen är förenlig med Eslövs kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. Särskilt lyfts den brokiga stadsstrukturen fram som en av riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen, i syfte att tydliggöra skillnader i stads- och bebyggelsemönstret mellan den västra och östra sidan av riksintresseområdet för kulturmiljö. Planförslaget bedöms därför väl harmonisera med de övergripande planeringsstrategierna och bidra till en läsbar utveckling av staden som knyter an till dess historia som järnvägsstad.

Vidare säkerställs hållbar dagvattenhantering och skydd mot översvämningar genom krav på vattentät konstruktion och upphöjd sockel, medan en gemensam bullerskyddad takterrass bidrar till en god boendemiljö. En genomförd miljöbedömning visar att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan, och åtgärder föreslås även för att hantera markföroreningar samt säkerställa hälsa och säkerhet i relation till närliggande järnväg och trafik.

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploatören.

Plansökande, areal och markägförhållanden

Fastighetsägaren till Abborren 2, som är i privat ägo, har ansökt om planbesked för att pröva lämpligheten för bostäder inom fastigheten.

Planområdet är cirka 1000 m² och omfattar fastigheten Abborren 2.

Området avgränsas av fastighetsgränser till Abborren 12 i söder, Eslöv 54:1 i väst, Abborren 15 i norr samt Eslöv 54:2 (Kvarngatan) i öst.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
MARKANVÄNDNING OCH STADSILD.....	6
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN.....	15
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	21
KULTURMILJÖ	21
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	26
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	28
DAGVATTEN	29
HÄLSA OCH SÄKERHET	30
MARKENS EGENSKAPER.....	37
SOCIALA ASPEKTER	38
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	39
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	40
MILJÖPÅVERKAN.....	41
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG	42
GENOMFÖRANDE	46

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig markanvändning och stadsbild

Planområdet

Planområdet är en del av den nordligaste delen av Kvarngatan. Inom planområdet står ett enplanshus i gult tegel och puts med flackt sadeltak. Byggnaden är placerad i fastighetsgräns mot gatan och direkt anslutning till Abborren 15 (det gamla mejeriet). Mellan Abborren 2 och Abborren 13 går en allmän promenadväg som kopplar samman Kvarngatan med järnvägsstationens pendlarparkering.



Figur 2. Vy från Kvarngatan över befintlig byggnad inom planområdet.



Figur 3. Baksidan av den befintliga byggnaden inom planområdet.



Figur 4. Gångvägen och trappan som kopplar samman järnvägsstationens pendlerparkering med Kvarngatan samt går mellan fastigheterna Abborren 2 och Abborren 15.

Kvarngatan och östra Eslöv

Området i närheten av planområdet har en varierande karaktär och uttrycket skiftar från korsningen Kvarngatan-Trehäradsvägen upp till Kvarngatan-Pärlgatan. Vid korsningen Kvarngatan-Trehäradsvägen är arkitekturen mer stadsmässig och samtliga byggnader är placerade i fastighetsgräns vilket bidrar till att gaturummet upplevs intimare tillskillnad från norr om planområdet. Norr om planområdet och upp till korsningen Kvarngatan-Pärlgatan är uttrycket mer småskaligt och öppet. Bebyggelsen längs gatusträckningen varierar mellan 1 – 4,5 våningar och i norr avslutas gatan med en högre silo från 1964. Fasaderna är företrädesvis uppförda i rött eller gult tegel med undantag för enstaka byggnader i puts. Längs gatan samsas både äldre kulturhistoriskt byggnader från sekelskiftet 1900 av mörkt tegel med fasadutsmyckningar, frontespis, gesims, takkupor, bågfönster, spröjs med mera med nyare tillskott av byggnader av ljusare tegel och en mer återhållsam gestaltning med inslag av burspråk, balkonger, samt viss fasadutsmyckning.

Brokigheten genomsyrar hela Kvarngatan och är gemensam nämnare för hela östra Eslöv. Kännetecknande för östra Eslöv är att småskaliga miljöer tvärt möter storskaliga, ett litet gatuhus står intill ett vattentorn eller en silo, eller egnahemsbebyggelse intill stora lagerlokaler.



Figur 5. Vy över den norra delen av Kvarngatan. I bilden syns planområdet (Abborren 2) och en del av det gamla mejeriet (Abborren 15). Längst norr ut står silon från 1960-talet. Silon har blivit ett av flera viktiga landmärken i Eslövs tätort.



Figur 6. Vy över del av Kvarngatan mot korsningen Trehäradsvägen – Kvarngatan. Karaktären är hög och stadsmässig tillskillnad från norr om planområdet som präglas av mer småskalighet.

Historik

Kvarngatan har i sin sträckning funnits sedan 1880 som stomme parallell med järnvägen i syfte att hantera, förädla och omlasta produkter från lant- och skogsbruk. Längs vägen finns fortfarande flera exempel på bostadsbebyggelse och industriebebyggelse från den tid då Eslövs köping grundades. Den har sedan biltrafikens tillväxt också bildat en huvudinfart till Eslöv söderifrån. Längs Kvarngatan finns en stor blandning av funktioner, byggnadstyper, stilar och tidslager. I norra delen av Kvarngatan, i närheten planområdet, på den västra sidan om gatan ligger äldre industrier. Den östra sidan om vägen sanerades på 1980-talet och där finns fortfarande värdefulla byggnader kvar såsom exempelvis Missionsförsamlingens kyrka och Ulla Billquists hus.

Eslöv har präglats av industri och verksamheter sedan stationssamhällets uppkomst, men har också hela tiden inrymt bostäder. Den största utvecklingen av området har skett fram till 1990-talet. Därefter har enbart små förändringar genomförts i området. Planområdet har varit bebyggt sedan första halvan av 1900-talet. I kartorna nedan går det att se hur området längs Kvarngatan har förändrats under 1900-talet.



Figur 7. Vy över del av Kvarngatan mot korsningen Trehäradsvägen – Kvarngatan. Karaktären är hög och stadsmässig tillskillnad från norr om planområdet som präglas av mer småskalighet.

Planförslag

Användning och byggrätt

Planförslaget medger bostadsändamål inom hela planområdet och den totala byggrätten uppgår till cirka 3130 kvadratmeter. I planförslaget föreslår Eslövs kommun ett underjordiskt garage, inklusive nedfart, på cirka 910 kvadratmeter med infart från Kvarngatan. Övrig byggrätt är ämnad för bostadsändamål.

Utformning

För den östra sidan av Eslöv är det viktigt att den befintliga brokigheten och strukturen fortsatt ges utrymme och får prägla stadsbilden. I planförslaget har Eslövs kommun därför fokuserat på att bebyggelsen infogas i sidled, samtidigt som viss frihet ges i höjddled. Den högsta tillåtnanockhöjden regleras till 20 meter, vilket bidrar till att tydliggöra stadens utveckling över tid och framhäver den karaktäristiska skillnaden mellan Eslövs västra och östra delar.

Planförslaget följer de befintliga strukturerna genom att säkerställa att bebyggelsen placeras i fastighetsgräns mot gata, och att sockel och fasadmateriell anpassas därefter. Samtliga fasader ska uppföras i rödbrunt tegel, medan det nedersta våningsplanet även får utformas i puts. Det första våningsplanet ska ha en förhöjd sockel på minst 0,75 meter ovanför markplan. Den förhöjda sockeln, som också ska utformas i en vattentät konstruktion, bidrar till att minska insynen samtidigt som den fungerar som ett översvämningsskydd vid extrem nederbörd.

För att stärka kopplingen till den omgivande bebyggelsen ska det femte våningsplanet markeras mot Kvarngatan genom att takfoten linjerar med byggnaden på fastigheten Abborren 13. Denna markering bidrar till att bryta ner byggnadens dimensioner och skapa en mer mänsklig skala ur gatuperspektiv. Kommunen reglerar därför att fasadhöjden maximalt får uppgå till 13 meter.

Balkonger ska utformas med stänger, företrädesvis i stål eller smide, för att inte ta för mycket fokus från tegelfasaden. Likaså får inte balkongerna ut mot Kvarngatan vara inglasade eller förses med tak. All byggnadsplåt inom planområdet, så som stuprör, fönster, hängrännor, balkongräcken, etc. ska ha samma kulör. Detta för att skapa ett enhetligt uttryck som samspelar med fasadteglet. Färgen på byggnadsplåten ska vara i svart, grå, brun eller röd.



Figur 8. Exempel på färger som är tillåtna på byggnadsplåten i planförslaget.

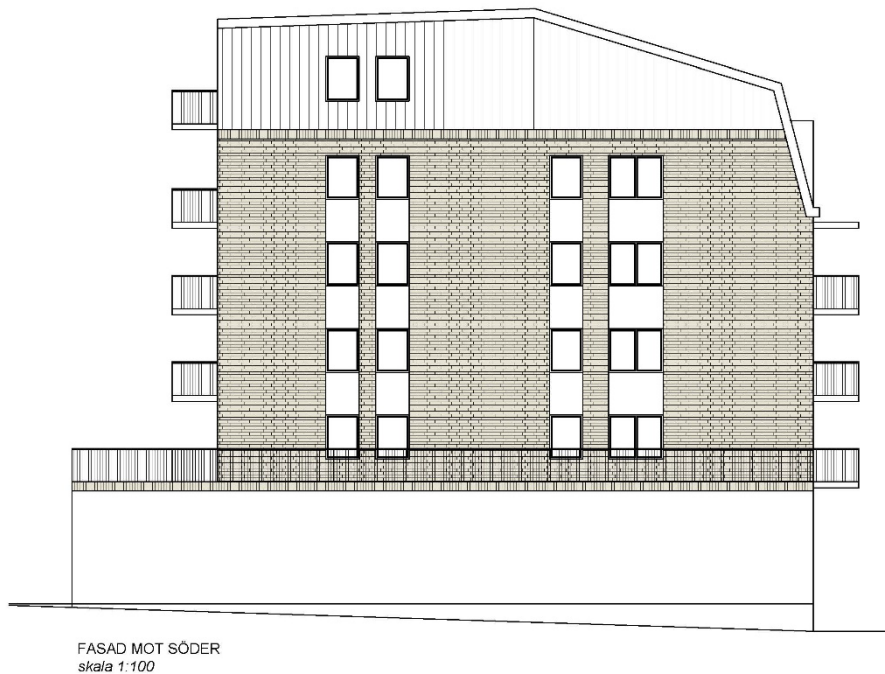


Figur 9. Referensbild på byggnad där all byggnadsplåt samspelar med fasaden och är av samma röda kulör.

Det översta våningsplanet har fått en egenskapsbestämmelse om att 30 procent av våningens yta ska vara gemensam takterrass och att den ska vara vänd mot Kvarngatan. Syftet med detta är att säkra en utemiljö som uppnår riktvärdet för buller för samtliga boende. Mot bakgrund av bullerförutsättningarna för planområdet bedömer kommunen att en byggrätt som möjliggör mindre lägenheter mot stambanan och större lägenheter mot Kvarngatan är en fungerande helhetslösning. Utöver den gemensamma takterrassen kommer det finnas en öppen yta, ovanpå det underjordiska garaget, mellan bostadshuset och den västra fastighetsgränsen. Den öppna gårdsytan ska uppföras med bärande bjälklag som tillåter planteringsbäddar. Planteringsbäddarna kan ha en fördröjande effekt vid extrema skyfall och avhjälpa det kommunala dagvattennätet. En grönskade gårdsyta stärka flera ekosystemtjänster och fungerar som ett översvämningsskydd.



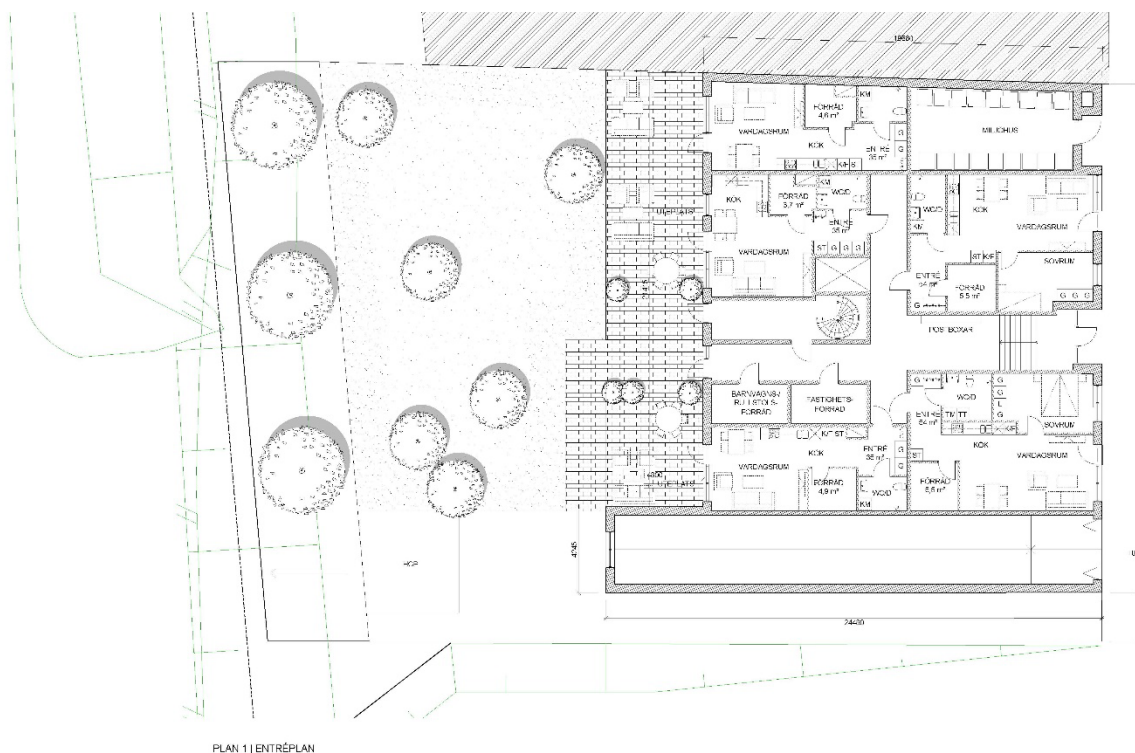
Figur 10. Fasadritning som visar hur byggnaden skulle kunna utformas ut mot Kvarngatan.



Figur 11. Fasadritning som visar hur byggnaden skulle kunna utformas mot söder.



Figur 12. Fasadritning som visar hur byggnaden skulle kunna utformas ut mot väster och pendlarparkeringen.



Figur 13. Planritning som visar hur det första våningsplanet skulle kunna utformas.

Planförslagets konsekvenser på stadsbilden

Ett genomförande av planförslaget kommer innebära en förändrad stadsbild. Eslövs kommun avser med planförslaget skapa en bebyggelse som knyter an till befintliga karaktärsdrag som kännetecknar Eslöv och i synnerhet Kvarngatan samtidigt som det blir ett tillägg i stadsbilden. Den planerade byggnaden kommer genom sin reglerade nockhöjd på 20 meter att bidra till en höjdvariation som är en viktig faktor för att skapa en läsbar och varierad stadsbild som understryker den brokighet som utmärker östra Eslöv. Byggnaden kommer ha ett stenstadsuttryck med en stadsmässig karaktär i likhet med den bebyggelse som ligger i den södra delen av Kvarngatan. I förslaget avser kommunen att skapa en sammanhållen fasadlinje, där den nya byggnaden dockar an till byggnaden norr om planområdet och avståndet till den södra byggnaden minskar.

Sammantaget innebär planförslaget en förtätning och en förstärkt urban identitet för området. Eslövs kommun avser med planförslaget skapa en varierad och levande stadsbild som tar hänsyn till såväl kulturmiljövärden som sociala aspekter samtidigt som planförslaget uppfyller intresset av en god markhushållning.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan följer en lisat med samtliga planbestämmelser som finns med i detaljplanen.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark på plankartan.

Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Motiv/Lagrum
1.	GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns	Avgränsning av planområde.
	Egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser.
2.	ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK	
	Bostäder	Möjliggör syftet med detaljplanen.
3.	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
	<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
h_1	Högsta nockhöjd är 20 meter	Motiv: Möjliggör syftet med detaljplanen. Lagrum: 4 kap. 11 § 1 st PBL
	<i>Utformning</i>	
	All byggnadsplåt inom planområdet, så som stuprör, fönster, hängrännor, balkongräcken, etc. ska ha samma kulör. Färgen på byggnadsplåten ska vara svart, grå, brun eller röd.	Motiv: För att skapa ett enhetligt uttryck som samspelar med fasadteglet. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL
	Fasadmaterial ska vara rödbrunt tegel. Fasadmaterial på våningsplanet i marknivå ska vara tegel eller puts.	Motiv: Tegel visar på den lokala byggnadstraditionen i Eslöv och stärker planförslagets historiska koppling. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 st PBL

Endast balkonger med stänger, företrädesvis stål- eller smidestänger, får uppföras på huset. Balkonger mot Kvarngatan får inte vara inglasade eller förses med tak.	Motiv: För att balkongerna inte ska dominera intrycket mot Kvarngatan och täcka för mycket av tegelfasaden.
	Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL
In- och utgångar längs Kvarngatan ska vara indragna minst 1 meter från fasadliv. Huvudentré ska placeras mot Kvarngatan och vara genomgående.	Motiv: För att knyta an till befintliga bebyggelsestrukturer längs Kvarngatan, tydliggöra in- och utgångar samt undvika att dörrar öppnas i angränsande gångbana.
	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 st PBL
Sockelvåningen ska vara markerad och särskild vikt ska läggas vid utformningen av den.	Motiv: För att bryta ner byggnadens dimensioner och skapa en mer mänsklig skala ur gatuperspektiv.
	Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st 1 p
f ₁	Bostadsbyggnaden ska utformas med mansardtak eller sadeltak och takvinkel mot Kvarngatan på de två översta våningsplanen ska vara mellan 15–87 grader.
	Motiv: För att stärka relationen mellan planförslaget och anslutande bebyggelse samt skapa en mänsklig skala längs Kvarngatan.
	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 st PBL
f ₂	Fasadhöjden får som högst vara 13 meter mot Kvarngatan.
	Motiv: För att stärka relationen mellan planförslaget och anslutande bebyggelse samt skapa en mänsklig skala längs Kvarngatan.
	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 st PBL

f ₃	Utkragande balkonger får högst uppta 50 % av sammanlagd våningsbredd mot Kvarngatan.	Motiv: För att balkongerna inte ska dominera intrycket mot Kvarngatan och täcka för mycket av tegelfasaden. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL
f ₄	Balkonger och burspråk får inte placeras lägre än 4,0 meter över marknivå.	Motiv: För att balkongerna inte ska dominera stadsrummet. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL
f ₅	Burspråk får uppföras till högst 20 % av fasadens bredd mot Kvarngatan och kraga ut högst 0,5 meter.	Motiv: För att frontespiser och burspråk inte ska dominera fasaden mot Kvarngatan. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL
<i>Utförande</i>		
	Sockel i markplan ska utformas minst 0,75 meter och max 1,2 meter över Kvarngatans anslutande marknivå. Sockel, källare och garage ska utformas i en vattentät konstruktion.	Motiv: För att säkra att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
b ₁	Lägsta nivå på färdigt golv är + 63,8 meter över angivet nollplan.	Motiv: Så att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 16 § 1 st
b ₂	Taket ovan på det underjordiska garaget ska vara av planterbart bjälklag/terrassbjälklag.	Motiv: För att skapa fler gemensamma ytor inom fastigheten som är möjlig för lek och umgänge, samt fördröja vatten vid stor nederbörd. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st och 4 kap. 10 §

<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
n ₁	Gårdsytan ovan på det underjordiska garaget ska utformas med minst 50% planterad yta.	Motiv: För att försöka bidra och stärka flera ekosystemtjänster inom och i närheten av planområdet. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL och 4 kap. 10 § PBL
n ₂	Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm.	Motiv: För att möjliggöra så att träd kan planteras på gårdsytan. För på så vis stärka flera ekosystemtjänster inom och i närheten av planområdet. Lagrum: 4 kap. 10 § PBL
<i>Placering</i>		
p ₁	Bostadsbyggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Kvarngatan.	Motiv: För att stärka relationen mellan planförslaget och anslutande bebyggelse. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 st PBL
<i>Begränsning av markens nyttjande</i>		
ö ₁	Mark får endast försees med underjordiskt garage, garagenedfart och med 50 kvadratmeter komplementbyggnader.	Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med närheten till järnvägen. Lagrum: 4 kap. 16 § 1 st PBL
<i>Skydd mot störningar</i>		
	Byggnaden får inte försees med källarfönster.	Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL

m ₁	Bostäder ska placeras på ett avstånd av 40 meter från närmsta spårmitt.	Motiv: För att garantera att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med närheten till järnvägen. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL
m ₂	Endast enkelsidiga lägenheter får uppföras mot Södra stambanan om de är högst 35 m ² . Hörnlägenheter med sida mot Kvarngatan, från våning två till fem, måste ha hälften av bostadsrummen mot Kvarngatan.	Motiv: För att säkerställa att byggnaden uppförs så att krav på markens lämplighet uppfylls i närheten av bullerkällor. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL
m ₃	Utrymningar från bostäder ska kunna ske i riktning från Södra stambanan.	Motiv: Så att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med närheten till järnvägen. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL
m ₄	Friskluftsintag ska placeras högt upp, på tak, för att minska risken för att giftiga gaser kommer in i byggnaden. Alternativt kan friskluftsintag placeras på byggnadernas sidor som vetter bort från järnvägen.	Motiv: Så att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med närheten till järnvägen. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL
m ₅	Garagedfarten ska försees med ett motlut för att hindra skyfallsvatten innan lutningen på nedfarten börjar. Motlutet ska ha en lägsta höjd på 0,75 meter över marknivån på anslutande gata.	Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL

m ₆	Minst 30 procent av det översta våningsplanets yta ska vara gemensam takterrass och vänd mot Kvarngatan.	Motiv: För att säkerställa att samtliga boende har en utemiljö som uppfyller riktvärdet för buller vid uteplats. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
<i>Villkor om startbesked</i>		
	Startbesked inte får ges för bostadsbyggnation förrän markföreningarna har avhjulpts inom planområdet.	Motiv: Reglering av skyddsåtgärder i planförslaget för att säkerställa att byggnaden uppförs så att krav på markens lämplighet uppfylls. Lagrum: 4 kap. 12 § PBL

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

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

Planförslagets konsekvenser på hushållning med mark- och vattenområden

Planområdet är idag bebyggt och är i princip helt hårdgjort. Det centrala läget och en relativt lågt utnyttjad fastighet utgör en bra lokalisering för förtätning, utifrån god hushållning med mark.

Planens genomförande innebär att en befintligt bebyggd yta, i ett centralt och fördelaktigt pendlarläge, får en högre nyttjandegrad. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte bidra till negativa effekter för miljön samt hushållar med mark i Eslövs tätort.

KULTURMILJÖ

Eslövs kommuns kulturmiljökarta

Hösten 2018 inventerade bebyggelseantikvarie byggnaden på fastigheten Abborren 2. Bebyggelseantikvarier identifierade inte byggnaden som kulturhistoriskt särskilt värdefull, i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13§. Likaså är planområdet inte en del av något särskilt värdefullt bebyggelseområde. Däremot angränsar planområdet till flera byggnader som har identifierats som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Direkt norr om planområdet ligger gamla mejeriet, vars brandgavel sammanfaller med planområdets norra fastighetsgräns. På andra sidan Kvarngatan, snett mittemot planområdet, återfinns Österkyrkan och Ulla Billquists barndomshem, båda uppförda kring sekelskiftet 1900 och klassade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader.

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer innebära att Gamla mejeriet får ett delvis förändrat sammanhang, då en högre byggnad tillförs där en lägre byggnad idag står. Kommunen bedömer dock att detta inte har någon negativ inverkan på mejeriets kulturmiljövärden, eftersom det endast är byggnadens brandgavel som skymms, medan huvuddelen av byggnadens fasad fortsatt exponeras mot Kvarngatan. Eslövs kommun gör även bedömningen att planförslaget kan ha positiva effekter på omkringliggande kulturhistoriska objekt eftersom höjdskillnaderna kan förstärka kontrasterna och därmed ge gatan ett större tidsdjup och lager. Likaså menar kommunen att ett bevarande av den befintliga byggnaden kan begränsa nyttjandet av fastighet samt att ett ökat nyttjande av fastigheten kommer stärka Kvarngatan och därmed utvecklingen av östra Eslöv.



Figur 14. Den röda tegelbyggnaden, del av det gamla mejeriet, som ansluter till befintlig byggnad inom planområdet.



Figur 15. Österkyrkan (till vänster) och Ulla Billquist barndomshem (till höger), båda uppförda vid sekelskiftet 1900.

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". Järnvägs miljön 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 kulturmiljövårderna under förutsättning att den ses över och hanteras som en fortsättning av järnvägens stadens utbyggnad.

Planförslagets påverkan på riksintresset

Till skillnad från den västra sidan av järnvägen, som har en mer enhetlig form i stadsväv och skala, så har östra sidan en mer brokig karaktär. Brokigheten är även viktigt för läsbarheten av Eslövs utveckling som järnvägsstad.

Detta ger andra förutsättningar och förhållningssätt för tillskott av bebyggelse i den östra delen av riksintresseområdet tillskillnad från den västra delen.

Eslövs kommun bedömer utifrån Eslöv [M183] och kommunens ställningstagande gällande riksintresset i översiktsplanen, att planförslaget är förenligt med riksintresset. Planförslaget är en relativt begränsad förtätning och Eslövs kommun bedömer förslaget både knyter an till sin samtid, samtidigt som det tillvara tar kulturhistoriska värden. Planförslaget reglerar så att bebyggelsen anpassas till befintlig stadsväv av gaturum, men tillåts sticka ut något i höjdded. Föreslaget fasadmateriäl är rödbrunt tegel, vilket speglar ortens tradition.

TRAFIK

Befintlig trafiksituation

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är direkt kopplat till Kvarngatan. Kvarngatan har genom en ombyggnad blivit mer småskalig med planteringar samt dubbelriktade och separerade gång- och cykelvägar, vilket har ökat trafiksäkerheten för gående och cyklister.

Direkt söder om fastigheten finns en gångväg som försörjer en större pendlarparkering som är placerad mellan stambanan och befintlig bebyggelse.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det cirka 200 meter till närmsta busshållplats vid Östergatan som trafikeras av busslinje 1. Eslövs järnvägsstation ligger cirka 400 meter söder om planområdet. Från järnvägsstationen går både buss- och tågförbindelser till hela Skåne och Sverige.

Biltrafik

Enligt en trafikräkningsrapport som har tagits fram av Trafikia AB, 2021-06-28 på uppdrag av Eslövs kommun, är årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) cirka 2400 fordon på den norra delen av Kvarngatan.

Merparten av bilarna är personbilar och medelhastigheten är 33 km/h. Planområdet nås med biltrafik från Kvarngatan.

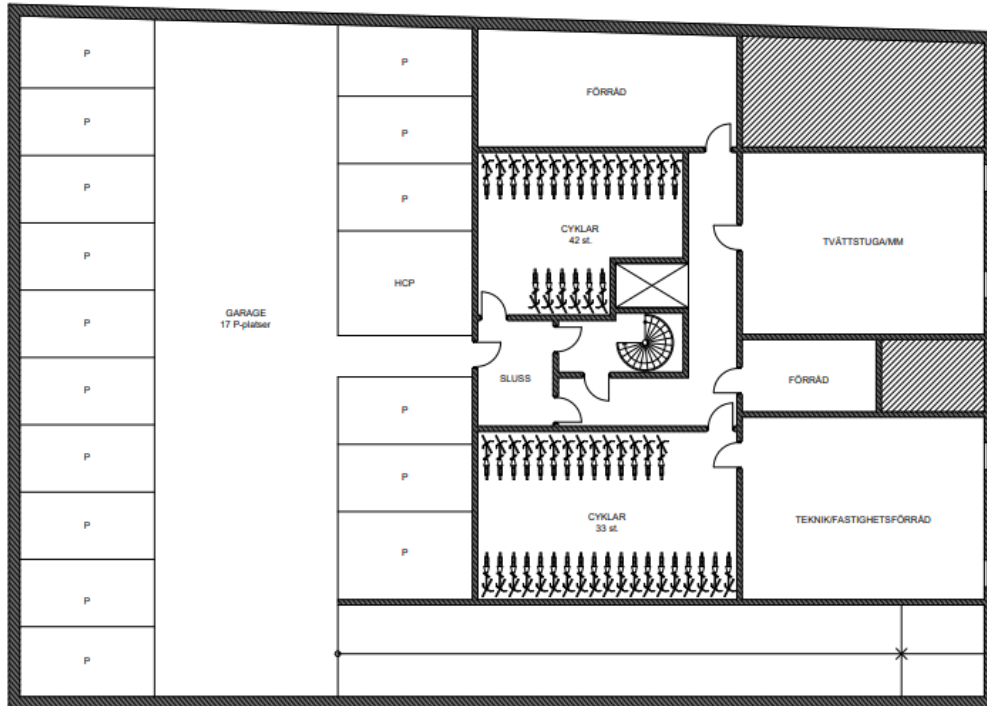
Parkering

I dagsläget är parkeringsmöjligheten begränsat på fastigheten. Parkering sker därför främst på Kvarngatan.

För Eslövs kommun gäller parkeringsnorm som är antagen av kommunstyrelsen den 2021-04-06. Denna styr hur parkering ska lösas vid nybyggnation av till exempel bostäder, kontor och handel. I parkeringsnormen står att avsteg kan tillåtas om mobilitetsåtgärder användas för att reducera bilparkeringsbehovet. Det kan exempelvis vara genom bilpool, lastcykelpool, attraktiva cykelparkeringar, särskilda förmåner för kollektivtrafikresenärer eller andra mobilitetsåtgärder som påverkar parkeringsbehovet. Planområdet ligger inom zon för centrala Eslöv. Enligt parkeringsnormen ska planförslaget erbjuda 15 bilparkeringsplatser för boende, 50 cykelparkeringsplatser och 5 platser för lådcykel.

Planförslag

Boendeparkering för både bil och cykel kommer att ske i underjordiskt garage och källare, vars infart är belägen i planområdets sydöstra hörn. Utifrån ritningar från exploatören redovisas 17 bilparkeringsplatser varav en för rörelsehindrade. I källarplanet redovisas två cykelförråd med plats för lite mer än 70 cyklar. In- och utfart sker från Kvarngatan. Eslövs kommun reglerar i planförslaget att underjordiskt garage och garagenedfart ska uppföras inom planområdet.



PLAN 0 | KÄLLARPLAN
skala 1:100

Figur 16. Planritning som visar hur exploatören avser att utforma källarplanet och garaget.

Planförslagets konsekvenser för trafiken

Idag är årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) cirka 2400 på denna del av Kvarngatan. Trafiken består främst av personbilstransporter från befintliga bostäder och trafikallstrande verksamheter längs med Kvarngatan. Eslövs kommun bedömer att planförslaget kommer medföra en viss trafikökning på närliggande gator. Utifrån framtagna ritningar föreslår exploatören cirka 35 lägenheter. Om varje hushåll kör 4 rutter per dygn, ökar årsmedeldygnstrafiken med cirka 140 på Kvarngatan. Planområdets strategiska läge, i centrala Eslöv och i anslutning till Eslövs järnvägsstation, skapar förutsättningar för ett hållbart resande både med buss och tåg. Vidare bedömer Eslövs kommun att planområdet strategiska placeringen och

närhet till kommersiell samt offentlig service kan bidra till ett minskat bilberoende samt lägre ÅDT.

Riksintresse trafikcommunication järnväg

Beskrivning av riksintresset

Väster om planområdet ligger Södra stambanans spårområde, som är ett utpekad riksintresse för kommunikationer. Banan sträcker sig mellan Malmö och Stockholm, ingår i det utpekade TEN-T nätet, är dubbelspårig samt mycket viktig för både person- och godstrafik.

Planförslagets påverkan på riksintresset

Enligt Trafikverkets generella råd om avstånd till järnväg bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från spårmitt på närmaste spår. Planområdet är som närmast beläget på cirka 32 meters avstånd från spårmitt på närmaste spår. Inga byggrätter föreslås inom detta avstånd.

Utifrån informationen ovan bedömer kommunen sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte påverkar befintlig anläggning eller inskränker på framtida möjligheter att utveckla järnvägen.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Natur, park och rekreation

Befintlig natur, park och rekreation

Inom planområdet finns ingen betydande grönska, då nästan hela ytan består av bebyggelse och hårdgjord mark. I väster, mellan planområdet och Södra stambanan, finns en banvall med en ridå av träd och buskskikt som visuellt avskärmar planområdet från spårområdet.

I östra Eslöv finns ingen omfattande närrekreation av större värde. Närmsta större parkområde är Trollsjöområdet, cirka 1 km sydväst om planområdet.

Planförslaget

I planförslaget reglerar Eslövs kommun att det underjordiska garaget ska byggas med ett planterbart bjälklag som ska utgöras av 50 % planterad yta. Minst 30% av den planterade ytan ska utformas så att planteringsdjupet blir minst 80 cm. Utöver gårdsytan, ovanpå det underjordiska garaget, reglerar kommunen så att en gemensam takterrass ska uppföras på det översta våningsplanet.

Konsekvenser av planförslaget

I dagsläget är närrekreationen begränsad och likaså lekmöjligheterna för framtida barn boende på fastigheten. Gårdsmiljön utgör cirka 60 procent av den totala fastighetsarean. För att ytan ska användas av boende på fastigheten måste ytan vara attraktiv. Ett högt utnyttjande gynnar intrycket av hela byggnaden och området i sin helhet. För att skapa en attraktiv boendemiljö ska gårdsytan förses med vegetation i olika vegetationsskikt. Gårdsmiljön har förutsättningar att bli en skyddat grönt rum i annars urbanmiljö som är attraktivt för både vuxna och barn.

Utöver gårdsytan reglerar Eslövs kommun reglerar att en gemensam takterrass ska uppföras på det översta våningsplanet. Detta eftersom flera lägenheter som vetter mot Södra stambanan, inte uppfyller riktvärdet för buller vid uteplats enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För att säkerställa en bullerskyddad utemiljö för samtliga boende, reglerar detaljplanen att en gemensam takterrass ska anläggas på översta våningsplanet. Takterrassen bidrar därmed inte endast till att tillgodose kraven för en god boendemiljö enligt plan- och bygglagen, utan stärker även platsens sociala värden genom att erbjuda en miljö för rekreation och samvaro.

Enligt fördjupad översiktsplan för östra Eslöv planeras ett tillskott av rekreationsområden, dels i norra änden av Kvarngatan som också kopplas till rekreationsområde vid Berga trädgårdsstad med ett grönstråk. Detta kommer att öka tillgängligheten till olika typer av gröna miljöer i framtiden.



Figur 17. Utsnitt från den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv, som visar planområdet i relation till befintlig och framtida grönsstruktur.

Ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänster

I dagsläget är ekosystemtjänsterna begränsade inom planområdet. Den växtlighet som finns på slänten; utanför planområdet, i form av högre buskar och träd kan bidra med ekosystemtjänster i form av:

- Boplatser för växter och djur

- Rekreativa kvalitéer genom utsikt över grönska från bostäder
- Bidrar till ett lokalt mikroklimat genom skuggning

Planförslaget

I planförslaget reglerar Eslövs kommun att gårdsmiljön ska utformas med planteringsbart bjälklag och att det ska utformas med en viss andel vegetation. Vilket behövs för att uppnå en trivsamt utemiljö för boende och bidra med ekosystemtjänster. Utemiljön ska tillgodose avkoppling, sociala möten och möjlighet till lek, vilket kan stödjas med en omsorgsfullt gestaltad utemiljö.

Planförslagets konsekvenser på ekosystemtjänster

Eslövs kommun har utvärderat planförslaget med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. 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.

Enligt kartläggningsverktyget ESTER, kan ett genomförande av planförslaget innebära flera positiva aspekter, framför allt vad gäller kulturella och reglerande ekosystemtjänster. Detta förutsätter dock att gårdsytan utformas till en trivsamt grön utemiljö med möjlighet till lek, umgänge och avkoppling. En gårdsmiljö som förses med vegetation kan även komma att stärka de få ekosystemtjänster som redan finns på platsen och i närområdet.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Eslövs kommun har genomfört en skuggstudie. Skuggstudien redovisar skuggpåverkan för fyra dagar på året, vid tre tidpunkter - klockan 09.00, 12.00 och 16.00. Följande dagar redovisas i skuggstudien:

- Vårdagjämning 20 mars
- Sommarsolstånd 21 juni
- Höstdagjämning 23 september
- Vintersolstånd 22 december

Resultatet från skuggstudien visar att planförslaget har begränsad påverkan på sin omgivning och att förslaget främst kommer påverka grannfastigheten Abborren 15. Ett genomförande av planförslaget skulle innebära att den södra delen fastigheten Abborren 15, under främst vår och höst, blir lite mer skuggpåverkad än i dagsläget. Vid sommarsolstånd och vintersolstånd påverkas grannfastigheten antingen i liten omfattning eller inget alls av planförslaget.

Läs mer i Bilaga 1. *Skuggstudie för fastigheten Abborren 2.*

DAGVATTEN

Befintlig dagvattenhantering

Planområdet ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten och i dagsläget hanteras dagvattnet genom att fastigheten är ansluten till ledningar i Kvarngatan. Kapaciteten i de kommunala dagvattenledningarna är överbelastat.

Området tillhör Saxåns avrinningsområde och dagvattnet leds till krondiket i västra Eslöv innan det når ett biflöde till Saxån via en kulvert.

Planförslag

Dagvattnet som uppkommer inom planområdet kan fördröjas via terrassbjälklaget över det underjordiska garaget för att därefter ledas till befintliga dagvattenledningar.

Planförslagets konsekvenser för dagvatten

I planförslaget föreslår kommunen att dagvattnet fördröjs inom fastigheten, via terrassbjälklaget, för att minska belastningen på det kommunala dagvattennätet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Befintliga bullerkällor

I dagsläget förekommer buller från både järnväg och Kvarngatan som ligger direkt anslutning till planområdet. På den västra sidan utsätts fastigheten Abborren 2 av buller från spårtrafiken och öster om går den mindre lokalgatan Kvarngatan med en årsmedeldygnstrafik på cirka 2000 fordon (mätårsperiod 2021).

Bullerutredning

En trafikbullerutredning för Abborren 2, genomfördes 2024-10-18 av Tyréns AB. Trafikbullerutredningen inkluderar både ljudberäkningar på fasad från angränsande järnvägstrafiken och biltrafiken samt utgår från förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I förordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik och bilvägar vid bostadsbyggnader. Denna förordning är meddelad med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken. Vid nybyggnation av bostäder gäller följande riktvärden som inte bör överskridas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planförslag

I framtiden trafikbullerutredning (2024-10-18) redovisar Tyréns AB följande under rubriken Resultat:

För fasad mot Kvarngatan beräknas ekvivalenta ljudnivåer att variera mellan 56–57 dBA. Maximala ljudnivåer mellan 70–76 dBA.

På fasader mot Stambanan beräknas ekvivalent ljudnivå till mellan 63–65 dBA och maximal ljudnivå till mellan 82–84 dBA.

På den sydliga gavelsidan beräknas ekvivalent ljudnivå till mellan 60–61 dBA för plan 2–5.

En gemensam bullerskyddad uteplats på plan 6 kan uppföras enligt förslaget med ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA.

Vidare går följande att läsa i slutsatsen:

Beräkningar visar på att trafikbullerförordningens första sats innehålls (≤ 60 dBA) vid fasad på fasad mot Kvarngatan och halva gavelsidan men inte mot Södra stambanan. Ekvivalent ljudnivå beräknas inte överstiga 65 dBA vid någon fasad.

Detta innebär:

- Enkelsidiga lägenheter kan byggas mot Kvarngatan utan att planlösningen behöver beaktas (dvs hälften av boningsrummen erfordrar inte en bullerskyddad sida). Hörnlägenheter på plan 2–5 beräknas utsättas för högst 60 dBA.
- Enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan byggas mot stambanan.
- Ingen uteplats kan uppföras på markplan då ekvivalent ljudnivån beräknas till över 50 dBA och maximal ljudnivå över 70 dBA på hela fastigheten. Den föreslagna terrassen på plan 6 kommer erbjuda de boende i huset en gemensam bullerskyddad uteplats.

Trafikbullernivåerna innebär att väggkonstruktion, fönster och fönsterdörrar måste väljas med ljudkrav för att säkerställa inomhusnivån för både bostäder. Det är en fördel att fasader uppförs med tunga ytskikt som betong eller tegel.



Figur 17. Utsnitt från trafikbullerutredning som visar bullerutbredningen och den ekvivalenta ljudnivån.

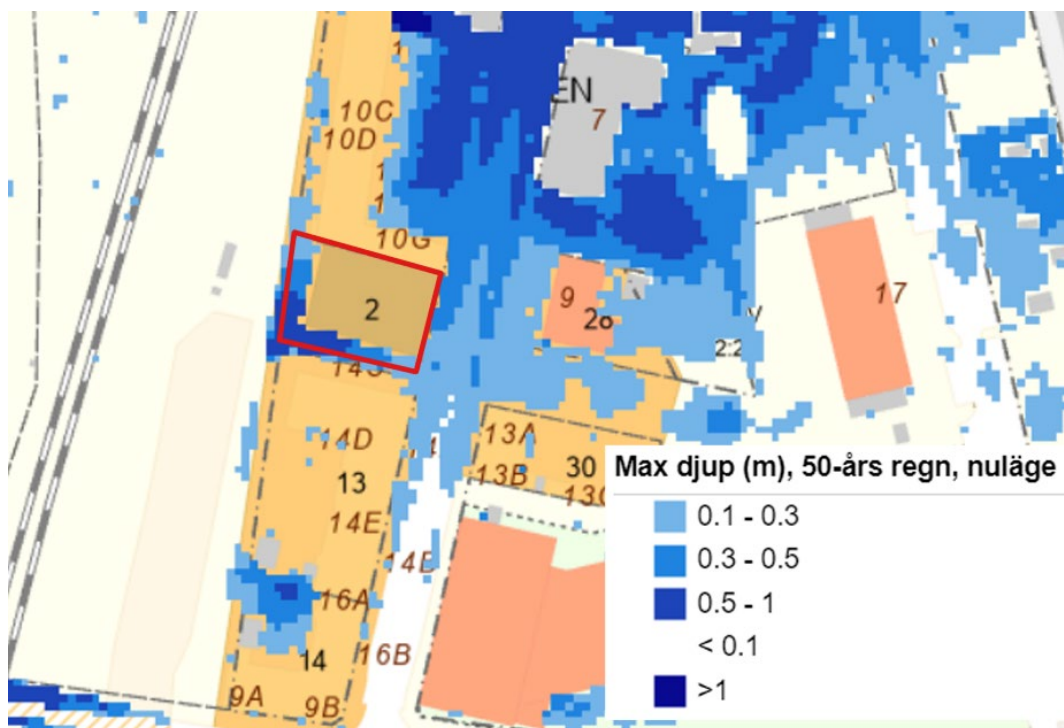
Planförslagets konsekvenser för buller

Utifrån genomförd trafikbullerutredning bedömer Eslövs kommun att skyddsbestämmelser behöver vidtas i detaljplanen hantera bullersituationen och säkra en god boendemiljö. Kommunen reglerar så att storleken på lägenheterna med sida mot stambanan, från det första våningsplanet till det sjätte våningen, som högst får vara 35 kvadratmeter. Hörnlägenheter med sida mot Kvarngatan, från våning två till fem, måste ha hälften av bostadsrummen mot Kvarngatan. För att säkerställa att alla hushållen har tillgång till en uteplats, som uppfyller riktvärdena för buller, ska en gemensam bullerskyddad uteplats uppföras på det högsta våningsplanet. Slutligen reglerar kommunen att byggnaden ska uppföras i tunga ytskikt så som tegel, puts och betong.

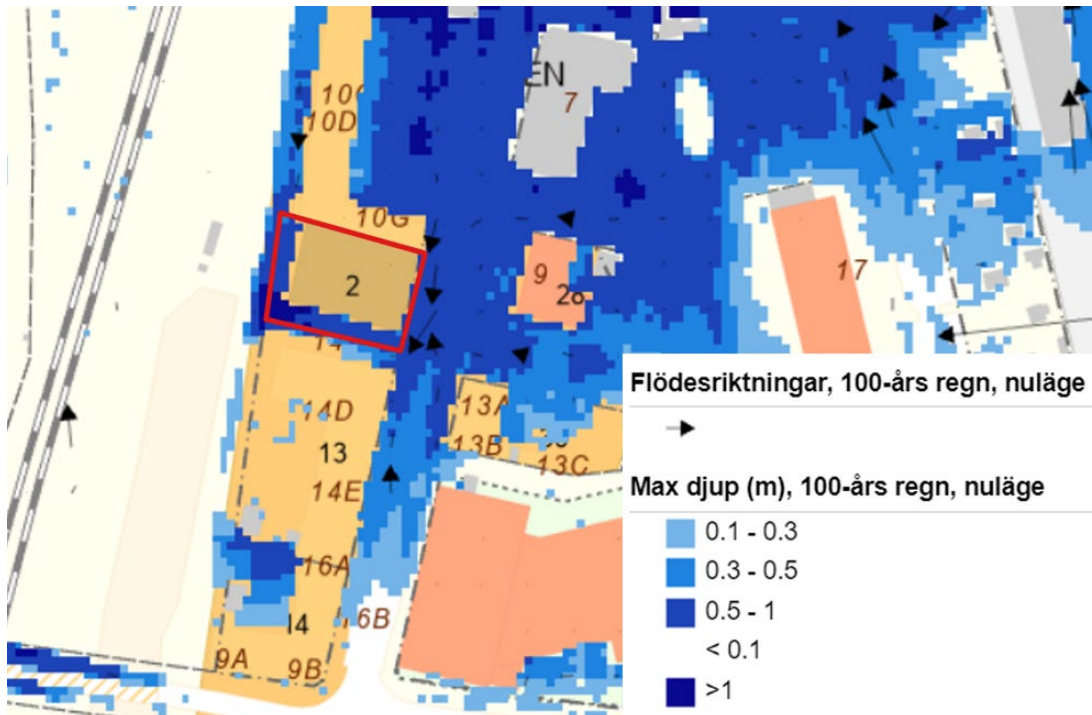
Skyfallshantering och översvämningssrisk

Befintlig översvämningrisk

Inom planområdet och i närheten finns en översvämningsrisk, då en större instängd lågpunkt till ett stort avrinningsområde för östra Eslöv är belägen vid den norra delen av Kvarngatan. I dagsläget innebär det att Kvarngatan samt ytorna runt byggnaden inom fastigheten riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. Vattennivåerna vid översvämnning i form av 100-årsregn beräknas ligga på cirka +63,7 meter över havet (m.ö.h).



Figur 18. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering från 2023. Karteringen visar maxdjupet vid ett 50-års regn.



Figur 19. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering från 2023.
Karteringen visar maxdjupet och flödesriktningen vid ett 100-års regn.

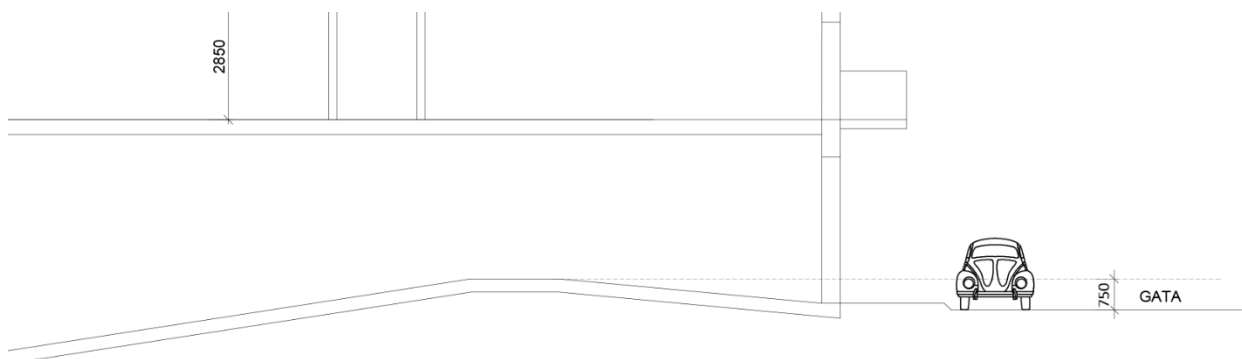
Planförslag

Planförslaget innebär att lägsta golvnivå på byggnadens första plan inte får vara lägre än +63,8.

För garage och källare behöver ventiler, fönster och andra öppningar placeras över +63,7 eller översvämningssäkras i någon form. Garageinfart ska utformas med motlut eller en höjning för att undvika att vatten kommer in i byggnaden vid översvämning.

Planförslagets konsekvenser för översvämningensrisken

För att undvika att källarplanet översvämmas vid extrem nederbörd ska exploitören utforma nedfarten till det underjordiska garaget med ett motlut som är 0,75 meter ovanför angränsande vägbana.



Figur 20. Principsektion som visar motlutet i relation till anslutande gata.

Utöver upphöjningen i garageinfarten, har Eslövs kommun infört en bestämmelse om att lägsta nivå på färdigt golv ska vara +63,8 meter över angivet nollplan. Vidare reglerar kommunen att sockel i markplan ska utformas minst 0,75 meter och max 1,2 meter över angränsande marknivå och i vattentät konstruktion. Vattentät konstruktion innebär t.ex. vattentät betong. Framtida byggnad får inte heller förses med källarfönster. Detta för att säkra att vatten inte tränger in via fönsterna.

Motivet till ovannämnda bestämmelserna bygger på att planområdet ligger inom ett område med risk för framtida översvämningar och bestämmelserna syftar till att skydda bebyggelsen inom fastigheten.

Risk för olyckor

Befintliga risker

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra stambanan som går mellan Malmö och Stockholm. Södra stambanan passerar bland annat Eslöv och är transportled för farligt gods. Eslövs bangård är relativt stor och har flera växelspår som används av både persontrafik och godstrafik. Fastigheten Abborren 2 ligger öster om bangården och avståndet mellan Södra stambanan och fastighetsgränsen uppgår till 35 meter.

Utöver Södra stambanan finns ett antal verksamheter i centrala Eslöv som hanterar farliga ämnen.



Figur 21. Utsnittet visar ett avstånd på 35 meter mellan fastigheten Abborren 2 och Södra stambanan.

Riskutredning

Briab Brand & Riskingenjörerna AB har tagit fram en riskutredning för fastigheten Abborren 2 som exploatören har beställt och bekostat, *Riskutredning detaljplan Abborren 2*, 2024-08-15. I riskutredningen definieras risk och aktuella riskkällor på följande sätt:

Med risk avses i dessa sammanhang en sammanvägning av frekvensen för en olycka och dess konsekvens. Utredningen behandlar akuta risker för människors liv, så kallade olycksrisker vilka är relaterade till transport av farligt gods och omkringliggande farliga verksamheter.

Utifrån ovanstående definition utgår riskutredningen från två potentiella riskkällor som kan påverka planområdet:

- *Transport av farligt gods på Södra stambanan*
- *Verksamheter som hanterar farligt gods*

Riskutredningen besvarar följande centrala frågeställningar:

- *Hur kan riskhänsyn visas och finns det ett behov av åtgärder eller begränsningar för att möjliggöra föreslagen utveckling av planområdet?*

Vidare redovisar Briab Brand & Riskingenjörerna AB, i tabellen nedan, verksamheter som behandlar farliga ämnen. Längs Kvarngatan ligger bensinstationerna Preem och INGO som hanterar drivmedel som är lättflyktiga ämnen. O Kavli AB samt Orkla Foods Sverige är livsmedelsproducenter som hanterar ammoniak till sina kylanläggningar.

FASTIGHET	VERKSAMHET/FÖRETAG	AVSTÅND TILL ABBORREN 2
Örnen 22	O Kavli AB	500 meter
Örnen 24	Preem	600 meter
Råkan 14	INGO	650 meter
Betan 8	Orkla Foods Sverige	1000 meter

Resultatet från utredningen visar att det aktuella avstånd mellan verksamheterna och fastigheten Abborren 2 anses vara tillräckliga och att inga skyddsåtgärder måste vidtas för framtida byggnation på fastigheten. Samtliga verksamheter som har presenterats som potentiella riskkällor har Briab Brand & Riskingenjörerna valt att inte utreda vidare i riskutredningen. Fokus i riskutredningen ligger därför på förhållandet till Södra stambanan.

I riskutredningen står följande under avsnittet Slutsatser:

Syftet med riskanalysen är att undersöka om olycksriskerna avseende farligt gods är acceptabla för studerat planområde. Genom en riskanalys kan möjliga olyckor

identifieras och bedömas och eventuella skyddsåtgärder kan därmed rekommenderas.

Vidare följer en lista på rekommenderade skyddsåtgärder som är baserade på beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar.

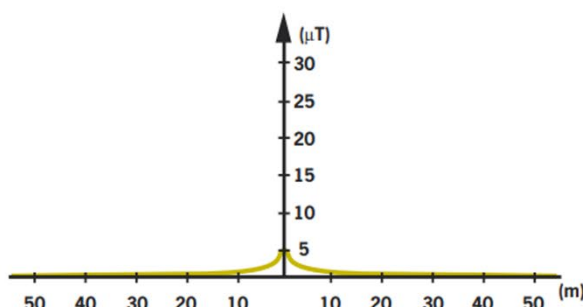
- Bostäder som byggs på fastigheten ska placeras på ett avstånd på 40 meter från närmsta spårmitt.
- Utrymning från bostäder ska kunna ske i riktning som inte vetter direkt mot Södra stambanan.
- Friskluftsintag bör placeras högt upp, på tak, för att minska risken att giftiga gaser kommer in i byggnaderna. Alternativt bör friskluftsintag placeras på byggnadernas sidor som vetter bort från järnvägen.

Eslövs kommun har, baserat på det som framkommit i riskutredningen, lagt in tre skyddsbestämmelser som säkerställer människors hälsa och säkerhet inom planområdet.

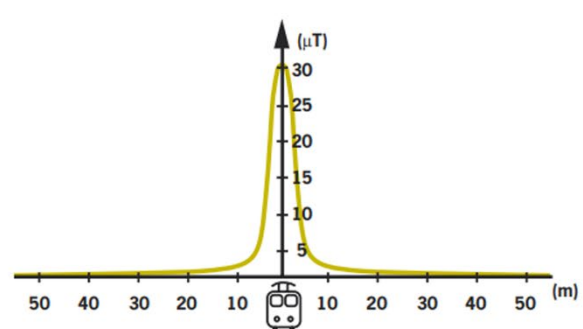
Magnetfält och säkerhetsavstånd

I Banverkets skrift, *Elektromagnetiska fält omkring järnvägen*, från 2003 står det att elektromagnetiska fält förekommer längs järnvägar och ökar när tåg är i närheten. Detta magnetfält får en varaktighet på några minuter och är starkast vid järnvägen och avtar med avståndet från banan. Då det inte finns något tåg på den aktuella sträckan alstras normalt inget magnetfält.

I illustrationen, hämtad från *Elektromagnetiska fält omkring järnvägen* från 2003, redovisas hur magnetfältets styrka avtar med avstånd samt hur det stiger när ett tåg passerar.



Magnetfältets styrka på olika avstånd från järnvägen när tåget är långt borta (mer än 2,5 kilometer bort). Strömstyrkan är 200 A och frekvensen 16,7 Hz.



Magnetfältets styrka på olika avstånd från järnvägen när tåget passerar. Strömstyrkan är 200 A och frekvensen 16,7 Hz. Det tillfälligt högre magnetfältet varar i ett par minuter.

Eslövs kommun reglerar så att bostadsbebyggelse som närmst får uppföras på ett avstånd av 40 meter från spårmitt på det närmaste spåret. Kommunen bedömer

utifrån informationen ovan att elektromagnetisk strålning inte utgör någon hälso- eller säkerhetsrisk för framtida boende på fastigheten.

MARKENS EGENSKAPER

Topografi

Planområdet är flackt och är beläget cirka 63 m.ö.h. Direkt väster om planområdet, mellan fastigheten och spårområdet, finns en mycket brant slänt upp mot järnvägen. Vid dess krön intill planområdet är marknivån cirka 66 m.ö.h.

Planområdet är en del av en större lågpunkt. I lågpunkten ingår, förutom planområdet, den norra delen av Kvarngatan och koloniområdet väster om järnvägsspåret. Vid stor nederbörd samlas mycket vatten i lågpunkten.

Markföroreningar

Inom planområdet har det påträffats förhöjda föroreningshalter i ytlagret. För att säkra att markföroreningarna åtgärdas och att planförslaget följer Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning har Eslövs kommun infört en bestämmelse om villkor för startbesked. Detaljplanen reglerar så att startbesked inte får ges för bostadsbyggnation förrän markföroreningarna har avhjälpits inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser för markföroreningar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att markföroreningar avhjälpas för att nå nivåer som tillgodoser känslig markanvändning och att människor har möjlighet att bo inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning

Enligt *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Radon, geoteknik och markföroreningar*, 2017-01-29, står det att det översta jordlagret utgörs av cirka 0,5–1,5 meter fyllnadsmassor. Fyllnadsmassorna består av asfalt, grus/makadam på grusig sand med inslag av slagg, tegel och mull. Under fyllnadsmassorna ligger det ursprungliga ytskiktet som består av mull med inlagringar av slagg. Cirka fyra meter under jorden kommer fyllning och mull som underlagras av grusmorän eller moränliknande sand/grus.

Fastheten i fyllning och mull är varierande låg och hög och under dessa lager är fastheten hög till mycket hög ner till borrhå djup om cirka 5–6,5 meter.

Grundvattennivåer har varierat mellan cirka 3,2–3,6 meter i djup, vilket innebär nivåer mellan +59,3 – 59,7.

Slutsatserna från utredningen är följande:

- Under ytlagren finns jord som är fast på 1–2 meters djup, vilken är lämplig för grundläggning. Normal ytlig plattgrundläggning av flerbostadshus bedöms kunna utföras.
- Även källare bedöms kunna uppgöras utan onormala åtgärder.
- Åtgärder som kan bli aktuella är grundvattensänkning vid schakt under grundvattenuran. Kontroller av omgivning bör utföras före, under och efter byggskedet.

Markradon

Enligt undersökningen från 2017-01-29, står följande under rubriken Bedömning och rekommendationer:

Marken kan klassas som normalriskmark, varvid byggnad skall utföras radonskyddad. Detta innebär normalt inga speciella extra åtgärder utan skyddet uppnås med normala bottenplattor utan genomgående sprickor för flerbostadshus.

Utifrån informationen ovan ska framtida bostadsbebyggelse uppföras med radonskydd. Detta hanterar och säkrar kommunen i bygglovsskedet.

SOCIALA ASPEKTER

Barnperspektivet

En förtätning med en djupare byggnad som lokaliseras mot gatan möjliggör för olika lägenhetsstorlekar, även större bostäder för barnfamiljer. En grundare byggnad med fler större och genomgående lägenheter uppnår inte bullerriktvärdena vid fasad i form av ljuddämpad sida på max 55 dBA ekv. nivå mot Kvarngatan där det till stora delar är nivåer över dessa riktvärden.

Placeringen av byggnaden innebär att en innergård möjliggörs, som kan utgöra en yta som uppmuntrar till utevistelse och lek. Dock är ytan utsatt för buller och den ekvivalenta ljudnivån överskrids med 15 dBA, vilket gör den tveksam för användning. I närområdet finns det sammantaget en brist på kvalitativa rekreations- och lekområden, vilket skapar ett större behov av bostadsnära utemiljö. Den närmsta lekplatsen, som ligger lite mer än 300 meter bort från planområdet, är lekplatsen Gåsen strax söder om Östra skolan. Vägen till lekplatsen har flera svåra barriärer i form av trafikerade vägar. I utvecklingen av östra Eslöv, till en mer blandad stad, så kommer det framöver att tillkomma fler allmänna platser i form av exempelvis parker.

Planområdet har en god lokalisering nära förskola, grundskola och gymnasium. Gång- och cykelvägar ansluter till området och gör det möjligt för äldre barn att självständigt röra sig mellan skola och bostad.

Cykelparkeringar föreslås finnas skyddade och lättillgängliga i källarplan och på bakgård, vilket underlättar användandet och därmed möjligheter till självständig transport och rörelsefrihet för barn.

Befolkning och service

En förtätning längs med Kvarngatan innebär ett bidrag till att gatan och närområdet aktiveras ytterligare med fler människor som rör sig och befolkar gaturummet.

Ytterligare tillskott av boende centralt i Eslöv bidrar också till ett utökat underlag vad gäller både kommersiell och offentlig service.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader. Den upphöjda sockeln och golvnivån kan i framtiden innebära ett hinder för rörelsehindrade. Detta kommer exploatören behöva hantera under bygglovsskedet för att säkra en god tillgänglighet. Kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade har beaktats under utarbetande av planförslaget. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Säkerhet och trygghet

Ett tillskott av en högre andel bostäder längs med gatan bidrar till att öka den naturliga övervakningen av områdets utemiljöer. Detta kan bidra till att förbättra den upplevda tryggheten för de som transporterar sig längs med gatan. Inom planområdet möjliggörs flera gemensamma utrymmen som är överblickbara från närliggande lägenheter. Det är viktigt att det gemensamma gårdsutrymmet, som angränsar till passagen mellan Kvarngatan och pendlarparkeringen, utformas på ett sådant sätt så att det tydliggörs att det är en privat gård. Exempelvis kan exploatören välja att höja upp gårdsytan en bit från marknivå eller plantera träd och buskar som klargör att området är privat.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill-, och dricksvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Öster om planområdet, längs med Kvarngatan, finns det ledningar för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

Byggnaden kan nyttja befintliga servisanslutningar till ledningsnätet för dag-, spill- och dricksvatten.

Brandpost

Det finns en brandpost cirka 40 meter norr om planområdet på västra sidan av Kvarngatan.

El, fjärrvärme och fiber

Öster om planområdet, längs med Kvarngatan, finns det ledningar för låg- och högspänning, fjärrvärme och fiber.

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

Avfallshantering och renhållning

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Fastighetsägaren ska anpassa och placera avfallshanteringen inom fastigheten samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare.

I planförslaget föreslår Eslövs kommun att ett miljörum i huvudbyggnad med direkt anslutning från Kvarngatan.

Planförslagets konsekvenser för den tekniska försörjningen

Från Kvarngatan in via fastighetens befintliga infart går en elledning för lågspänning. Ledningen ägs av Krafringen När AB och ett genomförande av planförslaget innebär att Krafringen måste flytta elledningen.

I övrigt bedömer kommunen att inga konsekvenser uppstår för resterande teknisk infrastruktur.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)**Luftkvalitet****Befintliga miljökvalitetsnormer**

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

Miljökvalitetsnormen gällande dygnsmedelvärde för kvävedioxid (NO₂) är 60 µg/m³. Generellt ligger beräknade halter på ett dygnsmedelvärde mellan 9 och 29 µg/m³ inom Eslövs kommun. Koncentrationen av kvävedioxid är högst vid tätortens större vägar samt i anslutning till stationsområdet och de delar av spårområdet som är belägna inom tätorten. Inom planområdet beräknas dygnsmedelvärde vara 16-18 µg/m³.

Miljökvalitetsnormen gällande dygnsmedelvärde för partiklar (PM₁₀) är 50 µg/m³. Inom Eslövs tätort beräknas dygnsmedelvärde vara 22-24 µg/m³.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

En viss ökning av trafiken kommer att ske vid detaljplanens genomförande, då det tillkommer ett flertal bostäder och parkeringsplatser. Detaljplanens markanvändning och omfattning gör att påverkan på den lokala luftkvaliteten i Eslöv bedöms som obetydlig i sammanhanget och bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

Vattenkvalitet**Befintliga miljökvalitetsnormer**

Recipienten för områdets dagvatten är Saxån som bedöms ha en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Påverkanskällor bedöms vara

urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Från urban markanvändning är det främst påverkan i form av övergödning på grund av belastning av näringsämnen.

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

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

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

Detaljplanens omfattning och markanvändning bedöms inte medföra ett betydande tillskott av näringsämnen andelsmässigt utifrån avrinningsområdets totala yta.

Detaljplanen bedöms sammantaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för både ytvatten och grundvatten.

MILJÖPÅVERKAN

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret har, med stöd av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, gjort bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 11–18 §§ miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL).

Kommunens samlade bedömning är att genomförandet av den föreslagna ändringen av stadsplanen inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning baseras på följande överväganden:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt för öppenvårdsmottagning och kontor i de två till tre nedersta våningsplanen samt bostäder i de två till tre översta våningsplanen. I det aktuella planförslaget föreslås att bostadsändamål tillåts inom hela planområdet. Förslaget innebär således en anpassning till rådande efterfrågan. Ett fullt nyttjande av byggnaden bedöms som resurseffektivt och förväntas bidra till ökad aktivitet i området.
- Kommunen gör bedömningen att genomförandet av planförslaget inte medför några risker för människors hälsa eller säkerhet, samt att gällande miljökvalitetsnormer inte riskerar att överskridas.
- Sammantaget bedöms planändringen inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan.

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

Översiktsplan Eslöv 2035

I *Översiktsplan Eslöv 2035* antagen av kommunfullmäktige den 28 maj 2018, är planområdet en del av det stadsomvandlingsområde, med varierande täthet och funktioner, som pekats ut för att möjliggöra 1600 bostäder fram till år 2035. Ny bebyggelse ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer. Hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar, särskilt vattenhantering, buller, risk, föroreningar, grönstruktur, riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer. Eslövs kommun bedömer att detaljplanen följer angivelserna i Eslövs kommuns översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv*, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2022, ingår planområdet i delområde Bruksstaden, som är ett av fem utpekade omvandlingsområden. Bruksstaden ska successivt kompletteras och förfinas utifrån en stomme av historiska strukturer samt att brokighet i östra Eslöv är en gemensam nämnare för hela östra Eslöv och ofta en kvalitet.

Vidare går att läsa att målet för arbetet med östra Eslövs kulturmiljö bör vara att kontrastera mellan nytilskott och omhändertagen befintlig bebyggelse. Detta tydliggöra stadsdelens komplexitet, historia och kulturmiljövärden. Tillskott i stadsmiljön ska anpassas och utveckla den befintliga miljön, gällande exempelvis byggnader, fastighetsgränser, gatustrukturer, siktlinjer, landmärken, etcetera. Ny bebyggelse ska respektera den äldre bebyggelsens utsträckning och ny bebyggelse ska infoga sig i sidled men kan ges större frihet i höjdd. Detta bidrar till att understryka läsbarheten av stadens utveckling, då ny bebyggelse inordnas i befintliga strukturer, men tillåts ha samtida arkitektoniska uttryck och annan höjdskala. I den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv står det även att Det är viktigt att utvecklingen på respektive sida av järnvägen tillåts skilja sig åt, då förutsättningarna och historien är olika för de två geografiskt skilda platserna i staden. Detta är även viktigt för läsbarheten av Eslövs utveckling som järnvägsstad.

I den fördjupade översiktsplanen lyfts flera strategier och ställningstagande för den fortsatta stadsplaneringen i östra Eslöv. Följande ställningstagande har beröringspunkter med planområdet:

- Viktigt att beakta Kvarngatans kulturhistoriska bebyggelse.
- De sydvästra delarna av Bruksstaden behåller i huvudsak befintliga funktioner.
- De västra delarna av Bruksstaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Den tillkommande bebyggelsen behöver vara anpassad i gestaltning och formspråk för att inte påverka riksintresset negativt.

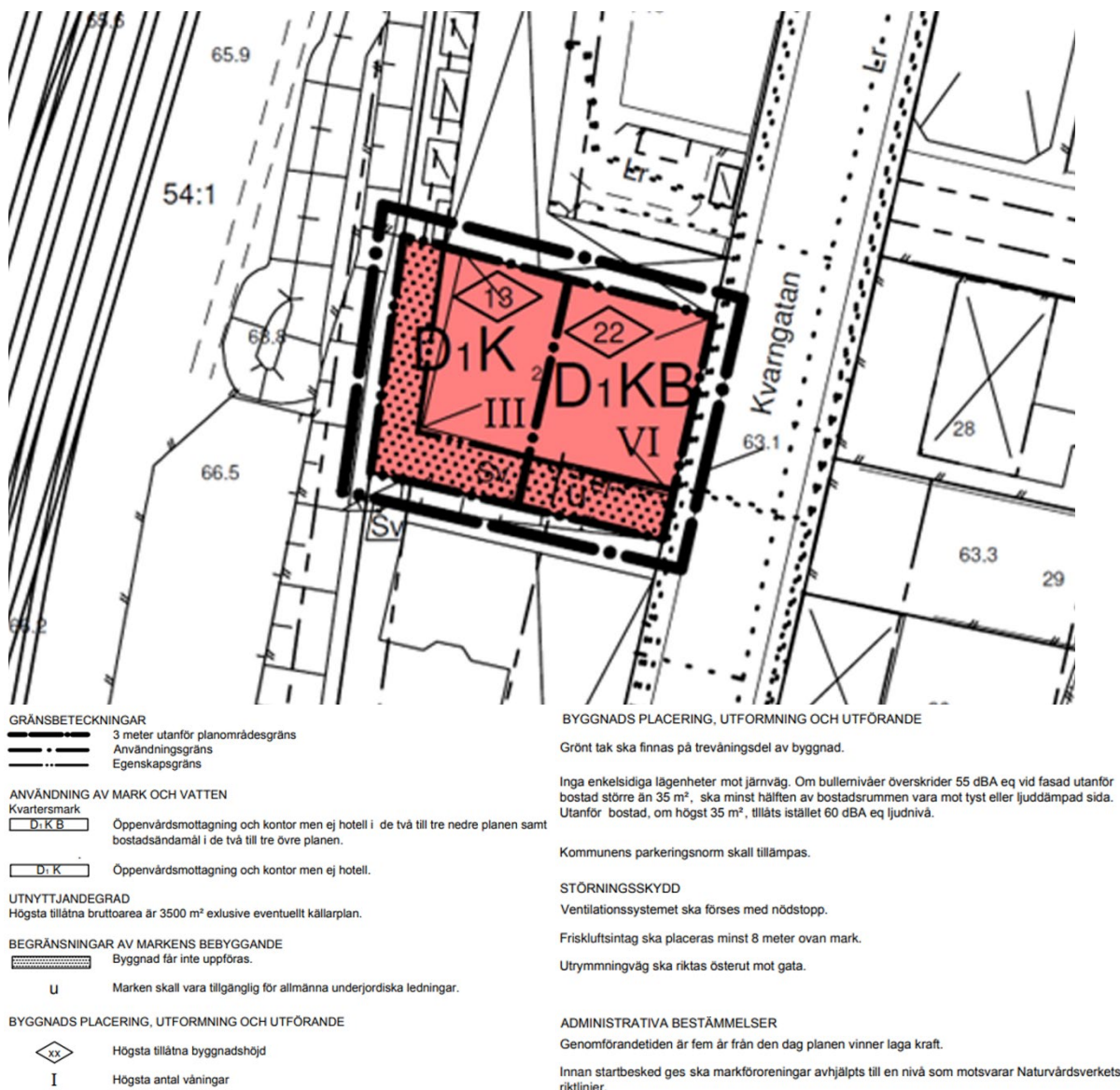
- Integrera tillskott i stadsmiljön genom att ta tillvara, respektera och bygga vidare på den befintliga miljön och dess kulturvärden. Infoga nytillskott i befintliga strukturer, men i eget uttryck.
- I Järnvägsstaden och Bruksstaden ska alla beslut rörande den fysiska miljön som är äldre än 1960, inkludera ett omdöme ur kulturmiljösynpunkt.

Eslövs kommun bedömer att detaljplanen följer angivelserna i *Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv* och att kommunen tillvaratar flera ställningstaganden för den fortsatta stadsplaneringen i planförslaget för Abborren 2.

Detaljplan

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Abborren 2 vann laga kraft 2017-04-07. Detaljplanen möjliggör en byggrätt i två delar, varav den västra delen tillåter användningen Öppenvårdsmottagning och Kontor i högst tre våningar. Den östra delen, närmst Kvarngatan, tillåter Öppenvård och Kontor i de två till tre nedre våningsplanen. I de två till tre övre våningsplanen tillåter detaljplanen samt Bostadsändamål. Byggnadshöjden är reglerad till 13 meter mot järnvägen och 22 meter mot Kvarngatan.



Figur 22. Utsnitt från gällande detaljplan för Abborren 2, laga kraft 2017-04-07.

Planbesked

Sökande och fastighetsägaren till Abborren 2 inkom med ansökan om planbesked 2022-04-12. Ansökan syftade till att pröva planläggning för enbart bostäder inom planområdet. Efter inkommen ansökan presenterade sökande skisser på en ny byggnad som visar en byggnad upp till åtta våningar på mellan 21 och 25 meters byggnadshöjd.

Detta bedömde kommunledningskontoret är för högt och att byggnaden bör hålla sig under 19 meters byggnadshöjd och högst sex våningar för att harmoniera med intilliggande bebyggelse.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-06-21, § 101 att ge sökande positivt planbesked.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-06-21, § 101 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Abborren 2.

Övriga dokument och beslut

Bostadsförsörjningsstrategi

I *Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun* som antogs den 25 oktober 2021 av kommunfullmäktige, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen. Planförslaget strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen 1. *Det ska byggas cirka 200 bostäder i genomsnitt per år* och 3. *Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv.*

Eslöv ingår i samarbetsprojektet Malmö-Lundregionen. En av målbilderna i samarbetet är att Malmö-Lundregionen 2035 är en hållbar sammankopplad storstadsregion. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafiknära lägen genom förtätning. Utbudet av bostäder ska vara varierat och tillräckligt många bostäder ska finnas för dagens och morgondagens invånare.

Parkeringsnorm

För Eslövs kommun gäller parkeringsnorm som är antagen av kommunstyrelsen den 2021-04-06. Parkeringsnormen styr hur parkering ska lösas vid nybyggnation av till exempel bostäder, kontor och handel. Planområdet ligger inom zon för centrala Eslöv. Enligt parkeringsnormen ska planförslaget erbjuda 15 bilparkeringsplatser för boende, 50 cykelparkeringsplatser och 5 platser för lådcykel. Planförslaget följer angivelserna i Eslövs kommuns parkeringsnorm.

Dagvatten- och översvämningsplan

Enligt Eslövs kommuns Dagvatten- och översvämningsplan, antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020, är en av strategierna vid planläggning att mark ska avsättas för fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten.

Planens övergripande mål är att dagvattenhanteringen ska ske på ett långsiktigt hållbart sätt i hela kommunen. Syftet är att förbättra hanteringen av regnvatten, både i planeringsskedet och vid genomförande av byggnationer. Genom detta vill kommunen minska risken för skador på mark, byggnader och infrastruktur till följd av översvämningar, samt begränsa risken för spridning av föroreningar.

I dagvatten- och översvämningsplanen anges följande:

Exploatorer ansvarar för att, vid behov, vidta åtgärder för att skydda ny bebyggelse mot översvämningar i samband med ny detaljplan eller ny exploatering.

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planförslaget kan komma att förbättra dagvattensituationen på fastigheten, då andelen hårdgjorda ytor minskar genom planförslagets möjlighet till ett planterbart bjälklag. Denna lösning bidrar både till viss infiltration och fördröjning av dagvatten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för Abborren 2, i Eslöv, Eslövs kommun vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan inom motsvarande område.

Genomförandetid

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

Vatten och avlopp

Utbyggnad

Fastigheten är sedan tidigare anslutna till det kommunala dag-, spill- och dricksvattennätet. Planförslaget kräver ingen utbyggnad av ledningssystemet. En intern tryckstegringsstation av dricksvatten kan behöva installeras på fastigheten för att uppnå full gott tryck på de översta våningsplanen.

I dagsläget leds dagvatten ner till det kommunala dagvattennätet via stuprör i gångbanan längs Kvarngatan. Stuprören ligger utanför fastighetsgränsen. Dagvatten kommer fortsatt att ledas i stuprör i gångbanan som ligger utanför fastighetsgränsen.

Anslutningsavgifter

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet och det finns därmed inte krav på ytterligare anslutningsavgifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt och servitut

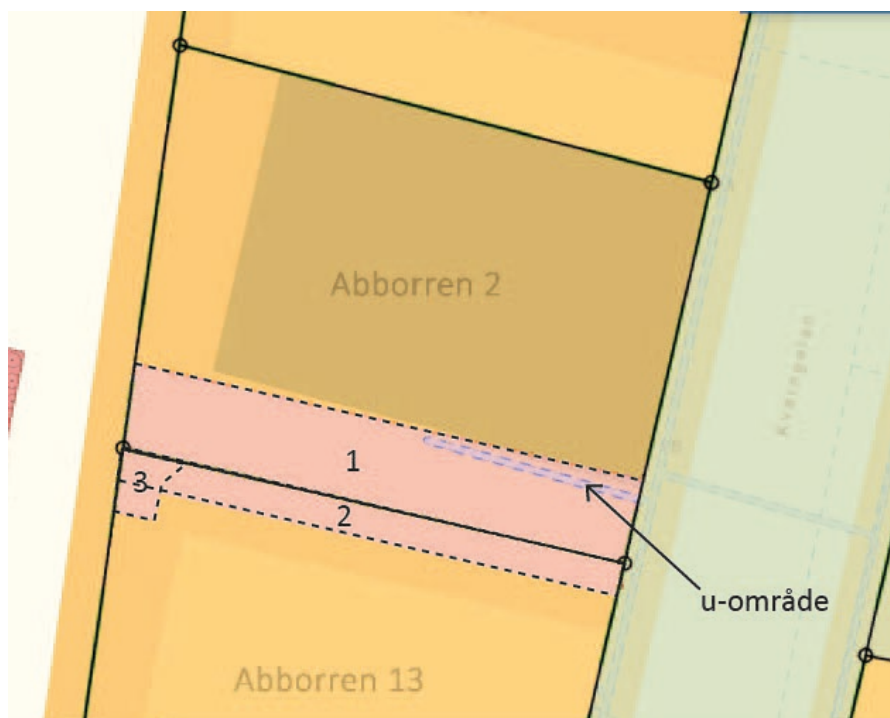
Inom eller i anslutning till planområdet finns tre avtalsservitut. Nedan redovisas samtliga servitut.

Servitut 1 går över den befintlig infartsväg till Abborren 2 och innebär att Abborren 13 äger rätt till utfart över Abborren 2 (markerat med en 1: a i kartan nedan).

Servitut 2 innebär att Eslövs kommun äger rätt till en passage mellan Kvarngatan och pendlarparkeringen över Abborren 13.

Servitut 3 möjliggör att Abborren 2 kan anordna en mindre vändplats vid dess ände över nordvästra hörnet av grannfastigheten Abborren 18 (söder om planområdet).

Det finns ett utpekad u-område i gällande plan, som möjliggör en ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar. En ledningsrätt har inte bildats enligt möjligheten i detaljplanen. Eslövs kommun avser att upphäva u-området eftersom grävarbeten kommer behöva genomföras inom planområdet.



Figur 23. Kartvy som visar servitut inom och i direktanslutning till planområdet samt u-område.

Planförslagets konsekvenser för fastigheter och rättigheter

På grund av att grävarbeten ska genomföras inom fastigheten och på del av den ytan där u-området finns kommer bestämmelsen om allmänna underjordiska

ledning (u-område) inte längre att finnas inom planområdet. För att planen ska kunna genomföras krävs att servitut 1 upphör att gälla.

Tekniska frågor

Översvämningsskydd

Detaljplanen föreslår en lägsta golvnivå för bostäder på våning 1 samt lägsta marknivå för garageinfart som tar hänsyn till ett 100-årsregn.

Ytterligare åtgärder som kan behövas för att skydda fasad och källare från stående vatten under +63,75, exempelvis materialval eller möjligheterna att anordna täta och/eller säkra fönster, ventiler m.m., ska hanteras i samband med bygglov.

Markradon

Eslövs kommun hanterar och säkrar att framtida bostadshus utformas radonskyddad i bygglovsskedet.

Ledningar

Kraftingen Nät AB har en lågspänningsledning som försörjer befintlig byggnad med el. Ledningen går in i byggnad, längs med halva befintliga infartsväg. På grund av framtida grävarbeten kan ledningen behöva flyttas.

Ekonomiska övriga frågor

Planeekonomi

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 avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Sökande är beställare och ekonomiskt ansvarig för alla framtagna utredningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Anita Wallin
Tillväxtchef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Matilda Sjöo
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Andreas Ask
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen