

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2021-02-23, klockan 09:00

Plats: Emanuel Möller

Förhinder anmäls till Anton Johansson

Anton.johansson3@eslov.se

Ordförande

Johan Andersson (S)

1. **Val av protokolljusterare** 09:00
2. **Information rörande nya stambanan** Magnus Månsson
09:05
3. **Samråd för detaljplan för fastigheten Falken 10, Eslövs kommun (KS.2017.0466)** Matilda Suneson 09:15

Beslutsunderlag
 - Förslag till beslut; Samråd för Detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun
 - Planbeskrivning för Detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun
 - Plankarta för Detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun
4. **Information rörande näringslivsprogram för Eslövs kommun (KS.2019.0568)** Lars Persson 09:20
5. **Information rörande handlingsplan för brottsförebyggande arbete** Anna Sjöholm 09:45
6. **Information och presentation av verktyg för digital medborgardialog** Åsa Simonsson/Henrik Jensen-Pässler 10:10

- | | | |
|----|---|--|
| 7. | Informatin om utredning rörande Microsoft Office 365 | Helena
Månsson/Patrik
Linder/Anders
Rönnerstål <i>10:25</i> |
| | | |
| 8. | Information rörande prioritering av detaljplaner | Mikael Vallberg <i>10:40</i> |
| | | |
| 9. | Information rörande prioritering av exploateringsprojekt | Patrik Larsson <i>10:55</i> |

**Samråd för detaljplan för fastigheten Falken 10,
Eslövs kommun**

3

KS.2017.0466

2021-02-08

Matilda Suneson

+4641362995018

Torsten.Helander@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om samråd för Detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun

Ärendebeskrivning

Sökande inkom den 5 oktober 2017 med en begäran om planbesked för fastigheten Falken 10. Sökanden önskar pröva lämpligheten för bostäder inom fastigheten Falken 10. Planavtal har upprättats mellan sökande och Eslövs kommun.

Beslutsunderlag

- Planbeskrivning för Detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun, samrådshandling, daterad 2021-02-08
- Plankarta för Detaljplan Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun, samrådshandling, daterad 2021-02-08

Beredning

Ärendet har beretts på Tillväxtavdelningen, kommunledningskontoret. Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan för att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse på fastigheten Falken 10. I gällande detaljplan, antagen 26 oktober 1945, är fastigheten utpekad för småindustri i två våningar. Under stora delar av 1900-talet huserade Eslövs skofabrik på fastigheten.

Området är planlagt sedan tidigare och planförslaget handläggas med standardförfarande. Kommunledningskontoret tecknade planavtal med sökande innan planarbetet inleddes.

Kommunledningskontoret ställer sig positiva till att pröva lämpligheten för bostadsändamål inom fastigheten Falken 10.

I *Översiktsplan Eslöv 2035* ingår planområdet i det som har pekats ut som stadsomvandlingsområde med 1600 nya bostäder fram till år 2035. Ny bebyggelse ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer.

Kommunledningskontoret

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2
Telefon: 0413-620 00 | E-post: myndighetsbrevlåda@eslov.se | www.eslov.se

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplans intentioner och den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv.

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sända *Detaljplanen Falken 10 i Eslöv, Eslövs kommun* på samråd.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret



PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Falken 10, i Eslöv,
Eslövs kommun
Samrådshandling



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

Diarie: KS.2017.0466

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2018-02-27 §28 att ge ärendet positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet.

Samrådsförslag upprättat: 2021-01-28

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk undersökning
- Fastighetsförteckning

Standardförfarande:



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

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att befintlig byggnad ska kunna omvandlas till bostäder. Den befintliga byggnadens arkitektoniska kvaliteter ska bevaras. Syftet är också att göra det möjligt att uppföra nya bostäder.

Fastigheten är 1200 kvadratmeter stor. På fastigheten står en tre våningar hög industribyggnad, en före detta skofabrik. Under 1900-talet har byggnaden succesivt byggts ut med flera tillbyggnader. Den senaste tillbyggnaden tillkom under 1960-talet. Gällande detaljplan anger småindustri för fastigheten, vilket en planändring krävs för att möjliggöra bostäder i byggnaden.

Planförslaget avser också bidra till den stadsomvandling som östra Eslöv genomgår och i denna process tillvarata, säkerställa och nyttja den historiska byggnaden på fastigheten som en viktig resurs. De för med sig ett tidsdjup som inte går att skapa på annat vis.

Planområdets placering i direkt anslutning till stationsområdet, ger goda förutsättningar för ett hållbart och innehållsrikt vardagsliv.

Detaljplanen kommer handläggas med standardförfarande. Förslaget att omvandla fastigheten till bostäder stämmer väl överens med gällande översiktsplan och den föreslagna fördjupning av översiktsplan för östra Eslöv.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	7
PLANANSÖKAN.....	7
PLANENS SYFTE	7
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	7
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	7
Planområdets gestaltning och byggrätt	7
TRAFIK	9
NATUR.....	9
KULTURMILJÖ.....	10
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
Dagvatten	11
Energiförsörjning	11
Avfallshantering och renhållning.....	11
SÄKERHET OCH HÄLSA	11
Bullerskyddsåtgärder	11
Markföroreningar	11
SOCIALA ASPEKTER.....	11
Trygghet.....	12
Barnkonventionen	12
Tillgänglighet.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
PLANDATA	13
Plansituation och angränsande fastigheter	13
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	13
Historik	15
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	17
Översiktsplan Eslöv 2035	17
Bostadsförsörjningsprogram	17

Planuppdrag	17
Riksintresse för kulturmiljövård	17
Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv	18
KULTURMILJÖ.....	19
SERVICE	19
Kollektivtrafik.....	20
Biltrafik.....	20
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
Brandposter	21
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	21
Barnkonventionen	21
Tillgänglighet.....	21
KONSEKVENSER.....	22
MILJÖKONSEKVENSER	22
Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken	22
Påverkan på riksintresse.....	22
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	22
Vattenkvalitet.....	23
DAGVATTEN.....	23
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	23
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	24
MARKRADON	24
MARKFÖRORENINGAR	24
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	25
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	25
ARKEOLOGI	26
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	26
TRAFIK	27
Parkering.....	27
HÄLSA OCH SÄKERHET	27
Buller	27
God bebyggd miljö	29
Barnkonventionen	29
GENOMFÖRANDE	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30

Detaljplanearbete	30
Avtal.....	30
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	30
Planekonomi	30
Avtal.....	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	31

PLANFÖRSLAG

PLANANSÖKAN

Fastighetsägaren inkom den 5 oktober 2017 med en begäran om planbesked för att förädla fastigheten genom att skapa nya bostäder och fick 27 november 2018 positivt planbesked i samma syfte. Planavtal har upprättats mellan sökande och Eslövs kommun.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att befintlig byggnad ska kunna omvandlas till bostäder. Den befintliga byggnadens arkitektoniska kvaliteter ska bevaras. Syftet är också att göra det möjligt att uppföra nya bostäder.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

- Trafikbullerutredning för Falken 10 Eslöv. Utförd 2020-12-03 av Efterklang a part of AFRY.
- Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10 i Eslöv. Utförd 2020-01-13 av GOIN AB.
- Översiktlig riskbedömning med avseende på förorenad mark inom kvarteret Falken 10, Eslöv. Utförd 2020-05-11 av SWECO.

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Planområdets gestaltning och byggrätt

Den historiska skofabriken i tegel, får ny användning som bostad och står kvar. Planförslaget medger också att den sentida enklare trättillbyggnaden kan ersättas med två nya bostadskroppar, placerade i fastighetsgränserna i öster och söder. När de nya bostadskropparna uppförs, tillskapas också ett nytt gårdsutrymme mellan de nya och befintliga byggnaden. Gårdsutrymmet är ämnat för samtliga boende på fastigheten och möjliggör sociala interaktioner mellan boende samt rekreativ utevistelse i anslutning till hemmet. De nya bostadslängorna ska utformas med pulpettak med lägsta delen av taket vänd mot gården. Detta syftar till att få en ljus innergård och att vatten ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten. Takutformningen ger också en möjlighet till bättre rymlighet invändigt. Genom att flytta byggrätterna till fastighetsgränsen friläggs den befintliga tegelfasaden. När fasaden friläggs framhävs den kulturhistoriska bebyggelsen och tegelbyggnaden får bättre ljusförhållanden.

Pulpettaken på de nya byggrätterna får som högst vara 4,5 meter. Höjden hålls nere med hänsyn till grannfastigheterna, främst Falken 8. De nya huskropparna skyddar mot insyn till fastigheten Falken 8, vilken också får en solvärmad avgränsande vägg i sin norra gräns.



Figur 2. Skissförslag. Perspektiv från Skomakaregatan över planområdet och fastigheten Falken 10.



Figur 3. Skissförslag. Perspektiv från Vasagatan över planområdet och fastigheten Falken 10.



Figur 4. Skissförslag. Illustrationsplan som visar hur exploatören kan komma att utforma planområdet .

TRAFIK

Gator kring fastigheten är sedan lång tid tillbaka utbyggda. Planförslaget möjliggör parkering för fastighetens behov direkt från Vasagatan. Gällande parkeringsnorm föreskriver tre platser för tilltänkta bostäder, dock föreslår kommunen i den nya parkeringsnormen fem till sex parkeringsplatser till flerfamiljshus i central Eslöv. Planförslaget kommer att tillgodose sex parkeringsplatser. Planförslaget kommer inte heller att väsentligt förändra trafikflödet i området.

NATUR

Fastigheten är idag till helt hårdgjord. Genomförandet av planen kommer att innebära att utemiljöns asfaltytor delvis bryts upp och används som trädgård. Idag finns det få grönområden och grönstråk i östra Eslöv, men i det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan i östra Eslöv föreslår kommunen flera ytor som skulle kunna omvandlas till parker och grönområden. De föreslagna grönområden och grönstråk kommer att gynna planområdet. I kartan nedan presenterar Eslövs kommun den övergripande strukturen för grönområden och grönstråk inom den fördjupade översiktsplanen och hur det kopplar till viktiga punkter utanför området.



KULTURMILJÖ

Tegelbyggnaden inom planområdet är identifierade som kulturhistoriskt värdefulla, i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13§. Byggnader som har identifierats som särskilt värdefulla omfattas av ett förvanskningförbud. I planförslaget har tegelbyggnaden fått en planbestämmelse som säkerställer bebyggelsens utformning.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Fastigheten är idag helt hårdgjord. Planförslaget har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Ett genomförande av planförslaget kommer innebära att en större variation i livsmiljöer och ekosystemtjänster när utemiljöns asfaltytor delvis bryts upp och används som trädgård. Ytan i anslutning till den föreslagna parkeringen och gårdsutrymmet bör förses med växtlighet för att gynna den biologiska mångfalden samt skapa en trivsamt boendemiljö. Planförslaget kommer även att förbättra det lokalklimatet och luftkvaliteten. Den biologiska mångfalden kommer att gynnas av att de hårdgjorda ytorna bryts upp och ersätts med genomsläppligt markmaterial i form av gräs och grus samt varierande växtlighet.

Planförslaget förbättrar även de kulturella ekosystemtjänsterna. Gårdsutrymmet och planområdets centrala placering i Eslöv främjar till sociala interaktioner. Det kulturella arvet säkerställs genom att den gamla byggnaden inom planområdet får en ny användning. Vilket gynnar området i sin helhet men även Eslövs tätort.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är idag anslutet till spill- och dricksvattennät och kommer även fortsättningsvis att vara.

Dagvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är idag påkoppla till dagvattennätet och kommer även fortsättningsvis att vara det. Fastighetsägaren har skyldighet att omhänderta vatten som faller inom fastigheten. Vid extrema skyfall kan dagvattensystemet bli överbelastat och i sin tur översvämma ytor. För att fördröja vattnet innan den når det kommunala dagvattensystemet, föreslår kommunen i planförslaget att asfalterade ytor mellan de nya och befintliga byggrätterna bryts upp och ersätts med genomsläpplig markbeläggning, så som gräs och grus. Dessa markmaterial absorberar och fördröjer skyfallsvatten som faller inom fastigheten. Risken att fastigheten eller omkringsliggande fastigheter översvämmas minskar.

Energiförsörjning

Planområdet kommer anslutas till befintligt energiförsörjningsnät.

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, företrädesvis vid fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar även för att transportvägen mellan avfallskärl och renhållningsfordon är i farbart skick.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Bullerskyddsåtgärder

Uteplatser ska placeras inom gårdsutrymmet, för att uppfylla riktvärdet för uteplatser och buller. För att minska buller från Kvarngatan kan området närmast Kvarngatan förses med vegetation i form av buskar, träd eller häckar.

Markföroreningar

Om exploatören vill bryta upp asfalten eller genomföra framtida markarbeten inom fastigheten, är detta anmälningspliktig verksamhet enligt 28§ paragrafen 10 kapitlet i miljöbalken. Ny riskbedömning och åtgärdsutredning ska därefter genomföras.

SOCIALA ASPEKTER

Sociala utrymmen

Planförslaget innehåller ett gårdsutrymme som är ämnat för de boende på fastigheten. De gemensamma utrymmena inom planområdet, bland annat gårdsutrymmet, skapar nya mötesplatser för de boende som bidrar till social interaktion. Planområdet ligger centralt i Eslöv med många platser och målpunkter som främjar sociala interaktioner så som torgytor, restauranger, caféer, etc. Vice

versa bidrar planen till att stärka stadslivet i Eslövs centrum, genom att servicefunktioner och stadsrum nyttjas av fler människor.

Trygghet

Planförslaget möjliggör att en före detta industribyggnad omvandlas till bostadshus. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Gårdsutrymmet utformas som en överblickbar zon som genom sin avgränsning, utformning och befolkning stärker trygghetskänslan i området.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som kan rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Inom planområdet skapas på gården nya ytor som ger möjlighet till lek och utevistelse. Omgivande kvarter bjuder en spännande, händelserik och stimulerande omgivning. För de yngsta är dock närområdet relativt fattigt på fri- och grönytor och relativt trafikbelastad. De finns två lekplatser cirka en halv kilometer från planområdet. Den ena ligger vid Axcgatan söder om planområdet, den andra ligger i Stadsparken. Planområdet kan nås via gång- och cykelvägar. I närheten av planområdet och i Eslövs tätort finns tillgång till förskolor och skolor.

Tillgänglighet

Det finns inga större höjdskillnader inom planområdet. Dock har den äldre byggnaden en förhöjd sockel. Den befintliga huskroppen är försedd med hiss men för att nå det första hissplanet krävs någon form av tillgänglighetsåtgärd förslagsvis från gården invid befintligt trapphus. De nya huskropparna kommer att nås direkt från markplan och med en marginell sockelhöjd.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

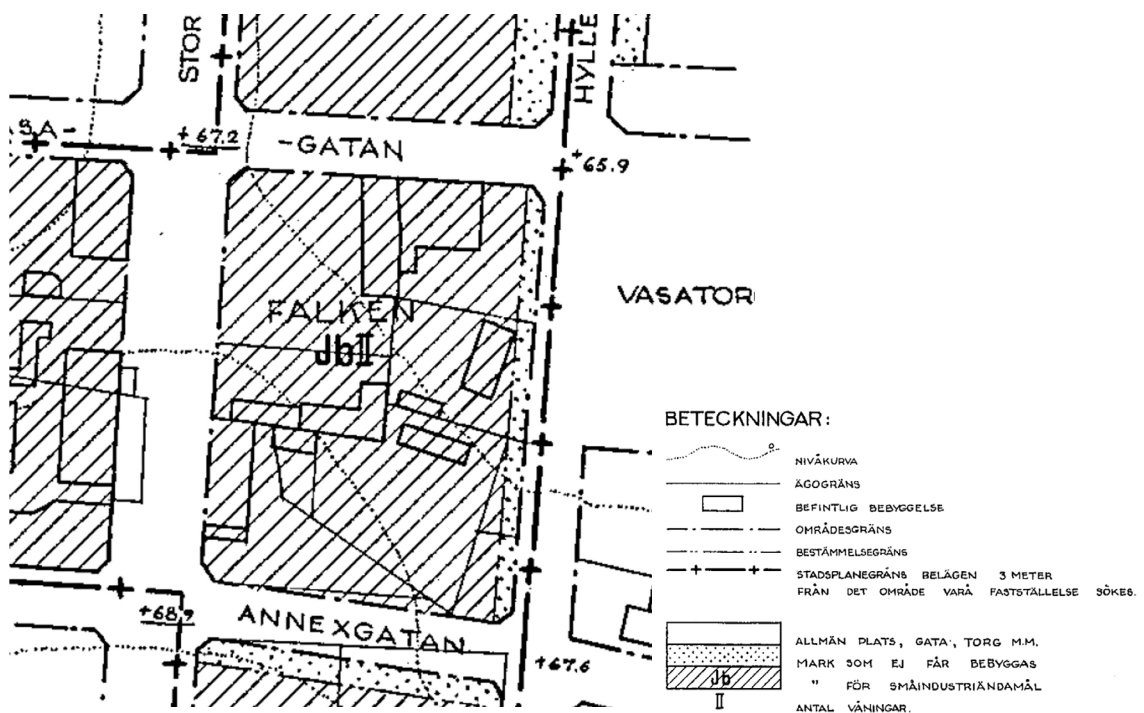
PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är cirka 1200 m² stort och omfattar fastigheten Falken 10. Fastigheten är privatägd.

Plansituation och angränsande fastigheter

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och följer angivelserna i *Översiktsplan Eslöv 2035*. I gällande detaljplan, kv.362 Trasten m.fl. – Förslag till stadsplaneändring antagen 26 oktober 1945, är fastigheten utpekad för småindustri i två våningar.



Figur 5. Utsnitt över planområdet från gällande detaljplan, kv.362 Trasten m.fl. – Förslag till stadsplaneändring antagen 26 oktober 1945.

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Fastigheten ligger i östra Eslövs i korsningen Skomakaregatan och Vasagatan. Den första byggnaden som upprättades på fastigheten är från slutet av 1800-talet men under åren har tillbyggnader tillkommit på fastigheten som även speglar olika tidsepokar. Den dominerande byggnadsvolymen på fastigheten har tre våningsplan med vind och källare. Byggnaden fungerade tidigare som skofabrik, idag används delar av byggnaden för detaljhandel. Väster om fastigheten domineras bebyggelsen av friliggande villor och i öster en asfaltsplan, som delvis används som parkering samt verksamhetsbyggnader.



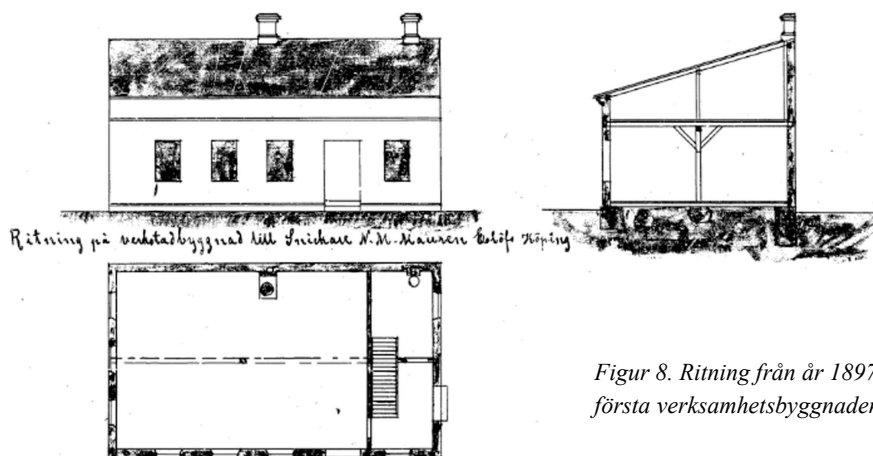
Figur 6. Vy över planområdet och fastigheten Falken 10 från korsningen Vasagatan och Skomakaregatan.



Figur 7. Vy över den västra delen av planområdet från angränsande parkering.

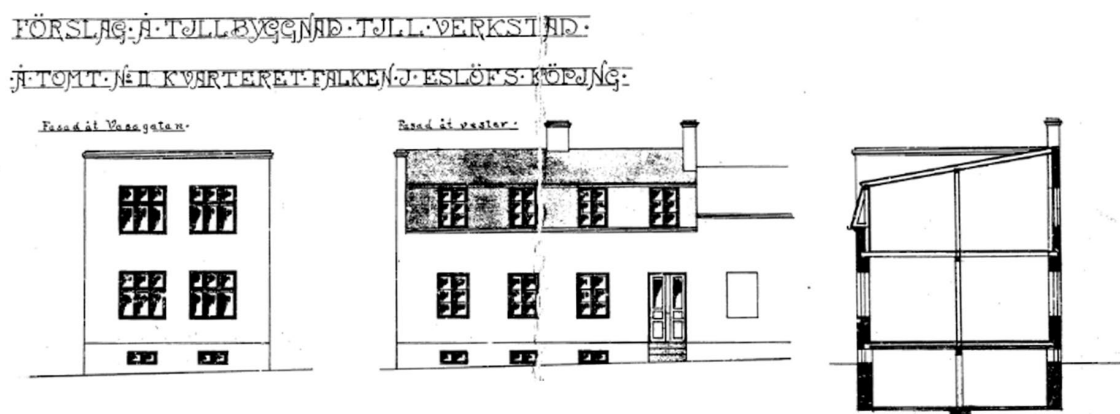
Historik

Den första ritningen av verkstadsbyggnaden är från år 1897 och uppfördes som skofabrik åt Kristian David Santesson. Produktionen gick bra och Eslövs blev känd i hela Sverige för sin skotillverkning. Till och med den dåvarande kungen Gustaf V var en av kunderna som gärna bar skor från Eslövs skofabrik. 1916 höjdes vinden och blev en våning. Byggnaden finns kvar än idag och är den äldsta delen på fastigheten.



Figur 8. Ritning från år 1897 över den första verksamhetsbyggnaden.

De Santessons skor var välkända för sin goda kvalitet och produktionen krävde att verksamheten expanderade. År 1909 gjordes en första tillbyggnaden norr om den ursprungliga. Tillbyggnaden upprättades i två våningar med källare, den översta i form av en mansardvåning.



Figur 9. Ritning från år 1909 som visar den första tillbyggnaden.

I början av 1920-talet byggdes ytterligare en tillbyggnad på fastigheten, den här gången i tre våningar med källare och inredd vind. Tillbyggnaden var och är fortfarande den största volymen på fastigheten. I samband med den nya tillbyggnaden byggdes den karaktäristiska skorsten, först i murat tegel men är idag putsad. Det tredje våningsplanet är något indragen vilket också bidrar till det särpräglade uttrycket.

Ursprungligen var de flesta fönster småspröjsade och några av korsposttyp, men de har under 1950-talet och framåt succesivt bytts ut till tvålufts- eller korspostfönster utan spröjs.



Figur 10. Ritning från år 1920-talet.

1961, 1969 och 1974 tillkom ytterligare tre tillbyggnader i en våning på fastigheten. Först i öster, sedan i sydöst och slutligen i sydväst. De högresta tegeltillbyggnaderna har därmed, i söder och öster, omslutits av en missprydande lågdel. Dessa skiljer sig en väsentligt i förhållande till det övriga byggnadsdelarna på fastigheten, då de är enkelt utformade lagerlokaler i träpanel med flacka tak.



Figur 11. Ritning över tillbyggnaden i träpanel som tillkom under 1960-talet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

I Översiktsplan Eslöv 2035 ingår planområdet i det som har pekats ut som stadsomvandlingsområde med 1600 nya bostäder fram till år 2035. Ny bebyggelse ska komplettera staden, stärka befintliga värden och tillföra nya stadsmiljöer. Särskild hänsyn ska tas till vattenhantering, buller, risk, föroreningar, grönstruktur, riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikationer.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsprogram som antogs 20 december 2016, har bostadsbyggandet av lägenheter i flerfamiljshus varit låg sedan 1980-talet. I genomsnitt har 20 lägenheter producerats per år i kommunen. Det är framförallt lokala byggherrar och det kommunala bostadsbolaget som har stått för byggandet. Byggandet av flerbostadshus har på flera orter varit begränsat. En tredjedel av bostäderna är bostadsrätter och två tredjedelar hyresrätter. Det är störst efterfrågan på små lägenheter, i form av ett- och tvårum på cirka 50-70 kvm. De senaste åren har byggande av bostäder i flerbostadshus återigen ökat.

Eslöv är även en del av den växande Malmö-Lundregionen vars målbild är en hållbar sammankopplad storstadsregion och som har Sveriges bästa livsmiljö. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafikhöga lägen genom förtätning. Planförslaget tar ingen ny mark i anspråk och ligger cirka 200 meter från Eslövs tågstation med både goda tåg- och bussförbindelser.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade §28 under sitt sammanträde 27 februari 2018, att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan Falken 10.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset 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:

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 bland annat den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". Järnvägsstationen 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.”

Fördjupad översiktsplan för östra Eslöv

Ett arbete med en fördjupning av översiktsplan för Eslöv öster om järnvägen pågår i syfte att få till stånd en mer blandad bebyggelse. Planförslaget för Falken 10 ingår i en del kallad ”Järnvägsstaden”.

I Järnvägsstaden finns både bostäder och verksamheter av varierande storlek och typ. Den äldre bebyggelsen är kompletterad med nya flerbostadshus och kontorslokaler. Det är ett tätt och blandat område där byggnader med tydlig Eslövskaraktär såsom Lagerhuset och Spritfabriken tillsammans med ny tät och hög bebyggelse skapar spännande stadsmiljöer.

Planförslaget för Falken 10 är i hög grad förenligt med dessa intentioner.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Bebyggelsen ingår i Eslövs kulturmiljökarta och inventerades av bebyggelseantikvarier hösten 2018. Bebyggelseantikvarier identifierade tegelbyggnaden på fastigheten som kulturhistoriskt värdefulla, i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13§. I Eslövs kulturmiljökarta står följande:

Beskrivning/karaktärisering

Uppfördes som skofabrik åt K D Santesson år 1923. Ursprunglig bebyggelse i två och tre våningar med mansardvåning/indragen översta våning. Rött fasadtegel i blockförband och rött enkupigt tegel. Utanpå-liggande karaktärsskapande skorsten murad i tegel, men nu inputsad. Fönster har ursprungligen varit småspröjsade men är huvudsakligen bytta på 1950-talet till tvåluftis- eller korspostfönster utan spröjs. Huvudentrén i tillbyggnad åt sydväst från andra halvan av 1900-talet med ett tidstypiskt och välbevarat utförande. Enklare förrådsbyggnad med flackt pulpettak åt öster.

Värdering

Byggnadskroppen med tre våningar samt tvåvåningsbyggnader åt väster. Bebyggelsen på fastigheten berättar om Eslövs industrihistoria och särskilt om skofabrikens verksamhet. Mycket av den äldre industrimiljön är riven vilket gör det viktigt att bevara kvarvarande strukturer.

Värdebärande element/beakta särskilt

Byggnadens volym. Sockel, tegelfasader och gesimser. Muröppningar och fönstersättning. Takutformning, skorstenen, planlösning, trapphus. Entréparti med karosseripanel och dörr i nisch.

Genom att ändra användningen för kulturhistoriska byggnader och därigenom säkerställer att byggnader inte förfaller, verkar kommunen för en hållbar stadsutveckling.

SERVICE

Projektet möjliggör bostäder i centrala Eslöv, med korta avstånd till viktiga målpunkter och goda pendlingsmöjligheter. Närmsta dagligvaruhandel ligger bara ett stenkast från planområdet. I närheten av planområdet finns flera grundskolor och förskolor, samt den nya gymnasieskolan Carl Engström. Nya bostäder stimulerar centrum ytterligare och ger ett ökat underlag för fler servicefunktioner.

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i centrala Eslöv med gång- och cykelavstånd till viktiga målpunkter som skola, vård, handel, torg, järnvägsstation med mera. Planområdet angränsar till Kvarngatan som är en viktig vägsträckning i östra Eslöv. I norra delen av Kvarngatan, korsar Östergatan som sträcker sig från västra Eslöv till Flygstaden i öster. Längs med Kvarngatan finns separerade gång- och cykelvägar

på ömse sidor om vägen. På Östergatan finns trottoarer för gående medan cykling sker delvis i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett mycket fördelaktigt läge för kollektivtrafik och planområdet ligger cirka 200 meter från Eslövs järnvägsstation med goda pendlingsmöjligheter med både buss och tåg. Från Eslövs järnvägsstation passerar tåg till hela landet samt busshållplatser för både lokal- och regionbusstrafik.

Biltrafik

Enligt en trafikrapport från september 2020 som utfördes av Trafikia på uppdrag av Eslövs kommun, passerar cirka 4072 fordon på Kvarngatan per dygn. Merparten av bilarna är personbilar och medelhastigheten är 36 km/h. Planområdet nås med biltrafik från Vasagatan eller Skomakaregatan, som är mycket lite trafikerad. Vasagatan trafikeras av kunder till Överskottsbolaget. Eslövs kommun äger samtliga vägar som omgärdar planområdet.

Parkering

Idag sker parkering inom fastigheten, dock saknas definierade parkeringsplatser.

NATUR

Fastigheten är i dagsläget helt hårdgjord och alla obebyggda ytor är asfalterade. Närmsta grönområde är stadsparken, som ligger cirka en halv kilometer från planområdet.

Markradon och geotekniska förhållanden

Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för radon. Högriskområden kan dock förekomma lokalt med hänsyn till Eslövstraktens geologi.

I den miljötekniska undersökningen som genomfördes av GOIN AB och SWECO, noterades under provtagningen att bärlagret under asfalten består av grus och sten samt lerig morän. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet nästan uteslutande av moränlera eller lerig morän. Morän är i regel bra byggbarmark, dock finns det risk för tjäle.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Tillgång på dagsljus är viktigt för människors hälsa och välmående. Krav på ljus i byggnader ställs i BBR. Kravet är kopplat till de grundläggande tekniska egenskapskraven i plan- och bygglagen, PBL, som anger att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt säkerhet vid användning. Kravet på dagsljus gäller rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila omfattas. Hygienutrymmen, garage och förrådsutrymmen är exempel på utrymmen där man inte vistas mer än tillfälligt, och dagsljuskraven gäller alltså inte för sådana utrymmen.

Samtliga lägenheter inom fastigheten ska ha god tillgång på dagsljus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill- och dricksvatten

VA-nätet i kvarteret är sedan länge utbyggt. Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten.

Brandposter

Närmsta brandpost är idag placerad i planområdets västra hörn, i korsningen Vasagatan och Kvarngatan.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Tillgång till rekreativ miljö

Planförslaget ligger cirka en halv kilometer från Stadsparken och en kilometer från Skytteskogen/Trollsjöområdet.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Planförslaget kan komma att beröra barn som bor inom planområdet. Idag saknar planområdet någon utemiljö där barn kan vistas säkert.

Tillgänglighet

I dagsläget saknar planområdet tillgänglighetsanpassade lösningar så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan komma in i byggnaderna på fastigheten. I den största byggnaden på fastigheten finns en hiss men för att nå hissen som ligger en trappa upp finns ingen tillgänglighetsanpassade lösning.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att en äldre industribyggnad, med kulturhistoriskt värde, men uttjänt industri sedan många år, får en ny användning som bostäder. På detta sätt kan den fortleva och med sin struktur fortsatt utgöra ett tillskott i den stadsomvandlingen som sker i Eslöv öster om järnvägen. Staden berikas, komplexitet, dynamik, täthet och närhet ökar.

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL.

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning med justerade planrätter. Den förändrade markanvändningen kommer bidra till att säkerställa en värdefull kulturmiljö. Ändringen kommer även bidra till att redan ianspråktagen mark nyttjas mer effektivt.

En undersökning angående behovet av en miljöpåverkan är gjord i samband med samrådsförslaget för den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv. I undersökningen framkom att ett genomförande av planförslaget inte kommer att riskera en betydande (negativ) miljöpåverkan.

Påverkan på riksintresse

I uttrycket och motiveringen för riksintresset för kulturmiljövård [M:182] lyfts värdet av anläggningar och industrier som visar stationssamhällets utveckling, samt de byggnader som visar den lokala byggtraditionen i företrädesvis rött och gult tegel. Planförslaget avser att tillvara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten som upprättades i början av 1900-talet. Byggnaden som tidigare fungerade som skofabrik, var en av flera viktiga industrier i Eslöv som bidrog till att utveckla orten från litet stationssamhälle till stad. Genom att ge byggnaderna och fastigheten en ny användning som är mer lämpad för området idag, säkerställs att byggnaderna inte förfaller. Dessutom säkerställs även en del av Eslövs historia för framtida generationer.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Enligt Årsrapport för Eslövs kommun 2018 - *Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne*, är luftföroreningarna i Eslöv koncentrerade främst längs med järnvägen och större vägar. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m³ i Eslövs tätort och 5–8 µg/m³ på landsbygden.

Enligt nya parkeringsnormen som är ute på remiss, ska fastighetsägare

tillhandahålla minst 5-6 parkeringsplatser per 1000 BTA. Planförslaget innebär en minimal ökning i trafikmängden. Den ökade trafikmängden bedöms vara cirka 24 fordonsrörelser per dygn. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för vatten iakttagas.

Planförslaget ligger inom det grundvattenområdet som har identifierats inneha god kemisk och kvantitativ status. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Området har avrinning mot Bråån: Kävlingeån-Damm i Rolfsberga. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

DAGVATTEN

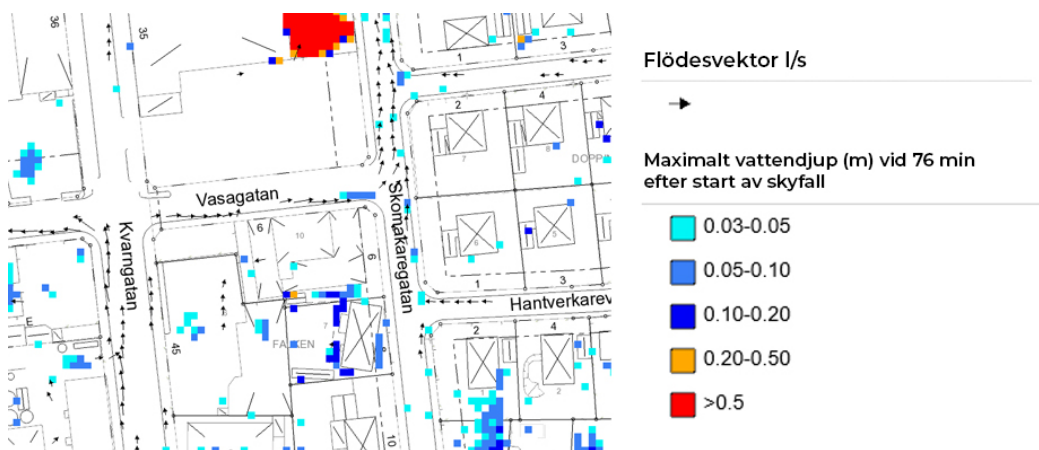
Idag är hela fastigheten hårdgjord vilket har negativa effekter på dagvattenhanteringen och dagvattensystemet. För att minimera att dagvattensystemet översvämmas vid extrema skyfall bör vattnet absorberas eller fördröjas i vegetativa ytor. Kommunledningskontoret föreslår att gårdsutrymmet mellan den befintliga tegelbyggnaden och de nya byggrätterna bör utformas med mycket växtlighet för att främja dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Gårdsutrymmet ska även anläggas med dränerande markmaterial. Det är enligt lag inte heller tillåtet att avleda dagvatten till grannfastigheter, därför är det viktigt att vattnet omhändertas inom fastigheten.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt Eslövs skyfallskartering från 2018 över Eslövs tätort, drabbas inte planområdet av översvämningar vid extrema skyfall. Enligt flödespilarna rinner markvatten längsmed Vasagatan och vidare till norra delen av Skomakaregatan.

Lutningen på gårdsutrymmet måste utformas så att inte skyfallsvatten rinner in i gårdslängorna eller ut på omkringliggande fastigheter.



Figur 12. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Ny vegetation

I planförslaget föreslås att delar av den asfalterade marken bryts upp och ersätts med genomsläppliga markmaterial så som grus och gräs. Vegetation bör planteras inom planområdet, vilket kommer förbättra den biologiska mångfalden inom området, men även för hela närområdet i stort. För att gynna den biologiska mångfalden ytterligare bör olika arter av träd, buskar och perenner planteras inom planområdet.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Eslövs kommun, har begärt en miljöteknisk undersökning av marken inför planarbetet. Två redovisningar har gjorts . dels, ”*RAPPORT Miljöteknisk mark- och byggnadsundersökning på fastigheten Falken 10*” av GOIN 20-02-19, och dels ett kompletterande underlag av SWECO, se nedan.

Sammanfattande slutsatser GOIN:

”Eventuella föroreningen som påträffas i undersökningen kommer inte vara avgränsad och vid en exploatering av fastigheten, exempelvis ombyggnation, schaktning för VA, el eller teleledningar så finns ett behov att utföra kompletterande analyser för att kunna hantera jordmassor på ett korrekt sätt. Påträffade förhöjda PAH-M och H samt förhöjda Zink och Bly halter i jordprover ligger under asfaltyta som ej kommer beröras av ombyggnaden till bostäder. I övrigt i byggnaden påträffades ej några förhöjda gränsvärden. I nya provplatser enligt den senaste analysen finns enbart överskridande för KM av tungmetaller i provplats 5 och då med ett lägre värde än tidigare undersökt provplats 4. Påträffas föroreningar i samband med ombyggnaden av fastigheten så kommer dessa tas omhand alternativt förses med migrationsspärr eller luftade konstruktioner beroende på hur föroreningen vilken typ av förorening samt är placerad och hur denna har trängt in i väggmaterial (tegel) respektive golvkonstruktion (betong). Slutgiltig bedömning angående eventuella avhjälpande åtgärder eller kompletterande utredningar tar tillsynsmyndigheten i detta fall Miljöförvaltningen i Eslöv.”

Eslövs kommun, har begärt kompletterande underlag, i form av en riskbedömning avseende den förorenade marken. Sweco Environment har på uppdrag av Sesla Fastigheter, utfört en översiktlig riskbedömning avseende förorenad mark inom del av Falken 10. Resultaten redovisas i ”*Översiktlig riskbedömning med avseende på förorenad mark inom kv Falken 10, Eslöv SWECO 2020-05-11*” Av denna framgår bl.a:

”Tidigare utförda undersökningar och utredningar avseende Falken 10 (GOIN, 2020) samt för intilliggande fastighet Falken 6 (SPIMFAB, 1999) har använts som underlag. Ingen ytterligare inventering eller provtagning har utförts inom ramen för riskbedömningen av SWECO”

Sammanfattande slutsats SWECO:

”Planerad markanvändning för Falken 10 är flerbostadshus med asfalterade omgivande ytor. Uppmätta halter av PAH H, bly och zink i jord inom asfalterad yta söder om byggnad på Falken 10 bedöms inte utgöra några oacceptabla risker för människa, miljö eller naturresurser vid den planerade markanvändningen. Inget åtgärdsbehov bedöms därför föreligga vid den planerade markanvändningen. Den förorenade jorden ligger under en asfalterad yta, det innebär att exponering genom hudkontakt, inandning av damm eller intag av jord framförallt är möjlig i samband med markarbeten. Antalet exponeringstillfällen är därför mycket begränsade vilket medför en minskad exponeringsfrekvens och utgör en extra skyddsfaktor för de människor som kommer att bo och vistas inom området. Framtida markarbeten inom området, till exempel om man i framtiden vill omvandla ytorna kring huset till grönytor, är anmälningspliktig verksamhet enligt 28§ paragrafen 10 kapitlet i miljöbalken. Ny riskbedömning och åtgärdsutredning får göras i det fallet. Observera att ingen egen inventering gjorts för riskbedömningen samt att bedömningen omfattar den förorenade marken söder om byggnaden på Falken 10.”

Den förorenade jorden ligger under en asfalterad yta, det innebär att exponering genom hudkontakt, inandning av damm eller intag av jord framförallt är möjlig i samband med markarbeten. Antalet exponeringstillfällen är därför mycket begränsade vilket medför en minskad exponeringsfrekvens och utgör en extra skyddsfaktor för de människor som kommer att bo och vistas inom området.

Framtida markarbeten inom området, när de asfalterade ytorna inom gårdsutrymmet omvandlas till gräs- och grusytor, gäller anmälningspliktig verksamhet enligt 28§ paragrafen 10 kapitlet i miljöbalken. Därefter krävs en ny riskbedömning och åtgärdsutredning. Kommunledningskontoret bedömer att kompletterande undersökningar bör ske innan granskning.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Kommunledningskontoret bedömer att planområdet inte har några negativa konsekvenser på hushållningen med naturresurser, eftersom planförslaget inte tar någon jordbruksmark i anspråk. Planförslaget är ett förtätningsprojekt i centrala Eslöv och som möjliggör bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen. Dessutom säkerställer planförslaget att outnyttjade byggnader får en ny användning som är mer anpassade efter dagens behov.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär inte några större förändringar i stadsbilden, det omkringliggande gatunätet kommer att vara oförändrat och tegelbyggnaden på fastigheten kommer att vara kvar. Från Kvarngatan kommer stadsbilden vara

förhållandevis oförändrad, med undantag från att mer grönska kommer att integreras i området. Den största förändringen kommer att ses från Skomakaregatan och Vasagatan. De nya byggrätterna är placerade i fastighetsgränsen längs med Skomakaregatan, vilket kommer skapa en gathuskaraktär samt bidra till att gatan upplevs mer intim. De nya byggrätterna kommer även att knyta an till den angränsande villabebyggelsen tvärsöver Skomakaregatan. De nya byggrätterna tillsammans med den befintliga tegelbyggnaden från början av 1900-talet samt glimtar av gårdsutrymmet kommer skapa en dynamisk stadsmiljö i området. Vilket är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv.

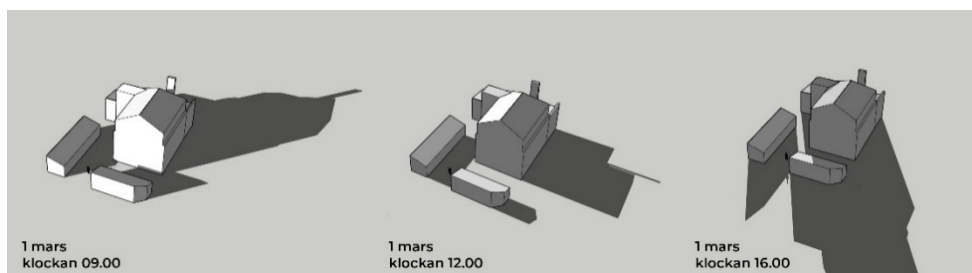
ARKEOLOGI

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av planområdet. Om fornlämningar finnes i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploatören ska kontakta länsstyrelsen.

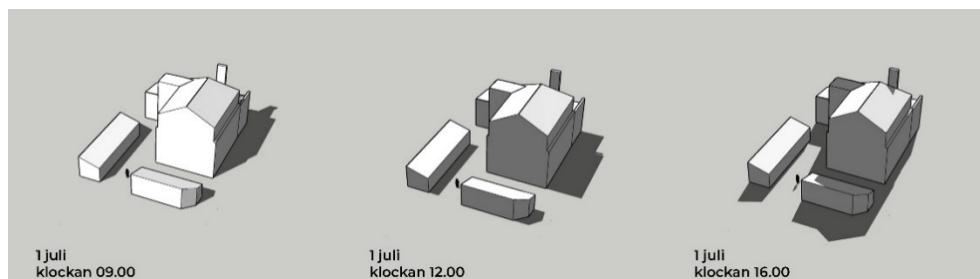
SOLFÖRHÅLLANDEN

Kommunledningskontoret bedömer att solförhållandena kommer förbättras med ett genomförande av planförslaget. De nya byggrätterna, som möjliggör två nya huslängor kommer ha en förhållandevis låg byggnadshöjd. Genom att hålla nere byggnadshöjden kan mer solljus nå gårdsutrymmet, samt risken att skugga omkringliggande fastigheter. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av utemiljöer.

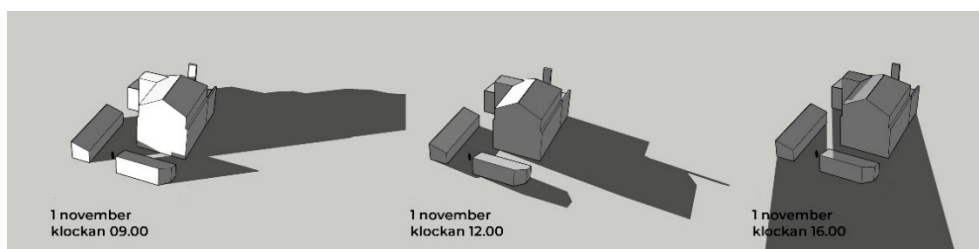
Kommunledningskontoret har genomfört en enkel skuggstudie, för att se hur solförhållandena och skuggningen skiftar under ett dygn samt under året.



Figur 13. Skuggförhållanden kl 09.00, 12.00 och 16.00 1 mars.



Figur 14. Skuggförhållanden kl 09.00, 12.00 och 16.00 1 juli.



Figur 15. Skuggförhållanden kl 09.00, 12.00 och 16.00 1 november.

TRAFIK

Ett genomförande av planförslaget hade inneburit att planområdet hade innefattat sju parkeringsplatser. Om varje bilägare kör 4 rutter per dygn, hade det genererat en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) med cirka 24 fordonsrörelser per dygn. Kommunledningskontoret bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer skapa en minimal trafikökning i området. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas mellan planområdet och Kvarngatan.

Parkering

Parkeringen kommer att ske på kvartersmark, inom området med egenskapsbestämmelse parkering inom planområdet. Planförslaget ska följa Eslövs kommuns parkeringsnorm, som antogs av Kommunfullmäktige 2014. Kommunledningskontoret bedömer att behovet av parkeringsplatser för bil kan komma att bli större än vad Eslövs kommuns parkeringsnorm redovisar. Planområdet ingår i den centrala zonindelningen i den gällande parkeringsnormen, vilket innebär minst tre parkeringsplatser per 1000 kvm BTA ska erhållas av fastighetsägaren. Byggrätten i planförslaget är på 1190 kvm BTA och planförslaget tillåter sju parkeringsplatser för bil.

I Eslövs kommuns parkeringsnorm redovisas även cykelnormen. Minst 20 stycken cykelparkeringar ska finnas per 1000 kvm BTA. 12 cykelplatser motsvarar ytmässigt ungefär en parkeringsplats för bil. Utvecklingen inom cykling har varit stor de senaste åren, med en utveckling framför allt på elcyklar och större lastcyklar. Planområdet måste innefattas av minst 25 stycken cykelparkeringsplatser.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

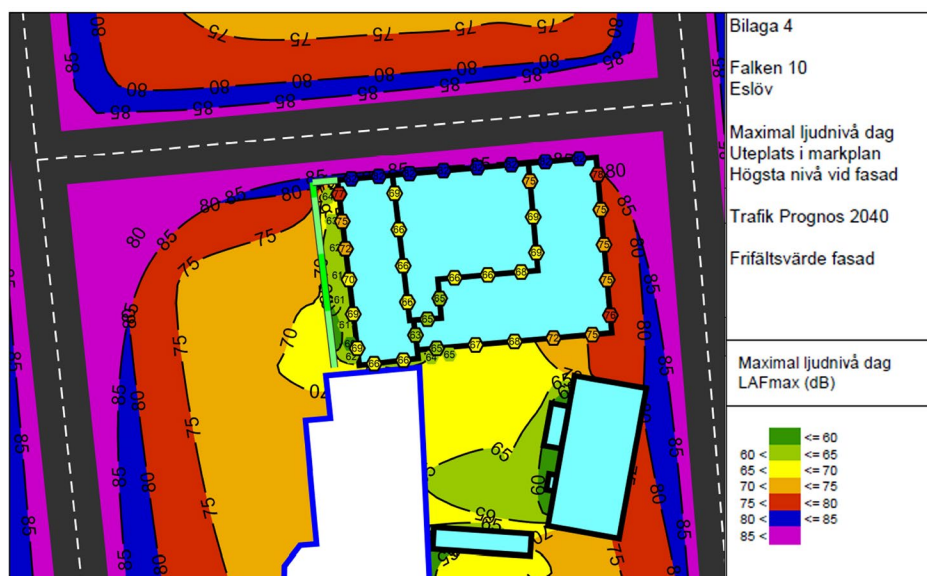
En trafikbullerutredning är genomförd för fastighet Falken 10, av Efterklang a part of AFRY den 2020-12-03. Bullerutredningen inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040 samt beräknar bullernivån från närliggande trafik från vägarna Kvarngatan, Skomakaregatan och Vasagatan. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § får inte trafikbuller vid bostadsbyggnader, större än 35 kvm överstiga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Nedan listas gällande riktvärden för trafikbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader:

- 30 dBA inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikbullerutredningen visar att bullerriktvärdet för dygnskvivalent trafikbullernivå 60 dBA klaras vid samtliga fasader på Falken 10. Bullerriktvärdet för uteplats dygnskvivalent trafikbullernivå 50 dBA respektive maximal ljudnivå dagtid 70 dBA klaras vid några platser i anslutning till bostäderna vilka är tänkta som gemensamma uteplatser. Uteplatser får inte placeras väster om den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Falken 10.



Figur 16. Den dygnskvivalenta ljudnivån på fastigheten Falken 10.



Figur 17. Den maximala ljudnivån för fastigheten Falken 10.

God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012. Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden, etc. Planförslaget säkerställer viktiga kulturvärden och grönytor. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget tar fasta på majoriteten av preciseringar och att förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Barnkonventionen

Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter trädde i kraft den 1 januari 2020. FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som berör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

I framtiden kan barn komma att bo inom planområdet. Det är därför viktigt att området är anpassat i möjligaste mån för barn och att området är säkert för barn att vistas inom. Planområdet omgärdas i dagsläget av två väldigt trafikerade vägar, Kvarngatan och Vasagatan. Det finns inga barriärer eller säkerhetsavstånd som skyddar barn mellan hemmet och det trafikerade vägarna. Området har inte heller något skyddat gårdsutrymme, där barn kan vistas säkert. Gårdsutrymmet som planförslaget föreslår är därför en förutsättning för att barn ska kunna vistas och leka säkert inom fastigheten. Det finns goda gång- och cykelförbindelser till och från planområdet, dock är få trafikseparerade från bilvägarna.

Kommunledningskontoret att en barnkonsekvensanalys inte behövs genomföras i ärendet. Ett utförande av planförslaget kommer att förbättra barnens livsmiljö. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Detaljplanearbete

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av exploatören. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet.

Avtal

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Berörda fastighetsägare ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Avtal

Ett avtal kommer att upprättas mellan Eslövs kommun och exploatören som säkerställer att exploatören bekostar eventuella åtgärder som kan uppstå under genomförandet av planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

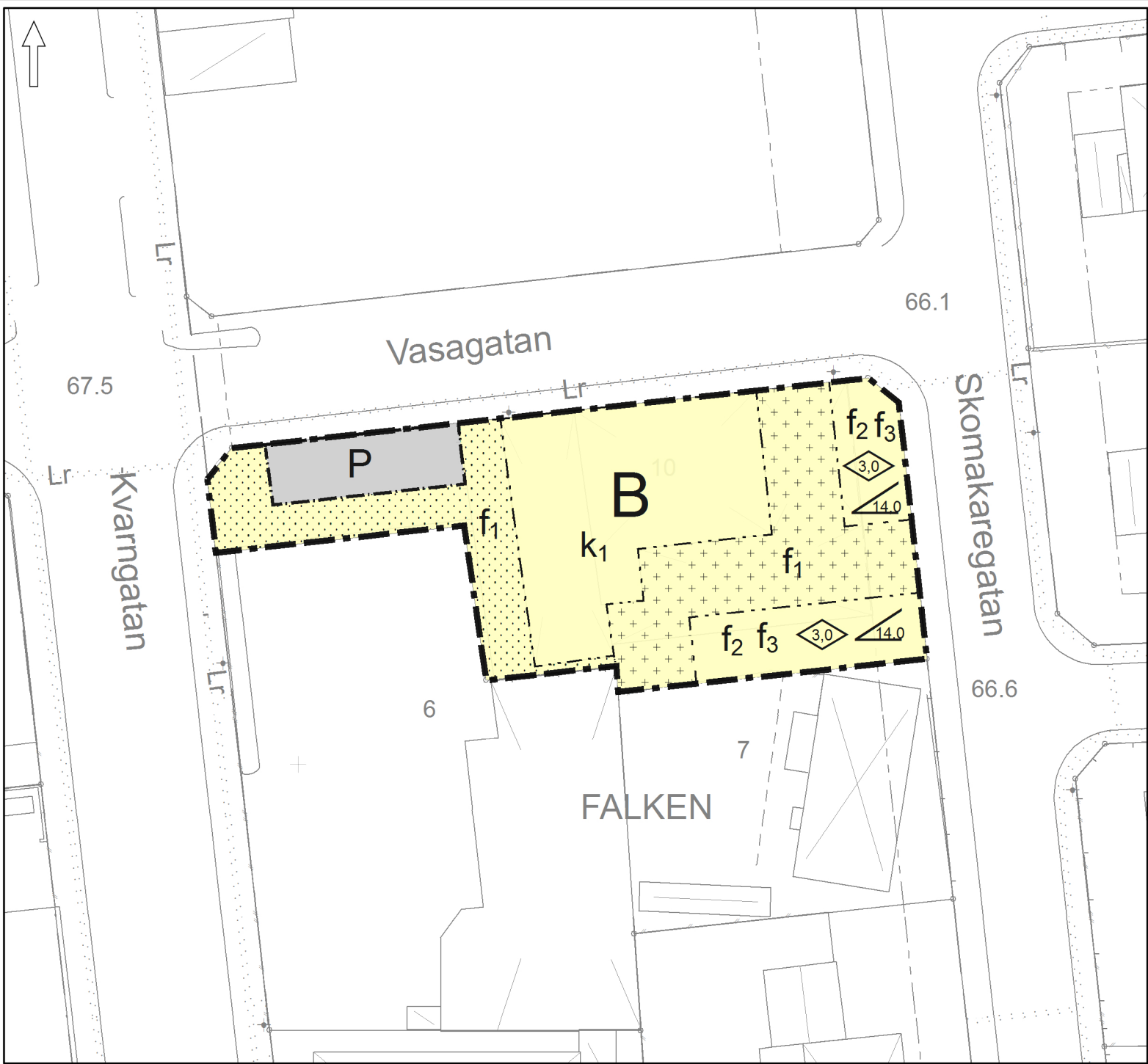
**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Torsten Helander
Medverkande planarkitekt
Tillväxtavdelningen



Orig. format A3 Skala 1:500 0 5 10 20Meter

Grundkartebeteckningar

- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Belysningsstolpe
- Elledning, Skåp
- Körbana
- Kantsten
- Ledningsrättsgräns
- Rättighetsgräns
- Offentlig byggnad, industri, verksamhet eller ekonomibyggnad, fasad respektive takfot
- Bostad, fasad respektive takfot
- Garage eller uthus, fasad respektive takfot
- Skärmtak eller carport
- Transformatorbyggnad
- Slänt

Grundkartan är upprättad i februari 2021 på grundval av Eslövs kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i januari 2020.

Johan Järnström
Mätningingenjör
Miljö och Samhällsbyggnad

Referenssystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH 2000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder, 4 kapitlet (kap.) 5 § 1 stycket (st.) 3 punkten (p.)
- P Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter mot gårdsutrymmet, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Marken får inte försees med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Marken får endast försees med komplementbyggnad till högst 20 procent, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.
- Takvinkeln ska vara angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Utformning

- f1 Marken är avsedd för gårds- och trädgårdsanläggning, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.
- f2 Byggnad ska utformas med pulpettak, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.
- f3 Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Varsamhet

- k1 Byggnadens volym, fönster- och dörrsnickerier, taktäckningsmaterial samt fasad/murverk ska behandlas varsamt, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §



Till plankartan tillhör:

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk undersökning

Detaljplan för
FALKEN 10

Eslövs kommun Skåne län

- Samrådshandling
- Granskningshandling
- Antagandehandling

Upprättad 2021-02-08

KS.2017.0466

Åsa Simonsson
Avdelningschef för Tillväxtavdelningen
Kommunledningskontoret

Matilda Suneson
Planarkitekt

Antagen av Beslutande instans
Antagandedatum

Laga kraft
2021-xx-xx

Paragraf

PLANFÖRFARANDE

- Standardförfarande
- Utökat förfarande
- Enkelt förfarande

Plan nr KOMMUNENS PLAN NR