

## Granskningsutlåtande

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 12 april 2024, § 71 att skicka Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län på granskning. Detaljplanen har varit på granskning under tiden 7 maj – 1 juli 2024. Under granskningstiden har totalt 14 yttranden inkommit, varav 4 yttranden är med erinran.

Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

### Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunens kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv indragen text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas alltid i sin helhet oavsett om de har några synpunkter eller inte.

#### 1. Statliga myndigheter och regioner

1.1	Länsstyrelsen	i.e
1.2	Lantmäteriet	<b>m.e</b>
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	i.e
1.5	Region Skåne	i.e

#### 2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	<b>m.e</b>
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.3	Vård- och omsorgsnämnden	i.e
2.4	VA SYD	<b>m.e</b>
2.5	MERAB	i.e
2.6	Kraftringen	i.e

#### 3. Sakägare och övriga berörda

3.1	Tele2	i.e
3.2	Nordion Energi AB	i.e
3.3	Postnord	<b>m.e</b>

## 1. Statliga myndigheter

### 1.1 Länsstyrelsen

#### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådskedet framgår av yttrande dnr 402-41707-2023, daterat den 2024-01-22.

#### Syftet med detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den äldre detaljplanen men att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv

#### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Översiktsplan Eslöv 2035. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

#### Länsstyrelsens bedömning

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

#### *Kommentarer:*

*Eslövs kommun har tagit del av Länsstyrelsens bedömning.*

### 1.2 Lantmäteriet

#### Genomförandetid i plankartan

Komplettera plankartan med utförandetiden för ändringen. Enligt PBL 4 kap. 22 § avser genomförandetiden endast de frågor som ändras, vilket också bör framgå på ett tydligt sätt.

#### Information

Det kan påpekas att u-området inte ger rätt till ledningarna, utan bör kompletteras med ledningsrätt eller servitut. Vad Lantmäteriet kan se finns idag inga inskrivna rättigheter på Moroten 1.

**Kommentarer:****Genomförandetiden i plankartan**

*Eslövs kommun har kompletterat plankartan med genomförandetid.*

**Information**

*Eslövs kommun delar Lantmäteriets uppfattning om att u-området bör kompletteras med en ledningsrätt eller servitut. Eslövs kommun avser att sälja fastigheten Moroten 1 och gör därför bedömningen att det är bättre om ett avtal upprättas mellan VA SYD och den framtida fastighetsägaren.*

## 2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder

### 2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

**Kart- och bygglovsavdelningens yttrande****Plankarta:**

I kvarteret Moroten är den prickade marken med bestämmelsen  $u_1$ , markreservat för underjordiska ledningar, avgränsad med linje för användningsgräns. Enligt kart- och bygglovsavdelningen borde detta istället vara en egenskapsgräns.

I listan på ursprungliga planbestämmelser är ordet exploateringsgrad struken under rubriken Utnyttjandegrad. Utnyttjandegraden för  $e_2$  ska fortfarande vara angiven som exploateringsgrad. Detta skulle eventuellt bli tydligare om enbart siffran 35% blev struken.

**Avdelningen gata, trafik och park (GTP) yttrande**

I arbetet med detaljplaneändringen har det framkommit att en dagvattenledning anlagts i den södra delen av fastigheten Moroten 1. Ledningen är anlagd på kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, och en yta om 2,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje kommer därför förses med egenskapsbestämmelser om att marken inte får bebyggas, för att säkra tillgängligheten för eventuella framtida grävarbeten. Vidare har Eslövs kommuns kart- och bygglovsavdelning föreslagit att integrerade solceller ska tillåtas som takmaterial. Utformningsbestämmelsen om takmaterial ändras därför så att integrerade solceller tillåts som takmaterial om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser gällande tak.

GTP har inget att erinra.

**Stab och Miljös yttrande****Föreningar**

Inom området för detaljplanen har det bedrivits lantbruk och eventuellt även annan form av miljöfarlig verksamhet, vilket innebär att det kan finnas föreningar i marken, bland annat bekämpningsmedel. Det kan ha funnits maskiner, använt drivmedel samt varit cisterner som kan påverka mark och/eller grundvattnet.

Det kan även finnas föroreningar i byggnader beroende på vad som har förvarats i dem. Detta kan vara förvaring av maskiner, cisterner eller förråd för kemiska bekämpningsmedel.

För att säkerställa att det inte finns någon risk ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt i och i anslutning till bostäder med tillhörande uteplatser, trädgårdar och allmän platsmark bedömer miljöavdelningen att en miljöteknisk markundersökning bör genomföras på de ytor där det kan finnas risk för föroreningar.

Miljöavdelningen bedömer även att någon form av riskbedömning/utredning bör göras om det finns byggnader som ska byggas om till boende eller användas av de boende eller rivs.

Om det ska grävas i ett förorenat område ska detta först anmälas till tillsynsenheten (miljöavdelningen inom MoS) enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

#### **Kommentarer:**

##### **Kart- och bygglovsavdelningens yttrande**

###### **Plankarta:**

*Kommunledningskontoret har korrigerat gränsen.*

*Plankartans teckenförklaring är reviderad utifrån kart- och bygglovsavdelningens yttrande. Kommunledningskontoret har även valt att stryka e<sub>1</sub> för att tydliggöra att den bestämmelsen upphör att gälla samt ersatt den med en ny bestämmelse som reglerar att Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e<sub>3</sub>).*

##### **Avdelningen gata, trafik och park (GTP) yttrande**

*Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.*

##### **Stab och Miljös yttrande**

###### **Föroreningar**

*Inför försäljningen av villatomterna på Långåkra beställde Eslövs kommun en översiktlig miljöteknisk markundersökning från WSP Sverige AB. Syftet med markundersökningen var att undersöka om marken var förorenad och i så fall i vilken koncentration och utbredning.*

*I den genomförda undersökningen framkom att uppmätta föroreningshalterna inom området motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark; känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) (Naturvårdsverket, 2009, rev. 2016).*

*Kommunledningskontoret vill påminna Stab och Miljö om att pågående planärende inte prövar markens lämplighet för bostadsändamål. Utan enbart syftar till att*

*ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Årtan 1, Sparrisén 1, Sparrisén 2 och Moroten 1 i Eslöv.*

## **2.4 VA SYD**

### **Teknisk försörjning VA**

I samrådyttrandet konstaterades att den nyligen anlagda VA-anläggningen inte klarar av hela utökningen som är föreslagen i denna ändring, utan är dimensionerad för det som angavs i ursprungsdetaljplanen. VA SYD gör tolkningen utifrån samrådyttrandet att Eslövs kommun har fattat beslutet att etapp 2 av detaljplanen (Odlarekroken) inte ska bebyggas och därmed rymms bostadsökningen inom befintligt dimensionerade ledningar. Hur säkerställs detta i praktiken, då planen trots allt är antagen?

### **Befintlig infrastruktur**

Det är önskvärt att utöka U-området ytterligare för dagvattenledningen, speciellt om man kommer behöva grundlägga med hjälp av spont.

#### ***Kommentarer:***

#### ***Teknisk försörjning VA***

*Etapp 2 av detaljplan för E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 kommer inte att byggas ut eftersom en utbyggnad inte är möjlig utifrån gällande planbestämmelser.*

*Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-05-26 §74 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ansöka om planbesked för ny detaljplan för Långåkra 1, etapp 2 del av Eslöv 1:11. Frågor om vattenförsörjning för etapp 2 löses i en eventuell ny detaljplan för detta område.*

### **Befintlig infrastruktur**

*Eslövs kommun har utifrån VA Syds önskemål utökat u-området och bestämmelsen "Mark får ej förses med byggnadsverk" från 2,5 meter till 6,5 meter.*

## **3. Sakägare och övriga berörda**

### **3.3 Postnord**

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig eller ny infrastruktur.

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

***Kommentarer:***

***3.3 Postnord***

*Eslövs kommun har tagit del av Postnords yttrande.*

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand  
Avdelningschef  
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef  
Tillväxtavdelningen

Matilda Sjöo  
Planarkitekt  
Tillväxtavdelningen