

## PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av  
Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län

### Antagandehandling



*Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.*

**Diarienummer:** KS.2022.0285

**Upprättad:** 2024-10-24

**Antagen:** 2024-12-03 av Kommunstyrelsen

### Handlingar som tillhör ändring av detaljplan ÄE. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Handlingar som tillhör gällande detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11:

- Plankarta (bilaga)
- Planbeskrivning (bilaga)

## 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. 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.

## Vad är en ändring av en detaljplan?

En ändring av en detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av en eller flera nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

## 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 får sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att inkomma med synpunkter.

## Ändringar efter samråd

### Plankarta

Den plankarta som tas fram till granskningen skiljer sig från den karta som togs fram till samrådet, på så sätt att plankartan nu bygger på den äldre plankartan, med ändringar markerade direkt på den. Med detta förhållningssätt är förhoppningen att det ska bli tydligare att alla tidigare bestämmelser, förutom ändringarna, fortsatt är aktuella.

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. Området för dagvattenledningen regleras med prickmark, *Marken får inte förses med byggnadsverk*, samt skyddas med en bestämmelse om u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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.

**Planbeskrivning**

Planbeskrivningen har reviderats utifrån ändringarna i plankartan.

**Ändringar efter granskning****Plankarta**

Under granskningen framförde VA Syd ett behov av att utöka u-området och egenskapsbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnadsverk* på fastigheten Moroten 1. Eslövs kommun har breddat ytan från 2,5 meter till 6,5 meter åt vardera håll från ledningens mitt.

Vidare har Eslövs kommun genomfört några mindre korrigeringar. Gränsen som avgränsar u-området och *Marken får inte förses med byggnadsverk* har ersatts med en egenskapsgräns. Planändringen har kompletterats med en genomförandetid på fem år från den dagen då planändringen vinner laga kraft. Eslövs kommun har även tydliggjort ändringen genom att stryka exploateringsgraden  $e_1$  i den ursprungliga detaljplanen och ersatt den med en ny bestämmelse som reglerar Största byggnadsarea till 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet ( $e_3$ ).

**Planbeskrivningen**

Planbeskrivningen har reviderats utifrån ändringarna i plankartan.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	2
PLANPROCESSEN .....	2
ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD .....	2
ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING .....	3
<b>INLEDNING.....</b>	<b>5</b>
BAKGRUND TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN.....	5
SYFTET MED ÄNDRING AV DETALJPLAN .....	5
PLANSÖKANDE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	5
PLANBESKED .....	6
<b>KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG .....</b>	<b>6</b>
LÄGESBESTÄMNING.....	6
DETALJPLAN .....	6
ÖVERSIKTSPLAN ESLÖV 2035 .....	7
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI .....	7
PARKERINGSNORM .....	7
<b>PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>7</b>
UPPHÄVDA EGENSKAPSPLANBESTÄMMELSER.....	9
NYA EGENSKAPSPLANBESTÄMMELSER .....	9
DETALJPLAN SOM HELT ELLER DELVIS UPPHÖR ATT GÄLLA .....	9
<b>TRAFIK.....</b>	<b>10</b>
PLANFÖRSLAG.....	9
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>10</b>
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ ANTALET BOSTÄDER .....	10
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ STADS BILD OCH STADSLIV .....	10
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ TRAFIKEN .....	10
MILJÖKONSEKVENSER .....	10
<b>GENOMFÖRANDE EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>11</b>
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	11

## INLEDNING

### Bakgrund till ändring av detaljplan

Eslövs kommun bedömer att bestämmelserna i gällande detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* fortfarande är aktuella, med undantag för egenskapsbestämmelsen om markens utnyttjandegrad. Utnyttjandegraden i den gällande detaljplanen från 2006, tillåter att byggnader har en total bruttoarea på högst 35 % av fastighetsarean. Bruttoarean kan beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Eslövs kommun avser med ändringen justera från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. En ändring av gällande detaljplan innebär att flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen på södra sidan om Lantmannavägen kan upprättas inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1. Ändringen bidrar därmed till att stärka den rådande stadsbilden längs Lantmannavägen och området i stort. Lokaliseringen är på jordbruksmark och det finns därför skäl att öka exploateringen så att marken får en effektiv markanvändning.

### Övriga ändringar

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. Området för dagvattenledningen regleras med prickmark, *Marken får inte förses med byggnadsverk*, samt skyddas med en bestämmelse om u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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.

### Syftet med ändring av detaljplan

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 bygg rätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv.

### Plansökande, areal och markägoförhållanden

Planändringen är initierad av Eslövs kommun och planområdet är totalt cirka 1,3 hektar stort. Ändringen omfattar fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 samt del av Eslöv 53:4. Samtliga fastigheter ägs av Eslövs kommun.

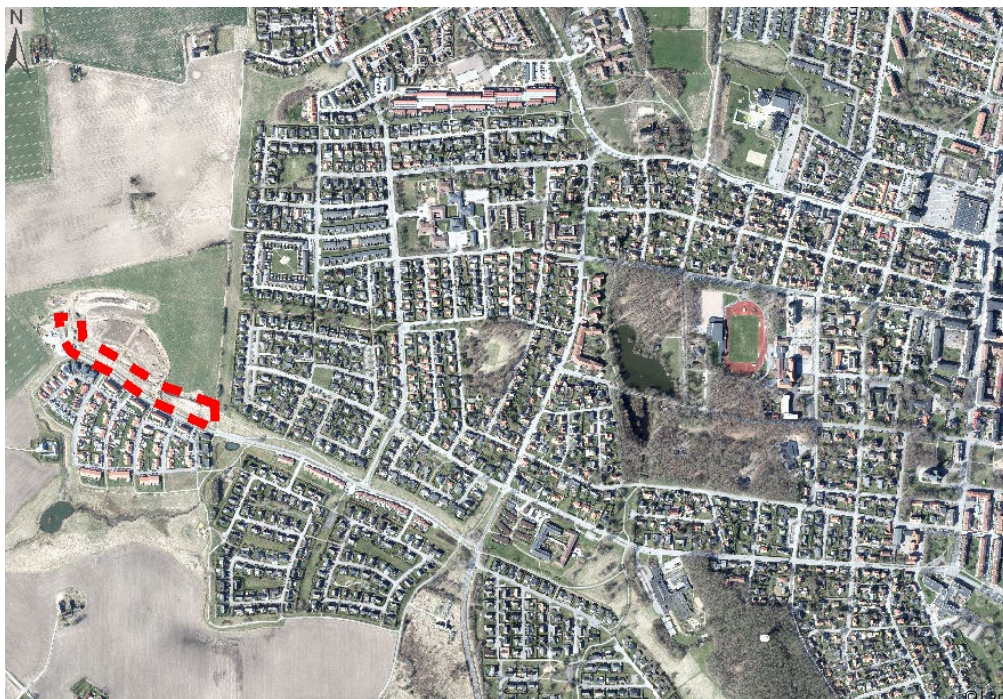
## Planbesked

Kommunstyrelsens Arbetsutskott beslutade under sitt sammanträde 12 april 2022, § 50 att ge Kommunledningskontoret positivt planbesked och planuppdrag för fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1 i Eslöv. Detaljplanen prioriteras i grupp 1.

# KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

## Lägesbestämning

Fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 är belägna i sydvästra delen av Eslövs tätort.



*Planområdets placering i Eslövs tätort.*

## Detaljplan

### Gällande detaljplan

I gällande detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* tillåts bostadsändamål. Detaljplanen reglerar att all bebyggelse i kvarter 1–4 ska vara uppförd i två våningar. I kvarter 2 tillåts kedjehus. Byggrätten är delvis begränsad med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnadsverk* utmed vägsträckningarna Grönsaksgatan och Lantmannavägen. Detaljplanens reglering av utformning och placering ändras inte i kvarter 2, 3, och 4 i den nu aktuella ändringen. I område 1 blir byggrätten 2,5–3 meter smalare med anledning av den dagvattenledning som är anlagd längs fastighetens södra gräns.

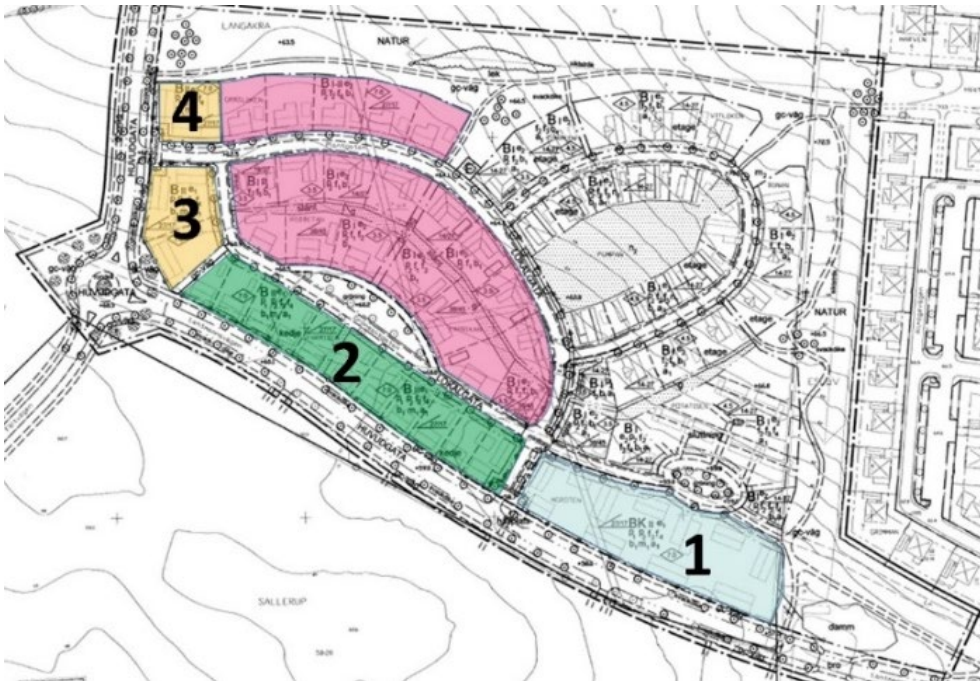


Illustration som redovisar kvarteren 1, 2, 3 och 4.

## Översiktsplan Eslöv 2035

I *Översiktsplan Eslöv 2035*, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28, är planområdet utpekad som utbyggnadsområde för stadsbygd. Markanvändning stadsbygd innebär:

*Område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stadsbebyggelse och stadsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Småorter, fritidshusområden och bybildningar ingår normalt i områdestypen Landsbygd, men kan inom den områdestypen preciseras med hjälp av användningsslag.*

Ändring av gällande detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 är förenligt med gällande översiktsplan.

## Bostadsförsörjningsstrategi

I Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen nedan:

1. Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år

2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendialternativ
3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv. Stor hänsyn ska tas till grönområden och rekreationsområden
5. Befolkningen ska öka med cirka 1 procent årligen
6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen
8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt
9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendialternativ för personer med funktionsnedsättning

### Parkeringsnorm

I Eslövs kommuns parkeringsnorm som antogs av Kommunstyrelsen den 2021-04-06, föreskriver kommunen 8 bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea vid nybyggnation av flerfamiljshus. Vid nybyggnad av småhus, ska bil- och cykelparkering ske inom den egna fastigheten.

Eslövs kommuns avsikt är att det byggs flerfamiljshus på fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1 samt kedjehus på fastigheterna Sparrisen 1 och 2.

I samband med planändringen och utifrån parkeringsnormen kommer fler bil- och cykelparkeringar behöva anordnas på fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1. Nedan redovisar Eslövs kommun en grov uppskattning av hur många parkeringsplatser ett genomförande av planändringen kan komma att generera.

<b>Fastighet</b>	<b>Bilparkering (innan planändring)</b>	<b>Bilparkering (efter planändring)</b>	<b>Cykelparkering (innan planändring)</b>	<b>Cykelparkering (efter planändring)</b>
Gräslöken 1	3	5	8	13
Ärtan 1	6	10	14	24
Moroten 1	15	27	39	67



## PLANFÖRSLAG

### Upphävda egenskapsplanbestämmelser

#### Utnyttjandegrad

$e_1$  – Exploateringsgrad 35 %

Motiv: Denna planbestämmelse avser bruttoarea och tas därför bort.

#### Utformning

*Tak ska täckas med matta ljusröda/tegelröda takpannor eller matt grå plåt.*

Motiv: Denna planbestämmelse ersätts med en bestämmelse som tillåter integrerade solceller.

### Nya egenskapsplanbestämmelser

#### Utnyttjandegrad

$e_3$  – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

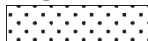
Motiv: Eslövs kommun avser med ändringen justera från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Ändringen innebär att byggrätten inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 ökar. Genom att ändra bestämmelsen kan flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen söder om Lantmannavägen upprättas inom ovannämnde fastigheter. Eslövs kommun bedömer att planändringen kommer bidra till att stärka den rådande stadsbilden längs Lantmannavägen och gynna området i stort.

#### Begränsning av markens nyttjande

$u_1$  – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: En underjordisk dagvattenledning är anlagd inom området. En yta om 6,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje är försedd med beteckningen.

#### Begränsning av markens nyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv: För att tillgängliggöra en underjordisk dagvattenledning för eventuellt framtida underhåll är en yta om 6,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje försedd med beteckningen.

#### Utformning

*Tak ska täckas med matta ljusröda/tegelröda takpannor eller matt grå plåt.*

*Integrerade solceller tillåts om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelse.*

Motiv: Om integrerade solceller tillåts, kan den tillkommande bebyggelsen få en bättre energiprestanda utan att utseendet förändras.

### Detaljplan som helt eller delvis upphör att gälla

De delar av Detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* som ändringen avser, upphör att gälla om framtagna ändring av detaljplan får laga kraft.

## TRAFIK

### Planförslag

Det går att nå fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 via bakomliggande lokalgata. Parkering sker inom kvartersmarken och den enskilda fastigheten i anslutning till bostadshuset. Anslutande tillfartsväg, Lantmannavägen, är väl tilltagen och dimensionerad för ytterligare exploatering väster och norr ut.

## KONSEKVENSER

### Planförslagets konsekvenser på antal bostäder

Eslövs kommun avser med planändringen justera exploateringsgraden från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Ändringen innebär en ökning med cirka 50 nya bostäder, från cirka 70 bostäder till cirka 120 bostäder. Eslövs kommun vill med planändringen skapa ett område som kompletterar befintlig bebyggelse längs Lantmannavägen gällande volym och utformning samt skapa en attraktiv stadsdel med liv och rörelse.

### Planförslagets konsekvenser på stadsbild och stadsliv

Eslöv kommun bedömer att ändringen av detaljplanen kommer att ha en liten påverkan på stads- och landskapsbildens eftersom den gällande detaljplanen idag redan medger tvåvåningshus. Ändringen kommer dock att göra det lättare att använda byggrätten i två våningar, som fallet är på södra sidan Lantmannavägen. Eslöv kommun anser att det är fördelaktigt med två våningar för att definiera gaturummet och för att skapa ett balanserat förhållande till befintlig bebyggelse längs Lantmannavägen. Tvåvåningshus längs vardera sida om vägen kan bidra till att vägen ramar in och att intimiteten stärks. Planförslaget innebär också att fastigheterna nyttjas på ett mer effektivt sätt. Ett mer effektivt markutnyttjande möjliggör fler bostäder, vilket kan bidra till mer aktivitet i området och en levande stadsdel.

### Planförslagets konsekvenser för trafiken

Planändringen möjliggör cirka 50 nya hushåll. Om varje hushåll kör 4 rutter per dygn, ökar årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) med cirka 200 fordon per dygn. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en mindre trafikökning. Eslövs kommun bedömer att planändringen inte kommer ha negativ inverkan på anslutande vägar.

### Miljökonsekvenser

Genomförandet av ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## **GENOMFÖRANDE**

### **Ekonomiska frågor**

Ingen planavgift tas ut i samband med bygganmälan för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad på de fastigheter planändringen avser.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Planen har en genomförandetid på 60 månader från det datum detaljplanen får 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).

Detaljplanen antagen 2006-08-23 är fortfarande gällande i alla delar förutom **ändringarna.**

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef  
Tillväxtavdelningen

Matilda Sjöö  
Planarkitekt  
Tillväxtavdelningen