

## Samrådsredogörelse

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 november 2023, § 163 att hålla Ändring av detaljplan för E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 tillgänglig för samråd. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 20 december 2023 – 31 januari 2024. Under samrådet har totalt 20 yttranden inkommit, varav 5 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. Grannar till planområdet har även fått en godkännandeblankett för ifyllnad.

#### 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	i.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	m.e
1.5	Region Skåne	avstår från att yttra sig

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

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	
	2.1.1 Avdelningen Gata Trafik och Park	m.e
	2.1.2 Stab och Miljö	m.e
	2.1.3 Kart- och bygglovsavdelningen	m.e
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.3	Service-nämnden	i.e
2.4	VA SYD	m.e
2.5	MERAB	i.e
2.6	Kraftringen	i.e

### 3. Sakägare och övriga berörda

3.1	Privatperson 1	i.e
3.2	Privatperson 2	i.e
3.3	Privatperson 3	i.e
3.4	Privatperson 4	i.e
3.5	Tele2 Sverige AB	i.e
3.6	Skanova AB/Telia Sverige AB	i.e
3.7	Nordion Energi AB	i.e
3.8	PostNord	i.e

## 1. Statliga myndigheter

### 1.1 Länsstyrelsen Skåne i.e

#### Beskrivning av ärendet

#### 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.

#### Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

#### Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

#### Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

*Ej aktuellt*

#### Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

*Ej aktuellt*

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

*Ej aktuellt*

#### Länsstyrelsens bedömning

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

## 1.2 Lantmäteriet i.e

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-06).

Planförslaget godkänns

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på eventuell kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.

## 1.3 Räddningstjänsten Syd m.e

### Riskhänsyn

Inget att erinra.

### Brandvattenförsörjning

Planområdet behöver kompletteras med brandposter. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning.

Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entré/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter. Om uppställningsplatsen är placerad nära angreppsvägarna kan avstånd mellan uppställningsplats och brandpost förlängas under förutsättning att det maximala avståndet om cirka 125 meter bibehålls. Observera att avstånden är ungefärliga och ska ses som storleksordningar. Minst lika viktigt som avstånd är möjligheten till praktisk slangutläggning. **(1)**

För att det ska bli tydligare vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet anser räddningstjänsten att brandpostnätet ska inkluderas i planhandlingarna.

Räddningstjänsten anser också att det ska framgå att placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. **(2)**

### Insatstid

Ligger inom normal insatstid (10 minuter).

### Räddningstjänstens tillgänglighet

Bedöms finnas goda möjligheter för räddningstjänstens tillgänglighet. Detta ska beaktas vidare i bygglovet.

*Kommentarer:*

1. *VA Syd har fått frågan och kommenterar att vattenledningssystemet är nyligen utbyggt med brandposter, avståndet mellan dessa överstiger på något/några ställen avstånden som räddningstjänsten yttrat sig om.*
2. *I genomförandebeskrivningen i ursprungsplanen anges att kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar. Den bestämmelsen omfattas inte av detaljplaneändringen och är fortsatt aktuell. Brandpostnätet är redan utbyggt, så en dimensionering kan inte regleras.*

## **2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder**

### **2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden**

#### 2.1.1 Avdelningen Gata Trafik och Park m.e

##### Yttrande

Avdelningen gata, trafik och park, nedan kallad GTP, gör följande yttrande angående samråd för detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1: 11, i Eslöv, Eslövs kommun. MOS.2006.239)

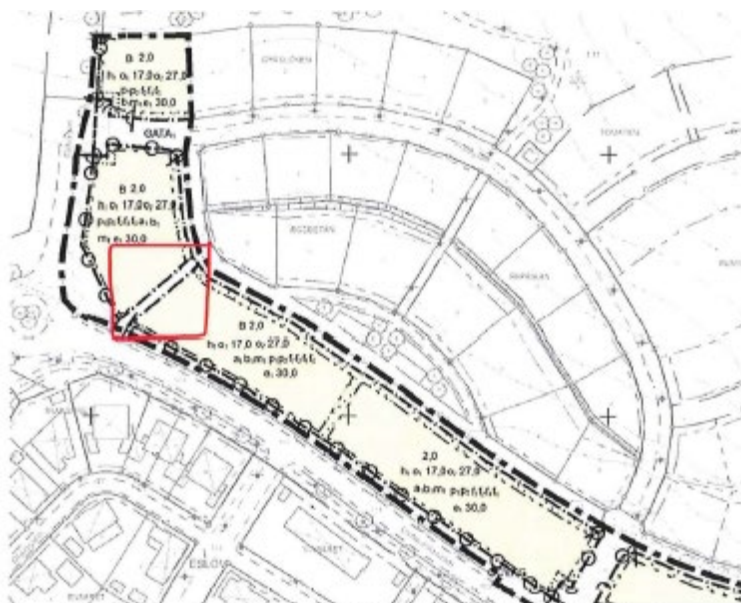
- Utfartsförbud efterfrågas på gatumarken som separerar fastigheterna Ärtan och Sparrisen, alternativt att ytan tydligt redogörs vara GC-väg. (1)
- Reglering om våningstal bör fortsatt användas, förutsatt det är möjligt, om avsikten är att det ska uppföras hus med av detaljplan reglerat antal våningar.

Om reglering om våningstal inte avses användas anser GTP att den bör tas bort från planbestämmelserna och att förändringen bör beskrivas i planbeskrivningen. (2)

##### **GTPs kommentarer**

Senaste trafikmätning genomfördes 2021 på Lantmannavägen och visade en dygnstrafik på 1 156 fordon. Den tillkommande fordonstrafiken till följd av ändringen bedöms inte medföra någon större påverkan på trafiksäkerheten på vägen, parallella samt korsande gång- och cykelvägar eller framkomligheten på desamma.

Det bör klargöras om ytan på skärmlipp nedan är GATA1 eller GCVÄG. Angränsande kvartersmark bör beläggas med utfartsförbud om den inte klassas som GCVÄG. (3)



GTP ställer sig frågande till bestämmelsen ”2,0” under rubrik ”höjd på byggnadsverk” Behöver den vara en synlig del av kartan om den bara digitaliserats för att möjliggöra analyser? Om det var begränsning på 2 våningar tidigare men detta inte längre är reglerat bör det föras upp som en ändring i planbeskrivningen. Om avsikten är att 2-våningshus ska byggas ser GTP ingen anledning till att bestämmelsen inte ska användas så vida den inte strider mot gällande lagar eller regler. (4)

*Kommentarer:*

1, 2, 3, 4. Kommunledningskontoret har reviderat plankartan efter samrådet vilket innebär att denna erinran inte längre är aktuell.

## 2.1.2 Stab och Miljö

m.e

### **Dagvatten och skyfall**

Området har en höjdskillnad från 75 möh till 57 möh i sydvästlig riktning enligt planförslaget. Husen ska byggas i suterrängstil och takavrinning ska ledas ut från stuprör till infiltration via gräsmattor på den egna tomten.

Med tanke på platsens förutsättningar och den planerade bebyggelsen behöver en dagvattenutredning genomföras i samband med ändringen. (1)

Skyfallskartering utförd av Thyréns (2016-2019) pekar ut kvarteret Moroten som ett riskområde med instängda områden. Vattenvägar går genom Gräslöken, Rödbetan, Sparrisens, Moroten och vidare söder mot Blåbäret. Dessutom visar flödesriktningar vid 50-års och 100-års regn att vatten riskerar att ledas sydväst in mot Moroten, vilket ökar belastningen på kvarteret. (2)

I den föreslagna plankartan utökas byggnadsområdet för bostäder i sydöst. I den beslutande plankartan finns en damm inritad (inom detaljplanen), dock verkar det som att den inte är reglerad i plankartan. Det saknas uppgifter om denna damm ska vara kvar eller inte. (3)

I den beslutade detaljplanen hänvisas avrinning av dagvatten till områden utanför detaljplanen (Kvistabäcksparken) vilket inte är tillämpligt enligt PBL och riskerar att skapa översvämningsområden i framtiden. (4)

*Kommentarer:*

*1, 2. Kommunledningskontoret bedömer att en dagvattenutredning inte behöver göras med denna ändring. Den utredning och reglering som gjordes i samband med framtagande av originalplanen gäller än.*

*3. Dammen ska vara kvar.*

*4. Den utredning och reglering som gjordes i samband med framtagande av originalplanen gäller än.*

2.1.3 Kart- och bygglovsavdelningen m.e

### **Plankarta**

Fastighetsbeteckningar syns inte inom planområdet. Det skulle underlätta läsningen av planbeskrivningen om de fanns med. Nivåkurvor syns inte heller då grundkartelinjerna täcks av användningsbestämmelsens gula färg. (1)

Plankartan behöver förtydligas så att det klart framgår att den äldre planens bestämmelser fortfarande gäller förutom ändringarna. I planbeskrivningen på sidan 10 står just den texten. (2)

Om denna plankarta ska kunna läsas utan att läsa plankarta och beskrivningen för E 283 och tanken är att den enda förändringen ska vara av utnyttjandegraden så saknas flera bestämmelser i denna nya, ändrade planen. Bestämmelser som saknas är bland annat hur stor del av marken som ska vara öppen för dagvatteninfiltration, byggnaders placering och information om utformningsbestämmelser i form av takmaterial, fasadkulörer etc.(3)

Sammanställning av bestämmelserna för de olika kvarteren följer ingen linje. För att underlätta jämförelser mellan de olika kvarteren får bestämmelserna gärna komma i samma följd. Eftersom detaljplan E 283 fortsatt ska vara giltig kan det då underlätta att behålla följderna av bestämmelserna såsom den är angiven i E 283. (4)

Öster om kvarteret Moroten finns i den tidigare planen ett område med ”Natur”. Detta finns inte med i den nya planen där området är markerat i grått som väg. Om området inte ska finnas kvar kan utfartsförbudet eventuellt behöva utökas. (5)

Användningsbestämmelsen B saknas vid Sparrisen 2. (6)

I den tidigare detaljplanen visas ”minitorg” som inte finns med i ändringen. Det är otydligt om dessa utgått eller är en sådan bestämmelse som ska gälla enligt tidigare plan. (7)

Användningen GCVÄG finns inte utmärkt/ är otydlig på plankartan. Den smala gråfärgade vägen i planområdets västra hörn är avskuret av markeringen för utfartsförbud men antagligen är detta en gc-väg. Plankartan bör kunna tolkas även utskrivna på papper i A3-format. (8)

Området mellan Sparrisen 1 och Sparrisen 2 ligger idag på fastigheten Eslöv 53:4. Denna prickade mark ska enligt den gamla planen vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Enligt den ändrade planen ser området ut att ligga på kvartermark. Denna ändring ska i så fall finnas med i planbeskrivningen. (9)

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad för att möjliggöra större byggrätt inom planområdet. I planbeskrivningen står att ändringen innebär att det kan byggas bostadshus i samma skala på fastigheterna norr om Lantmannavägen som på södra sidan. Syftet är alltså att det ska byggas ungefär lika stora hus på båda sidorna av vägen. Det finns ingen planbestämmelse som hindrar att fastigheten Moroten styckas för att bebyggas med ett antal villor av samma entreprenör, vilket skulle motverka det uppfattade syftet med ändringen av planen. (10)

Den nya utnyttjandegraden om 30 % är beskriven som ”e1” - ”Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.” Då egenskapsgränser går längs med den inre prickmarken behöver arean för prickmarken räknas bort för att få fram byggrätten. Detta är en skillnad i hur byggrätten räknas ut för övriga området inom E 283 och kan göra att det bli feltolkningar. Se även text om detta under rubriken Planbeskrivning. (11)

Det har skett en språklig förändring av prickmarken. Denna preciseras i E 283 som ”Marken får inte bebyggas” och i ändringen av detaljplanen preciseras prickmarken som ”Marken får inte förses med byggnad”. Denna förändring gör så att murar och plank och andra byggnadsverk som inte är byggnader kan uppföras på prickmarken. Se över om detta är en förändring som är en medveten förändring. Murar kan påverka hur dagvatten rör sig över området. (12)

Om en annan nedsänkt siffra (än den i E 283 angivna exploateringsgraden) används för att visa det nya exploateringsgraden (exempelvis e3 som inte förekommer sedan tidigare i E 283) så minskar risken för att feltolkning ska ske av exploateringsgraden. (13)

Denna plan har kompletterats med en bestämmelse f6 som inte fanns i den tidigare antagna planen. Överväg om bestämmelsen f2 kan utgå. (14)

För vissa bestämmelser har sättet att uttrycka dem på förändrats (takvinklar, höjdsättning, taktyp, källare, störningsskydd, prickmark). Det framgår inte tydligt varför denna förändring har skett. (15)

Vissa bestämmelser som anges med siffror har i denna plan preciserats med en decimal, till exempel är minsta takvinkel 17,0 grader. Noggrannheten skiljer sig från bestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen. Det vore bra om motivet för detta fanns med i planbeskrivningen som stöd för plantolkningen i bygglovsskedet. (16)

Höjd på byggnad anges både med byggnadshöjd, här utan decimaler, och med högst antal våningar, 2,0 stycken. Då bestämmelsen om våningsantal finns med på plankartan kommer den att gälla vid bygglovsgranskningen även med texten att den inte används idag. (17)

Överväg om planändringen kan innehålla en bestämmelse om att även integrerade solceller tillåts som takmaterial. (18)

### **Planbeskrivning**

#### **Inledning**

Syftet med ändringen av detaljplan, sidan 4

Enligt planbeskrivningen sidan 4 avser ändringen endast en förändring av egenskapsbestämmelserna (plural) om markens utnyttjandegrad för Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1. E 283 är fortsatt giltig förutom ändringen enligt sidan 10 i planbeskrivningen.

Det går sedan att läsa på plankartan att bruttoarea ersätts med byggnadsarea. Denna exploateringsgrad om 30 % är beskriven som "e1" - "Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet." Då egenskapsgränser går längs med den inre prickmarken behöver arean för prickmarken räknas bort för att få fram bygggrätten. Detta är en skillnad i hur bygggrätten räknas ut för övriga området inom detaljplan E 283 och kan göra att det bli feltolkningar.

Om en annan nedsänkt siffra, än den i E 283 angivna exploateringsgraden, används för att visa det nya exploateringsgraden, exempelvis e3 som inte förekommer sedan tidigare i E 283, så minskar risken för att feltolkning ska ske av exploateringsgraden. (19)

#### **Genomförande**

Organisatoriska frågor, sidan 10

Den sista meningen, att den äldre detaljplanen fortfarande gäller förutom ändringarna, bör föras in på plankartan. (20)

Fastighetsrättsliga frågor

Området mellan Sparrisen 1 och Sparrisen 2 ligger idag på fastigheten Eslöv 53:4. Denna prickade mark ska enligt den gamla planen vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Enligt den ändrade planen ser området ut att ligga på kvartersmark. Denna ändring ska i så fall finnas med i planbeskrivningen, ändring av fastighetsgränser kan då behöva ske. (21)

#### *Kommentarer:*

*1. Kraven på detaljplaners digitala tillgänglighet ser annorlunda ut vid tidpunkten för framtagande av denna plan, jämfört med när originalplanen togs fram. Parallellt med ändringen av denna detaljplan har*



*Tillväxtavdelningen undersökt hur ändringar i äldre planer ska hanteras, för att säkerställa tydlighet och samtidigt möta dagens krav på digital kompatibilitet och leverans till den nationella geodataplattformen. Undersökningen visat att det förfarande som användes under samrådet i denna plan, inte är det mest lämpliga. Detta medför att den plankarta som tas fram till granskningen skiljer sig från den karta som togs fram till samrådet, på så sätt att den 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. Detta innebär att ett stort antal av ovan kommentarer inte längre är aktuella.*

*2. Föreslagen text förs in på plankartan.*

*3-9. Se kommentar till punkt 1.*

*10. Syftet med ändringen är att öka exploateringsgraden, inte att reglera eller ändra bebyggelseyp.*

*11-17. Se kommentar till punkt 1.*

*18. Bestämmelsen ändras så att integrerade solceller tillåts om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser gällande tak.*

*19. Se kommentar till punkt 1.*

*20. Föreslagen text förs in på plankartan.*

*21. Se kommentar till punkt 1.*

## **2.2 VA SYD (m.e)**

### **Dricksvatten- och spillvatten**

Befintlig VA-anläggning är planerad och utbyggd nyligen (2022) för det ursprungliga antalet planerade bostäder. Vid beräkningar kan VA SYD konstatera att en bostadsökning (utöver ursprungsplanen) på **totalt 40 bostäder** är möjlig, förutsatt att etapp 2 också kommer bebyggas. Skulle etapp 2 inte vara aktuell längre så är hela ökningen som föreslås i denna ändring möjlig. Återkom om detta behöver förtydligas ytterligare. (1)

Servisanslutningar till de olika fastigheterna är också anlagda för den ursprungliga bostadsplaneringen och förutsätts kunna nyttjas för planerad bebyggelse även efter denna ändring. Eventuell omläggning som kan komma att krävas vid önskemål om större servisanslutningar pga utökningen kommer kostnadmässigt belastas den sökande.

### **Dagvatten**

Gällande hårdgörningsgrad som kan ha en negativ inverkan på dagvattensystemet har VA SYD i dialog med Eslövs kommun förstått att den hårdgjorda ytan inte ökar utifrån den ursprungliga intentionen när planen skrevs även om den nuvarande regleringen skulle kunna innebära mindre hårdgjord yta. Belastningen på dagvattennätet bör därför inte öka eftersom just den ursprungliga intentionen är den som kommunicerats vid dimensionering av den allmänna dagvattenanläggningen.

*Kommentarer:*

*1. Etapp 2 av detaljplan för E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 kommer inte att byggas ut. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-05-26 §74 att Kommunledningskontoret får 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.*

**3. Sakägare och övriga berörda**

*Inga erinringar*

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand  
Avdelningschef  
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef  
Tillväxtavdelningen

My Lundström  
Planarkitekt  
Tillväxtavdelningen