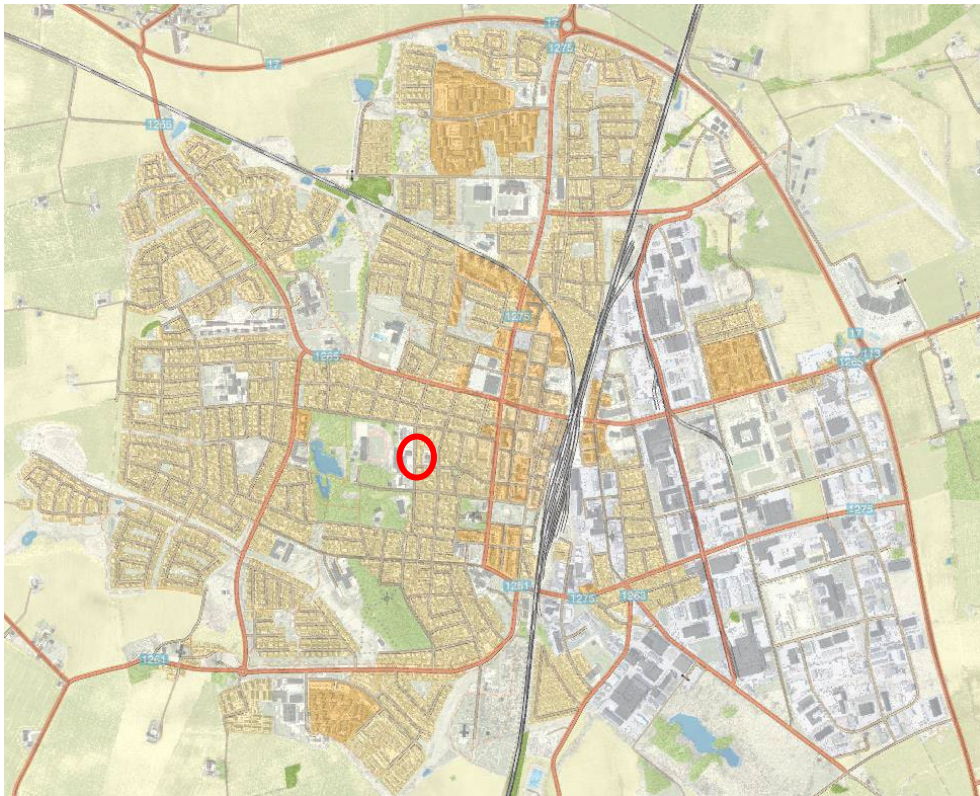


Tillägg till planbeskrivning

Ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun

Samrådshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort. Ändring av detaljplan sker inom rödmarkerad yta.

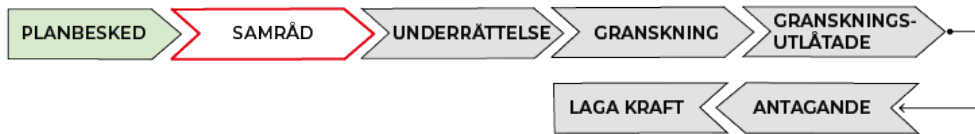
Diarienummer: KS.2023.0173

Upprättad: 2023-11-07

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta med tillhörande grundkarta
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun med tillhörande bestämmelser (finns på Eslövs kommun)
- Fastighetsförteckning (finns på Eslövs kommun)

Standardförfarande:



INLEDNING

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en annan fastighetsindelning på Utkiken 2 än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser tillåter. Syftet är också att reglera byggrätten inom Utkiken 2 så den är anpassad till den framtida situationen då varje bostadstomt utgör en egen fastighet. Slutligen är syftet med detaljplanen att säkerställa att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek.

Sammanfattning av planförslaget, ändring av detaljplan

Fastighetsägaren till Utkiken 2 önskar att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Utkiken 2 är bebyggd med en radhuslänga bestående av fem radhus.

Planområdet omfattar Utkiken 2 och 3 då ändring av detaljplan vad gäller tomtindelningen även påverkar Utkiken 3. För dessa fastigheter gäller idag tomtindelningsplan *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad* som anger hur kvarteret ska uppdelas i fastigheter. Ändring av detaljplanen innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla för Utkiken 2 och 3. Ändringen innebär ingen påverkan på fastighetsindelningsbestämmelsen för Utkiken 1.



Figur 2 Flygfoto över planområdet (röd linje) och dess närområde.

Ändringen innebär att bestämmelser om byggnadssätt (Ö – Öppet byggnadssätt) upphävs för Utkiken 2. Kopplat till bestämmelsen Ö finns bestämmelse om andel mark som får bebyggas. Eftersom bestämmelse om andel mark som får bebyggas därmed indirekt slutar att gälla för Utkiken 2 så finns det ett behov av att reglera byggrätten. Ändringen innebär därmed att gällande bestämmelse om att $\frac{3}{4}$ av

fastigheten ska lämnas obebyggd upphävs och ersätts med en ny bestämmelse. Största tillåtna byggnadsarea föreslås i stället vara 95 kvadratmeter per fastighet.

En ändring av detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller Plan- och bygglagens krav på tydlighet, PBL (2010:900) 4 kap 32§. Tillägget till planbeskrivningen, det här dokumentet, ska läsas tillsammans med plankartan och handlingarna för detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslöv.

Planbesked, planuppdrag

Bostadsrättsföreningen Ekenäs har genom Forum Fastighetsekonomi AB ansökt om planbesked för fastigheten Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs tätort. Ansökan inkom den 7 februari 2023. Sökande önskar att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Bostadsrättsinnehavarna har för avsikt att friköpa sina bostäder från bostadsrättsföreningen, vilket kräver att gällande bestämmelser för fastighetsindelning upphävs.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-04-11, § 51 att ge sökande positivt planbesked och ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Utkiken 2 i Eslöv. Hänsyn ska tas till kulturmiljön.

Motiv till ändring av detaljplan

Fastighetsägaren till Utkiken 2 har för avsikt att stycka av fastigheten till fem fastigheter, anpassat efter de fem radhustomter som finns på fastigheten idag. Fastigheten är bebyggd med bostäder och omprövning av markanvändningen är därmed inte nödvändig. Förändringarna bedöms kunna ske genom ändring av detaljplan snarare än att ta fram en ny detaljplan. Vid ändring av detaljplanen bedöms det ändamålsenligt att också se över bestämmelsen om andel byggbar mark i relation till den framtida nya fastighetsindelningen. De ändringar av planbestämmelser av största tillåtna byggnadsarea som föreslås speglar befintlig bebyggelse och förhåller sig till en fastighetsindelning där varje nuvarande bostadstomt utgör en egen fastighet.

Enligt Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för området stadsbygd. Marken används idag för bostäder, som detaljplanen tillåter, vilket är förenligt med översiktsplanen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

KOMMUNALA PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG.....	6
Översiktsplan Eslöv 2035	6
Detaljplan.....	6
Gällande detaljplan	6
Gällande tomtindelingsplan	7
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	7
Befintlig bebyggelse	7
Ny bebyggelse enligt planförslaget, planändring.....	9
Utkiken 2.....	9
Utkiken 3.....	10
Planförslagets konsekvenser på stadsbilden	10
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	10
MILJÖPÅVERKAN	11
RIKSINTRESSEN	11
Kulturmiljövård.....	11
Beskrivning av riksintresset	11
Planförslagets påverkan på riksintresset	11
GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska frågor	11
Genomförandetid	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Förändringar i fastighetsindelningen	12
Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut.....	12
Planförslagets konsekvenser för fastigheter och rättigheter.....	12
Ekonomiska övriga frågor.....	12
Planekonomi	12

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

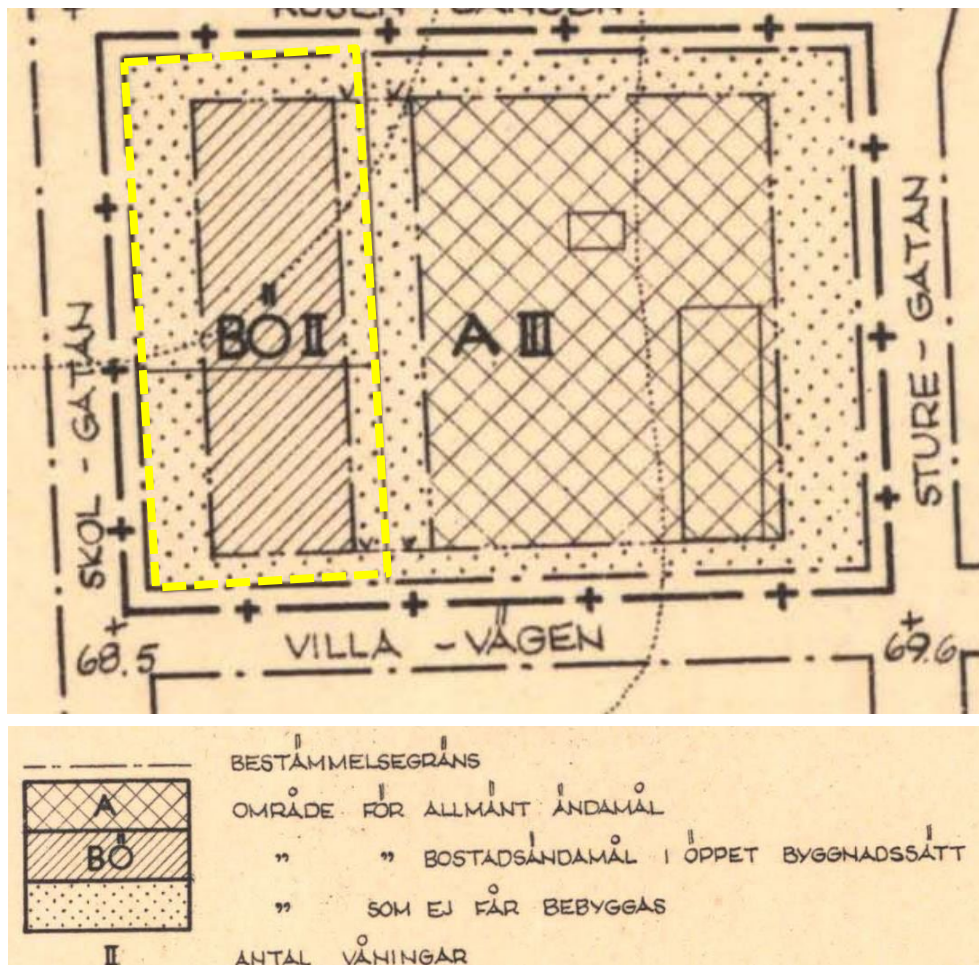
Översiktsplan Eslöv 2035

Enligt Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för området stadsbygd. Marken används idag för bostäder, vilket är förenligt med översiktsplanen och också den markanvändning som detaljplanen tillåter.

Detaljplan

Gällande detaljplan

För fastigheterna Utkiken 2 och 3 gäller detaljplan *Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken Eslövs stad (S 75)* som antogs den 13 augusti 1956.



Figur 3 Utdrag ur gällande detaljplan för Utkiken 2. Området som är aktuellt för ändring är markerat med gul streckad linje (ungefärligt läge).

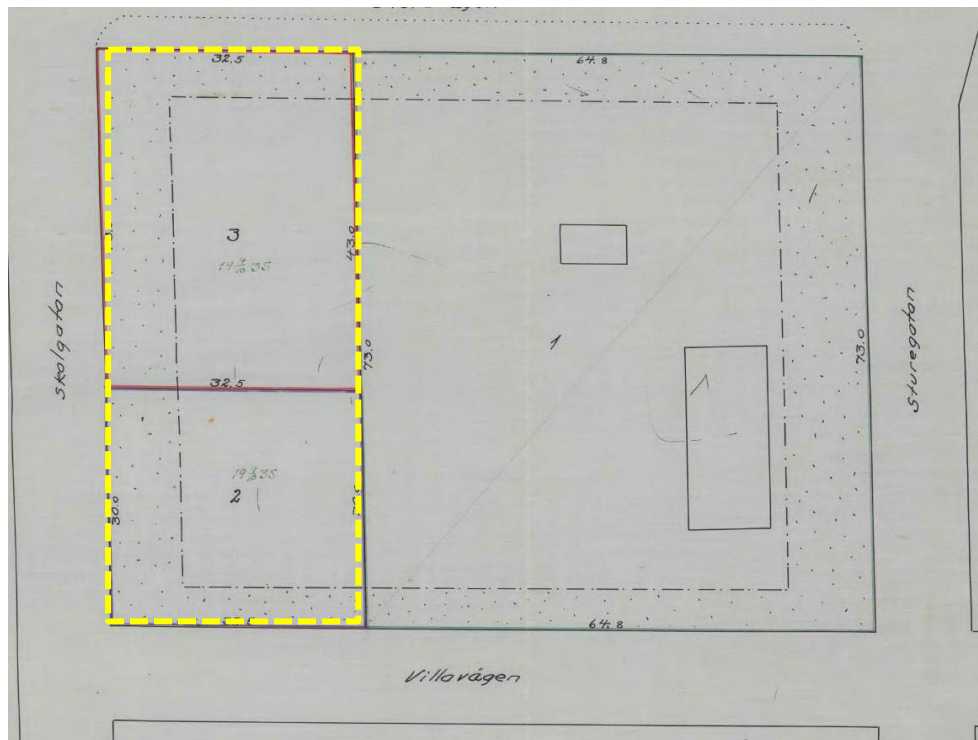
Inom fastigheterna medger detaljplanen användning för bostäder i två våningar med öppet byggnadssätt. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Taklutning får vara högst 30 grader. Byggnad får uppföras inom skrafferad yta och ytor som är försedda med prickmark får inte bebyggas. Tomter ska lämnas obebyggda med $\frac{3}{4}$. Inom bostadsändamålet får lokaler för handel och hantverk inredas.

Gällande tomtindelingsplan

Fastigheterna Utkiken 2 och Utkiken 3 omfattas även av tomtindelingsplanen *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad*. När äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) trädde i kraft började tomtindelingsplaner att gälla som fastighetsplaner. I nu gällande plan- och bygglag (PBL 2010:900) reglerar övergångsbestämmelser att tomtindelningar som enligt tidigare lag gällde som fastighetsplaner i fortsättningen ska gälla som detaljplanebestämmelser.

Tomtindelingsplanen är från år 1935 och reglerar fastighetsindelningen för Utkiken 1, Utkiken 2 och Utkiken 3. På Utkiken 1 ligger Eslövs Folkhögskola och på Utkiken 3 finns en villa.

Nuvarande fastighetsindelning stämmer inte helt överens med tomtindelingsplanen vad avser fastighetsindelningen av Utkiken 2 och Utkiken 3. Enligt tomtindelingsplanen skulle fastighetsgränsen mellan fastigheterna ligga cirka 12 meter längre söderut. Avvikelsen från tomtindelingsplanen godkändes i samband med en fastighetsbildningsförrättning som genomfördes år 1986 då fastighetsindelningen för Utkiken 2 och 3 ändrades till nuvarande indelning.



Figur 4 Utdrag ur tomtindelingsplanen för Utkiken 2. Området som är aktuellt för upphävning är markerat med gul streckad linje (ungefärligt läge).

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i korsningen mellan Skolgatan och Villavägen och är del av ett kvarter som präglas av rutnätsstaden med en tydlig kvartersindelning. I anslutning till fastigheten ligger Ekenässkolan, Västra skolan och Trollsjöområdet som har en annan struktur och karaktär än rutnätsstaden. Trollsjöområdet är ett grönområde

mitt i orten och de angränsande skolmiljöerna har en mer uppbruten struktur. Öster om fastigheten ligger Eslövs Folkhögskola som är inordnad i rutnätsstaden. Den övergripande karaktären i närområdet präglas av småskalighet, med inslag av något större volymer i form av de befintliga skolbyggnaderna.

Ekenässkolan och Västra skolan är uppförda i 4 våningar, Folkhögskolan är i 3 våningar och Multihuset som är den senast tillkomna byggnaden till Folkhögskolan är i 2 våningar. I planområdets närområde är bostadsbebyggelsen i 1–2 våningar.



Figur 5 Flygfoto över planområdet (röd linje) och dess närområde. Foto Eslövs kommun.



Figur 6 Befintlig bebyggelse inom planområdet, vy från Skolgatan. Foto Eslövs kommun.

På fastigheten Utkiken 2 finns idag radhusbebyggelse med totalt 5 stycken bostadstomter. Bostäderna ingår i bostadsrättsföreningen Ekenäs. Bebyggelsen på är uppförd 1986. Husen är i två våningar med sadeltak och fasadmaterialet är i ljust

rött tegel och inslag av brunmålad träpanel i det övre fönsterbandet. På respektive uppfart finns även en carport sammanbyggd med husfasaden.

Enligt gällande detaljplan ska $\frac{3}{4}$ av fastighetens yta lämnas obebyggd. Utkiken 2 är 1408 kvadratmeter vilket ger en tillåten total byggnadsarea på drygt 350 kvadratmeter. Vid nybyggnationen uppfördes en radshuslänga om cirka 326 kvadratmeter, sex stycken carports á 18,5 kvadratmeter och sex förråd á cirka 6 kvadratmeter, totalt cirka 450 kvadratmeter. I nybyggnadslovet beviljades avvikelser med 23%, då biluppställnings-platserna uppfördes med skärmtak (carport). På respektive radhustomt uppfördes runt 90 kvadratmeter; en huvudbyggnad om cirka 65 kvadratmeter, en carport om 18,5 kvadratmeter samt ett förråd om 6 kvadratmeter totalt cirka 90 kvadratmeter. Bygglov har även beviljats med avvikelser från detaljplanen för uterum om cirka 15 kvadratmeter på ett av radhusen. Övriga uterum eller skärmtak är uppförda som bygglovsbefriade åtgärder.

Ny bebyggelse enligt planförslaget, planändring

Ändring av detaljplan sker inom fastigheterna Utkiken 2 och 3. Inom dessa fastigheter upphör fastighetsindelningen att gälla. Inom Utkiken 2 ändras även enstaka planbestämmelser i linje med detaljplanens syfte. Ändringen innebär ingen påverkan på fastighetsindelningsbestämmelsen för Utkiken 1.

Utkiken 2

Vid ändring av detaljplanen *Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken Eslövs stad (S 75)* bedöms det ändamålsenligt att se över bestämmelsen om andel byggbar mark i relation till framtida fastighetsindelning där varje nuvarande bostadstomt utgör en egen fastighet. Vid en fastighetsindelning som är baserad på nuvarande radhustomter kan en framtida fastighet för en radhustomt bli som minst cirka 230 kvadratmeter. Enligt gällande detaljplan skulle det motsvara en största tillåtna byggnadsarea om knappt 60 kvadratmeter. Eftersom radhustomterna ursprungligen är bebyggda med cirka 90 kvadratmeter föreslås en byggrätt som motsvarar det. Ändringen innebär därmed att gällande bestämmelse om att $\frac{3}{4}$ av fastigheten ska lämnas obebyggd upphävs och ersätts med en ny bestämmelse. Utöver största tillåtna byggnadsarea kan bygglovsbefriade åtgärder uppföras.

§ 5.
<u>Områden, som icke eller endast delvis får bebyggas.</u>
<u>Mom. 1.</u> Med punktprickning bstecknat område får icke bebyggas.
<u>Mom. 2.</u> Av tomt, som omfattar med Ö betecknat område, skola minst $\frac{3}{4}$ lämnas obebyggda.

Figur 7 Utdrag ur gällande detaljplan, paragraf 5, Mom 1-2. Ändringen innebär att Mom.2 upphävs för Utkiken 2.

Ändringen innebär också att bestämmelser om byggnadssätt (Ö – Öppet byggnadssätt) upphävs för Utkiken 2. Bestämmelsen Ö avser att byggnad ska utföras på ett öppet byggnadssätt, vilket huvudsakligen avser fristående enbostadshus.

§ 2.**Byggnadsätt.**

Med Ö betsoknät område får bebyggas endast med hus, som uppföres friståande eller ook två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Figur 8 Utdrag ur gällande detaljplan, paragraf 2. Ändringen innebär att bestämmelsen upphävs för Utkiken 2.

Ändringen innebär också att tomtindelningsplan *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad* upphör att gälla inom Utkiken 2.

Utkiken 3

Ändringen innebär också att tomtindelningsplan *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad* upphör att gälla inom Utkiken 3. I enlighet med riksintresse för kulturmiljövård och syftet med gällande detaljplan föreslås en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek för Utkiken 3, som gör att befintlig fastighet om cirka 966 kvadratmeter inte kan styckas av.

Planförslagets konsekvenser på stadsbilden

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring av stadsbilden, strukturen eller kvartersbildningen. Detaljplanen omfattar befintlig bebyggelse som idag är del av karaktären. Befintlig markanvändning förändras inte.

Ändringen omfattar inte byggnadshöjd eller placering av byggnader. Möjlig byggbar yta per ny fastighet inom det som utgör Utkiken 2 idag ökar marginellt. Det bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för stadsbilden eller omgivningen. Utöver upphävande av tomtindelningsplanen innebär ändringen av stadsplanen ingen förändring för Utkiken 3.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan är en genomgång av alla nya planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Lagstödets anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motivet redovisas utifrån.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**e₁ – Största tillåtna byggnadsarea är 95 kvadratmeter per fastighet**

Bestämmelsen motsvarar befintlig bebyggelse per tomt, som tidigare har beviljats bygglov och därmed lämplighetsprovats.

d₁ – Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 950 kvadratmeter

Bestämmelsen motsvarar befintlig fastighetsstorlek och bebyggelsestruktur.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har inlett en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808). Samråd i frågan om betydande miljöpåverkan kommer att genomföras med länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen.

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen grundar sin bedömning på följande ställningstaganden:

- *Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bostadsbebyggelse och marken är sedan tidigare ianspråktagen.*
- *Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.*
- *Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.*
- *Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära en miljöpåverkan.*

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård

Beskrivning av riksintresset

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets uttryck handlar om den succesivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen är tät och stadsmässig men har en relativt småskalig karaktär. Intresset ligger i den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Rutnätsstaden har inslag av parker och grönska. I riksintresset omfattas även det tidiga 1900-talets stora utvidgnings-områden, med tidstypiskt terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter.

Planförslagets påverkan på riksintresset

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. Ändringen påverkar inte kvartersbilden eller strukturen i området. Markanvändningen ändras inte och exploateringsgraden förändras inte i relation till det som redan är byggt. Bestämmelse om öppet byggnadssätt upphävs, vilket delvis är ett uttryck för riksintresset. Eftersom byggnaderna är befintliga och del av riksintresset idag bedöms ett upphävande av ”Ö”-bestämmelsen inte ha någon påverkan på riksintresset.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

För de nya bestämmelser som föreslås gäller en genomförandetid om 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Ändringen av detaljplanen möjliggör en lantmäteriförrättning där fastigheten Utkiken 2 kan delas i flera fastigheter. Prövning av gränsdragning sker i förrättningen. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning. Med ansökan följer lantmäterikostnader.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt och servitut

På radhusens västra sida, mot Skolvägen, går markförlagda VA-ledningar, brunnar och anslutningspunkter till respektive bostad. Ledningarna ligger nu inom bostadsrättsföreningens mark, och kommer efter avstyckningen att ligga över flera fastigheter. Ledningarna är till viss del gemensamma från anslutningspunkten varför en gemensamhetsanläggning lämpligen bildas för ledningarna. En gemensamhetsanläggning prövas i lantmäteriförrättning i enlighet med anläggningslagen (1973:1149). Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar lantmäteriförrättning. Förrättningskostnader fördelas efter vad som är skäligt mellan de fastigheter som ska delta i anläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av fastighetsägarna gemensamt.

I Skolgatan och i marken på radhusens västra sida går även markförlagda el- och fiberledningar till respektive bostad. I Villavägen går matarkabel för fiber och el till ett elskåp som står i anslutning till infarten till Skolgatan 23E. Under det fortsatta planarbetet ska befintliga ledningar och deras läge samt eventuella konsekvenser av avstyckningen utredas närmare.

Planförslagets konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Förslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelse inom Utkiken 2 och 3 upphävs. Detta möjliggör att Utkiken 2 kan avstyckas och bilda fem fastigheter med ett radhus på respektive ny fastighet.

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att Utkiken 2 och 3 inte längre är planstridiga avseende fastighetsindelningen utan att plansituationen anpassas efter befintlig situation.

Ekonomiska övriga frågor

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Ekenäs. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,

Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand	Mikael Vallberg	Sofia Svensson
Avdelningschef	Plan- och exploateringschef	Planarkitekt
Tillväxtavdelningen	Tillväxtavdelningen	Tillväxtavdelningen

Planhandlingarna har upprättats av Elin Wiman planeringsarkitekt MSA, för Radar arkitektur och planering AB.