

## Samrådsredogörelse

# Ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 november 2023, § 164 att hålla ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) tillgänglig för samråd. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 15 december 2023 – 9 februari 2024. Under samrådstiden har totalt 15 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	m.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	i.e
1.5	Region Skåne	avstår från att yttra sig

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

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
	2.1.1 Kart- och bygglovsavdelningen	
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.3	Service-nämnden	i.e
2.4	VA SYD	i.e
2.5	MERAB	i.e
2.6	Kraftringen Energi AB	m.e

#### 3. Sakägare och övriga berörda

3.1	Postnord	m.e
3.2	Skanova (Telia Company) AB	i.e

- 3.3 Nordion Energi AB i.e  
3.4 Tele2 Sverige AB i.e

## **1. Statliga myndigheter**

### **1.1 Länsstyrelsen**

#### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2023-11-07. Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

#### **Redogörelse för ärendet**

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.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

#### **Länsstyrelsens bedömning**

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

*Kommentarer:*

*Noteras.*

## 1.2 Lantmäteriet

### Ange genomförandetiden i antal år

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

*Kommentarer:*

*Redovisning av genomförandetiden i plankartan har till granskningsskedet justerats till antal år.*

## 2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder

### 2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

#### 2.1.1 Kart- och bygglovsavdelningen

##### Plankarta

Planens nummer i Eslövs kommun är S75. Angivet namn i rubriken är lantmäteriets beteckning på planen.

Förtydliga att kartbilden längst nere till vänster i plankartan är tomtindelningen med en grundkarta lagd ovanpå.

Spara presentationsfilen Esri\_GEOSECMA.shx i samma mapp som grundkartan för att få rätt utseende på linjerna vid export.

Fastighetsgränsen mellan Utkiken 2 och 3 är otydlig med två parallella linjer.

För den ursprungliga planen tillämpas avståndsbestämmelserna enligt 39 § byggnadsstadgan. Överväg om inte detta ska förtydligas på plankartan. Det är problematiskt att det redan byggda innehåller planavvikelser. Vid styckningen kommer samtliga nya fastigheter att ha en carport på prickmark som inte får bebyggas. Denna placering samt avvikelse från byggrätten beviljades vid bygglov för nybyggnationen 1986.

Bostadsbyggnaden på den blivande fastigheten i norr ligger närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Denna avvikelse nämns inte i beslutet från 1986. Bygglov med liten avvikelse har beviljats 2003 för ett uterum i mitten av hela radhuslängan. Det är i nuläget oklart om de planavvikelser som godtagits vid denna bygglovsprövning även kan anses som godtagna för de styckade fastigheterna.

## **Planbeskrivning**

### **Inledning**

*Detaljplanens syfte, sidan 3*

I sista meningen står här att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek, men ingenstans står det på vilket sätt gränsen ändras.

### **Markanvändning och stadsbild**

*Planförslagets konsekvenser på stadsbilden, sidan 10*

I början av andra stycket står att ändringen inte omfattar placering av byggnader. Detta tolkas som att avståndsbestämmelserna enligt byggnadsstadgan fortsätter att gälla.

*Kommentarer:*

#### **Plankarta**

*Lantmäteriets beteckning på detaljplanen är borttagen från detaljplanens titel till granskning.*

*Plankartan är förtydligad gällande grundkarta på tomtindelningsplan.*

*Problemet med linjerna i grundkartan är åtgärdat så de har rätt utseende.*

*Detaljplanen har reviderats till granskningsskedet så att tidigare genomförda planavvikelser blir planenliga. Det innebär att avståndsbestämmelserna enligt 39 § byggnadsstadgan utgår i denna detaljplan. Mark mellan radhusens norra fasadliv inom Utkiken 2 och huvudbyggnadens södra fasadliv inom Utkiken 3 prickas. Prickmark där carportar är förlagda har justerats till korsprickad mark.*

#### **Planbeskrivning**

*Syftet har reviderats så det istället står att fastighetsstorleken för Utkiken 3 ska bevaras. Fastighetsgränserna för Utkiken 3 kommer inte att ändras på något sätt.*

*Avståndsbestämmelserna enligt byggnadsstadgan utgår i denna ändring av detaljplanen.*

## **2.6 Krafringen Energi AB**

Krafringen Energi AB (Krafringen nedan) har getts möjlighet att yttra sig över detaljplanen Utkiken 2 och 3. Planen syftar till att möjliggöra en annan

fastighetsindelning på Utkiken 2 samt att reglera byggrätten. Vidare är syftet också att säkerställa att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek.

Kraftringen har tidigare bistått konsultföretaget som arbetar med framtagandet av planhandlingarna med uppgifter om befintliga ledningar och elskåp. För att uttala sig mer specifikt skulle Kraftringen behöva ett mer detaljerat underlag över hur avstyckningen ska genomföras.

För befintliga anläggningar är det viktigt att detaljplanen utformas så att tillräckliga utrymmen säkerställs kring dessa för att medge ett rationellt ledningsunderhåll. Om allmänna ledningar, som en följd av det nya planförslaget, kommer att passera över de avstyckade fastigheterna är det en fördel att de flyttas till allmän platsmark för att därefter vika av in på respektive fastighet. I annat fall behöver det säkerställas en rättighet för nätbolaget att för all framtid bibehålla ledningarna genom servitutsavtal eller ledningsrätt. Förutsättningar för att ledningar ska kunna flyttas är också att det är tekniskt möjligt samt att exploatören står för samtliga kostnader kopplat till flytten.

Vad gäller gemensamhetsanläggningar så är utgångspunkten att de inte tillåts för den här typen av radhus utan att det ska vara en elanslutning per avstyckad tomt/fastighet.

*Kommentarer:*

*I planarbetet har en fortsatt dialog skett med Kraftringen. Det har kunnat konstateras att de allmänna ledningarna ligger inom mark som är allmän plats och att varje bostadsenhet har en egen anslutning från ledning i Skolgatan. Ett genomförande av detaljplanen föranleder därför inga åtgärder för de aktuella ledningarna.*

### **3. Sakägare och övriga berörda**

#### **3.1 PostNord Sverige AB**

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

Dnr: KS 2023/173

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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

*Kommentarer:*

*Varje radhus har en enskild brevlåda vid fastighetsgräns. Kommunen noterar att yttrandet berör nybyggnation. Denna ändring av detaljplanen föranleder därför inga justeringar av befintliga postboxars placering.*

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand  
Avdelningschef  
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef  
Tillväxtavdelningen

Sofia Svensson  
Planarkitekt  
Tillväxtavdelningen

Elin Widman &  
Emelie Edström  
Planarkitekter  
Radar arkitektur och planering AB