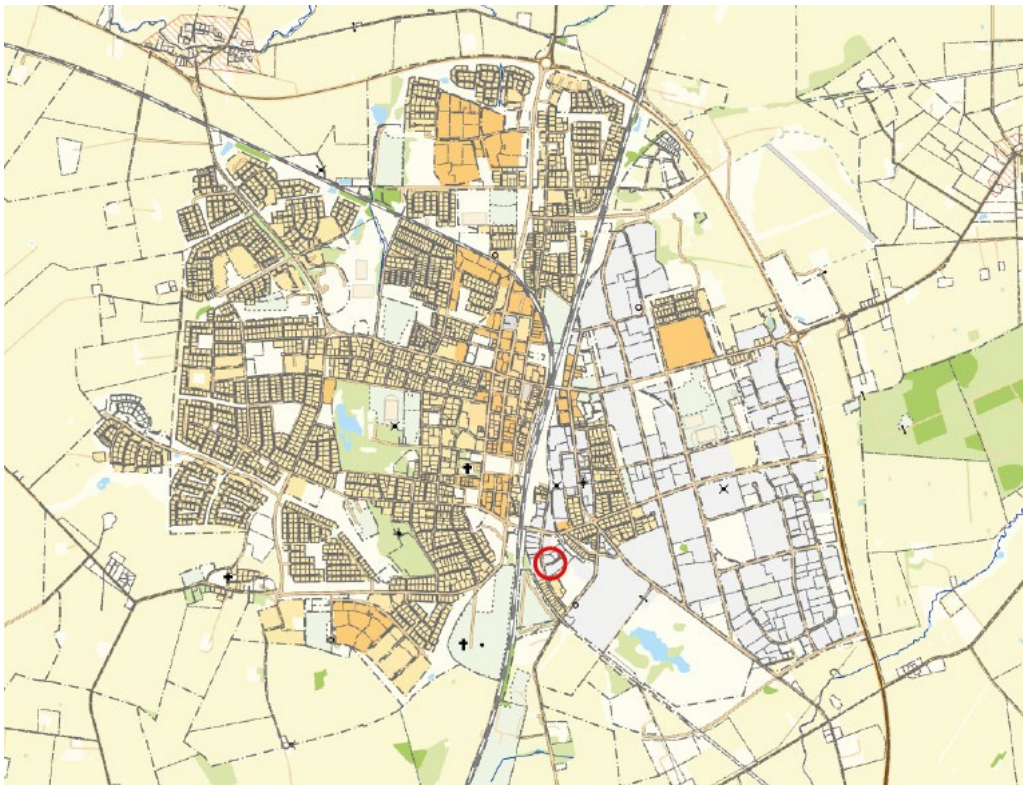


Antagande av Ändring av stadsplanen ”Förslag till ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159)”

Antagandehandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer: KS 2024/491

Upprättad: 2025-03-03

Tillhörande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Förenklat förfarande:



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 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 ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Förenklat förfarande

Ett förenklat förfarande kan användas när detaljplanen inte är av betydande intresse för allmänheten, förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Processtegen vid ett förenklat standardförfarande är samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft. Detta innebär att enda tillfället för att synpunktsinhämtning är under samrådstiden.

Eslövs kommun avser att pröva *Ändringen av stadsplanen ”Förslag till ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159)”*, i ett förenklat förfarande.

Nästa steg i planprocessen är antagande.

Ändringar efter samråd

Plankarta

Under samrådet framförde Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att det saknades information om kommunledningskontoret avsåg att behålla avståndsbestämmelsen från byggnadsstadgan 39 §. Bestämmelsen medförde att befintlig bebyggelse inom fastigheten Rovän 8 har ett planstridigt utgångsläge då det är placerat närmare gräns än 4,5 meter från grannfastighet. Eslövs kommun har därför valt att upphäva avståndsbestämmelse från byggnadsstadgan 39 §, vilket medför att befintlig bebyggelse inte längre är planstridig. För att säkra ett avstånd mellan byggnaderna på fastigheten Rovän 8 och grannfastigheterna, har kommunen valt att införa en ny avståndsbestämmelse som följer befintlig bebyggelse på fastigheten Rovän 8.

Vidare har kommunen valt att ändra bestämmelsen om exploateringsgraden. Den nya bestämmelsen reglerar så att största tillåtna byggnadsarea är 1350 kvadratmeter av fastigheten, vilket innebär en minskning av möjlig byggnadsarea för nybyggnation. I samrådsförslaget var det möjligt med 180 kvm nybyggnation och i antagandeförslaget är det begränsat till 70 kvm.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har reviderats utifrån ändringarna i plankartan.

INLEDNING

Syftet med ändring av stadsplanen

Syftet med ändringen av stadsplanen är att göra det möjligt att bibehålla en byggnad som har uppförts med tidsbegränsat bygglov i strid mot gällande plan. I samband med ändringen anpassas även bestämmelser i övrigt för att befintlig bebyggelse i sin helhet ska vara planenlig. Vidare syftar ändringen till en mer effektiv och hållbar markanvändning genom att möjliggöra en utökad byggrätt, vilket skapar förutsättningar för verksamhetens fortsatta utveckling på platsen. På så vis främjas företagsklimatet och den lokala utvecklingen i kommunen.

Bakgrund till ändring

Idag finns ett tidsbegränsat bygglov för en lagerbyggnad som står på *Mark som inte får bebyggas*. Bygglovet löper ut den 22 mars 2027. Den planstridiga lagerbyggnaden har en viktig funktion för företaget och för den fortsatta existensen av verksamheten på fastigheten. Ändringen behöver därmed möjliggöra för en utökad byggrätt och tillåta att befintlig lagerbyggnad få placeras i gräns mot gata.

Sammanfattning av ändring

Planområdet ligger i östra Eslöv, längs Ystadsvägen, strax söder om Spritfabriken. Området i närheten av planområdet består av småindustrier och bebyggelsen har en tydlig verksamhetskaraktär. På fastigheten Rovän 8, som utgör planområdet, har det bedrivits svets- och stålverksamhet sedan 1960–70-talet. Under åren har byggnaden på fastigheten fått flera tillbyggnader och det senaste tillskottet är en lagerbyggnad som står på prickad mark. Nuvarande bebyggelse på fastigheten överskrider rådande exploateringsgrad och kommunen gör bedömningen att det är lämpligt att utöka byggrätten från en tredjedel till att största tillåtna byggnadsarea är 1350 kvadratmeter av fastigheten.

Efter samrådet har Eslövs kommun valt att upphäva avståndsbestämmelsen från byggnadsstadgan 39 §. Bestämmelsen medförde att befintlig bebyggelse inom fastigheten hade ett planstridigt utgångsläge då delar av bebyggelsen är placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. För att säkra ett avstånd mellan byggnaderna på fastigheten Rovän 8 och grannfastigheterna, har kommunen valt att införa en ny avståndsbestämmelse som följer befintlig bebyggelse på fastigheten Rovän 8.

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planändringen inte kommer innebära någon negativ inverkan på rådande stadsbild, eftersom ändringen huvudsakligen är en anpassning till befintliga förhållanden. Kommunen bedömer även att planändringen inte har några negativa effekter på dagvatten- och skyfallssituationen i eller omkring planområdet eftersom ändringen endast medger en utökad byggrätt på 70 kvadratmeter.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Eslöv [M182]. Eslövs kommun anser att planområdet inte är representativt för vare sig motiveringen eller uttrycket för riksintresset. Därför bedömer kommunen att ett genomförande av ändringen inte kommer att ha negativ inverkan på riksintresse.

Eslövs kommun avser att pröva *Ändring av stadsplanen "Förslag till ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159)*, i ett förenklat förfarande. Ett förenklat förfarande innebär att det enbart finns ett tillfälle för synpunktsinhämtning. Samrådstiden varade från den 23 september till den 22 november 2024. Under samrådstiden inkom 20 yttranden, varav 1 yttrande med erinran.

Planändringen är förenlig med *Översiktsplan Eslöv 2035*, som antogs av kommunfullmäktige den 28 maj 2018.

Plansökande, areal och markägoförhållanden

Planbesked och planuppdrag

Ståhls Förvaltning i Eslöv AB har ansökt om planbesked för fastigheten Rovan 8 i Eslöv, Eslövs tätort. Ansökan inkom den 13 november 2023 och sökande önskar upphäva bestämmelsen *Mark som icke får bebyggas* för den del av fastigheten där en lagerbyggnad står idag. Byggnaden har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut den 22 mars 2027.

Areal och markägoförhållanden

Fastigheten Rovan 8 är cirka 2 800 kvadratmeter stor och ägs av företaget Ståhls Förvaltning i Eslöv AB.

Motiv till ändring av stadsplan

Eslövs kommun bedömer att bestämmelserna i gällande stadsplan *Förslag till ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159)*, fortfarande är aktuella och att föreslagen ändring är av begränsad omfattning. I gällande stadsplan får tomten bebyggas till en tredjedel, vilket överskrider idag. Eslövs kommun avser att utöka byggrätten till att största tillåtna byggnadsarea är 1350 kvadratmeter av fastigheten. Ett genomförande av ändringen kommer innebära att befintlig lagerbyggnad kan stå kvar samt att fastigheten kan exploateras med ytterligare cirka 70 kvadratmeter. Eslövs kommun anser att en effektiv användning av stadens befintliga verksamhetsområden bidrar till en hållbar markanvändning genom att marken utnyttjas på ett resurseffektivt sätt. Dessutom bedömer kommunen att det är nödvändigt att försöka skapa bra förutsättningar för företagen i kommunen för att på så vis stärka företagsklimatet i kommunen.

Enligt *Översiktsplan Eslöv 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för planområdet verksamhetsmark med hög täthet och funktioner. Marken används idag för industri vilket är förenligt med översiktsplanen. Likaså är ändringen av stadsplanen är förenlig med översiktsplanens markanvändning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Syftet med ändring av stadsplanen	4
Bakgrund till ändring.....	4
Sammanfattning av ändring.....	4
Plansökande, areal och markägoförhållanden	5
Planbesked och planuppdrag	5
Areal och markägoförhållanden	5
Motiv till ändring av stadsplan.....	5
MARKANVÄNDNING OCH STADSBIKD.....	8
Befintlig stadsbild	8
Historik	11
Planändring.....	12
Upphävda bestämmelser	12
Nya bestämmelser.....	13
Ändringens konsekvenser på stads-/landskapsbilden	13
PLANBESTÄMMELSER I ÄNDRING AV STADSPLAN.....	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
Genomförandetid	14
DAGVATTEN OCH SKYFALL.....	15
Befintlig dagvatten- och skyfallshantering	15
Ändring av stadsplan.....	16
Ändringens konsekvenser för dagvatten- och skyfallsvatten	16
MILJÖPÅVERKAN.....	17
RIKSINTRESSEN.....	17
Kulturmiljövård	17
Beskrivning av riksintresset	17
Ändringens påverkan på riksintresset	18
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG	18
Översiktsplan Eslöv 2035	18
Detaljplan.....	18
Angränsande detaljplan.....	19
Planbesked.....	19
Planuppdrag.....	19
Samråd	19
Bygglov.....	19

Förlängt tidsbegränsat bygglov	19
GENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska frågor	19
Genomförandetid.....	19
Planekonomi.....	20

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig stadsbild

Planområdet ligger i östra Eslöv, vid korsningen Ystadsvägen och Hurvavägen. Stadsbilden är präglad av verksamheternas behov och funktioner och området har en tydlig verksamhetskaraktär med funktionella byggnader och stora, öppna ytor för parkering, lagerhållning och lastning. Ystadsvägen är förhållandevis bred. Detta för att underlätta för lastbilstrafik och andra tunga transporter. Längs hela Ystadsvägen, på vardera sida om vägbanan, löper smala trottoarer som avbryts av infarter till verksamheterna. Byggnaderna är i huvudsak stora, fyrkantiga volymer, ofta uppförda i ett våningsplan samt oregelbundet placerade i förhållande till Ystadsvägen. Längs den västra sidan om Ystadsvägen har flera fastigheter en bit förgårdsmark som används som parkering eller är inhängda med häck, stängsel etcetera. Detta förstärker den funktionella och brokiga stadsbilden i området samt skapar variation i gaturummets upplevda utbredning.

Söder om planområdet står ett ställverk. I den södra delen av Ystadsvägen finns ett bostadsområde med småhus, huvudsakligen bestående av parhus och kedjehus.

Bostadshusen är uppförda under 1970-talet och har en förhållandevis homogen arkitektur.



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



Figur 3. Huvudbyggnad och den separata lagerbyggnaden som i gällande stadsplan är placerad på prickmark.



Figur 4. Lagerbyggnaden som är placerad på prickmark.



Figur 5. Ställverket som angränsar till fastigheten Rovän 8.



Figur 6. Vy från Trehäradsvägen över småindustrin i den norra delen av Ystadsvägen.



Figur 7. Vy över småindustrin, ställverket i den norra delen av Ystadsvägen.



Figur 8. Vy över småhusbebyggelse i den södra delen av Ystadsvägen.

Historik

Huvudbyggnaden på fastigheten är uppförde 1968 och under åren har byggnaden fått flera tillbyggnader. Lagerbyggnaden som står placerad på prickmark byggdes år 2018. Innan uppförandet använde verksamheten samma yta som upplag.

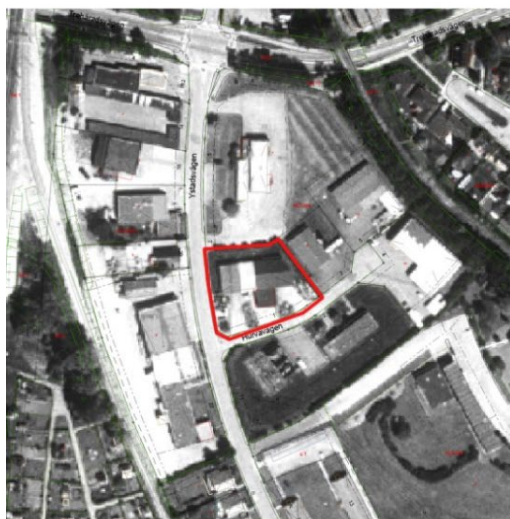
Utifrån historiska kartor byggdes Ystadsgatan och angränsande struktur ut under andra halvan av 1900-talet. Under åren har industribebyggelsen längs vägen tätat men sen 1990-talet har inga stora förändringar skett i närheten av planområdet.



1957



1973-1975



1996-1999



2020

Figur 9. Ortofoton över området och som visar utvecklingen som skett sedan mitten av 1900-talet och fram till 2020.

Planändring

Upphävda bestämmelser

Eslövs kommun avser att upphäva tre planbestämmelser helt eller delvis inom planområdet. Planbestämmelser är sammanfattade i punkformat nedan:

- Eslövs kommun avser att upphäva bestämmelsen, *paragraf 4 Mom 2 Av tomt som omfattas med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas*, inom planområdet. Detta för att möjliggöra en högre exploateringsgrad än vad gällande detaljplan tillåter.

2 mom Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

Figur 10. Utdrag ur gällande stadsplan, paragraf 4, Mom 2. Föreslagen planändring innebär att Mom.2 upphör att gälla.

- För planer som har antagits före äldre plan- och bygglagen, det vill säga före 1 juli 1987, saknas bestämmelser om byggnaders placering. Detta eftersom det fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i byggnadsstadgan (1959:612) som är gällande tillsammans med planen. Avståndsbestämmelsen i 39 § punkt a) i byggnadsstadgan (1959:612) innebär att byggnader inte får placeras närmre än 4,5 meter från fastighetsgränsen. I gällande stadsplan (S159) ligger delar av huvudbyggnaden närmre fastighetsgränsen än 4,5 meter. Eslövs kommun avser med planändringen att upphäva 39 § punkt a) i byggnadsstadgan så att befintlig byggnad inte längre är planstridig.

39 §.

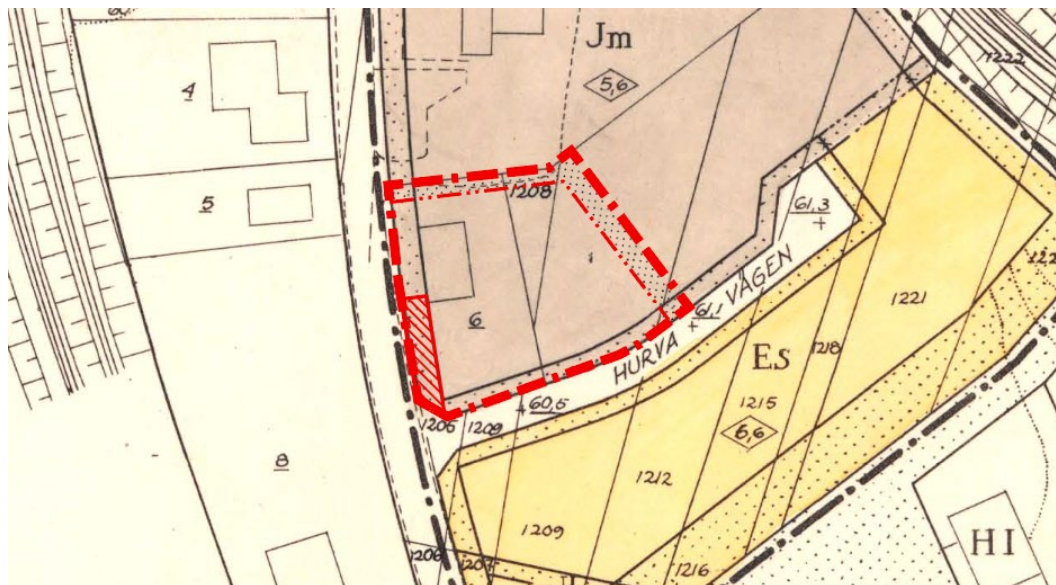
Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttas

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter: samt

Figur 11. Utsnitt från Eslövs skyfallskartering från 2023 över Eslövs tätort. Utsnittet visar situationen vid ett 50-årsregn.

- Vidare upphör även bestämmelsen *Mark som icke får bebyggas* (prickmark) på den del som lagerbyggnaden är placerad.



Figur 12. Utsnitt från plankarta som visar vilken del av bestämmelsen "Mark som icke får bebyggas" (prickmark) som upphör att gälla. Ytan är markerad med röd skraffering. Efter samrådet har planområdet försetts med en egenskapsyta med bestämmelsen Marken får inte förses med byggnad gentemot grannfastigheterna Rovan 7 och Rovan 9.

Nya bestämmelser

Bestämmelsen gällande utnyttjandegraden ersätter kommunen med en egenskapsbestämmelse som reglerar att den största tillåtna byggnadsarean är 1350 kvadratmeter av fastigheten.

Efter samrådet har planområdet försetts med en egenskapsyta som angränsar till Rovan 7 och Rovan 9. Egenskapsytan innefattas av bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* (prickad mark). Detta för att säkra ett avstånd mellan befintliga och framtida byggnaderna på fastigheten Rovan 8 och grannfastigheterna.

Ändringens konsekvenser på stads-/landskapsbilden

Ett genomförande av planändringen kommer medföra en minimal förändring för nuvarande stads- och landskapsbild. Planändringen kommer huvudsakligen vara en justering utifrån rådande förhållande och ett genomförande kommer inte förändra vyn över planområdet från Ystadsvägen. Den utökade byggrätten, som medger en tillkommande byggnadsarea på 70 kvadratmeter, möjliggör viss ny bebyggelse inom fastigheten. Denna eventuella byggnation bedöms dock vara av så begränsad omfattning att den inte kommer att ha någon märkbar inverkan på stadsbilden.

PLANBESTÄMMELSER I ÄNDRING AV STADSPLAN

Nedan är en genomgång av alla planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Planbestämmelser utan beteckning gäller för all allmän plats eller för all kvartersmark. Lagstödet anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motivet redovisas utifrån.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- **Största tillåtna byggnadsarea är 1350 kvadratmeter av fastigheten.**
Motiv: Regleringen innebär att befintlig lagerbyggnad kan stå kvar och möjlighet till ytterligare utbyggnad av verksamheten. En utökad byggrätt innebär en tätare bebyggelsestruktur och att fastigheten nyttjas mer effektivt. Detta är förenligt med *Översiktsplan Eslöv 2035*.

Lagstöd:

2 kap. 6 § PBL,

8. hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

2 kap. 2 § PBL, Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

- **Marken får inte förses med byggnad.**
Motiv: För att säkerställa ett avstånd mellan befintliga och framtida byggnader på Rovän 8 och grannfastigheter. Detta för att tillgängliggöra framtida underhåll på byggnader och minska risken för brandspridning.

Lagstöd:

2 kap. 6 § PBL, Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

8. hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Genomförandetid

- **Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.**

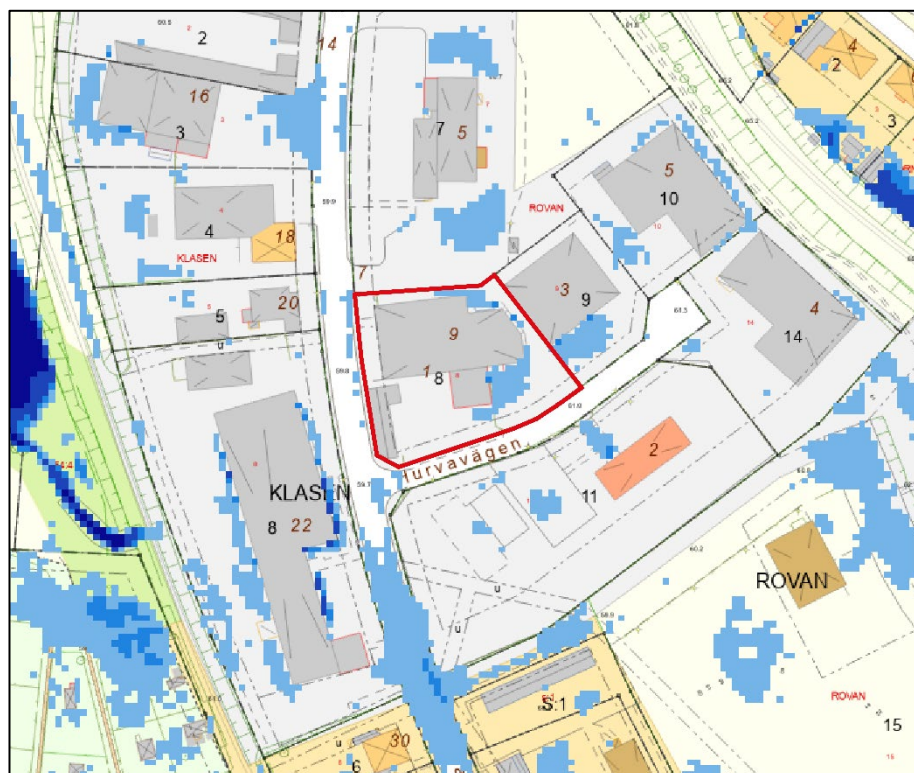
Motiv: Genomförandetiden motiveras utifrån ändringens omfattning och att området till stor del är utbyggt.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Befintlig dagvatten- och skyfallshantering

Enligt Eslövs skyfallskartering från 2023 över Eslövs tätort, är planområdet inte översvämningsdrabbat vid extrema skyfall. Vid extrem nederbörd samlas regnvatten strax sydväst om planområdet. Utsnitten nedan visar maxdjupet vid ett 100-årsregn och ett 50-årsregn. Flödespilarna i figur 14. visar att regnvatten passerar planområdet och vidare till två rännstensbrunnar norr om bostadsområdet. Gamla dagvattenledningar är inte dimensionerade för varken 50- eller 100-årsregn vilket medför att systemet blir överbelastat vid extrem nederbörd.

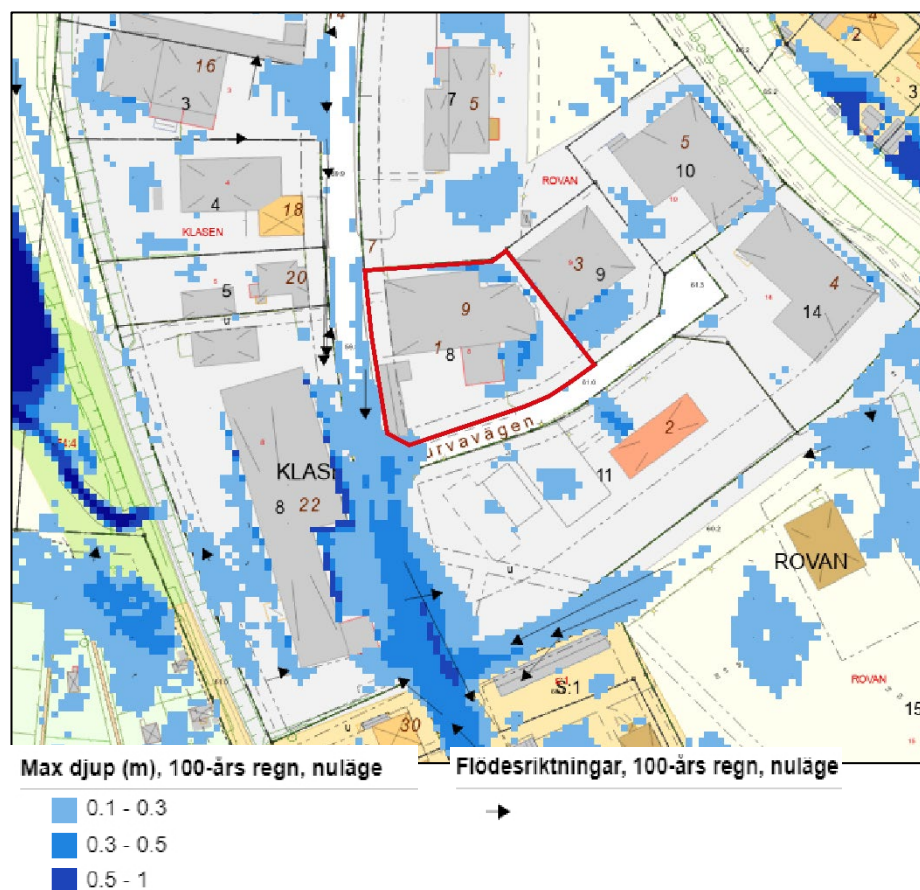
På fastigheten Rován 8 finns en risk att regnvatten samlas i lågpunkter på fastigheten. Enligt Eslövs skyfallskartering varierar maxdjupet mellan 0,1–0,3 meter vid ett 50-årsregn och vid ett 100-årsregn kan maxdjupet, på enstaka punkter, uppgå till 0,3–0,5 meter.



Max djup (m), 50-års regn, nuläge

- 0.1 - 0.3
- 0.3 - 0.5
- 0.5 - 1

Figur 13. Utsnitt från Eslövs skyfallskartering från 2023 över Eslövs tätort. Utsnitten visar situationen vid ett 50-årsregn.



Figur 14. Utsnitt från Eslövs skyfallskartering från 2023 över Eslövs tätort. Utsnittet visar situationen vid ett 100-årsregn.

Ändring av stadsplan

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Fastigheten är ansluten till spill- och dricksvattennät i Ystadsvägen och dagvattnet ansluter i Hurvavägen. Fastigheten kommer även fortsättningsvis att vara ansluten till det kommunala VA-systemet.

Ändringens konsekvenser för dagvatten- och skyfallsvatten

Den utökad byggrätt är av begränsad omfattning och kan placeras på ett sådant sätt så att stående vatten inom fastigheten inte belastar Ystadsvägen. Eslövs kommun anser därmed att ändringen av stadsplanen inte kommer försämra dagvatten- eller skyfallssituationen på eller i närheten av fastigheten Rovän 8.

För att minska belastningen på det kommunala dagvattensystemet kan fastighetsägaren genomföra avhjälpande åtgärder som exempelvis fördröjer vattnet inom fastigheten. För att fördröja dag-, - eller skyfallsvatten kan fastighetsägaren omvandla hårdgjorda ytor till infiltrerbara ytor genom att till exempel armerade grönytor, gröna tak, växtbäddar, etcetera.

MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har inlett en undersökning om genomförandet av planändringen 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 planändringen.

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

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt för småindustri och marken är sedan tidigare ianspråktagen.
- Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av ändringen inte innebär några risker för människors hälsa och säkerhet eller att miljökvalitetsnormerna riskeras att överskridas.
- Kommunen bedömer att planändringen inte kommer innebära en miljöpåverkan.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård

Beskrivning av riksintresset

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Eslöv [M182]. I motiveringen och uttrycket av riksintresset står följande:

Stadsmiljö -järnvägsstad - som visar järnvägens och industrialismens betydelse för den moderna tätortsutvecklingen, hur en hållplats på den rena landsbygden successivt utvecklades till planmässigt uppbyggt stationssamhälle och så småningom stad.

Uttryck för riksintresset:

Spår av vägsträckningar, markanvändning och bebyggelse från tiden före järnvägens tillkomst och det nya samhällets tidigaste skeden. Den successivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen och dess täta, stadsmässiga, men relativt småskaliga karaktär. De kringbyggda kvarteren med bostäder och lokaler för handel och hantverk samt ekonomibyggnader och bakgårdar. Offentliga byggnader med bland annat den nygotiska kyrkan (1891) som givit upphov till begreppet "Eslövsgotik". Järnvägsmiljön med stationshuset från 1913, industribyggnader och andra till järnvägen knutna byggnader och anläggningar. Den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Inslag av parker och grönska. Det tidiga 1900-talets utvidningsområden, med tidstypisk terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter. Medborgarhuset, ritat av H Asplund, från 1957 och annan bebyggelse som visar den fortsatta utvecklingen under 1900-talet."

Ändringens påverkan på riksintresset

Eslövs kommun bedömer att planområdet inte är representativt för vare sig motiveringen eller uttrycket för riksintresse för kulturmiljövård, Eslöv [M182]. Ändringen av stadsplanen påverkar inget av de uppräknade uttrycken för riksintresset och har en liten omfattning. Därför bedömer kommunen att ändringen inte påverkar riksintresset.

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

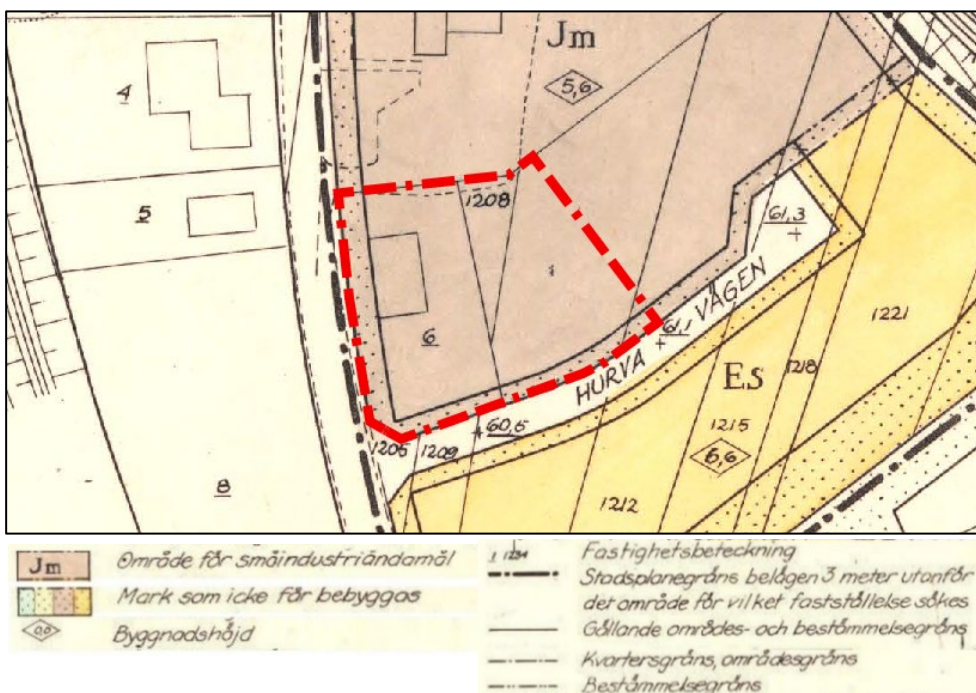
Översiktsplan Eslöv 2035

Enligt *Översiktsplan Eslöv 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för planområdet verksamhetsmark med hög täthet och funktioner. Marken används idag för småindustri, som detaljplanen tillåter, vilket är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande stadsplan/detaljplan

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och i gällande stadsplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159)*, antagen 20 januari 1970, är marken utpekad för småindustriändamål. Byggnadshöjden regleras till 5,6 meter och en tredjedel av fastigheten får bebyggas. Marken längs med närliggande vägar – Ystadsvägen och Hurvavägen, är försedd med bestämmelsen *Mark får icke bebyggas* (prickmark). Den prickade marken är 6 meter bred.



Figur 15. Utsnitt av gällande stadsplan "Ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159)". Röd streckad linje markerar planområdet.

Angränsande detaljplan

Gällande detaljplan angränsar i väster till detaljplanen *E.243 Kvarteret Klasen mm, Eslövs kommun, Malmöhus län*, antagen 11 juli 1996. Många av bestämmelserna är samma som för detaljplanen för Rovän 8, bortsett från exploateringsgraden som är högre i den angränsande detaljplanen. I detaljplanen *E.243 Kvarteret Klasen mm, Eslövs kommun, Malmöhus län*, är största tillåtna byggnadsarean 50 procent av fastigheten.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-01-16, § 7 att lämna positivt planbesked för fastigheten Rovän 8 i Eslöv, Eslövs kommun. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att planändringen ska ges prioriteringsordning 2.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-01-16, § 7 att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta planändringen för fastigheten Rovän 8 i Eslöv, Eslövs kommun.

Samråd

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-09-10, § 142 att hålla, planändringen tillgänglig för samråd. Ändringen har varit på samråd under tiden 23 september till den 22 november 2024. Under samrådstiden inkom 20 yttranden, varav 1 yttranden med erinran.

Bygglov**Beslut om tidsbegränsat bygglov**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2017-03-22, § 56 att ge tidsbegränsat bygglov i fem år för en lagerbyggnad på fastigheten Rovän 8.

I beslutet står att tiden kan på sökandes begäran förlängas med högst fem år i taget och det tidsbegränsade bygglovet får som högst uppgå till tio år. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden uppmanar även sökande med att inkomma med en förfrågan om planbesked till kommunledningskontoret.

Förlängt tidsbegränsat bygglov

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-25, § 84 att förlänga det tidsbegränsade bygglovet med fem år.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor****Genomförandetid**

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas 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).

Stadsplanen antagen 1970-01-20, är fortfarande gällande, förutom där ändringarna är beslutade.

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Avtalet rör endast en ändring av stadsplanen vilket inte medför några nya undersökningar. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet och ska därför inte tas ut för bygglov inom planområdet för ändringen av stadsplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Matilda Sjöo
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen