

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

Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 10 september 2024, § 142 att hålla Ändring av stadsplanen "Förslag till ändring av stadsplanen för bl.a. del av Trehäradsvägen i Eslöv (S159), tillgänglig för samråd. Ändringen har varit på samråd under tiden 23 september till den 22 november 2024. Under samrådet har totalt 20 yttranden inkommit, varav 1 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

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

- 2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.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. Detaljplanen handläggs med förenklat förfarande.

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.

Syftet med detaljplanen

Syfte med ändringen av stadsplanen är att skapa förutsättningar för befintlig bebyggelse ska kunna få ett permanent bygglov. Ändringen av stadsplanen syftar också till att medge nybyggnation för att göra användningen mer flexibel och ändamålsenlig för industriverksamhet.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Översiktsplan Eslöv 2035, Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som verksamhetsmark. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

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

2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Avdelningen gata, trafik och park (GTP) yttrande

Avdelningen gata, trafik och park, nedan kallad GTP, gör följande yttrande angående samråd för ändring av stadsplan S159, detaljplan för Rován 8, i Eslöv, Eslövs kommun.

Plankarta och planbeskrivning

Ändringens syfte är att möjliggöra för att befintlig lagerbyggnad ska kunna få permanent bygglov samt att göra användningen mer flexibel genom att medge en större byggrätt på fastigheten. Prickmarken närmast gatan tas bort vilket möjliggör för befintlig byggnad att stå kvar i gränsen mot gatan.

Utredning gällande dagvatten och skyfall saknas. Vid detaljplaneläggning ska kommunen säkerställa att det finns tillräckliga ytor för fördröjning och/eller utjämning av vatten i kombination med befintliga dagvattenledningsnäts kapacitet. Fastigheten är belägen inom ett område som i översiktsplanen redovisas som område där utredning krävs gällande översvämningssyta. Avdelningen rekommenderar därför att en utredning gällande dagvatten och skyfall tas fram.

I övrigt har avdelningen inget annat att erinra.

Stab och Miljös yttrande**Dagvatten**

Det behövs en bättre motivering till att den föreslagna ändringen inte kommer att påverka dag- och skyfall inom området och nedströms. Planbeskrivningen redovisar inte tillräckligt tydligt hur bedömningen gått till mer än att det redan är bebyggt, vilket inte är samma sak som en viss grundläggande prövning i planärendet. Eftersom planändringen innebär möjlighet att bygga ytterligare 180 kvm är det en sannolikhet att det kommer att ske en viss påverkan av dagvattnet.

Kart- och bygglovsavdelningens yttrande

Plankarta

På plankartan anges vilka bestämmelser som är tänkta att utgå och vilka nya som ska träda in i deras ställe. Det saknas information om avståndsbestämmelser ska ändras eller om den avståndsbestämmelse som följer med byggnadsstadgan 39 § ska kvarstå.

Planbeskrivning

Vad är en ändring av detaljplan sidan 2

Ändringar ska vara tydligt beskrivna, både borttagandet av befintliga och införandet av nya bestämmelser. Om befintlig avståndsbestämmelse ska vara kvar har befintlig bebyggelse ett planstridigt utgångsläge då det är placerat närmare gräns än 4,5 meter från granntomt. Det är oklart ifall denna avvikelser har godtagits i ett lovbeslut från senare än 1987 då inga av de lov som funnits senare har lyft detta explicit.

Syftet med ändring av stadsplanen sidan 3

Det är oklart på vilket sätt användningen blir mer flexibel efter ändringen av stadsplanen.

Sammanfattning av ändring av stadsplanen sidan 3

Det anges att eftersom det står en byggnad med tidsbegränsat bygglov på platsen idag kommer det efter en planändring som gör placeringen planerlig inte påverka stadsbilden eller dagvatten- och skyfallssituationen. Information som finns tillgänglig idag som visar på möjliga problem i framtiden gällande exempelvis dagvatten och skyfall kan med fördel inkorporeras i ändrade planer så att en försämring motverkas eller att dagsläget i alla fall inte försämras utan säkras för framtiden.

Befintlig stadsbild sidan 7

Det anges att bland annat höga stängsel bidrar till att gaturummets bredd varierar i storlek. Det är avdelningens bedömning att de stängsel som finns i området inte har sådan omgivningspåverkan att de påverkar gaturummets upplevda bredd. Det finns indragna byggnader i området och byggnader som placerats i förgårdslinje. En placering närmare gata än förgårdsmark kommer att vara främmande i just denna gatubild.

Ändringens konsekvenser på stads-/landskapsbilden sidan 11

Det anges att den rådande stads- och landskapsbilden inte kommer att förändras efter ändring i planen. Det stämmer att om det som har tidsbegränsat lov och står på plats idag blir planerligt och ges permanent lov kommer stads-/landskapsbilden bli likadan. Ett utökat resonemang om förändringen mellan den i nuvarande planen medgivna placeringen och de byggnaden som har permanent bygglov på platsen hade varit positivt att ha med i planbeskrivningen.

Planbestämmelser i ändring av stadsplan sidan 12

Avståndsbestämmelser till gräns är inte ändrade vilket innebär att byggnadsstadgans 39 § fortsatt gäller. Om befintlig avståndsbestämmelse ska vara kvar har befintlig bebyggelse ett planstridigt utgångsläge då det är placerat närmare gräns än 4,5 meter från granntomt vilket kan innebära hinder för att kunna bygga till befintlig byggnad.

Kommentar:**Kommentarer på avdelningen gata, trafik och park (GTP) yttrande**

Kommunledningskontoret har utifrån inkomna synpunkter valt att minska den ytan som är möjlig för nybyggnation från 180 kvm till 70 kvm. Kommunledningskontoret anser att det inte finns behov av en dagvattenutredning eftersom hela fastigheten är hårdgjord och saknar infiltrations-/fördröjningsytor samt att den nya föreslagna byggrätten är av begränsad omfattning.

Utifrån Eslövs kommuns skyfallskartering samlas vatten på fastigheten i öster om huvudbyggnaden. Kommunledningskontoret menar att den nya byggrätten kan placeras på ett sådant sätt så att vattensamlingarna inte förändrar rinnvägarna inom fastigheten.

Kommunledningskontoret delar Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens uppfattning att ett helhetsgrepp behöver tas kring vattensituationen. I nästkommande översiktsplan bör kommun tillsammans med VA SYD utreda möjliga översvämningssytor i området. Kommunledningskontoret anser även att fastigheten Rován 8, på grund av sin storlek, inte har förutsättningar att hantera den vattenproblematik som finns inom det utpekade området.

Kommentarer på Stab och Miljö's yttrande**Dagvatten nav**

Kommunledningskontoret har utifrån inkomna synpunkter valt att minska den ytan som är möjlig för nybyggnation från 180 kvm till 70 kvm. Kommunledningskontoret anser att det inte finns behov av en dagvattenutredning eftersom hela fastigheten är hårdgjord och saknar infiltrations-/fördröjningsytor samt att den nya föreslagna byggrätten är begränsad. Dock delar kommunledningskontoret Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens uppfattning om att ett helhetsgrepp behöver tas kring vattenproblematiken i området. Detta bör kommunen tillsammans med VA SYD hantera i nästkommande översiktsplan.

Kart- och bygglovsavdelningens yttrande**Plankarta**

Kommunledningskontoret har förtydligat i planhandlingarna att avståndsbestämmelsen från byggnadsstadgan 39 § avser att upphöra. För att säkerställa ett avstånd mellan byggnaderna på fastigheten Rován 8 och

grannfastigheterna, har kommunledningskontoret valt att införa en ny avståndsbestämmelse som följer befintlig byggnation på Rovän 8.

Planbeskrivning

Vad är en ändring av detaljplan sidan 2

Kommunledningskontoret har valt att upphäva avståndsbestämmelse från byggnadsstadgan 39 §, vilket medför att befintlig bebyggelse inte längre är planstridig.

Syftet med ändring av stadsplanen sidan 3

Kommunledningskontoret har korrigerat och förtydligat planhandlingarna utifrån Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens yttrande.

Sammanfattning av ändring av stadsplanen sidan 3

Kommunledningskontoret har utifrån inkomna synpunkter valt att minska den ytan som är möjlig för nybyggnation från 180 kvm till 70 kvm. Kommunledningskontoret anser att den utökad byggrätt är av begränsad omfattning och att byggrätten kan placeras på ett sådant sätt så att stående vatten på fastigheten inte belastar Ystadsvägen.

Kommunledningskontoret vill uppmärksamma Miljö och Samhällsbyggnadsnämnden på att fastigheten är hårdgjord och saknar infiltrations-/fördröjningsytor. Detta innebär att det planmässigt finns ett begränsat utgångsläge. Dock hindrar inte det fastighetsägaren från att vidta förebyggande åtgärder. Fastighetsägare är skyldiga att ta hand om vattnet som faller på den egna fastigheten och likaså får inte fastighetsägaren orsaka skada på grannfastigheter. Förebyggande åtgärder kan exempelvis vara genom att fördröja vattnet innan det når det kommunala dagvattennätet. För att fördröja dag-, - eller skyfallsvatten kan fastighetsägaren omvandla hårdgjorda ytor till infiltrerbara ytor genom att till exempel armerade grönytor, gröna tak, växtbäddar, etcetera.

Befintlig stadsbild sidan 7

Kommunledningskontoret delar inte Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens bedömning om att byggnadens placering närmare gatan kommer att vara främmande inslag i gatubilden. Kommunledningskontoret är av den uppfattningen att rumslig variation och avgränsning kan vara andra fysiska strukturer, än enbart faktiska byggnader, såsom stängsel, murar, etcetera, utan att nödvändigtvis förändra den faktiska bredden på gatan. Kommunledningskontoret anser att området har en tydlig verksamhetskaraktär, där bebyggelsen huvudsakligen har vuxit fram utifrån verksamheternas behov och funktioner. Detta har bidragit till en dynamisk bebyggelsestruktur med byggnader som är oregelbundet placerade längs gatusträckningen och där förgårdsmarken har försetts med häck, stängsel, parkering, med mera.

Ändringens konsekvenser på stads-/landskapsbilden sidan 11

Kommunledningskontoret har tagit del av Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens

ytrande.

Planbestämmelser i ändring av stadsplan sidan 12

Kommunledningskontoret har valt att upphäva avståndsbestämmelse från byggnadsstadgan 39 §, vilket medför att befintlig bebyggelse inte längre är planstridig. För att säkra ett avstånd mellan grannfastigheterna. Har kommunledningskontoret infört en ny avståndsbestämmelse, Marken får inte förses med byggnad (prickad mark), som följer befintlig bebyggelse på fastigheten Rovan 8.

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Anita Wallin
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Matilda Sjöo
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen