

ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING S28



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet. Ändring av detaljplan sker inom rödmarkerad yta.

Ändring av detaljplan för Bankmannen 5
Eslövs kommun, Skåne Län
Upprättad: 2019-02-15

TOLKNING AV EN ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det här dokumentet avser en ändring i gällande detaljplan S28 – förslag till stadsplaneändring för Kv.4 Bankmannen i Eslövs stad, antagen 1947 (lantmäterimyndighetens planbeteckning är 12-ESL-309).

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§.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan redovisar dels ett geografiskt område dels bestämmelser som reglerar markanvändningen inom området. Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

För varje detaljplan kan kommunen välja att redovisa plankartans bestämmelser på samma handling som plankartan, eller i ett separat dokument (prop. 2009/10:170 sid 433).

För att uppfylla PBLs krav på tydlighet redovisas ändringen av detaljplanen i detta dokument. Det blir därmed tydligt hur detaljplanen har ändrats. Ändringen som görs i plankartan redovisas nedan under rubriken **”Ändring av detaljplan”**. Denna del ska läsas tillsammans med plankartan. Nästa del i dokumentet är **”Tillägg till planbeskrivning”** och avser att beskriva syftet med ändringen av detaljplanen, ändringens innehåll. j

FÖRFARANDE

Förenklat förfarande

Planprocessen regleras i Plan och bygglagen (PBL). Denna ändring av detaljplan handläggs med förenklat förfarande då ändringen endast omfattar upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelse. Enligt PBL 5 kap 38c § behövs inte ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse samrådats med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området. Planprocessen innehåller följande steg: samråd, samrådsredogörelse och antagande.

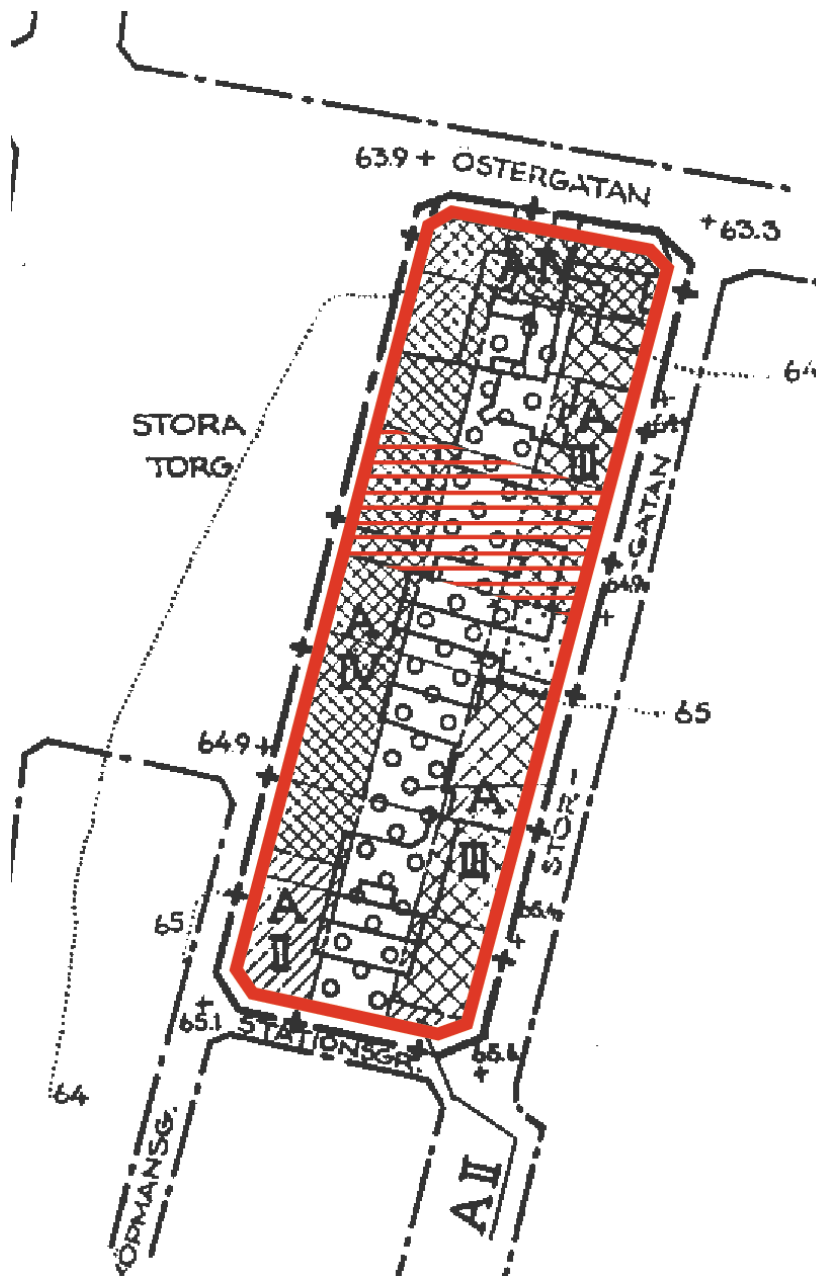
Genomförandetid

En ändring som innebär ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse eller planbestämmelse omfattas inte av genomförandetid eftersom ett upphävande inte innebär att något ska genomföras, PBL 4 kap 22§.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Borttagandet av planbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelse för kvarteret Bankmannen Akt 1285K-T/4 upphävs inom Bankmannen 5.



Figur 2 Ändringen av detaljplanen berör område inom röd skraffering. Röd heldragen linje är planområdets gräns för detaljplanen (S28) inom vilken ändring görs.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Syfte

Syftet med ändring av stadsplan S28 är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen för Bankmannen 5 för att möjliggöra en avstyckning av den aktuella fastigheten.

Förslag till ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan görs inom fastigheten Bankmannen 5. Samtliga förändringar sker inom röd skraffering enligt illustrationen under rubriken *Ändring av detaljplan* ovan. Inom detta område upphör fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Motiv för ändring av detaljplan

En utbyggnad av bostäder inom fastigheten, vilket underlättas av att fastigheten kan styckas när fastighetsbestämmelsen upphävs, innebär förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Förtätning går i linje med översiktsplanens utvecklingsstrategi vad gäller bebyggelsestrukturen i stad och byar.

Översiktsplan

Föreslagen planändring är förenlig med gällande översiktsplan. Översiktsplan Eslöv 2035, antagen maj 2018, anger markanvändning stadsbygd för området. Det innebär stadsbebyggelse och stadsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Planområdet ligger inom ett område där översiktsplanen anger förtätning med 600 nya bostäder.

Vid förtätning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar särskilt till vattenhantering, buller, grönstruktur och kulturmiljö, samt riksintresse för kommunikationer och riksintresse för kulturmiljö.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Bankmannen 5 gäller stadsplan S28, antagen i november 1947. Planen tillåter sammanbyggda hus för affärs- och bostadsändamål inom fastigheten Bankmannen 5. Mot Stora torg får högst fyra våningar uppföras och mot Storgatan högst tre våningar.

KONSEKVENSER FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Bedömning av miljöpåverkan

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken då marken redan är i anspråktagen och ändringen endast avser upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt. Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Ändringen bedöms ej ge en miljöpåverkan.

Konsekvenser för fastigheter

Förslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen för fastigheten Bankmannen 5 upphävs. Detta möjliggör att fastigheten kan delas i flera fastigheter.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Förenklat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning m.m. innebär att genomförandetid ej tillämpas.

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Planområdet består enbart av kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar för.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Eslövs kommun och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet.

Planekonomi

Blir en lantmäteriförrättning aktuell bekostas denna av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör en lantmäteriförrättning där Bankmannen 5 styckas av.

Ansökan om fastighetsbildning

Ansökan om förrättning lämnas till Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om eventuella lantmäteriförrättningar.

MEDVERKANDE

Planförslaget är framtaget av Elouise Le Veau. landskapsarkitekt L/MSA Tyréns AB.

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef

Sofia Svensson
Planarkitekt