

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det här dokumentet avser en ändring i gällande detaljplan S11 – förslag till ändring av stadsplanen för centrala delen av Eslöv, antagen 1938 (lantmäterimyndighetens planbeteckning är 12-ESL-294).

Den underliggande planen som berörs av ändringen är en ändring av en stadsplan, som numera gäller som en detaljplan. Ändringen av stadsplanen (gällande detaljplan), består av två juridiskt bindande dokument. Plankartan med planbestämmelser utgör det ena juridiskt bindande dokumentet och stadsplanebestämmelserna som redovisas separat utgör det andra.

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.

Ändringen avser en upphävning av fastighetsindelningsbestämmelser och redovisas på en särskild plankarta i enlighet med 4 kap 30§ 2 st. PBL. Ändringens innebörd redovisas i detta dokumentet. Det blir därmed tydligt hur detaljplanen har ändrats. Det här dokumentet ska läsas tillsammans med plankartan och handlingarna för detaljplan S11.

FÖRFARANDE

Standardförfarande

Planprocessen regleras i Plan och bygglagen (PBL). Den här ändringen av detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7 § PBL.

Genomförandetid

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

ÄNDRING AV DETALJPLAN S11

Borttagandet av planbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelse för kvarteret Bankmannen Akt 1285K-T/4, som tidigare gällde som tomtindelning, upphävs inom fastigheten Bankmannen 5. Upphävningen av fastighetsindelningsbestämmelsen sker genom en ändring av gällande detaljplan S11.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Syfte

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

Förslag till ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan sker inom fastigheten Bankmannen 5. Området som berörs av ändringen är redovisad i en särskild plankarta. Inom detta område upphör fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Motiv för ändring av detaljplan

Fastighetsägaren till Bankmannen 5 har fått ett beviljat bygglov för ett flerbostadshus längs med Storgatan enligt gällande detaljplan. I samband med byggnationen önskar fastighetsägaren att stycka av fastigheten, vilket inte är möjligt enligt gällande fastighetsindelningsbestämmelse. En utbyggnad av bostäder inom fastigheten innebär förtätning i ett kollektivtrafikhöga 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.

Gällande detaljplaner

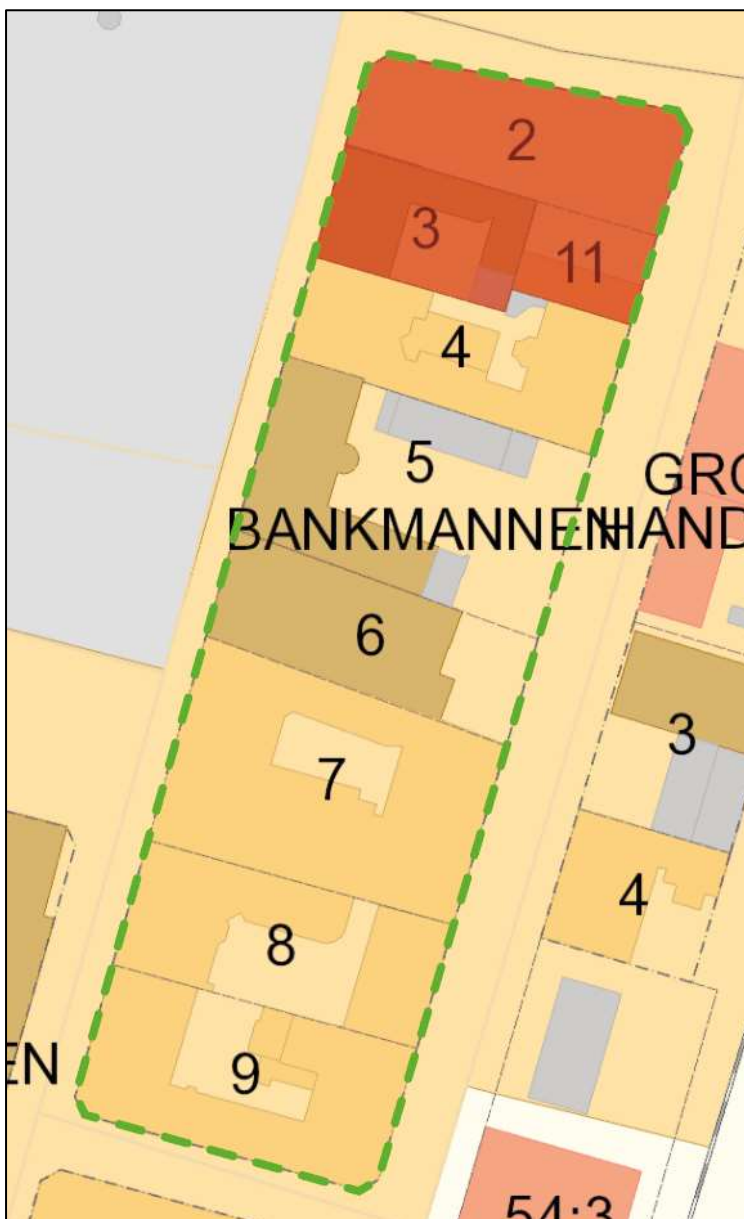
För fastigheten Bankmannen 5 gäller detaljplan S11, antagen 1938 och tilläggsplan S28, antagen 1947. S28 innefattar endast en ändring av byggrätt inom Bankmannen 6

men är för Bankmannen 5 oförändrad. S11 och S28 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.

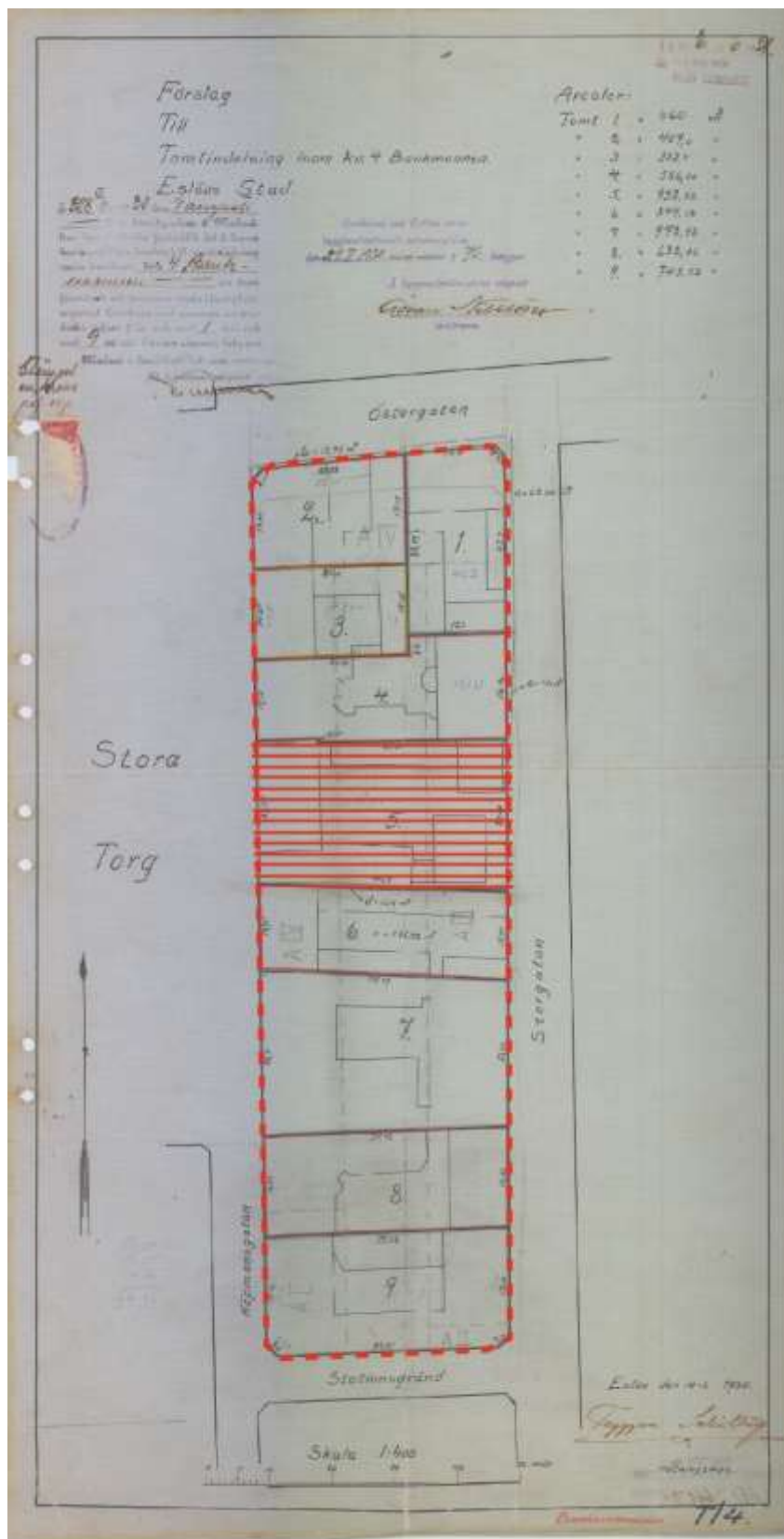
Gällande fastighetsindelningsbestämmelse

För Kv. Bankmannen finns en tomtindelning, Akt 1285K-T/4, som numera gäller som fastighetsindelningsbestämmelser, se figur 3 på nästa sida. Tomtindelningen fastställdes år 1930 och omfattade då hela Kv. Bankmannen.

Fastighetsindelningsbestämmelsen har vid ett tidigare tillfälle upphävts för Bankmannen 2, Bankmannen 3 samt Bankmannen 11.



Figur 2. Grön streckad linje visar vilket område som ingick i tomtindelningen när den fastställdes år 1930. Röd markerad yta visar för vilka fastigheter som fastighetsindelningsbestämmelsen (tidigare tomtindelningen) redan har upphävts för.



Figur 3. Berörd fastighetsindelningsbestämmelse, Akt 1285K-T/4, för Kv. Bankmannen, som tidigare gällde som tomtindelning. Ändringen av detaljplanen berör område inom röd skraffering.

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 ianspråktagen 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. Vid en avstyckning behöver angöring och ledningar till den västra delen av fastigheten säkras genom att till exempel ett servitut upprättas. Det kan även bli aktuellt att skapa en gemensamhetsanläggning för spillvatten i samband med en avstyckning av fastigheten.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Ändringen av detaljplanen innebär upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser. Ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser har ingen genomförandetid.

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av ändring av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Avtal

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

Planekonomi

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör en lantmäteriförrättning där fastigheten Bankmannen 5 kan delas i flera fastigheter. Enligt Stadsbyggnadsprogrammet för Eslöv, antagen 2004-10-25, bör kommande fastighetsgränser inom kvartersgården inte markeras.

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