



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet inringat.

Detaljplan - Ändring för del av Stadsplan för kv. 20 Snickaren, Skåne län 2018-04-11

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförande
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN- ÄNDRING FÖR DEL AV STADS- PLAN FÖR Kv. 20 SNICKAREN

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund och läge

Ändringen syftar till att möjliggöra bostäder upp till fem våningar för del av ”Stadsplanen för kv. 20 Snickaren”. Delen utgörs av befintlig bostadsfastighet i hörnet av Bäckavägen/Spolegatan. Enligt gällande stadsplan, antagen under 1950-talet, är enbart bostäder med slutet byggnadsätt i fyra våningar tillåtet.

Areal

Planområdet är 1380 m² stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Snickaren 17 som ägs av BA Bygg. Angränsande fastigheter är kommunal- och privatägda.

Tidigare ställningstagande

Handlingsprogram för Eslövs kommun

Detaljplanen är en del av den vision som redovisas i kommunens handlingsprogram för 2015-2018. Enligt handlingsprogrammet ska kommunen verka för att:

- Förtäta Eslöv
- Verka för en god planberedskap i Eslöv och byarna
- Inte bygga på den bästa åkermarken

Översiktsplan

Översiktsplanen för Eslövs kommun 2001 förklarades inaktuell 2015-02-23. Översiktsplanen är dock fortfarande gällande fram tills dess att en ny översiktsplan antas. Detaljplanen anses vara förenlig med gällande översiktsplan från 2001. I den formuleras med anledning av utbyggnad av Eslövs tätort att ”bebyggelsetätheten bör vara hög närmast stationen.” och att ”pågående stadsförnyelse av centrala kvarter förutsätts fortsätta (kv Slaktaren, Kv Gjutaren, kv Badhusparken, Föreningstorget m fl)”.



Bostadsfastighet Bäckavägen/ Spolegatan

Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande, daterat 2001-11-30; ”Länstyrelsen ser positivt på en tätortstättortsutbyggnad kring stationslägen som möjliggör ökad kollektivtrafikanvändning och därmed minskat bilbilberoende”.

Arbete med en ny översiktsplan pågår. I granskningshandlingen för Översiktsplanen Eslöv 2035 konstaterar kommunen att befintlig struktur väster om stambanan ska förtätas med 600 bostäder.

Klok förtätning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-06-14 godkänt projektplan för Klok förtätning (dnr. 2016.0320). Projektet syftar till att analysera Eslöv väster om järnvägen för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom den befintliga strukturen.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter genom ändring del av stadsplan för Kv. Snickaren 20 (plannummer S58 i kommunens interna system) antagen 1953.

Nuvarande planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2018-02-27 §27 Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Snickaren 17.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Ändringen syftar till att möjliggöra bostäder upp till fem våningar för del av ”Stadsplanen för kv. 20 Snickaren”. Detaljplanen kommer även att möjliggöra mindre handelsfunktioner i bottenvåning. Se figur 2 och plankarta.

Enligt exploatör är även ambitionen att installera hiss i fastigheten och att renovera byggnaden.

Gård och förgårdsmark

På gården och byggnadens förgårdsmark utmot Bäckavägen planeras parkering, friytor, bänkar, komplementbyggander (miljöhus) samt mindre vegetationsytor. Se figur 3.

Trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på anslutande bilvägar.

Kollektivtrafik

Eslövs järnvägsstation med tåg längs med Södra Stambanan ligger cirka 300 meter från planområdet. Närmaste busshållplats för buss in mot Eslövs centrum ligger på Södergatan, cirka 120 meter från planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser till de boende skall lösas inom fastigheten Snickaren 17. Enligt kommunens parkeringsnorm antagen 2014 ligger Snickaren 17 inom den centrala zonen där det krävs 20 cykelparkeringar och 3 bilparkeringar per 1000 m² BTA. Det innebär, baserat på en BTA-yta på 2500 m², 50 st cykelparkeringar och 7,5 bil-parkeringsplatser för Snickaren 17. Avsteg nedåt i normen är ej tillåtet för cykelparkering men möjligt för bilparkeringsplatser i samråd med kommunen.

Antalet parkeringsplatser avgörs under bygglovsprocessen i samråd med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

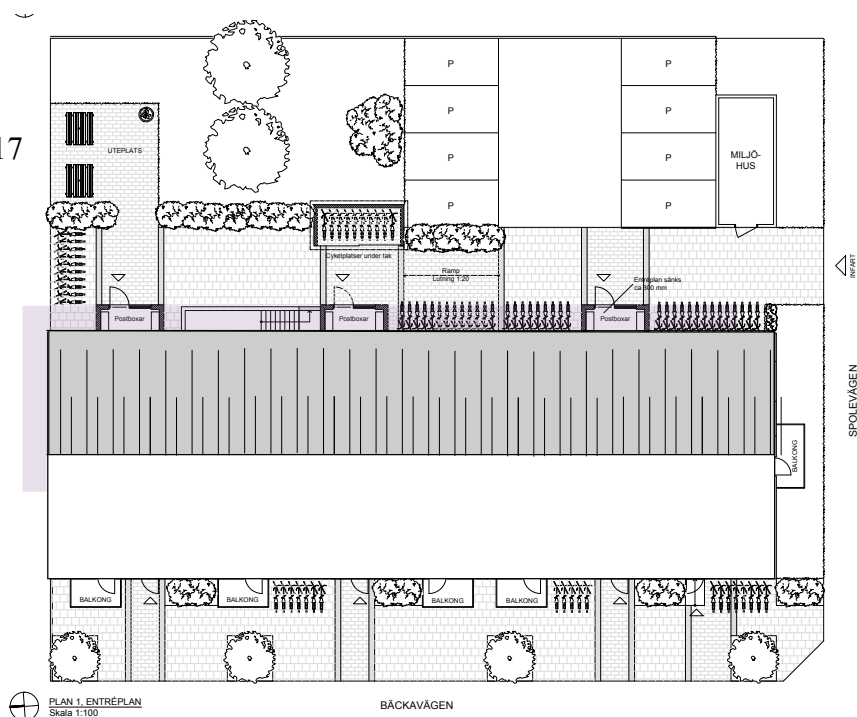
Teknisk försörjning

Fastigheten ansluter till det övriga nätet vad avser energi, tele, dagvatten, vatten och avlopp samt avfall.



Figur 2. Planerad byggnad med en femte våning. Se plankartan för kompletterande information.

Gård tillhörande Snickaren 17



Figur 3. Planerad omgestaltning av gården och byggnadens förgårdsmark.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

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.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör fler boende i centrala Eslöv vilket ökar underlag för service och handel.

Barnperspektivet

Enligt FN:s barnkonvention, som ratificerades av Sverige 1990, ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Barnets bästa bör med fördel utredas genom att kombinera vetenskap och beprövad erfarenhet med att låta barn själva komma till tals. Enligt plan- och bygglagen ställs exempelvis krav på att det ska finnas tillgång till friyta för lek och utevistelse vid bostäder, fritidshem, skola och förskola. Den fysiska miljöns struktur har betydelse för i vilken utsträckning barnen kan röra sig fritt och självständigt.

Sammanfattning sociala konsekvenser

Gården tillhörande fastigheten erbjuder möjlighet till lek och rekreation. Avståndet till närmsat park, Stadsparken med möjligheter till lek och rekreation, är cirka 50 meter.

- Kommunens mål att förtäta Eslöv
- Handlingsplanen för lekplatsutveckling i Eslövs kommun
- Tillgång till gästparkering på angränsande gator
- Planområdet bidrar till en god fysisk uppväxtmiljö för boende inom planområdet
-

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse och övriga markförutsättningar

Platserna består av ett bostadshus i fyra våningar med tillhörande gård med parkeringsytor och komplementbyggnader.



Gård tillhörande bostadsfastigheten.



Förgårdsmark till bostadsfastigheten.



Nuvarande miljöstationen till bostadsfastigheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA, EKONOMISKA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare och exploatör ansvarar för planens genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas under 2019. Tidplanen kan komma att revideras under planprocessen.

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutande mark och omgivande planer.

Planekonomi

Bygglov och anslutningsavgifter utgår enligt taxa. Plankostnader tas ut i samband med tecknat planavtal.

Ledningsrätt

Det finns inga ledningar inom planområdet.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Åsa Simonson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson
Planarkitekt FPR/MSA

