

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelse tillhörande ändring av detaljplan S.11– Förslag till ändring av stadsplanen för centrala delen av Eslöv, fastställd, 1938-10-28

Samråd

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 5 mars 2019 att godkänna ändring av detaljplan, upprättad 2019-02-15, för samråd. Ändring av detaljplan har varit på samråd från och med 18 mars 2019 till och med 8 april 2019. Under samrådet har myndigheter, sakägare m.fl. fått tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen. Detaljplanen har funnits tillgänglig i Eslövs bibliotek och i Stadshusets foajé samt digitalt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden utan erinran

Yttrande från:

1. Merab
2. Kultur- och fritidsnämnden, Eslövs kommun
3. Servicenämnden, Eslövs kommun

Diarienummer:

KS.2018.0361-10
KS.2018.0361-15
KS.2018.0361-20

Inkomna yttranden med erinran

Yttrande från:

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen
3. Trafikverket
4. Kraftringen
5. VA SYD

Diarienummer:

KS.2018.0361-13
KS.2018.0361-14
KS.2018.0361-17
KS.2018.0361-18
KS.2018.0361-19

Samrådsredogörelsen redovisar en sammanfattning av inkomna synpunkter. Kommunens kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande. Yttrandena finns i sin helhet på Tillväxtavdelningen på stadshuset. Sist i dokumentet finns en sammanfattning kring de förändringar som har gjorts i planhandlingarna efter samrådet inför granskningsskedet.

1. Lantmäteriet (2019-03-26)

Plankarta saknas vid upphävande av tomtindelning.

Bland planhandlingarna finns det bl.a. en planbeskrivning, men inte någon plankarta.

Enligt 4 kap 30 § PBL ska en detaljplan bestå av ”en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs”. Utöver detta ska bl.a. en planbeskrivning finnas tillsammans med planen, 4 kap 30 § PBL. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras.

Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. När det gäller bestämmelser om fastighetsindelning eller rättighetsområden, vilket det är frågan om i detta fall, kan dock sådana bestämmelser redovisas på en separat karta enligt 4 kap 30 § 2 st. PBL. Det är med andra ord möjligt att upprätta en plankarta som endast redovisar vilka områden som berörs av upphävandet av bestämmelser om fastighetsindelning eller rättighetsområden (fd. tomtindelning/fastighetsplan).

Kommentar:

En plankarta har tagits fram som redovisar vilket område som berörs av upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen.

2. Länsstyrelsen (2019-03-29)

Länsstyrelsens rådgivning

Kommunen hänvisar inledningsvis i planbeskrivning till ”För varje detaljplan kan kommunen välja att redovisa plankartans bestämmelser på samma handling som plankartan eller i ett separat dokument (prop.2009/10:170 s. 433)”.

Länsstyrelsen vill informera om att skrivning i prop. 2009/10:170 sid 433 hänvisar till äldre lagstiftning där det fanns två obligatoriska juridiskt bindande dokument. Det ena var det obligatoriska dokumentet med de juridiskt bindande planbestämmelsernas innebörd som skulle redogöras för på enskild beslutshandling. Det andra var den obligatoriska juridiskt bindande detaljplanekartan som innehöll planbestämmelser.

Ändring av stadsplanen från 1938 (S11) i aktuellt ärende är uppdelad på detta sätt. Ändring nummer två från 1947 (S28) relaterar till att stadsplanebestämmelserna gäller alltså fransett det tillägg som tillkommit genom ändring av (S11).

I nu gällande lagstiftning krävs alltså en plankarta men det krävs inte längre att en separat juridiskt bindande handling med planbestämmelser upprättas jämsides plankarta. De bindande planbestämmelserna kan numera anges direkt på plankartan.

Planbeskrivningen inkl. genomförandebeskrivningen utgör en kompletterande handling som inte utgör beslutshandling och är heller inte juridisk bindande för efterföljande beslut.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att den detaljplan som kommunen redogör i planbeskrivning som gällande detaljplanen är de facto ytterligare en ändring av stadsplanen som berör kv. 4 Bankmannen. Stadsplanen från 1937 har ändrats både 1938 (S11) och 1947 (S28). De fastställda tillhörande juridiska stadsplanebestämmelserna som alltså gäller jämsides ändring av stadsplanerna S11 och S28 finns enbart att hämta ur ändring av stadsplan (S11) från 1947. Frånsett ändring av stadsplan från 1947 genom tillägg av en planbestämmelse till (S28) som ändrar stadsplan (S11). Dessa stadsplaner berör båda aktuellt planområde och det vore lämpligt att reda ut vilken av stadsplanerna som fastighetsindelningsbestämmelsen ska upphävas i.

Med hänsyn till hur det är svårt att långt efter en detaljplan har antagits tolka innebörden kan vikten av tydlighet inte nog betonas. Plankartan är den enda juridiskt bindande handlingen samt en förutsättning för att kunna ta ett beslut kring mark- och vattenanvändning. Länsstyrelsen vill tydliggöra vikten av att upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna ska ske med rätt underliggande gällande detaljplan och dess särskilda planbestämmelser med hänsyn till tydlighetskravet 4 kap 30 - 32 §§ (2010:900 PBL). Planhandlingen skulle även må väl av att redovisa fastighetsindelningsplanen i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Kommentar:

Eftersom S.11 är den underliggande detaljplanen för S28 så utgår upphävningen av fastighetsindelningsbestämmelser från S11. En plankarta är upprättad inför granskningen och den redovisar vilket

område som berörs av ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse. Upphävningen av fastighetsindelningsbestämmelse redovisas på en separat karta enligt 4 kap 30 § 2 st. PBL. Planbeskrivningen har kompletterats med en bild av fastighetsindelningsbestämmelserna (tidigare tomtindelning) som berörs av ändringen.

3. Trafikverket (2019-04-04)

Detaljplanen innebär förtätning i stationsnära läge vilket Trafikverket är positiva till. Planområdet ligger i nära anslutning till bullerutsatt läge från bl.a. Eslövs bangård och Södra stambanan. Bullerutredning är inte genomförd och det framgår inte om/hur tystsida säkerställs.

Planen anger inte hur hög den nya byggnaden kommer att bli, men vid byggnation över 20 meter kan MSA-ylor komma att påverkas, berörda flygplatser samt Luftfartsverket behöva höras.

Med tanke på att ursprunglig plan är från 1947 och att lagstiftningen förändrats sedan dess anser Trafikverket att det hade varit lämpligt att ta fram detaljplan för ett större område för att säkerställa God bebyggd miljö.

Kommentar:

Detaljplanen har kompletterats med en plankarta inför granskningen, vilket tydliggör ändringens omfattning. Planförslaget är en ändring i gällande detaljplan S.11 där enbart bestämmelse om fastighetsindelningen upphävs för Bankmannen 5. Syftet med ändringen av detaljplanen är inte att pröva markens lämplighet för bostäder. Vid en ändring av detaljplan görs en lämplighetsprövning av de bestämmelser som läggs till, justeras eller upphävs. I detta fall provas lämpligheten i att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser inom fastigheten Bankmannen 5. En vidare prövning som Trafikverket föreslår kommer därför inte beaktas med hänsyn till att Trafikverkets synpunkter inte berör det som provas inom ramen för den här processen.

4. Kraftringen (2019-04-04)

Inom planområdet har Kraftringen fiber-, el- och fjärrvärmeledningar som ansluter befintlig byggnad på fastigheten Bankmannen 5 (se bifogad bild). Utan att ha sett hur den nya byggnaden avses att placeras

blir det förmodligen nödvändigt att flytta Fiberkabeln (i blått) och elkabeln (i grönt) till nya lägen för att möjliggöra uppförandet av byggnaden. Om nya lägen inte redan är diskuterade i samband med beviljande av bygglov är det angeläget att frågan hanteras nu inte minst för att säkerställa att det är tekniskt möjligt att försörja den nya byggnaden. Vad gäller fjärrvärmeanslutning kan det konstateras att den befintliga servisen behöver dimensioneras upp för att försörja ytterligare bebyggelse på fastigheten. Fjärrvärmen kommer in via grannfastigheten Bankmannen 4 över gården på Bankmannen 5 (röd streckad linje). Till skillnad från de andra ledningsslagen bedöms fjärrvärmeledningen kunna vara kvar i befintligt läge då den inte verkar komma i konflikt med den nya byggnaden. De kostnader som uppstår för ändring av ledningarna kommer att debiteras fastighetsägaren. För dennes skull är det därför viktigt att behövliga åtgärder diskuteras och prissätts.

Eftersom planändringen kommer att möjliggöra en avstyckning från Bankmannen 5 är det viktigt att de ledningar som försörjer befintlig byggnad ges rätt att passera den avstyckade fastigheten. Denna rätt tryggar Krafringen genom tecknande och inskrivning av servitut enligt Krafringens standardavtal. Det är viktigt att fastighetsägaren medverkar till att teckna ett sådant avtal senast i samband med avstyckning. Detta gör Krafringen för att garantera energiförsörjningen av den befintliga byggnaden på Bankmannen 5.

Kommentar:

Ändringen av detaljplanen berör enbart upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelser och berör inte uppförandet eller tillskapandet av någon byggrätt. En outnyttjad byggrätt finns inom Bankmannen 5 i gällande detaljplaner. Om en byggnad uppförs inom område som berörs av ändring av detaljplan ansvarar exploatören för att nödvändiga åtgärder genomförs och att nödvändiga avtal påtecknas för att möjliggöra att byggnaden uppförs. Nya lägen för fiberkabeln och elkabeln är inte diskuterade i samband med beviljat bygglov för flerbostadshuset. Fastighetsägaren kommer att informeras om innehållet i Krafringens yttrande och ombeds att ta kontakt med Krafringen för vidare diskussion kring aktuella frågor. Planbeskrivningen har även kompletterats med att ledningar till den västra delen av fastigheten behöver säkras med till exempel servitut när fastigheten styckas av.

5. VA SYD (2019-04-15)

Befintlig fastighet försörjs med serviser för vatten och dagvatten från Köpmansgatan samt med en spillvattenservis från Storgatan.

Exploatering av fastigheten kan innebära att en gemensamhetsanläggning för spillvatten behöver bildas, eftersom det av höjdsäl kan bli svårt att ansluta den befintliga fastigheten mot Köpmansgatan. I Storgatan finns det en vattenledning och en kombinerad ledning, ledningsnätet kommer framöver att kompletteras med en dagvattenledning för att minska andel tillskottsvatten till avloppsreningsverket. Förtätningen av fastigheten bör planeras så att inga instängda områden skapas, hänsyn måste även tas till hur ett skyfall kan påverka fastigheten eller närområdet.

Vid framtagning av ny detaljplan finns möjlighet till förbättring när det gäller hållbarhet ur miljösynpunkt. Pågående förtätning av städer och orter är en utmaning för alla, men samtidigt en möjlighet att bidra till att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Ett robust och hållbart byggande bidrar till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur både samhälls- och privatekonomisk synpunkt. En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. Små åtgärder som t.ex. att anlägga gröna tak på ekonomibyggnader/förråd, genomsläppliga ytor för P-platser eller liknande bidrar både till en trevlig närmiljö men samtidigt också en insats för miljön i ett större perspektiv.

Kommentar:

Ändringen av detaljplanen berör enbart upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelser och berör inte uppförandet eller tillskapandet av någon byggrätt. Frågor kring vatten hanteras därför inte inom ramen för den här planprövningen. En outnyttjad byggrätt finns inom Bankmannen 5 i gällande detaljplaner som är planerat att bebyggas enligt beviljat bygglov. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring att det kan bli aktuellt att skapa en gemensamhetsanläggning för spillvatten i samband med en avstyckning av fastigheten.

Ändringar i planhandlingarna efter samråd

Utöver mindre redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts:

Plankarta

En plankarta som redovisar området där upphävning av fastighetsindelningsbestämmelser sker har tillfogats planhandlingarna.

Planbeskrivning

- Efter samrådet har planförfarandet ändrats från förenklat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden till standardförfarande. Eftersom en plankarta har upprättats efter samrådet har det bedömts som lämpligt att även skicka detaljplanen på en granskning. Information om förfarandet har justerats i planbeskrivningen.
- Med anledning av att en plankarta har tillfogats planhandlingarna har planbeskrivningen justerats utifrån detta. Bland annat gällande information under rubriken ”**Ändring av detaljplan**”.
- Planbeskrivningen har förtydligats genomgående att ändring görs i detaljplan S11 och inte i tilläggsplan S28.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring gällande fastighetsindelningsbestämmelse.

Sofia Svensson
Planarkitekt