

Upprättad: 2019-04-26



- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för drivmedelsförsäljning och biltvätt inom del av fastigheten Hangaren 1. Handel, dagligvaruhandel och kontor regleras också inom planområdet. Inom användningsområdet för handel, dagligvaruhandel och kontor medges inga byggnader.

Planområdet är en del av det så kallade *Flygstaden*, ett externt handelsområde. Utbyggnad av etapp ett och två av handelsområdet pågår under 2018. Detaljplanens handläggs med standardförfarande.

Plandata

Planområdet är beläget i den östra ytterkanten av Eslövs tätort, ca 1,5 km från centrum. Planområdet är beläget inom *Flygstaden* ett externt handelsområde intill väg 113 och 17. Planområdet berör endast en liten del av handelsområdet. Strax söder om planområdet löper en kommunal gång- och cykelväg samt väg 17. Strax öster om planområdet ligger Fallskärmsgatan.

Detaljplanen omfattar en del av den större fastigheten Hangaren 1. Fastigheten Hangaren 1 är i privat ägo. Planområdet är cirka 2 500 m² stort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Tidigare beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fick in en bygglovsansökan för ärendet, BYGG2017 504. Bygglovsansökan avsåg drivmedelsförsäljning. Bygglovsansökan behandlades inte med anledning av att åtgärden saknade stöd i gällande detaljplan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott, KS.2018.0126, gav ett positivt planbesked om att pröva lämpligheten för drivmedelsförsäljning genom upprättande av en ny detaljplan.

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan (2018). Fastigheten är belägen inom område med beteckningen *stadsbygd*. Översiktsplanen pekar ut *Flygstaden* som ett område där fokus bör vara på sällanköpshandel för att inte konkurrera med handeln i stadskärnan. En av utvecklingsstrategierna i Eslövs kommun är att fortsätta att öka och utveckla servicenivån i *Flygstaden*.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (E.291) har genomförandetid till 2024-11-04 och anger markanvändningen kontor och handel.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Genomförandetid och upphävning

En del av den gällande detaljplanen kommer att upphävas innan genomförandetiden har passerat i samband med att denna detaljplanen vinner laga kraft. Anledningen till att detaljplanen upphävs innan genomförandetidens utgång är med anledning av att Eslövs kommun bedömer att en bensinstation och en biltvätt kan bidra till att öka Flygstadens serviceutbud, vilket går i linje med Eslövs kommuns utvecklingsstrategi.

Berörd del av fastigheten Hangaren 1 bedöms vara en lämplig lokalisering för drivmedelshantering med anledning av närheten till väg 17 och att gällande detaljplan reglerar kontor och handel. Att en ny detaljplan tas fram har skett på begäran av fastighetsägaren till Hangaren 1.

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

PLANFÖRSLAG

Reglering i plankarta

Användningsbestämmelser

Planförslaget möjliggör markanvändningen *G, drivmedelsförsäljning*. Användningen drivmedelsförsäljning tillåter försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel är huvudanvändningen men användningen tillåter även kompletterande service såsom biltvätt och handel i mindre omfattning. En mindre del av planområdet är planlagt för handel, dagligvaruhandel och kontor.

Egenskapsbestämmelser

Planförslaget möjliggör en högsta nockhöjd på 6 meter. I planområdets södra del regleras marken med korsmark som har betydelsen att *marken får endast föras med byggnad för varuvagnar, återvinning och cykelparkering till en högsta totalhöjd av 3,5 meter*. Korsmark är en bestämmelse som avser att reglera komplementbyggnader. Andra byggnadsverk och anläggningar som inte är byggnader får finnas inom korsmarkerat område, som till exempel flaggstänger.

Den del av planområdet som är planlagd för kontor, handel och dagligvaruhandel är försedd med bestämmelse om att marken inte får föras med byggnad. Anledningarna till detta är att den här delen av planområdet utgör in- och utfartsområde till omkringliggande handelsområde samt för att handels- och kontorsbyggnader ska hamna på ett behörigt avstånd från drivmedelshanteringens riskkällor.

Inom planområdet regleras två placeringsbestämmelser som lyder *p₁- Påfyllningsanslutning till cistern ska placeras minst 25 meter från den västra och norra planområdesgränsen* och *p₁- Mätarskåp ska placeras minst 18 meter från den västra och norra planområdesgränsen*.

Bestämmelserna avser att säkerställa att de riskkällor som planeras inom planområdet hamnar på ett behörigt avstånd från byggnader där personer vanligtvis vistas. I dagsläget finns inga byggnader i direkt anslutning till planområdet, men bygggrätt i gällande detaljplan för Hangaren 1 tillåts i direkt anslutning till den norra och västra planområdesgränsen. Bestämmelserna säkerställer därmed att framtida handels- och kontorsbyggnader inte kommer att uppföras närmare än 25 meter till påfyllningsanslutning och 18 meter till mätarskåp.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Planerat projekt

Den planerade drivmedelsförsäljningen är en obemannad drivmedelsautomat med två dubbelpumpar (mätarskåp) vilket möjliggör för fyra tankande kunder samtidigt. Ovanför pumparna planeras ett skärmtak på 13*8 meter. Den planerade drivmedelsförsäljningen utgörs av en cistern under mark och rakt ovanför den en påfyllnadscentral. Vid lossningsplatsen finns en spillzon kopplad till oljeavskiljare.

I planområdets södra del planeras en automatisk biltvätt (maskintvätthall) med tillhörande reningsverk.

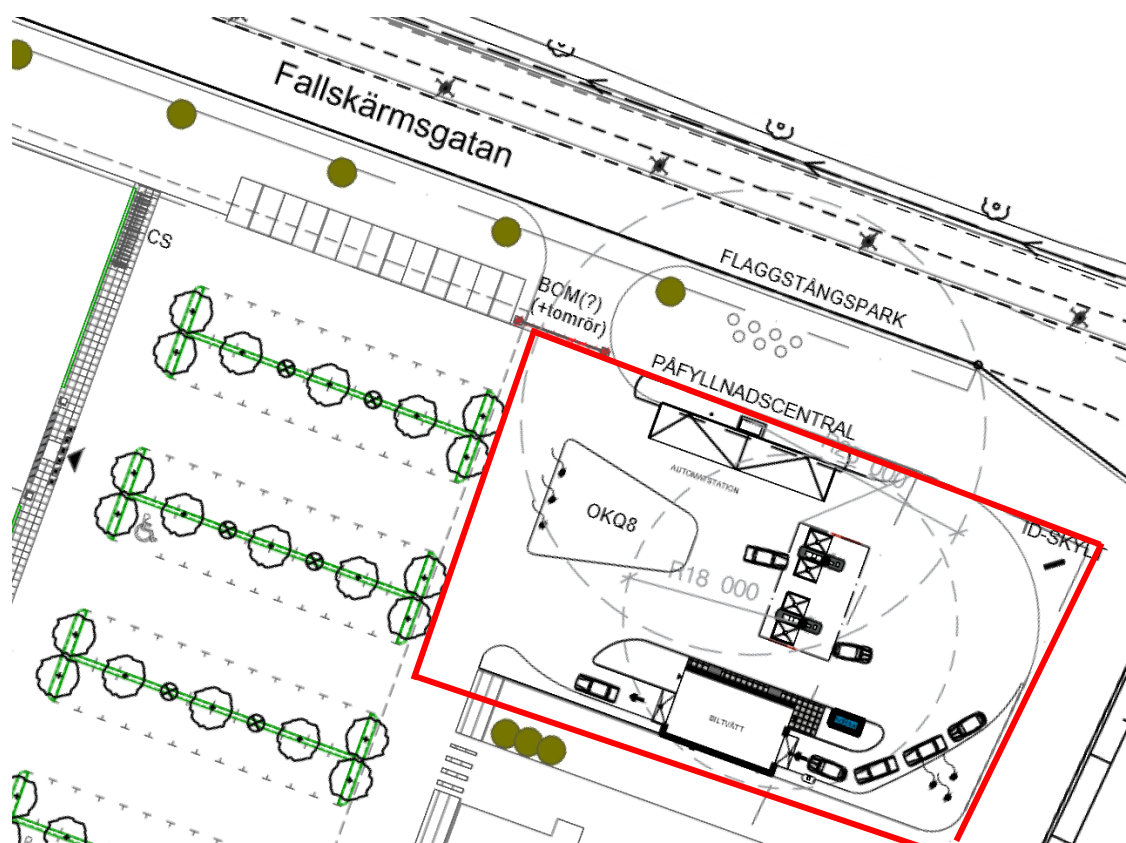
Risk

För etablering av nya drivmedelsförsäljningsstationer finns ett antal lagkrav och branschstandarder som ska efterlevas. För att säkerställa en acceptabel skyddsnivå gentemot omgivningen från drivmedelsförsäljningsstationer har Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB, gett ut en handbok¹ med en samlad presentation av regelverken samt information. Samtliga kravställningar som MSB:s handbok ställer ska uppfyllas vid etablering av drivmedelsförsäljning i planförslaget.

På en drivmedelsförsäljningsstation gäller ett minsta avstånd på 25 meter från påfyllningsanslutning till cistern till annan byggnad (A-byggnad - byggnad med annan verksamhet, där människor vanligen vistas). Minsta avstånd mellan mätarskåp till annan byggnad (A-byggnad - byggnad med annan verksamhet, där människor vanligen vistas) är 18 meter. Avstånden regleras med placeringsbestämmelser i plankartan samt med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras (prickmark).

Utöver de angivna skyddsavstånden finns även klassade områden och förbudsområden som man behöver ta hänsyn till. Inom dessa områden ställs särskilda krav på utrustning, arbeten och beteende för att undvika antändning av de brandfarliga varorna. Klassat område ska hållas inom drivmedelsförsäljningsstationens område och förbudsområde bör göra detsamma. Klassat område kring påfyllnadscentral och mynningen på cisternernas avluftning är normalt 4,5 meter och förbudsområdet är 12 meter. De kravställda samt rekommenderade avstånden uppfylls i planförslaget.

¹ Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, *Handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, Mars 2015.



Figur 2. Illustrationsplan med planerat projekt. Minsta avstånd från riskkälla till annan byggnad ska vara minst 18 meter respektive 25 meter. Gråa cirklar markerar avståndskravet. Pantektor AB arkitekter och ingenjörer. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerat med röd heldragen linje.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar i gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar i kollektivtrafiken.

Biltrafik

Angöring till planområdet sker från fastigheten Hangaren 1 som är ansluten till Fallskärmsgatan som i sin tur ansluter till Väg 17.

Tankbilstransporter

Planområdet ska utformas på ett sätt så att tankbilstransporter till planområdet kan ske på ett säkert sätt. Planområdet ligger i närheten av Väg 17 som är en transportled för farligt gods. Väg 17 är därmed anpassad för tung trafik med farligt gods. Planområdet bör utformas så att tankbilsfordon med lätthet kan köra till och från området utan att behöva backa.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt till området. Planområdet kan därför inte i dagsläget anslutas till befintligt nät.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Dagvatten

Planområdet består idag uteslutande av hårdgjord yta. Inom planområdet planeras för försäljning av drivmedel och en tvätthall. Med anledning av att bensinstationer och tvätthallar innebär risk för spill vilket kan orsaka föroreningar i dagvatten ska kundtankningsplatser, cisternens påfyllningsplats, eventuella serviceplatser och markytan utanför tvätthallen utföras med tät ytbeläggning. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna ska ledas till en lokal reningsanläggning/oljeavskiljare innan det förs vidare till det kommunala dagvattennätet eller vidare för infiltration eller fördröjning. Dagvatten får inte ledas till vägdiket längs med väg 17. Dagvatten som riskerar att vara förorenat får inte infiltreras innan rening. Med tanke på att planområdet är hårdgjort bedöms inte planförslaget generera en ökad avrinning från planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till befintlig infrastruktur för vatten och avlopp.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsförordningen. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering.

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 särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken.

Bedömningen 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.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning (*Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2017-08-09*) togs fram i samband med planarbetet för detaljplanen Hangaren 1 (E.291). Markundersökning visar att jorden inom planområdet inte är förorenad. Därmed bedöms det inte föreligga några risker för varken människor eller miljö.

Luftföroreningar

Planförslaget innebär en förtätning med fler serviceändamål. Planförslaget innebär en ökad trafikmängd till och från området. Drivmedelsförsäljningens kunder bedöms i stort sammanfalla med handelsområdets kunder. Ökningen bedöms därför som marginell.

Utöver kunder kommer tankbilstransporter stå för en del av trafikökningen som planförslaget leder till. Planförslaget bedöms dock inte resultera i en svårighet att uppnå miljökvalitetsnormerna för frisk luft.

Vatten

Avrinningen från planområdet kommer inte att öka i samband med planförslagets genomförande då marken inom planområdet i dagsläget redan är hårdgjord. Planförslaget bedöms därför inte heller bidra till ökad vattenföring till Kävlingeån-Braån. Med tanke på verksamheten som inplaneras ska dagvatten renas innan det förs vidare. Sammantaget bedöms inte planförslaget innebära en försämring av vattenkvaliteten i Kävlingeån-Braån

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Planområdet kommer vara tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar. Höjdmässigt är området flackt och det råder inga förutsättningar som påverkar tillgängligheten negativt.

Hälsa och säkerhet

Risk

Planförslaget möjliggör att de krav som ställs i MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (2015)* kan uppfyllas inom planområdet. Flera placeringsbestämmelser har införts i plankartan som säkerställer att riskkällor placeras på ett behörigt avstånd från byggnader där personer vanligen vistas. Inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga i plansammanhang för att säkerställa markens lämplighet för drivmedelsförsäljning.

Transportled för farlig gods

Planområdet ligger i närheten av väg 17 som är en transportled för farligt gods. Avståndet från vägen till planområdesgränsen är som närmast 30 meter. Den delen av planområdet som är närmast vägen planeras för komplementbyggnader. Huvudbyggnader kommer att uppföras som närmast cirka 50 meter från transportleden. I Länsstyrelsens *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen- Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (Länsstyrelsen i Skåne Län 2007:06) anges att det minsta fria avståndet som eftersträvas mellan bebyggelse och transportled för farligt gods bör vara 30 meter.

Med tanke på avståndet till väg 17 bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till transportleden för farligt gods.

Tankfordonstransporter

Planområdet ska utformas så att tankbilar med lätthet kan ta sig till och från planområdet utan att behöva backa.

Bebyggelse

Service

Inrättande av drivmedelsförsäljning samt biltvätt i del av handelsområdet bedöms bidra positivt till områdets totala serviceutbud.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Trafik

Cykeltrafik

Befintliga cykelvägar finns strax utanför planområdet längs väg 17 mot Kungshult och mot Eslövs centrum samt i nord-sydlig riktning från Snärjet och intilliggande bostadsbebyggelse.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns en busshållplats för stadsbuss nr 1 med hög turtäthet.

Biltrafik

I anslutning till planområdet löper väg 17 och fallskärmsgatan som förser området med biltrafik.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt till området. Planområdet kan därför inte i dagsläget anslutas till befintligt nät.

El

Kraftringen Nät AB har en befintlig transformatorstation söder om planområdet intill väg 17. Utbyggnaden av handelsområdet planerar för ytterligare en transformator i anslutning till parkeringen inom området.

MKN

Planområdet ligger i avrinningsområdet för Kävlingeån som ingår i Kävlingeån-Braån med Öresund som recipient. Vattenstatus i ån får inte försämrast.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområden för dag, spill och dricksvatten. Planområdet ligger inom ett båtnadsområde som tillhör ett mindre dikningsföretag. Detta innebär att marken har dikats till förmån för jordbruket.

Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst *Fornsök* finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Skulle misstanke om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10§ kulturmiljölagen.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmiljö.

Geotekniska förhållande

Radon

Marken inom planområdet klassas som normalrisk.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning (*Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2017-08-09*) togs fram i samband med planarbetet för detaljplanen Hangaren 1 (E.291). Markundersökning visar att jorden inom planområdet inte är förorenad.

Jordart

Planområdet består av mark med jordarten morän och finlera med låg genomsläpplighet.

Bebyggelse och markanvändning

Planområdet består av hårdgjord yta. Planområdet är en del av Flygstaden, ett externt handels- och kontorsområde. Detaljplanen för Flygstaden håller på att genomföras.

Utanför planområdet väster om väg 17 och väg 113 finns ett flertal industrier samt en bensinmack. Söder om väg 17 ligger två gårdar och cirka 150 meter öster om planområdet längs med väg 17 ligger fyra bostadshus. Söder om väg 17 och öster om Fallskärmsgatan består marken av jordbruksmark.

Eslövs Flygfält

Norr om planområdet ligger Eslövs flygfält. Flygfältet används idag för fritidsflygning, fallskärmshoppning samt företag med flygverksamhet. Kring flygfältet ska ett hinderfritt område finnas. Planområdet ligger inom detta område, som medför begränsningar i höjd. Det får inte finnas antenner, master, flaggstänger eller dylikt som är över 40 meter höga.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Planområdet består enbart av kvartersmark som fastighetsägaren ansvarar för. Kraftringen Nät AB ansvarar för elförsörjningen.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Kommunledningskontoret och fastighetsägaren. Planavtalet reglerar kostnaden och ansvarsfördelningen vid upprättandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Samråd 2019 februari

Granskning 2019 augusti

Antagande 2019 november

Laga kraft 2019 december

Planekonomi

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av anläggningen inom kvartersmark. Om fastighetsbildning är aktuellt ombesörjs det genom lantmäterimyndigheten på begäran av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning planeras att göras. Skulle den del av fastigheten Hangaren 1 som ingår i planområdet i framtiden bilda egen fastighet ska ansökan skickas till Lantmäterimyndigheten. Ett servitut behövs då upprättas för att säkerställa tillfartsvägen till fastigheten.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga rättigheter. I samband med att detaljplanen E.291 genomfördes byggdes nya anslutningar för el och fiber på förgårdsmark utmed Fallskärmsgatan,

till öst om planområdet. För dessa ledningar tecknades servitut till förmån för fastigheten Rovn 11 i Eslövs kommun. Servitutet påverkar inte berörd del av Hangaren 1.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Torsten Helander
Planarkitekt
Kommunledningskontoret

Dennis Bengtsson
Planarkitekt
Tyréns AB