

Upprättad: 2019-02-11



Figur 1. Orienteringskarta för planområdet. Röd ring markerar planområdet

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för drivmedelsförsäljning inklusive biltvätt inom del av fastigheten Hangaren 1.

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 delen av Eslövs tätort, ca 1,5 km från centrum.

Planområdet är beläget i anslutning till *Flygstaden*, ett externt handelsområde intill väg 113 och 17 samt Eslövs flygplats. Planområdets västra och norra del avgränsas av handelsområdet, i öster av Fallskärmsgatan och i söder av väg 17.

Detaljplanen omfattar av del av fastigheten Hangaren 1. Fastigheten Hangaren 1 är i privat ägo. Planområdet är cirka 2000 kvm stort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Tidigare beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fick in en bygglovsansökan för ärendet, BYGG2017 504. Bygglovsansökan avsåg att godkänna användningen drivmedelsförsäljning samt biltvätt i gällande detaljplan. Miljö och Samhällsbyggnad behandlade aldrig bygglovsansökan då den bedömdes vara för stor avvikelse från gällande detaljplan som anger markanvändningen handel och kontor.

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) för planområdet, lagakraftvunnen 2009-11-04, anger markanvändningen handel och kontor. Planområdet ligger delvis inom korsmark som anger *marken får endast bebyggas med byggnad för varuvagnar, återvinning och cykelparkering till en högsta totalhöjd av 3,5 meter*. Planområdet ligger även inom beteckningen g som är *gemensambetsanläggning ska finnas för dagvatten, infart, parkering, inlastningsväg, vegetationsytor m.m.*

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

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.

Egenskapsbestämmelser

Planförslaget tillåter en högsta totalhöjd på 6 meter. I planområdets södra del regleras marken med korsmark som har betydelsen att *marken får endast förSES med byggnad för varuvagnar, återvinning och cykelparkering till en högsta totalhöjd av 3,5 meter*.

Administrativa bestämmelser

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

Planerat projekt

Den planerade drivmedelsförsäljningen är en obemannad drivmedelsautomat med två dubbelpumpar 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

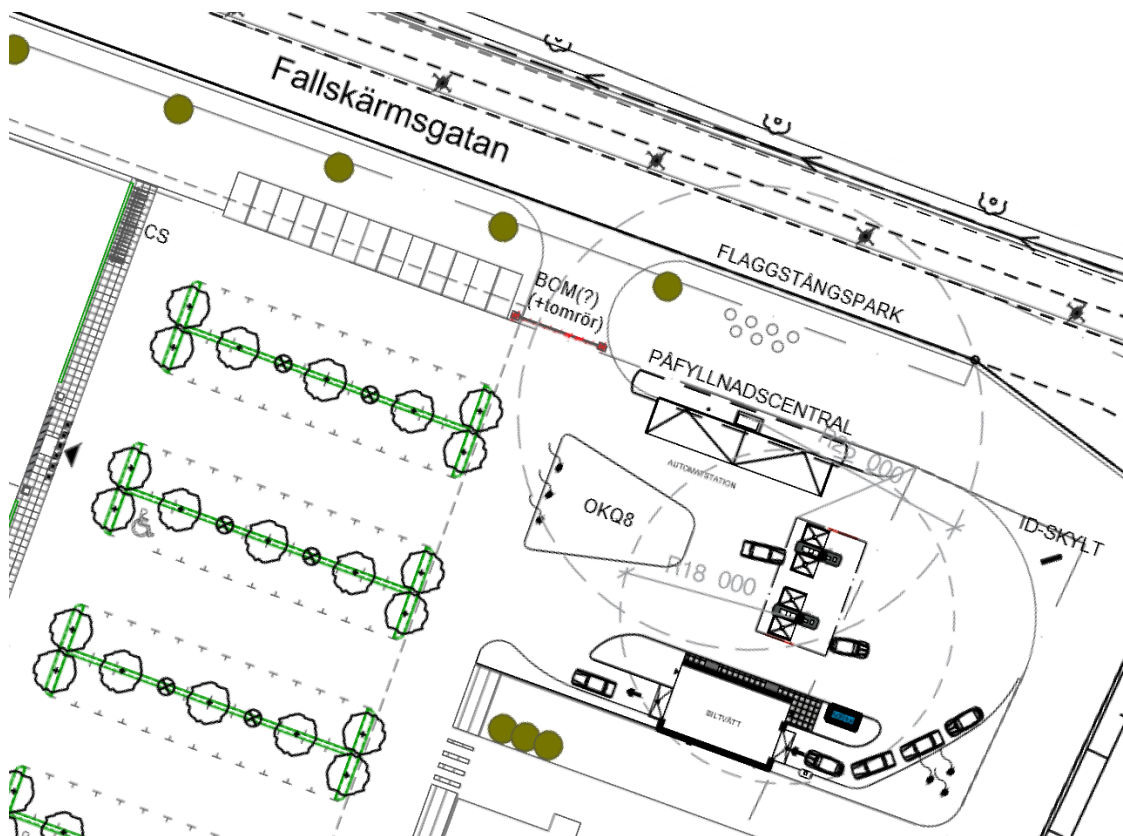
För etablering av nya drivmedelsförsäljningsstationer finns ett antal lagkrav och branschstandarder som ska efterlevas. För att säkerställa en acceptabel skyddsnivå gentemot omgivningen från drivmedelsförsäljningsstationer har Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB, gett ut en handbok¹ med 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

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

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. De krävda avstånden uppfylls med god marginal i planförslaget.

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 krävda samt rekommenderade avstånden uppfylls i planförslaget.



Figur 2. Illustrationsplan med planerat projekt. Minsta avstånd från riskkälla till annan byggnad ska vara minst 18 meter respektive 25 meter. Gråa cirkelar markerar avståndskraven. Pantektor AB arkitekter och ingenjörer.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar i gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar i kollektivtrafiken.

Biltrafik

Angöring till planområdet sker via väg 17 från Fallskärmmsgatan. Planområdet ligger i korsningen väg 17 och Fallskärmmsgatan. Väg 113 är en rekommenderad led för farligt gods.

Tankbilstransporter

Planerat projekt är planerat så att tankbilstransporterna ska kunna köra till och från drivmedelsförsäljningsstationen på ett säkert sätt. Planområdet ligger utmed en primär rekommenderad led farligt gods så vägen ska redan vara anpassad för transporterna.

Inom drivmedelsförsäljningsstationens område ska det säkerställas att tankbilen inte behöver backa när den kör in för lossning utan chauffören ska hela tiden kunna köra framåt. Planförslaget är planerat så att lossningsplatsens placering är vald så att tankbilen enkelt ska komma i position för lossning utan att behöva backa.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet ska anslutas till befintlig fjärrvärme från Ringsjö Energi AB.

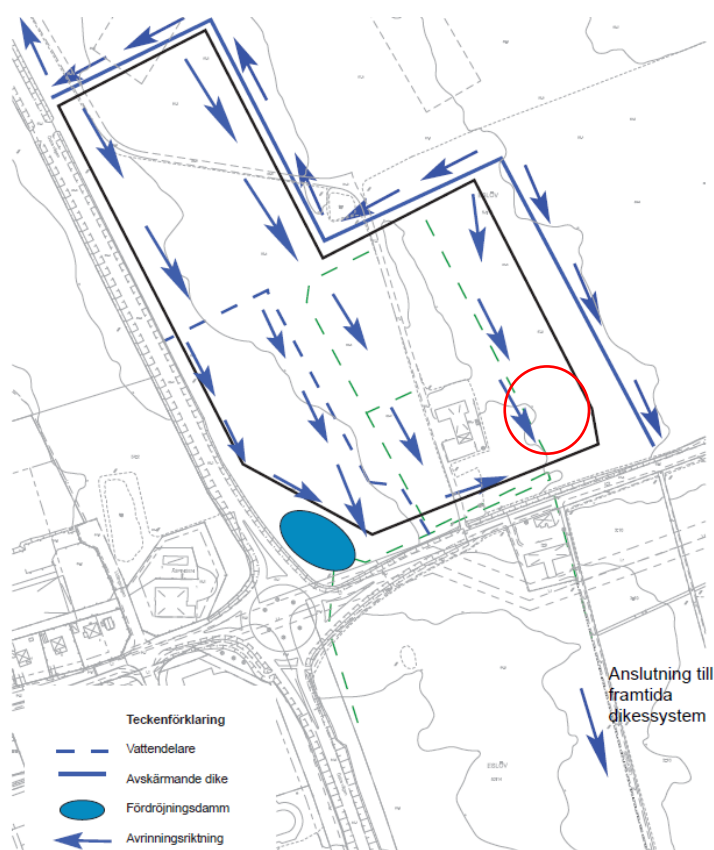
Tele

Planområdet ska anslutas till befintlig infrastruktur för tele.

Dagvatten

Dagvattnet ska i möjligaste mån fördröjas inom den egna fastigheten. Hantering av dagvatten inom planområdet ska följa de krav och riktlinjer från dagvattenutredningen (*PM rörande dagvattenavledning, SWECO 2009-02-13*) som är framtaget för gällande detaljplan (E.291) lagakraftvunnen 2009 för handelsområdet *Flygstaden*.

Planområdet avvattnas idag mot väster och sydväst. Dagvatten från planområdet kommer kopplas till ett avskärmande dikessystem som leder till Grybybäcken. Inom arbetet med utbyggnaden av handelsområdet enligt detaljplan (E.291) lagakraftvunnen 2009 planeras för ett dike längs med Fallskärmsvägen. Detta för att undvika att vatten från åkrarna öster om planområdet ska rinna in i aktuellt planområde. Höjdsättning av mark och byggnader och möjligheterna till fördröjning av dagvatten inom planområdet ska utredas ytterligare i projekteringsskedet.



Figur 3. Utdrag från PM rörande dagvattenavledning från detaljplan för del av Eslöv 52:14, Fhgstaden SWECO 2009-02-13 Eslöv 52:14, Fhgfältet. Röd markering illustrerar planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ska 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

Stadsbyggnadskontoret 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. De flesta besökare bedöms dock redan vara besökare till handelsområdet, så den totala ökningen av biltransporter till området bedöms vara måttlig. Drivmedelförsäljning och biltvätt medför inga varutransporter då stationen är obemannad utan tillhörande servicebutik. Tankbilstransporterna medför dock en ökning av transporter till och från planområdet.

Vatten

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte bidra till att vattenkvaliteten för Kävlingeån-Braån försämrats, men medverkar heller inte till att vattnet uppnår god status. Mängden dagvatten kommer inte heller att förändras märkbart, då planområdet är litet och redan hårdgjort.

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

Samtliga krav som ställs i enlighet med MSB:s handbok uppfylls i planförslaget, därför bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risk.

Trafikled farlig gods

Planområdet ligger utmed en rekommenderad led farligt gods så vägen ska redan vara anpassad för transporterna. Ingen transport kommer att behöva ske inom de mer bebyggda delarna av Eslöv. Enstaka bostäder i närheten av planområdet finns, men de är inte så många att risknivåerna bedöms påverkas.

Tankfordonstransporter

Planområdet är utformat på så vis att tankbilstransporterna kan köra till och från drivmedelstationen på ett säkert sätt. Det ska säkerställas att tankbilen inte behöver backa när den kör in för lossning utan chauffören ska hela tiden köra framåt.

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. Det finns en befintlig gång- och cykeltunnel under väg 113 (Östra vägen).

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje har hållplats för på- och avstigande strax utanför planområdet med gångtrafikanter som leds in på handelsområdet.

Biltrafik

Planområdet ligger i korsningen mellan väg 17 och Fallskärmsgatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Fjärrvärme från Ringsjö Energi AB finns genom befintliga anslutningspunkter i närhet till planområdet.

El

Ringsjö Energi har en befintlig transformator söder om planområdet intill väg 17. Utbyggnaden av handelsområdet planerar för ytterligare en transformator i anslutning till parkeringen inom området.

Dagvatten

Enligt gällande detaljplan (E.291) lagakraftvunnen 2009 planeras för vallar för fördröjning av dagvatten utmed väg 113 och väg 17. Utanför planområdet i korsningen mellan väg 113 och väg 17 planeras även för en damm för fördröjning av dagvatten. I anslutning till planområdet längs med Fallskärmsgatan planeras för ett dike.

MKN

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

Vatten och avlopp

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

Naturmiljö

Planområdet består av före detta jordbruksmark.

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 är obebyggt. Planområdet är en del av det externa handelsområdet *Flygstaden*. Utanför i anslutning till planområdet pågår under 2018 en utbyggnad av etapp 1 och två av handelsområdet. Handelsområdet möjliggör för bebyggelse för handel och kontor i ett plan.

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, fallskärms hoppning 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. Ringsjö Energi AB ansvarar för elförsörjningen.

Avtal

Planavtal har upprättats.

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 Eslövs kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning planeras att göras.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för elledning och optokabel till förmån för Eslövs Rovän 11. Rättigheten sträcker sig även utanför planområdet. Inom planområdet finns även ett dikningsföretag från 1906. En eventuell flytt av ledningarna bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Torsten Helander
Planarkitekt
Kommunledningskontoret

Hilda Kenneby
Planarkitekt
Tyréns AB