

2022-11-28

Helena Heintzorsten Helander

+464136212313-629 95

Torsten.helander@eslov.se

Granskningsutlåtande – Detaljplan för fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2 i Eslöv

Granskningsutlåtande

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-03-01, § 21, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för granskning under tiden 2022-03-15– 2022-04-19. Totalt 11 yttranden har inkommit, varav 3 är med erinran. Krafringens yttrande försumrades i samrådsredogörelsen och svar på yttrandet redovisas i detta granskningsutlåtande. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående granskningshandlingen genom utsända handlingar.

Sammanfattning

Inkomna yttranden utgörs framför allt av förslag på förtydliganden i planbeskrivning och i plankarta. Utöver det berör yttranden planförslagets påverkan på väg 17 och risk för översvämning.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom förtydliganden i planhandlingar utifrån tidigare genomförda studier och utredningar, samt kompletteringar och justeringar av planhandlingarna.

Kommunledningskontoret gör därmed bedömningen att detaljplanen för fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2 i Eslöv kan föras till antagande.

Kvarstående erinringar finns från Länsstyrelsen om reglering av hantering av skyfall.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till förvaltningar, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

YTTRANDEN

Dessa skrivelser med erinran (m.e.) redovisas till fullo nedan. Skrivelser med ingen erinran (i.e.) redovisas enbart i tabell.

1.	Statliga och regionala Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	i.e
1.3	Trafikverket	m.e
1.4	Region Skåne	i.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.2	Vård- och omsorgsnämnden	i.e
2.3	MERAB	i.e
2.4	VA SYD	i.e
2.5	Räddningstjänsten Syd	i.e
3.	Övriga	
3.1	Skanova (Telia Company) AB	i.e
3.2	Kraftringen	m.e

1. Statliga och regionala myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

m.e

Yttrande över granskning av detaljplan för Åspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 52:14, Eslövs kommun

KS.2020.0150

Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett uppförande av en livsmedelsbutik intill väg 17/113 nära handelsområdet Flygstaden vid Bergarondellen i östra Eslöv. Syftet är också att bevara befintlig mörgelgrav i området och att dagvatten ska fördröjas inom området. Fastigheterna består idag av en gammal biltvätt, en däckservice och mindre kontorsverksamheter samt åkermark med en tillhörande mörgelgrav. Gällande detaljplan från 1999 anger naturområde samt småindustri för berörda fastigheter.

För östra Eslöv anger gällande översiktsplan Eslöv 2035 bland annat: *Öster om järnvägen pågår omvandling av verksamhetsområde till stationsnära stadsbygd med blandad stad som ledord. Ny bebyggelse som tillkommer ska ta hänsyn till befintliga värden och förutsättningar i området. Grönstrukturen och vatten ger mervärden i form av upplevelserika stads- och livsmiljöer, ekosystemtjänster och förbättrad folkhälsa. Därför är det av stor vikt att beakta de gröna värdena och utveckla vid förtätning. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.*

Förslag till fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för östra Eslöv har varit på granskning under hösten 2021. I denna anges markanvändningen inom planområdet förändras till mångfunktionell bebyggelse. Länsstyrelsen lyfter i sitt granskningsyttrande till FÖP:en bland annat att frågor kopplade till skyfall och dagvattenhantering kan komma att kvarstå till kommande skeden. Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd mellan den 11 maj till den 5 augusti 2021. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Av planhandlingarna framgår att planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Sedan samrådsskedet har plankartan reviderats och av planbeskrivningen framgår att all

dagvattenhantering föreslås ske på kvartersmark. Vid skyfall föreslås vattnet rinna mot mörkelgraven.

Länsstyrelsens menar fortsatt att lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör ske frivilligt och uppmuntras med stöd av differentierade dagvattentaxor. Inom verksamhetsområden ska behovet av att rena och flödesutjäma dagvatten tillgodoses genom allmänna Va-anläggningar vilka huvudmannen ansvarar för enligt lagen om allmänna vattentjänster.

I plankartan har en planbestämmelse införts n1: *Kvartersmark ska höjdsättas och utföras så att det inte finns några hinder för skyfallsvatten att nå mörkelgraven.* Länsstyrelsen menar att denna bestämmelse riskerar att vara otvetydig och råder kommunen att istället reglera med exempelvis angivna markhöjder och/ eller angiven lutning. Avseende möjligheterna att bland annat använda mörkelgraven vid hantering av skyfall lämnar Länsstyrelsen rådgivning nedan angående biotopskyddet.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Information om biotopskydd

Mörkelgraven inom planområdet omfattas av de allmänna biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 11 § MB. En ansökan om dispens från biotopskyddet har kommit in till Länsstyrelsens naturprövningsenhet. Ansökan är under handläggning. I sammanhanget vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att om det finns delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer så kan dessa inte genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Länsstyrelsen råder därför kommunen att invänta beslut om dispens innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande *risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten* enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av enhetschef Hanne Romanus, enheten för samhällsplanering. Planhandläggare Lisa Hofer har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift. Du hittar information om hur länsstyrelsen behandlar personuppgifter på www.lansstyrelsen.se/dataskydd*

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommunen reglerar omhändertagande av dagvatten på kvartersmark för att på kort sikt säkerställa kapaciteten i det allmänna ledningsnätet.

Regleringen av dagvattenhanteringen är en kortsiktig lösning till dess att VA Syd har genomfört kapacitetshöjande åtgärder i det allmänna dagvattensystemet.

Marken är ännu inte projekterad och markhöjder kommer att fastställas vid bygglov. Syftet med bestämmelsen är att ge bygglovsavdelningen stöd i lovprövningen.

2022 fastslog länsstyrelsen (NP-2367-2022) efter en ansökan om dispens från biotopskyddet att de ansökta åtgärderna inte utgör sådana åtgärder som förväntas skada naturmiljön i biotopen och bedömer att åtgärderna inte kräver dispens från biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

1.2 Lantmäteriet

i.e

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2022-03-01) har Lantmäteriet inte funnit något att erinra eller framföra.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras.*

1.3 Trafikverket

m.e

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en Lidl-butik i nära anslutning till väg 17/113.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 17 och väg 113.

Gällande det kommunen kallar ”avåkningsskydd” i sitt svar i samrådsredogörelsen vill Trafikverket framföra följande:

Att benämna barriären som ett avåkningsskydd är felaktigt då det är ett påkörningsskydd för bygganden. Påkörningsskyddet har inget att göra med trafiksäkerheten för trafikanterna på väg 17 som Trafikverket ansvarar för. Påkörningsskyddet avser att skydda byggnaden, inte trafikanterna.

Det utökade byggandsfria avståndet utmed väg 113 har kommunen vetat är en förutsättning, det framgår av Trafikverkets remissyttrande för gällande översiktsplan för kommunen. Trafikverket påtalade för kommunen i sitt yttrande att detta borde arbetas in i översiktsplanen vilket dock inte verkar ha skett.

För att Trafikverket ska ha en rimlig möjlighet att säkerställa en god trafiksäkerhet även i framtiden, vid beaktande av eventuella framtida utbyggnader av väg 17, anser Trafikverket att ett minsta avstånd mellan

byggrätt och väggkant på ca 19 meter behövs. Ett sådant avstånd säkerställer ett mindre utrymme mellan byggrätt och gräns för säkerhetszon vid ett eventuellt framtida scenario där väg 17 byggs ut med ett körfält västerut. På så vis kommer det finns utrymme som både säkerställer framtida trafiksäkerhet och ger fastighetsägaren ett mindre utrymme att arbeta på utanför en framtida säkerhetszon.

Gällande kommunens ambition att samla handel runt cirkulationsplatsen vid aktuellt planområde vill Trafikverket påtala att kommunens detaljplanering av detta område måste ske så att ingen skada sker på väg 17/113 i form av väsentligt försämrade kapacitet eller tillgänglighet. Att området beskrivs av kommunen som att ha en bra koppling till centrum är förvisso sant, men det är även uppenbart att verksamheten även drar stor nytta av att förläggas utmed väg 17/113 och kommer att alstra trafik ut på samma väg. Att fortsätta förlägga transportintensiva verksamheter i direkt anknötning till väg 17/113 riskerar att väsentligt försämma tillgängligheten till den statliga vägen vilket Trafikverket uppmanar kommunen att noga beakta vid framtida planering. Vidare kommer Trafikverket att ställa krav på att trafikutredningar utförs vid framtida detaljplaner inom området om så inte har utförts i tidigare skeden.

Trafikverkets tidigare synpunkter i samrådsskedet gällande eventuell anpassning av utformning av befintlig anslutning mot väg 1265 (Ringsjövägen) och ny anslutning mot planområdets parkering kvarstår. Trafikverket förutsätter att dessa hanteras inom fortsatt arbete med detaljplanen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Plankartan har justerats och barriären benämns i stället som påkörningsskydd.

Synpunkten om utökat bebyggelsefritt området har framförts till kommunens översiktsplanerare men föranleder ingen åtgärd i detaljplanen.

Byggrätten har justerats i plankartan till att ligga 19 meter från väggkant.

Enligt utförd trafik- och mobilitetsutredning är belastningen på Ringsjövägen acceptabel efter planförslagets genomförande.

1.4 Region Skåne

i.e

Region Skåne avstår från att yttra sig över ovanstående detaljplan.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Kultur- och fritidsnämnden i.e

Efter genomgång av detaljplaneförslaget gör kultur- och fritidsförvaltningen bedömningen att den inte antas inverka negativt på kultur- och fritidslivet i Eslöv. Förslaget bör därför lämnas utan erinran.

Kultur- och fritidsnämnden tar förvaltningens yttrande som sitt eget och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.2 Vård- och omsorgsnämnden i.e

Vård- och omsorgsnämnden har vid tidigare samråd lämnat detaljplaneförslaget utan erinran (vård- och omsorgsnämndens protokoll 2021 § 80).

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.3 MERAB i.e

MERAB har inget att erinra mot förslaget.

Den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller dock krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad.

För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista enl. bif. bilaga.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras

2.4 VA SYD i.e

VA SYD har tagit del av granskningshandlingarna och har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Noteras.

2.5 Räddningstjänsten Syd i.e

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

3. Övriga

3.1 Skanova i.e

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Noteras*

3.2 Krafringen m.e

Krafringens affärsverksamhet omfattar både energitjänster och infrastrukturella lösningar till kommuner, byggherrar, fastighetsägare och BRFer, näringsidkare och industrier samt privatpersoner inom smart energianvändning, kunden som energiproducent, mobilitet, el, värme/kyla, belysning och datakommunikation. Vår vision är ”Energi för framtida generationer”. Detta återspeglas i våra strategiska inriktningar där vi vill ta ledarplatsen inom både hållbar energi och som energipartners till våra kunder. Vi är involverade i ett flertal större projekt och miljöåtgärder; exempelvis inom hållbar stadsutveckling, stor och småskalig tillvaratagande av överskottsenergi och förnybar energiproduktion samt stor- och småskaliga energieffektiviseringstjänster. Krafringen satsar även på innovation och utveckling i nära samarbete med kunder, akademi och innovationscentra i syfte att våra energilösningar alltid skall ligga i framkant när det gäller hållbarhet, innovationsgrad och effektivitet.

Krafringens fiberbolag har kanalisering mellan tomt och väg 17 som måste vara tillgänglig p.g.a. övrig utbyggnad samt västra sidan av Lidängsvägen. Krafringens nätbolag har ett kabelskåp för el i södra delen av planen (K1640 intill verkstaden), som kommer att behöva raderas. Dock inte förrän däckservice/biltvätt har avslutat sitt abonnemang som matas från skåpet. Rasering av kabelskåpet beställs av exploatör/fastighetsägare. Skulle det bli nödvändigt att flytta befintliga ledningar eller andra anläggningar tillhöriga Krafringen till följd av exploateringen kan detta ske enbart under förutsättning att det är tekniskt möjligt, nytt läge finns att tillgå och kostnadstäckning är säkerställd för åtgärder och markupplåtelse. Detta sker förslagsvis genom att kommunen förbinder exploatören i exploateringsavtalet att infria dessa villkor.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Exploatören informeras om Kraftringens yttrande genom detta
granskningsutlåtande. Yttrandet föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Revideringar

- Avstånd mellan väg 17/113 och byggrätt har utökats till 19 meter.
- Gräsarmerad betong har lagts till som markmaterial i den norra delen av planområdet.

Berörda fastighetsägare har informerats om gjorda revideringar. Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Emelie Edström
Planarkitekt

Hilda Hallén
Planarkitekt

Torsten Helander
Planarkitekt