

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Billinge 17:37, del av Billinge 17:3 m.fl. i Billinge, Eslövs kommun

Samrådshandling

Upprättad 2019-04-12

HANDLINGAR

Nedanstående handlingar hör till detaljplan för Billinge 17:37, del av Billinge 17:3 m.fl. i Billinge. Övriga handlingar finns tillgängliga på Kommunledningskontoret i Stadshuset, Eslöv.

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Processen för detaljplanen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kraftringen Nät AB genomför stora förändringar i elnätet. I Billinge krävs en förnyelse av fördelningsstationen då den är föråldrad. För att kunna förnya anläggningen behövs ett större område för transformatorstationen. Detta innebär att det krävs mer markyta än vad som är planlagt idag.

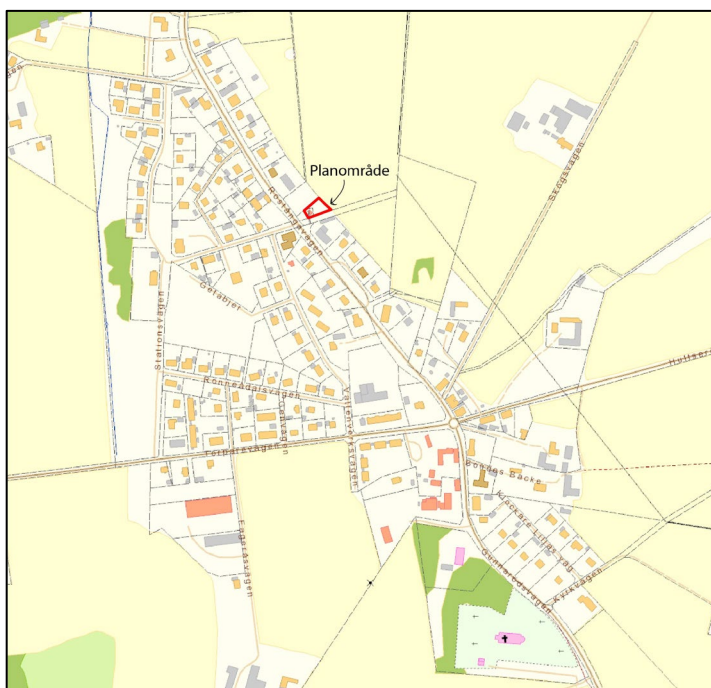
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökad byggrätt för transformatorstation genom att planlägga ytterligare mark för ändamålet.

PLANDATA

Läge

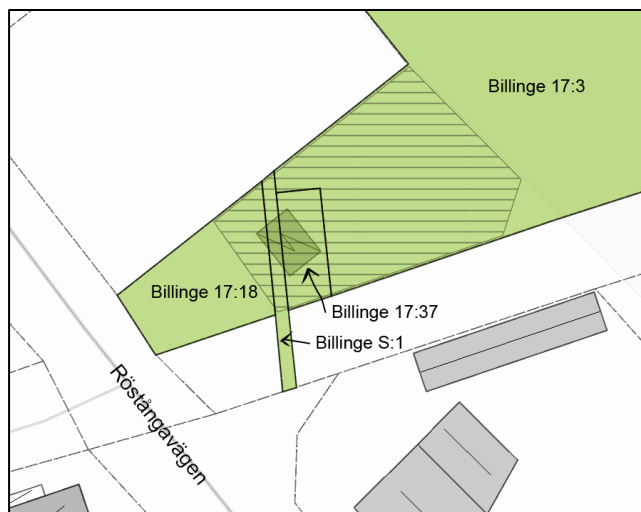
Planområdet ligger öster om Röstångavägen i norra delen av Billinge, i höjd med Måns Andreas väg. Planområdet angränsar till åkermark i öster och omges i övrigt av en parkeringsplats samt industri- och bostadsfastigheter.



*Bild 1.
Planområdets
placering i Billinge.*

Areal

Planområdet är ca 600 m² stort och omfattar fastigheterna Billinge 17:37, del av Billinge S:1, del av Billinge 17:18 samt del av Billinge 17:3.



*Bild 2.
Fastigheter markerat
med grönt ingår helt
eller delvis i
planområdet
(det skrafferade
området).*

Markägförhållanden

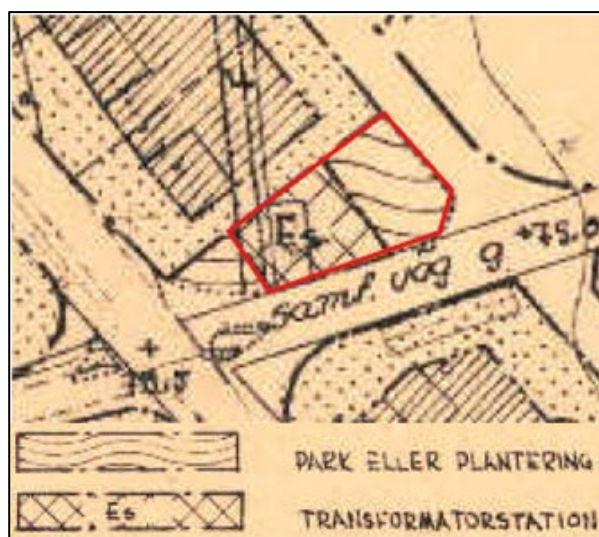
Billinge 17:37 ägs av Krafringen Nät AB, Billinge S:1 har 15 deläggande fastigheter varav Eslövs kommun äger 5 av dem och resterande är privatägda, Billinge 17:18 samt Billinge 17:3 ägs båda av Eslövs kommun.

Plansituation

För planområdet gäller detaljplan B1 "Förslag till byggnadsplan för Billinge stationssamhälle" som antogs 1956. Detaljplanen anger dels transformatorstation och dels allmän plats, park eller plantering inom aktuellt planområde. Detaljplanen tillåter ändamål för transformatorstation och byggnader får högst vara 4,5 meter i nockhöjd.

Angränsande fastighet

Nordväst om den befintliga transformatorstationen ligger en fastighet som angränsar till planområdet. Fastigheten är i nuläget obebyggd och utgörs av gräsmatta samt enstaka buskar och stenar. Fastigheten är planlagd för bostads- och småindustriändamål.



*Bild 3.
Utsnitt från
gällande
detaljplan samt
planområdet.*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens gällande Översiktsplan Eslöv 2035 är förenlig med planförslag. I översiktsplanen är markanvändningen för planområdet stadsbygd, vilket innebär stadsbebyggelse och stadsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Åkermarken öster om planområdet är utpekad dels för stadsbygd och dels för grönområde med vattenhantering. Planområdets närmsta omgivning i övrigt är också utpekad för stadsbygd i översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-10-24 (§ 114) att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta planavtal med sökande och därefter inleda planarbete för en ny detaljplan för transformatorstation i Billinge.

NULÄGE

Pågående markanvändning

På det planlagda markområdet för transformatorstation står i dagsläget en transformatorstation med tillhörande byggnad.



*Bild 4.
Befintlig
transformatorstation,
Röstångavägen till vänster i
bilden.*

Allmän plats, park eller plantering

Marken som är planlagd för allmän plats, park eller plantering (mellan befintlig transformatorstation och åkermarken) består främst av en kompakterad gräsbevuxen grusyta och dels av en mindre yta med högt gräs och annan vegetation. På marken finns även en ca 15 meter hög stolpe som används för mätvärdesinsamling.



*Bild 5.
Ytan som är planlagd
som allmän plats och
som i dagsläget består
av grus och gräs.*

Trafik

Infart

Infart till planområdet och befintlig transformatorstation sker från Röstångavägen.

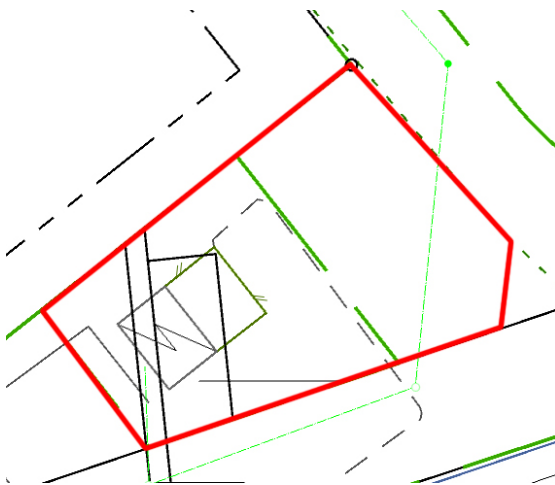
Parkering

Mellan befintlig transformatorstation och Röstångavägen finns ett mindre parkeringsområde med enstaka parkeringsplatser. När mataffären fortfarande var i bruk, på andra sidan Röstångavägen brukades parkeringsområdet som kundparkering. En liten del av parkeringen ligger inom ytan som är planlagd för transformatorstation.

Ledningar

Dagvattenledning

En huvudledning för dagvatten korsar planområdet i dess östra del, samt en avvattningsledning strax söder om befintlig transformatorstation.



*Bild 6.
Korsande
dagvattenledning i östra
delen av planförslaget.
Planområdet är
markerat i rött.*

Kraftledning

Sydväst om transformatorstationen ligger två underjordiska starkströmsledningar som ägs av Krafringen Nät AB. Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning. Byggnad får förnärvarande invid kraftledning inte uppföras på närmare avstånd än 5 meter från kraftledningarnas yttersta faslina på starkströmsledningen.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Bebyggelse

Föreslagen detaljplanen tillåter användning för transformatorstation. Kraftringens avsikt är att uppföra ytterligare en transformator med tillhörande byggnad på ca 50 m² och en nockhöjd på 4,5 meter.

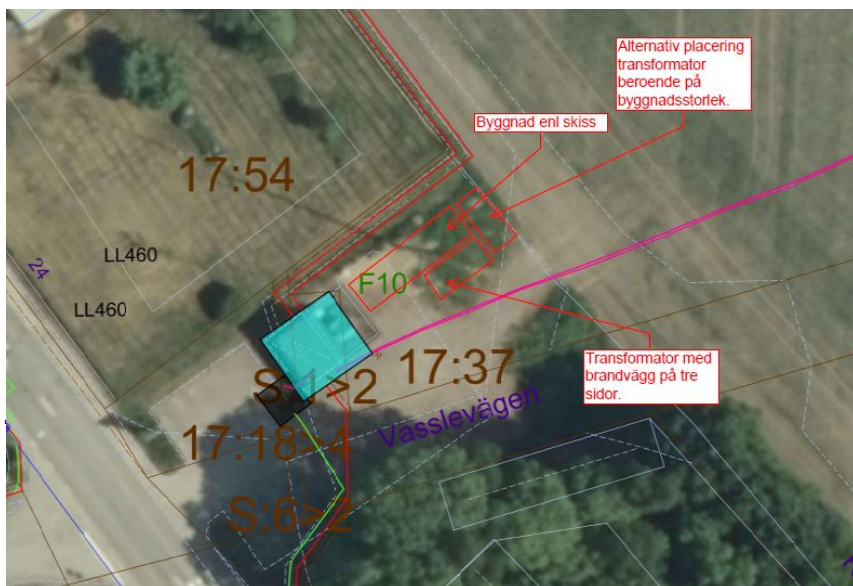


Bild 7.
Förslag på den nya
transformatorstationens
placering.

Trafik

Infart och parkering

Infart till området sker även fortsättningsvis från Röstångavägen. Parkering för bland annat servicebilar ska ske på parkeringsyta inom planområdet.

Byggrätt

Byggnader som upprättas inom planområdet får högst innehå en nockhöjd på 4,5 meter. Byggrätten regleras även av *mark som inte får bebyggas* (prickmark) vid fastighetsgränsen mot 17:54, detta med hänsyn till elektromagnetisk strålning (läs vidare under "Elektromagnetisk strålning").

KONSEKVENSER

Markanvändning

Allmän plats, park eller plantering

Vid ett genomförande av planen kommer en bit av den allmänna platsmarken tas i anspråk, samt en del av parkeringsområdet. De ytor som tas i anspråk kommer att omvandlas till kvartersmark.

Den angränsande fastigheten 17:54 norr om planområdet, som idag är obebyggd kommer inte påverkas av planförslaget.

Ledningar

Dagvattenledning

En förutsättning för genomförande av planförslag är att VA Syds dagvattenledning flyttas från planområdet. Exploatören ansvarar för åtgärden i samråd med VA-Syd.

Kraftledning

Kraftringen Nät AB förväntas beakta de säkerhetsåtgärder som tillkommer i samband med byggande i närheten av starkströmsledningar.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning är genomförd och kommunen bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för ändringen av detaljplanen.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse och fornminne

Stora delar av centrala Billinge har pekats ut som fornminne av lämningstypen *bytomt/gårdstomt*, av Riksantikvarieämbetet. Planområdet angränsar till fornminnet som ligger strax sydväst om planområdet.

Sydost om planområdet finns en fastighet med ett före detta mejeri där byggnaderna fortfarande finns kvar. Det före detta mejeriet är utpekad av Länsstyrelsen som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Mejeriet byggdes år 1912 och verksamheten var i bruk fram till 1960-talet.

Marken är planlagd för småindustriändamål. Både fornminnet och det före detta mejeriet uppskattas inte påverkas av planförslaget.



*Bild 8.
Del av utbredningen av
fornminnet för
lämningstypen
bytomt/gårdstomt.
Planområdet är
markerat med röd
kantlinje.*



*Bild 9.
Del av
mejeribyggnaden
som vetter mot
Röstångavägen.*

Hälsa och säkerhet

Elektromagnetisk strålning

Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum gav år 2015 ut rapporten "Miljömedicinsk utredning om förväntade magnetfält runt transformatorstationer i centrala Göteborg" som bygger på mätningar från transformatorstationer. Elektromagnetiska fält finns där elektrisk ström förekommer, det kan vara allt ifrån transformatorstationer, kraftledningar och elektriska hushållsföremål. I studien visades att mätningarna på att de elektromagnetiska fälten minskade drastiskt i relation till transformatorstationens fasad men att det samtidigt varierande mellan

stationerna. Trots att de elektromagnetiska fälten minskade ska angränsande fastigheter i form av kontor eller bostäder inte placeras närmre än cirka 2 meter.

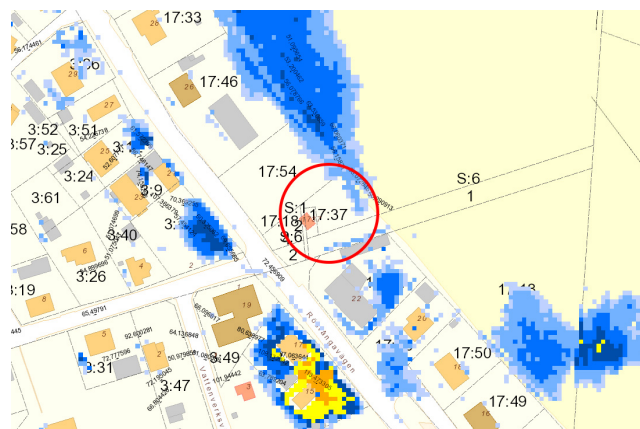
I dagsläget är den angränsande fastigheten obebyggd men gällande detaljplan B1 "Förslag till byggnadsplan för Billinge stationssamhälle" pekar ut ytan som bostad och småindustrisändamål. Den elektromagnetiska strålningen som utsöndras från transformatorstationen avtar kraftigt bara på några enstaka meter från anläggningens fasad och uppskattas inte inneha några stora negativa effekter på dess kringliggande omgivning eller människors hälsa och säkerhet. Dock bedömer Kommunledningskontoret att planen ska innefattas av prickmark för att skapa ett säkerhetsavstånd mellan intilliggande fastighet och transformatorstationen.

Hydrologiska förhållanden

Dagvattenhantering

Den intilliggande parkeringsytan är asfalterad och har inte heller någon dagvattenbrunn. Vattnet rinner därför av den asfalterade parkeringen och vidare mot de kompakterade grusytorna, sydost om den befintliga transformatorstationen samt ner i angränsande åkermark.

Skyfallsdata



Billinge 1500

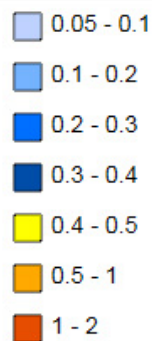


Bild 10.

Eslövs skyfallsdata med redovisade djup i meter

Enligt skyfallskarteringen över Billinge ligger inte planområdet i en lågpunkt. Ett genom förande av planförslaget bedöms inte påverka vattenvägaren vid ett större skyfall.

Ekonomiska konsekvenser

Kraftringen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som krävs för ett genomförande av detaljplanen. Förflyttningen av dagvattenledningen sker i samråd med VA-Syd.

Fastighetskonsekvenser

En fastighetsförrättning kommer att behöva genomföras eftersom Krafringen Nät AB gör anspråk på mark på närliggande fastigheter och samfälligheter. Den nya dagvattenledningen kommer att flyttas utanför planlagt område vilket kan komma att påverka Billinge S:6. Fastigheterna Billinge 17:18 och Billinge 17:3 ägs av Eslövs kommun och ett genomförande av planen kommer resultera i att mark från fastigheterna tas i anspråk (se bild nedan). I samband med att exploatören ansöker om förrättning kommer ett överåtelse upprättas mellan Eslövs kommun och Krafringen Nät AB. Exploatören har skyldighet att åtgärda/återställa den intilliggande parkeringsytan med kantsten, vilket även bör framgå i avtalet.



*Bild 11.
Mark som kommer
behöva överlåtas i
samband med ett
genomförande av
planen.*

- Billinge 17:18 avstår mark till Billinge 17:37. (Figur 1)
- Billinge S:1 avstår mark till Billinge 17:37. (Figur 2)
- Billinge 17:3 avstår mark till Billinge 17:37. (Figur 3)

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter

genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad bygg rätt.

Detaljplanearbete – Eslövs kommun, Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Grundkarta – Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen och Miljö- och samhällsbyggnad, Kart och bygglov på Eslövs kommun

Genomförande av detaljplan – Krafringen Nät AB

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet involverar flera fastighetsägare. Billinge 17:37 ägs av Krafringen Nät AB, Billinge 17:18 samt Billinge 17:3 ägs båda av Eslövs kommun. Planområdet innefattar även del av Billinge S:1 som har 15 deläggande fastigheter varav Eslövs kommun äger 5 av dem och resterande är privatägda. Se figur 2.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering. Exploatören ansöker om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten, förrättningen genomförs när planen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen och bekostas av exploatören. Ledningsrätten 1285-1904.1 bör omprövas i samband med att dagvattenledningen flyttas från kvartersmark.

Ett genomförande av planen kommer att resultera i att mark måste förvärvas av Krafringen Nät AB, både från Eslövs kommuns fastigheter och av Billinge S:1.

Ekonomiska frågor

Detaljplanearbete

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av exploatören, Krafringen Nät AB. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på fastigheten enligt den detaljplan som avtalet avser.

Genomförandekostnader

Kostnader för genomförandet av planen såsom fastighetsbildning, omledning av dagvattenledning, ombyggnad av parkeringsyta mm, som kan komma att uppstå i samband med genomförandet bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av tillväxtavdelningen på kommunledningskontoret. Under arbetet med att ta fram planhandlingarna har även tjänstemän från miljö- och samhällsbyggnad deltagit.

Åsa Simonsson

Avdelningschef, Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson

Planarkitekt