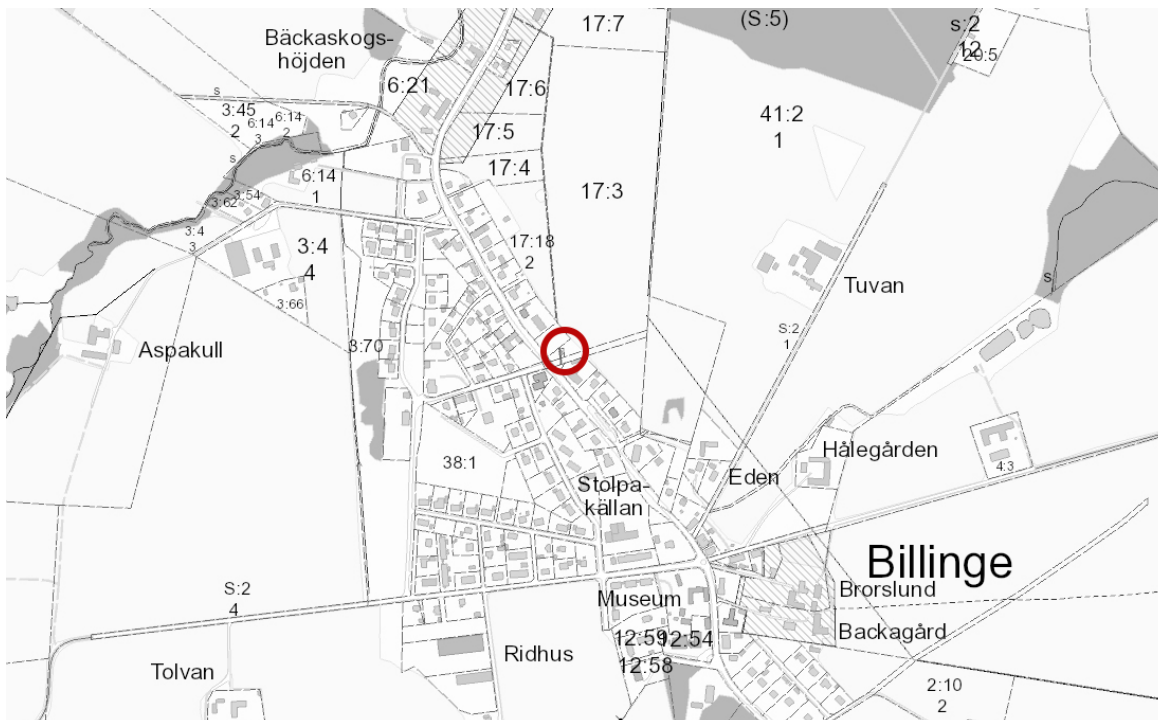




PLANBESKRIVNING

Billinge 17:37, Bilinge S:1, Bilinge 17:18 och Bilinge 17:3, i Bilinge, Eslövs kommun

Granskningshandlingar



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Billinge.

Diarienummer: KS.2017.0370

Upprättad: 2020-05-15

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse



**VAD ÄR EN
DETALJPLAN?**

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

PLANPROCESSEN

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för utökad bygggrätt för transformatorstation.

Kraftringen Nät AB genomför stora förändringar i elnätet. I Billinge krävs en förnyelse av fördelningsstationen då den befintliga 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.

Planområdet ligger strax öster om korsningen Måns Andreas Väg och Röstångavägen och är cirka 600 kvm stort. I planområdet ingår bland annat samfälld mark och mark som ägs av Eslövs kommun och Kraftringen Nät AB. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att Kraftringen behöver förvärva mark från Eslövs kommun och från samfälligheten Billinge s:1.

Under samrådstiden framkom i Lantmäteriets yttrande att fastighetsgränsen mot samfälligheten Billinge S:6 var osäker. Efter samrådstiden har en fastighetsbestämning gjorts för att fastställa gränsens läge.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE	5
PLANENS SYFTE	5
PLANDATA	5
Areal och markägoförhållanden	5
Plansituation	5
Angränsande fastigheter	6
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	6
MARKANVÄNDNING OCH STADSILD	7
Bebyggelse	7
Byggrätt	7
TRAFIK	7
Infart och parkering	7

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSILD OCH MARKANVÄNDNING	8
TRAFIK	9
Biltrafik	9
Parkering	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
Dagvatten	9
Kraftledning	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Översiktsplan Eslöv 2035	10
Planuppdrag	10
Samråd	10

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken	11
Påverkan på riksintresse	11
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	11
Vattenkvalité	11
Luftkvalité	11
KULTURMILJÖ	11
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse och fornminne	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
Elektromagnetisk strålning	12
DAGVATTEN	13
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
Dagvatten	13
Kraftledning	13

TRAFIK	13
Röstångavägen/Väg 13	13
Infart/Utfart	13
MARKFÖRORENINGAR	14
SOCIALA KONSEKVENSER	14

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
Genomförandetid	15
Detaljplanearbete	15
Avtal	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	15
Planekonomi	15
Ekonomiska konsekvenser	15
Fastighetsreglering/Fastighetsbildningsåtgärder	15

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Sökande inkom den 6 juli 2017 med begäran om planbesked för transformatorstation. Planavtal har upprättats mellan sökande Krafringen Nät AB och Eslövs kommun.

Krafringen Nät AB genomför stora förändringar i elnätet. I Billinge krävs en förnyelse av fördelningsstationen då den befintliga 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.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökad byggrätt för transformatorstation.

PLANDATA

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 600 kvm stort och omfattar fastigheterna Billinge 17:37, del av Billinge S:1, del av Billinge 17:18 samt del av Billinge 17:3. Billinge 17:37 ägs av Krafringen Nät AB. Samfälligheten Billinge S:1 har 15 deläggande fastigheter varav Eslövs kommun äger 5 av dem, resterande är privatägda. Fastigheterna Billinge 17:18 och Billinge 17:3 ägs båda av Eslövs kommun.

Plansituation

För planområdet gäller detaljplan B1 *Förslag till byggnadsplan för Billinge stationssamhälle* som antogs 1956. I gällande detaljplan anges transformatorstation och allmän platsmark - park eller plantering inom aktuellt planområde. Högsta tillåtna nockhöjd är 4,5 meter.

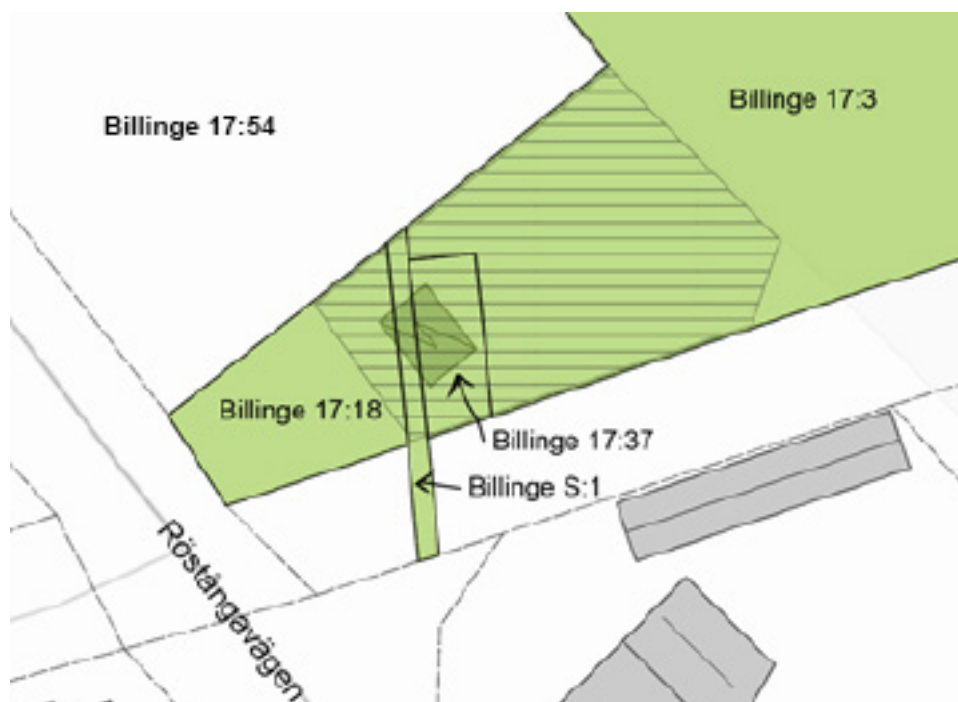


Bild 2. Fastigheter markerat med grönt ingår helt eller delvis i planområdet (det skräddade området).

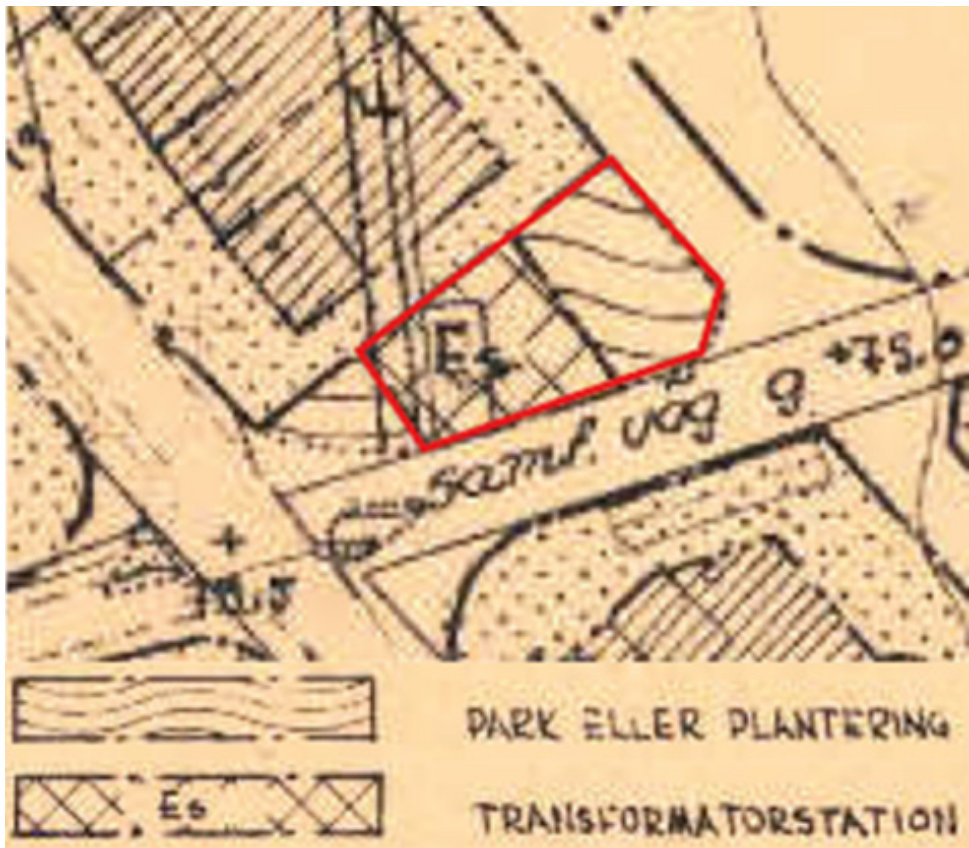


Bild 3. Utsnitt från gällande detaljplan samt planområdet markerat med röd gränslinje.

Angränsande fastigheter

I gällande detaljplan angränsar planområdet, både i öster och söder till allmän platsmark – väg. I dagsläget är vägarna inte utbyggda.

Nordväst om planområdet ligger fastigheten Billinge 17:54 som är planlagd för bostads- och småindustriändamål men som i dagsläget är obebyggd och består nästan uteslutande av gräsmatta. Byggrätten på fastigheten Billinge 17:54 regleras utifrån bestämmelsen *Mark som icke får bebyggas* (prickmark). Avståndet mellan planförslaget och byggrätten på Billinge 17:54 är i dagsläget fem meter.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Under samrådstiden framkom att det inte fanns några inmätta gränspunkter, varken i grundkartan eller i registerkartan längs med fastighetsgräns mot Billinge S:6. Eftersom gränsen var osäker ansökte Kraftringen Nät AB om en fastighetsbestämning hos Lantmäteriet.

I slutet av mars 2020 inkom Lantmäteriet med en underrättelse om att förrättningen var avslutad.

- *Fastighetsbestämning*. Utförd 2020-03-20 av Emilia Karlsson på Lantmäteriet

MARK- ANVÄNDNING OCH STADSBILD

Bebyggelse

Föreslagen detaljplanen tillåter användning för transformatorstation. Krafttringens avsikt är att uppföra ytterligare en transformator med tillhörande byggnad på cirka 50 kvm.



Bild 4. Förslag på den nya transformatorstationens placering.

Byggrätt

Byggnader som upprättas inom planområdet får högst inneha en nockhöjd på 4,5 meter. Byggrätten regleras även av bestämmelsen *Mark får inte försees med byggnad* vid fastighetsgränsen mot Billinge 17:54, detta med hänsyn till elektromagnetisk strålning (läs vidare under ”Elektromagnetisk strålning”).

Vid exploatering i närheten av Röstångavägen/väg 13 ska hänsyn tas till farligt gods. Idag ligger befintlig bebyggelse på cirka 20 meters avstånd från väg 13. Till följd av att väg 13 är en transportled för farligt gods, ska inte ny bebyggelse uppföras närmre väg 13 än redan befintlig bebyggelse inom planområdet. Ytan mellan befintlig transformatorstation och väg 13 har fått egenskapsbestämmelsen *Mark får inte försees med byggnad*, likaså mot fastigheterna, Billinge S:6 och Billinge 17:3.

TRAFIK

Infart och parkering

In- och utfart till området sker även fortsättningsvis från väg 13. Parkering ska ske på kvartersmark inom egen fastighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARK- ANVÄNDNING

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 småindustri- och bostadsfastigheter.

På det planlagda markområdet för transformatorstation står i dagsläget en fördelningsstation, bestående av en byggnad och utomhustransformator. Stationen transformerar det överliggande elnätet på 20kV till utåtgående 10kV för vidare distribution till kunder.

Marken som är planlagd för allmän platsmark - park eller plantering (mellan befintlig transformatorstation och åkermarken) består främst av kompakterat grus och gräs. Inom området finns även en hög stolpe som används för mätvärdesinsamling.

*Bild 5.
Befintlig transformatorstation, Röstångavägen till vänster i bilden.*



*Bild 6.
Ytan som är planlagd som allmän plats och som i dagsläget består av grus och gräs.*



TRAFIK

Biltrafik

Planområdet angränsar till väg 13 som är utpekad som prioriterat vägnät för både gods- och persontrafik samt är transportled för farligt gods.

In- och utfart till planområdet och befintlig transformatorstation sker från väg 13.

Parkering

Mellan befintlig transformatorstation och väg 13 finns en asfalterad yta som används som parkering. När mataffären fortfarande var i bruk, på andra sidan väg 13 brukades ytan som kundparkering. En liten del av ytan ligger inom ytan som är planlagd för transformatorstation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenledning

I östra delen av planområdet går en huvudledning för dagvatten, samt en avvattningsledning strax söder om befintlig transformatorstation.

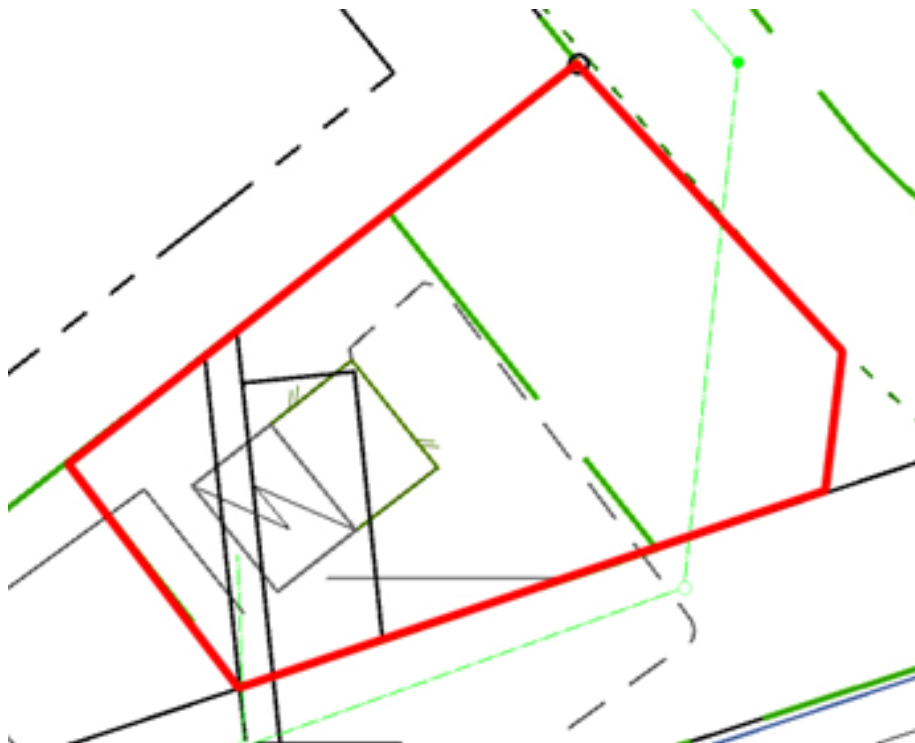


Bild 7.
Korsande dagvatten-
ledning i östra delen av
planförslaget.
Planområdet är
markerat i rött.

Kraftledning

Nordost om transformatorstationen sträcker sig två ledningsrätter för starkströmsledningar som ägs av Krafteringen Nät AB och Klippan Rönneådalens Energi AB (men som numera har gått över i Krafteringen). När den nya anläggningen upprättas kommer Krafteringen Nät AB att flytta de befintliga starkströmsledningarna samt ansluta ledningarna till den nya anläggningen. I samband med det kommer de nuvarande ledningsrätterna att omprövas.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN****Översiktsplan Eslöv 2035**

Planförslaget är förenligt med *Översiktsplan Eslöv 2035*. 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.

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.

Samråd

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-04-30 §55 att sända *Detaljplan för Billinge 17:37, del av Billinge 17:3 med flera i Billinge, Eslövs kommun* på samråd.

KONSEKVENSER

MILJÖ-KONSEKVENSER

Strategisk 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 miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Påverkan på riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

MILJÖKVALITETS-NORMER (MKN)

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttagas. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte har några negativ effekter på luftkvaliteten i området.

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttagas. Enligt Årsrapport för Eslövs kommun 2018 - *Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne*, är luftföroreningarna i Eslöv koncentrerade främst längs med järnvägen och större vägar. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 µg/m³ i Eslövs tätort och 5–8 µg/m³ på landsbygden, detta gäller även för Billinge.

Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

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. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte har några negativa effekter på varken fornminnet eller det före detta mejeriet. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Skåne ska kontaktas.

Bild 8.
Del av utbredningen
av fornninnet för
lämningstypen bytomt/
gårdstomt.
Planområdet är marke-
rat med röd kantlinje.



Bild 9.
Del av mejeribyggnaden
som vetter mot väg
13/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 byggnader 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.

DAGVATTEN

Den intilliggande parkeringsytan är asfalterad och har inte heller någon dagvattenbrunn. Dagvattnet inom planområdet rinner därför av den asfalterade parkeringen och vidare mot den kompakterade grusytan och angränsande åkermark, öster om befintliga transformatoranläggning.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt Eslövs kommuns skyfallskartering över Billinge ligger inte planområdet i en lågpunkt och merparten av regnvattnet infiltreras i omkringliggande vegetationsytor. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte kommer förändra vattenvägarna i området. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis infiltreras i närliggande grönytor.

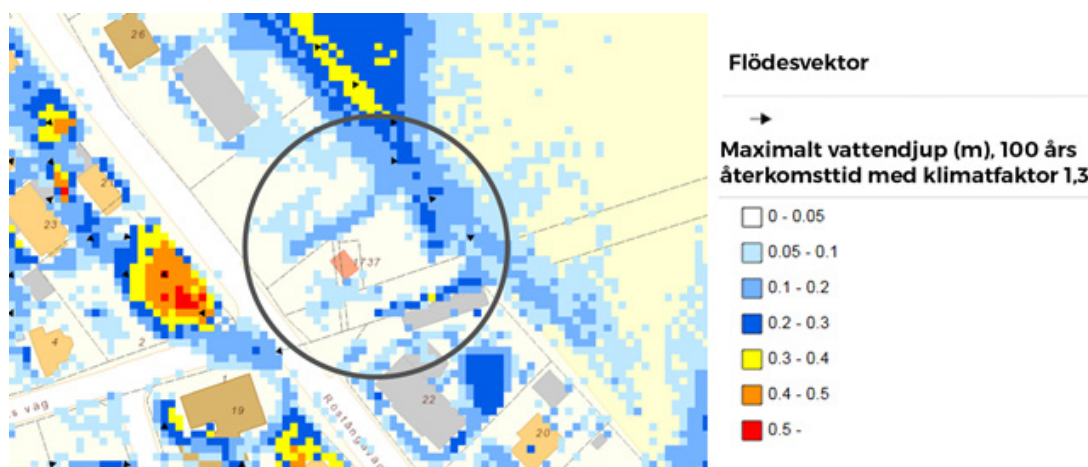


Bild 10. Utdrag från Eslövs skyfallskartering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Dagvattenledning**

En förutsättning för genomförande av planförslag är att VA SYD:s dagvattenledning flyttas från planområdet. Exploatören ansvarar för åtgärden i samråd med VA SYD. Dagvattenledningen kommer troligtvis att dras om och istället placeras utanför kvartersmarken.

Kraftledning

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

TRAFIK**Röstångavägen/Väg 13**

Planområdet angränsar till väg 13 som är utpekat som funktionellt prioriterat vägnät för både gods- och persontrafik samt är transportled för farligt gods. Vid exploatering i närheten av väg 13 ska hänsyn tas till farligt gods. Idag ligger befintlig bebyggelse på cirka 20 meters avstånd från väg 13. Till följd av att väg 13 är en transportled för farligt gods får inte ny bebyggelse uppföras närmre väg 13 än befintlig bebyggelse.

Infart/Utfart

Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas mellan Röstångavägen och planområdet.

**MARK-
FÖRORNINGAR**

Enligt Eslövs kommuns handläggarkarta finns inga kända markföroreningar i området. Det har inte heller utförts några markundersökningar i eller i direkt anslutning till planområdet.

**SOCIALA
KONSEKVENSER****Barnkonventionen**

Kommunledningskontoret bedömer att barns livsmiljö inte förändras eller försämras av ett utförande av planen. Området är inte lämpligt för barns vistelse och Kommunledningskontoret bedömer att det inte blir det i framtiden heller. Planförslaget är av begränsad omfattning och förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot fastighetsägarens bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Detaljplanearbete

Framtagandet av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av exploatören. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Kommunledningskontoret och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen VA-taxa.

Ekonomiska konsekvenser

Kraftringen Nät AB ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för ett genomförande av detaljplanen, däribland omflytten av VA SYD:s dagvattenledning. Förflyttningen av dagvattenledningen sker i samråd med VA SYD.

Fastighetsreglering/Fastighetsbildningsåtgärder

Planområdet involverar flera fastighetsägare. Billinge 17:37 ägs av Kraftringen 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 bild 2.

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning. Kraftringen Nät AB som är fastighetsägare till Billinge 17:37 ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäteriet, förrättningen genomförs när planen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen och bekostas av Kraftringen Nät AB. Ledningsrätten 1285-1904.1 bör omprövas i samband med att dagvattenledningen flyttas från kvartersmark.

Ledningsrätterna för starkströmsledningar (1276-1189.1 och 1285-934.1) till förmån för Krafringen Nät AB och Klippan Rönneådalens Energi AB (men som numera har gått över i Krafringen), kommer att i samband med uppförandet av den nya transformatoranläggningen att omprövas.

Genomförande av planen kräver att del av Billinge 17:3, del av Billinge 17:18 och del av Billinge s:1 tillsammans med Billinge 17:37 bildar en fastighet.

I samband med att exploatören ansöker om förrättning kommer ett överlåtelseavtal att 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.

Ansökan om förrättning lämnas till Lantmäteriet.

*Bild 11.
Mark som
kommer behöva
överlåtas i sam-
band 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)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen