

2022-03-01

Torsten Helander
+46413-629 95
Torsten.helander@eslov.se

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 52:14, Eslövs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt beslut av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-04-26, § 54, har förslag till rubricerad detaljplan varit utställd för samråd under tiden 2021-05-11– 2021-08-05. Totalt 11 yttranden har inkommit, varav 6 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse har beretts tillfälle till att yttra sig angående samrådshandlingen genom utsända handlingar.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör framför allt påverkan på den biotopskyddade märkegraven, risk för översvämning i förhållande till dagvatten- och skyfallshanteringen samt risker kopplade till närheten till väg 17/113.

Kommunledningskontoret menar att framförda synpunkter till stor del har beaktats genom de bearbetningar av bebyggelseförslaget som har gjorts. Bearbetningarna av planhandlingarna baseras på synpunkter från samrådet och på ny information från utredningar.

Dagvattenutredningen har efter samråd reviderats och kompletterats med skyfall och miljökvalitetsnormer för vatten. Riskutredningen har kompletterats med förtydliganden av samhälls- och individrisker kopplade till byggrättens närhet till väg 17/113.

Kvarstående erinringar finns från Trafikverket gällande byggrättens närhet till väg 17/113.

Kommunledningskontoret gör bedömningen att detaljplanen för Äspingen 1 och 2 samt Eslöv 52:14 kan föras till granskning. Bedömningen baseras på att det har gjorts en bearbetning av bebyggelseförslaget utifrån vad som framkommit vid samrådet samt information från kompletterade utredningar.

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 och instanser	
1.1	Länsstyrelsen	m.e.
1.2	Lantmäteriet	m.e.
1.3	Trafikverket	m.e.
1.4	Räddningstjänsten Syd	m.e.
1.5	VA SYD	m.e.
1.6	Region Skåne	i.e.
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e.
2.2	Vård och omsorgsnämnden	i.e.
2.3	Barn och Utbildning	i.e.
2.4	MERAB	i.e.
3.	Övriga	
3.1	Scanova	i.e.

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen m.e.

Yttrande över samråd om detaljplan för Äspingen 1 med flera i Eslöv, Eslövs kommun *KS.2020.0150*

Redogörelse för ärendet

Av planhandlingarna framgår att syftet med detaljplanen för Äspingen 1 m.fl. 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 märkegrav 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 märkegrav.

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.

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.

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämning

Av planhandlingarna framgår att planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA och att planområdet kan anslutas till VA Syds dagvattennät. Planförslaget innebär att 50% av dagvatten vid upp till 10-årsregn ansluts till dagvattennätet och 50% fördröjs inom kvarteretsmark genom gröna tak och ett underjordiskt dagvattenmagasin om minst 26 kubikmeter.

Vid regn som överstiger det dimensionerade regnet avleds överskottsvattnet till den närbelägna märkegraven. Kommunens skyfallskartering visar att vattenmassor vid skyfall blir stående i planområdets västra och sydvästra del, för att därefter rinna västerut till angränsande fastighet. Länsstyrelsen

erinnrar att aktuellt planområde är beläget inom ett båtnadsområde, varför frågan om risk för översvämning kan kräva särskild uppmärksamhet.

Vidare påminner Länsstyrelsen om att inom verksamhetsområden är det tydligt att VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop. 2005/06:78 s 43). Länsstyrelsen rekommenderar inte att använda tvingande bestämmelser i detaljplan inom verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenfrågan inom dessa områden regleras i Lag om allmänna vattentjänster (LAV). Lokalt omhändertagande av dagvatten inom verksamhetsområde bör istället ske frivilligt och uppmuntras med stöd av differentierade dagvattentaxor. Utifrån detta menar Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver förtydligas utifrån kommunens ansvar som VA-huvudman avseende vilka åtgärder som krävs för att kunna omhänderta dagvattnet. I sammanhanget är det angeläget att koppla dagvattenhanteringen till miljökvalitetsnormer för vatten. Av planhandlingarna framgår att mangelgraven behövs för att kunna ta hand om mer omfattande regn inom planområdet. En förutsättning för en sådan lösning är därför att planförslaget är förenligt med biotopskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver förtydligas i detta avseende, se vidare under rubriken Biotopskydd i yttrandet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planhandlingarna har kompletterats med ett förtydligande om vilka åtgärder som krävs för att omhänderta dagvattnet och skyfall.

Dagvattenutredningen har reviderats till granskningskedet och redovisar ett förslag där 100 % av det tillkommande dagvattnet tas om hand inom kvartermarken. Förslaget innebär att de underjordiska dagvattenmagasinet ska rymma minst 84 + 17 kubikmeter.

Planområdet ligger inom båtnadsområde för torrlägningsföretaget 12-LN-1168. Eftersom fastigheten troligen kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten kommer fastigheten inte längre att belasta torrlägningsföretaget. En äldre dräneringsledning ligger centralt i båtnadsområdet. Uppströms, på andra sidan Östra Vägen, har denna ledning införlivats i det kommunala verksamhetsområdet. Den del av dräneringsledningen som ligger inom planområdet kommer på samma sätt att införlivas i verksamhetsområdet. Kvarvarande ledning nedströms planområdet påverkas inte och de befintliga dräneringsförhållandena nedströms planområdet blir därmed gynnsammare.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planhandlingarna saknar en beskrivning av aktuell recipient, dess status samt på vilket sätt recipienten kan komma att påverkas av planförslaget, vilket behöver framgå av kommande planhandlingar.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av aktuell recipient samt påverkan på recipienten.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en mörkelgrav som omfattas av de allmänna biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 11 § MB. Av planbeskrivningen framgår att aktuell mörkelgrav har pekats ut som en mörkelgrav i kommunen med värde 1 (högsta värde) samt att mörkelgraven, i en kompletterande specialinventering från 2008-2009, inte bedömdes utgöra ett bra underlag som grodhabitat men att det är en damm som kan ha betydelse för fågellivet. Planförslaget innebär bland annat att mer dag- och skyfallsvatten leds till mörkelgraven, samt att denna "omringas" av bebyggelse och parkering/infart. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning gällande vilka värden som är kopplade till mörkelgraven, samt vilka konsekvenser planförslaget innebär för dessa. I sammanhanget efterfrågar Länsstyrelsen även en bedömning från kommunen huruvida specialinventeringen fortsatt är aktuell. Länsstyrelsen påminner om att man inom ett biotopskyddsområde inte får bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Dispens från förbudet får endast ges om det finns särskilda skäl.

Kommunledningskontorets kommentarer:

I granskningshandlingarna har mörkelgraven lyfts ut ur dagvattenhanteringen och påverkas således inte av tillkommande dagvattenflöden. Vegetationen kring mörkelgraven ska inte påverkas av exploateringen vilket säkerställs genom att marken kring mörkelgraven planläggs som Natur med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunledningskontoret bedömer att specialinventeringen från 2008 är aktuell. I den bedömdes mörkelgraven inom aktuellt planområde inte utgöra ett bra underlag som grodhabitat då den saknar kopplingar till andra habitat.

Specialinventeringen fastslår däremot att det är en damm som kan ha betydelse för fågellivet. Kommunledningskontoret anser att detaljplanen inte kan antas påverka naturmiljön negativt eftersom fågellivet fortsatt kan nyttja mangelgraven efter att exploateringen är genomförd.

Fornlämningar

Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Planbeskrivningen hänvisar till anmälningsplikten vad gäller fornlämningar.*

Råd om planteknik

Detaljplaneområdet är beläget invid två drivmedelsstationer och väg 17/113 som är utmärkt som primär led för farligt gods. Utifrån detta har kommunen låtit ta fram en riskutredning, vilken föreslår ett antal åtgärder för att en acceptabel risknivå ska uppfyllas. Åtgärderna är införda som planbestämmelser på plankartan. Kommunen har även kopplat planbestämmelserna till villkor för startbesked med formuleringen: Startbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärderna i bestämmelserna m1, m2, och m4 har redovisats. Länsstyrelsen vill i sammanhanget informera om att villkor enligt 4 kap. 14 § 4 punkt förutsätter att en markförening har avhjälpst eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Då de nu aktuella skyddsåtgärderna är kopplade till själva byggnaden ser inte Länsstyrelsen att det finns lagstöd för en sådan villkorsbestämmelse.

*Kommunledningskontorets kommentarer:
Kommentaren noteras.*

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. Planhandläggare Tony Davidsson 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

1.2 Lantmäteriet m.e.

Vid genomgång av planförslaget handlingar (daterade 2021-05-11) har följande noterats:

- Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen enbart redovisas i planbeskrivningen.
- Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Ett förslag är därför att lägga till följande mening i stycket om gällande detaljplan på sida 8 i planbeskrivningen. ”Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkt.

- På sida 11 i planbeskrivningen nämns att en dagvattenledning leder till märkegraven samt att fiber och teleledningar finns indragna i planområdet. Vidare går en ledningsrätt för starkström i planområdets västra gräns. Är detta ledningar som går inom planområdet och som försörjer kvartersmarken? Eftersom det inte finns något u-område utlagt i de aktuella sträckningarna i plankarta vill Lantmäteriet upplysa om att utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjning av det aktuella planområdet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Den ledning som är allmännyttig ligger inom u-område. Övriga ledningar ansluter endast till planområdet.

- Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planhandlingarna har kompletterats med hänvisning till SFS-nummer.

- Lantmäteriet vill upplysa om att det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat

fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning och utförande. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser skulle kunna beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell som tydliggör konsekvenserna för respektive fastighet.

1.3 Trafikverket m.e.

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna 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. Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Planförslaget medger bebyggelse inom det byggnadsfria avståndet vilket Trafikverket invänder mot. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning, oavsett befintlig bebyggelse. Enligt planbeskrivningen rekommenderas en tät skärm eller räcke utmed väg 17 för att minska risken för att fordon kör in i byggnaden. Trafikverket vill i detta sammanhang påtala att inga sådana anordningar får placeras inom vägområdet eller vägens säkerhetszon som sträcker sig 7 meter ut från vägkant. Kommunen har låtit utföra en trafikutredning för den nya verksamheten. Trafikverket har granskat utredningens slutsatser och finner inga större brister i den. Det är dock viktigt att låta se över utformningen av anslutningarna in på Lidängsvägen och in på parkeringsplatsen. Dessa bör utformas så att ingen kraftig nedbromsning ska krävas för besökare att svänga av från Ringsjövägen och därmed minska risken för störningar ut i cirkulationsplatsen och väg 17. Trafikverket ställer sig frågande till att planförslaget innehåller en gata som tycks sträcka sig längre norrut än vad planens syfte avser. Trafikverket vill i detta sammanhang förtydliga att det inte är lämpligt att nyttja anslutningen till aktuellt planområde till något annat än den föreslagna användningen. Om kommunen väljer att ansluta ytterligare verksamheter/bostäder mot denna anslutning riskerar cirkulationsplatsen och väg 17 bli negativt påverkade. Trafikverket vill därför ha ett förtydligande om vad denna nya gatusträckning norrut ska nyttjas till. Trafikverket vill även påminna om att informationen gällande anslutningens begränsning har även tidigare förmedlats till kommunen och Trafikverket förutsätter att kommunen avser att förhålla sig till detta.

Trafikverket anser även att det är viktigt att kommunen säkerställer en så god koppling till befintligt cykelvägnät som möjligt för att uppmuntra till besök via cykel till den nya verksamheten.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planområdet är beläget cirka 13 meter från väggkant vilket innebär att Trafikverkets säkerhetszon inte påverkas av detaljplanen.

Kommunledningskontoret anser att riskreducerande åtgärder kan genomföras mellan byggrätten och planområdets östra plangräns. Plankartan kompletteras med bestämmelse som medger avåkningskydd mellan väg 17/113 och den tillkommande byggrätten. Kommunen bedömer med hänvisning till hinder mot avåkning att planförslaget inte påverkar trafiksäkerheten negativt och står fast vid byggrättens placering cirka 17 meter från väggkant.

Kommunens ambition är att samla handel kring Bergarondellen som ett handelsområde med bra koppling till centrum. En exploatering i enlighet med föreslagen detaljplan är en naturlig utveckling av Flygstadens närområde.

Det finns flera aspekter som talar för byggnadens placering inom planområdet. Planförslagets disposition är en sammanvägning av platsens förutsättningar utifrån respektavstånd till mörgelgraven, minimering av ianspråktagande av jordbruksmark samt butikens ytbehov.

För butikens besökare är det viktigt med god tillgänglighet till butiken med en säker trafikföring på parkeringen och att hela butiksområdet är överblickbart.

1.4 Räddningstjänsten Syd m.e.

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter.

Rikshänsyn

Räddningstjänsten Syd har granskat riskanalysen upprättad av AFRY, daterad 2020-10-22. I riskanalysen används kriterier från dokumentet Värdering av risk (1997). Räddningstjänstens Syds bedömning är att det är lämpligare att använda kriterierna från RIKTSAM för bedömning av individ- och samhällsrisk eftersom det är Länsstyrelsen i Skånes rekommendationer. Detta har också framförts i ett tidigt skede för aktuell plan (Räddningstjänsten Syds synpunkter på nya detaljplaner i Eslövs kommun, 2020-08-20). RIKTSAM är dessutom ett senare dokument (2007) än Värdering av risk (1997) och specifikt framtaget för bebyggelseplanering intill väg för farligt gods. Eslövs kommun bör generellt vara vaksamma på vilka kriterier som används i riskanalyser för detaljplaner och bör eftersträva att använda de som rekommenderas av Länsstyrelsen. Den föreslagna markanvändning avviker från de principer som föreslås i kapitel 10.3 i

RIKTSAM samtidigt som platsens förutsättningar eller förhållanden inte uppenbart medger avsteg. Därför bedömer Räddningstjänsten Syd att vägledning 3 i RIKTSAM följas. Eftersom föreslagen bebyggelse utgörs av markanvändning H (övrig handel) innebär det att riskanalysen ska visa följande: - Att individrisken understiger 10⁻⁶ och - Den deterministiska analysen kan påvisa att det ”nettotillskott” av oönskade händelser reduceras eller elimineras av förhållandena på platsen eller efter åtgärder. Räddningstjänsten Syds tolkning av riskanalysen är att bebyggelse ej är lämpligt på ett avstånd inom 22 m från väg 17/113 eftersom individrisken är för hög enligt RIKTSAMs kriterier.

På ett avstånd om 22-70 m från väg 17/133 ligger individrisken inom ALARP1 - området vilket innebär att riskreducerande åtgärder behöver vidtas för att i skäligen omfattning begränsa risken så långt som det är praktiskt möjligt. Riskanalysen föreslår ett antal riskreducerande åtgärder men verifierar inte att individ- och samhällsrisken blir acceptabel med dessa åtgärder.

Slutsats riskanalys

Räddningstjänsten Syd bedömer att riskanalysens beräkningsresultat behöver värderas och jämföras med RIKTSAMs kriterier för individ- och samhällsrisk. Dessutom behöver analysen verifiera effekten av de föreslagna åtgärderna. För att begränsa risken enligt ALARP-principen bör möjligheten att byta placering på byggnad och parkering utredas, samt att lagerdelen placeras närmast riskkällan.

Övrig risk

Räddningstjänsten noterar att det finns en värdefull märkegrav i planområdet. Vid uppförande av byggnad finns alltid risk för att marken kontamineras av släckvatten. Räddningstjänsten överlåter sakfrågan till miljöförvaltningen men rekommenderar (om det är möjligt) att redan i detaljplan undersöka hur området kan utformas för att undvika att ev. släckvatten når märkegraven. Vidare bör Trafikverket särskilt granska avstånd från väg till byggnad med hänsyn till trafiksäkerheten.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén).

Insatstid

Inget att erinra.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Inget att erinra.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Riskutredningen har reviderats inför granskningsskedet utifrån inkomna synpunkter från Räddningstjänsten.

Genomförd riskutredning visar att inom 22 meter från väg 17/113 ska riskreducerande åtgärder genomföras då relativt höga risknivåer uppnås inom detta avstånd från vägen. Oacceptabla risknivåer uppnås aldrig, vilket innebär att med relevanta åtgärder kan det vara acceptabelt att bygga inom detta avstånd. Mellan 22-94 meter från väg 17/113 är risknivåerna något lägre och kravet på åtgärder blir generellt lägre, men acceptabla risknivåer, utan några åtgärder, uppnås först på ett avstånd om 94 meter från väg 17/113.

Risikanslysens beräkningsresultat värderas och jämförs med RIKTSAMs kriterier för individ- och samhällsrisk.

Miljöavdelningen och Trafikverket har givits möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Synpunkten om brandvattenförsörjning och avstånd till brandposter noteras.

1.5 VA SYD m.e.

VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har följande att erinra mot detaljplanen. Det är mycket positivt att dagvatten hanteras inom fastigheten innan det släpps till det allmänna dagvattensystemet. Att hantera dagvatten lokalt och vid källan är ett viktigt bidrag till en hållbarare dagvattenhantering. Men tyvärr är det så att, för att kunna exploatera planområdet, så behövs ännu större åtgärder än vad som föreslås i detaljplanen.

Planbeskrivningen:

Förutsättningar Teknisk försörjning, VA och dagvatten, sidan 11:

Ett förtydligande till texten i planbeskrivningen. "Två av gatans avvattningsbrunnar går till mangelgraven, via en privat ledning (ägd av Eslövs kommun). Vid högt vattenstånd bräddar mangelgraven till det allmänna dagvattensystemet. I övrigt är mangelgraven idag inte en del av det allmänna dagvattensystemet." Dagvattensystemet i området är redan idag överbelastat. Kontrollberäkning visar att ledningssystemet inte ens klarar ett 5-årsregn. Det beror på att ledningarna lades vid en tid när 2- årsregn var dimensionerande, vid val av ledningsdimension. Därtill kommer att området som ansluter till ledningsnätet genom åren förtätats och hårdgjorts mer och mer. Stora asfalterade parkeringsytor är vanliga. Det finns 2 alternativ, som vi ser det just nu, för att möjliggöra exploatering på fastigheten: - Alternativ

1 är att den nya fastigheten fördröjer all tillkommande hårdgjord yta upp till ett 10-årsregn. Det vill säga 6680m² (=tillkommande hårdgjord yta enligt vår beräkning). Detta för att inte öka belastningen på dagvattensystemet. - Alternativ 2 är att dagvattenledningsnätet förstoras över en sträcka på minst 1 kilometer. Detta är ett kostsamt projekt och därtill måste det vägas mot alla andra projekt som VA SYD måste utföra på ledningsnätet i Eslövs kommun. Vid tillfället är "kölistan" tyvärr lång.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Dagvatten från fastigheten kan idag inte tas emot i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster. I avvaktan på att det kommunala nätet byggs ut kan det under en övergångstid utföras ett fördröjningsmagasin på fastigheten. Magasinet dimensioneras så att det endast avleder dagvatten motsvarande flöde från bef. tomt (10-min, 2-årsregn). Resterande volymer fördröjs i ett magasin på fastigheten (ca 84 kbm). Dvs alt 1 enl VASYD tillgodoses.

Planförslag

Teknisk försörjning, VA, sidan 15:

befintlig VA-ledning som ligger parallellt med planområdets södra gräns säkras med u-område och prick-mark. Ledningen ligger inte inom fastigheten, men så nära att skyddsområde ändå måste bildas inom fastigheten. Det innebär att det till exempel inte kan sättas staket i fastighetsgränsen söderut. Se även stycket "Konsekvenser".

Dagvatten, sidan 15: Fördröjningsbehovet ska räknas om. Se text ovan om förutsättningar och kommentarer nedan angående dagvattenutredningen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Kommentaren gällande u-område noteras.

Texten i planbeskrivningen om fördröjningsbehovet har justerats.

Konsekvenser

På sidan 17 anges att träd ska planteras inom parkeringen som en kompensationsåtgärd för den natur som försvinner i samband med exploateringen. Detta bör fastslås på plankartan genom en planbestämmelse om minsta antal träd.

Kommunledningskontorets kommentarer:

En planbestämmelse om trädplantering införs på plankartan.

Genomförande

Tekniska frågor, sidan 22: Vilken dagvattenledning avses i texten?

Kommunledningskontorets kommentarer:

Texten gäller generellt vid ändring eller flytt av ledningar.

Skyfall

Under Planförslag och Konsekvenser bör framgå hur skyfall ska hanteras. Fastigheten är idag till viss del översvämningsdrabbad, eller snarare, det samlas skyfallsvatten inom planområdet. Det ska framgå hur detta hanteras i framtiden inom planområdet, men framförallt hur planområdet påverkar omgivningen! Exploateringen innebär att stor del ny yta hårdgörs, vilket innebär en snabbare och större avrinning vid skyfall. Områden nedströms planområdet är idag i hög grad översvämningsdrabbade. En utökad exploatering riskerar att förvärra situationen nedströms planområdet. Med detta som bakgrund anser VA SYD att det till granskning bör göras en uppdaterad och mer detaljerad översvämnings-/skyfallshantering för situationen när detaljplanen är utbyggd.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Fastigheten är högt belägen och ligger inom Saxåns avrinningsområde. Dessutom utgör Östra Vägen en vattendelare så att ytvatten från öster om vägen inte leds mot planområdet utan leds norrut mot Saxån eller söderut mot Bråån. Det är således ringa risk att fastigheten efter exploateringen kommer att utsättas för översvämnning vid skyfall. Det vatten som vid skyfall inte kan hanteras i fastighetens fördröjningsmagasin kommer att ledas mot märkegraven som vid dessa tillfällen fungerar som fördröjningsdamm.

Plankartan

Bestämmelse, n, om minsta infiltrerbar- alternativt vegetationstäckt yta kan användas, för att få önskad effekt som beskrivs i planbeskrivningen. Bestämmelsen b2 bör även användas på parkeringsytan. Dagvattenutredning för Espingen 1 och 2 i Eslövs kommun, version 2021-02-23: Utredningen bör innefatta både dagvatten- och skyfallsutredning och därmed bör titeln ändras till att innefatta båda delarna.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbestämmelser om att träd ska finnas förs in på plankartan till granskningsskedet. Bestämmelse om vegetationstak och solceller kan inte införas på parkeringsytan då parkeringsytan inte kommer att innehålla tak. Ett undantag är laddning för elbilar som kommer att drivas av solceller. Titeln på utredningen har justerats.

Dagvatten

När det gäller dagvatten så saknar en uträkning och redovisning för hur man kommit fram till 26 m³ fördröjning. Dessutom stämmer inte andelen hårdgjord, takyta och grönyta med plankartans ytor. Enligt dagvattenutredningen är till exempel planområdet 28 000 m² stort. Jämför 20 000m² enligt planbeskrivningen. Det är möjligt att beräkningarna baserar sig på en gammal skiss. Till granskning bör en utvidgad utredning och redovisning av dagvattenhanteringen göras. Se även text om dagvatten ovan

under "Förutsättningar". VA SYD tar gärna del av beräkningarna innan detaljplanen går ut på granskning.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Andelen ytor är vid tillfället för dagvattenutredningens upprättande baserade på en tidig skiss och är inte längre aktuell.

Med de nya förutsättningarna och VASYD's krav på fördröjning på tomt så kommer det att krävas ett magasin om ca 84 kubikmeter samt ett magasin om 17 kubikmeter vid ett tillåtet dagvattenflöde till den kommunala ledningen om ca 34 liter per sekund.

Skyfall

Planområdet ligger i riskzonen att drabbas av översvämning. Men framförallt innebär en ökad hårdgjordhet av planområdet en ökad belastning på fastigheter nedströms. Det kan anses vara en betydande risk eftersom det redan hänt år 2006. Hur riskerna vid skyfall hanteras har inte tagits upp tillräckligt i dokumentet.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Dagvattenutredningen föreslår att skyfall som bräddar dagvattensystemet leds till mägergraven. Planhandlingarna har kompletterats med information om hur riskerna vid skyfall hanteras samt med planbestämmelse kopplad till skyfallshantering.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden m.e

Miljöavdelningen

Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Träd

Befintliga träd på den existerande grönytan bör i möjligaste mån bevaras.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Träden är planlagda inom naturmark och därmed har kommunen rådighet över träden. Ambitionen är att varsamt gallra vegetationen kring mägergraven.

Mägergraven

Småvatten i jordbrukslandskapet omfattas av generell biotopskydd. Den damm som ligger inom planområdet är ett sådant småvatten precis som det påtalas i planbeskrivningen. Dispens från biotopskyddet krävs för åtgärder som kan påverka syftet med biotopskyddet. Den aktuella planens genomförande behöver en sådan dispens för att kunna genomföras.

Sannolikt kommer det även att ställas krav på kompensatoriska åtgärder för att minimera de skador som uppkommer på den biotopskyddade dammen,

framför allt när det gäller möjligheter för till exempel groddjur att röra sig till och från dammen som blir helt avskuren om planen genomförs. Även om dammen inte bedömts utgöra ett optimalt habitat för groddjur försämras förutsättningarna om planen genomförs. Det behöver också tydliggöras att den befintliga dammen inte ska användas för rening och fördröjning av dagvatten. Parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor behöver därför höjdsättas så att avrinningen inte leds till dammen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Exploatören ska göra ansökan om dispens för biotopskyddet.

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning.

Märgelgraven ska inte användas för fördröjning och rening av dagvatten.

Däremot kommer skyfall att ledas till märgelgraven när dagvattensystemet bräddar över.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsytor och handelsområden innehåller en mängd föroreningar av varierande grad. Det är av vikt att en bedömning av om den mottagande recipienten kan hantera dessa mängder. Hänsyn till kraven i de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken samt miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken ska göras när en del av avloppsdagvatten ska hanteras inom fastigheten. Reglering av ansvarig för dagvattenhanteringen går inte att genomföra genom planbestämmelser eller plankarta, men avtal som reglerar ansvarsfrågan över tid är viktigt att få till i samband med detaljplaneprocessen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Dagvattenutredningen föreslår att ytvatten från de hårdgjorda ytorna

avleds till lämpligt placerade infiltrationsytor samt att oljeavskiljare

installeras på samlingsledning från dagvattenbrunnar. Även

dagvattenmagasinet inom kvarteretsmarken kommer även bidra till rening av dagvattnet.

Kommunen avser teckna avtal med fastighetsägaren som reglerar ansvar för dagvattenhantering.

Exploatering av jordbruksmark

Detaljplaneområdet omfattar jordbruksmark. Enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det faktum att jordbruksmarken i dagsläget inte brukas innebär inte att den inte är brukningsvärd. Trots att marken har pekats ut i översiktsplanen som lämplig för naturområde så behövs en bedömning av det ändamål som planeras i förhållande till värdet av att bevara jordbruksmark. Det behöver utredas om planläggning kan ske av ett område som inte omfattar jordbruksmark istället, innan detaljplanen antas.

Kommunledningskontorets kommentarer:

I gällande översiktsplan har planområdet pekats ut som stadsomvandlingsområde.

Detaljplanen ingår i området som i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv (granskningshandling) benämns som Berga trädgårdsstad. En grön ridå planeras längs med väg 17/113 som även kommer utgöra bullervall. Den gröna ridån och tillkommande gröna stråk inom Berga trädgårdsstad skulle kunna förbättra märgelgravens förutsättningar som habitat.

Kart- och bygglovsavdelningen

Plankarta

Byggnaden placeras inom byggnadsfritt avstånd från väg 113/17 i öster. Trafikverket bör ges möjlighet att yttra sig över placeringen och eventuell tät skärm eller avbärräcke längs vägen. På parkeringsytan ska en dagvattenanläggning som rymmer minst 26 kubikmeter uppföras. En lämplig placering för denna skulle kunna visas i illustrationen. En oljeavskiljare kommer att behövas för dagvatten från parkeringsplatsen. Eftersom märgelgraven ingår i dagvattenhanteringen kan åtgärder som påverkar storleken på denna behöva regleras i planen (till exempel fyllning). Prickarna på ytor med prickmark försvinner vid en förstoring på 66,7 %.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Trafikverket har lämnat ett yttrande i samrådet.

Den föreslagna dagvattenanläggningen kommer att förläggas under parkeringsytan och placeringen kommer att fastställas i bygglovsskedet. Märgelgraven kommer i de fortsatta planhandlingarna inte att ingå i dagvattenhanteringen.

Problemet med att prickmarken försvinner vid en förstoring på 66,7% är ett generellt problem som beror på PDF-läsaren.

Planbeskrivning

Inledning sid.3

Den nya butiken placeras i huvudsak på fastigheten Eslöv 52:14 och en beskrivning av denna fastighet saknas här (en del av gatufastigheten i östra Eslöv som idag är jordbruksmark).

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell som tydliggör konsekvenserna för respektive fastighet.

Planförslag

Trafik, Parkering sid. 15

En omräkning enligt nu gällande parkeringsnorm behöver ske. Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av byggnader kommer att tillämpas när man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. Reglerna innebär i korthet: Byggnader som inte är bostadshus och

som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har justerats i fråga om laddinfrastruktur för elbilar i enlighet med yttrandet.

Natur sid. 15

Den befintliga biotopskyddade mägerlgraven kommer att omges av hårdgjorda ytor och trafik båda dagtid och på natten. Mägerlgraven kommer förmodligen att påverkas av att inte längre ligga i direkt anslutning till annan naturmark, trots skyddet i planen. Den kan också komma att påverkas av att i större uträkning användas som en del av dagvattenhanteringen. Å andra sidan kan en rensning av dammen vara positiv. Länsstyrelsen behöver yttra sig om planförslaget.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Se svar till yttrande från Länsstyrelsen och Miljöavdelningen ovan.

Konsekvenser

Biotopskyddsområde sid. 18

Angående utfyllnad av mägerlgraven: Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Detaljplanen föreslår ingen utfyllnad av mägerlgraven. Mägerlgraven bevaras i sin nuvarande form inom allmän platsmark.

Trafik sid. 19

Vid tidigare bygglovsärenden väster om planområdet framkom det tveksamheter om infarten vid Lidängsvägen var lämplig för godstransport med tanke på att de tre villorna västerut har sin enda utfart här. Denna risk för de boende ökar med den tillkommande trafiken till den nya verksamheten. Den nya gång och cykelvägen bedöms bli en förbättring för de boende här.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Detaljplanen har tagit trafiksäkerheten i beaktande och infarten till Lidängsvägen breddas österut för att möjliggöra vänstersvängfält för trafiken ut från gatan. Detta möjliggörs i detaljplanen som utökar allmän plats "gata".

Butiken förväntas få upp till 10 leveranser i veckan vilket innebär lite mer än en lastbil per dygn. Kommunledningskontoret anser att antalet lastbilar per dygn är acceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Sociala konsekvenser

Tillgång till rekreativ miljö sid. 20

Här står att kopplingen till mägergraven stärks genom förbättrade kopplingar till området. Hur kopplingen förbättras får gärna förtydligas.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Texten gällande kopplingar till mägergraven utgår från planbeskrivningen.

Genomförande

Ekonomiska frågor, Planekonomi sid. 22

Här önskar vi att det framgår i klartext om planavgift ska tas ut i samband med bygglov eller ej.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att planavgift tas ut i detaljplaneskedet och inte i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildningsåtgärder sid 23

Här önskar vi ett förtydligande om när fastighetsreglering ska vara utförd/slutförd (exempelvis: Fastighetsreglering ska vara genomförd senast 2 år efter att planen antagits.).

Avdelningen Gata Trafik Park

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planhandlingen reglerar i nuläget inte genomförandetid en för fastighetsreglering.

Plankarta

P borde regleras ytterligare med en bestämmelse om genomsläppligt material, samt trädplantering. Bör något läggas till angående cykelväg på Lidängsvägen?

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om trädplantering. Synpunkt gällande genomsläppligt material och cykelväg noteras.

Trafik (Övergripande gatustruktur och biltrafik) sid. 9

Trafikmätning från 2016 visar ett trafikflöde på 9000 fordon/dygn (vardagsmedel) och 2018 var motsvarande värde 7000 fordon/dygn. Just nu pågår ombyggnation av Stora torg, vilket påverkar trafiken att ta sig via Ringsjövägen i västlig riktning genom staden. Ringsjövägen är en av våra infartsvägar som i vanliga fall, utan ombyggnationer, används mycket. Innan projektet Stora torg drog igång skedde en ombyggnation i anslutning till nya gymnasieskolan, på Östergatan, vilket också har påverkat trafiken i

hur man tar sig in mot centrum. Omledningar har gjort att trafiken har fått köra andra vägar, och gör än idag, vilket kan påverka resultatet av de senaste trafikmätningarna på Ringsjövägen. Det är viktigt att ha i beaktande att ombyggnationerna kan ha påverkat de senaste 2-3 årens trafikmätningar vid Ringsjövägen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om förändrade trafikflöden på grund av ombyggnationer i närområdet.

Planförslag:

Trafik (Gång och cykeltrafik) sid. 13

Befintlig gångbana på Ringsjövägens norra sida behöver breddas för att medge utrymme för cyklister, vilket ska genomföras utanför föreslagen detaljplan inom kommunens fastighet (figur s. 14). GTP anser att det i så fall behövs en något mer omfattande åtgärd än bara på just dessa 40 m, som planförslaget tar upp. Den nya GC-vägen behöver knytas ihop med GC-väg längre västerut norr om Ringsjövägen. Där finns också en busshållplats som en cykelväg behöver passera, förslagsvis bakom, men då är frågan vem som äger den marken? Vad gäller för gång- och cykelbana som krävs/behövs längs Lidängsvägen för att nå planområdet? Ingår den i föreslagen detaljplan? Eller ska kommunen genomföra den också? Samtliga åtgärder rörande befintlig samt ny gång- och cykelväg bör genomföras inom föreslagen detaljplan eftersom den enbart knyter an till exploateringen inom föreslagen detaljplan.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploitören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader och ansvar för utförande av allmänna anläggningarna, erforderlig fastighetsbildning etcetera som behövs för planens genomförande regleras i exploateringsavtalet. Utbyggnad av Lidängsvägen, ombyggnad av cykelväg längs Ringsjövägen och ombyggnad av korsningen Ringsjövägen/Lidängsvägen kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Parkering sid. 15

Ny parkeringsnorm gäller fr.o.m 21-04-06, vilket kan påverka antalet cykel och bilparkeringar i planförslaget.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Den nya parkeringsnormen har tagits i beaktande i granskningshandlingen och behovet av antal cykel- och bilparkeringar ryms inom parkeringsytan.

Natur s 15

I linje med de ”mindre trädplanteringar” som exploitören planerar på parkeringsytorna borde även ett genomsläppligt material kunna anläggas på

hela eller delar av parkeringsytorna. Man kanske t.o.m. kan se det som en chans för exploatören (som ju ämnar uppföra byggnaden med högt satta klimatmål) att skapa riktigt bra växtbäddar för träden, med gott om plats för både rötter och möjlighet att infiltrera och fördröja dag- och skyfallsvatten. Det finns många bra exempel på s.k. regnbäddar, som fördröjer och infiltrerar vatten samtidigt som de blir ett estetiskt tilltalande inslag på platsen.

OM man gör ordentliga växtbäddar så att träden kommer trivas och utvecklas på ett tillfredsställande sätt så kan det också till viss del kompensera för att de stödjande ekosystemtjänsterna inom planområdet minskar och för att natur försvinner från ytan i samband med exploateringen.

Ställ gärna krav på trädplantering inom planen för att öka ekosystemtjänsterna. T.ex. ett visst antal parkeringsplatser/träd.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som reglerar trädplantering. Plankartan har inte kompletterats med bestämmelse om genomsläppligt material eftersom markens genomsläpplighet är begränsad och förutsättningar för infiltration inte föreligger.

Dagvatten s 15

I planförslaget står att: 50 % av dagvatten vid upp till 10-årsregn ansluts till dagvattennätet och 50% fördröjs inom kvartersmark genom gröna tak och ett underjordiskt dagvattenmagasin om minst 26 kubikmeter. Detta säkerställs av bestämmelse b1 och b2 i plankartan. GTP ifrågasätter detta och menar att större andel av dagvattnet borde kunna fördröjas, förslagsvis med genomsläppliga ytor på de stora parkeringsytor som finns inom området. Det är att fördröja att fördröja dagvatten i dagen, för att inte skapa boendemöjligheter för skadedjur.

Vi behöver kolla ALLA möjligheter i aktuella och kommande planer att ta hand om skyfall, så att inte detta skickas vidare från fastigheten, och gärna ta hand om vatten som kommer till området också i vissa lägen.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Dagvattenutredningen har reviderats till granskningsskedet och redovisar ett förslag där 100 % av det tillkommande dagvattnet tas om hand inom kvartersmarken. Förslaget innebär att det underjordiska dagvattenmagasinet ska rymma minst 84 kubikmeter. Planhandlingarna är justerade i enlighet med reviderad dagvattenutredning.

Geoteknisk undersökning har utförts av PQ Geoteknik & Miljö AB. Förutom de hårdgjorda ytorna kring fastigheten består jorden huvudsakligen av

mulljord som därefter följs av moränlera. Markens genomsläpplighet är begränsad och förutsättningar för infiltration föreligger inte.

Detaljplanen reglerar att skyfall leds via Lidängsvägen till mägerlgraven.

Naturmiljö och biologisk mångfald, s 17

Istället för ”grönt tak” bör uttrycket vegetationstak användas.

Kommunledningskontorets kommentarer:

Planbestämmelsen justeras.

De huvudsakliga ändringarna efter samrådet är:

- Naturmarken i norr har utgått från planområdet.
- Lidängsvägens förlängning har tagits bort.
- Dagvattenmagasinets kapacitet vid parkeringen har ökat från 26 kubikmeter till 84 kubikmeter.
- Planbestämmelse – b₄ som säkerställer dagvattenmagasin med kapacitet om 17 kubikmeter har lagts till vid lastzonen.
- Bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv har lagts till.
- Planbestämmelser som anger att skyfall ska ledas till mägerlgraven har lagts till.
- Planbestämmelse om prickmark justeras för att medge avåkningshinder.
- Planbestämmelse som anger att träd ska finnas på parkeringsytan har lagts till.
- Utfartsförbudet för förlängts med 20 meter vid infarten till Lidängsvägen.

Utöver detta har förtydliganden i planbeskrivningen samt redaktionella justeringar av planhandlingar i enlighet med inkomna yttranden gjorts.

Torsten Helander
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen