

PLANBESKRIVNING

Ändring av Detaljplanen för fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2, Eslövs kommun

Antagandehandling



Diarienummer: KS.2020.0150

Upprättad: 2022-11-28, **ändring 2023-05-24**

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Riskutredning för detaljplan (Afry, 2020-10-22, reviderad 2021-11-09)
- Trafik- och mobilitetsutredning (Sweco, 2021-02-19)
- PM – Geoteknik och markmiljö (PQ Geoteknik och Miljö AB 2021-02-12)
- Dagvatten- och skyfallsutredning för fastigheterna Äspingen 1 och 2 i Eslöv kommun (PQ Geoteknik och Miljö AB, IB Konsult 2021-02-15, reviderad 2022-01-20)
- Småbiotoper – inom planområdet ”Fördjupning för Östra Eslöv” (Eslöv kommun, 2007).

- Grodinventering i småvatten inom del av Eslövs kommun (Rana konsult, 2008).
- Grodinventering i småvatten inom del av Eslövs kommun (Rana konsult, 2009).
- Utredning av påverkan på större vattensalamander i märgelgrav i Eslöv (WSP, 2022-10-06)
- Skyfallskartering Eslöv (Tyréns, 2016-03-17).

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, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANPROCESSEN

Detaljplanprocessen 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

Gällande detaljplanen för fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2, Eslövs kommun, antogs av kommunfullmäktige 2022-11-28 § 116 och vann laga kraft 2022-12-29. Genom ett förbiseende angavs en högsta tillåtna nockhöjd till 6,5 meter istället för 9 meter. Höjderna ändras nu till 9 meter med denna ändring av detaljplanen.

Ändringarna är i denna planbeskrivning gulmarkerade (sid 1, 3 och 17) liksom på två ställen i plankartan med bestämmelser. Övriga delar är identiskt med den gällande detaljplanen som vann laga kraft 2022-12-29 och fortsätter att gälla oförändrade.

Alla texter som är nya i planbeskrivningen är understrukna.

Fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2 är belägna i östra Eslöv intill Bergarondellen i nära anslutning till Flygstadens handelsområde.

Fastigheterna består idag av en gammal biltvätt, en däckservice och mindre kontorsverksamheter samt åkermark med en tillhörande märtgelgrav. Lidl Sverige KB har förvärvat fastigheterna inom planområdet för att uppföra en ny butik i Eslöv.

Planförslaget möjliggör för ett uppförande av en butik med tillhörande parkeringar och en infart från Lidängsvägen. Förslaget skyddar befintlig märtgelgrav inom området och säkerställer att dagvatten fördröjs inom kvartersmark.

Utökad handel inom befintligt handelsområde med goda kommunikationer är något Eslövs kommun ser positivt på då området ligger inom planerat område för stationsnära stadsbygd med blandad bebyggelse och området bedöms inte vara lämpligt för bostäder.

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen består endast i att högsta tillåtna nockhöjd ändras från 6,5 till 9,0 meter för att tillåta ett sadeltak.

Syftet med gällande detaljplanen för fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2 är att möjliggöra för ett uppförande av en Lidl butik intill väg 17/113 nära handelsområdet Flygstaden vid Bergarondellen i östra Eslöv. Syftet är också att bevara befintlig märtgelgrav i området och att dagvatten ska fördröjas inom området.

Begränsat standardförfarande:

Denna ändring av detaljplanen tas fram genom begränsat standardförfarande i enlighet med SFS 2010:900, vilket innebär att planförslaget direkt efter godkännande av berörda kan antas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

.....	1
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
MILJÖBALKEN.....	8
KULTURMILJÖ.....	8
SERVICE.....	8
TRAFIK.....	9
NATUR.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
PLANFÖRSLAG.....	12
PLANSÖKANDE.....	12
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD.....	12
TRAFIK.....	13
NATUR.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	15
PLANBESTÄMMELSER.....	17
KONSEKVENSER.....	18
MILJÖKONSEKVENSER.....	18
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	18
DAGVATTEN OCH SKYFALL.....	18
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	18
ARTSKYDD.....	19
MARKRADON.....	19
MARKFÖRORENINGAR.....	19
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	20
ARKEOLOGI.....	20
TRAFIK.....	20
BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	20
RISK, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
SOCIALA KONSEKVENSER.....	21
GENOMFÖRANDE.....	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	23

TEKNISKA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	24

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet för fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt del av Eslöv 54:2 är beläget i östra Eslöv, i nära anslutning till handelsområdet Flygstaden, cirka 1,5 kilometer från Stora Torg i centrala Eslöv.



Äspingen 1 och 2 med omgivning.

Areal och Markägförhållanden

Planområdet är cirka 2 hektar och omfattar fastigheterna Äspingen 1 och 2 samt delar av Eslöv 54:2. Fastigheterna kallas i den fortsatta texten för Äspingen 1 m.fl. Fastighetsägare och initiativtagare till planarbetet är Lidl Sverige KB. För planområdet finns en gällande detaljplan från 1999.



Plansituation och angränsande fastigheter

Befintlig stadsbild och markanvändning

I dag utgörs området främst av en mindre industritomt med kontor, däckservice och en biltvätt. I området finns också åkermark med en tillhörande mägergrav.

En mägergrav användes förr i jordbruket för att ta fram mäger, som är en form av kalksten blandad med lera som använts som jordförbättringsmedel. Mägergraven kantas av träd och buskar.



Flygfoto från cirka 1975. Det går att urskilja den befintliga mägergraven inom rödmarkerat område. Tidigare gård har ersatt med bostäder, handel och småindustri.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28. Översiktsplanen redovisar följande förslag till markanvändning:

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.

Planförslaget för Äspingen 1 m.fl. är förenligt med gällande översiktsplan Eslöv 2035.

Gällande detaljplan

Planområdet omgärdas av fastigheten Eslöv 54:2 samt 52:14 som utgörs av gatumark samt gång- och cykelväg.

Gällande detaljplan för Äspingen 1 m.fl. är: *Detaljplan för handel m.m. inom Bergaområdet norr om Ringsjövägen i Eslöv*, kommunens planbeteckning är E255 och planbeteckning hos Lantmäteriet är 1285- P99/187. Detaljplanen vann laga kraft 1999-09-27. I gällande detaljplan är fastigheterna planlagda för *Naturområde samt småindustri* och medger en högsta bebyggelse om högst 9 meter.

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.



Gällande detaljplan för Äspingen 1 m.fl. "Detaljplan för handel m.m. inom Bergaområdet norr om Ringsjövägen i Eslöv".

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) beslutade 2020-04-28 § 57 att ge positivt planbesked och planuppdrag för detaljplan för Äspingen 1 m.fl.

Riksintressen

Området omfattas inte av riksintresse.

MILJÖBALKEN

Biotopskydd

Inom planområdet och intill föreslagen exploatering finns en mörgelgrav. Mörgelgravar har generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. De utgör värdefulla lokaler för växter och djur och vattenmiljöer är en typ av miljö som har minskat starkt i landskapet.

Enligt en utredning av *Småbiotoper fördjupning för Östra Eslöv* (Eslöv kommun, 2007) har aktuell mörgelgrav pekats ut som en mörgelgrav i kommunen med värde 1 (högsta värde).

2008-2009 gjordes en kompletterande specialinventering av mörgelgraven, *Grodinventering i småvatten* (Rana konsult, 2008-2009). Där bedöms mörgelgraven inom aktuellt planområde inte utgöra ett bra underlag som grodhabitat men att det är en damm som kan ha betydelse för fågellivet.

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

Artskydd

I samband med inventering av mörgelgraven (2022-05-15) noterades dock 14 individer av arten större vattensalamander. Större vattensalamander är fridlyst enligt 4 a § artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

En ”Utredning av påverkan på större vattensalamander i mörgelgrav i Eslöv (WSP, 2022-10-06)” har därefter gjorts vilken också beskriver åtgärder för att inte riskera skada beståndet av vattensalamander i mörgelgraven. Åtgärderna förankras i plan respektive avtal.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Arkeologi/Fornlämningar

Området innehåller inga kända fornlämningar

SERVICE

Planområdet ligger i nära anslutning till Eslövs handelsområde Flygstaden där det finns ett relativt stort utbud av butiker, restauranger och annan service. Strax väster om planområdet ligger en stor livsmedelsbutik.

Inom cirka 1 kilometer finns F-6 skolan Nya Östra skolan och Källebergsskolan med årskurserna 7-9.

TRAFIK

Övergripande gatustruktur och biltrafik

Planområdet ligger mellan väg 17 och Ringsjövägen. Väg 17/113 tillhör Trafikverket och har funktion som förbifart kring Eslöv. Vissa delar av vägen är utformad som en 2+1 väg (vägtyp som har omväxlande en eller två körfält i en given riktning) men på den aktuella sträckan är vägbredden 9 meter med två körfält. Den reglerade hastigheten är 70 km/h söder om cirkulationsplatsen och 70 km/h norr om och årsdygnstrafiken 6000 - 10 000 fordon per dygn.

Väster om cirkulationsplatsen sträcker sig Ringsjövägen som har funktion som infartsgata till Eslövs centrum. Vägbredden varierar mellan 9 meter och 6 meter och den reglerade hastigheten varierar mellan 30- och 40 km/h.

Koppling från planområdet till omkringliggande gatunät sker via Lidängsvägen till Ringsjövägen. Planområdet ligger på östra sidan om Lidängsvägen och en bit efter planområdet slutar gatan i en vändplats. På västra sidan om Lidängsvägen ligger infart till lastzonsområde, parkering till Willys samt en asfalterad yta mellan Willys verksamhet och befintliga villor.

Den största andelen av det befintliga trafikflödet på Lidängsvägen utgörs av trafik till och från Willys och apoteket inom området väster om planområdet.

Trafikmätning från juni 2021 visar en trafikmängd på ca 6800 fordon per vardagsmedeldygn med 7 % tung trafik på Ringsjövägen. Mätning utförd på Ringsjövägen, strax väster om Lidängsvägen.

För Vikhemsvägen visar trafikmätningen, utförd under samma period, en trafikmängd på ca 8400 fordon per vardagsmedeldygn med 10,8 % tung trafik. Mätning utförd på Vikhemsvägen, strax söder om Ringsjövägen.

Ombyggnationen av Stora torg är nu klar (invigd hösten 2021), vilket gör att trafiken kan välja Ringsjövägen för att ta sig in mot Eslövs centrum.

Gång- och cykelvägar

Utmed Ringsjövägens norra sida finns gångbana och cykelbana från centrum till och med cirka 40 meter från planområdet, därefter upphör cykelbanan. På södra sidan Ringsjövägen finns gångbana och cykelbana som sträcker sig vidare mot både väster och öster. Ut mot handelsområdet Flygstaden leds gång- och cykelvägen under väg 113 genom en tunnel.

Lidängsvägen, som är i direkt anslutning till planområdet, saknar både gång- och cykelbana och Vikhemsvägen, söder om planområdet, saknar även den markerad gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Längs Ringsjövägen finns två busshållplatser i nära anslutning till planområdet, Eslöv Flygstaden cirka 250 meter öster om planområdet och Eslöv Berga, cirka 230 meter väster om planområdet. Dessa hållplatser trafikeras av stadsbusslinje 1

mellan Flygstaden och Solkullen samt regionbusslinje 474 mellan Hörby och Eslöv. Inom cirka 1,5 km ligger Eslövs station som trafikeras av både Pågatåg och Öresundståg till stora delar av Skåne.

Parkering

Möjlighet för parkering finns inom planområdet.

NATUR

Natur, park och rekreation

Planområdet är bebyggt sedan länge och cirka en fjärdedel är hårdgjort med asfalterad mark och en mindre industribyggnad. Intill befintlig industri inom området finns en gräsyta med inslag av träd och buskar ut mot väg 17/113.

Den norra, oexploaterade, delen i området består av åkermark och en mörkelgrav omgiven av lövträd och buskage.

Topografi

Området är flackt och ligger mellan +85 meter i öst, nordöst och +84,5 i sydväst.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram (PQ Geoteknik och Miljö AB 2021-02-12). Borrtesterna redovisar att ytlagren utgörs överst av cirka 0,2 – 0,4 meter av mulljord främst åtföljt av sandig siltig morän. Berg bedöms finnas på ett djup om cirka 2,5 meter.

Enligt geoteknisk utredning bedöms marken ha goda egenskaper för byggnation.

Markradon

Markradonmätning har gjorts i samband med den geotekniska utredningen. Den uppmätta markradonhalten är 2,0 – 9,8 kBq/m³. Marken inom aktuellt område klassas enligt aktuella riktvärden som lågriskradonmark.

Luftföroreningar

Luften i Eslöv bedöms generellt vara god. Eslöv ligger över genomsnittet i länet vad gäller kväveoxider och partiklar. Kväveoxiderna kommer främst från väg- och tågtrafik samt från jordbruket och partiklarna kommer främst från jordbruket.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA och Dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. VA Syd är huvudman. En dagvattenledning leder till mörkelgraven. Anslutningar till dagvatten, spill- och vattenledningar finns inom planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte i området.

El

Kraftringen är huvudman för el i området och har en ledning som berör en del av planområdet i söder.

Fiber och tele

Fiber och teleledningar från flertalet leverantörer finns indragna i planområdet.

Skyfall

Kommunens skyfallskartering (Tyréns 2016 - 2019) visar att vattenmassor vid skyfall blir stående i planområdets västra och sydvästra del. Omgivningens lutning gör att vattnet sedan fortsätter vidare västerut mot Willys lastområde och parkering.



Skyfallskartering Eslöv (Tyréns 2016-03-17).

I översiktsplanen står att vid exploatering i Eslöv gäller planering för öppna dagvattenlösningar och sekundära system för skyfall. Ny grönstruktur ska planeras för att möjliggöra avrinning och fördröjning av dagvatten och det förespråkas att dagvatten ska renas så nära källan som möjligt för att undvika belastning på recipient. Översiktsplanen innehåller en översiktlig strategi- och åtgärdsplan för skyfall och dagvatten där man kan se att Ringsjövägen söder om det aktuella planområdet fyller viktiga funktioner som rinnvägar och för fördröjande åtgärder.

PLANFÖRSLAG



Illustrationsplan och plankarta.

PLANSÖKANDE

Lidl Sverige KB har ansökt att uppföra en detaljplan för att möjliggöra för en ny butik i Eslöv.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Planförslaget innebär att en ny handelsbyggnad om cirka 2000 kvadratmeter kommer uppföras på den gamla industri- och åkermarken. Byggnaden kan ges en höjd om 6,5 meter och ska uppföras med svagt lutande vegetationstak med möjlighet till solceller. I närområdet finns storskaliga handelsbyggnader både väster- och österut. Den nya handelsbyggnaden kommer att bli mindre än närliggande handelsbyggnader. Märgelgraven väster om byggrätten bevaras.



Visualisering av området från söder. Visualiseringen illustrerar den ungefärliga utformningen av planområdet.

TRAFIK

Gatustruktur och biltrafik

Trafik- och mobilitetsutredningen föreslår att infarten till Lidängsvägen breddas österut för att möjliggöra vänstersvängfält för trafiken ut från gatan. Detta möjliggörs i detaljplanen som utökar allmän plats ”gata”. Infarten till föreslagen verksamhet planeras cirka 30 meter norr om infarten från Ringsjövägen till Lidängsvägen.

Planbestämmelsen ”gata” förlängs bortom befintlig gatusträckning för att möjliggöra infart till föreslagen yta för godsmottagning.

Vändzonen kommer att möjliggöras inom kvartersmark, norr om mägerlgraven för att lastbilar ska kunna vända inom egen fastighet och för att undvika att stoppa och backa på kommunens gata. Förlängningen av Lidängsgatan och vändzonen ska beläggas med gräsarmerad betong, vilket regleras med bestämmelserna ”beläggning₁” och ”n₃”.

Verksamheten har bedömt att det kommer göras cirka tio leveranser per vecka. De flesta av leveranserna väntas ske nattetid för att inte hindra tillgängligheten för verksamhetens besökare.

Gång och Cykeltrafik

Med tanke på områdets läge i östra Eslöv kommer majoriteten av cykelburna besökare och personal att anlända till området västerifrån.

För att stärka tillgängligheten till planområdet för cyklister, samt för att komplettera det befintliga gång- och cykelvägnätet, föreslås att befintlig gångbana på Ringsjövägens norra sida breddas för att medge utrymme för cyklister. På så sätt kan en trafiksäker och gen anslutning till byggnadens entré skapas.

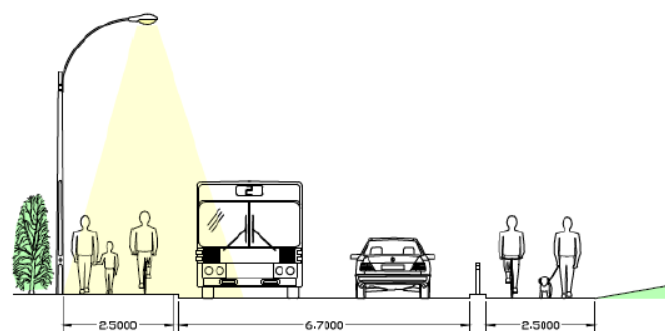
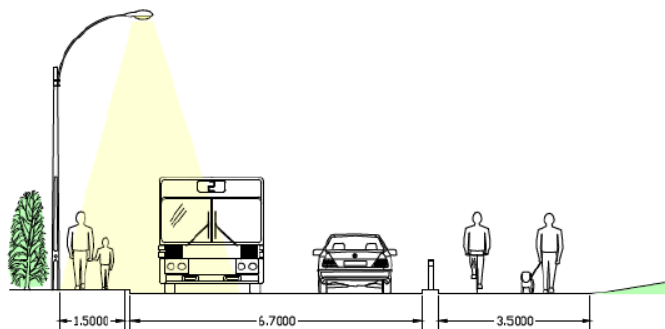
Detta planeras genomföras utanför föreslagen detaljplan inom kommunens fastighet. Se bild nedan.



Föreslagen sträckning för gång- och cykelanslutning (Sweco, 2021-02-19)

Förslaget att bredda befintlig gångbana med cirka en meter för att skapa en 2,5 meter gång- och cykelbana innebär att befintliga gem-stöd längs den södra sidan av Ringsjövägen flyttas. Detta innebär en avsmalning på den södra sidan av Ringsjövägen cirka 40 meter västerut från korsningen med minst 2,5 meter kvar. Se bild nedan.

Förslaget innebär att gång och cykelbana blir tillgängligt på båda sidor av Ringsjövägen till Lidängsvägen och möjliggör för cyklister och gående att säkert ta sig till planområdet. Vidare ska gång och cykelbanan fortsätta på Lidängsvägen och ansluta till butiken.



Sektioner som visar befintlig situation och föreslagen situation (Sweco, 2021-02-19)

Parkering

Enligt kommunens gällande parkeringsnorm behöver verksamheter utanför centrum uppfylla 8 bilplatser och 20 cykelplatser per 1000 BTA, vilket i detta fall innebär 20 parkeringsplatser för bil och 50 parkeringsplatser för cykel. Baserat på verksamhetens uppskattning av antal besökare uppgår parkeringsbehovet till cirka 110 bilplatser.

Cykelparkeringsbehovet hanteras genom en samlad cykelparkering med totalt 50 platser i direkt anslutning till butikens entré. Bilparkering kommer ske genom markparkering med plats för maximalt 120 bilplatser för att även säkerställa verksamhetens behov på lång sikt. Två av dessa utrustas med laddstolpe för elbilar som drivs av solpaneler. Tre bilplatser anpassas för rörelsehindrade och placeras inom 25 meter från entrén. Ytterligare sex bilplatser kommer att utformas som familjeparkering.

NATUR

Inom planområdet finns en Märgelgrav som utgör värdefulla lokaler för växter och djur. Märgelgraven omfattas av bestämmelsen ”NATUR” på plankartan och ska bevaras.

Grönytor på kvartersmark

Exploatörens vision är att tillföra mindre trädplanteringar till parkeringsytor och vegetationstak på handelsbyggnaden. För att träden på parkeringsytan ska trivas behöver de bra förutsättningar, i form av väl tilltagna planteringsytor, gärna sammanhängande flera träd tillsammans. Uppförande av trädplanteringar regleras i detaljplanen med bestämmelse n₁ och vegetationstak regleras i detaljplanen under bestämmelse b₂.

Ekosystemtjänster

Planförslaget har analyserats med verktyget Ester. Ester är ett verktyg framtaget av Boverket som kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. Ester utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Resultatet visar på en liten minskning av ekosystemtjänster inom planområdet jämfört med i dag men med en ökning inom kategorin kulturella ekosystemtjänster. Att stödjande ekosystemtjänster minskar inom området beror på att naturmark tas i anspråk för bebyggelse och ökningen av kulturella ekosystemtjänster grundas i att mer folk kommer att få tillgång till området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Den föreslagna planändringen leder till en ökning av andelen hårdgjorda ytor. Dagvattennätet nedströms planområdet är underdimensionerat och kan inte ta emot det ökade flödet. Därför har ett magasin om 84 kubikmeter samt ett magasin om 17 kubikmeter föreslagits på den nya fastigheten. Detta innebär att dagvattenflödet från den nya fastigheten inte ökar jämfört med idag. Befintlig dagvattenservis (D150) bibehålls. För att reducera eventuella föroreningar från fordon som nyttjar parkeringen leds dagvattnet från parkeringsytorna över infiltrationsstråk och genom en oljeavskiljare. Vid skyfall och regn som överstiger de dimensionerande regnen (10-årsregn), används den intilliggande dammen som utjämningsdamm. Det största utjämningsbehovet är ca 600 kubikmeter, vilket inträffar för ett 1-timmarsregn med 100-års återkomsttid. Vid skyfall finns det tillräcklig utjämningskapacitet i den befintliga dammen och påverkan nedströms liggande ytor blir minimal. Dagvattenanläggning säkerställs genom utförandebestämmelse b₁, b₂ och b₄ i plankartan.

Färdig golvnivå på byggnader regleras med bestämmelse i plankartan för att säkerställa att tillkommande byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd (som till exempel 100-årsregn).



Föreslagna flödesvägar vid större regn samt dammens placering. Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot dammen när ledningsnätet inte räcker till. Kartskiss 4 i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Uppvärmning

Byggherren har som ambition att ha ett uppvärmningssystem med värmepump kombinerat med solcellsanläggning på tak.

EI

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Renhållning

Fastighetsägarna ansvarar för hantering av eget avfall och källsortering vilket ska omhändertas på kvartersmark.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas detaljplanens samtliga planbestämmelser.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

GATA	Gata.
NATUR	Naturområde.

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

H	Detaljhandel.
P	Markparkering, skärmtak för cyklar och kundvagnar får uppföras om maximalt 50 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta nockhöjd om 3 meter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation

Allmän platsmark ska höjdsättas och utföras så att det inte finns några hinder för skyfallsvatten att nå märkegraven, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.


EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

beläggning, Marken ska beläggas med gräsarmerad betong, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största tillåtna exploatering är 2500 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, undantaget påkörmingskydd, 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

Utförning



Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

Utförande

b ₁	Dagvattenanläggning som rymmer minst 84 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.
b ₂	Vegetationstak ska uppföras för dagvattenfördröjning. Solceller får uppföras, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.
b ₃	Lägsta färdig golvnivå för byggnad +86,00, 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.
b ₄	Dagvattenanläggning som rymmer minst 17 kubikmeter ska uppföras, 4 kap. 16 § 1 ut 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Träd ska finnas, 4 kap. 10 §
n ₂	Marken ska beläggas med gräsarmerad betong, 4 kap. 10 §

Kvartersmark ska höjdsättas och utföras så att det inte finns några hinder för skyfallsvatten att nå märkegraven, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

	Utfart får inte finnas, 4 kap. 9 §
---	------------------------------------

Skydd mot störningar

m ₁	Luftintag ska placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad som vetter bort från väg 17/113, 4 kap. 12 § 1 ut 1 p.
m ₂	Central avstängningsmöjlighet för ventilation ska säkerställas för byggnaden. Avstängningen aktiveras via nödstopp alternativt miljöbrytare, 4 kap. 12 § 1 ut 2 p.
m ₃	Entré ska placeras i västlig riktning, bort från väg 17/113, 4 kap. 12 § 1 ut 1 p.
m ₄	Yttervägg mot väg 17/113 ska utföras med obrännbart fasadmateriell och i brandteknisk klass EI30, 4 kap. 12 § 1 ut 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärderna i bestämmelserna m₁, m₂ och m₄ har redovisats, 4 kap. 14 § 1 ut 2 p.

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.
----------------	--

Upplysning

Skyddsåtgärder för groddjur ska anläggas söder om Naturmark i enlighet med beskrivning under rubriken Konsekvenser- Artskydd i tillhörande planbeskrivning.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunen 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 omfattas inte av riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen bedöms inte ge någon betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom Saxåns avrinningsområde. Saxån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Främst påverkas ån av utsläpp från jordbruk, transporter, övrig infrastruktur och enskilda avlopp. Inom planområdet planeras en parkeringsplats för ca 120 fordon. Föroreningshalterna från denna typ av parkeringsplatser är normalt låga eller måttliga. Lämpliga åtgärder för att minska påverkan på recipienten från planområdet är att ytvatten från de hårdgjorda ytorna avleds till lämpligt placerade infiltrationsytor samt att oljeavskiljare installeras på samlingsledning från dagvattenbrunnar. Dagvattenmagasin kommer även anläggas inom planområdet, vilket ytterligare ökar infiltrationsytorna.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Framtagen dagvattenutredning föreslår att 100% av dagvattnet från nyttillkomna byggnader och p-platser fördröjs inom fastigheten.

Vid regn som överstiger det dimensionerade regnet avleds överskottsvattnet till den närbelägna mörkelgraven.

NATURLIV OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Planområdet är delvis asfalterat och nyttjas som mindre industri, parkering, kontor och biltvätt i den södra delen. I den nordvästra delen finns en mörkelgrav.

Enligt planförslaget så kommer jordbruksmark tas i anspråk för handelsbyggnad och infart till lastzon. Mörkelgraven kommer att bevaras under beteckningen ”NATUR” i detaljplanen.

Enligt exploatörens vision så ska handelsbyggnaden ha ett grönt tak och träd ska planteras inom föreslagen parkering. Detta kan ses som kompensationsåtgärder för den natur som försvinner i samband med exploateringen.

ARTSKYDD

Groddjur

Under byggnationsfasen bedöms inte bevarandestatusen för större vattensalamanders påverkas, varken på lokal (Eslövs kommun), regional (Skåne län) och nationell nivå (Sverige). Ingen påverkan bedöms ske på artens bevarandestatus under driftsfasen på regional och nationell nivå. Dock kan inte påverkan uteslutas på lokal nivå under driftsfasen. Det med anledning av risk för isolering och begränsning av artens möjlighet att sprida sig, till och från berört småvatten.

För att undvika och begränsa påverkan på större vattensalamander har ett flertal skyddsåtgärder föreslagits, däribland tidsstyrning, anläggning av ledarlar, gräsarmerad betong och övervintringsplatser. Med inarbetade skyddsåtgärder bedöms påverkan på bevarandestatus under byggnationsfasen kunna undvikas på lokal, regional och nationell nivå. Då planerad infartsväg/vändplats för inkommande godstrafik kommer utgöras av gräsarmerad betong bedöms möjlighet för vandring inte förändras från nuläget. Anläggning av ledarlar runt mörkelgravens södra del begränsar och hindrar individer från att vandra till det exploaterade området och vidare undviks att individer skadas eller dödas. Dessutom kommer vegetation runt småvatten tas bort vilket bedöms förbättra vattenmiljö med avseende på större vattensalamander. Anläggning av övervintringsplatser ska ske, vilket kommer förstärka närliggande landmiljöer.

Sammantaget bedöms påverkan på större vattensalamanderns bevarandestatus på lokal nivå under driftsfasen kunna undvikas. Påverkan på bevarandestatus bedöms inte heller ske på regional och nationell nivå under driftsfasen.

MARKRADON

Markradonhalten i området ligger inom lågriskintervallet. För lågriskmark behöver normalt inga åtgärder för markradon utföras.

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar

Resultat från utförd undersökning gällande markprover visar att samtliga analyserade prover har halter under nuvarande markanvändning, småindustri, som lyder under mindre känslig markanvändning (MKM). Flertalet jordprover uppvisar dock halter som överstiger riktvärdena för mindre än ringa risk (MRR).

Baserat på resultat från utförd markundersökning bedöms inga direkta/akuta eller framtida risker för markföroreningar finnas. Varken för hälsa, miljörisk eller spridning.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planområdet innehåller cirka 1 hektar jordbruksmark av klass 6. Marken brukas inte idag och är i gällande detaljplan utpekad som naturområde. I Översiktsplan Eslöv 2035 är området utpekad som en del av ett område för bostadsutveckling i östra Eslöv. Kommunen motiverar i översiktsplanen att den jordbruksmark som tas i anspråk är väl motiverat utifrån regionens bostadsbehov, orternas centrala läge i regionen och vikten av att hantera befintliga samhällen och strukturer som resurser för att värna och utveckla.

Att uppföra handel i anslutning till ett befintligt handelsområde på redan bebyggd mark och obrukad jordbruksmark bedöms vara god markhushållning, då natur- och jordbruksmark i andra delar av kommunen kan sparas.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I det fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Skåne underrättas.

TRAFIK

En trafik och mobilitetsutredning har tagits fram (SWECO, 2021-02-19). Den visar att med den tillkommande trafiken kommer framkomligheten på den viktiga infartsgatan Ringsjövägen fortsatt vara god. Den ökade trafiken på Lidängsvägen bidrar till högre belastning i denna anslutning men fungerar bra i studerade scenarion. Utredningen konstaterar att den övergripande trafiksituationen måste studeras ytterligare om närområdet exploateras mer i framtiden, men bedömningen är att aktuellt planförslag ryms inom gällande trafiksituation.

Gång och cykeltrafik

Förslaget innebär förbättringar för främst cykelburna men även för gående, då kopplingar till området förtydligas och gc-vägen på den norra sidan om Ringsjövägen förlängs och kopplas till Lidängsvägen.

BEFINTLIG TEKNISK FÖRSÖRJNING

Om eventuell ledning inom planområdet behövs flyttas bekostas av det exploatör/fastighetsägare.

RISK, HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk

Detaljplaneområdet är beläget invid två drivmedelsstationer och väg 17/113 som är utmärkt som primär led för farligt gods. Avståndet till vägen understiger länsstyrelsens riktlinjer kopplade till transport av farligt gods.

Riskkällor i framtiden utredning har varit de transporter av farligt gods som görs på väg 17/113 och de två närliggande drivmedelsstationer samt transporterna av farligt gods till dem som sker längs Ringsjövägen.

Utredningen bedömer att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder kring drivmedelsstationerna inte behövs då risker kopplade till deras verksamhet bedöms hanteras på anläggningarna.

Risikutredningen (Afrý, 2020-10-22) föreslår följande åtgärder för att uppfylla en acceptabel risknivå:

- Friskluftsintag riktas bort från farligt gods-led, alternativt förläggas på byggnadens tak.
- Central avstängningsmöjlighet för ventilation skall säkerställas för byggnaden.
- Byggnader utförs så att det är möjligt att utrymma bort från väg 17/113.
- Fasad mot väg 17/113 ska utföras obrännbart fasadmateriäl och i brandteknisk klass EI30.

Detta säkerställs i detaljplan av följande bestämmelser under rubriken ”Skydd mot störningar”: m₁, m₂, m₃ och m₄.

Om de planbestämmelser baserade på riskutredningens förslag efterföljs bedömer framtagen riskutredning att den exploatering som föreslås är lämplig och acceptabel ur ett personriskperspektiv.

Utöver planbestämmelserna rekommenderas att en tät skärm eller avbärräcke placeras längs västra sidan av väg 17/113 för att minska risken att fordon kör in i byggnaden. Detta är dock inte nödvändigt för att uppnå acceptabla risknivåer.

Buller

Planområdet berörs främst av trafikbuller från väg 17/113.

Förordningen om trafikbuller (2015:216) tillämpas vid bygglov och detaljplaner för bostadsbebyggelse. Det finns inga specifika krav på bullernivåer i inomhusmiljöer för handel. Buller bedöms inte vara en störande faktor för planens syfte och den föreslagna användningen inom planområdet bedöms inte bidra till betydande ökat buller inom området.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

Ett genomförande av planförslaget innebär att jordbruksmark och ängsmark delvis bebyggs och blir hårdgjort. En befintlig mindre industri rivs och ersätts av en livsmedelsbutik med tillhörande parkering. En livsmedelsbutik kommer att bidra till ökad aktivitet i området.

Tillgång till rekreativ miljö

Området har i dag till följd av sin funktion handel och parkering inga rekreativa värden. Märgelgraven bevaras som naturmark inom planområdet

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för ett uppförande av en livsmedelsbutik och innebär ökad service och nya arbetstillfällen i området.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. En positiv effekt som planen för med sig är en tryggare tillgång till området när cykelbana möjliggörs på norra sidan av Ringsjövägen så att ett korsande över vägen från cykelbanan på södra sidan kan undvikas.

Tillgänglighet

Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas prövas i samband med byggnads- och markprojekteringen vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget syftar till att skapa ökad service i östra Eslöv och förbättra infrastrukturen i anslutning till gång- och cykelbanor. Planförslaget möjliggör för mer rörelse i området under en större del av dygnet, vilket kan bidra till en ökad upplevd trygghet i området

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande. När detaljplanen för Äspingen 1 m.fl. vinner laga kraft upphävs i dag gällande plan.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Eslövs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under andra kvartalet 2022.

Ansvarsfördelning

Ansvar för utbyggnad av allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtal. Allmän plats som ansluter till och är en förutsättning för privata intressen bekostas av exploatören.

Kommunen avser inte att anlägga föreslagen förlängning av Lidängsvägen till Lids varuintag men gatan är inom allmän platsmark för eventuella kopplingar till framtida exploateringsområden.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av förlängning av Lidängsvägen som ska utföras i gräsarmerad betong.

Exploatören ansvarar även för underhåll av Naturmark och att mangelgraven sköts i enlighet med angivna riktlinjer i ”Utredning av påverkan på större vattensalamander” utförd av WSP 2022.

Utbyggnad inom kvartersmark bekostas och utförs av respektive fastighetsägare/exploatör. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

TEKNISKA FRÅGOR

Eventuell flytt eller ändring av ledningar bekostas av exploatör.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Byggherrarna bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Planavgiften tas ut i detaljplaneskedet. Det ska således inte tas ut någon planavgift i bygglovsskedet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören 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. Exploatörens ansvar för underhåll av Naturmark regleras. Överlåtelse kvartersmark respektive allmän plats mellan exploatör och Eslövs kommun kommer också regleras i exploateringsavtalet. Samordningen mellan kommunen och exploatören under genomförandet av detaljplanen kommer också att regleras.

Exploatering

Följande kostnader kan delvis komma att belasta kommunen:

- Ombyggnad av allmän plats, gång och cykelbana utanför planområdet.

Fördelning av kostnaderna kommer fastställas i exploateringsavtalet.

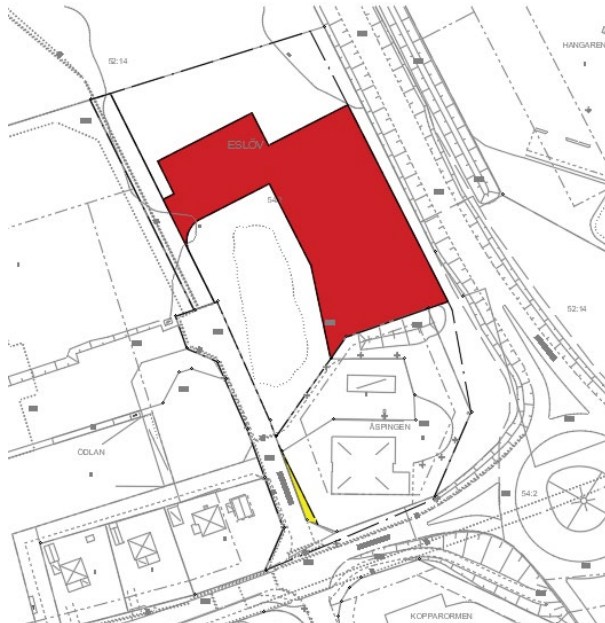
Ersättning för inlösen av allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Markområden som läggs ut som allmän plats (gata) ska överföras genom fastighetsreglering till kommunalägd intilliggande fastighet, Eslöv 54:2. Markområde som läggs ut som kvartersmark ska avstyckas alternativt överföras till Äspingen 1 eller 2. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Fastighetsregleringar, alternativt avstyckning, som ska utföras för ett genomförande av detaljplanen redovisas i karta nedan.



Kartan visar vilka delar (markerade i gult) av fastigheten Åspingen 1 som övergår i kommunal ägo samt de delar (markerade i rött) som övergår i privat ägo.

Fastighetsgränserna kommer att justeras och fastställas i genomförandefasen. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan är planlagd som allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL).

Fastighet	Nuvarande markanvändning	Förändrad markanvändning/ areal
Åspingen 1	Kvartersmark-småindustri	Kvartersmark- Handel/ parkering 4819 kvadratmeter Allmän platsmark- Gata 63 kvadratmeter
Eslöv 54:2	Allmän platsmark- natur	Kvartersmark- Handel 5195 kvadratmeter

Tabell 1. Konsekvenser per fastighet

Ledningsåtgärder

Vid behov ansöker VA SYD respektive Krafringen om och bekostar erforderliga ledningsrätter/servitut för de allmänna ledningarna fram till gränsen för respektive fastighet.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Planhandlingar upprättade av:
Hilda Hallén och Emelie Edström, Planeringsarkitekter Radar Arkitektur och
planering AB

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,

Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand

Torsten Helander

Hilda Hallén

Emelie Edström

Avdelningschef

Planarkitekt

Planarkitekter

Kommunledningskontoret

Tillväxtavdelningen

Radar