

Kallelse till Kultur- och fritidsnämndens sammanträde

Datum och tid: 2024-06-12 kl. 18:00

Plats: Idolfs loge, Holmby 308 247 97 Flyinge

Förhinder anmäls till Helena Nilsson, helena.nilsson2@eslov.se, 0413-62171

Ärenden

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1 | Upprop | |
| 2 | Val av justerare | |
| 3 | Presentation om Idolfs loge | |
| 4 | Verksamhetsinformation - Kultur och evenemang | |
| 5 | Ekonomisk åtgärdsplan avseende Ekenäsgården och Eslövs musiksällskap | 2 - 9 |
| 6 | Remiss av förslag till revidering av konstpolicy för Eslövs kommun | 10 -
23 |
| 7 | Ansökan om registrering som bidragsberättigad förening - Caras Ryttarförening | 24 -
25 |
| 8 | Sekretess | |
| 9 | Namngivning av ny gata vid Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge | 26 -
29 |
| 10 | Yttrande över revisionsrapport - Uppföljning av 2021 års granskning av avtalshantering | 30 -
57 |
| 11 | Ekonomisk månadsrapport för maj 2024 | 58 -
61 |
| 12 | Samråd - Detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22, Eslövs kommun | 62 -
184 |
| 13 | Granskning - Ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslöv kommun, KS 2022/285 | 185 -
233 |
| 14 | Kultur- och fritidsnämndens målarbete 2024 | |
| 15 | Förvaltningschefen informerar | |
| 16 | Redovisning av delegeringsbeslut | 234 |
| 17 | Anmälningar för kännedom | 235 -
262 |

Ordförande

Christine Melinder (M)

2024-05-29

Helena Schönström

+4641362193

helena.schonstrom@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiva till att stötta Eslövs musiksällskap med lokalstöd, men utrymme finns inte i nuvarande ram. Kultur- och fritidsnämnden beslutar att äska medel om 150 000 kronor i utökad ram inför budget 2025.

Ärendebeskrivning

I den ekonomiska åtgärdsplan som kultur- och fritidsnämnden beslutade om 2023 ingår en besparing på hyra för Ekenäsgården. Besparingsåtgärden förutsätter alternativa lokaler till de föreningar som hyrt in sig där. Eslövs musiksällskap, som fortfarande är kvar på Ekenäsgården, står inom en snar framtid inför att teckna ett hyresavtal på en annan lokal, och är i detta behov av ekonomiskt stöd.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsnämndens åtgärdsplan 2023

Förslag på lokaler EMUS

Beredning

Utgångspunkten med besparingsåtgärden på Ekenäsgården var att flytta de föreningar som huserade där, nämligen cykelklubben och EMUS (Eslövs musiksällskap) till andra befintliga kommunala lokaler, där föreningarna skulle bli fakturerade för hyra enligt kommunens taxor. Cykelklubben har flyttats från Ekenäsgården till Eslövshallen. Det har däremot varit svårare att hitta lämpliga lokaler för Eslövs musiksällskap, vars verksamhet kräver både större yta och fler funktioner. Den planerade besparingen har alltså ännu inte börjat ge effekt, eftersom EMUS fortfarande är kvar i Ekenäsgården. Föreningen har ett hyresavtal med kommunen som förlängs ett år i taget om ingen av parterna säger upp det. Avtalet kan som tidigast upphöra att gälla 2025-03-31 (vilket kräver uppsägning senast 2024-06-31).

Kultur- och fritidsnämndens kostnad för Ekenäsgården är 374 380 kronor per år (2024). Av dessa faktureras EMUS en årshyra på 50 000 kronor. Rivningen av Ekenäsgården planeras till 2026.

Övriga subventioner till EMUS: Föreningen får idag också en subvention när de hyr Medborgarhuset för genomförandet av revyn enligt följande (i ungefärliga siffror):

- EMUS hyreskostnad för 26 dagar på Medborgarhuset: cirka 15 000 kronor
(Detta inkluderar 17 dagar med nollhyra för repetition, vilka förläggs till dagar då huset ändå är tomt.)

Att jämföra med:

- Den egentliga hyreskostnaden för fullbetalande förening: 36 000 kronor
- Motsvarande hyreskostnad för fullbetalande extern hyresgäst: 245 000 kronor
(Här ska tilläggas att ingen extern part hyr Medborgarhuset under en så lång tid, och om de hade gjort det hade man förmodligen förhandlat fram ett lägre pris än detta. Medborgarhuset hade heller inte haft någon bokning/intäkt många av de EMUS-bokade dagarna med tanke på tidpunkten på året.)

I dagsläget stöttar alltså kultur- och fritidsnämnden EMUS via lokalsubvention för Ekenäsgården, 324 380 kronor, och hyressubvention på Medborgarhuset enligt ovan. Eftersom det inte finns några kommunala lokaler som passar EMUS verksamhet kommer kommunen inte kunna hyra ut någon lokal till EMUS. EMUS kommer i stället att själva teckna hyresavtal framöver. Kommunen stöttar dem i att hitta lokaler och förhandla hyra.

För att klara hyran är föreningen beroende av ett ekonomiskt stöd från Kultur och Fritid. Då EMUS inte är en barn- och ungdomsförening omfattas den inte av lokalstödet i Eslövs kommuns bidragsregler. Kultur- och fritidsnämnden får därför besluta om stöd, och storlek på stöd, separat. De exempel på tänkbara lokaler och hyreskostnader som beskrivs i bilaga "Förslag på lokaler EMUS", samt siffrorna på dagens subventioner kan fungera som en referens i denna diskussion.

EMUS är en viktig kulturaktör i Eslövs kommun, och står bland annat bakom Eslövsrevyn som varje år drar en stor publik både från hemkommunen och från många andra kommuner i Skåne. I samband med detta ökar också besöken på restaurangerna i staden, och helhetsvärdet för kommunen är mycket större än bara själva revyn i sig. Också Medborgarhuset har intäkter under revyförställningarna, och EMUS betalar där fullpris på all mat och dryck (till exempel bubbel till gästerna på premiären).

Eslövsrevyn har funnits i kommunen sedan 1980, och är en av de kulturhändelser som har en stark tradition. Det drivs i föreningsformat, vilket innebär att de ideella timmarna som läggs ner är otaliga. Föreningen är inte vinstdriven, och är helt beroende av sina biljettintäkter för att få ekonomin att gå ihop. Utöver revyn görs

också sommartheater och andra framträdanden, som planeras utifrån rådande förutsättningar med lokal, tillgängliga ideella resurser etc.

Ekonomiska konsekvenser

I kultur- och fritidsnämndens budget finns idag inga pengar avsatta till lokalstöd till EMUS. Att besluta om stöd till föreningen idag skulle alltså kräva en omprioritering bland kultur- och fritidsnämndens verksamheter. Alternativet är att nämnden äskar om utökad ram i budgetarbetet inför 2025. EMUS har kontrakt till 2024-03-31 och har möjlighet att stanna kvar på Ekenäsgården fram till dess. Föreningen har också själva uttryckt att bästa tiden för flytt är i mars/april, eftersom man då avslutat sitt stora arbete med revyn.

En framtida hyreskostnad för EMUS kommer att ligga runt 200 000 kronor/år. Föreningen betalar idag 50 000 kronor/år, och det är rimligt att tänka att de ska fortsätta med det. Ett lokalstöd för att kunna hålla föreningen levande landar således på ungefär 150 000 kronor.

Beslutet skickas till

Eslövs musiksällskap, ordförande Madeleine Dietrich,
madeleinedietrich@hotmail.com

Marcus Kulle
Förvaltningschef

Helena Schönström
Enhetschef Kultur och evenemang

Åtgärdsplan 2023 Kultur och Fritidsförvaltningen

Tkr		Besparing Effekt 2023	Besparing Effekt 2024
Projekt 1		40	40
Projektbenämning	Minska aktiviteter		
Projektbeskrivning	Minska antal aktiviteter/alternativt kostnad per aktivitet 20 % för den öppna verksamheten för ungdomsverksamheten.		
Projekt 2		100	200
Projektbenämning	Taxor/avgifter fritid		
Projektbeskrivning	Höja taxor för kommunala lokaler (snitt 20 %). Beslutas av KF.		
Projekt 3		200	500
Projektbenämning	Taxor/avgifter bad		
Projektbeskrivning	Se över taxor, avgifter, effektivisera gruppaktiviteter. Beslutas av KF.		
Projekt 4		200	200
Projektbenämning	Bastu		
Projektbeskrivning	Halvera tillgången till bastu på badet. Beroende på elkostnad. Hyressänkning KoF		
Projekt 5		110	130
Projektbenämning	Medieinköp		
Projektbeskrivning	Minska medieinköp ca 10 %.(Bibliotek)		
Projekt 6		200	300
Projektbenämning	Personalkostnader		
Projektbeskrivning	Minskade personalkostnader (vikarier, tim, pensionsavgång bibliotek).		

Projekt 7		100	100
Projektbenämning	Publika event		
Projektbeskrivning	Minska budgeten för kommunala publika event ca 10 % (allmän kultur).		
Projekt 8		350	350
Projektbenämning	Studieförbund		
Projektbeskrivning	Minska ekonomiska stödet till studieförbund 25 %		
Projekt 9		50	50
Projektbenämning	Personalkostnader		
Projektbeskrivning	Minskade personalkostnader (vikarier) kulturskolan.		
Projekt 10		50	100
Projektbenämning	Taxor/avgifter kulturskolan		
Projektbeskrivning	Se över taxor/avgifter (snitt 20 %). Beslutas av KF.		
Projekt 11		100	200
Projektbenämning	Driftskostnader		
Projektbeskrivning	Minska driftskostnader i medborgarhuset (ex råvaror, lokalvård, timvikarier).		
Projekt 12		50	100
Projektbenämning	Taxor Medborgarhuset		
Projektbeskrivning	Höja taxor (ej föreningar). Höjdes markant så sent som inför 2022! Beslut KF.		
Projekt 13		300	300
Projektbenämning	Äventyrsdel sommar		
Projektbeskrivning	Stänga äventyrsdel Karlsrobadet under sommaren. Anläggning känslig för väder. Beroende på gällande driftskostnader. Hyressänkning KoF.		

Projekt 14		0	250
Projektbenämning	Lokal		
Projektbeskrivning	Flytta från Ekenäsgården. Ännu inga ersättningslokaler för EMUS och cykelklubb.		
Projekt 15		0	235
Projektbenämning	Lokal		
Projektbeskrivning	Säga upp användandet av Norrevångs gräsplan.		
Projekt 16		0	100
Projektbenämning	Administration bibliotek		
Projektbeskrivning	Effektivisera inköpsrutiner.		
Prognos ingång 2023			
Ökat PO (personalkostnader)		-350	-350
Driftstöd föreningar		-600	-600
SUMMA BESPARING		900	2 205

FÖRSLAG PÅ LOKALER - EMUS

LOKALALTERNATIV 1:

Kommunens befintliga lokaler (hyra in sig per timme eller årsvis)

Kostnad: Samlingslokaler: 78kr/h, sporthallar: 90kr/h, gymnastiksalar: 52kr/h

Utvärdering gjord av EMUS:

FUNKTIONER:

Dans: Eslövs folkhögskola (boka per timme): Ej aktuellt

Orkester: Medborgarskolan (hyra årsvis): Ej aktuellt

Möten/rep/pentry: Ekenäs matsal/Eslövshallen (boka per timme): Ej aktuellt

Kontor: Eslövshallen (hyra årsvis) Ej aktuellt

Förråd: Medborgarskolan (hyra årsvis) Ej aktuellt

Toalett: Ej aktuellt

Övriga kommentarer: Ej aktuellt

Förvaltningens resonemang

EMUS har ett något ojämnt behov av lokaler över året. Från september till februari jobbar de mycket intensivt med revyn, och har i princip behov av egna lokaler, och lokaler samlade på ett ställe. Att boka in olika lokaler på taxa anser de inte vara ett alternativ överhuvudtaget, eftersom det skulle försvåra så mycket för dem att det inte skulle vara värt insatsen. De lägger redan mycket av sin fritid på ideellt engagemang under vintermånaderna, och anser sig inte ha utrymme att, utöver detta, ständigt boka lokaler och flytta alla saker fram och tillbaka. Det är ett alternativ som innebär lägst kostnader av de tre alternativen, och som skulle kunna rymmas inom EMUS egen budget, men enligt EMUS kan de inte verka utifrån de förutsättningarna.

LOKALALTERNATIV 2:

Medborgarskolan, 180 kvm, Västergatan 17

Kostnad: cirka 215 000 kronor/år

Utvärdering gjord av EMUS:

FUNKTIONER:

Dans: Kan fungera om vi har egen tillgång under de mest intensiva månaderna, men delar lokalen övriga tider på året, vilket Medborgarskolan sagt ja till.

Orkester: Orkestern repar på oregelbundna tider, men Medborgarskolan har kollat upp att ljudnivån ska vara okej.

Möten/kontor/rep: kan fungera om alla de ytor vi tittade på är tillgängliga utan tidsbokning.

Förråd: kan fungera med källarförråd för rekvisita, men behöver förråd för kläder.

Pentry: ok

Toalett: ok

Övriga kommentarer: Bör fungera.

Förvaltningens resonemang

Medborgarskolan kan erbjuda det mesta som EMUS efterfrågar. Klädförråd är ett frågetecken men kan troligen lösas på något sätt, enligt Medborgarskolan. Det finns ett intresse från Medborgarskolan att samarbeta med och hysa EMUS, och de ser framtida vinster med att ha föreningen där. För föreningens del är detta något som inte är helt tydligt i dagsläget men som i så fall får utvisa sig efterhand.

Lokalalternativ 3: Källarlokalen under Lindex (gamla gymmet), Norregatan, EBO, cirka 900 kvm

Kostnad: cirka 180 000 kronor/år (exkl. drift)

Utvärdering gjord av EMUS:

FUNKTIONER:

Dans: OK

Orkester: OK

Möten/kontor/rep: OK

Förråd: OK

Pentry: OK

Toalett: OK

Övriga kommentarer: Hela verksamheten samlad under samma tak, vilket är mycket positivt.

Förvaltningens resonemang

Källaren under Lindex framstår som intressant för EMUS. De får i princip allt de behöver där, de har lokalerna för sig själva, och ser det som ett fullgott alternativ till Ekenäsgården. Dock är lokalen för stor egentligen, och man skulle kunna titta på att dela den med en annan förening.

Sammanfattningsvis ser EMUS både Medborgarskolan och Lindex-källaren som alternativ som skulle kunna fungera för dem. Båda kräver vissa anpassningar men dessa är görbara enligt fastighetsägarna. Hyreskostnaden ligger också på ungefär samma nivå.

2024-05-27

Helena Schönström

+4641362193

helena.schonstrom@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse. Remiss av förslag till revidering av konstpolicy för Eslövs kommun

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att skicka Förslag till Konstpolicy för Eslövs kommun på remiss till samtliga nämnder. Yttrande ska vara inkomna senast 10 oktober 2024.

Ärendebeskrivning

Eslövs kommun har de senaste åren gjort flertalet inköp av offentlig konst. Då detta är en komplex process, som involverar flera förvaltningars arbete, rutiner och budget, är det avgörande att enas kring ett kommungemensamt mål med konstnärlig gestaltning för att arbetet ska löpa smidigt. Tydlig ansvarsfördelning inom och mellan förvaltningar underlättar också mycket, och för att möta detta har ett förslag till reviderad konstpolicy tagits fram. Uppdraget ligger med som en åtgärd i den kulturpolitiska strategin

Beslutsunderlag

Förslag till Konstpolicy för Eslövs kommun

Beredning

Då den gällande konstpolicyn väckt en del frågor i kommunorganisationen kring ansvar, rutiner och budget i konstnärliga gestaltningsprocesser har förankring varit en viktig del av arbetet med att ta fram en ny policy. Förslaget till konstpolicy är därför framtaget av Kultur och Fritid tillsammans med representanter från Miljö och Samhällsbyggnad, Serviceförvaltningen och Kommunledningskontoret.

Ett tidigare beslut om gallring och försäljning av kommunens konst (§ 76 KoF.2009.0236) föreslås upphävas, eftersom samma information finns med i den reviderade konstpolicyn.

Beslutet skickas till
Samtliga nämnder

Marcus Kulle
Förvaltningschef

Helena Schönström
Enhetschef Kultur och evenemang

KONSTPOLICY FÖR ESLÖVS KOMMUN

Konstpolicyn ligger till grund för Eslövs kommuns arbete med offentlig konst. Den visar på kommunens riktning och ambition inom området.

Ett konstverk i en offentlig miljö bidrar till en plats karaktär och identitet. Konstverket är tillgängligt för alla och kan bjuda in till reflektion och samtal, och betraktare i alla åldrar tar till sig konst på sina egna sätt. I sin deklaration om de mänskliga rättigheterna framhåller FN i artikel 27 att ”var och en har rätt att fritt delta i samhällets kulturella liv, att njuta av konst samt att få ta del av vetenskapens framsteg och dess förmåner”. Att konst ska vara en självklar del vid utformningen av vår offentliga miljö är idag också ett mål i politiken för området Gestaltad livsmiljö:

”Att gestalta en hållbar livsmiljö handlar om att organisera komplexa och ibland motstridiga intressen till en helhet. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv fungerar därmed som verktyg för formandet av livsmiljön och har en betydande roll i att hitta lösningar på samhällets utmaningar.”¹

Sedan 1937 har enprocents-regeln för konstnärlig gestaltning av offentliga miljöer tillämpats i Sverige. Enprocents-regeln innebär att minst en procent av budgeten i ny-, om- och tillbyggnationer av fastigheter och offentliga miljöer ska gå till konstnärlig gestaltning. Enprocents-regeln är ett sätt att kvalitetssäkra sin konstpolitik och erbjuda invånarna professionell konst och kultur. Det finns ingen lag eller förordning som föreskriver hur och när den ska tillämpas men allt fler kommuner och regioner använder sig av regeln.

¹ Politik för gestaltad livsmiljö (Prop. 2017/18:110)

Syfte

Syftet med denna konstpolicy är att peka ut en långsiktig och kommungemensam riktning för den offentliga konsten, en viljeriktning hur konsten ska vara en del av samhället. Den ska också bidra till att samordna och utveckla arbetet med konsten i Eslövs kommun. Policyn förtydligar ansvarsfördelning och är ett stöd för vilka prioriteringar som ska göras. Konstpolicyn fastställer även hur den övergripande processen rörande inköp, drift och underhåll ska se ut.

Kulturpolitiken i Eslövs kommun använder principen om ”armlängds avstånd” och ska inte detaljstyra kulturens innehåll. Den konstnärliga friheten är en förutsättning för att kulturella uttryck ska vara en viktig kraft i demokratin.

Ansvarsfördelning

Den offentliga konsten ägs av kommunstyrelsen, men kultur- och fritidsnämnden har ett övergripande ansvar att köpa in och förvalta den.

Vad gäller kontinuerlig drift är det antingen miljö- och samhällsbyggnadsnämnden eller servicenämnden som är ansvariga.

Att göra en professionell skadeinventeringen av konsten och ta fram en långsiktig underhållsplan (konservering, restaurering och större reparationer) ansvarar kultur- och fritidsnämnden för.

För mer detaljerad ansvarsfördelning i arbetet med den offentliga konsten, se ”Rutiner för upphandling av konstnärlig gestaltning i offentlig miljö”.

Begreppsförklaring: fast konst och lös konst

Policyn gäller genomgående konst av professionella konstnärer. Den behandlar två typer av offentlig konst: fast konst och lös konst. Med fast konst avses permanenta verk som integreras i byggnader, parker eller andra offentliga platser. Med lös konst menas konstverk som kan flyttas, som hängs upp eller placeras i byggnader, till exempel målningar, fotografier och mindre skulpturer. Den lösa konsten placeras i första hand i offentliga lokaler dit allmänheten har tillträde. I mån av tillgång kan den också placeras i personalrum eller enskilda arbetsrum.

Konstsamlingen

Eslövs kommuns konstsamling ska spegla en mångfald av konstnärliga uttryck och konstnärskap, vilket har betydelse för vilken typ av berättelser och perspektiv som gestaltas. Samlingen ska innehålla både aktuella och historiska verk för att spegla konsten genom olika tider. Vid nyinköp tas, utöver detta, också hänsyn till de punkter som återfinns under rubriken ”Konstprojektgruppens principer”.

Årlig konstbudget

Lös konst: Budget för inköp av lös, offentlig konst antas årligen av kommunfullmäktige inom kommunens ordinarie budgetprocess, och ligger under kultur- och fritidsnämnden. Utöver detta antas även varje år en budget av kultur- och fritidsnämnden för mindre, löpande kostnader kopplade till den lösa konsten, till exempel inramningar eller skyltar. Kultur- och fritidsnämnden är också den nämnd som ansvarar för inköp av den lösa konsten. Inköp av lös konst ska företrädesvis göras från professionella konstnärer via konstmuseer, konsthallar, gallerier eller konstnärerna själva.

Fast konst: Budget för den fasta, offentliga konsten genereras med hjälp av enprocents-regeln som riktmärke. I Eslövs kommun innebär detta att runt en procent av kommunens totala investeringsram för ny-, om- och tillbyggnad av lokaler och offentliga miljöer avsätts för offentlig konst.

Kommunfullmäktige beslutar årligen om denna summa. I kommunens flerårsbudget ryms innevarande år och tre år framåt. Framförhållning är avgörande i arbetet med fast konst. Budgeten för konstinköp ligger under kultur- och fritidsnämnden. Budget för drift och underhåll ligger under respektive driftsansvarig nämnd.

Se Bilaga 1 för vad som ska ingå i ett konstprojekts budget.

Drift och underhåll

Kommunfullmäktige beslutar årligen om medel för drift och underhåll av konsten. Detta sker inom ordinarie budgetarbete vid den förvaltning som har ansvar för drift eller underhåll av konsten, och gäller för både nyinköp och befintliga verk.

Budgetar för drift och underhåll är en förutsättning för att Eslövs kommun ska kunna investera i konst. För nyinköpta konstverk lyfts medel för drift in i kommunens övergripande budgetarbete så snart det finns en skötselbeskrivning att utgå ifrån.

Konstråd

Konstrådets uppgift är att, efter antagen budget, träffas och besluta om kommande års satsningar på fast konst, det vill säga geografisk plats och fördelning av medel. Fördelningen behöver inte göras proportionerligt utifrån byggprojektbudget per objekt, utan sker utifrån konstsamlingens och

kommunens behov i sin helhet, vilket också kan innebära att konstverk köps in till ett område som inte ingår i något byggprojekt. Detta för att till exempel främja konstsamlingens bredd eller geografiska spridning. Det är förvaltningscheferna för samtliga förvaltningar som utser en till två representanter var till Eslövs kommuns konstråd, och ansvarar för att förvaltningens deltagande är hållbart över tid. Kultur och Fritids förvaltningschef utser också en ordförande till rådet. Projektledarna för kommande års större byggprojekt bör också närvara vid konstrådets möte för att presentera kommande projekt. I annat fall ansvarar respektive förvaltningsrepresentant för att göra detta.

Konstrådet kan vid behov vara rådgivande i övriga kommunövergripande konstfrågor och kan komma att sammankallas vid behov.

Konstprojektgrupp

Efter konstrådets beslut om fördelning av budget per geografiskt område sätts en konstprojektgrupp ihop. Till skillnad från konstrådet är denna grupp bara engagerad i ett separat konstinköp. Konstprojektgruppen består av representanter från Kultur och Fritid, eventuellt konstkonsult/extern konstkunnig, byggansvarig förvaltning och i de flesta fall representanter från verksamhet/målgrupp.

Konstprojektgruppens principer

Kultur och Fritid är sammankallande för konstprojektgruppen/-grupperna. Här diskuterar man fram underlag till ett konstprogram, beslutar om inkösförfarande, tidplan, brukardelaktighet och så vidare.

Processen för inköp och gestaltning kan se olika ut, till exempel beroende på i vilken grad gestaltningen ska involvera målgrupper såsom boende eller

skolelever, eller möta andra professionella områden, till exempel arkitekturen. Inköpsprocessen bör vara öppen och flexibel så länge som möjligt, för bästa resultat. Projektgruppen ska ta följande aspekter i beaktande inför ny konstnärlig gestaltning:

- Samverkan med miljö och arkitektur för platsen
- Estetiska, konstnärliga värden
- Mångfald/inkludering
- Brukarperspektiv
- Genomförande
- Säkerhet och trygghet
- Materialval och tekniska lösningar
- Konstverkets fysiska hållbarhet
- Drift- och underhållsaspekter
- Hur verket kompletterar konstsamlingen i sin helhet

Registrering och inventering av konst

All konst som ägs av Eslövs kommun registreras i ett digitalt system. Konsten inventeras regelbundet av Kultur och Fritid, med hjälp av konstansvarig på respektive förvaltning. Inom varje förvaltning är förvaltningschefen, om ingen annan utsetts, ansvarig för den konst som finns, och att konsten hanteras på rätt sätt.

Även konst som, på grund av stöld, försäljning, skada eller annan förlust, försvinner ur konstsamlingen ska finnas registrerad.

Utlån och förlust/skada

Utlån av lös konst till kommunens verksamheter sker genom Kultur och Fritid. Om något konstverk flyttas till en annan lokal eller blir stulet/skadat ska Kultur och Fritid kontaktas.

Tillfällig förvaring av fast konst

Då fast konst behöver flyttas, till exempel på grund av ombyggnad, ska flytt och tillfällig förvaring planeras och genomföras av byggansvarig förvaltning tillsammans med Kultur och Fritid. Konstverk som står kvar på platsen för byggnation ska skyddas innan byggnationen startar.

Gallring

Det är viktigt att ha ett levande konstbestånd, och därför är en viss fortlöpande gallring av konstsamlingen nödvändig. Den konst som kan komma i fråga för gallring kan bland annat vara den som är i behov av reparationer där kostnaderna för dessa överstiger verkets ekonomiska värde. Beslut om gallring tas av kultur- och fritidsnämnden. Innan beslut fattas kontaktas konstnär. Ett gallrat konstverk dokumenteras och behåller sitt registreringsnummer i databasen.

Försäkring

Konstverken är försäkrade och kommunledningskontoret ansvarar för kontakten med försäkringsbolag via kommunens försäkringsmäklare.

Tillgängliggörande

Vid varje fast konstverk ska finnas en skylt, som tas fram av Kultur och Fritid i samråd med konstnären.

Invigning genomförs då ett nytt fast konstverk färdigställts. Projektgruppen beslutar om vem som planerar och genomför invigningen.

Revidering

Kultur- och fritidsnämnden ansvarar för revidering av konstpolicyn vart fjärde år från antagandet år 2025.

Bilaga 1

Budgetering av konstprojekt:

- Skissarvode
- Budget för konstnärens arbete (konstnärlig idé, arbetstid, material, produktionskostnader)
- Konstkonsult/konstkunnig
- Upphandling och annonsering
- Kommunikation
- Skyltar
- Besiktning
- Invigning
- Garantibesiktning

Konstpolicy för Eslövs kommun

Antagen av kommunfullmäktige 2008-10-27, § 86 b

Syftet med kommunens konstinköp är att berika och förbättra kommunens offentliga miljö samt att stimulera och stödja konstlivet och konstintresset i kommunen. Kultur- och fritidsnämnden är den facknämnd som ansvarar och beslutar om offentlig konst och konstnärlig utsmyckning/gestaltning vid nybyggnation och ombyggnad av offentliga lokaler.

Det finns två typer av offentlig konst; fast konstnärlig utsmyckning samt lös konstnärlig utsmyckning. Med fast konstnärlig utsmyckning avses konst som integreras eller monteras i byggnader eller på marken utanför byggnaden. Den fasta utsmyckningen/gestaltningen kan ha byggnadsteknisk påverkan. Med lös konstnärlig utsmyckning menas konstnärlig utsmyckning som hängs upp eller placeras i byggnaden helt utan byggtknisk påverkan t.ex. målningar, fotografier, mindre skulpturer mm.

Fast konstnärlig utsmyckning/gestaltning

Vid planering av nybyggnation eller ombyggnad av kommunala byggnader, ska ansvarig förvaltning ta upp frågan om utsmyckning/gestaltning med Kultur och Fritid. Ansvarig förvaltning ser till att budgetering för konstnärlig utsmyckning görs. Kultur- och fritidsnämnden administrerar utsmyckningsärenden. Vid byggprojekt där mer än två basbelopp avsatts till konstnärlig utsmyckning ska en konstkommitté bildas med representanter från Kultur och Fritid, byggprojektörer, byggnadens brukare samt eventuell konstkonsult. Om den konstnärliga utsmyckningen ska placeras utomhus i gatu- eller parkmiljö ska representanter från Miljö och Samhällsbyggnad ingå i konstkommittén.

Den fasta konstnärliga utsmyckningen som införskaffats enligt ovan är att betrakta som en del av byggnaden och fastighetsägaren har ansvar för drift, skötsel och planerat underhåll. För den offentliga konsten som är placerad utomhus i gatu- och parkmiljö, t.ex. skulpturer och fontäner, har Miljö och Samhällsbyggnad ansvar för drift, skötsel och planerat underhåll.

Kultur och Fritid har ansvar för att upprätthålla, ajourhålla och tillgängliggöra ett register över denna konst.

Lös konstnärlig utsmyckning

Kultur och Fritid ansvarar för inköp av den lösa konstnärliga utsmyckningen. Konsten placeras i första hand i offentliga lokaler dit allmänheten har tillträde. I mån av tillgång kan den också placeras i personalrum eller enskilda arbetsrum.

Konsten ägs av Eslövs kommun men Kultur och Fritid köper in, förvaltar och vårdar konsten. Om något blir stulet eller skadat ska Kultur och Fritid kontaktas. Inom varje förvaltning är förvaltningschefen, om ingen annan utsetts, ansvarig för den konst som finns och ansvaret innebär att se till att konsten hanteras på rätt sätt och att Kultur och Fritid får information om flytt, stöld eller skadegörelse av konstverk. Konstansvarig på respektive förvaltning svarar även för att konstverken inventeras en gång per år.

Urval/inköbspolicy

Kultur och Fritid skall köpa aktuell konst av god kvalitet företrädesvis av i Sverige bosatta professionella konstnärer, gärna från regionen. När det gäller lös utsmyckning ska Kultur och

Fritid företrädesvis välja inköp från gallerier, konsthallar etc. inom regionen och på detta sätt även stödja denna verksamhet.
I övrigt ska gällande inköspolicy för Eslövs kommun och delegationsregler för kultur- och fritidsnämnden följas.

2024-04-30

Christian Håkansson

+4641362391

christian.hakansson@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse. Ansökan om registrering som bidragsberättigad förening - Caras Ryttarförening

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna Caras Ryttarförening som bidragsberättigad förening.

Ärendebeskrivning

Caras Ryttarförening är en nybildad förening med bas i Flyinge och Gårdala gård. Verksamheten är inriktad på att erbjuda läxläsning, pyssel, lekar och kähästverksamhet för teoripass, samt hästkunskap som sträcker sig bortom enbart ridning. Den exakta utformningen av verksamheten avses att formos i samråd med de barn och unga som kommer att delta. Deras intressen och förslag kommer att utgöra grundvalen för verksamheten.

Föreningen kommer att samverka med Legit Smiles AB, som har startat ridverksamhet på Gårdala gård. Föreningen betraktar sig som ett komplement till denna ridskoleverksamhet. För närvarande har föreningen inga medlemmar, men under 2024 planeras etablering av verksamheten. Eventuella bidrag kan sökas från och med 2025, med det kommunala aktivitetsstödet som grund.

Beslutsunderlag

- Förvaltningens tjänsteskrivelse (denna skrivelse)
- Ansökan från Caras Ryttarförening om registrering som bidragsberättigad förening
- Styrelseprotokoll för bildande av förening, daterad 2023-08-25
- Stadgar för Caras Ryttarförening

Beredning

Dialog och informationsutbyte har skett mellan Kultur och Fritid och Caras Ryttarförening. Denna konversation har bidragit till en förståelse för föreningens planerade verksamhetsinriktning. Genom denna dialog har föreningens intentioner och planer för verksamheten klargjorts. Det har framkommit att föreningen strävar

efter att erbjuda en mångfacetterad verksamhet som inkluderar läsläsning, pyssel, lekar, käpphästverksamhet för teoripass samt utökad hästkunskap.

Det har också diskuterats hur föreningens verksamhet kan integreras med Legit Smiles AB:s ridverksamhet på Gårdala gård, med målet att komplettera det befintliga utbudet av aktiviteter. Vidare dialog med föreningen och etablering av verksamhet kommer ske under 2024.

Beslutet skickas till
Caras Ryttnärförening

Marcus Kulle
Förvaltningschef

Christian Håkansson
Fritidschef

2024-05-27

Per Andersson

+4641362214

per.andersson@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse. Namngivning av ny gata vid Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge

Förslag till beslut

- Namnberedningen föreslår att kultur- och fritidsnämnden beslutar att gatan på Östra Gårdstånga 17:1, som är föremål för namngivningsbeställningen, ska heta Morellvägen.

Ärendebeskrivning

Tillväxtavdelningen på Kommunledningskontoret har under arbetet med detaljplanen för Östra Gårdstånga 17:1 sett att det finns behov av ett gatunamn då en ny gata ska anläggas. De har därför beställt ett nytt gatunamn av kultur- och fritidsnämnden.

Beslutsunderlag

Förfrågan om nya gatunamn i Flyinge

För namnsättning – Plankarta med markerad gata

Beredning

Namnberedningsgruppen sammanträdde tillsammans med bibliotekschef. Platsens historiska kopplingar undersöktes men gav ingen fingervisning om ett lämpligt namnförslag på gatan. De omgivande gatorna har alla namn på växter och ändelsen ”vägen”, så det blev tydligt att ett lämpligt namn skulle följa de konventionerna. Då gatan ifråga ansluter till Körbärsvägen fann namnberedningsgruppen att ett lämpligt namn på gatan är Morellvägen.

Beslutet skickas till

Kommunledningskontoret - tillväxtavdelningen

Marcus Kulle

Förvaltningschef

Kultur och Fritid

Postadress: 241 80 Eslov | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: kommunen@eslov.se | www.eslov.se

Per Andersson

Bibliotekschef

1(2)

From: Kultur och fritid för extern post
Sent: 2024-01-05 14:05:18
To: registrering-KoF
Subject: VB: Förfrågan om nya gatunamn i Flyinge

Från: Svensson, Sofia <Sofia.Svensson@eslov.se>
Skickat: den 3 januari 2024 13:42
Till: Kultur och fritid för extern post <Kulturochfritid@eslov.se>
Ämne: Förfrågan om nya gatunamn i Flyinge

Hej!

Jag handlägger en detaljplan i Flyinge som innebär att det tillkommer nya gator som behöver namnsättas. Bifogat finns aktuell plankarta där ny gatumark är markerad med röd linje. Det är detta område som behöver nya gatunamn. Detaljplanen är planerad att antas under våren.

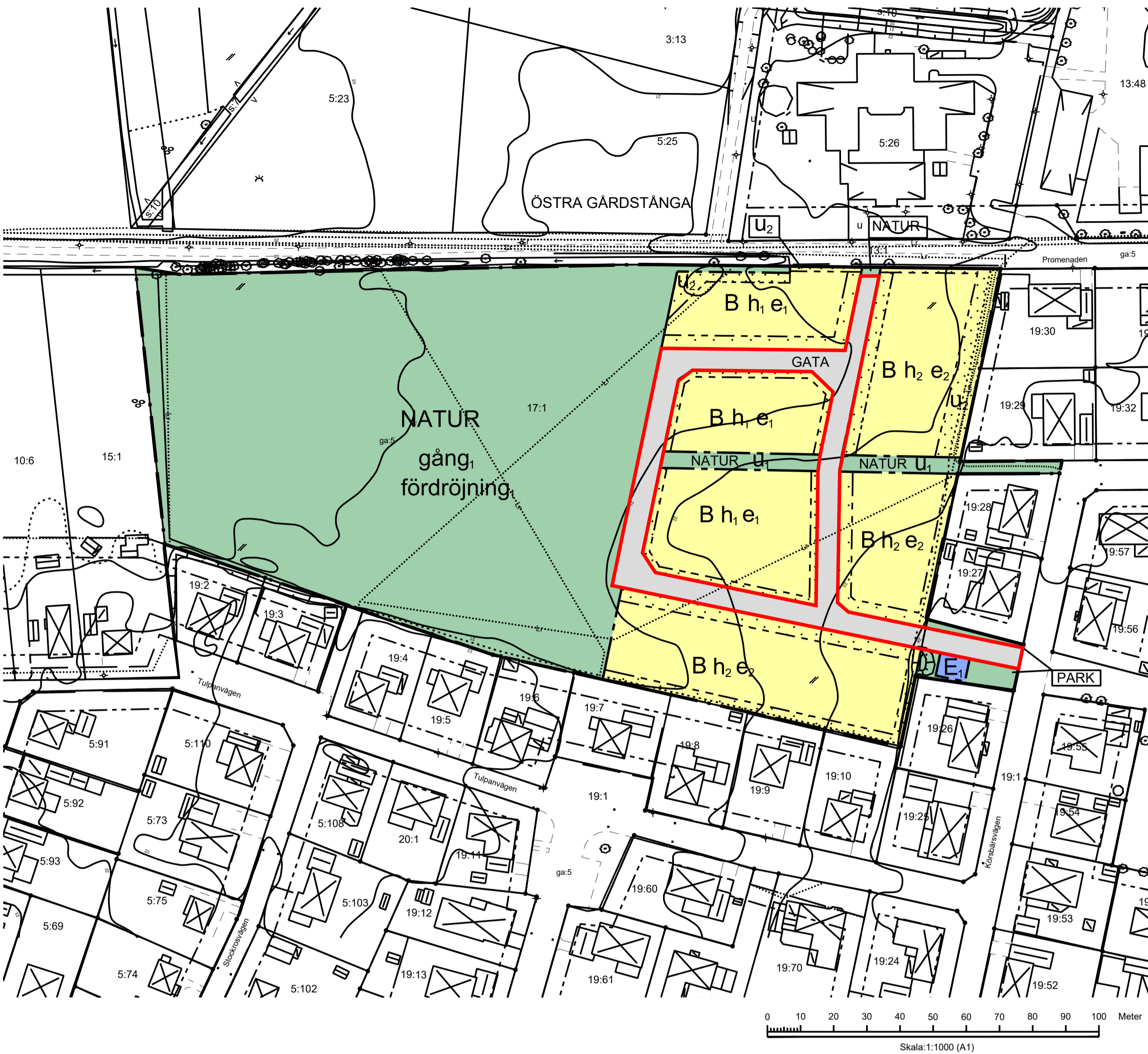
Ytterligare handlingar och information finns på kommunens hemsida
<https://utveckla.eslov.se/projekt/fastigheterna-ostra-gardstanga-171-och-del-av-ostra-gardstanga-191-i-flyinge/>

För frågor är ni välkomna att höra av er till mig. Jag önskar återkoppling när ärendet är hanterat i er nämnd.

Vänliga hälsningar

Sofia Svensson
Planarkitekt
Kommunledningskontoret/Tillväxtavdelningen
Eslövs kommun, 241 80 Eslöv
0413-623 67
Sofia.Svensson@eslov.se
www.eslov.se
[Läs om hur Eslövs kommun hanterar personuppgifter](#)

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata.
- NATUR Natur.
- PARK Park.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- E₁ Transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning av allmän plats

- fördröjning, Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 590 m³
- gång, Gångväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk

Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter
- h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9.5 meter
- h_2 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_2 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Takvinkel

- Största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader
- Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 12 grader

Utformning

Endast friliggande eller sammanbyggda enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad får uppföras inom planområdet.

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e_2 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 10 kvadratmeter per bostadsenhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. att planen får laga kraft.

ÖVERSIKTSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Teckenförklaring	
• Rännstensbrunn, okänd	✕ Kärr
• Rännstensbrunn, gjutjärn	☁ Lövskog
• Gränspunkt	→ Strömpil, stor
--- Användnings- eller kvartersgräns	↗ Åker
- - - Fastighetsgräns	○ Buske, Löv
- - - Egenskapsgräns	⊗ Lövträd
— Bostad	--- Ägoslagsgräns
- - - Bostad, Skymd linje	— Dikeskant
— Uthus; Garage	— Dikesmitt
— Offentlig byggnad; Samhällsfunktion	--- Gångbana
— Tillbyggnad, Husliv	--- Vägkant
— Carport Stig
— Altan	— Kantsten
— Skärmtak Ledningsrätt
— Uterum Ledningsrättsgräns
— Byggnad, beteckning Gemensamhetsanläggning
— Fundament	
— Häck	Offentlig byggnad, fasad respektive takfot
— Hägnadslinje	Bostad, fasad respektive takfot
— Murkant	Garage eller uthus, fasad respektive takfot
— Staket	Skärmtak respektive carport
— Stödmur	Slant
— 1 m höjdkurva	
— 5 m höjdkurva	
— Släntbeteckning	
— Slänt	
✚ Eianordning, Belysningsstolpe	
— Elledning, Skåp	

Grundkartan är upprättad i maj 2023 på grundval av Eslövs kommuns primärkarta. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i maj 2023.
 Mattias Hyvönen
 Mättningsingenjör
 Miljö och Samhällsbyggnad
 Höjdsystem RH 2000
 Referenssystem SWEREF 99 13 30
 Fastighetsgränserna i norr och väst på fastigheten Östra Gärdsstånga 17:1 är osäkra.

	Upprättad 2023-05-30	KS.2016.0087
	<h2>Detaljplan för Östra Gärdsstånga 17:1 m.fl. i Flyinge ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN</h2>	
Katarina Borgstrand Avdelningschef Tillväxtavdelningen Kommunledningskontoret		Sofia Svensson Planarkitekt Kommunledningskontoret
Antagen av kommunstyrelsen xxxx-xx-xx, § xxx		Julia Emmelin Planarkitekt Tyréns AB
Laga kraft DATUM		PLANFÖRFARANDE <input type="checkbox"/> Samrådshandling <input checked="" type="checkbox"/> Granskningshandling <input type="checkbox"/> Antagandehandling

2024-06-05

Jonathan Arvidsson

+4641362131

jonathan.arvidsson@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse, Yttrande över revisionsrapport avseende uppföljning av avtalshantering

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden tar förvaltningens yttrande som sitt eget och översänder detta till revisionen.
- Paragrafen justeras omedelbart.

Ärendebeskrivning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Eslövs kommun genomfört uppföljande granskning av granskningen av kommunens avtalshantering som genomfördes 2021. Den sammanfattande bedömningen vid den uppföljande granskningen är att kommunstyrelsen och nämnderna delvis har vidtagit åtgärder i enlighet med de rekommendationer som lämnades av revisionen år 2021. Revisorerna önskar svar på vilka åtgärder som kommer att vidtas med anledning av vad som framkommit i den uppföljande granskningen.

Beslutsunderlag

- Missiv uppföljande granskning
- Rapport uppföljande granskning av 2021 års granskningar

Beredning

De rekommendationer som har enbart delvis eller inte lett till åtgärder är: Säkerställa att alla som tecknar och hanterar avtal har god kännedom om rutiner och riktlinjer, säkerställa att riktlinjer och mallar efterlevs, säkerställa att avtalsuppföljning sker, samt förtydliga riktlinjer för avvikelserapportering och säkerställa att de följs.

Kultur och Fritid bedömer fortsatt att de som hanterar avtal har god kännedom om Eslövs kommuns övergripande riktlinjer för avtalshantering, avtalsmall och tillhörande checklista. Berörda på förvaltningen utbildas regelbundet för att säkerställa tillräcklig kompetens. En kommunövergripande översyn av styrdokument och roller ska ske 2024. Rätten att teckna avtal följer nämndens delegationsordning. Vad gäller efterlevnad av riktlinjer och mallar följer Kultur och Fritid den centrala inköpsavdelningens rutiner och regler. Förvaltningen har inga egna rutiner. I de fall

där det är lämpligt går aktuella medarbetare på förvaltningen de interna utbildningarna som är ett krav för att kunna utföra inköp.

Tecknade avtal utgår från kommungemensamma avtalsmallar som upprättas och löpande uppdateras av inköp- och upphandlingsenheten. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att förbättra uppföljningen av de avtal som inte registreras i avtalsdatabasen genom kompetenshöjande insatser för registrator.

Kultur och Fritid har inga egna rutiner för avvikelserapportering utan följer de centrala riktlinjer och arbetssätt som finns beskrivna i systemet för hantering och rapportering. Förvaltningen informerar verksamheterna, och bistår inköps- och upphandlings-avdelningen med uppföljningar kring ärenden som uppkommer och förmedlar resultatet av dessa vidare tillbaka i verksamheterna.

Beslutet skickas till

Kommunrevisionen

Marcus Kulle
Förvaltningschef

Jonathan Arvidsson
Controller

2024-03-19
Revisionen

För yttrande till:

Kultur- och fritidsnämnden
Kommunstyrelsen
Barn- och familjenämnden
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Servicenämnden
Vård- och omsorgsnämnden

För kännedom till:

Kommunfullmäktige

Uppföljning av 2021 års granskning av avtalshantering

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Eslövs kommun genomfört uppföljande granskning av granskningen av kommunens avtalshantering som genomfördes 2021. Granskningen bedömde att det fanns en ändamålsenlig organisation men att kunskapen om rådande riktlinjer och rutiner i verksamheterna behövde stärkas. Vidare identifierades behov av förbättringar gällande avtalsuppföljning och avvikelserapportering.

Uppföljningen visar att samtliga avtal, med undantag för direktupphandlingar under 100 000 kronor, registreras i avtalsdatabasen TendSign i enlighet med riktlinjer. Gällande de avtal som inte upphandlas av den centrala avdelningen förutsatte att verksamheterna skickar sina avtal till den centrala avdelningen. Det är positivt att inköpsutbildningen har utökats till fler tillfällen per år. Däremot visar uppföljningen att det inte görs någon kontroll av att personer som innehar de roller som enligt riktlinjerna ska ta del av inköpsutbildningen också gör det. Sedan granskningen 2021 har en ny modul för avtalsuppföljning implementerats vilket enligt uppgift har förbättrat möjligheten att ha en samlad bild över kommunens avtal. Det görs däremot ingen kontroll av att samtliga avtal har en upprättad avtalsförvaltningsplan eller att upprättade avtalsförvaltningsplaner efterlevs. Lika så är det inte tydligt på vilket sätt avtal som hanteras inom respektive förvaltning ska följas upp. Med den nya modulen för avtalsuppföljning har även ett nytt arbetssätt för avvikelserapportering tagits fram där samtliga avvikelser ska rapporteras på samma sätt i beställningsportalen. Det saknas dock kontroll och uppföljning av medarbetares efterlevnad av arbetssättet. Riktlinjerna för inköp och upphandling har inte reviderats i enlighet med kommunstyrelsens beslut. Enligt uppgift ska samtliga styrdokument ses över under 2024.

Den sammanfattande bedömningen vid den uppföljande granskningen är att kommunstyrelsen och nämnderna delvis har vidtagit åtgärder i enlighet med de rekommendationer som lämnades av revisionen år 2021. Revisorerna önskar svar på vilka åtgärder som kommer att vidtas med anledning av vad som framkommit i den uppföljande granskningen. Svar önskas senast den 14:e juni 2024.

På uppdrag av Eslövs kommuns revisorer

Kenneth Jönsson, ordförande revisionen

Förvaltning

Postadress: 241 80 Eslöv | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2
Telefon: 0413-620 00 | E-post: kommunstyrelsen@eslov.se | www.eslov.se

1(1)

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bo Kenneth Jönsson

Ordförande revisionen

Serienummer: 19510128xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2024-03-28 13:39:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Eslövs kommun

Uppföljande granskning av 2021 års
granskningar

Negin Nazari och Charlotte Ahlström

Mars 2024



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



Building a better
working world

Syftet med uppföljningen

Bakgrund och genomförande

- ❖ En viktig del av revisionens arbete är att följa upp tidigare granskningar för att se vilka effekter rekommendationer har fått.
- ❖ Revisionen har utifrån sin risk- och väsentlighetsanalys beslutat att följa upp två fördjupade granskningar och en förstudie från 2021.
- ❖ I denna uppföljning har frågeställningar skickats till förvaltningschef för respektive styrelse/nämnd. Avstämningar har främst gjorts via e-post.
- ❖ Uppföljningen av bemanning och kompetensförsörjning inom vård och omsorg har inkluderat intervju med förvaltningschef samt de tre verksamhetscheferna.
- ❖ Uppföljning avser de rekommendationer som har lämnats i nämnda granskningsrapporter.

Syfte

- ❖ Syftet har varit att bedöma huruvida kommunstyrelsen och nämnderna har beaktat revisionens bedömningar och rekommendationer och om tillräckliga åtgärder har vidtagits.
- ❖ Följande granskningar ingår:
 - ❖ *Granskning av kommunens avtalshantering*
 - ❖ *Granskning av bemanning och kompetensförsörjning inom vård och omsorg*
 - ❖ *Förstudie av näringslivsarbetet*

A photograph of two women in a modern office setting. The woman on the left, with short dark hair and wearing a light-colored blazer, is smiling and shaking hands with the woman on the right. The woman on the right has curly hair, wears glasses and a striped blazer, and is also smiling. They are standing behind a desk that has a laptop and a desk lamp on it. A large, semi-transparent yellow rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Granskning av kommunens avtalshantering'.

Granskning av kommunens avtalshantering

Sammanfattning 2021 års granskning

- ❖ Granskningen avsåg kommunstyrelsen, barn- och familjenämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden, miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, servicenämnden samt vård- och omsorgsnämnden. Granskningen inkluderade stickprov.
- ❖ Kommunens avtalshantering var till stor del ändamålsenlig med en ändamålsenlig organisation samt att det till stor del fanns en god kvalitet vid utformningen av avtal.
- ❖ Kunskapen om riktlinjer och rutiner i verksamheterna behövde stärkas samt avtalsuppföljning och avvikelserapportering förbättras.
- ❖ Avtalshantering ingick inte i någon risk- och väsentlighetsanalys kopplat till intern kontroll.
- ❖ I kommunstyrelsens svar till revisionen 2021 togs en åtgärdsplan fram med åtgärder för var och en av rekommendationerna med ansvarig och tidplan. Respektive nämnd lämnade ett eget yttrande till revisionen.

Rekommendationer

Kommunstyrelsen och nämnderna rekommenderades att:

- ❖ Se över hur avtal registreras och förvaras,
- ❖ Säkerställa att alla som tecknar och hanterar avtal har god kännedom om rutiner och riktlinjer,
- ❖ Säkerställa att riktlinjer och mallar efterlevs,
- ❖ Säkerställa att avtalsuppföljning sker,
- ❖ Stärka den interna kontrollen och se till att avtalshantering ingår i risk- och väsentlighetsanalysen inom ramen för intern kontroll, samt
- ❖ Förtydliga riktlinjer för avvikelserapportering och säkerställa att de följs.

Avtalshantering

Bakgrund om ansvarsfördelning

Organisation och styrdokument

Ansvarsfördelningen i kommunen

- ❖ Sedan hösten 2020 finns en central inköps- och upphandlingsavdelning inom kommunledningskontoret med det övergripande ansvaret för inköp och upphandling.
- ❖ Ansvarsfördelningen har därmed inte förändrats sedan granskningen 2021.
- ❖ Samtliga annonseringspliktiga upphandlingar (som är över direktupphandlingsgränsen) hanteras inom den centrala avdelningen. Upphandlingar av entreprenad genomförs i verksamheterna.
- ❖ Det finns en av kommunfullmäktige antagen policy för inköp och upphandling. Policyn började gälla 2020-01-01 och skulle revideras senast 2023-12-31 men kommer att ske först under 2024.
- ❖ Därtill har kommunstyrelsen antagit riktlinjer för inköp och upphandling. Av riktlinjer framgår bland annat de funktioner och roller som finns i kommunen (se nästa ruta).

Roller och ansvar enligt riktlinjer

- ❖ Kommunledningskontorets **inköps- och upphandlingsavdelning** ansvarar för att ta fram styrdokument, besluta om rutiner, kompetensutveckling samt löpande uppföljning och rapportering av kommunens arbete inom området. Här finns kommunens **upphandlare**.
- ❖ **Inköpsansvarig** utses av varje förvaltningschef och har ansvar för att information och material från den centrala avdelningen når ut i verksamheterna. Detta för att kommunens medarbetare ska kunna upprätthålla ett arbetssätt i enlighet med styrdokument och rutiner.
- ❖ **Inköpsgruppen** består av inköpsansvariga samt den centrala avdelningen och träffas minst fyra gånger per år bland annat för informations- och kunskapsutbyte.
- ❖ **Direktupphandlare** utses av respektive förvaltning och genomför direktupphandlingar (tröskelvärden publiceras hos Upphandlingsmyndigheten, from 1 januari 2024 är gränsen 700 000 SEK). Direktupphandlare kan göra avrop från ramavtal där den centrala avdelningen har anpassat och tillgängliggjort avtalsmallar.
- ❖ **Beställare** utses i respektive förvaltning och beställer varor från kommunens upphandlade avtal via en beställningsportal. Det är beställarens ansvar att rapportera avvikelser i leverantörens åtaganden.

Avtalshanterning

Kommunstyrelsen och nämnderna 1(3)

Rekommendation	Iakttagelser uppföljande granskning
Se över hur avtal registreras och förvaras.	<ul style="list-style-type: none">❖ I enlighet med kommunstyrelsens åtgärdsplan från 2021 har avtalsadministration (publicering, bevakning av förlängningar och avtalsupphörande) för samtliga upphandlade avtal över 100 000 kronor övergått till den centrala avdelningen. Denna avtalsadministration sker i avtalsdatabasen TendSign.❖ Direktupphandlingar mellan 100 000 och 700 000 kronor sker i Merzell direktupphandlingsmodul av direktupphandlare i förvaltningarna. Av förvaltningarnas svar framgår att dessa avtal skickas till den centrala avdelningen för registrering i TendSign.❖ Direktupphandlingar under 100 000 kronor görs i beställningsportalen och registreras enbart i dokument- och ärendehanteringssystemet Evolution.
Säkerställa att alla som tecknar och hanterar avtal har god kännedom om rutiner och riktlinjer.	<ul style="list-style-type: none">❖ Under 2023 gjordes en förändring i organisationen där ekonomifunktioner samordnades till en gemensam funktion på kommunledningskontoret. Med anledning av detta har revideringen av riktlinjerna skjutits fram till 2024. I detta kommer även rollen som exempelvis direktupphandlare och inköpsansvarig ses över.❖ Därmed är det fortsatt den centrala avdelningen som ansvarar för att ta fram riktlinjer och mallar medan respektive förvaltnings inköpsansvarig ansvarar för att information och material når ut i verksamheterna. Förvaltningarna uppger att de har en utsedd inköpsansvarig.❖ Den centrala avdelningen ansvarar fortsatt för inköps- och upphandlingsutbildningar. Antalet tillfällen utbildningarna erbjuds har enligt uppgift utökats till fler tillfällen per år. Det görs ingen kontroll av att de funktioner som enligt riktlinjerna ska genomgå interna utbildningar också gör det.❖ Rutiner, riktlinjer och mallar finns tillgängliga i de system som används för avtalshanterning. Vid sakkontroll förtydligas att rutiner gällande exempelvis följsamhet till avtal och avvikelserapportering har byggts in i de system som används.❖ Servicenämnden har 2022 antagit handläggningsrutin för inköp och upphandling samt anvisning för inköp och upphandling. Barn- och utbildningsförvaltningen bedömer att de som hanterar avtal har god kännedom om riktlinjerna och att rätten att teckna avtal återfinns i delegationsordningen. Kultur- och fritidsförvaltningen uppger att de får mer stöd av den centrala avdelningen än de större förvaltningarna men uppger att den centrala inköpsutbildningen inte omfattar praktisk handläggning.

Avtalshantering

Kommunstyrelsen och nämnderna 2(3)

Rekommendation	Iakttagelser uppföljande granskning
Säkerställa att riktlinjer och mallar efterlevs.	<ul style="list-style-type: none">❖ Informationsinsatser har gjorts i inköpsgruppen. Den centrala avdelningen erbjuder förvaltningarna stöd anpassat efter verksamheternas behov.❖ Riktlinjer och mallar finns på kommunens intranät, i direktupphandlingsmodulen samt i TendSign.❖ I stort hänvisar förvaltningarna till det som framgår av riktlinjerna gällande ansvarsfördelningen mellan den centrala avdelningen och respektive förvaltnings inköpsansvariga.
Säkerställa att avtalsuppföljning sker.	<ul style="list-style-type: none">❖ Sedan granskningen har en modul för avtalsuppföljning implementerats (CLM) i TendSign. Detta uppges ha gett den centrala avdelningen en bättre överblick över kommunens avtal. Enligt uppgift är det genom att avtalen registreras i TendSign som det säkerställs att avtalsperioder bevakas, att förlängning sker och att avvikelser åtgärdas. Ansvarig handläggare får påminnelser enligt beslutad tidplan i systemet.❖ I övrigt beskrivs arbetssättet på samma sätt som vid granskningen 2021. Mallen för avtalsförvaltningsplan som består av en checklista som ska fyllas i med de krav som ska följas upp när förfrågningsunderlaget utarbetas. Av mallen framgår att det är avtalsägaren som ansvarar för avtalsuppföljning där exempelvis avtalstrohet, uppföljning av krav och avvikelser ingår. Uppföljning av krav samt avtalstrohet ska ske en gång per år. Det framgår inte hur det ska säkerställas att avtalsuppföljning sker samt huruvida det ska dokumenteras vilket även framkom i granskningen 2021.❖ Den centrala avdelningen uppger att de inte har kontrollerat avtalsförvaltningsplaner i dokumenterad uppföljning. Enligt uppgift ska det kontrolleras under våren 2024.❖ Gällande de avtal som enbart registreras i Evolution, direktupphandlingar som understiger 100 000 kronor, finns inte ett inbyggt stöd för avtalsuppföljning. Barn- och utbildning har en excel-lista över sina avtal. Serviceförvaltningen har under 2023 påbörjat ett arbete med att följa upp samtliga avtal. Kultur- och fritid har inte en egen sammanställning. Vård och omsorg hänvisar till kontrollmoment i intern kontroll 2023. Miljö och samhällsbyggnad hänvisar till att det är förvaltningens ansvar att följa upp men det framgår inte på vilket sätt.

Avtalshantering

Kommunstyrelsen och nämnderna 3(3)

Rekommendation	Iakttagelser uppföljande granskning
<p>Tillse att avtalshantering ingår i risk- och väsentlighetsanalysen för intern kontroll.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Kommunstyrelsens bedömning av risken för bristande avtalshantering samt risken för otillåten direktupphandling bedömdes 2023 vara för låg för att inkluderas i internkontrollplanen. ❖ Barn- och familjenämnden samt gymnasie- och vuxenutbildningen inkluderade avtalsuppföljning i sin risk- och väsentlighetsanalys inom ramen för intern kontroll 2024. Riskvärdet bedömdes vara för lågt för att inkluderas i nämndernas internkontrollplaner. ❖ Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden hade en kontrollpunkt gällande upphandling och avtal i internkontroll 2023. Kontrollmomentet har dock överförs till 2024 års internkontrollplan. ❖ Vård- och omsorgsnämndens internkontrollplan för 2023 inkluderade "<i>risk för att inköpskostnader blir högre än nödvändigt samt risk för brister i produkters kvalitet</i>". Enligt nämndens uppföljning av intern kontroll ska risken fortsätta bevakas men inga allvarliga avvikelser identifierades. ❖ Servicenämndens intern kontroll för 2023 inkluderade upphandlingsprocessen. Enligt uppföljning av kontrollen rapporterades inga avvikelser. ❖ Kultur- och fritidsnämndens uppföljning av intern kontroll 2023 visar att stickkontroller av förvaltningens avtal har gjorts under året och att processen fungerar som tänkt.
<p>Förtydliga riktlinjer för avvikelserapportering och säkerställa att de följs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ När modulen för avtalsuppföljning infördes så ändrades arbetssättet för avvikelserapportering. Samtliga avvikelser ska rapporteras i kommunens beställningsportal enligt information på kommunens intranät samt i beställningsportalen. Enligt uppgift förekommer det dock att avvikelser kommer in via mejl eller telefon till den centrala avdelningen. Enligt mall för avtalsförvaltning ska avvikelser skrivas i kommentarsfältet i TendSign. ❖ I beskrivningen av hur avvikelser ska rapporteras framgår att när uppföljning av leverantören sker (minst en gång per år beroende på avtalet) går avtalsägaren igenom vilka avvikelser som har rapporterats. Vidare gör den centrala avdelningen stickprov mot exempelvis prislistor och sortiment i beställningsportalen. ❖ Detta avser däremot inte kommunens efterlevnad av riktlinjerna för avvikelserapportering. Enligt uppgift går det inte på ett enkelt sätt att få ut en sammanställning av samtliga rapporterade avvikelser.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen och nämnderna

Uppföljningen visar att samtliga avtal, med undantag för direktupphandlingar under 100 000 kronor, registreras i avtalsdatabasen TendSign i enlighet med riktlinjer. Gällande de avtal som inte upphandlas av den centrala avdelningen förutsätter detta att verksamheterna skickar sina avtal till den centrala avdelningen.


Det är positivt att rutiner och mallar finns tillgängliga i de system som används för hantering av avtal. Lika så att inköpsutbildningen utökats till fler tillfällen per år. Däremot visar uppföljningen att det inte görs någon uppföljning över att de roller som enligt riktlinjerna ska ta del av inköpsutbildningen också gör det.

Sedan granskningen 2021 har en ny modul för avtalsuppföljning implementerats vilket enligt uppgift har förbättrat möjligheten att ha en samlad bild över kommunens avtal. Det görs däremot ingen kontroll av att samtliga avtal har en upprättad avtalsförvaltningsplan eller att upprättade avtalsförvaltningsplaner efterlevs. Lika så är det inte tydligt på vilket sätt avtal som hanteras inom respektive förvaltning ska följas upp.

Med den nya modulen för avtalsuppföljning har även ett nytt arbetssätt för avvikelserapportering tagits fram där samtliga avvikelser ska rapporteras på samma sätt i beställningsportalen. Det saknas kontroll och uppföljning av medarbetares efterlevnad av arbetssättet.

Riktlinjerna för inköp och upphandling har inte reviderats i enlighet med kommunstyrelsens beslut. Enligt uppgift ska samtliga styrdokument ses över under 2024. I detta arbete bör mallen för avtalsförvaltning revideras i enlighet med det nya arbetssättet för avvikelserapportering. Lika så bör det tydliggöras hur avtalsuppföljning ska säkerställas och hur det ska dokumenteras.

Såväl kommunstyrelsen som nämnderna har vid minst ett tillfälle sedan granskningen 2021 inkluderat risken för bristande avtalshantering i risk- och väsentlighetsanalysen inom ramen för intern kontroll. För de nämnder som har genomfört kontroller av risken visar deras uppföljningar inte på några allvarliga brister.

Den sammanfattande bedömningen är att kommunstyrelsen och nämnderna delvis har vidtagit åtgärder i enlighet med de rekommendationer som lämnades av revisionen år 2021. 

Samlad bedömning

Kommunstyrelsen och nämnderna

Rekommendation	Bedömning	
Se över hur avtal registreras och förvaras.	Sedan granskningen har det förtydligats att samtliga upphandlade avtal över 100 000 kronor ska registreras i avtalsdatabasen.	✓
Säkerställa att alla som tecknar och hanterar avtal har god kännedom om rutiner och riktlinjer.	En översyn av styrdokument och roller ska ske 2024. Rutiner-finns tillgängliga i de system som används för avtalshantering. En nämnd har tagit fram egna riktlinjer och anvisningar.	–
Säkerställa att riktlinjer och mallar efterlevs.	Det är fortsatt förvaltningarnas inköpsansvariga som ansvarar för att arbetssätt upprätthålls enligt kommunens styrdokument. Det sker ingen uppföljning av att de funktioner som ska delta i interna utbildningar aviserade av den centrala avdelningen också gör detta.	–
Säkerställa att avtalsuppföljning sker.	En ny modul för avtalsuppföljning har implementerats. Det har inte vidtagits åtgärder för att säkerställa att avtalsförvaltningsplaner upprättas samt efterlevs. Det är inte tydligt hur förvaltningsspecifika avtal ska följas upp.	✗
Stärka den interna kontrollen och se till att avtalshantering ingår i risk- och väsentlighetsanalysen inom ramen för intern kontroll.	Risken har ingått i såväl kommunstyrelsens som nämndernas risk- och väsentlighetsanalys inom ramen för intern kontroll. Uppföljningar av de nämnder som inkluderat risken har inte påvisat allvarliga brister.	✓
Förtydliga riktlinjer för avvikelserapportering och säkerställa att de följs.	Ett nytt arbetssätt har införts och etablerats genom utbildningsinsatser i inköpsutbildning samt via inköpsgruppen. Beskrivning av arbetssätt finns i de system som används för avtalshantering och avvikelserapportering. Det görs inga kontroller av kommunens medarbetares efterlevnad av rutinen.	– ✗

A photograph of a healthcare professional in pink scrubs holding a patient's hand. The patient is wearing a purple patterned hospital gown. In the background, there are medical monitors on a stand. A large yellow semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

Granskning av bemanning och kompetensförsörjning

Kompetensförsörjning

Vård- och omsorgsnämnden samt kommunstyrelsen

Sammanfattning 2021 års granskning

- ❖ Vård- och omsorgsnämnden säkerställde inte ändamålsenliga bemanningsrutiner och kompetensförsörjning enligt revisionens bedömning 2021.
- ❖ Nämnden sammanställde inte kartläggningar över nuvarande eller framtida kompetensförsörjningsbehov.
- ❖ Det saknades en aktuell kompetensförsörjningsplan. Det fanns otydligheter i ansvarsfördelningen mellan vård- och omsorgsförvaltningen och HR gällande arbetet att ta fram en sådan plan.
- ❖ Kommunstyrelsen brast i sin uppsiktsplikt genom att inte ha uppmärksammat att nämnden inte hade antagit en kompetensförsörjningsplan.
- ❖ I såväl nämndens som kommunstyrelsens yttrande till revisionen 2021 framgår att förvaltningarna förstår de slutsatser och rekommendationer som granskningen lyfte fram och att åtgärder skulle komma att vidtas.

Rekommendationer

Vård- och omsorgsnämnden rekommenderades att:

- ❖ Löpande ta fram samlade kartläggningar utifrån nuvarande och framtida kompetensförsörjningsbehov,
- ❖ Ta fram och besluta om en kompetensförsörjningsplan.
- ❖ I dialog med kommunstyrelsen tydliggöra rådande oklarheter kring ansvarsfördelning avseende HR-funktioner.

Kommunstyrelsen rekommenderades att:

- ❖ Fullfölja sin uppsiktsplikt genom att årligen följa upp med nämndernas kompetensförsörjningsplaner samt utifrån dessa föra dialog med nämnderna kring deras samlade kompetensförsörjningsbehov.
- ❖ I dialog med övriga nämnder klargöra ansvarsfördelningen avseende HR-funktionen.

Kompetensförsörjning

Vård- och omsorgsnämnden 1(3)

Rekommendation	Iakttagelser uppföljande granskning
<p>Besluta om en plan för kompetensförsörjning.</p> <p>Ta fram kartläggningar utifrån nuvarande och framtida behov av kompetensförsörjning.</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ Nämnden beslutade 2022-06-15 om en kompetensförsörjningsplan för 2022. Planen i sin helhet skulle revideras senast i juni 2023. Vid intervju framgår att planen inte har följts upp. Det uppges bero dels på ett ansträngt ekonomiskt läge under 2023, dels att det blev ett hastigt byte av förvaltningschef i juni 2023. Förvaltningen leds för närvarande av en tillförordnad förvaltningschef. Arbetet med kompetensförsörjningsplanen har inte följts upp i samband med årsbokslutet för 2022 eller för 2023 och inte heller i delårsrapporten 2023.❖ Kompetensförsörjningsplanen har utifrån en kartläggning identifierat yrkesgrupper, antalet tillsvidareanställda per 31 december 2020 och en prognos över antalet som behövs 2025 (se tabell på nästa sida). Intervjuade uppger att en uppföljning av prognosen är planerad att genomföras under våren 2024.❖ I kompetensförsörjningsplanen framgår att förvaltningen delvis konkurrerar om samma personal. Vid intervju beskrivs att det är respektive verksamhetschef som arbetar med sina enhetschefer för att identifiera kompetensförsörjningsbehoven. Vidare ges ett exempel om att verksamhetsområdet för funktionsnedsättning har arbetat med att se över medarbetares kompetens för att matcha medarbetare i rätt verksamhet.❖ I kompetensförsörjningsplanen finns en handlingsplan med 14 pågående aktiviteter och 13 utvecklingsområden uppdelade efter en modell för kompetensförsörjning för att attrahera, rekrytera, utveckla, behålla och avsluta medarbetare. Aktiviteterna i handlingsplanen ska följas upp årligen av förvaltningens ledningsgrupp. Intervjuade beskriver ett pågående arbete med de aktiviteter och utvecklingsområden som återfinns i handlingsplanen men uppger att dokumenterad uppföljning inte har skett. På nästa sida beskrivs tre åtgärder från handlingsplanen.

Kompetensförsörjning

Vård- och omsorgsnämnden 2(3)

- ❖ Tabellen avser antal tillsvidareanställda 2020-12-31 och 2023-12-31 samt det prognostiserade behovet till 2025. För tre av fem yrkesgrupper har antalet medarbetare minskat.
- ❖ Statistiken för 2020 är hämtad från kompetensförsörjningsplanen. Förvaltningen får aktuell statistik fördelat på yrkesgrupp från HR och den senaste statistiken har lagts till i tabellen.
- ❖ Av handlingsplanen framgår att personalomsättningen har ökat under de senaste åren. Det framgår även av delårsrapport och årsbokslutet för 2023.

Yrke	2020-31-12	2023-12-31	Behov 2025
Undersköterska	347	379	415
Sjuksköterska	39	44	46
Fysioterapeut	10	8	13
Arbetsterapeut	19	18	23
Handledare inom funktionsnedsättning	217	210	259

Nedan listas tre exempel på aktiviteter i handlingsplanen:

1. En aktivitet för att utveckla medarbetare är att säkerställa att medarbetarnas individuella kompetensutvecklingsplaner genomförs och årligen följs upp i resultat och utvecklingssamtal. Detta ska ske genom medarbetarenkäten och följas upp löpande. I intervju förtydligas att det ställs en fråga om det finns en individuell kompetensutvecklingsplan i medarbetarenkäten och att respektive verksamhetschef samt enhetschef får resultatet av detta. Medarbetarenkäten görs årligen.
2. Ytterligare en aktivitet för att utveckla medarbetare är att genom det riktade statsbidraget äldreomsorgslyftet ge personal möjlighet att genomgå utbildning till undersköterska på betald arbetstid. Vid intervju framgår att cirka 35 medarbetare utbildats mellan 2021 och 2023.
3. För att rekrytera medarbetare ska en enhetlig pedagogisk struktur skapas för anställda inom funktionsnedsättning genom en titulaturändring avseende "handledare". Nämnden fattade beslut om ett titulaturbyte 2023-02-22. Av ärendebeskrivningen framgår att det görs för att kunna kräva en viss utbildning av personal samt för att erbjuda brukare personal med rätt kompetens. Titeln "handledare inom funktionsnedsättning" har ersatts med stödassistent, stödpedagog eller omsorgspedagog.

Kompetensförsörjning

Vård- och omsorgsnämnden 3(3)

Rekommendation	Iakttagelser uppföljande granskning
<p>I dialog med kommunstyrelsen förtydliga ansvarsfördelningen.</p>	<ul style="list-style-type: none">❖ Intervjuade ger en samlad bild av att det sedan granskningen 2021 genom dialog med kommunstyrelsen har tydliggjort ansvaret. Vidare uppges att det är tydligt att förvaltningen äger arbetet med att ta fram och arbeta med kompetensförsörjning medan HR ger stöd med exempelvis statistik och mallar.❖ I framtagandet av kompetensförsörjningsplanen 2022 beskriver intervjuade att de fick ett bra stöd från HR.❖ Ett av fullmäktiges mål för mandatperioden 2023-2026 handlar om att vara en attraktiv arbetsgivare. Kommunstyrelsen kommer att formulera ett mål som gäller för samtliga nämnder enligt vård- och omsorgsnämndens protokoll 2023-12-13.

Kompetensförsörjning

Kommunstyrelsen 1(1)

Rekommendation	Iakttagelser uppföljande granskning
Fullfölja sin uppsiktsplikt genom att årligen följa upp nämndernas kompetensförsörjningsplaner samt utifrån dessa föra dialog med nämnderna kring deras samlade kompetensförsörjningsbehov.	<ul style="list-style-type: none">❖ Kommunstyrelsen uppgav i sitt yttrande 2021 att förvaltningarnas arbete med kompetensförsörjningsplan kommer att följas upp årligen bland annat genom kommunens ledningsgrupp. Den årliga uppföljningen av kompetensförsörjningen för kommunen som helhet redovisas i kommunens årliga personalbokslut.❖ Enligt svar från HR har frågan om nämndernas kompetensförsörjningsplaner lyfts i ledningsgruppen. Därtill beskrivs nämndernas kompetensförsörjningsplaner vara en punkt som följs upp på de resultatdialoger kommunstyrelsen håller två gånger per år med nämnderna.❖ Inför resultatdialogen hösten 2023 fick nämnderna en mall att fylla i med information med rubriker så som målarbete, utmaningar och möjligheter, omvärldsfaktorer och samverkansmöjligheter. Frågan om kompetensförsörjningsplan framgår inte av mallen som skickades till nämnderna. Av intervjun framkom att vård- och omsorgsnämnden lyfte frågan under resultatdialogen med kommunstyrelsen.❖ Av personalbokslutet 2022 framgår att de tre stora förvaltningarna - vård och omsorg, barn och utbildning samt service - har haft kompetensförsörjningsplaner antagna av nämnd under 2022. I svar från HR vid denna uppföljning framgår att förvaltningarna barn och utbildning samt service har haft en kompetensförsörjningsplan beslutad av nämnd för verksamhetsåret 2023.
I dialog med övriga nämnder klargöra ansvarsfördelningen avseende HR-funktionen.	<ul style="list-style-type: none">❖ I svar från HR samt i personalbokslutet 2022 framgår att stödmaterial för gapanalyser för kommunens stora yrkesgrupper och bristyrken samt stödmaterial för att ta fram kompetensförsörjningsplaner i förvaltningarna har arbetats fram.❖ HR beskriver att dialog och möten har hållits med nämnderna för att förtydliga ansvarsfördelningen vilket stämmer överens med bilden från vård- och omsorgsförvaltningen.

Samlad bedömning

Vård- och omsorgsnämnden

Vår samlade bedömning är att vård- och omsorgsnämnden delvis har vidtagit åtgärder i enlighet med revisionens rekommendationer.

En kompetensförsörjningsplan med tillhörande handlingsplan togs fram i juni 2022 men har inte reviderats under 2023 i enlighet med nämndens beslut. Det saknas en samlad uppföljning av åtgärder och resultatet av arbetet med planen. För att det ska finnas en aktuell bild av behovet av kompetensförsörjning, såväl gällande utvecklandet av befintliga medarbetare som rekrytering av nya medarbetare, är det av vikt att nämnden gör en årlig översyn av kompetensförsörjningsplanen. Detta för att kunna följa om de aktiviteter och utvecklingsområden som genomförs ger önskade resultat.

I granskningen 2021 framgick att det fanns stora utmaningar gällande kompetensförsörjning och vår uppfattning är att utmaningen kvarstår. För tre av fem identifierade yrkesgrupper har antalet anställda minskat 2023 jämfört med 2020.

Förvaltningen konkurrerar delvis om samma personal vilket stärker behovet av ett strategiskt arbete på förvaltningsövergripande nivå. Det är positivt att dialog mellan förvaltningen och HR har förtydligat ansvarsfördelningen och att stödet från HR i framtagandet av kompetensförsörjningsplanen 2022 fungerade väl.

Rekommendation	Bedömning	
Löpande ta fram samlade kartläggningar utifrån nuvarande och framtida kompetensförsörjningsbehov.	En kartläggning gjordes i framtagandet av kompetensförsörjningsplanen 2022. En årlig översyn av befolkningsprognos, statistik och yrkeskategorier har inte gjorts.	—
Ta fram och besluta om en kompetensförsörjningsplan.	En kompetensförsörjningsplan för 2022 har antagits. Under 2023 har nämnden inte fattat några beslut gällande planen.	—
I dialog med kommunstyrelsen tydliggöra rådande oklarheter kring ansvarsfördelning avseende HR-funktioner.	Inför framtagandet av kompetensförsörjningsplanen 2022 hade ansvarsfördelningen tydliggjorts och stödet från HR uppges vara bra.	✓



Samlad bedömning

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har delvis vidtagit åtgärder i enlighet med revisionens rekommendationer från 2021.

Arbetet med kompetensförsörjning har lyfts i ledningsgrupp och resultatdialoger. I resultatdialoger har det emellertid varit upp till nämnderna att lyfta frågan.

De tre stora förvaltningarna, barn och utbildning, service, och vård och omsorg hade beslutade planer för 2022. Däremot har inte vård och omsorg haft en beslutad plan för 2023. Kommunstyrelsen kan med fördel följa upp om nämnderna har aktuella planer och vid behov uppmana de nämnder som saknar aktuella planer att se över befintliga planer eller ta fram nya.

Ansvarsfördelningen mellan nämnderna och HR-funktionen är tydliggjord och det finns stödmaterial att tillgå för nämnderna i framtagandet av kompetensförsörjningsplaner.

Rekommendation	Bedömning	
Fullfölja sin uppsiktsplikt genom att årligen följa upp med nämndernas kompetensförsörjningsplaner samt utifrån dessa föra dialog med nämnderna kring deras samlade kompetensförsörjningsbehov.	Kompetensförsörjningsbehovet följs i kommunens ledningsgrupp. Det finns möjlighet att lyfta frågan om kompetensförsörjningsplaner vid årliga resultatdialoger.	—
I dialog med övriga nämnder klargöra ansvarsfördelningen avseende HR-funktionen.	Dialog har hållits och ansvarsfördelningen har tydliggjorts. Därtill har HR tagit fram material och mallar till stöd för förvaltningarnas arbete.	✓





Förstudie av näringslivsarbetet

Sammanfattning 2021 års förstudie

- ❖ Syftet med förstudien 2021 var att bedöma behovet av en fördjupad granskning inom området för näringslivsarbetet.
- ❖ Slutsatsen var att det inte fanns ett behov av en fördjupad granskning.
- ❖ Däremot fann revisionen att det var av vikt att fortsätta följa det påbörjade arbetet med handlingsplanen för ett förbättrat företagsklimat och de åtgärder som presenterades i tillväxtavdelningens verksamhetsplan 2021.
- ❖ *Handlingsplanen* består av fem utvecklingsområden med tillhörande aktiviteter och åtgärder. Kommunstyrelsen fastställde planen i november 2021 och beslutade om halvårsavstämning till kommunstyrelsen.
- ❖ *Verksamhetsplanen 2021* utgick från två av fullmäktiges inriktningsmål: (1) att attrahera nyföretagande och stärka befintligt näringsliv med tre effektmål samt, (2) insatser som leder till arbete eller studier. Inriktningsmålen var nedbrutna i effektmål med tillhörande indikatorer.
- ❖ I förstudien lämnades inga rekommendationer och revisionen önskade inget svar från kommunstyrelsen.

Iakttagelser uppföljande granskning

Handlingsplan för ett förbättrat företagsklimat och verksamhetsplan 2021

- ❖ När kommunstyrelsen antog planen 2021-30-11 beslutades om halvårsavstämning till styrelsen.
- ❖ Under 2022 följdes planen upp 2022-05-10 samt 2022-10-11 i kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU). Under 2023 gjordes enbart en uppföljning i juni 2023 till KSAU. Planen har fem utvecklingsområden med tillhörande åtgärder. Av uppföljningen som framgår i protokollen beskrivs majoriteten av åtgärderna som genomförda eller pågående.
- ❖ KSAU har därtill fått information om näringslivsarbetet vid fyra respektive fem tillfällen under 2022 och 2023 av näringslivschefen enligt KSAU protokoll. Av KSAU protokoll från den 30 januari 2024 framgår under punkten aktuell näringslivsinformation att antalet arbetsställen samt antalet sysselsatta på dessa ställen ökat jämfört med 2022.
- ❖ Målet med handlingsplanen är att få höga omdömen i Sveriges kommuners och regioners servicemätning för företagare (Insikt) samt att nå en topp 50-placering i Svenskt Näringslivs ranking år 2024.
- ❖ Handlingsplanens mål har följts upp i kommunstyrelsens årsredovisning 2022. Målet om att "attrahera nyföretagande", vilket också är ett av målen som verksamhetsplanen 2021 utgick ifrån, följs upp i årsredovisningen. I uppföljningen framgår att kommunens omdöme i Insikt minskade 2022 jämfört med 2021. Däremot har kommunen klättrat 85 placeringar i Svenskt Näringslivs ranking till plats 98 år 2023. Detta är kommunens bästa resultat hittills i rankingen. Vidare framgår att aktiviteter i handlingsplanen har genomförts under 2022, bland annat utbildningen *Inte bara trevlig* till medarbetare i kommunen.
- ❖ Det andra målet i verksamhetsplanen 2021 om insatser som leder till studier eller arbete har inte följts upp av kommunstyrelsen. Av årsredovisningen från 2022 framgår att det följs upp av gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden.

Iakttagelser uppföljande granskning

- ❖ En ny verksamhetsplan togs fram för 2022 vilken består av en lista med tre särskilda fokusområden under rubriken "som ryms inom målstyrningen" och sex särskilda fokus under rubriken "utanför målstyrningen":
 - ❖ *Särskilda fokus som ryms inom målstyrningen*
 - Utveckla en struktur för kommunens arbete med Agenda 2030.
 - Inleda arbetet med att ta fram ett planprogram för Berga Trädgårdsstad.
 - Utveckla strukturen för kommunens trygghetsarbete.
 - ❖ *Särskilda fokus utanför målstyrningen*
 - Ta fram kunskapsunderlag samt strategiska ställningstaganden gällande risken för översvämning.
 - Skapa gemensam målbild med företag och medborgare för Eslöv centrums utveckling kommande år.
 - Implementera plan för förbättrat företagsklimat.
 - Fortsätt samarbete med Region Skåne och Trafikverket för hållbar utveckling av infrastruktur.
 - Ta fram styrdokument för kommunens fastigheter och verksamhetslokaler.
 - Hitta ny struktur för kommunens destinationsarbete i dialog med andra aktörer.
- ❖ Det finns inga ytterligare beskrivningar över hur fokusområdena ska genomföras, vem som är ansvarig eller när det ska vara genomfört. Verksamhetsplanen gällde även för 2023 då ingen ny plan togs fram i väntan på kommunens nya målstruktur. Det finns inte en samlad uppföljning av arbetet för 2022 eller 2023.
- ❖ Tillväxtavdelningen hänvisar till uppföljning i årsredovisningen. Det finns däremot inte ett samlat avsnitt för tillväxtavdelningen i årsredovisningen.



Slutsats

Kommunstyrelsen

Uppföljningen av kommunens näringslivsarbete med fokus på handlingsplanen för ett förbättrat företagsklimat och tillväxtavdelningens verksamhetsplaner visar att:

- ❖ KSAU får löpande information om näringslivsarbetet.
- ❖ Den halvårsuppföljning kommunstyrelsen beslutade om i november 2021 gällande handlingsplanen har inte genomförts under 2023.
- ❖ Uppföljningen till KSAU i juni tillsammans med årsredovisning 2022 samt uppgifter till oss i samband med uppföljningen visar att majoriteten av de listade aktiviteter i handlingsplanen är pågående eller genomförda.
- ❖ Verksamhetsplanen 2022 hade som ett särskilt fokusområde att implementera handlingsplanen för ett förbättrat företagsklimat. Uppföljningar av verksamhetsplanerna har enbart gjorts i olika delar av årsredovisningen och inte i en samlad uppföljning.
- ❖ Kommunen har förbättrat sitt resultat i Svenskt Näringslivs ranking vilket är ett av målen i handlingsplanen. Lika så har antalet registrerade företag, antalet arbetsställen och arbetstillfällen dessa skapar fortsatt att öka under 2023 jämfört med 2022.

Källförteckning

Avtalshantering

- ▶ Kommunstyrelsens protokoll 2023-02-07 § 30 Plan för intern kontroll 2023
- ▶ Policy för inköp och upphandling
- ▶ Riktlinjer för inköp och upphandling
- ▶ Kommunstyrelsens och samtliga nämnders risk- och väsentlighetsanalys inklusive intern kontrollplan för 2023
- ▶ Processkarta inköpsprocessen 2024-01-16

Näringslivsarbetet

- ▶ Plan för förbättrat företagsklimat 2021
- ▶ Verksamhetsplan 2021/2022 Tillväxtavdelningen
- ▶ Verksamhetsplan 2022 Tillväxtavdelningen
- ▶ Presentation KSAU 20 juni 2023
- ▶ Protokoll KSAU januari 2022 - januari 2024
- ▶ Årsredovisning 2022

Bemanning och kompetensförsörjning

Intervjuade funktioner

- ▶ Tillförordnad förvaltningschef
- ▶ Verksamhetschef äldreomsorg
- ▶ Verksamhetschef funktionsnedsättning
- ▶ Verksamhetschef hälsa och bistånd

Dokument

- ▶ Kommunstyrelsens riktlinjer för utövande av uppsiktsplikt 2022-01-11
- ▶ Personalbokslut 2022
- ▶ Vård- och omsorgsnämndens kompetensförsörjningsplan 2022
- ▶ Vård- och omsorgsnämndens protokoll januari 2023 - januari 2024
- ▶ Vård- och omsorgsnämndens delårsrapport 2023
- ▶ Vård- och omsorgsnämndens årsbokslut 2022 och 2023

2024-06-04

Jonathan Arvidsson

+4641362131

jonathan.arvidsson@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse. Ekonomisk månadsrapport maj 2024

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden godkänner ekonomisk månadsrapport för maj 2024.

Ärendebeskrivning

Den ekonomiska månadsrapporten redovisas varje månad till kultur- och fritidsnämnden i enlighet med kommunens ekonomiska styrprinciper.

Förutom det faktiska redovisade utfallet per den aktuella månaden, redovisas också frisknärvaron (hälsotal) för perioden. Senaste månadens frisknärvaro är preliminär.

Beslutsunderlag

Ekonomisk månadsrapport maj 2024

Frisknärvaro Hälsotal maj 2024

Beredning

Kultur och Fritid visar per maj en negativ budgetavvikelse på 3,3 mnkr. Detta till följd av att bidrag och stöd betalats ut för helåret och inte periodiserats. Prognosen för avvikelse vid årets slut är -1,7 mnkr. Detta beror på att äventyrsbadet håller öppet under sommaren, vilket innebär ökade kostnader på 0,4 mnkr mot ram. För badet beräknas även lägre intäkter på 0,9 mnkr grund av intäktsbortfall som ej bedöms kunna återhämtas. På kultursidan beräknas lokalkostnader överskrida budget med 0,4 mnkr på grund av Ekenäsgården, där besparingsåtgärder antagits men där lokalen kommer belasta verksamheten hela året.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Marcus Kulle

Förvaltningschef

Kultur och Fritid

Postadress: 241 80 Eslov | Besöksadress: Stadshuset, Gröna torg 2

Telefon: 0413-620 00 | E-post: kommunen@eslov.se | www.eslov.se

Jonathan Arvidsson

Controller

1(1)

Driftsredovisning till och med 2024-05-31 Kultur- och fritidsförvaltningen (Mnkr)

Baserad på siffror från 240604

	Period budget	Period utfall	Avvik. mot periodbudget	Årsbudget	Prognos helår	Avvikelse helår
Intäkter	5,7	5,6	-0,1	12,9	11,8	-1,1
Personalkostnader	-16,8	-16,0	0,8	-40,7	-40,5	0,2
Lokalkostnader	-24,8	-25,1	-0,3	-59,4	-60,1	-0,7
Övriga driftskostnader	-8,5	-12,2	-3,7	-19,6	-19,7	-0,1
Kapitalkostnader	-0,1	-0,1	0,0	-0,2	-0,2	0,0
Totalsumma	-44,5	-47,8	-3,3	-107,1	-108,8	-1,7

	Period budget	Period utfall	Avvik. mot periodbudget	Årsbudget	Prognos helår	Avvikelse helår
Nämnd	-0,2	-0,3	0,0	-0,6	-0,6	0,0
Personalkostnader	-0,2	-0,2	0,0	-0,4	-0,4	0,0
Övriga kostnader	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Förvaltningschef	-2,0	-1,4	0,6	-4,8	-4,8	0,0
Lokalkostnader	-0,2	-0,2	0,0	-0,6	-0,6	0,0
Personalkostnader	-1,1	-0,8	0,3	-2,7	-2,7	0,0
Övriga kostnader	-0,7	-0,4	0,3	-1,6	-1,6	0,0
Fritid	-25,6	-28,4	-2,8	-61,9	-63,2	-1,3
Intäkter	3,5	3,2	-0,2	8,5	7,5	-1,0
Kapitalkostnader	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Lokalkostnader	-20,1	-20,3	-0,3	-48,1	-48,5	-0,4
Personalkostnader	-5,1	-4,7	0,3	-12,5	-12,3	0,2
Övriga kostnader	-3,9	-6,5	-2,6	-9,6	-9,7	-0,1
Kultur	-16,7	-17,8	-1,1	-39,9	-40,2	-0,4
Intäkter	2,2	2,3	0,1	4,4	4,3	-0,2
Kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Lokalkostnader	-4,5	-4,5	0,0	-10,7	-11,0	-0,3
Personalkostnader	-10,5	-10,4	0,1	-25,2	-25,1	0,1
Övriga kostnader	-3,9	-5,3	-1,4	-8,3	-8,3	0,0
Totalsumma	-44,5	-47,8	-3,3	-107,1	-108,8	-1,7

Periodens resultat:

Per den sista maj redovisar kultur och fritid en negativ budgetavvikelse på 3,3 mnkr.

Förvaltningen uppvisar för perioden tillfälligt högre kostnader till följd av att utbetalning av bidrag och stöd för helåret gått ut men inte periodiserats. Detta gäller för både kultur- och fritidssidan. Minskade personalkostnader beror på sjukskrivningar samt ej tillsatta vakanser.

Helårsprognos:

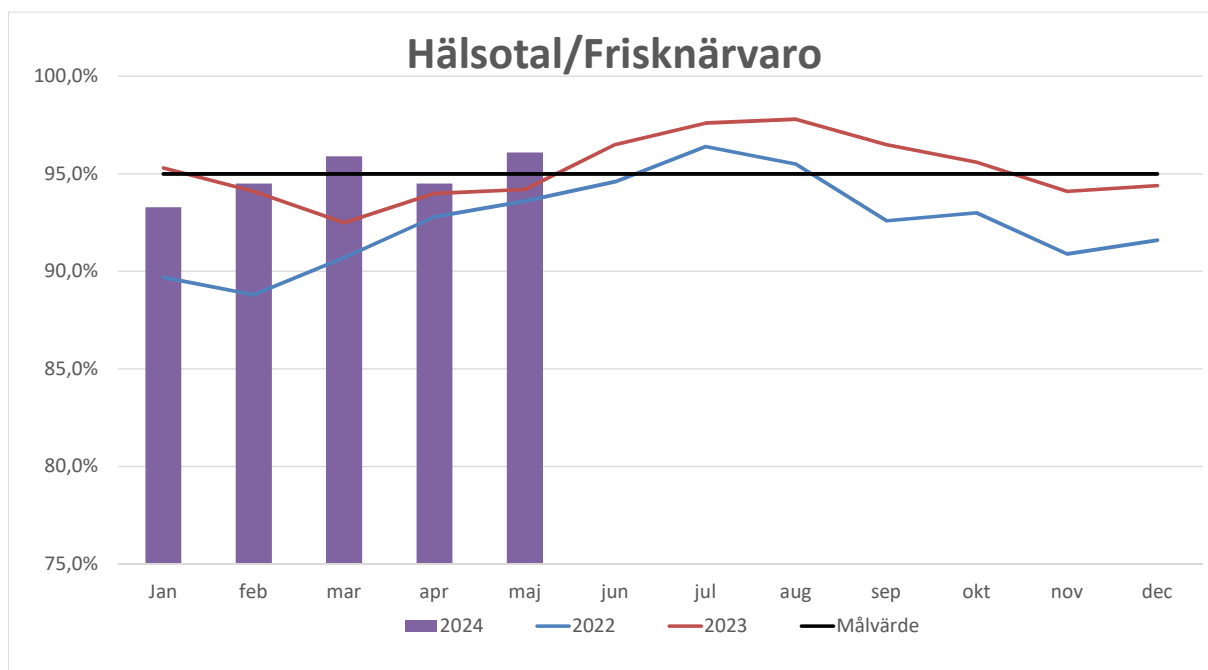
Prognosen för budgetavvikelse vid årets slut är fortsatt -1,7 mnkr.

Denna prognos beror på att besparingsåtgärden att stänga ner äventyrsbadet under sommaren ej kommer verkställas, vilket innebär ökade kostnader på 0,4 mnkr mot ram. För badet beräknas även lägre intäkter på 0,9 mnkr grund av intäktsbortfall som ej bedöms kunna återhämtas.

På kultursidan beräknas lokalkostnader överskrida budget med 0,4 mnkr på grund av Ekenäsgården, där besparingsåtgärder antagits men där lokalen kommer belasta verksamheten hela året på grund av att ersättningslokal ännu inte hittats.

År	2022	2023	2024	Målvärde
Jan	89,7%	95,3%	93,3%	95%
feb	88,8%	94,1%	94,5%	95%
mar	90,7%	92,5%	95,9%	95%
apr	92,8%	94,0%	94,5%	95%
maj	93,6%	94,2%	96,1%	95%
jun	94,6%	96,5%		95%
jul	96,4%	97,6%		95%
aug	95,5%	97,8%		95%
sep	92,6%	96,5%		95%
okt	93,0%	95,6%		95%
nov	90,9%	94,1%		95%
dec	91,6%	94,4%		95%
Snitt:	92,5%	95,2%	94,9%	

Diagrammet nedan visar frisknärvaro/hälsotal per månad åren 2022 -2024. Frisknärvaro för april och maj 2024 är preliminära då periodens resultat fortfarande ändras. Kommunens uttalade mål är att nå en frisknärvaro på 95 % (svart linje).



2024-05-30
Christian Håkansson
+4641362391
christian.hakansson@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse. Samråd - Detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden tar förvaltningens yttrande som sitt eget och översänder detta till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Eslövs kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22 som ligger söder om Gårdstångavägen i västra delen av Flyinge. Detaljplaneförslaget möjliggör för bostadstomter för villa- och radhusbebyggelse samt inredning av lägenheter i befintliga ekonomibyggnader. Byggrätterna föreslås placerade med ett minsta respektavstånd på 13 meter till riksintresset för friluftsliv. Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat att detaljplanen ska hållas tillgänglig för samråd under tiden 2024-04-23 – 2024-06-28.

Beslutsunderlag

0. Information om samråd
1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Illustrationsplan
4. Arkeologisk avgränsande förundersökning
5. Arkeologisk förundersökning
6. Dagvattenutredning
7. Kulturmiljöundersökning
8. Naturvärdesutredning
9. Beslut KSAU

Beredning

Kultur och Fritid har granskat underlagen och har inga invändningar att lämna på förslaget. Däremot önskar förvaltningen tillägga följande utvecklingsmöjligheter rörande avsnittet kring riksintressen/riksintresse för friluftslivet:

Utvecklingsmöjligheter avseende avsnittet kring friluftaktiviteter

Mångsidiga aktiviteter

Området erbjuder redan ett brett utbud av aktiviteter som vandring, kanotpaddling, fritidsfiske och fågelskådning. Detta skapar en solid grund för att utveckla friluftslivet ytterligare.

Förbättrad infrastruktur

Trots det stora utbudet av friluftaktiviteter finns det en brist på anläggningar som rastplatser och längre sammanhängande leder. Utveckling av dessa anläggningar skulle förbättra tillgängligheten och locka fler besökare.

Främjande av kanotleden

Kävlingeån används redan som kanotled, men genom att ytterligare marknadsföra och förbättra denna aktivitet kan man locka fler besökare. Att minska antalet hinder eller göra lyften lättare kan göra kanotpaddling mer attraktivt.

Fiske och turism

Fisket i Kävlingsån/Lödde å är internationellt känt och lockar sportfiskare från hela Europa. Att ytterligare utveckla och marknadsföra detta kan ge ekonomiska fördelar för kommunen och näringslivet.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Marcus Kulle
Förvaltningschef

Christian Håkansson
Fritidschef

Samråd 23 april - 28 juni

Information gällande detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22

Eslövs kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22 som ligger söder om Gårdstångavägen i västra delen av Flyinge. Detaljplaneförslaget möjliggör för bostadstomter för villa- och radhusbebyggelse samt inredning av lägenheter i befintliga ekonomibyggnader. Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat att detaljplanen ska hållas tillgänglig för samråd. Under samrådstiden finns det möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.



Flygbild över planområdet sett från söder (2018).

Vad är en detaljplan?

En detaljplan består av en planbeskrivning och en plankarta som bestämmer vad marken får användas till och vad som får byggas inom ett avgränsat område. Detaljplanen är juridiskt bindande där processen att ta fram den och innehållet styrs av plan- och bygglagen (PBL). Olika intressen vägs samman för att nå en god helhetslösning. När detaljplanen är klar kan denna sedan ligga till grund för exempelvis bygglov.

Varför informerar kommunen om detaljplanen?

Förslaget kan beröra fastighetsägare, boende, innehavare av servitut, myndigheter, organisationer m.fl. Enligt PBL behöver de som berörs av planen informeras om pågående arbete med detaljplan och få möjlighet att lämna synpunkter.

Kommunen uppmanar berörda fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att informera eventuella övriga boende, hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och arrendatorer om förslaget till detaljplan. Om din fastighet har övergått till ny ägare ber vi dig att informera kommunen om detta.

Hur ser detaljplaneprocessen ut?

Processen att ta fram en detaljplan regleras i PBL. Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande, vilket innebär att det kommer att finnas två tillfällen med möjlighet att lämna synpunkter, under samråd och under granskning. Därefter kommer kommunfullmäktige att kunna anta detaljplanen. Om antagandebeslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft efter cirka fyra veckor och gäller då för området.



Var föreslås en ny detaljplan?

Planområdet är beläget i västra delen av Flyinge.

Planområdet avgränsas av Gårdstångavägen i norr och av privata fastigheter i väster och öster.



Karta över planområdets läge i Flyinge.



Illustrationsplan som visar hur området kan se ut i framtiden

Förslaget i korthet

Detaljplanen möjliggör för bostadstomter för villa- och radhusbebyggelse samt möjlighet att inreda några av de befintliga ekonomibyggnaderna med lägenheter/radhus. Mangårdsbyggnaden med dess tillhörande trädgård mot Gårdstångavägen ska bevaras. Ytan som föreslås att omvandlas till småhusfastigheter är cirka 8 200 kvadratmeter stor.

Exploateringen ska ske med anpassning till kulturmiljön och riksintresse för kulturmiljövård. Byggrätterna är placerade med ett minsta respektavstånd på 13 meter till riksintresset för friluftsliv.

Planförslaget avviker från kommunens översiktsplan, Eslöv 2035, som anger markanvändning landsbygd för området och därför handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande. Planområdet ligger däremot i den riktning som översiktsplanen anger för bebyggelseutveckling på längre sikt.

I en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena, om ökad bostadsbebyggelse i Flyinge, har kommunledningskontoret bedömt att intressena för lägenheter och småhus väger över det allmänna intresset att bevara betesmarken.

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Denna information är endast en sammanfattning av planförslaget

Hur lämnar jag synpunkter?

Synpunkter ska skickas in under samrådstiden och skriftligen lämnas till Eslövs kommun **senast den 28 juni 2024**. Den som inte senast under granskningstiden (nästa tillfälle att lämna synpunkter) har lämnat någon skriftlig synpunkt på planförslaget kan förlora rätten att senare överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen.

Synpunkter kan lämnas på två olika sätt:

1. Via e-tjänst som finns på kommunens webbplats på följande länk:
utveckla.eslov.se/gardstanga-822
2. Via brev som skickas till:
Kommunledningskontoret
Eslövs kommun
241 80 Eslöv

Märk ditt meddelande med diarienummer **"KS 2018/436"**

Mer information

Du kan ta del av planförslaget i sin helhet via kontaktcenter i stadshuset, Flyinge bibliotek, Eslövs stadsbibliotek samt digitalt på kommunens webbplats via länk och QR-kod:

utveckla.eslov.se/gardstanga-822



Läs mer om kommunens utveckling på:

utveckla.eslov.se

Har du frågor?

Hör gärna av dig till
Mikael Vallberg, plan- och exploateringschef
0413-624 23
Mikael.Vallberg@eslov.se

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- - + - + - Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder.
- E Fördrojningsmagasin.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

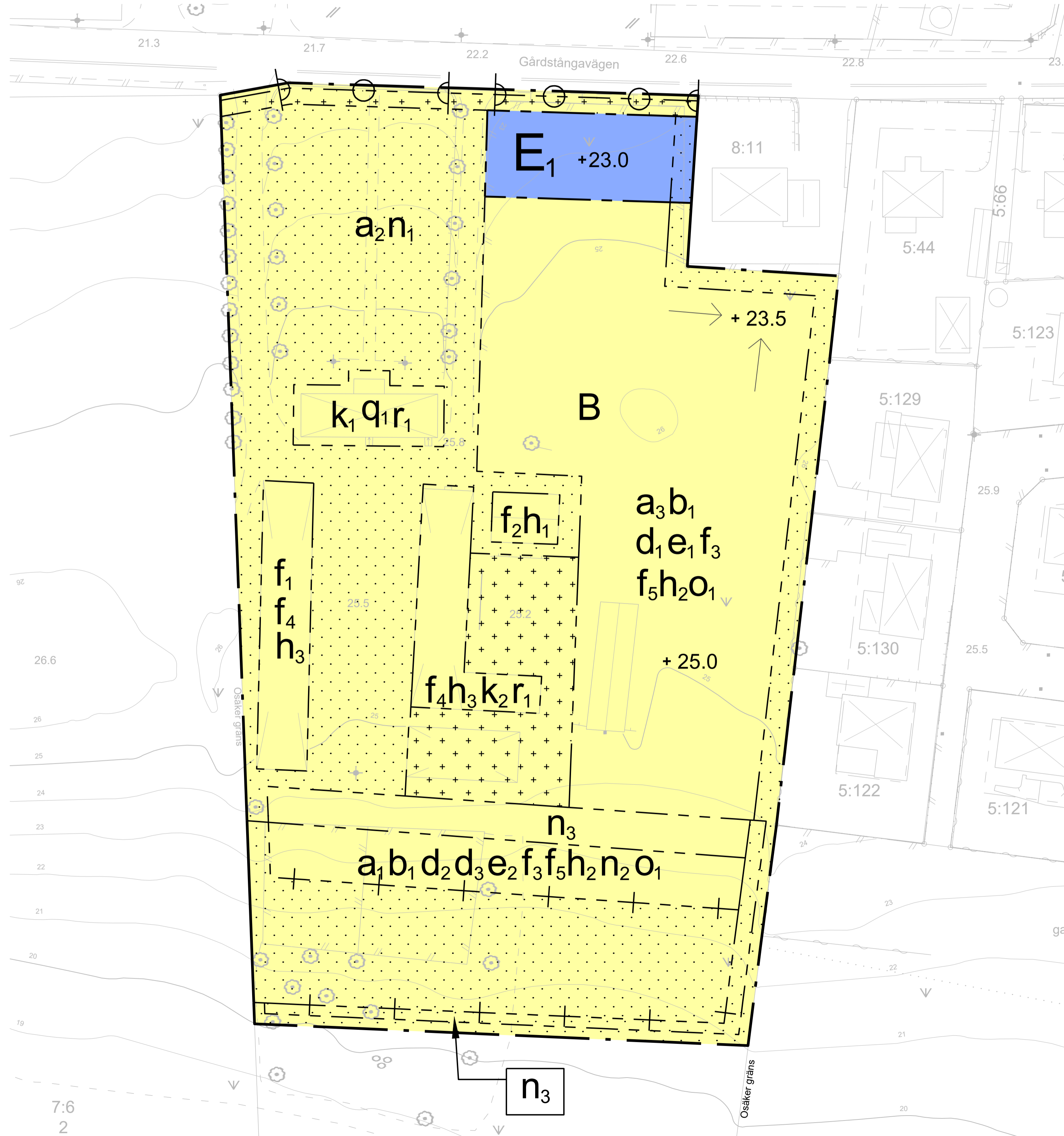
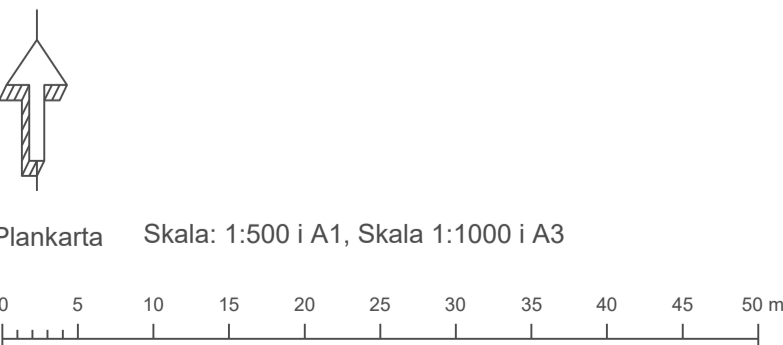
- · · · · Marken får inte förses med byggnad
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad

Teckenförklaring

- Rännstensbrunn, gjutjärn
- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- - - - - Föreslagen fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Kommungräns
- - - - - Egenskapsgräns
- Traktgräns
- Trapppil
- Bostad
- Uthus, Garage
- Växthus
- Ekonomibyggnad
- Industri
- Tillbyggnad, Husliv
- Carport
- Altan
- Skärmtak
- Trappa
- Uterum
- Byggnad, beteckning
- Övrigt, beteckning
- Pool
- Fundament
- Häck
- Murkant
- Staket
- Stödmur
- ⊠ Fast formlämnning (R)
- 1 m höjdkurva
- 5 m höjdkurva
- Släntbeteckning
- Slänt
- Elanordning, Ledningsstolpe
- Elanordning, Belysningsstolpe
- Elledning, Skåp
- Elledning, Högsänning
- ⊠ Barr- och blandskog
- ⊠ Kärr
- ⊠ Lövskog
- Strömpil, stor
- ∨ Äng
- ⊠ Åker
- ⊠ Lövträd
- Strandlinje
- - - - - Ägoslagsgräns
- Dikeskant
- Vägkant
- Kantsten
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning

- ⊠ Offentlig byggnad, fasad respektive takfot
- ⊠ Bostad, fasad respektive takfot
- ⊠ Garage eller uthus, fasad respektive takfot
- ⊠ Industri, fasad respektive takfot
- ⊠ Skärmtak respektive carport
- ⊠ Transformatorbyggnad
- ⊠ Verksamhet, fasad respektive takfot
- ⊠ Ekonomibyggnad, fasad respektive takfot
- Slänt

Grundkartan är aktualitetsförklarad 2024-03-06
 Grundkartan är upprättad i mars 2022 på grundval av
 Eslövs kommuns primärkarta.
 Fastighetsredovisningen avser förhållandena i mars 2022.
 Johan Järnström
 Mätningssingenjör
 Miljö och Samhällsbyggnad
 Referenssystem SWEREF 99 13 30
 Höjdsystem RH 2000



Fastighetsstorlek

- d₁ Största fastighetsstorlek är 800 m²
- d₂ Största fastighetsstorlek är 1200 m²
- d₃ Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 6,5 meter
- h₂ Högsta nockhöjd är 7 meter
- h₃ Högsta nockhöjd är 9,5 meter

Markens anordnande och vegetation

- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan
- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- n₂ Befintlig marknivå får inte ändras mer än vad som krävs för angöring till entréer och dyligt
- n₃ Dike ska avrinna till Kävingeån
- Minsta lutning är 1:50. (Pilen pekar uppåt)

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q₁ Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.

Stängsel, utfart och annan utgång

- ⊠ ♂ ♂ ⊠ Utfart får inte finnas

Takvinkel

- o₁ Takvinkeln ska vara 30–45 grader

Utformning

- f₁ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Entréer ska vara belägna mot gårdsplanen i öster.
- f₂ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej.
- f₃ Endast friliggande småhus eller radhus
- f₄ Flerbostadshus eller radhus
- f₅ Tak ska utformas som sadeltak

Utförande

- b₁ Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 120 m² per fastighet
- e₂ Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet

Varsamhet

- k₁ Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljningsnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. Nya takkupor eller takfönster medges inte.
- k₂ Byggnadens karaktär av äldre stallbyggnad ska bibehållas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Mot gårdsplanen i väster ska fönster vara utformade som traditionella stallfönster i gjutjärn. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Frontespiser utformade som traditionella lastluckor (men med fönster) kan prövas i begränsad omfattning.

Villkor för startbesked

- a₃ Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän dagvattenanläggningar inom E1 och n3 har kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärd som kan försämma markens genomsläpplighet.

Upplysning

Inom område betecknat E1 ska en vattenmängd på minst 57 kubikmeter omhändertas.

	Till planen hör: ■ Plankarta ■ Planbeskrivning ■ Fastighetsförteckning ■ Illustrationsplan
	Detaljplan för del av Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Flyinge Eslövs kommun Skåne län
Upprättad 2024-03-26 Katarina Borgstrand Avdelningschef Kommunledningskontoret	KS 2018.0436 Mikael Vallberg Plan- och exploateringschef Tillväxtavdelningen
Antagen av Antagandedatum	Beslutande instans Laga kraft
PLANFÖRFARANDE Standardförfarande Utökat förfarande Enkelt förfarande Plan nr	



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun Samrådshandling



Figur 1 Flygfoto över Johannesbergs gård, Bild: Fastighetsägarens foto.

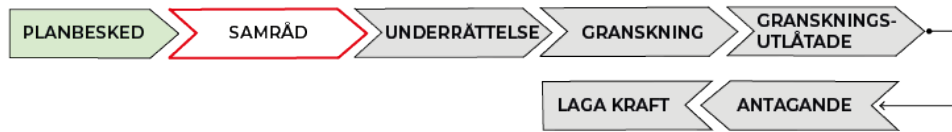
Diarienummer : KS 2018.0436

Upprättad : 2024-03-26

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Illustrationsplan Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Planbeskrivning Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk avgränsande förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-04-24
- Arkeologisk förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-10-05
- Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22, Starkstad Project Partners AB, 2022-05-19, rev. 2023-02-27
- Kulturmiljöundersökning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2022-05-03, Malmö
- Naturvärdesutredning, Naturcentrum, 2023-01-27

Utökat förfarande:



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.

Denna detaljplan tas fram genom utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

INLEDNING

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse samt lägenheter och radhus på Östra Gårdstånga 8:22. Detaljplanen ska även säkerställa att utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget möjliggör uppförande av 10-12 friliggande småhus samt möjlighet att inreda några av de befintliga ekonomibygnaderna med lägenheter/radhus. Mangårdsbyggnaden med dess tillhörande trädgård mot Gårdstångavägen ska bevaras. Ytan som föreslås omvandlad till småhusfastigheter är cirka 8 200 kvadratmeter.

Exploateringen ska ske med anpassning till kulturmiljön och riksintresse för kulturmiljövård. Byggrätterna föreslås placerade med ett minsta respektavstånd på 13 meter till riksintresset för friluftsliv.

Planförslaget strider mot översiktsplanen, Eslöv 2035, som anger markanvändning landsbygd och ingår inte i kommunens utpekade område för bostäder och därför handläggs detaljplanen med utökat förfarande. Översiktsplanen anvisar däremot planområdet i riktning för bebyggelseutveckling på längre sikt.

I en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena, om ökad bostadsbebyggelse i Flyinge, har kommunledningskontoret bedömt att intressena för lägenheter och småhus väger över det allmänna intresset att bevara betesmarken.

Kommunledningskontoret bedömer att planens genomförande inte kommer att medverka till en betydande miljöpåverkan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SYFTE	3
SAMMANFATTNING.....	3
PLANFÖRSLAG	6
PLANSÖKANDE	6
PLANENS SYFTE	6
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	6
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	6
TRAFIK	14
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	14
NATUR.....	15
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
SÄKERHET OCH HÄLSA.....	20
SOCIALA ASPEKTER.....	20
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	22
PLANDATA.....	23
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	23
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	24
KULTURMILJÖ.....	28
ARKEOLOGI/ FORNLÄMNINGAR.....	29
SERVICE.....	32
TRAFIK.....	32
NATUR.....	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
KONSEKVENSER.....	37
MILJÖKONSEKVENSER.....	37
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	38
DAGVATTEN.....	38
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	38
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	39
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE.....	39
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	39
MARKRADON	39
MARKFÖRORENINGAR	39

ALLERGENER	39
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	39
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	41
ARKEOLOGI	41
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	42
TRAFIK	42
TEKNISK FÖRSÖRJNING	42
HÄLSA OCH SÄKERHET	42
SOCIALA KONSEKVENSER.....	43
GENOMFÖRANDE	44
ORGANISATORISKA FRÅGOR	44
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	44

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är fastighetsägare för Östra Gårdstånga 8:22. Den sökande skickade in begäran om planbesked den 16 maj 2019.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse samt lägenheter och radhus på Östra Gårdstånga 8:22. Detaljplanen ska även säkerställa att utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Flera utredningar har beställts under framtagandet av planförslaget. Utredningarna listas nedan:

- *Arkeologisk avgränsande förundersökning*, 2022-04-24, Länsstyrelsen Skåne
- *Arkeologisk förundersökning*, 2022-10-05, Länsstyrelsen Skåne
- *Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22*, 2022-05-19, rev. 2023-02-27, Starkstad Project Partners AB, Malmö
- *Kulturmiljöundersökning*, 2022-05-12, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, Malmö
- *Naturvärdesutlåtande*, 2023-01-27, Naturcentrum

Sökande är beställare och ekonomiskt ansvarig för alla framtagna utredningar. Alla utredningar som har gjorts av andra än kommunen, där konsultnamn redovisas, har bekostats och upphandlats av exploatören.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Markanvändningen föreslås ändras från jordbruk till bostäder (B).

Gårdsbebyggelsen med mangårdshuset ska till stor del bevaras som den ser ut idag vilket säkerställs med bevarande- och varsamhetsbestämmelser.

Ekonomibyggnaderna kan genom detaljplanen konverteras till lägenheter eller radhus. Ett exempel på ombyggda stall är Brf Värpingegård i Värpinge, Lund där två ekonomibyggnader har inretts med 50 lägenheter. Den gemensamma gårdsmiljön och de gamla byggnaderna ger en unik boendemiljö som denna detaljplan kan ta inspiration ifrån.



Figur 2. Inspirationsbild från Brf Värpingegård i Lund. Bild: <https://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/brf-varpingegard>

Bebyggelse

Den nya småhusbebyggelsen ger en ny årsring till bostadsbebyggelsen i västra Flyinge. Detaljplanen reglerar att byggrätterna i öster ska vara fristående småhus eller radhus som endast får inredas med en lägenhet per fastighet. Tomterna får vara högst 800 kvadratmeter (d_1) och största BTA är 120 kvadratmeter (e_1) i den norra och östra delen medan i söder tillåts tomter som är minst 800 kvadratmeter (d_3) och som mest 1 200 kvadratmeter (d_2) med största BTA 150 kvadratmeter (e_2). De nya husen ska upplevas att ingå i en helhet med småhusen kring Runstensvägen.

Den tillkommande bebyggelsen tillåts en högsta nockhöjd om 6,5-7 meter (h_1, h_2). Taken ska utformas som sadeltak (f_5) med takvinkel mellan 30 och 45 grader (α_1).

Markens anordnande

Detaljplanens utgångsläge är att marknivåerna inte ska ändras mer än vad som krävs för att entréer ska vara tillgängliga (n_2). Husen ska placeras med anpassning till terrängen och planområdets nivåskillnader.

En ny lokalgata kommer behöva ansluta den nya bebyggelsen med Gårdsåkravägen. Lokalgatan är inte reglerad i plankartan, utan ska kunna placeras flexibelt utifrån byggnadernas läge. Illustrationsplanen visar ett förslag på hur lokalgatan kan utformas. I gatan ska ett makadamdike placeras mellan gata och fastighetsgräns vilket regleras med n_3 i plankartan.



Figur 3. Illustrationsplan som visar hur detaljplanen kan genomföras.

Kulturmiljö

En kulturmiljöundersökning har tagits fram av Olga Schlyter Kulturmiljökonsult (Kulturmiljöundersökning, 2022-05-12). Undersökningen redogör för vilka kulturhistoriska värden som finns på gården och vilka värden som ska bevaras.

Mangårdsbyggnad



Figur 4. Mangårdsbyggnad sedd från söder. Bild från kulturmiljöutredning.

Byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden:

- Byggnadsvolym (längd bredd höjd takvinkel).
- Fasadkomposition med rytmisk fönstersättning och jämnstora fönster.
- Centralt placerad huvudentré mot gårdsplan i söder. Rundbågig pardörr i trä.
- Inga dörrar i fasad mot trädgård i norr, bortsett från dörr i verandan.
- Fönsterutformning (sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med genomgående spröjs).
- Glasveranda i trä med snickarglädje.
- Takmaterial: Rött, enkupigt lertegel.
- Två murade skorstenar i nock.
- Ljusa putsade fasader med dekorativa inslag i form av takfotsgesims, hörnkedjor, lisener och rundbågiga blinderingar ovan fönster.
- Två släpkupor mot söder. Inga takkupor mot norr, förutom två små, triangulära kupor.

Mangårdsbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör även fortsatt fungera som bostadshus. I detaljplanen förses byggnaden med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, samt en bestämmelse om skydd av kulturvärden:

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st. 4 p.

r₁ Byggnaden får inte rivas.

Skydd av kulturvärden 4 kap. 16 § 1 st. 3 p

q₁ Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.

k₁ Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljeringsnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Nya takkupor eller takfönster medges inte.

Kostall/ svinstall



Figur 5. Kostallet och gårdsplan sett från väster.

Stallbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Planbestämmelserna anpassas så att byggnaden vid behov kan få en ny funktion. Det är dock viktigt att karaktären av gammal stallbyggnad bibehålls, vilket varsamhetsbestämmelserna syftar till att säkerställa.

Ett karaktärsdrag som är typiskt för ekonomibygnader är fasadernas relativt slutna karaktär med små, högt sittande fönster. I största möjliga utsträckning bör befintliga port- och fönsteröppningar användas. Särskilt viktigt är detta i fasaden mot gårdsplanen, medan man mot öster kan vara friare vad gäller nya öppningar. Entréer bör vara förlagda mot gårdsplanen.

Ett annat typiskt drag för ekonomibygnader är de stora sammanhängande takytorna utan takkupor. Dock förekommer det en form av frontespiser med luckor som skär takfoten (exempelvis finns en sådan kupa på logens fasad mot gårdsplanen). Den typen av gamla lastluckor, försedda med fönster, kan vara ett sätt få in ljus till ovanvåningen utan att förvanska karaktären av ekonomibygnad. Kostallet/ svinstallet regleras med följande planbestämmelser:

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st. 4 p.

r₁ Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.

k₂ Byggnadens karaktär av äldre stallbyggnad ska bibehållas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Mot gårdsplanen i väster ska fönster vara utformade som traditionella stallfönster i gjutjärn. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Frontespiser utformade som traditionella lastluckor (men med fönster) kan prövas i begränsad omfattning.

Byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden:

- Byggnadsvolym (längd bredd höjd takvinkel)
- Fasader i rött tegel med locklistpanel i gavelrösten mot söder och öster.
- Norra gavelns symmetriska fasadkomposition.
- Stallfönster (småspröjsade gjutjärnsfönster)
- Träfönster på norra gaveln (sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med genomgående spröjs).
- Portar/dörrar i trä som är utformade som enkla bräddörrar.
- Stora sammanhängande takytor utan takkupor.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Loge



Figur 6. Logen sedd från nordöst. Bild från kulturmiljöutredning.

Rekommendationen från antikvarisk synvinkel är att bevara logen och vid behov bygga om den för nya funktioner på ett varsamt sätt. Om byggnaden inte bevaras bör den ersättas med en liknande volym på samma plats, för att gårdsmiljön i någon mån ska bibehålla sin karaktär. Detaljplanen bör då reglera byggrätten så att en ny byggnad får samma volym och takform som logen. Utformningen av bevarad loge eller ersättningsbyggnad regleras genom planbestämmelser:

Utformning 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

f₁ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Entréer ska vara belägna mot gårdsplanen i öster.

Traktorgarage



Figur 7. Traktorgaraget sedd från söder. Bild från kulturmiljöutredning.

Rekommendationen från antikvarisk synvinkel är att bevara traktorgaraget och vid behov bygga om det för nya funktioner på ett varsamt sätt. Om byggnaden inte bevaras kan den ersättas med en ny byggnad. Detaljplanen bör då reglera byggrätten så att en ny byggnad får antingen samma volym som traktorgaraget har idag, med ett asymmetriskt sadeltak, eller samma volym som traktorgaraget hade från början (utan tillbyggnad mot söder). Utformningen av bevarat traktorgarage eller ersättningsbyggnad regleras genom planbestämmelser:

Utformning 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

f₂ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej.

Övrigt

Gårdsplanen



Figur 8. Mangårdsbyggnaden och gårdsplanen sett från söder.

Detaljplanen säkerställer att gårdsplanen bevaras som en öppen obebyggd yta, inramad av byggnader. Marken är reglerad med prickmark.

Trädgården



Figur 9. Trädgården sedd från Gårdstångavägen i norr. Bild från kulturmiljöutredning.

Trädgården är viktig att bevara ur kulturhistoriskt perspektiv. Detaljplanen har utformats så att ingen bebyggelse tillåts i trädgården (prickmark).

Övriga komplementbyggnader

Maskinhall och massegraven i den södra delen av gårdsbebyggelsen har inga större kulturhistoriska värden och avses rivas. Dessa skyddas heller inte i detaljplanen.

TRAFIK

Detaljplanen anger utfartsförbud i gräns mot Gårdstångavägen med undantag för befintliga infarter. De två befintliga infarterna kommer att finnas kvar, men det är infarten i öster som troligtvis kommer att användas som huvudsaklig väg in till majoriteten av de nya bostäderna eftersom de framförallt är placerade på den östra sidan om gårdsbebyggelsen. En ny lokalgatan kan anläggas på kvartersmark som ansluter den nya bebyggelsen till Gårdstångavägen. Detaljplanen reglerar inte utformning eller placering av lokalgatan, illustrationsplanen visar ett exempel på hur den kan utformas.

Beroende på hur fastighetsindelningen görs kan mangårdsbyggnaden nå antingen från infarten i väster eller infarten i öster.

Detaljplanen medger att parkering kan ordnas i enlighet med Eslöv kommuns parkeringsnorm. För boende i småhus ska parkering ske inom den egna fastigheten. Detaljplanen möjliggör för en samlad parkeringsyta för lägenheterna söder om svinstallet.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Bedömningsgrunder och riktvärden

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader; lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller riktvärdena nedan för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:
 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats och en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00 För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Den primära uteplatsen ska klara gällande riktlinjer för buller, denna uteplats kan vara en balkong eller en gemensam uteplats som är tillgänglig för alla lägenhetsinnehavare. Om varje lägenhet har tillgång till en primär uteplats som innehåller riktvärden för buller tillåts sekundära uteplatser där riktvärden överskrids.

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och bullerkraven för bostad behöver därför beaktas. Det är möjligt att göra en översiktlig bedömning av trafikbullret

genom att använda en metod framtagen av Boverket och Sveriges kommuner och landsting som utgår ifrån följande faktorer:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter) (Källa: Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket, 2016)

Avstånd mellan närmsta föreslagna byggrätt och Gårdstångavägens mittlinje är cirka 30 meter. Vid 3 800 fordon per dygn och skyltad hastighet 40 km/h beräknar kommunledningskontoret dygnsekvivalent ljudnivå till 56 dBA.

Kommunledningskontoret bedömer att en trafikbullerutredning inte krävs eftersom gränsvärdet vid fasad underskrids. Någon bullerutredning har därför inte utförts i samband med detaljplanen.

NATUR

Skogsdungen söder om gårdsbebyggelsen har inventerats under planarbetet och men naturvärdet är inte aktuellt att skydda i detaljplan. Däremot finns naturvärden som bör bevaras frivilligt, se naturvärdesutlåtandet.

Naturvärdesutlåtandet (Naturcentrum, 2023-01-27) anger att om några träd i skogsdungen behöver tas ner föreslås i första hand att spara äldre skogslönnar och den ihåliga asken i öster. Askskottsjukan innebär att askarna riskerar att bli försvagade och rötade inom en inte alltför avlägsen framtid. Det kan också vara lämpligt att spara några yngre skogslönnar som efterträdare till dagens träd, om möjligt. Eventuellt nertagna träd kan med fördel läggas i en så kallad faunadepå på lämplig plats, så att den döda veden kommer den biologiska mångfalden till nytta under kommande år.

Biotopskyddade alléer och trädgården som är kopplad till mangårdsbyggnaden bevaras i detaljplanen genom bestämmelserna n_1 – *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk*, a_2 – *Marklovsplikt krävs även för fällning av träd* samt skyddas genom prickmark.

Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen anpassas till landskapsbilden i söder. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som inte ger en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården med hänseende till Kävlingeåns dalgång och Flyinge kungsgård.

Detaljplanen reglerar att markens nivå inte får ändras mer än nödvändigt och att bebyggelsen inte får överstiga 7 meter i nockhöjd. Regleringen av nockhöjden och utformningsbestämmelse om sadeltak ska säkerställa att bebyggelsen inte ger ett för dominant uttryck i landskapet. Detaljplanen säkerställer även genom prickmark att tillkommande bebyggelse i söder endast kan placeras i direkt anslutning till gårdsbebyggelsen.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Detaljplanens genomförande kommer att påverka befintliga ekosystemtjänster.

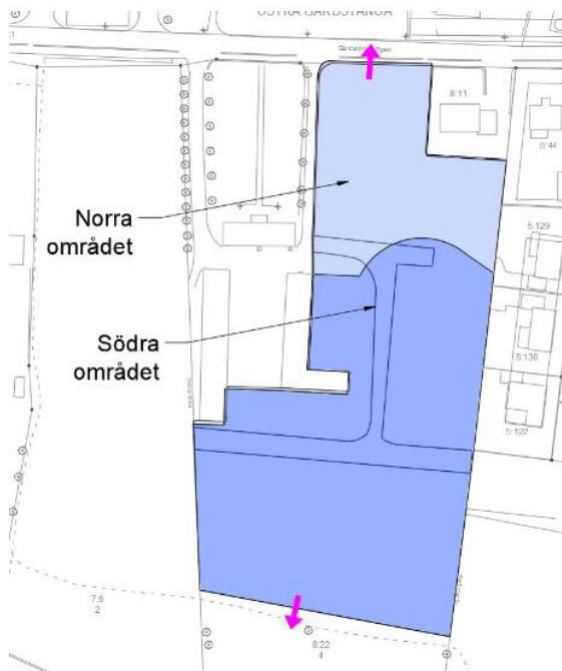
Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att nya ekosystemtjänster tillkommer till området, främst stödjande ekosystemtjänster, men även kulturella. Detaljplanen innebär dock att de försörjande ekosystemtjänsterna så som matförsörjning kommer att försämrats eftersom jordbruksmark försvinner. Ett exempel på stödjande ekosystemtjänst som främjas genom detaljplanen är ”naturliga kretslopp” genom att ytor för infiltration av dagvatten regleras i plankartan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag- och skyfallsvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts av Starkstad (2023-02-27). Utredningen utgår ifrån principen om att planområdet inte ska tillföra ökade flödesvolym till dagvattenledningar i Gårdstångavägen.

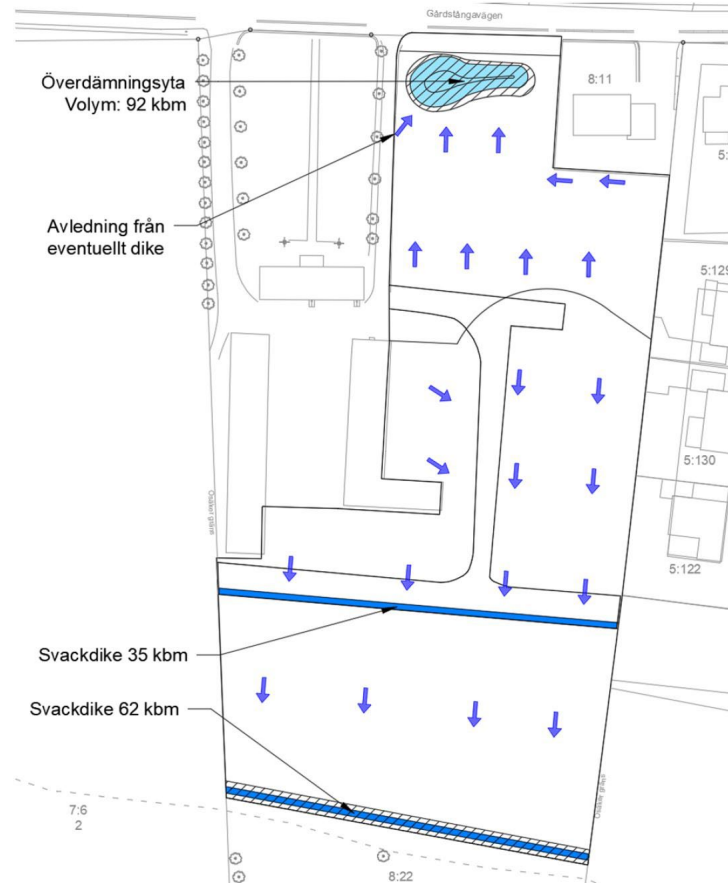
På grund av områdets höjdförutsättningar föreslås området bibehålla dagvattenavledningen som det ser ut idag med ett mindre magasin som avrinner norrut (inom VA SYD:s verksamhetsområde) och större delen åt söder till Kävlingeån.



Figur 10. Avrinningsområden åt norr, VA SYD:s verksamhetsområde, och åt söder, mot Kävlingeån.
Källa: Starkstad (2023-02-27)

I dagvattenutredningen (Starkstad, 2023-02-27) beskrivs att totalt 57 m³ fördröjningsvolym erfordras som fördröjning innan utsläpp till VA SYD:s ledning i Gårdstångavägen och 29 m³ krävs för att fördröja det dagvatten som kommer att ledas till Kävlingeån (totalt 86 m³). 190 m³ anläggs för att inte öka belastningen på

omgivning vid 100-årsregn varav 92 m³ i norr och 97 m³ i söder. I förslaget anläggs en torrdamm / överdämningsyta i norr och ett eller två svackdiken med makadamfyllnad för fördröjning i söder. Längs den södra fastighetsgränsen mot Östra Gårdstånga 8:11 behöver höjdsättning eller någon typ av vall eller mur göra så att skyfallsvatten leds inom fastigheten i stället för via Östra Gårdstånga 8:11.



Figur 11. Översikt över föreslagna dagvattenåtgärder och yttlig avrinning av dag- och skyfallsvatten.
Källa: Starkstad (2023-02-27)

I förslaget förbättras flödesförhållandena betydligt till båda recipienter, diktningföretag i norr och Kävlungeån i söder, både vid dimensionerande 20-årsregn och 100-årsregn. Flödet vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet minskar från ca 38 l/s mot Gårdstångavägen till 0,6 l/s i planerad situation respektive från ca 125 l/s till ca 11 l/s mot Kävlungeån.

Med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras.

Norra området

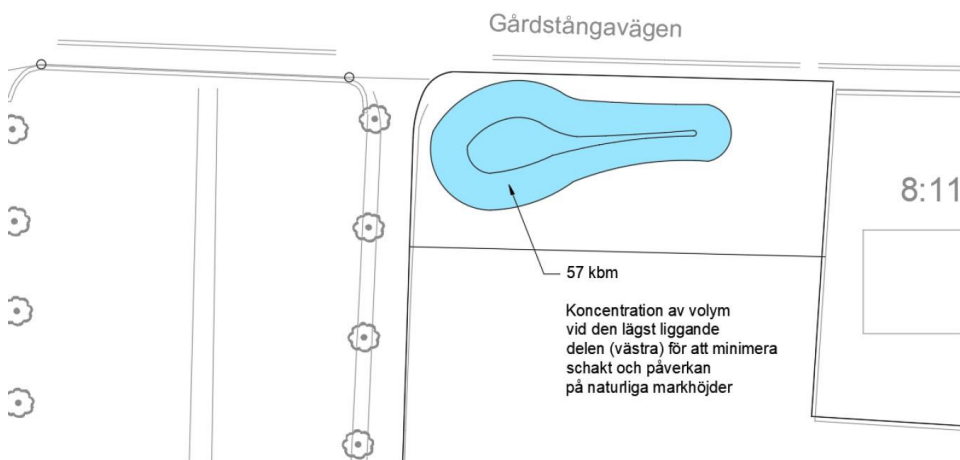
I norra området ska minst 57 m³ fördröjningsvolym erhållas med ett maximalt utsläpp på ca 0,6 l/s.

I förslaget anläggs en öppen dagvattenanläggning i form av en torrdamm / överdämningsyta längst i norr närmast Gårdstångavägen. Illustrationen representerar en torrdamm med släntlutning 1:5 och total area på ca 230 m² med koncentration av volymen i västra delen där befintliga marknivåer är lägre än i

öster. Observera att dimensionerna, djup, area och utbredning, på dammen kan göras på många olika sätt och att förslaget endast är en illustration över principen. Utöver plats för torrdammen kan plats behövas för åtkomst och tillgänglighet för underhåll.

Området där torrdammen föreslås lutar västerut mot infartsvägen och för att bibehålla naturlig höjdsättning i så hög grad som möjligt föreslås en större yta närmst infartsvägen att tas i anspråk för dagvattenhantering.

Marken inom det norra avrinningsområdet lutar starkt åt norr och avrinning till torrdammen kan ske ytligt från väg och respektive tomt alternativt via dagvattenledningar från stuprör, eventuella stenkistor och dylikt. Utlopp från anläggningen kan förslagsvis anläggas i form av en upphöjd kupolbrunn och flödet kontrolleras med en flödesregulator.



Figur 12. Förslag på placering av torrdamm / överdämningsyta. Källa: Starkstad (2023-02-27)

Södra området

Placeringen av svackdikena innebär att områdets dagvatten kan samlas upp både genom ytlig avrinning längs väg och över tomter samt eventuella dagvattenledningar från tomtmark.

Avledningen av dagvattnet, och skyfallsvatten, från det norra svackdiket sker söderut vilket kräver en avsedd sträcka att upptas för ytlig avledning eller dagvattenledning. För att sakta ner flödet och maximera infiltration bör dagvattnet ta den längsta möjliga sträckan till respektive utlopp.

Möjligheten finns att enbart ha ett svackdike längst i söder istället för två men alternativet kan innebära en större underjordisk volym (stenkista), ett större schaktarbete och större ingrepp på befintliga höjder i söder för att få plats med föreslagen volym.

Avledning av dagvatten till det södra svackdiket förbi tomtmarken sker via en dagvattenledning eller ett ytligt avrinningsstråk. Utan hänsyn till att höjdnivåerna inom området längs vägen kan förändras när vägen anläggs så är, i befintlig situation, lägsta punkten vid föreslagen T-korsning vilket kan vara en lämplig punkt. På grund av områdets starka lutning kan en dagvattenledning läggas även i

utkanterna av fastigheten, till exempel längs östra fastighetsgränsen för att minska inverkan på placering av byggnader i utförandeskedet.

Utloppet från det södra svackdiket görs med fördel ytligt för att undvika att schakta en längre sträcka för en dagvattenledning med utlopp i Kävlingeån. Efter att ha passerat den stora fördröjningsvolymen där rening och infiltration kan ske kan utloppet vid större regn ske genom att bräddning sker på ett eller flera ställen längs svackdikets sträcka för att sprida ut flödet om så önskas och för att minska risken för erosion Starkstad, 2023-02-27).

Detaljplanen reglerar genom bestämmelse E₁ att dagvatten ska fördröjas och infiltrera inom planområdet och anvisar tre ytor dit dagvattnet ska ledas. Dagvattenytorna regleras även med markhöjder samt bestämmelse om marklutning för att säkerställa var vatten ansamlas. Startbesked får inte ges för småhusen förrän dagvattenanläggningarna har kommit till stånd (a₁).

För småhustomterna regleras att minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (b₁). För hela planområdet krävs marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Spillvatten

För att den nya bebyggelsen ska kunna anslutas till spillvattennätet behöver VA SYD genomföra en kapacitetsökning och ombyggnad av reningsverket i Södra Sandby. Åtgärden är beräknad att vara genomförd år 2028.

Det finns befintlig servis i Gårdstångavägen. Höjd på spillvattenledning är 19,79 meter över havet, vilket är 1,7 meter under mark. Föreslagna tomter i söder sluttar åt söder, i motsatt riktning från Gårdstångavägen varför det är viktigt att bebyggelsen placeras så långt norrut som möjligt. Bebyggelsen kan placeras vid 23,5 meter över havet, vilket placerar ledningen på 21,8 meter över havet om den är 1,7 meter under mark. Ledningens lutning från småhusen till Gårdstångavägen beräknas till 1,4 %.

Byggrätter för tomterna i söder regleras med prickmark så att de endast kan bebyggas i den norra delen av tomterna. Kommunledningskontoret bedömer att spillvattenledning kan anläggas med erforderlig lutning och anslutas till servis i Gårdstångavägen.

Dricksvatten

Fastigheten har dricksvatten framdraget till befintlig bebyggelse. Nya ledningar behöver förläggas i ny lokalgata på kvartersmark.

Energiförsörjning

Skånska Energi har ledningar i Gårdstångavägen och en framdragen ledning till befintlig bebyggelse. Nya ledningar behöver förläggas i ny lokalgata på kvartersmark.

Fiber

Kraftringen och Tele 2 har fiberkablar i Gårdstångavägen. Nya ledningar behöver förläggas i ny lokalgata på kvartersmark.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsordningen. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering.

Sopbil har möjlighet att stanna utanför varje enskild småhusfastighet längs med den interna lokalgatan vilket innebär att maximalt avstånd på 50 meter för att dra kärl för avfallspersonal underskrids. Det finns utrymme söder om gårdsplanen för en sopbil att vända. Detaljplanen medger utrymme för gemensam avfallshantering för lägenheter/radhus i de omvandlade ekonomibygnaderna.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Bullerskyddsåtgärder

Detaljplanens genomförande fordrar inga bullerskyddsåtgärder. Tyst sida för uteplats kan ordnas inom varje enskild fastighet för småhus söder om bostadshuset. Lägenhetsbebyggelse är förlagd på ett sådant avstånd att bullerskyddsåtgärder vid uteplats inte behöver genomföras.

Markföroreningar

Detaljplanens genomförande fordrar inga åtgärder mot markföroreningar. Om markföroreningar påträffas ska marken saneras.

Vattenkvalitet

I dagvattenutredningen konstateras att med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras.

SOCIALA ASPEKTER

- Fler boenden i Flyinge ger ökat underlag till lokal service på orten.
- Unik boendemiljö med vackra utblickar över Kävlinges dalgång och Flyinge kungsgård.
- Olika typologier av bostäder kan medverka till att tillskapa bostäder för människor med olika boendebehov och under olika faser i livet.

Barnkonventionen

Inom planområdet tillskapas ytterligare goda boendemöjligheter i direkt anslutning till unika rekreationsområden och med tillgång till förskolor, skolor med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Sekundär egenskapsgräns
	Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	B	Bostäder.
	E ₁	Fördröjningsmagasin.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Fastighetsstorlek

d ₁	Största fastighetsstorlek är 800 m ²
d ₂	Största fastighetsstorlek är 1200 m ²
d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 800 m ²

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 6,5 meter
h ₂	Högsta nockhöjd är 7 meter
h ₃	Högsta nockhöjd är 9,5 meter

Markens anordnande och vegetation

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
n ₂	Befintlig marknivå får inte ändras mer än vad som krävs för angöring till entréer och dylikt
n ₃	Dike ska avrinna till Kävlingeån
	Minsta lutning är 1:50. (Pilen pekar uppåt)

Rivningsförbud

r ₁	Byggnad får inte rivas
----------------	------------------------

Skydd av kulturvärden

q ₁	Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.
----------------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

⊔ ○ · ○ ⊔ Utfart får inte finnas

Takvinkel

o₁ Takvinkeln ska vara 30–45 grader

Utformning

- f₁ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Entréer ska vara belägna mot gårdsplanen i öster.
- f₂ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej.
- f₃ Endast friliggande småhus eller radhus
- f₄ Flerbostadshus eller radhus
- f₅ Tak ska utformas som sadeltak

Utförande

b₁ Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 120 m² per fastighet
- e₂ Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet

Varsamhet

- k₁ Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljeringsnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. Nya takkupor eller takfönster medges inte.
- k₂ Byggnadens karaktär av äldre stallbyggnad ska bibehållas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Mot gårdsplanen i väster ska fönster vara utformade som traditionella stallfönster i gjutjärn. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Frontespiser utformade som traditionella lastluckor (men med fönster) kan prövas i begränsad omfattning.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän dagvattenanläggningar har kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 18 000 kvadratmeter stort och omfattar del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Fastigheten är i privat ägo.

Plansituation och angränsande fastigheter

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare.

Angränsande fastigheter:

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 19:1 – Gårdstångavägen, Trafikverkets väganläggning

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 7:6 – obebyggd del av större jordbruksfastighet i privat ägo

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:28 – lantbruksfastighet i kommunal ägo

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 8:11 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:44 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:129 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:130 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:122 – privat bostadsfastighet

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Gårdsbebyggelsen ligger samlad runt en gårdsplan en bit söder om Gårdstångavägen. Mellan vägen och byggnaderna ligger gårdens trädgård. I öster finns hästthagar på en smal markremsa som gränsar till villabebyggelsen vid Runstensvägen och i söder finns naturmark som sluttar ner mot Kävlingeån. I väster går tomt- och plangränsen nära gårdsbebyggelsen och på andra sidan gränsen är det öppen mark.

Gården omgärdas av jordbruksmark och mindre skogsdungar och ligger på en höjd i förhållande till Kävlingeån. Höjdförhållandena ger långa utblickar mot ån och Flyinge kungsgård i söder.

Historik

Planområdet ligger på den ursprungliga platsen för byn Östra Gårdstånga. Den är känd sedan medeltiden, men bebyggelsen flyttade från bytomten vid laga skifte 1830. Endast tre gårdar låg kvar, och gården på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är en av dem. Den nuvarande fastigheten är en avstyckad del av en ursprungligen större lantbruksfastighet med tillhörande mark vid Tulpanvägen. Gårdens bebyggelse förnyades under 1800-talet och den fick då namnet Johannesberg.

Mangårdsbyggnaden uppfördes 1851 och ekonomibygnaderna på 1890-talet. Johannesbergs gård har gått i arv i flera generationer.

Samhället Flyinge som planområdet gränsar till började växa fram sedan en järnväg med station anlagts 1906. Det fanns då även ett tegelbruk här.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

Planförslaget avviker från angiven markanvändning i *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 2018. Planområdet är markerat som landsbygd med markering som indikerar framtida bebyggelseutveckling åt väster.

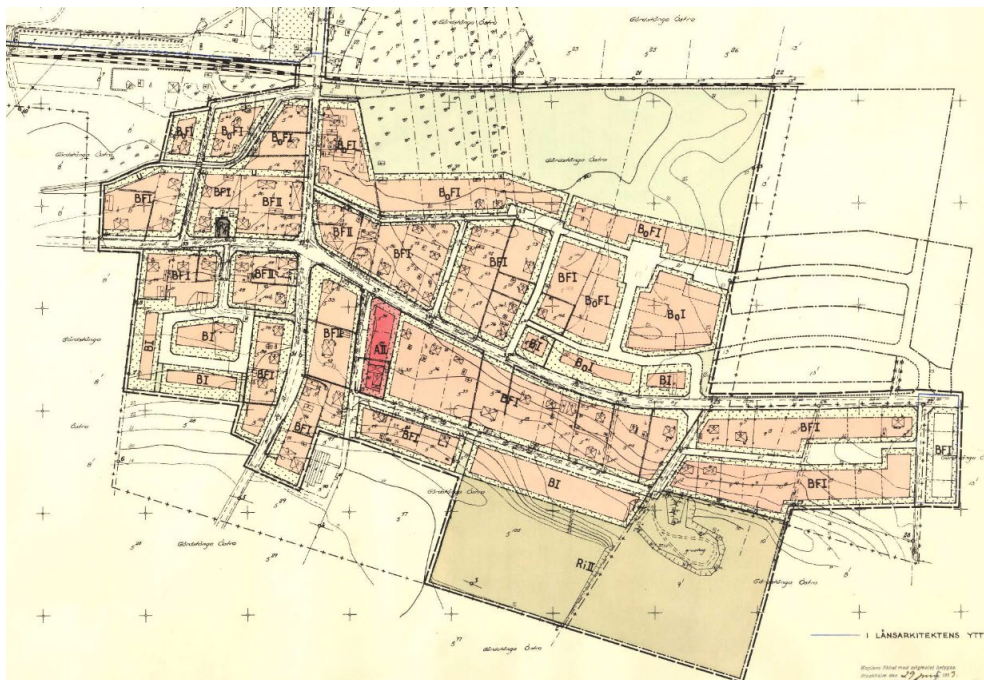
Flyinge domineras av äldre bebyggelse och gårdar med enklaver av nyare villabebyggelse från olika tidsepoker. Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ligger i riktning för framtida bostadsutveckling. I översiktsplanen är målsättningen att 150 nya bostäder ska byggas i Flyinge fram till 2035.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas inte av detaljplan.

Angränsande detaljplaner

Byggnadsplan för Flyinge i Skarhults kommun, antogs 1959. Detaljplanen omfattar större delen av Flyinge by och anger till större delen friliggande småhusbebyggelse i ett plan.



Figur 13. Angränsande detaljplan. Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ansluter direkt i väster.

Bostadsförsörjningsstrategi

Kommunens bostadsförsörjningsstrategi som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021 anger att det finns ett fåtal flerbostadshus i Flyinge och att en åldrande befolkning ställer krav på variation i bostadsbeståndet. Möjligheter att resa med Skåneexpressen samt närheten till forskaranläggningarna MAX IV och

ESS gör det relevant att utveckla bostadsbeståndet i byn. Detaljplanen är i enlighet med Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun.

Planuppdrag/Beslut om samråd etcetera

Ett flertal nya detaljplaner är i planprocess i närområdet:

- Detaljplan för Östra Gårdstånga 7:6 i Flyinge. Detaljplanen var på samråd under 2023. Planområdet är cirka 100 000 m² och omfattar del av Östra Gårdstånga 7:6, som ligger i nordvästra Flyinge. Den slutliga avgränsningen kommer att anpassas utifrån de förutsättningar som råder på platsen och förslagets utveckling. Fastigheten är privatägd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder, dagvattenhantering och förskola.
- Detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge, Eslöv kommun, Skåne Län. Detaljplanen var på samråd under 2019. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 för bostadsändamål. Syftet är också att planlägga ett mindre naturområde med möjlighet att fördröja dagvatten.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] (delen i Gårdstånga socken)



Figur 14. Det utpekade riksintresseområdet sträcker sig från Kävinge i väster till Flyinge kungsgård i öster. Källa: Länsstyrelsen.

Motivering

Vidsträckt slottslandskap och odlingslandskap kring Kävingeån med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som sedan stormaktstiden präglats av godsförvaltningen vid slotten Svenstorp och Hviderup samt Flyinge kungsgård och de spår förvaltningen lämnat på såväl landskapets utformning som på bebyggelsens och kyrkornas utveckling inom området. (Fornlämningsmiljö)

Uttryck för riksintresset

Bronsåldershögar i krönläge utmed Kävingeån. Hviderups tidigare befästa slott från 1620-talet, senast omgestaltat på 1920-talet med, omgivande park och rikt

förgrenat allésystem, vallgravar, orangeri, ekonomi-och arbetarbebyggelse i tegel- och gråsten från 1800-talet samt mejeri och smedja. Gårdstånga medeltida kyrka som under 1600-talet kraftigt omgestaltas av Anna Brahe, monumentalt gravkor, prästgård från 1800-talet. Hviderups välbevarade hospital från 1600-talet - ett av landets äldsta i sitt slag, plattgården Gårdstånga Nygård med bevarad och tidstypisk 1800-talsbebyggelse. (Miljön berör även Lunds kommun).

I området ingår även:

Ruinerna efter Skeglinge medeltida kyrka som övergavs efter sammanläggningen med grannsocknen Borlunda på 1860-talet samt senare rest klockstapel.

Riksintresse för friluftslivet



Figur 15. Riksintresset utbredning söder om planområdet.

FM 09 Kävlingeån från Vombsjön till Bjärred

Huvudkriterier

Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer. Område med särskilt goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Stödskriterier

- Intresseväckande natur- och kulturvärden
- Tilltalande landskapsbild
- Artrikedom
- Förekomsten av sammanhängande gröna stråk
- Vattenanknutna friluftaktiviteter
- Naturvärden som kan bestå även vid ökad besöksfrekvens

Friluftaktiviteter

Vandring, strövande, promenader, bad, kanot, naturupplevelser, kulturupplevelser, fritidsfiske, fågelskådning.

Beskrivning av områdets värden

Kävlingeån, som byter namn till Lödde å närmast utloppet, är en av de stora åarna i Skåne och rinner genom flera kommuner innan den mynnar ut i Öresund. Ån har rätats ut på många ställen, men rester av den gamla åfåran och s.k. korvsjöar finns kvar, och vissa delar har restaurerats. Inom Kävlingeå-projektet har åtgärder för att minska övergödningen, öka den biologiska mångfalden samt att förbättra tillgången till natur för närboende genomförts. Dalgången kring ån är tilltalande och vattnet kantas av betesmarker, hagmarker och mindre skogspartier. I Eslöv rinner Kävlingeån genom ett flackt, öppet, storskaligt jordbrukslandskap som bryts av med de värdefulla torr- och fuktängar vid Flyinge. Fågellivet är rikt, särskilt vid mynningsens öppna strandområden och på strandängar och i våtmarker. Fiskfaunan är artrik och i dess nedre delar förekommer särskilt storvuxna bestånd av abborre och gädda. Ån passerar via flera tätorter, vilket gör den särskilt viktig för närrecreation.

Kävlingeån används som kanotled och här kan man paddla en sträcka på fem mil från Vombsjön till Öresund om man är villig att göra de sex lyft förbi hinder som krävs. Inom strandområdet finns över lag få hindrande byggnader eller anläggningar, och kortare delar av åstranden är iordningställd för promenader och vandring. Potential finns för att utveckla längre sammanhängande leder längs ån. Flyinge ängar genomkorsas av stigar och är välbesökt både av lokalbefolkningen och människor från de större städerna i närområdet. Vid Löddeåns mynning finns ett lättillgängligt fågeltorn. Fisket i Kävlingeån/Lödde å är internationellt känt och lockar turistande sportfiskare från hela Europa.

I tätorterna längs ån finns service och anslutning med kollektivtrafik. Anläggningar för friluftslivet, till exempel rastplatser, saknas i stor utsträckning.

Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden: Naturvärdena vårdas och utvecklas. Naturreservat inom området förvaltas enligt skötselplan. Den pågående reservatsbildningen vid Flyinge ängar slutförs. Strandskyddet respekteras och tillsyn utövas vid behov. Naturvärden och det öppna landskapet vårdas och består.

Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet. Försämring av vattenkvaliteten kan skada värdena. Potential finns att utöka tillgängligheten genom att enklare leder och anläggningar för friluftslivet utvecklas.

Planering och säkerställande

Inom området finns naturreservaten Löddeåns mynning (södra), Löddeåns mynning (norra), Klingavälsåns dalgång och Vombs ängar. Området berörs av Natura 2000-områdena Löddeåns mynning, Klingavälsån och Revingefältet. Ån omfattas av strandskydd, bitvis utökat till 300 meter på land.

Andra riksintressen som berörs:

Området berörs av riksintresse för naturvården N51 Kuststräckan Häljarp-Lomma med inland, N55 Bråån och N82 Klingavälsån samt av riksintresse för kulturmiljövården M:K44 Löddeköpinge-Stävie mm och M:K45 Lackalänga-Västra Hoby mm. Delar av området ingår i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken.

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Gården Johannesberg med bebyggelse, trädgård och gårdsplan är typisk för de skånska gårdar som uppfördes efter skiftena på 1800-talet. Mangårdsbyggnaden har en tidstypisk utformning och är välbevarad. Ekonomibygnaderna har förändrats något genom åren för att anpassas till jordbrukets förändrade förutsättningar, men de är välbevarade till sin karaktär. Mangårdsbyggnaden och kostall/svinstall är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Loge och traktorstall är kulturhistoriskt värdefulla och har miljöskapande värden. Maskinhallen söder om kostallet och massegraven bedöms ha begränsade kulturhistoriska värden. Gårdsplan och trädgård är värdefulla inslag i gårdsmiljön.

Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden från 1851 är mycket representativ för de bostadshus som uppfördes på skånska gårdar vid den tiden. Det var vanligt att bönderna några decennier efter skiftena hade fått det så pass mycket bättre ställt att de hade råd att bygga ett nytt bostadshus. Det moderna vid den här tiden var att uppföra ett helmurat, friliggande hus på en reslig sockel, till skillnad från de gamla som ofta var låga korsvirkeshus, sammanbyggda med ekonomibygnaderna på ett sätt som var riskfyllt ut brandsynpunkt. Byggnaden har en välbevarad karaktär och den har ett exponerat läge från Gårdstångavägen sett. Mangårdsbyggnaden har höga kulturhistoriska värden.

Ekonomibygnader

Ekonomibygnaderna som uppfördes på 1890-talet är rejäla och omfattande i sin utbredning. De vittnar om gården som stor brukningsenhet med djurhållning och lantbruk. Ekonomibygnaderna har genomgått vissa ändringar genom åren, vilket speglar hur lantbruket utvecklades, exempelvis vad gäller storleken på maskinerna. De byggnader som ramar in gårdsplanen (mangårdsbyggnad, kostall och loge) utgör en sammanhållen kulturmiljö, och till denna kan även traktorgaraget som ligger exponerat i närheten av mangårdsbyggnaden räknas. Ko- och svinstallet är gediget byggt i tegel och har en omsorgsfull utformning med hög detaljeringsgrad. Byggnaden har byggnadshistoriska och arkitektoniska värden som förstärks av kvaliteten i material och utförande. Logen och traktorgaraget bidrar starkt till gårdskaraktären med sina karaktäristiska faluröda volymer och de har höga miljöskapande värden. Logen har typiska särdrag och dess historiska funktion på gården är tydligt avläsbar. Maskinhallen längst i söder är en något enklare byggnad som inte har samma betydelse för gårdsmiljöns karaktär och den värderas därför något lägre än övriga byggnader. Massegraven är en förhållandevis modern konstruktion. Den bedöms inte som kulturhistoriskt värdefull, även om den är av ett visst kulturhistoriskt intresse då den berättar om gårdens produktion och hantering av sockerbetor på 1900-talet.

Gårdsplan

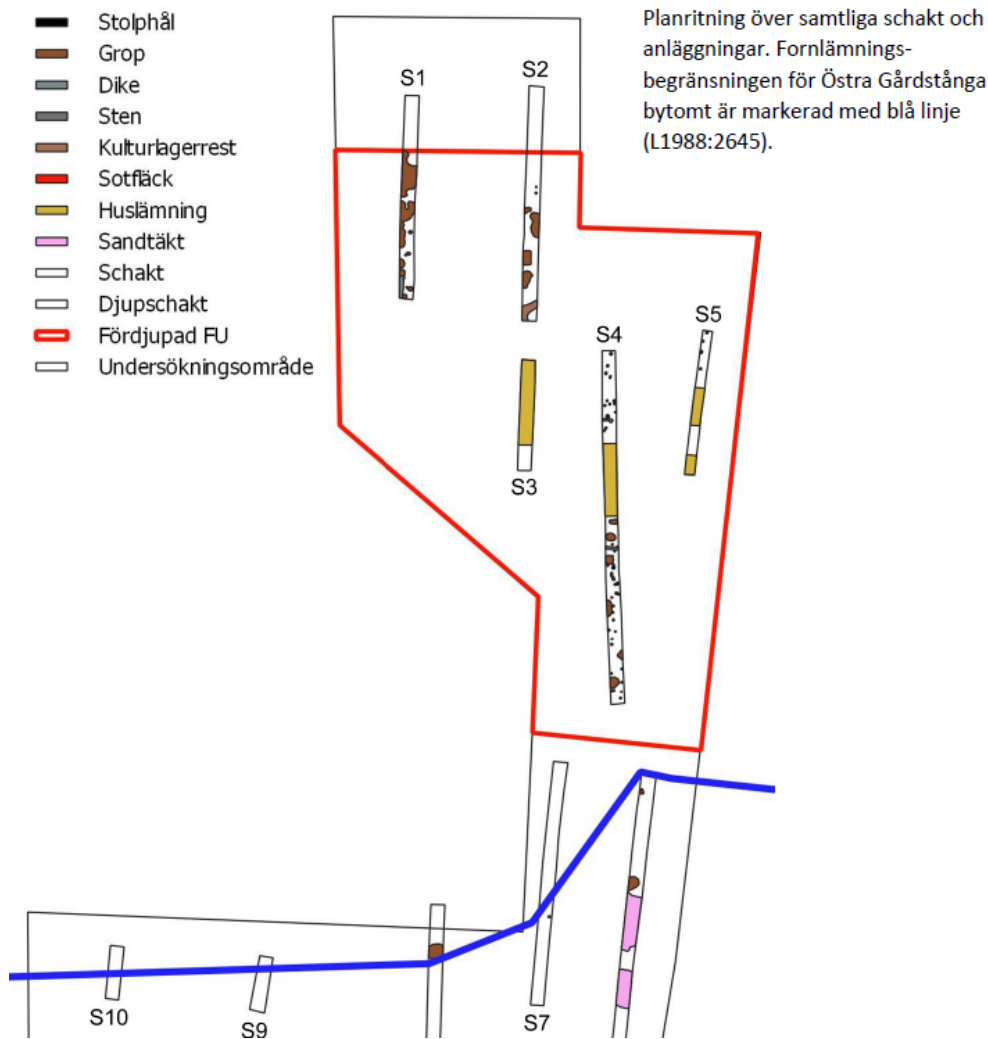
Den öppna, obebyggda gårdsplanen som ramas in av gårdens byggnader är ett starkt karaktärsdrag typiskt för den skånska gården. Den öppna ytan skapar siktlinjer och samband mellan byggnaderna.

Trädgård

Trädgården ingår som en del av gården som helhetsmiljö. Den är på karaktäristiskt vis placerad på baksidan av mangårdsbyggnaden, från gårdsplanen sett. Från vägen är trädgården en passande inramning till mangårdsbyggnaden, och den bidrar också till den värdefulla byggnadens exponering. Det som är av värde är att det är en trädgård, det vill säga en obebyggd och grön yta med koppling till boningshuset. I övrigt finns inga starka historiska karaktärsdrag av särskilt värde. Resterna efter en kaffegrotta är av kulturhistoriskt intresse, men det är idag en svårtolkad lämning.

ARKEOLOGI/ FORNLÄMNINGAR

Riksantikvarieämbetet har pekats ut stora delar av Flyinge som fornminne av lämningstypen bytomt/gårdstomt. Merparten av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ligger inom fornminnet. En arkeologisk förundersökning har därför genomförts (2022-04-24). Vid förundersökningen öppnades inom det 11 466 kvadratmeter stort undersökningsområde tio söschakt om ca 597,2 m², vad motsvarar drygt 5 % av detaljplaneområdet. Inom norra delen av förundersökningsområdet dokumenterades arkeologiska lämningar. I schakten har det kommit fram 44 stolphål, 22 gropar, 3 diken, en sotfläck och kulturlagerrester. Dessutom konstaterades huslämningar i form av lergolv, grundstenar och bränd lera. På grund av daterande fynd av östersjökeramik kan den äldsta bebyggelsefasen dateras till 1000- och 1100-tal. Huslämningarna tillhör en yngre fas som preliminärt kan dateras till 1600- och tidigt 1800-tal. De flesta lämningar påträffades i norra delen av undersökningsområdet (röd markering i bilden nedan).



Utdrag från Länsstyrelsens avgränsande förundersökning daterad 2022-04-24.

Under hösten 2022 genomförde länsstyrelsen en förundersökning (2022-10-05) som specificerade vilka ytor som innehåller betydande fynd.

Utdrag från arkeologisk förundersökning 2022-10-05:

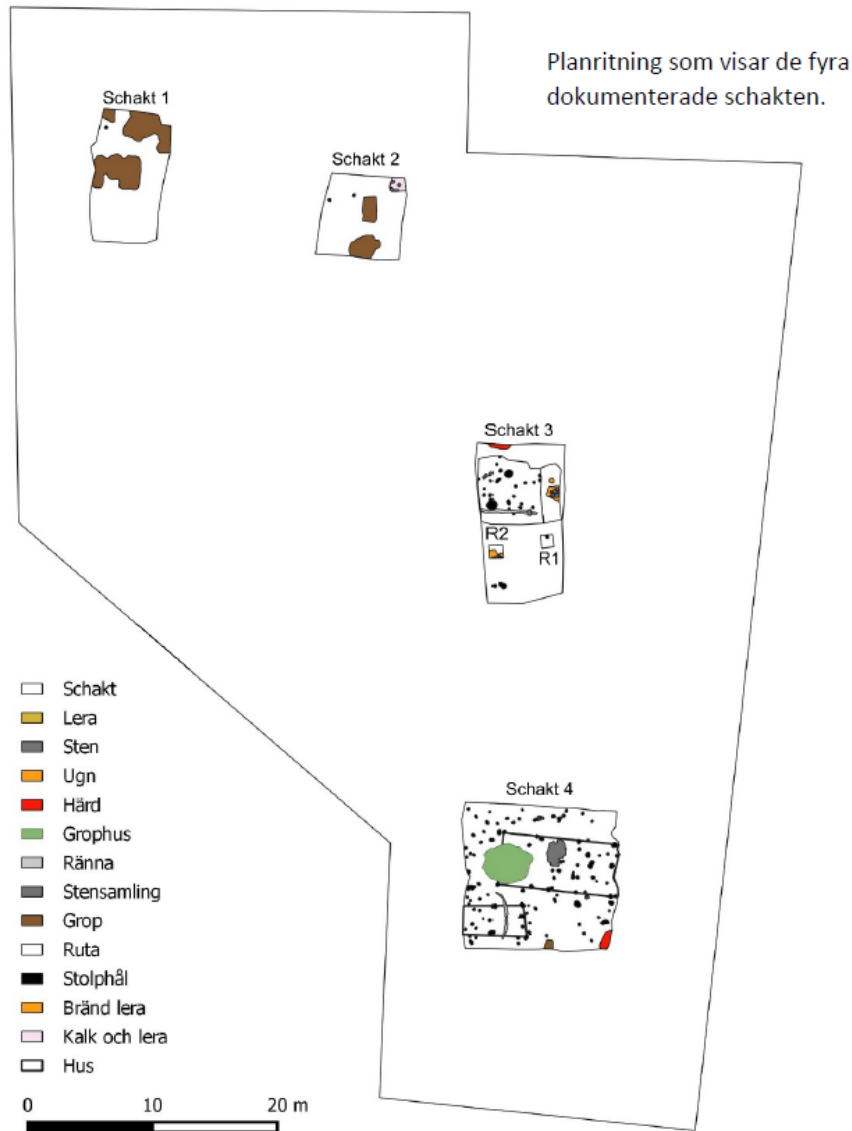
Fyra schakt med en sammanlagd yta av 319 kvm (10 %) upptogs med grävmaskin. I de fyra schakten framkom totalt 132 stolphål, 6 gropar, 2 rännor, 2 härdar, 2 ugnrester, 2 långhus och 1 grophus. Det påträffades keramik i form av östersjökeramik, äldre rödgods, stengods och yngre rödgods.

I schakt 1 framkom stora gropar/gropsystem. Dessa anläggningar tolkas som sentida grus-/sandtäkter. I schakt 2 framkom två gropar och två stolphål. Den norra gropen undersöktes till en tredjedel och gav ett blandat fyndmaterial av oidentifierade järnföremål, en fiskekrok av järn, keramik i form av östersjökeramik och en skärva yngre rödgods. Anläggningen var mycket djup med raka nedgrävningskanter. I nordöstra hörnet av schaktet framkom resterna efter en husgrund bestående av större stenar, kalkbruk och lera. Sannolikt rester efter gård nr 7 som flyttades ut från byn vid enskiftet 1806. Den andra gropen undersöktes enbart i ytan med metalldetektor varvid utslag för järn gjordes. I schakt 3 var det primära syftet att bedöma om det fanns fler generationer av gård nr 7 under det

lerlager som framkom under matjorden. Två rutor undersöktes i stick med ett något blandat resultat. Under det översta lerlagret som troligen utgör raseringsrester efter gård nr 7 framkom äldre matjordslager med fynd av bränd lera och keramik i form av östersjökeramik och äldre rödgods. Det framkom inga tydliga lager i provgroparna även om det föreföll finnas en högre halt av lera i jorden i de övre delarna. Denna lera kan vara rester efter sönderplöjda lergolv. I botten av provgroparna framkom stolphål. Undersökningen i schakt 3 avslutades med att delar av schaktet avbanades ned till underlaget varvid flera stolphål och en ränna framkom. I östra delen av schakt 3 strax under lerlagret framkom något som troligen utgör en ugsrest och som låg djupare än lerlagret och kan vara rester efter en äldre byggnad. I schakt 4 framkom ett stort antal stolphål, en bananformad ränna, en härd, ett stenröse och ett grophus. Bland stolphålen har delar av två långhus identifierats. Vid rensning av stenröset framkom yngre fynd. Röset undersöktes i sin helhet utifrån teorin att det skulle kunna vara ett gravröse. Det framkom dock inga fynd eller anläggningar som tydde på en grav. Däremot framkom stolphål under stenröset. En mindre del av grophuset undersöktes varvid det framkom östersjökeramik och en pärla samt lite djurben och några järnföremål. Grophuset torde utifrån keramikerna kunna dateras till 1000-talet.



Figur 16. Orienteringskarta över undersökningsområdet.



Figur 17. Fynd i arkeologisk förundersökning daterad 2022-10-05.

SERVICE

I Flyinge finns följande service:

- Häggebo förskola som har tre avdelningar
- Flyingeskolan som är en F-6 skola, med tillhörande fritidshem. På skolan går cirka 200 elever.
- Delat skol- och folkbibliotek
- Idrottsplats
- Gymnasium och högskoleutbildning med hästinriktning

I Flyinge finns flera restauranger, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. Flera övernattningsmöjligheter finns också

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är kopplat till det lokala cykelnätet med den kombinerade gång- och cykelbanan som löper längs med Gårdstångavägen. Det finns trottoarer längs med

de centrala gatusträckningarna av Holmbyvägen och Roslösvägen, utöver det finns även trafikseparerade gång- och cykelvägar inom bebyggelseområdena.

Det finns cykelvägsförbindelse mellan Flyinge och Brunns hög i Lund, och det tar cirka 30 minuter att cykla mellan Flyinge och Lund.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett fördelaktigt läge för kollektivtrafik med cirka 250 meter till närmsta busshållplats. Linje 157 trafikerar Eslöv-Flyinge med sex avgångar per dygn från Flyinge. Linje 175 trafikerar Flyinge-Lund med busstaxi.

Gårdstånga trafikplats nås på tio minuter med cykel och fyra minuter med bil. Från Gårdstånga trafikplats går Skåneexpressen till Malmö, Lund och Kristianstad var femtonde minut. Restiden till Malmö är ungefär 30 minuter.

Eslövs kommun verkar för en ny busslinje från Harlösa via Flyinge och Gårdstånga till Eslöv och en ny linje från Lund/Brunns hög via Gårdstånga och Getinge till Eslöv.

Biltrafik

Röstångavägen (väg 104) knyter samman Flyinge med E22 och är i direkt anslutning till planområdet. Skyltad hastighet utanför planområdet är 40 kilometer i timmen. Trafikverket är väghållare och sköter drift och underhåll.

Årsdygnstrafiken är uppmätt till mellan 2 000–4 000 fordon.

Det finns två infarter till planområdet, infarterna är privata och sköts av fastighetsägaren.

Parkering

På fastigheten finns det möjlighet att parkera på ett flertal platser, bland annat på gårdsplanen framför huvudbyggnaden.

NATUR

Natur, park och rekreation

Kring byn dominerar ett stort åkerlandskap med inslag av våtmarker och mörkelgravar. I Naturvärdesutlåtandet (2023-01-27) beskrivs naturvärdena inom planområdet. Längst i norr finns två parallella lindalléer utmed infartsvägar som sträcker från landsvägen och söderut mot boningshuset. Den västra är delvis dubbelsidig (6+13 träd) medan den östra är enkelsidig (sex träd). Vissa träd i de aktuella alléerna har en välutvecklad lavflora med förekomst av den mindre allmänna silverlaven. Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet och dispens behöver sökas om något träd i allén kommer påverkas av någon åtgärd. Båda alléerna bedöms utifrån sin lavflora och förekomsten av blottad ved och ett ihåligt träd ha ett visst värde för den biologiska mångfalden.



Figur 18. Skogsdungen fotograferad mot söder. Källa: Naturcentrum AB (2023-01-27).

Skogsdungen i söder har sitt värde främst knutet till trädskiktet där det finns flera äldre askar och skogslönnar. De flesta askar ser dock ut att vara drabbade av askskottsjuka medan skogslönnarna är till synes vitala. Skogsdungen bedöms liksom alléerna ha ett visst värde för den biologiska mångfalden framför allt med avseende på de äldre ädellövträden och den ihåliga asken (Naturcentrum AB, 2023-01-27).

Kävlingeån som ligger cirka 140 meter från planområdet innehåller naturvärden. Värdena kommer utredas under våren 2023. Ån är otillgänglig från planområdet på grund av ett brett parti av sankt mark och uppvuxen sly.

Cirka 200 meter öster om planområdet ligger naturreservatet Flyinge ängar. Naturreservatet utgörs av äldre betes- och ängsmark och har även idag aktivt bete för att markerna ska hållas öppna. Området har ett rikt växt- och insektsliv och innehåller både sandiga backar och våtmark. Naturreservatet kan nås till fots eller cykel genom cykelbana och gång-, cykelbana längs med Gårdstångavägen.

Biotopskyddad mark

Området berörs av biotopskydd avseende allé längs de två infarterna.

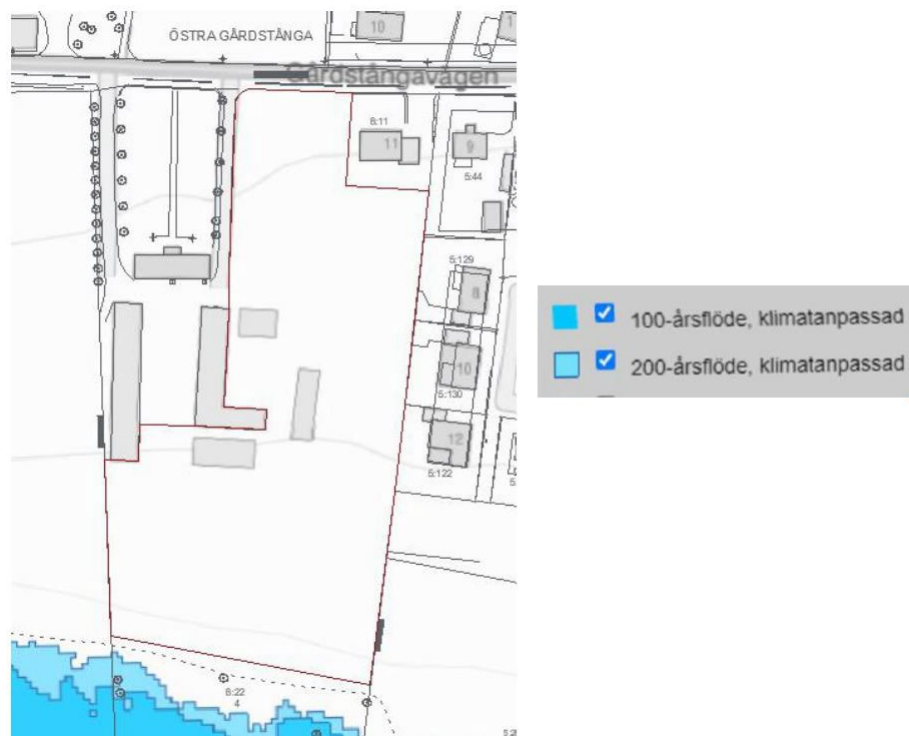
Topografi

Höjderna inom planområdet skiljer cirka 7 höjdmeter, med cirka +19 meter över havet i söder till en höjdrygg i den södra delen av gårdsbebyggelsen på ungefär +26 meter där det lutar åt norr i riktning mot Gårdstångavägen och till söder i riktning mot Kävlingeån.

Där planområdet ansluter till Gårdstångavägen ligger höjderna på cirka +22–23 meter.

Översvämningsrisk

Kävlingeån i söder påverkar inte planområdet varken vid höga vattenstånd vid 100- eller 200-årssevent där högsta vattenstånd är ca + 18,8 m.



Figur 19. Kartering höga vattenstånd (MSB)

I mitten av fastigheten finns en lågpunkt med ett maximalt översvämningsdjup på ca 25 cm innan vattnet rinner vidare söderut. Lågpunkten innebär ingen risk för skada på bebyggelse (Starkstad, 2023-02-27).

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består marklagren av isälvsediment, sand. Ingen geoteknisk markundersökning har utförts.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Markradon

Ingen radonmätning har genomförts.

Luftföroreningar

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA SYD har anslutningspunkter för vatten och avlopp i Gårdstångavägen. Södra delen av planområdet ingår inte i VA SYD:s verksamhetsområde för VA.

Flyinge har god kapacitet för dricksvatten som kommer från Ringsjöverket, men för dag- och spillvatten är kapaciteten begränsad i dagsläget. Flyinge ska därför kopplas på till Södra Sandbys avloppsreningsverk, när det är utbyggt. Först därefter finns det kapacitet för nyutbyggnad.

Ledningar för el, VA och fiber finns i Gårdstångavägen.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte medför en 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 miljöundersökning enligt 6 kap miljöbalken.

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan

Genomförande av planförslaget innebär att cirka 8 500 m² jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse. När jordbruksmark måste tas i anspråk ska detta ske genom en markeffektiv utbyggnad i stations- och hållplatsnära lägen. Föreslagen exploatering sker i direkt anslutning till tätortens småhusbebyggelse.

Kommunledningskontoret bedömer att planens genomförande som helhet inte bidrar till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Påverkan på riksintresse

Riksintresse för friluftsliv

Planområdet är beläget utanför riksintresse för friluftsliv. Riksintresset följer strandskyddslinjen för Kävlingeån som är 150–200 meter vid fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Planförslaget är utformat med respektavstånd om minst 13 meter i söder till riksintresset för friluftsliv och medger ingen bebyggelse som kan hindra tillgängligheten till strandområdet. Planförslaget innehåller ytor för infiltration av dagvatten så att Kävlingeåns vattenkvalitet inte ska försämrats. Detaljplanens genomförande hindrar inte framtida möjligheter att utveckla vandringsleder.

Kommunledningskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövård

En mindre del av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset sträcker sig från Kävlinge i väster till Flyinge Kungsgård i öster. Uttrycket för riksintresset är kopplat till slottsmiljöerna och dess förvaltnings påverkan på odlingslandskapet, däribland Flyinge kungsgård som ligger på andra sidan om Kävlingeån.

Planförslaget avser utgöra en utvecklingsgren från bebyggelsen som uppfördes under 70-talet kring Runstensvägen. Byggrätterna i den östra delen av planområdet är utanför riksintresset. I planområdets sydvästra hörn överlappar detaljplanen riksintresset. Småhusen i den södra delen av planområdet har förlagts nära gården för att upplevelsen av det slutna gårdsrummet ska hållas intakt. Den sammanhållna bebyggelsen som detaljplanen bidrar med ska läsas som en del av Flyinges utveckling som bostadsort. Planförslaget medger en låg småhusbebyggelse som

visuellt inte ska inskränka på Flyinge kungsgårds slottsmiljö och historiskt tillhörande odlingslandskap.

Kommunledningskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Recipient för området är Kävlingeån: Bråån-Ålabäcken. Recipienten har ekologisk status "Otillfredsställande" vilket till stor del beror på övergödning. Kemisk status "Uppnår ej god" på grund av förekomst av bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras. Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN

Med föreslagna fördröjningsvolymmer kan dagvattensituationen förbättras betydligt jämfört med befintlig situation. I norra området stryps flödet till 0,6 l/s jämfört med ca 38 l/s och fördröjer även flödet med samma strypta utlopp vid 100-årsregn vilket blir en betydligt större minskning av den nuvarande situationen. I södra området kan flödet från anläggningarna minska till ca 11 l/s jämfört med beräknat flöde idag på ca 125 l/s vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet.

Dagvattnet som kan tas norrut med självfall och som kan anslutas till VA SYD:s ledningsnät kommer att falla inom verksamhetsområdet för dagvatten.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

I planerad situation avleds majoriteten av områdets skyfallsvatten som det gör i befintlig situation, mot Gårdstångavägen och mot Kävlingeån.

En del av området, vars skyfallsvatten idag avrinner mot grannfastigheten i norr vilket innebär en risk för skada på befintlig byggnad, höjdsätts på sådant sätt att skyfallsvattnet avleds inom planområdet och mot Gårdstångavägen, utan att gå via grannfastigheten. Fördröjningsvolymmer kompenserar för ökad avrinning vid ett

100-årsregn med 120 min varaktighet och minskar betydligt avrinningen för skyfall med kortare varaktighet.

Sammanfattningsvis kommer de öppna dagvattenlösningar som planeras att i tillräcklig omfattning fördröja de ökade flöden som större hårdjordhet innebär. Konsekvenserna för översvämningar och skyfall blir alltså positiva.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Detaljplanens genomförande innebär att skogsdungen i söder försvinner vilket kan ge negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden. Tillskottet av trädgårdar som följer med etableringen av småhusbebyggelse kan kompensera med positiva konsekvenser.

Hagmarken har troligtvis inte en betydande artrikedom eftersom den inte har omfattats av naturbete.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Trädalléerna omfattas av det allmänna biotopskyddet som regleras enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Detaljplanen föreslår inga förändringar som innebär påverkan på trädalléerna.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

En geoteknisk undersökning ska genomföras inför bygglov.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet har inga kända markföroreningar.

Flyinge avloppsreningsverk är beläget cirka 400 meter väster om planområdet. Reningsverket är klassat som miljöfarlig verksamhet C. Kommunledningskontoret bedömer att nytillkommande bostadsbebyggelse inte är inom ett riskavstånd för verksamheten.

ALLERGENER

Gården väster om planområdet bedriver hästhållning och har en gödselstack cirka 100 meter från planområdet. Gödselstacken avskärmas av bebyggelse både inom granngården och inom planområdet. Kommunledningskontoret anser att bostadsbebyggelse i närheten av hästhållning är rimligt i Flyinge med motiveringen att planområdets placering är av lantlig karaktär. Flyinge är även historiskt präglad av hästaveln som har bedrivits på Flyinge kungsgård sedan flera hundra år tillbaka i tiden.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

I Miljöbalkens 3 kapitel 4 § står: "Brukningsvärd jordbruksmark får 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."

Kommunen bedömer att jordbruksmarken är brukningsvärd, även om det finns punkter som talar emot som framförs nedan. Kommunen bedömer vidare att planförslaget behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att det inte kan göras på en någon annan plats. Motivet till bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättningar för ett antal nya bostäder, vilket är ett väsentligt samhällsintresse, och att de förutsättningar och kvaliteter som kommunen kan erbjuda på denna plats inte kan uppnås genom att annan mark tas i anspråk, se lista nedan.

1. Förutsättningar och kvaliteter för boende inom planområdet

- Från planområdet har man goda pendlingsmöjligheter. Planområdet ligger inom cykelavstånd från Eslöv och Lund.
- Planområdet ligger i Gårdstånga, som är en av de mindre orterna i Eslövs kommun, men som har en god kollektivtrafik. 250 meter från planområdet ligger närmsta busshållplats med sex avgångar per dygn från Flyinge mot Eslöv. Gårdstånga trafikplats nås på tio minuter med cykel och fyra minuter med bil. Från Gårdstånga trafikplats går SkåneExpressen 2 till Lund C frekvent på cirka 15 minuter. Från Gårdstånga går även SkåneExpressen 1 till Malmö med samma turtäthet som SkåneExpressen 2.
- Fler kollektivtrafikmöjligheter är under utredning av Eslövs kommun så som en ny busslinje från Harlösa via Flyinge och Gårdstånga till Eslöv och en ny linje från Lund/Brunnshög via Gårdstånga och Getinge till Eslöv. Det tillskott av bostäder som detaljplanen innebär ger ett positivt underlag till de föreslagna nya busslinjerna som skulle vara positiva för kommunen som helhet.

2. Planområdet har god tillgång till värdefulla kulturmiljöer

- Planområdet ligger i Flyinge som är en by med kulturmiljövärden och kan erbjuda en rik närmiljö. Planområdet ligger i direkt anslutning till ett riksintressant landskap. Riksintresset Lackalänga - Västra Hoby mm. som innehåller dalgångsbygd och odlingslandskap med lång bosättningskontinuitet.
- Miljöer i planområdet har bedömts att ha höga kulturmiljövärden, detaljplanen ger förutsättningar för att utveckla de miljöerna och bevara kvaliteterna vilket ger förutsättningar för att de långsiktigt kommer att finnas kvar och kan erbjuda ett unikt boende. Inom gång- och cykelavstånd kan man nå Flyinge kungsgård.

3. Planområdet ligger i anslutning till värdefulla natur- och rekreationsområden

- Planområdet ligger cirka 200 meter från naturreservatet Flyinge ängar. Naturreservatet kan enkelt nås till fots eller cykel genom cykelbana och gång-, cykelbana längs med Gårdstångavägen.
- Inom 10 kilometer från planområdet ligger flertalet andra naturreservat och rekreationsområden, bland annat Dalby Söderskog nationalpark och Prästaskogens naturreservat samt besöksmål som bland annat Flyinge kungsgård, Silvåkratornet och Löberöds slott.

4. Planområdet ligger inom eller i nära anslutning till service

- I närheten till planområdet en förskola samt en F–6 skola med tillhörande fritidshem. Det finns även ett delat skol- och folkbibliotek. På Flyinge kungsgård finns ett gymnasium och högskoleutbildning med hästinriktning.
- Annan daglig service som erbjuds i området är mataffär, restauranger, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. I Flyinge finns även en idrottsplats och flera lekplatser.
- Planförslaget innebär ett ökat underlag till ovanstående verksamheter som kan innebära utvecklingsmöjligheter.

5. Jordbruksmarkens brukningsvärde

- Marken inom planområdet nyttjas inte som jordbruksmark utan har utgjorts av hagmarker för hästar under flertalet år. Området har varit en del av ett större jordbruk men under åren som Östra Gårdstånga har expanderat har ytan minskats till att bli så pass liten och avgränsad att det inte är möjligt att bedriva ett rationellt och effektivt jordbruk på ytan.
- Områden längre ned mot ån är inventerade i Jordbruksverket ängs- och hagsmarksinventering (TUVÅ). Inget av områdena behöver tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inga speciella värden har identifierats i dessa områden, eventuellt fuktängar som kan ha positiv påverkan på fågellivet.
- Fastigheten är taxerad som bebyggd.

Sammanfattningsvis bedömer Kommunledningskontoret att ianspråktagandet av jordbruksmark är motiverat. Föreslagen bebyggelse ger ett yteffektivt tillskott av bostäder i ett område utpekad för bostadsbebyggelse på sikt i en ort med bra tillgång på kollektivtrafik, natur- och rekreationsmöjligheter och service. Jordbruksmarken är inte av den storlek eller dignitet som gör att ett rationellt jordbruk kan bedrivas. Det finns inga alternativa lokaliseringar inom en liknande ort som innebär att väsentligt mindre del jordbruksmark eller ingen jordbruksmark ianspråkts. De negativa konsekvenserna av att exploatera jordbruksmark överträffas av de positiva effekterna som utbyggnad av bostäder inom planområdet innebär.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras. Planområdets föreslagna struktur knyter an och anpassas till de höjder som finns naturligt i landskapet och i omkringliggande bebyggelse.

Likt skånska gårdar bildar bebyggelsen entréplatser som är täta, samtidigt som man har utblickar mot landskapet. Utåt utgör bebyggelsen en lågmäld skala så att mötet med landskapet blir mjukt. Bostäderna i söder, belägna mot Kävlingeåns dalgång, har en högsta tillåten nockhöjd på 7 meter och ska förses med sadeltak med 30–45 graders vinkel vilket har bedömts som lämplig skala i landskapet. Slutningen ska också bibehållas vilket fastställs genom en bestämmelse i plankartan.

ARKEOLOGI

Det krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämningarna. Kostnaderna för de ytterligare arkeologiska insatserna åvilar fastighetsägaren.

Förutsättning för genomförandet av en eventuell slutundersökning är att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Om ett långsiktigt bevarande av fornlämningen inte är möjligt och utbyggnadsplanerna berör de konstaterade lämningarna måste de arkeologiskt dokumenteras genom en arkeologisk undersökning. Den går ut på att undersöka och dokumentera fornlämningarna. Vid undersökningen tas fornlämningarna bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras.

SOLFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära negativa konsekvenser för omgivningen. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av barns utemiljöer.

TRAFIK

Trafiksituationen bedöms som fortsatt rimlig inom området i och med genomförande av planförslaget.

Den regionala kollektivtrafiken vid Gårdstångarondellen nås på cirka 10 minuter med cykel, vilket ger goda förutsättningar för att kunna transportera sig bilfritt.

Det finns även goda möjligheter att cykelpendla till Eslöv och till Lund längs den gamla riksväg 15, även kallad Odarslövsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Cirka två tredjedelar av planområdet ingår i verksamhetsområde för VA. Exploatören ansöker hos VA SYD om att ansluta till det befintliga ledningsnätet för dag- spill- och dricksvatten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods.

Buller

Ljudnivåer påverkas av två vägar, Gårdstångavägen och Stuterivägen. Inga andra bullerkällor bedöms påverka planområdet. De trafikflöden som använts vid bedömning av buller inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040.

Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359.

Detaljplanen möjliggör tillgång till en luddämpad sida för samtliga bostäder. I bygglovsskedet ska bostädernas placering och utformning utföras så att riktvärden uppnås för samtliga bostäder.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Söder om planområdet löper en luftburen elledning med spänning på 20 kV.

Angående elektromagnetisk strålning hänvisas till Boverkets skrift om Magnetfält och hälsorisker. Vid placering av ny bebyggelse intill kraftledning bör hänsyn tas motsvarande Svenska Kraftnäts magnetfältspolicy (Skånska energi har ingen egen magnetfältspolicy). Denna innebär att man utgår från 0,4 mikrotesla som högsta

magnetfältsnivå vid bostäder eller vid verksamheter där barn vistas varaktigt under sammanhållna perioder.

Angående skyddsavstånd hänvisas till elsäkerhetsverkets föreskrift ELSÄK-FS 2008:1 kapitel 6, 5§ tabell 4. I detaljplan säkerställs det bebyggelsefria avståndet genom att den södra plangränsen har ett avstånd till ledningen som är cirka 67 meter.

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012.

Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden etcetera. Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen tar fasta på majoriteten av preciseringarna och att förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Tillgång till rekreativ miljö

Planområdet ligger i ett naturskönt läge och är närbeläget naturreservatet Flyinge ångar. Det finns goda möjligheter till att nå rekreativa miljöer.

Befolkning och service

Detaljplanen innebär ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken i Flyinge. Fler bostäder i byn kan innebära att kommunen på sikt behöver öka antalet förskoleplatser. Ett planarbete pågår för fastigheten norr om Gårdstångavägen där en förskola föreslås cirka 50 meter från Östra Gårdstånga 8:22.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Befintligt gång- och cykelnät i anslutning till planområdet ger goda förutsättningar för säkra skolvägar för barn. Barns livsmiljö bedöms inte förändras eller försämrats av ett genomförande av planen.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, 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 och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och det är VA SYD som är huvudman för VA.

Tillståndsprovning och dispenser

Detaljplanens genomförande kräver inga tillståndsprovningar eller dispenser. Vid eventuella åtgärder som påverkar alléerna krävs dispens.

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 kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark och ett exploateringsavtal kommer därför inte att tecknas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmark inom detaljplanen ska avstyckas till lämpliga fastigheter. För mark med gemensamma anläggningar kan samfälligheter bildas. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Ett genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning. Närmast Kävlungeån kommer en fastighet bildas som inte har en anslutande väg. Åtkomst till fastigheten ska säkerställas genom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för anläggningar inom kvartersmarken, såsom gator, dagvattenanläggningar, parkeringsplatser och ledningar, som är gemensamma för två eller flera fastigheter. Delägare i gemensamhetsanläggningen är de fastigheter som har nytta av anläggningen.

I Flyinge omfattas den allmänna platsen av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. Vid ett genomförande av detaljplanen ska nybildade fastigheter inom planområdet anslutas till gemensamhetsanläggningen. En omprövning av gemensamhetsanläggningen sker i en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). Fastighetsägaren/ exploatören ansvarar för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter

VA-ledningar kommer att vara enskilda.

Ansökan om fastighetsbildning

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

Servitut

Servitut krävs för utfart för ej planlagd del av Östra Gårdstånga 8:22 över planområdet samt för kommande dagvattenledning som ansluter till Kävlingsån. I planområdets sydöstra del är prickmarken längs plangräns utökad till 5 meter för att inrymma väg och dike med bredd av 1,5 meter.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för utförandet av tekniska anläggningar. För detaljplanens genomförande krävs anläggning av vägar, VA-ledningar, el och fiberkablar, dagvattendamm och diken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg

Plan- och exploateringschef
Kommunledningskontoret

Malin Nilsson

Planarkitekt
Radar arkitektur &
planering AB

Emelie Edström

Planarkitekt
Radar arkitektur &
planering AB

ÖSTRA GÅRDSTÅNGA

Gårdstångavägen

Småhus/ villor

Mangårdsbyggnad

Lägenheter

Vändzon

Parkering

Småhus/ villor

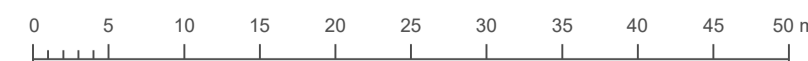
Makadamdike

Osäker gräns

Runstensvägen



Plankarta Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3



	Till planen hör: ■ Plankarta ■ Planbeskrivning ■ Fastighetsförteckning	■ Illustrationsplan
	Detaljplan för Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Flyinge Eslövs kommun Skåne län	
Upprättad 2024-03-26	KS.2021.0030	■ Samrådshandling ■ Granskningshandling ■ Antagandehandling
Katarina Borgstrand Avdelningschef Kommunledningskontoret	Mikael Vallberg Planchef Tillväxtavdelningen	PLANFÖRFARANDE ■ Standardförfarande ■ Utökad förfarande ■ Enkelt förfarande
Antagen av Beslutande instans Antagandedatum	Laga kraft	Plan nr



Datum

Kulturmiljöenheten
skane@lansstyrelsen.se

Redovisning av utförd arkeologisk undersökning

Administrativa uppgifter

Länstyrelsens dnr:	Kommun:
Fastighet:	Fornlämning alt tillfällig arbetsidentitet:

Uppgifter om undersökningen och undersökaren

Typ av undersökning:	Fältarbetstidens start och slut:
Undersökare:	Projektledare:

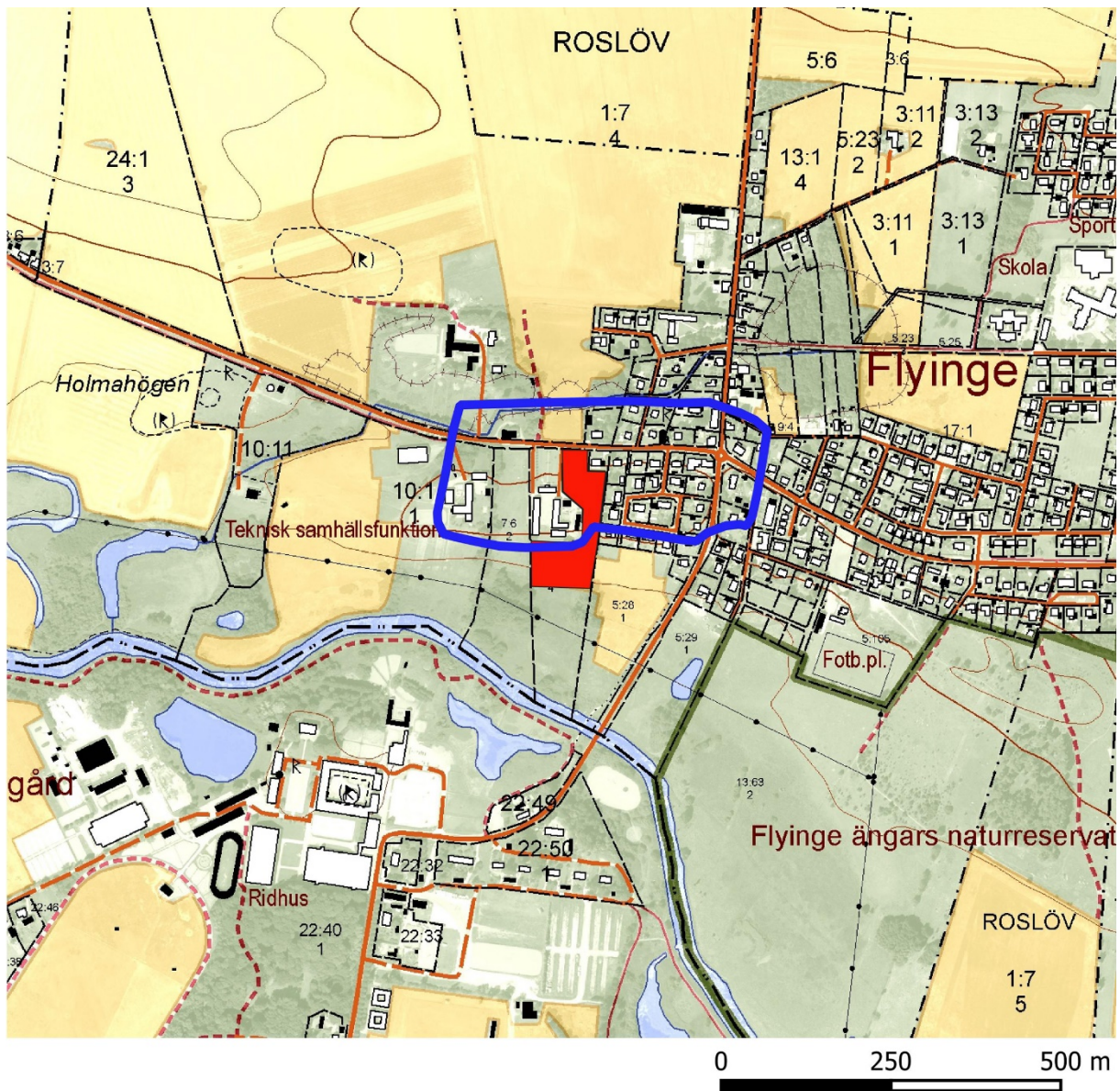


Sammanfattning av undersökningsresultatet

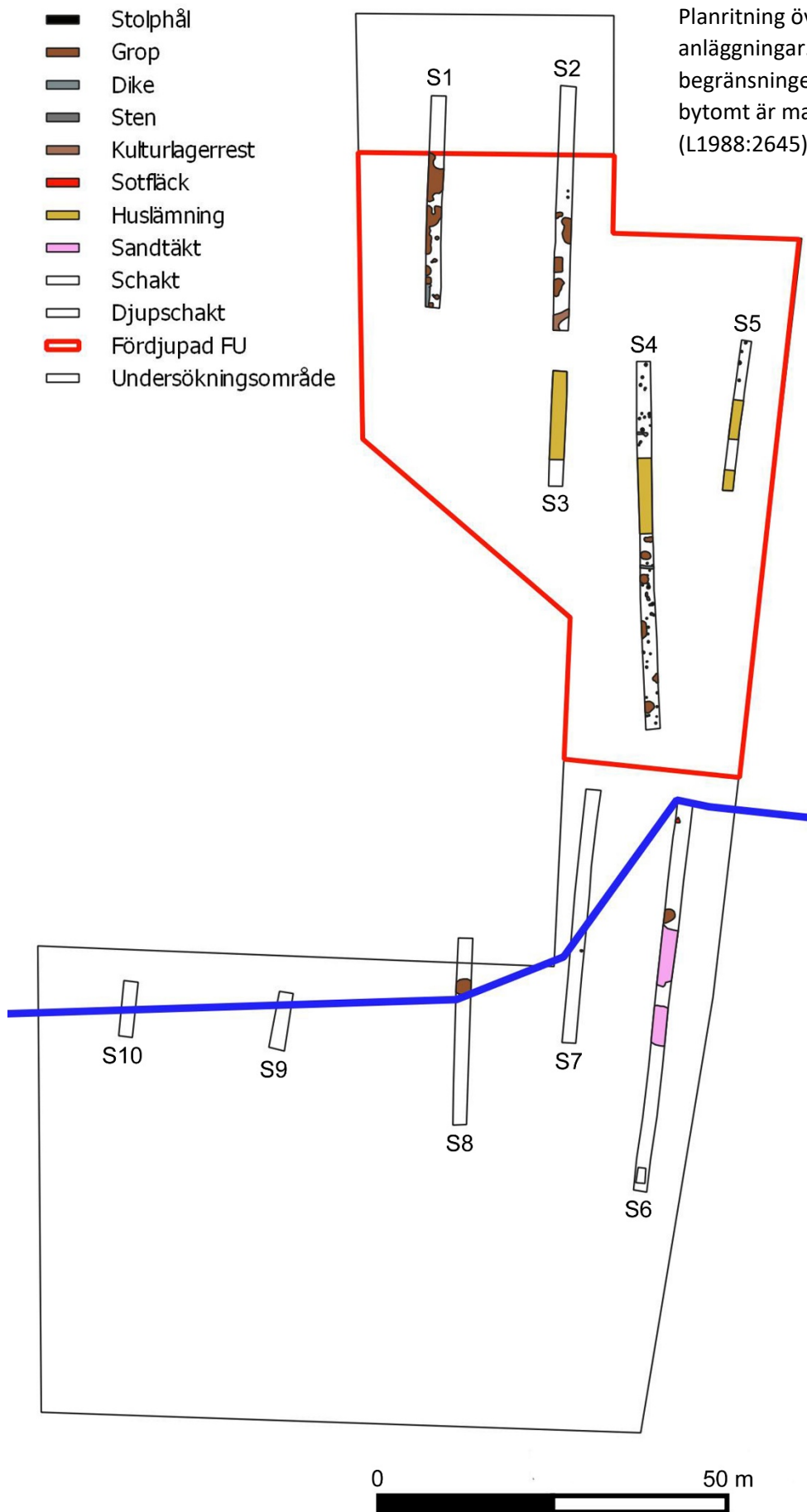
Åtgärdsförslag

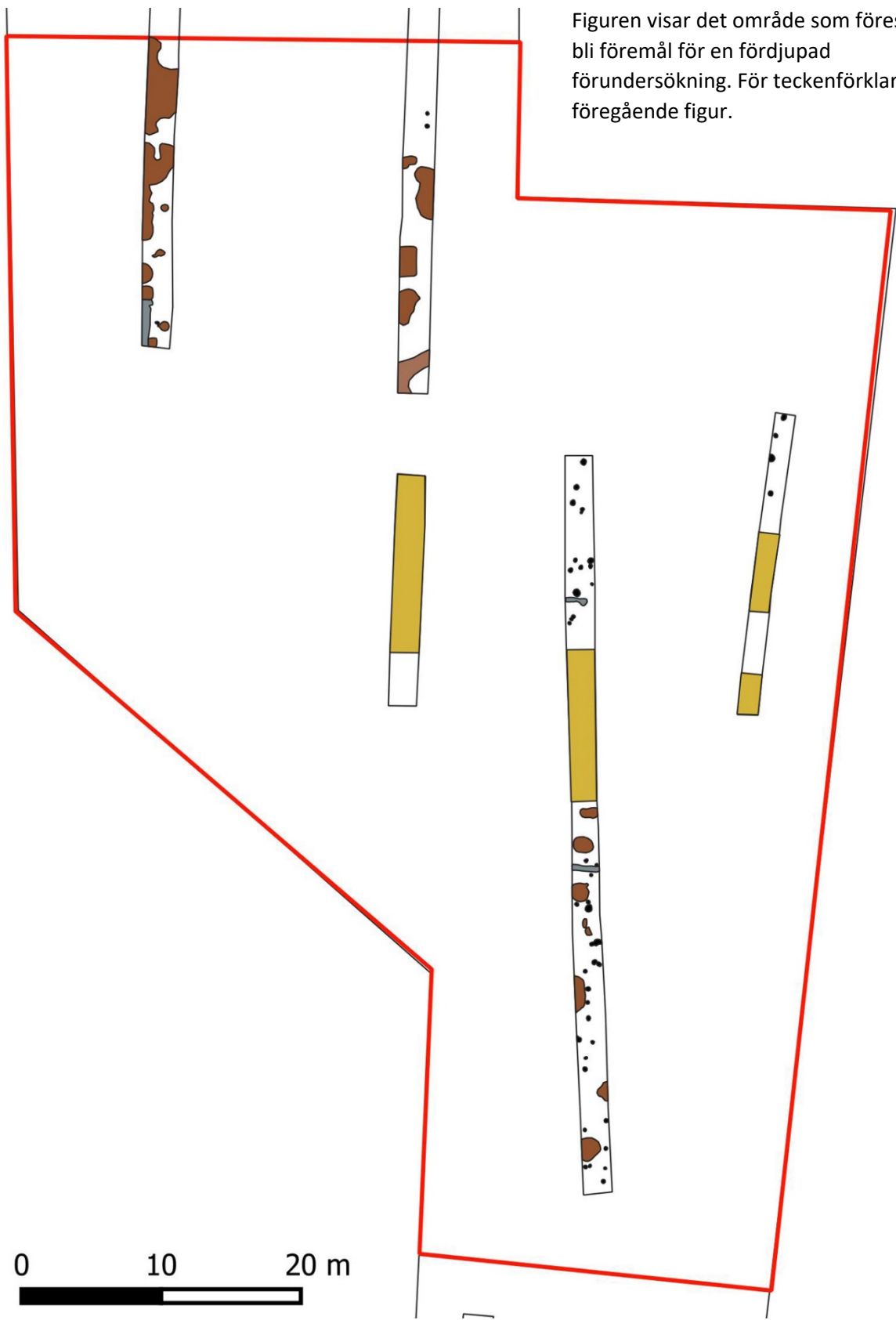
Bilaga:

Fullgott kartmaterial



Utdrag ur fastighetskartan med undersökningsområdet markerat med rött och fornlämningsbegränsningen för Östra Gårdstånga bytomt med blå linje (L1988:2645).





Figuren visar det område som föreslås bli föremål för en fördjupad förundersökning. För teckenförklaring se föregående figur.



Datum

Kulturmiljöenheten
skane@lansstyrelsen.se

Redovisning av utförd arkeologisk undersökning

Administrativa uppgifter

Länstyrelsens dnr:	Kommun:
Fastighet:	Fornlämning alt tillfällig arbetsidentitet:

Uppgifter om undersökningen och undersökaren

Typ av undersökning:	Fältarbetstidens start och slut:
Undersökare:	Projektledare:

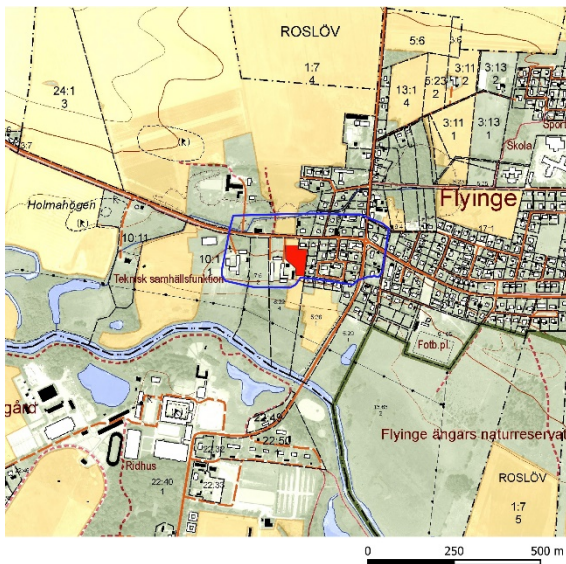


Sammanfattning av undersökningsresultatet

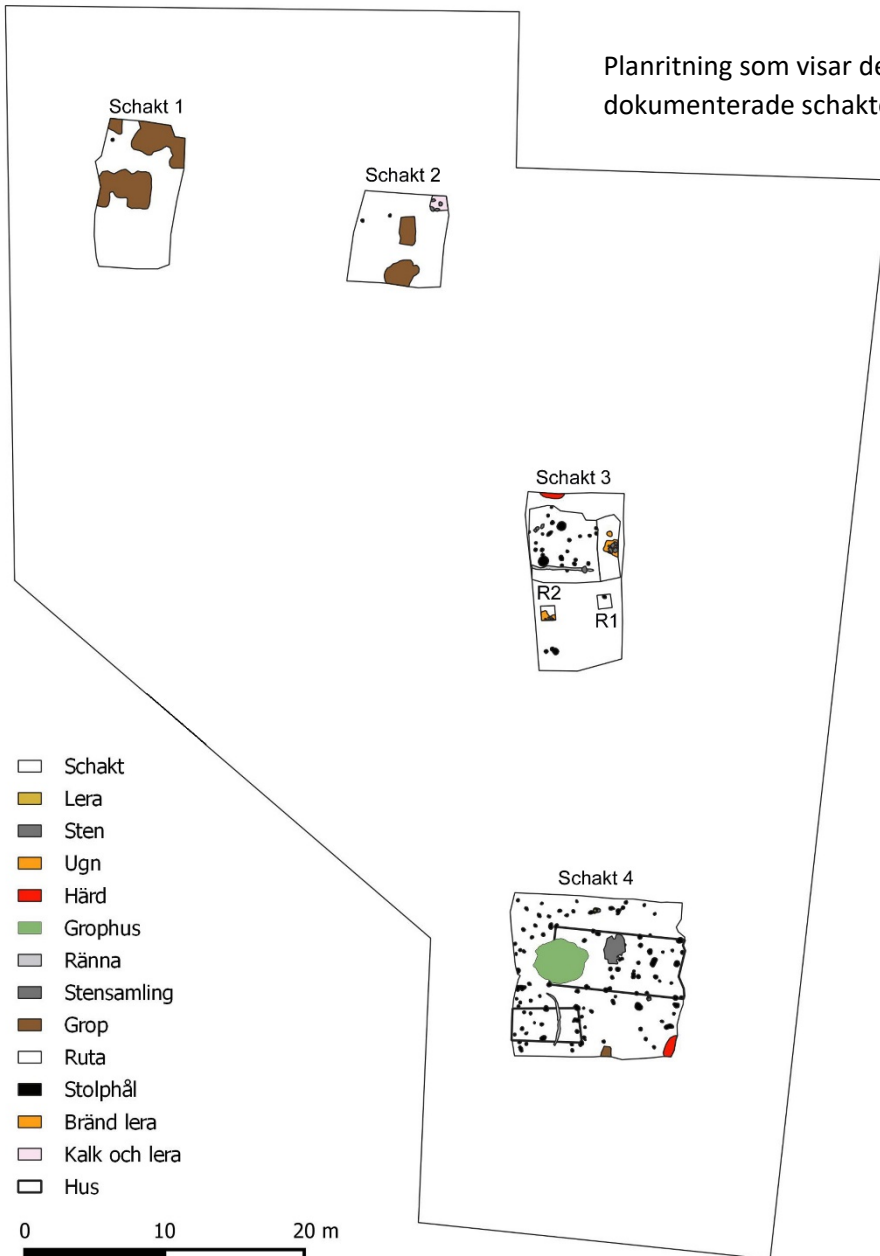
Åtgärdsförslag

Bilaga:

Fullgott kartmaterial



Figuren visar ett utdrag ur Fastighetskartan över de västra delarna av Flyinge med undersökningsområdet markerat med rött och fornlämningsbegränsningen för Östra Gårdstånga med blå linje.



Planritning som visar de fyra dokumenterade schakten.

THOMAS BIERICH

ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 8:22

DAGVATTENUTREDNING



2023-02-27

Starkstad.

ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 8:22

DAGVATTENUTREDNING

STARKSTAD PROJECT PARTNERS AB

Seth von Dardel

VA-utredare

Civilingenjör Vattenresurshantering, LTH

seth@starkstad.com

Priorvägen 13

247 51 Dalby

Tel: 0702 – 56 25 50

Org. nr: 559191–6472

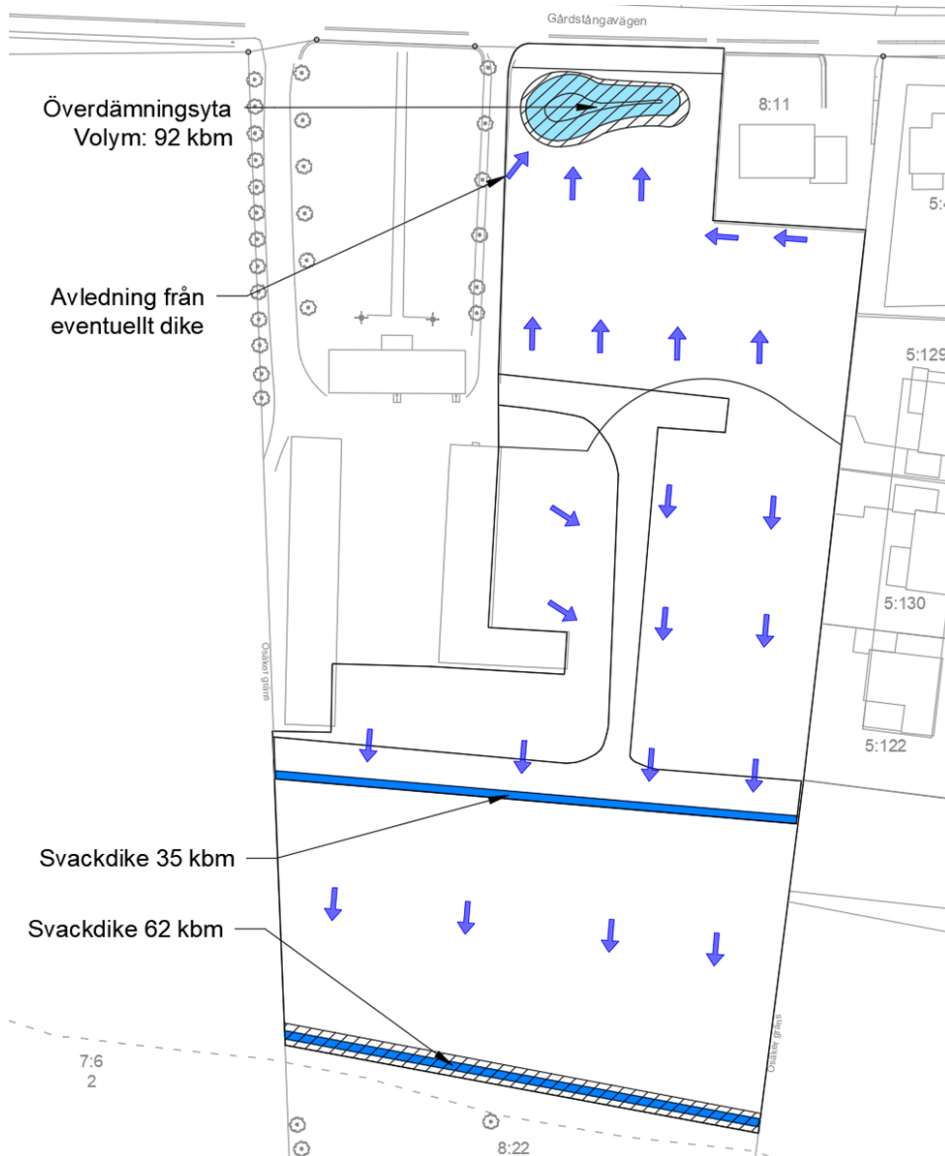
Kontaktpersoner

Thomas Bierich: Thomas.bierich@gmail.com

SAMMANFATTNING

Starkstad Project Partners AB har fått i uppdrag av Thomas Bierich att ta fram en dagvattenutredning för en del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Flyinge.

Totalt 57 m³ fördröjningsvolym erfordras som fördröjning innan utsläpp till VA SYD:s ledning i Gårdstångavägen och 29 m³ krävs för att fördröja det dagvatten som kommer att ledas till Kävlingeån (totalt 86 m³). 190 m³ anläggs för att inte öka belastningen på omgivning vid 100-årsregn varav 92 m³ i norr och 97 m³ i söder. I förslaget anläggs en torrdamm / överdämningsyta i norr och ett eller två svackdiken med makadamfyllnad för fördröjning i söder (Figur 1). Längs den södra fastighetsgränsen mot Östra Gårdstånga 8:11 behöver höjdsättning eller någon typ av vall eller mur göra så att skyfallsvatten leds inom fastigheten i stället för via Östra Gårdstånga 8:11.



Figur 1 Översikt över föreslagna dagvattenåtgärder och yttlig avrinning av dag- och skyfallsvatten

I förslaget förbättras flödesförhållandena betydligt till båda recipienter, dikningsföretag i norr och Kävlingeån i söder, både vid dimensionerande 20-årsregn och 100-årsregn. Flödet vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet minskar från ca 38 l/s mot Gårdstångavägen till 0,6 l/s i planerad situation respektive från ca 125 l/s till ca 11 l/s mot Kävlingeån.

Med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras.

Innehållsförteckning

1.	BAKGRUND OCH SYFTE	7
2.	UNDERLAG OCH TIDIGARE UTREDNINGAR	7
3.	RIKTLINJER FÖR DAGVATTENHANTERING	7
4.	OMRÅDESBESKRIVNING	8
4.1.	RECIPIENTER.....	8
4.1.1.	Recipient och statusklassning.....	8
4.2.	MARKFÖRUTSÄTTNINGAR	9
4.2.1.	Geologiska/hydrogeologiska förutsättningar	9
4.2.2.	Grundvatten	9
4.2.3.	Befintlig och planerad markanvändning	10
5.	AVRINNINGSSOMRÅDE OCH AVVATTNINGSVÄGAR	11
5.1.	YTLIGA AVRINNINGSSOMRÅDEN	11
5.2.	TOPOGRAFI.....	12
5.2.1.	Befintliga höjder	12
5.3.	TEKNISKA AVRINNINGSSOMRÅDEN	12
6.	DAGVATTENFLÖDE OCH FÖRDRÖJNINGSBEHOV	14
6.1.	FLÖDEN	14
6.1.1.	Norra området.....	14
6.1.2.	Södra området	14
7.	FÖRORENINGAR	15
8.	ÖVERSVÄMNINGSRISKER.....	16
8.1.	NÄRLIGGANDE YTVATTEN	16
8.2.	INSTÄNGDA OMRÅDEN OCH SKYFALL	17
9.	ÖVRIGA RELEVANTA FÖRUTSÄTTNINGAR	17
9.1.	BEFINTLIGA LEDNINGAR	17
10.	FÖRSLAG PÅ DAGVATTENHANTERING	18
10.1.	FÖRUTSÄTTNINGAR	18
10.2.	FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER.....	19
10.2.1.	Södra området	19
10.2.2.	Norra området	21
10.2.3.	Tomtmark.....	22
10.2.4.	Avrinning längs övriga vägsträckor	22

10.3.	RENING	23
11.	HANTERING AV SKYFALL	24
11.1.	YTLIG AVRINNING AV SKYFALLSVATTEN	24
11.2.	KOMPENSATION FÖR ÖKADE SKYFALLSVOLYMER	26
11.2.1.	Förändrade flöden	29
12.	HELHETSBILD	30

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Starkstad Project Partners AB har fått i uppdrag av Thomas Bierich att ta fram en dagvattenutredning för det planområde som omfattar en del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22.

Syftet med föreliggande utredning är att utreda befintlig och blivande dagvattensituation, presentera förslag på hantering av dagvatten och skyfall.

2. UNDERLAG OCH TIDIGARE UTREDNINGAR

Vägledande dokument

- Svenskt vattens publikation P110
- VISS, vatteninformationssystem Sverige

Arbetsmaterial

- Illustrationsplan (2023-01-27)
- Grundkarta (2022-04-05)
- Plushöjder (2022-04-05)
- Planområde (2022-04-06)

3. RIKTLINJER FÖR DAGVATTENHANTERING

För beräkningar av dagvattenflöden används Svenskt Vattens publikation P110 som stöd med klimatfaktor 1,3.

Området kommer att delas in i två huvudsakliga avrinningsområden där norra avleds via VA SYD:s ledningar till ett dikningsföretag med utsläppskrav på max 1,5 l/s, ha. Dimensionering ska ske för ett 20-årsregn.

Dagvatten från den södra delen av området avleds mot Kävlingeån och dimensionering ska ske för att inte öka flödet vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet enligt uppgifter från Kävlingeåns vattenråd.

4. OMRÅDESBESKRIVNING

Fastigheten ligger i västra delen av Flyinge, söder om Gårdstångavägen (Figur 2). Utredningsområdet, den del av fastigheten som förändring i planen sker på, är ca 14 150 m² stort och omfattar en del av fastigheten Östra Gårdsstånga 8:22. Området består idag till stor del av grönyta i form av hästhagar, byggnader, grusväg och asfalt.



Figur 2 Flygbild (Scalgo) och utredningsområdesgräns

4.1. RECIPIENTER

4.1.1. Recipient och statusklassning

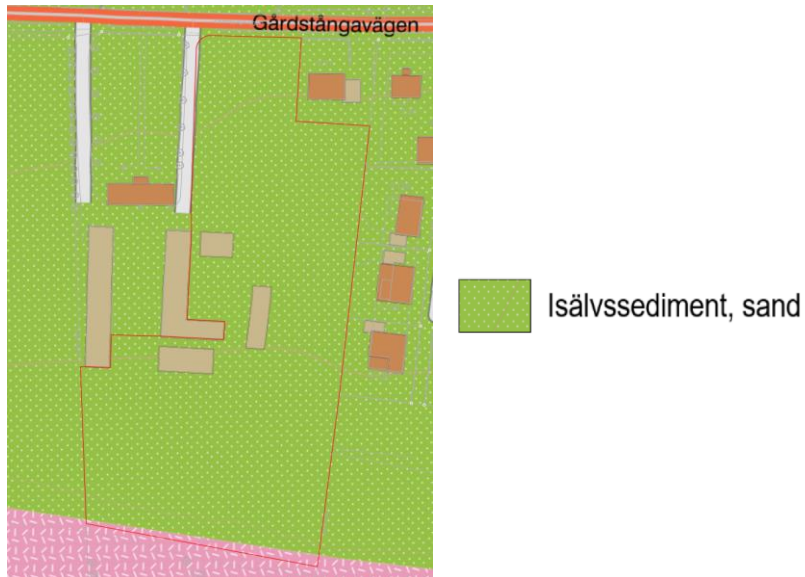
Informationen i detta avsnitt är hämtat från VISS.

Recipient	Ekologisk status			Kemisk status (undantag överallt överskridande ämnen)		
	Status	Motivering	MKN (mål)	Status	Motivering	MKN (mål)
KÄVLINGEÅN: Bråån-Ålabäcken SE618289- 134590	Otillfredsställande	Övergödning / miljöfarliga ämnen	God ekologisk status 2033	Ej god	Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar	God kemisk ytvattenstatus

4.2. MARKFÖRUTSÄTTNINGAR

4.2.1. Geologiska/hydrogeologiska förutsättningar

Enligt SGU består marklagren av isälvssediment, sand (Figur 3). Ingen geoteknisk markundersökning har utförts.



Figur 3 Jordartskarta och ungefärlig utredningsområdesgräns (källa: SGU)

Infiltrationshastigheten antas för beräkningar i rapporten till 0,01 mm/s baserat på medelvärdet för permeabiliteten av "Finsand" (10^{-4} till 10^{-6} m/s, Jords Egenskaper, SGU). Detta motsvarar ett infiltrationsflöde på ca 0,01 l/s, m².

4.2.2. Grundvatten

Ingen geoteknisk undersökning har utförts och grundvattennivån är okänd. Baserad på information om marklagren från SGU och från fastighetsägaren är det sannolikt god hydraulisk konduktivitet och området ligger mellan ca 3 – 10 m över marknivå vid Kävlingeån i söder. Sannolikt ligger grundvattennivån inom området inte grunt, men detta bör bekräftas i senare skede.

4.2.3. Befintlig och planerad markanvändning

Legend över marktyper och avrinningskoefficienter, ϕ , visas i Figur 4 och markanvändning för befintlig och planerad situation visas i Figur 5. Beräkning för tomtmark utgår från 120 m² takyta per föreslagen fastighet (10 st) varav max 120 m² per tomt enligt angivelse i plankartan. 40 m² asfalt per fastighet för att räkna med ev. asfalterad uppfart och övrigt område inom tomtmarken räknas som grönyta.

- Takyta, $\phi = 0,9$
- Grönyta, $\phi = 0,1$
- Grus, $\phi = 0,4$
- Asfalt, $\phi = 0,8$
- Tomtmark

Figur 4 Marktyper och avrinningskoefficienter



Figur 5 Befintlig markanvändning (t.v.) och planerad markanvändning (t.h.)

Reducerad area ökar efter exploatering från ca 2 370 m² till ca 4 290 m² (Tabell 1).

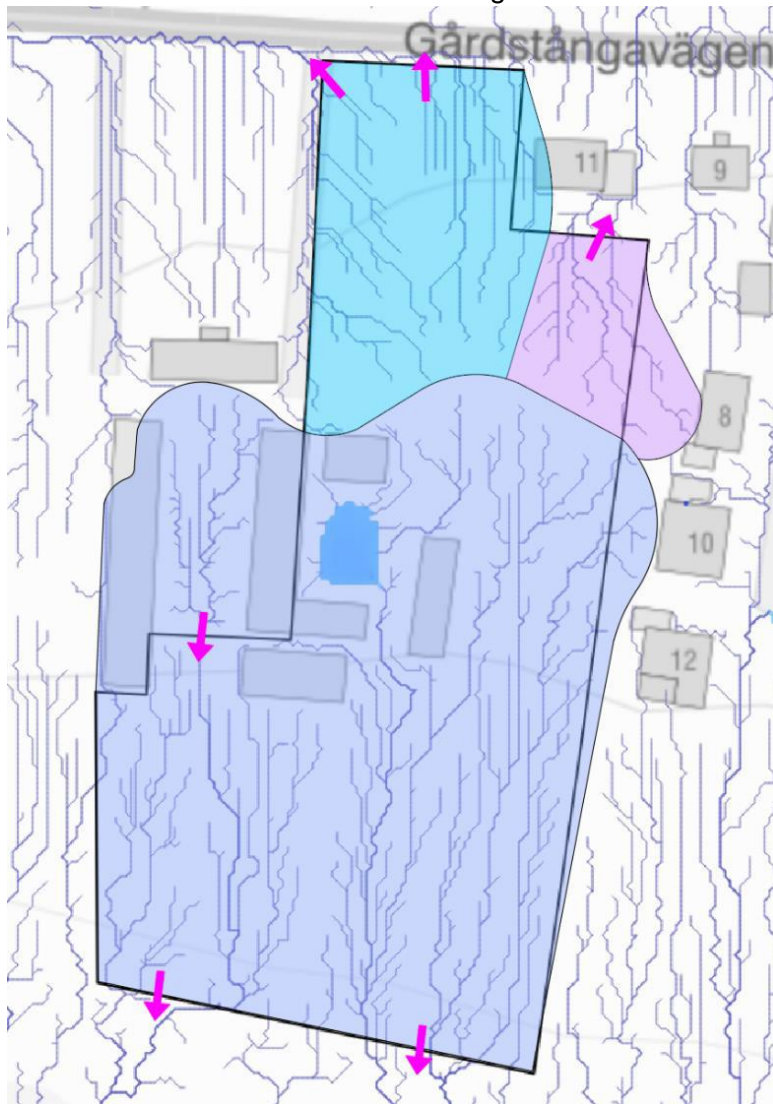
Tabell 1 Area och reducerad area för befintlig och planerad situation

Markanvändning	Avr.koeff.	Area nuläge (m ²)	Red. area nuläge (m ²)	Area planerad (m ²)	Red. area planerad (m ²)
Takyta	0,9	490	440	1 200	1 080
Asfalt	0,8	385	310	2 240	1 790
Grusyta	0,4	975	390	1 155	460
Gräsyta	0,1	12 300	1 230	9 555	960
Summa:		14 150	2 370	14 150	4 290

5. AVRINNINGSSOMRÅDE OCH AVVATTNINGSVÄGAR

5.1. YTLIGA AVRINNINGSSOMRÅDEN

I Figur 6 visas ytliga avrinningsområden som uppstår inom området idag. Dag- och skyfallsvatten rinner idag ytligt från området norrut mot Gårdstångavägen, ett mindre område mot befintlig bebyggelse i nordöst (rosa område, mot Östra Gårdstånga 8:11) och majoriteten av området avleds söderut mot Kävlingeån.

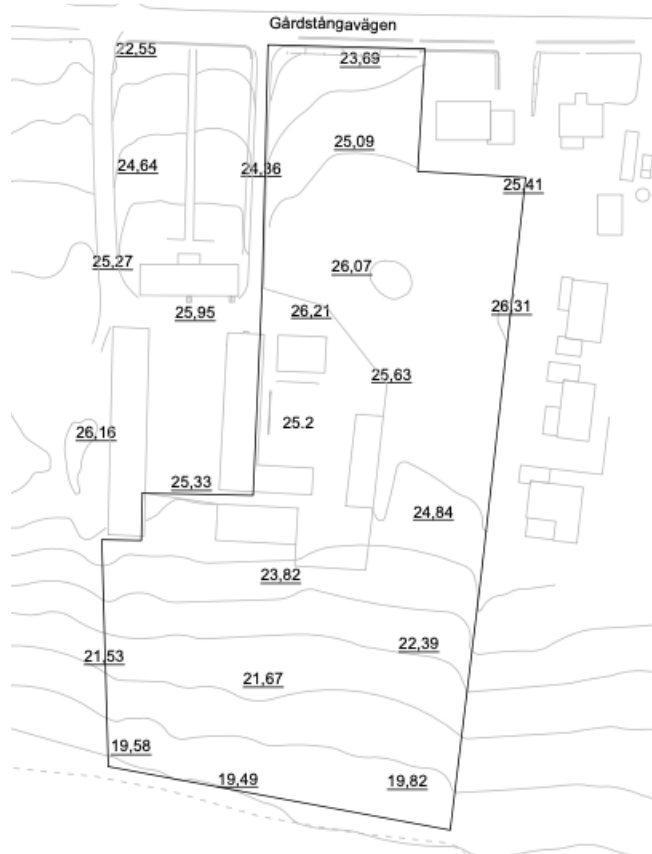


Figur 6 Avrinningsområden illustrerat efter höjddata samt analys i Scalgo Live

5.2. TOPOGRAFI

5.2.1. Befintliga höjder

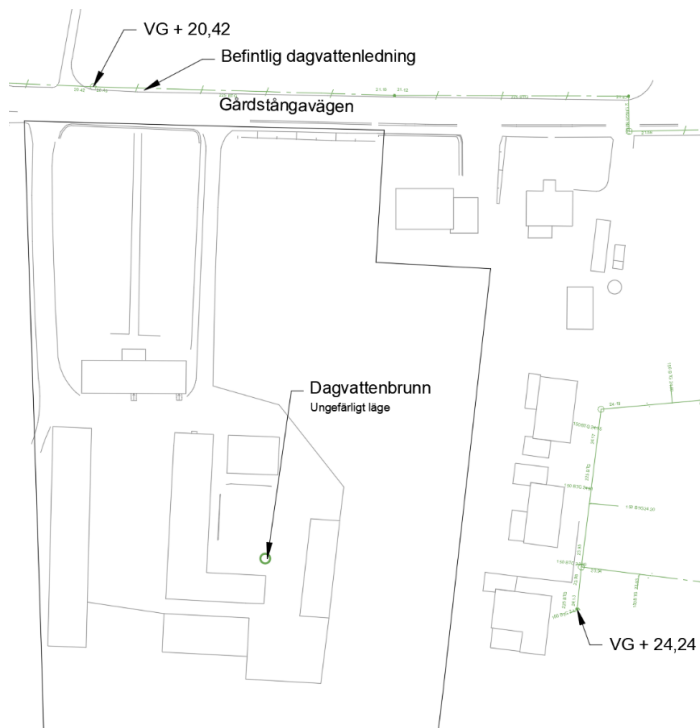
I området finns en tydlig vattendelare vid ungefär +26 m med lutning åt norr i riktning mot Gårdstångavägen och mot söder i riktning mot Kävlingeån (Figur 7).



Figur 7 Höjdkarta över planområdet

5.3. TEKNISKA AVRINNINGSOMRÅDEN

I Figur 8 visas befintligt dagvattennät. Vid platsbesök noterades en dagvattenbrunn inom fastigheten (Figur 9). Då det inte finns några dagvattenserviser till området samt att det under platsbesök inte noterades något utlopp mot recipient från fastigheten är det möjligt att det är en stenkista kopplad till brunnen. Enligt fastighetsägaren låg vattennivån, vid observation i april, på ca 1,5 m djup.



Figur 8 Befintligt kommunalt dagvattennät samt dagvattenbrunn inom fastigheten

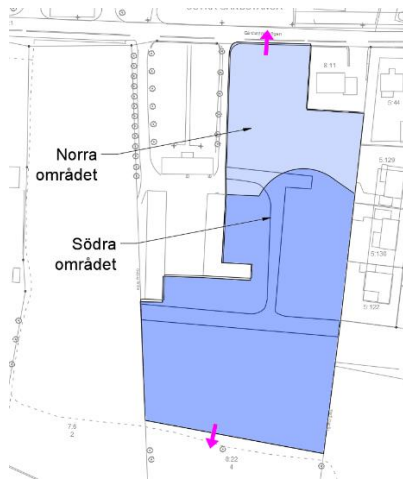


Figur 9 Befintlig dagvattenbrunn, full vid platsbesök men efter fastighetsägaren rensat den låg vattennivån på ca 1,5 m djup

6. DAGVATTENFLÖDE OCH FÖRDRÖJNINGSBEHOV

6.1. FLÖDEN

På grund av områdets höjdförutsättningar föreslås området även i föreslagen situation bibehålla dagvattenavledningen som det ser ut idag med ett mindre som avrinner norrut (inom VA SYD:s verksamhetsområde) och större delen åt söder till Kävlingeån (Figur 10).



Figur 10 Avrinningsområden åt norr, VA SYD:s verksamhetsområde, och åt söder, mot Kävlingeån

Beräkningar nedan följer anvisningar om dimensionering där det för dagvattnet som avleds åt norr, till VA SYD:s ledningar och därefter ett dikningsföretag ska dimensioneras med ett maximalt utsläpp på 1,5 l/s, ha vid ett 20-årsregn och fördröjning för det södra området ska dimensioneras för att inte försämra flödet vid ett 20-årsregn med 10 min varaktighet.

6.1.1. Norra området

Total area: 3 730 m²

Tillåtet utsläpp 1,5 l/s, ha: 0,6 l/s

Reducerad area: 1 015 m²



Erforderlig fördröjningsvolym 20-årsregn: 57 m³

Dimensionerande varaktighet: 12 h

6.1.2. Södra området

Total area: 10 420 m²

Tillåtet utsläpp (flöde befintlig situation 20-årsregn 10 min varaktighet: 73 l/s

Reducerad area: 3 275 m²



Erforderlig fördröjningsvolym 20-årsregn: 29 m³

Dimensionerande varaktighet: 10 min

7. FÖRORENINGAR

Föroreningsberäkningar är utförda enligt Stockholm Stads öppna data och beräkningsmetodik för föroreningstransport på kvartermark (Dagvatten PM Beräkningsmetodik för dagvattenflöde och dagvattentransport, ver 1.0). Schablondata är hämtad från StormTac 2021 och baseras på vetenskapliga studier. Nederbörds mängd om 700 mm har antagits samt avrinningskoefficienter för respektive markanvändning enligt P110.

Utan LOD beräknas föroreningskoncentrationer av tot-N, tot-Cu, löst Cu och olja att öka och minska för övriga beräknade föroreningar (Tabell 2). För ytbelastning, totalt utsläpp av föroreningar, beräknas alla föroreningar att öka (Tabell 3).

Tabell 2 Årsmedelkoncentration

Årsmedelkoncentration	Bef. situation	Plan. situation
tot-P [mg/l]	0,13	0,12
löst P [mg/l]	0,06	0,05
tot-N [mg/l]	1,36	1,51
tot-Cu [µg/l]	13,89	15,15
löst Cu [µg/l]	5,56	6,06
tot-Zn [µg/l]	27,78	25,22
löst Zn [µg/l]	9,72	8,83
SS [mg/l]	31,62	20,81
oil [mg/l]	0,22	0,37
PAH16 [µg/l]	0,01	0,01

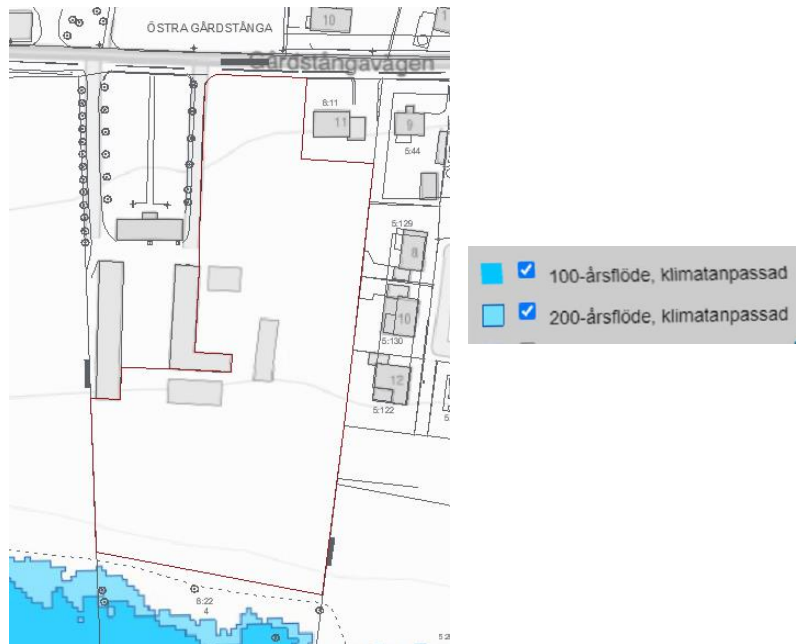
Tabell 3 Ytbelastning i vikt/år, ha

Ytbelastning	Bef. situation	Plan. situation
tot-P [kg]	0,13	0,22
löst P [kg]	0,06	0,10
tot-N [kg]	1,36	2,83
tot-Cu [g]	13,95	28,35
löst Cu [g]	5,58	11,34
tot-Zn [g]	27,91	47,19
löst Zn [g]	9,77	16,52
SS [kg]	31,76	38,94
oil [kg]	0,22	0,69
PAH16 [g]	0,01	0,02

8. ÖVERSVÄMNINGSRISKER

8.1. NÄRLIGGANDE YTVATTEN

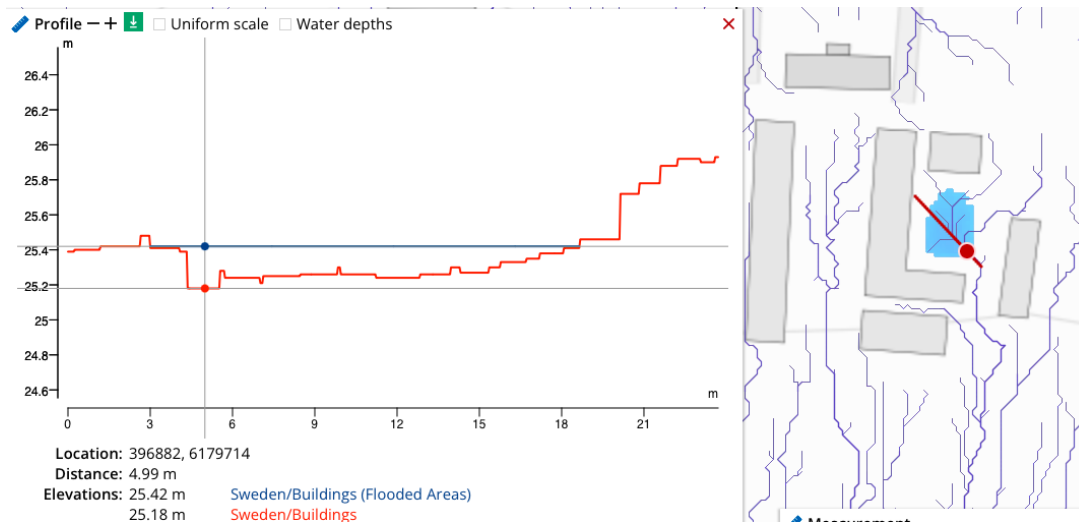
Kävlingeån i söder påverkar inte planområdet varken vid höga vattenstånd vid 100- eller 200-årsevent där högsta vattenstånd är ca + 18,8 m (Figur 11).



Figur 11 Kartering höga vattenstånd (MSB)

8.2. INSTÄNGDA OMRÅDEN OCH SKYFALL

I mitten av fastigheten finns en lågpunkt med ett maximalt översvämningsdjup på ca 25 cm innan vattnet rinner vidare söderut (Figur 12). Lågpunkten innebär ingen risk för skada på bebyggelse.

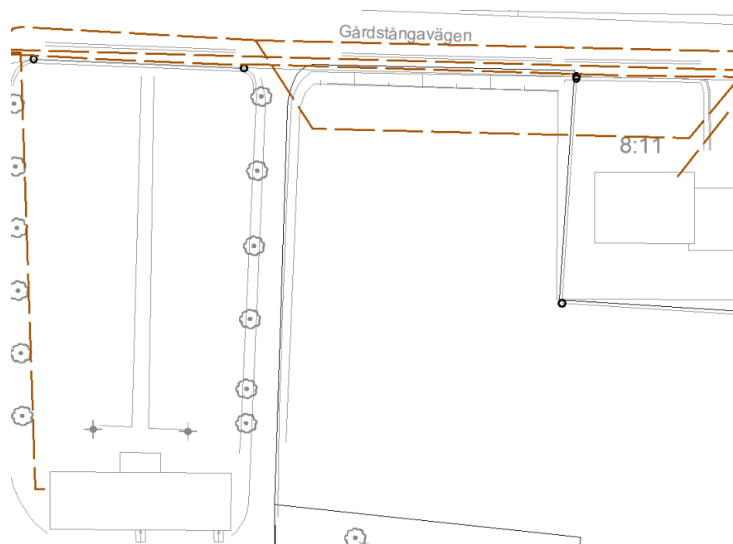


Figur 12 Risk för stående vatten till ca +25,42 m (Scalgo Live)

9. ÖVRIGA RELEVANTA FÖRUTSÄTTNINGAR

9.1. BEFINTLIGA LEDNINGAR

I den norra delen av fastigheten ligger ledningar från Skånska Energi (Figur 13).



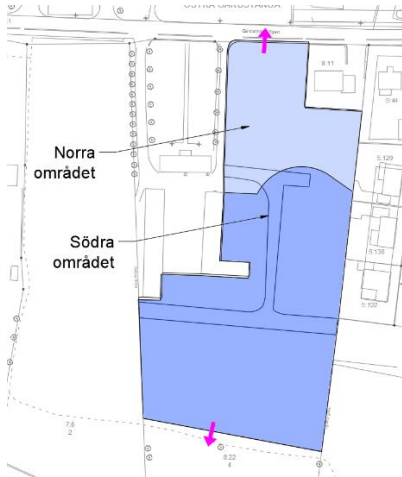
Figur 13 I norr går ledningar från Skånska Energi AB inom fastigheten

10. FÖRSLAG PÅ DAGVATTENHANTERING

10.1. FÖRUTSÄTTNINGAR

- Marklagret består till stor del av sand vilket är fördelaktigt för infiltrationslösningar
- Infiltrationshastigheten i mark beräknas ske med en hastighet av 0,01 l/s, m²
- Då grundvattennivån är okänd föreslås inte några lösningar under 1 m djup
- Dagvatten från delar av planområdet i söder leds till Kävlingeån och bör inte kopplas till det befintliga dagvattennätet på grund av den stora höjdskillnaden som innebär att pumpning erfordras
- För hantering av dagvatten anläggs fördröjningsvolym på minst 29 m³ i södra avrinningsområdet och 57 m³ i norra, totalt 86 m³

Det norra avrinningsområdet avleds mot Gårdstångavägen och det södra mot Kävlingeån (Figur 14).

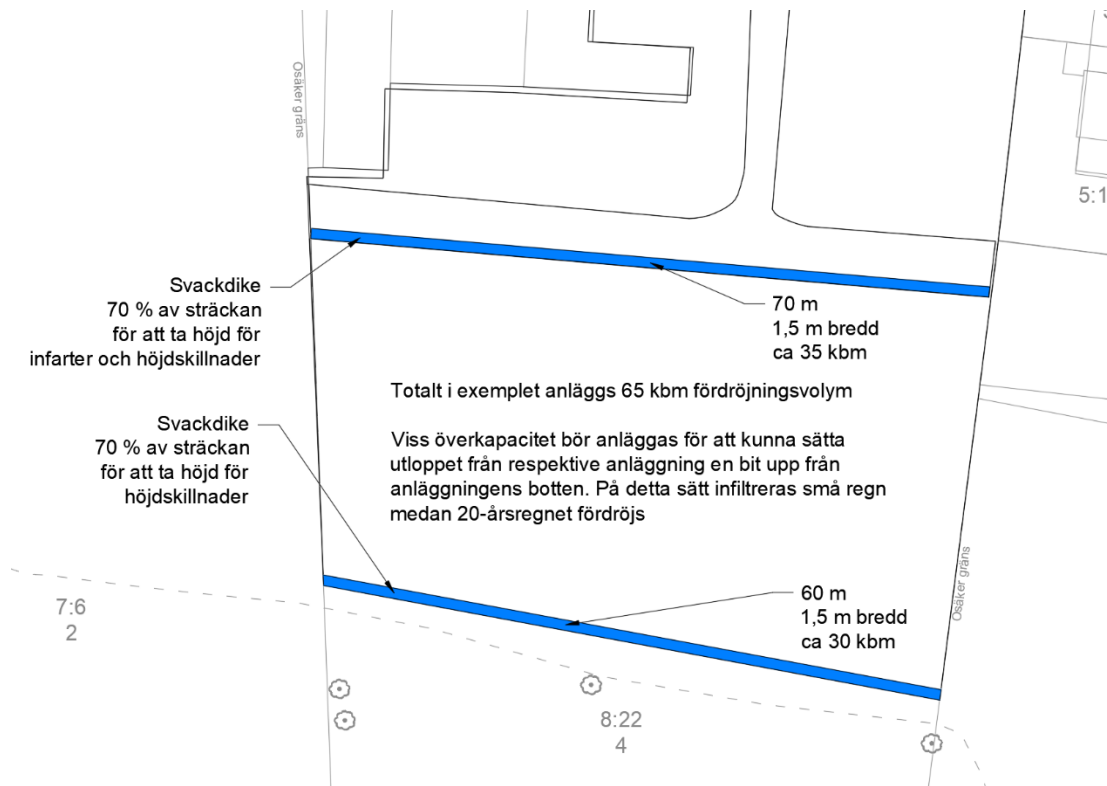


Figur 14 Avrinningsområden åt norr, VA SYD:s verksamhetsområde, och åt söder, mot Kävlingeån

10.2. FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER

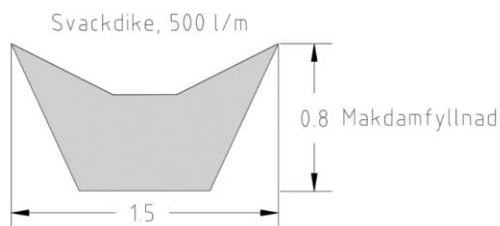
10.2.1. Södra området

För hantering av dagvatten i det södra området föreslås två huvudsakliga fördröjningsmagasin anläggas i form av svackdiken (Figur 15). Det norra svackdiket kan likväl anläggas på vägens norra sida men illustreras i bilden på södra sidan. För att uppnå tillräcklig rening bör en större andel fördröjningsvolym anläggas, ca 65 m³ (ca 20 mm våtvolum), för att uppnå god reningsgrad. Den extra volymen kan gärna anläggas i form av stenkistor på respektive tomt, vilket diskuteras i avsnitt 10.2.3 vilket innebär att dimensionerna på svackdikena i exemplet kan minskas.



Figur 15 Förslag på anläggning av svackdiken för fördröjning av södra områdets dagvatten

I Figur 16 visas det exempel som använts som underlag för beräkning av fördröjningsvolym i svackdike vilket är en kombination av öppen svacka och makadamdike med en kapacitet på ca 500 l/m. Utformningen kan göras på många olika sätt och dimensioner för att uppnå fördröjningsvolymen.



Figur 16 Exempel på utformning av svackdike

Det finns flera sätt att anlägga utloppet från respektive svackdike. Utloppet från svackdiket kan anläggas till exempel i form av en dräneringsledning i makadamdikets botten, som en strypt ledning eller kupolbrunn ovanför makadam-materialet eller ett ytligt utlopp i form av ett överfall. Utloppet bör vara upphöjt en bit från anläggningens botten för att "tvinga" små regn att infiltrera i marken vilket ökar anläggningarnas reningsfunktion.

Placeringen av svackdikena innebär att områdets dagvatten kan samlas upp både genom ytlig avrinning längs väg och över tomter samt eventuella dagvattenledningar från tomtmark.

Avledningen av dagvattnet, och skyfallsvatten, från det norra svackdiket sker söderut vilket kräver en avsedd sträcka att upptas för ytlig avledning eller dagvattenledning. För att sakta ner flödet och maximera infiltration bör dagvattnet ta den längsta möjliga sträckan till respektive utlopp.

Möjligheten finns att enbart ha ett svackdike längst i söder, istället för två som illustrerat, men alternativet kan innebära en större underjordisk volym (stenkista), ett större schaktarbete och större ingrepp på befintliga höjder i söder för att få plats med föreslagen volym.

Avledning av dagvatten till det södra svackdiket förbi tomtmarken sker via en dagvattenledning eller ett ytligt avrinningsstråk. Utan hänsyn till att höjdnivåerna inom området längs vägen kan förändras när vägen anläggs så är, i befintlig situation, lägsta punkten vid föreslagen T-korsning vilket kan vara en lämplig punkt (Figur 17). På grund av områdets starka lutning kan en dagvattenledning läggas även i utkanterna av fastigheten, till exempel längs östra fastighetsgränsen för att minska inverkan på placering av byggnader i utförandeskedet.



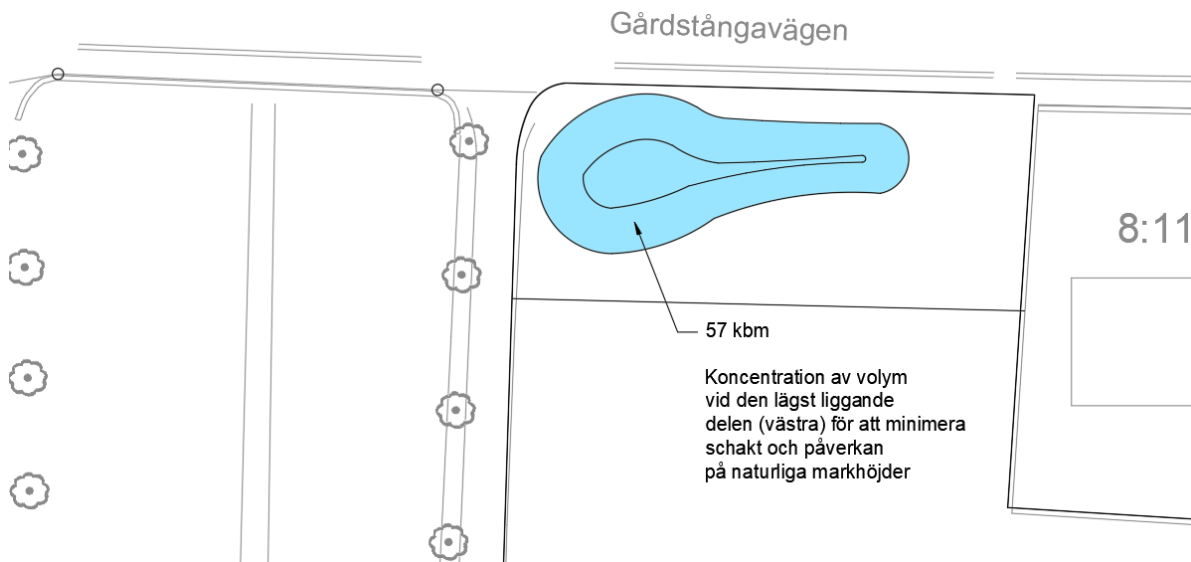
Figur 17 Höjdprofil längs föreslagen gata i söder

Utloppet från det södra svackdiket görs med fördel ytligt för att undvika att schakta en längre sträcka för en dagvattenledning med utlopp i Kävlingeån. Efter att ha passerat den stora fördröjningsvolymen där rening och infiltration kan ske kan utloppet vid större regn ske genom att brädning sker på ett eller flera ställen längs svackdikets sträcka för att sprida ut flödet om så önskas och för att minska risken för erosion.

10.2.2. Norra området

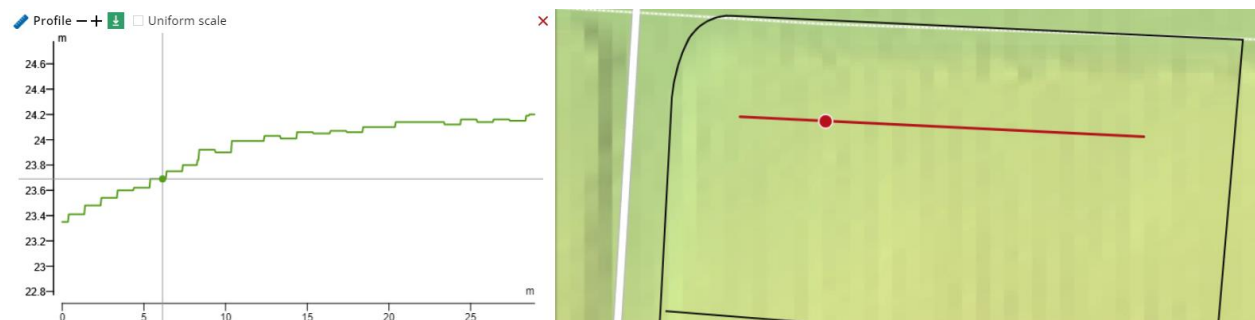
I norra området ska minst 57 m³ fördröjningsvolym erhållas med ett maximalt utsläpp på ca 0,6 l/s.

I förslaget anläggs en öppen dagvattenanläggning i form av en torrdamm / överdämningsyta längst i norr närmast Gårdstångavägen (Figur 18). Illustrationen representerar en torrdamm med släntlutning 1:5 och total area på ca 230 m² med koncentration av volymen i västra delen där befintliga marknivåer är lägre än i öster. Observera att dimensionerna, djup, area och utbredning, på dammen kan göras på många olika sätt och att förslaget endast är en illustration över principen. Utöver plats för torrdammen kan plats behövas för åtkomst och tillgänglighet för underhåll.



Figur 18 Förslag på placering av torrdamm / överdämningsyta

Området där torrdammen föreslås lutar västerut mot infartsvägen (Figur 19) och för att bibehålla naturlig höjdsättning i så hög grad som möjligt föreslås en större yta närmst infartsvägen att tas i anspråk för dagvattenhantering.



Figur 19 Området närmast Gårdstångavägen lutar västerut mot infartsvägen

Marken inom det norra avrinningsområdet lutar starkt åt norr och avrinning till torrdammen kan ske ytligt från väg och respektive tomt alternativt via dagvattenledningar från stuprör, eventuella stenkistor och dylikt. Utlopp från anläggningen kan förslagsvis anläggas i form av en upphöjd kupolbrunn och flödet kontrolleras med en flödesregulator.

10.2.3. Tomtmark

På grund av områdets goda förutsättningar för infiltration bör dagvatten från stuprör och hårdgjorda ytor ledas via grönytor och/eller stenkistor innan det leds vidare ut från respektive tomt. På detta sätt kan mindre regn infiltrera helt och hållet och inte belasta någon av recipienterna med flöde eller föroreningar. För att ta hand om ca 80 – 90 % av årsnederbörden i en stenkista erfordras ca 20 mm våtvolum. Beräknat på 120 m² takyta och ca 40 m² uppfart krävs ca 3,2 m³ fördröjningsvolum vilket motsvarar ca 10 m³ stenkista (30 % porvolum) per fastighet.

Genom att anlägga en stenkista tas en större del av områdets dagvatten om hand inom tomtmark och utsläpp av dagvatten, skyfallsvatten och föroreningar till recipient minskar.

Dräneringsledningar bör ledas till stenkistor inom respektive tomt men kan även ledas ut till föreslagna dagvattenanläggningar.

10.2.4. Avrinning längs övriga vägsträckor

För att samla upp dagvatten från vägar och eventuellt även från dagvattenledningar från tomter föreslås ett dike anläggas längs respektive vägsträcka.

10.3. RENING

Reningsberäkningar är utförda enligt Stockholm Stads öppna data och beräkningsmetodik för föroreningstransport på kvartersmark (Dagvatten PM Beräkningsmetodik för dagvattenflöde och dagvattentransport, ver 1.0). Schablondata är hämtad från StormTac 2021 och baseras på vetenskapliga studier. Nederbörds mängd om 700 mm har antagits samt avrinningskoefficienter för respektive markanvändning enligt P110. Reningsberäkningar utgår från följande antaganden:

- Dagvatten från det norra avrinningsområdet fördröjs i torrdamm / överdämningsyta
- Dagvatten från södra avrinningsområdet renas i svackdike

Med LOD beräknas föroreningskoncentrationer för alla föroreningar att minska (Tabell 4). Ytbelastning, totalt utsläpp av föroreningar, beräknas minska för tot-Cu, tot-Zn, SS, olja och PAH16 och öka för övriga beräknade föroreningar (Tabell 5). Möjligheterna att uppnå MKN i recipienten förbättras.

Tabell 4 Årmedelkoncentration för planerad situation med och utan rening

Årmedelkoncentration	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [mg/l]	0,13	0,12	0,09
löst P [mg/l]	0,06	0,05	0,05
tot-N [mg/l]	1,36	1,51	1,01
tot-Cu [µg/l]	13,89	15,30	7,33
löst Cu [µg/l]	5,56	6,12	5,46
tot-Zn [µg/l]	27,78	25,20	11,57
löst Zn [µg/l]	9,72	8,82	8,82
SS [mg/l]	31,62	20,90	8,56
olja [mg/l]	0,22	0,38	0,11
PAH16 [µg/l]	0,01	0,01	0,00

Tabell 5 Ytbelastning i vikt/år, ha för planerad situation med och utan rening

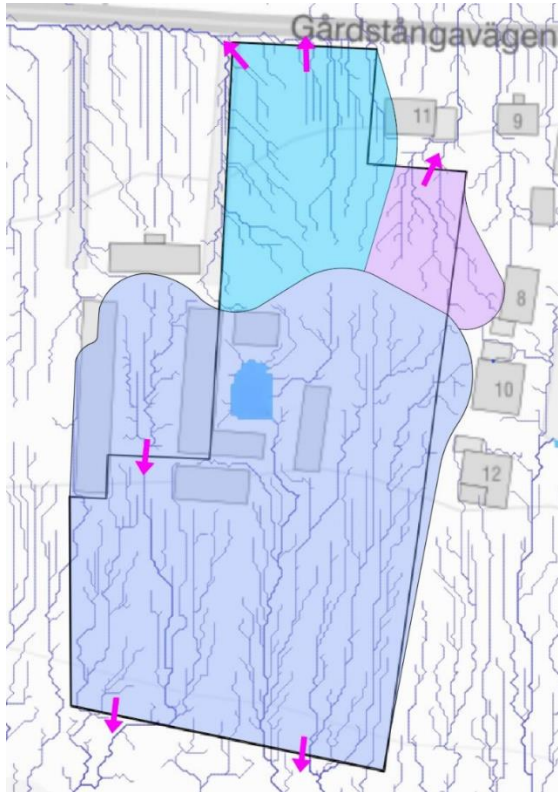
Ytbelastning	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [kg]	0,13	0,22	0,16
löst P [kg]	0,06	0,10	0,10
tot-N [kg]	1,36	2,75	1,84
tot-Cu [g]	13,95	27,82	13,33
löst Cu [g]	5,58	11,13	9,93
tot-Zn [g]	27,91	45,83	21,05
löst Zn [g]	9,77	16,04	16,04
SS [kg]	31,76	38,01	15,57
olja [kg]	0,22	0,68	0,20
PAH16 [g]	0,01	0,02	0,01

Ytterligare rening kan ske i diken/svackdiken från respektive tomt, om stuprör leds ut ytligt och kan infiltrera längs vägen samt om stenkistor anläggs på respektive tomt.

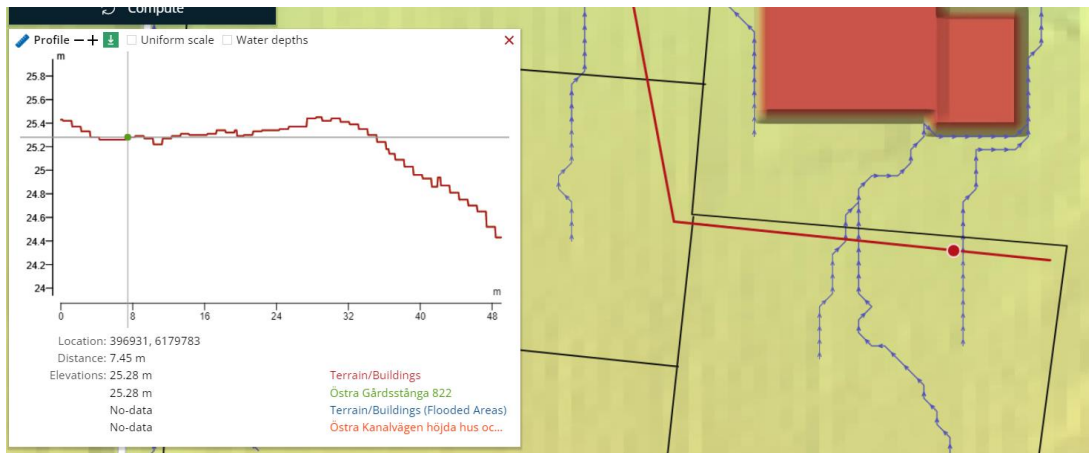
11. HANTERING AV SKYFALL

11.1. YTLIG AVRINNING AV SKYFALLSVATTEN

I planerad situation leds skyfallsvatten ungefär som i befintlig situation med majoriteten av området som avleds mot Kävlingeån och en mindre del mot norr (Figur 20). För att undvika att dag- och skyfallsvatten, i planerad situation, avleds mot fastighet Östra Gårdstånga 8:11 (Figur 21) i nordöst behöver höjderna längs gränsen justeras, eller en mur anläggas, så att dag- och skyfallsvatten avleds inom fastigheten via föreslaget fördröjningsmagasin (Figur 22).



Figur 20 Avrinningsområden illustrerat efter höjddata samt analys i Scalgo Live

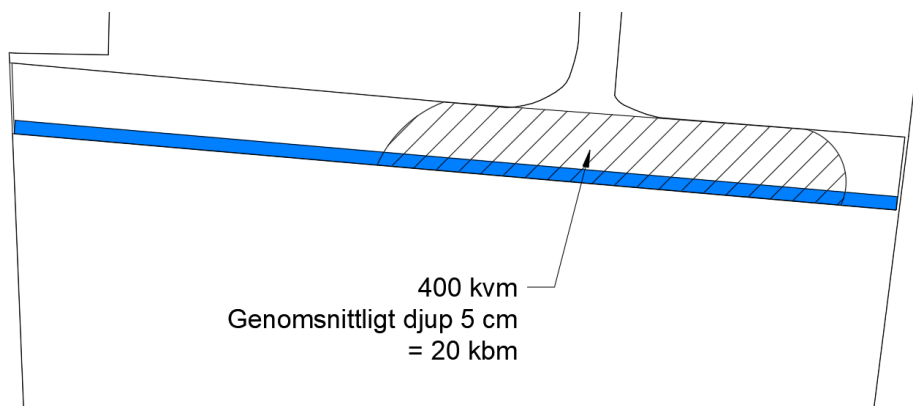


Figur 21 Höjprofil längs fastighetsgränsen mot fastighet Östra Gårdsstånga 8:11

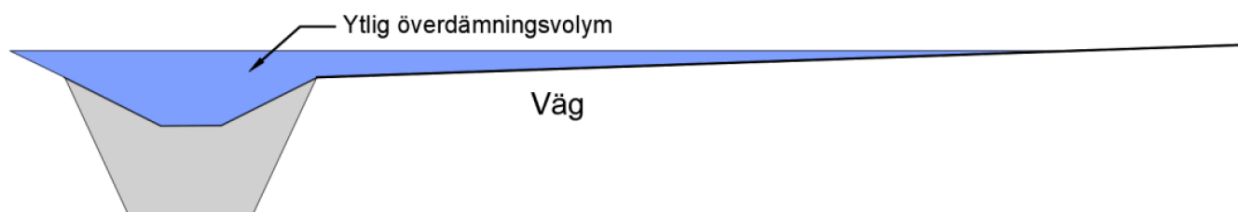


Figur 22 Föreslagen skyfallsled längs fastighet Östra Gårdsstånga 8:11 i planerad situation

Ytterligare skyfallsvolymer kan anläggas genom att tillåta vissa ytor att temporärt svämma över vid skyfall så som 100-årsregn. I Figur 23 och Figur 24 visas exempel på hur volymer kan anläggas vid planerad vägs lägsta punkt genom att låta vägens södra marknivå fungera som dämningnivå för skyfallsvatten att dämna upp på vägen.



Figur 23 Förslag på anläggning av skyfallsvolymer genom att tillåta delar av vägen översvämmas vid skyfall



Figur 24 Principskiss, ytlig överdämning när svackdiktet står fullt

I planerad situation finns ingen uppenbar risk för skador vid översvämning av planerad bebyggelse. Vid höjdsättning och placering av byggnader behöver den ytliga avrinningen tas hänsyn till så att inte det skapas instängda områden som dämmer upp mot ny bebyggelse.

11.2. KOMPENSATION FÖR ÖKADE SKYFALLSVOLYMER

I planerad situation kommer hårdgöringsgraden att öka från befintlig situation. Den ökade hårdgöringsgraden kan ge upphov till större ytlig avrinning vilket kan få negativa konsekvenser för områden utanför planområdet.

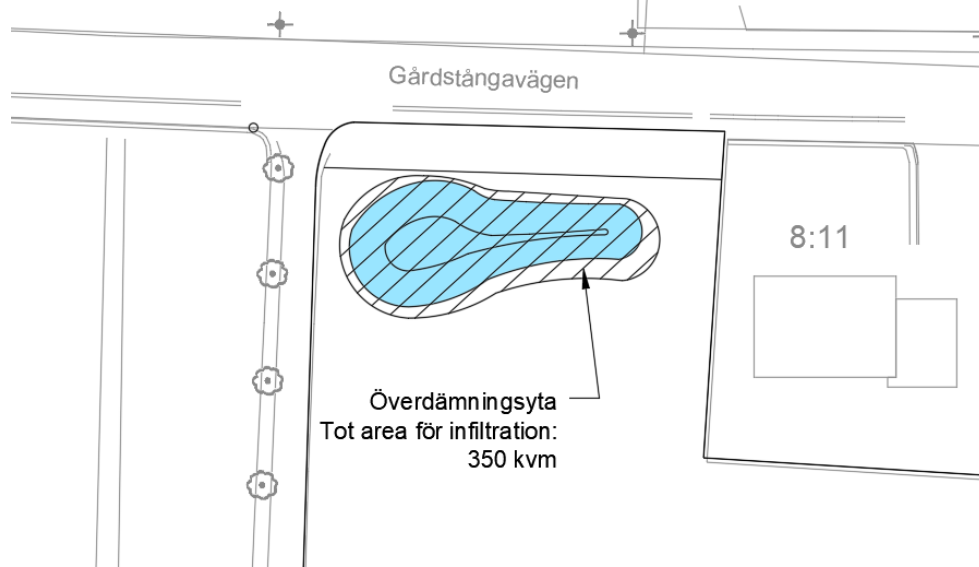
Justerade avrinningskoefficienter för skyfall:

- Tak, asfalt, grus: $\varphi = 1,0$
- Grönyta: $\varphi = 0,5$
- Beräknad avrinningskoefficient vid skyfall befintlig situation: 0,57
- Beräknad avrinningskoefficient vid skyfall befintlig situation: 0,67

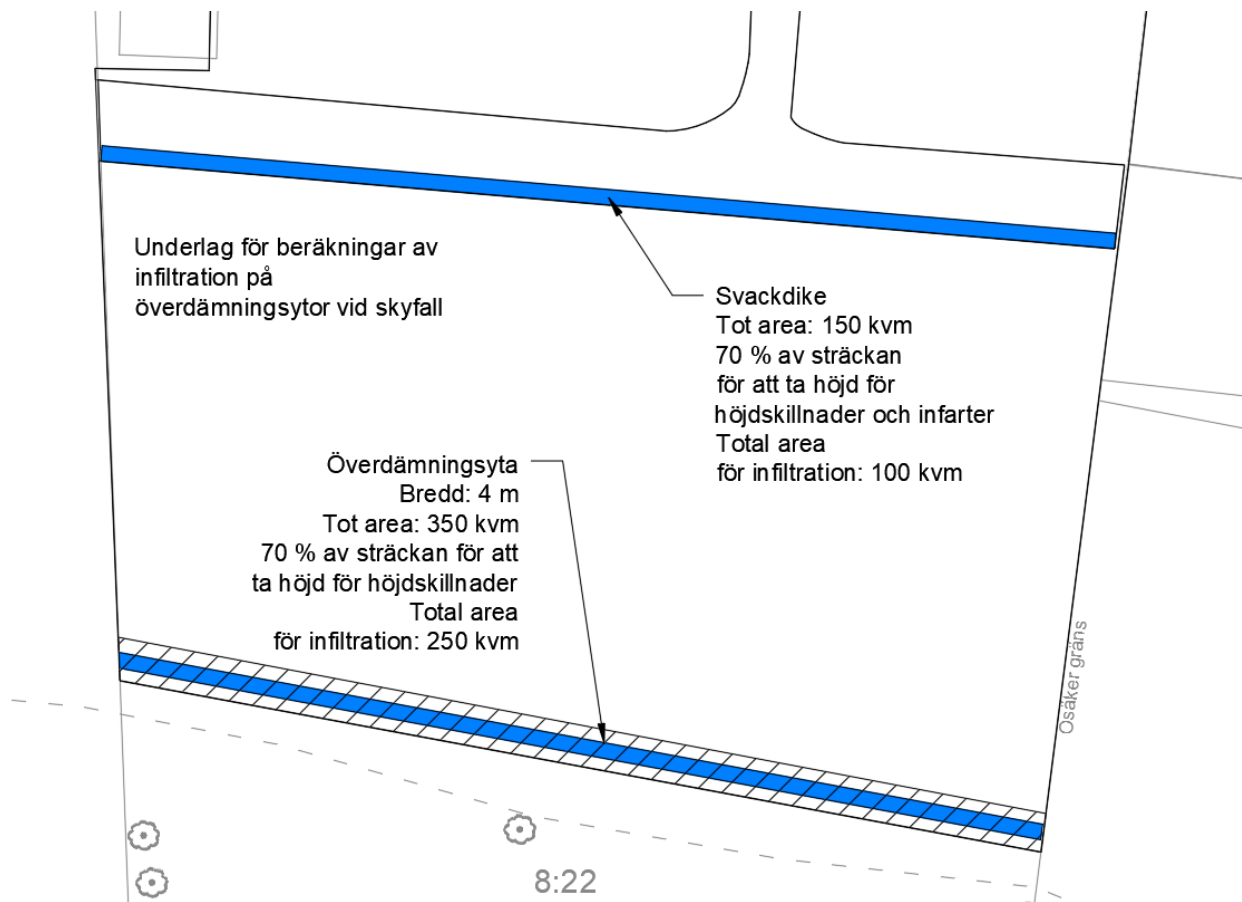
Föreslagen fördröjningsvolym är 65 m³ för södra området respektive 57 m³ för norra området.

Kapaciteten i dagvattenanläggningarna bör anläggas så att exploateringen kompenserar för ökad avrinningsvolym för att inte öka risken för översvämning för omgivningen. Genom att anlägga ytterligare yta runt planerade dagvattenanläggningar som kan svämma över ökar mängden volym som kan tas om hand samt andelen infiltration.

I Figur 25 och Figur 26 visas förslag på ytterligare ytor (skrafferade) som bör kunna överdämmas för att kompensera för ökade fördröjningsvolymmer.



Figur 25 Förslag på ytterligare yta som kan överdämmas runt föreslagen torrdamm i norr



Figur 26 Förslag på ytterligare yta runt föreslaget svackdike som kan överdämmas för att ta hand om skyfallsvatten

I Tabell 6 och Tabell 7 visas studie över hur mängden yttlig avrinning förändras vid 100-årsregn av olika varaktighet samt vilken volym som behöver anläggas för att kompensera för ökad avrinning.

I uträkningen inkluderas att avbördning från respektive planerad anläggning kan ske med en hastighet om 0,01 l/s, m² av respektive dagvattenanläggning enligt avsnitt 4.2.1. Total area för infiltration i södra området är 350 m² i södra respektive norra området.

I södra området sker en avbördning i form av infiltration på totalt 3,5 l/s. I norra området sker en avbördning i form av infiltration på totalt 3,5 l/s samt 0,6 l/s i dagvattenledning, totalt ca 4 l/s.

Genom att anlägga totalt 92 m³ i norra området och 97 m³ i södra området beräknas avrinningen från området vid skyfall att förbli som i befintlig situation vid ett 100-årsregn med 180 min varaktighet och minska för 100-årsregn med övriga varaktigheter. Flödet från området beräknas minska betydligt vid 100-årsregn med alla varaktigheter.

Tabell 6 Studie av skyfallsavrinning från norra området

Avbördning								4
Bef. avrinningskoeff. vid skyfall								0,52
Plan. avrinningskoeff. vid skyfall								0,62
Föreslagen fördröjningsvolym								92
Varaktighet min	Intensitet l/s	Yttlig avrinning befintlig situation, m ³	Tillrinning planerad situation m ³	Avbördning planerad situation m ³	Yttlig avrinning plan. sit utan fördröjning m ³	Yttlig avrinning plan. sit. med fördröjning m ³	Differens med fördröjningsvolym m ³	
10	635	280	335	2	333	241	-39	
30	320	425	505	7	498	406	-19	
60	197	520	620	14	606	514	-6	
90	146	580	690	22	668	576	-4	
120	118	625	745	29	716	624	-1	
180	87	690	825	43	782	690	0	
240	69	730	870	58	812	720	-10	
360	51	810	965	86	879	787	-23	
480	41	870	1035	115	920	828	-42	
720	30	955	1135	173	962	870	-85	

Tabell 7 Studie av skyfallsavrinning från södra området

Avbördning								3,5
Bef. avrinningskoeff. vid skyfall								0,58
Plan. avrinningskoeff. vid skyfall								0,68
Föreslagen fördröjningsvolym								97
Varaktighet min	Intensitet l/s	Ytlig avrinning befintlig situation, m ³	Tillrinning planerad situation m ³	Avbördning planerad situation m ³	Ytlig avrinning plan. sit utan fördröjning m ³	Ytlig avrinning plan. sit. med fördröjning m ³	Differens med fördröjningsvolym m ³	
10	635	315	365	2	363	266	-49	
30	320	475	555	6	549	452	-23	
60	197	580	680	13	667	570	-10	
90	146	645	760	19	741	644	-1	
120	118	695	815	25	790	693	-2	
180	87	770	905	38	867	770	0	
240	69	815	955	50	905	808	-7	
360	51	905	1060	76	984	887	-18	
480	41	970	1135	101	1034	937	-33	
720	30	1065	1245	151	1094	997	-68	

Fördröjningsvolymerna kan anläggas på många olika sätt: ytligt, underjordiskt eller en kombination av de två. För att få plats med 92 m³ i norra området inom markerat område (350 m²) behöver genomsnittlig öppen överdämningsnivå uppgå till ca 26 cm. För det södra området krävs en genomsnittlig öppen överdämningsnivå, ovanför det södra föreslagna svackdiket (ca 250 m²), på ca 11 cm.

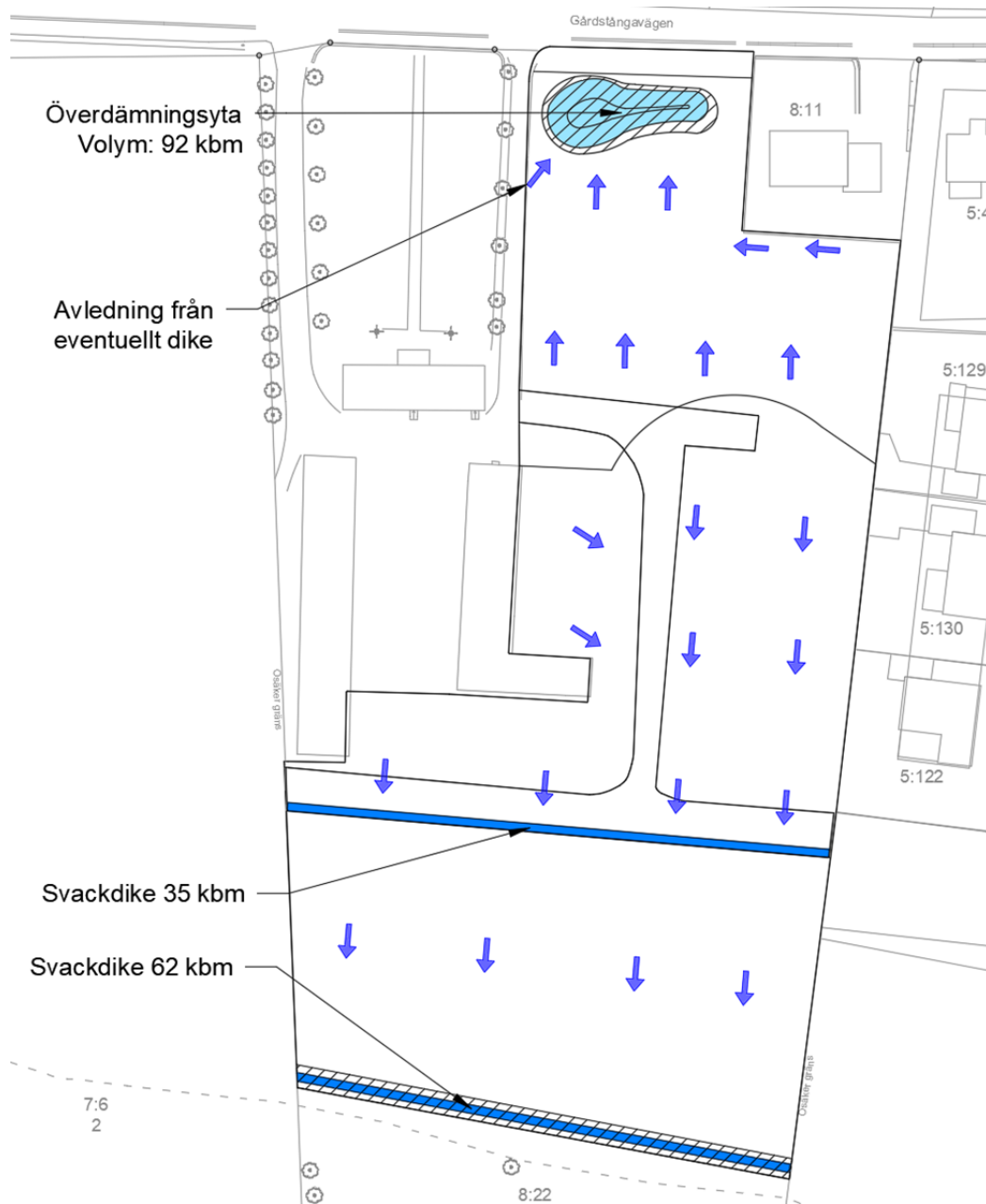
11.2.1. Förändrade flöden

Med föreslagna fördröjningsvolymerna kan dagvattensituationen förbättras betydligt jämfört med befintlig situation. I norra området stryps flödet till 0,6 l/s jämfört med ca 38 l/s och fördröjer även flödet med samma strypta utlopp vid 100-årsregn vilket blir en betydligt större minskning av den nuvarande situationen. I södra området kan flödet från anläggningarna minskas till ca 11 l/s jämfört med beräknat flöde idag på ca 125 l/s vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet.

12. HELHETSBILD

Totalt ca 190 m³ fördröjningsvolym bör anläggas för att inte öka belastningen vid 100-årsregn av någon varaktighet varav 92 m³ anläggs i överdämningsyta/torrdamm mot Gårdstångavägen i norr och 97 m³ fördelat i ett eller två svackdiken i söder.

I Figur 27 visas det övergripande förslaget av anläggningar och ytlig avrinning av dag- och skyfallsvatten. Med föreslagen dagvattenhantering kan avrinningen från området minska betydligt vid ett dimensionerande 20-årsregn, både jämfört med det som idag avrinner norrut till VA SYD:s ledning och med det som rinner söderut till Kävlingeån.



Figur 27 Översikt över föreslagna dagvattenåtgärder och ytlig avrinning av dag- och skyfallsvatten

Med föreslagna fördröjningsvolymmer kan dagvattensituationen förbättras betydligt jämfört med befintlig situation. I norra området stryps flödet till 0,6 l/s jämfört med ca 38 l/s och fördröjer även flödet med samma strypta utlopp vid 100-årsregn vilket blir en betydligt större minskning av den nuvarande situationen. I södra området kan flödet från anläggningarna minskas till ca 11 l/s jämfört med beräknat flöde idag på ca 125 l/s vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet.

Stenkistor bör anläggas på tomtmark för att infiltrera och fördröja dagvatten från takytor och hårdgjord mark på tomter kan avledas till stenkista eller infiltrera över närliggande grönytor inom tomterna.

STARKSTAD PROJECT PARTNERS AB

Seth von Dardel
seth@starkstad.com
Priorvägen 13
247 51 Dalby
Tel: 0702 – 56 25 50
Org. nr: 559191–6472



Johannesbergs gård i Flyinge

Delar av Östra Gårdstånga 8:22 och 5:28 i
Eslövs kommun

Kulturmiljöutredning som underlag
till detaljplan

2022-05-03

OLGA SCHLYTER
KULTURMILJÖKONSULT

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Bakgrund och syfte	4
Metodbeskrivning	4
Orientering	4
Övergripande historik	7
Förhistorisk tid	7
Gårdarna nr 8 (Johannesberg) samt 3 och 5	7
Enskifte 1804	7
Laga skifte 1830	7
Efter laga skifte	8
Stationssamhället Flyinge	8
Flyinge efter 1950-talet	10
Bebyggelsehistorik	11
Nulägesbeskrivning	12
Planområdet	12
Mangårdsbyggnaden	13
Logen	15
Kostallet	16
Svinstall	17
Traktorgarage	17
Maskinhall	18
Massegrav	18
Utemiljö	18
Kulturmiljöanalys	19
Kulturhistorisk värdering	19
Kulturhistoriska värden i planområdet	19
Antikvariska riktlinjer vid planläggning	20
Inledning	20
Ny villabebyggelse	20
Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader	20
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader	21
Övrigt	21
Källor	22

PROJEKTINFORMATION

Beställare: Thomas Bierich
Projektperiod: April-maj 2022
Uppdragsansvarig: Olga Schlyter

Samtliga foton är tagna av Olga Schlyter 2022, om inte annat anges.

Omslagsbild: Johannesbergs mangårdsbyggnad sedd från öster, april 2022.

Sammanfattning

Uppdraget

Kulturmiljöutredningen har tagits fram på uppdrag av fastighetsägaren till Östra Gårdstånga 8:22. Syftet är att utreda kulturmiljövärdena på platsen, som underlag för en ny detaljplan. Planområdet omfattar en del av nämnda fastighet samt en del av intilliggande fastighet Östra Gårdstånga 5:28.

Viktiga förutsättningar

- Enligt Plan- och bygglagen 2 kap §6 ska ett bebyggelseområdes särskilda kulturhistoriska värden skyddas vid planläggning.
- Planområdet ligger inom fast fornlämning (Östra Gårdstånga bytomt).
- Planområdets sydöstra hörn ligger inom gränsen för ett stort område som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövärden (Svenstorp – Hviderup – Flyinge – Västra Hoby).

Historik

Planområdet ligger på platsen för byn Östra Gårdstånga. Den är känd sedan medeltiden, men bebyggelsen flyttade från bytomten vid Laga skifte 1830. Endast tre gårdar låg kvar, och gården på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är en av dem. Gårdens bebyggelse förnyades under 1800-talet och den fick namnet Johannesberg. Mangårdsbyggnaden uppfördes 1851 och ekonomibyggnaderna på 1890-talet. Samhället Flyinge som planområdet gränsar till började växa fram sedan en järnväg med station anlagts 1906. Det fanns även ett tegelbruk.

Nuläge

Gårdsbebyggelsen består av mangårdsbyggnad, loge, kostall/svinstall, traktorgarage, maskinhall och ”massegrav” (för förvaring av betmassa). Söder om mangårdsbyggnaden ligger gårdsplanen med loge och stall på var sida. Norr om mangårdsbyggnaden finns en trädgård som sträcker sig upp till Gårdstångavägen. Gården omges av hästhagar, öppna fält och naturmark. Alldeles i närheten finns villabebyggelsen i Flyinge. Den del av planområdet som ligger på Östra Gårdstånga 5:28 är obebyggd.

Kulturhistoriska värden

Gården Johannesberg med bebyggelse, trädgård och gårdsplan är typisk för de skånska gårdar som uppfördes efter skiftena på 1800-talet. Mangårdsbyggnaden har en tidstypisk utformning och är välbevarad. Ekonomibyggnaderna har förändrats något genom åren för att anpassas till jordbrukets förändrade förutsättningar, men de är välbevarade till sin karaktär. Mangårdsbyggnaden och kostall/svinstall är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Loge och traktorstall är kulturhistoriskt värdefulla och har miljöskapande värden. Maskinhallen söder om kostallet och massegravens bedöms ha begränsade kulturhistoriska värden. Gårdsplan och trädgård är värdefulla inslag i gårdsmiljön.

Antikvariska riktlinjer vid planläggning

- Nyttillkommande bebyggelse bör vad gäller tomtstorlekar och byggnadernas skala knyta an till den befintliga småhusbebyggelsen öster och norr om planområdet.
- Mangårdsbyggnad och kostall/svinstall förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Mangårdsbyggnaden förses dessutom med en bestämmelse om skydd av kulturvärden.
- Vad gäller loge och traktorgarage rekommenderas att de bevaras, men detaljplanen kan också medge att de ersätts med nya byggnader med samma volym och liknande utformning vad gäller material och färgsättning.
- Trädgård och gårdsplan markeras som prickmark i detaljplan.
- Det bedöms inte finnas någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

Inledning

Bakgrund och syfte

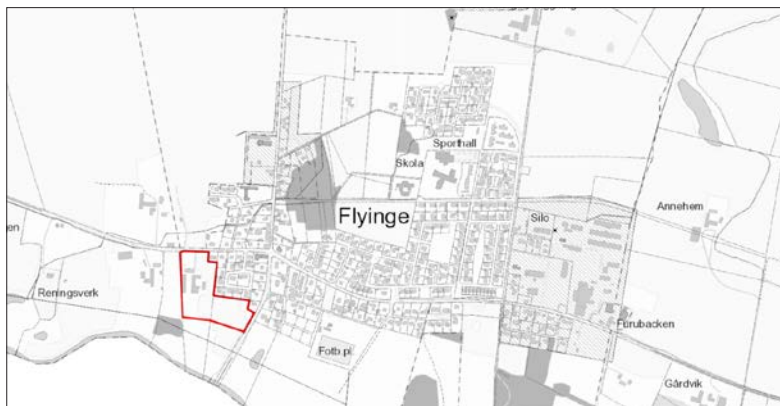
Föreliggande kulturmiljöutredning har tagits fram som underlag till det pågående arbetet med en detaljplan för området runt Johannesbergs gård i Flyinge. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny villabebyggelse på fastigheten samtidigt som gårdens kulturmiljövärden ska bevaras. Kulturmiljöutredningen syftar till att identifiera och beskriva vilka kulturmiljövärden som finns i det aktuella området, så att planen kan utformas på ett sätt som tar hänsyn till dessa värden. Utredningen avslutas med rekommendationer för hur de kulturhistoriska värdena kan tas omhand i planarbetet.

Metodbeskrivning

Metoden i utredningen tar sin utgångspunkt i Riksantikvarieämbetets *Plattform för kulturhistorisk värdering och urval* från 2015. Det aktuella områdets kulturhistoriska sammanhang beskrivs, samt miljöns karaktär idag. Analysen och den kulturhistoriska värderingen är en bedömning av i vilken mån det kulturhistoriska sammanhanget är avläsbart i dagens miljö. Riksantikvarieämbetets definition av kulturhistoriskt värde är *de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag.*

Orientering

Det aktuella planområdet berör Johannesbergs gård med intilliggande obebyggd mark i öster och söder. Gården består av en mangårdsbyggnad längst i norr och fyra ekonomibyggnader söder om den. Marken inom planområdet utgörs i öster av jordbruksmark och söder om gården finns en liten skogsdunge. Planområdet ligger i direkt anslutning till villabebyggelsen i Flyinge. I söder ringlar Kävlingeån fram genom landskapet, och söder om den ligger Flyinge kungsgård. Ån utgör kommungräns mot Lunds kommun.



Planområdets placering i Flyinge. Källa: Eslövs kommun.



Planområdet med delar av fastigheterna Östra Gårdstånga 8:22 och 5:28. Källa: Eslövs kommun.



Svart linje visar aktuellt planområde. Rött område är riksintresse för kulturmiljövården Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80]. Gula linjer visar fasta fornlämningar: 1. Östra Gårdstånga bytomt, 2. Holmahögen (rest av bronsåldershög 3. Stenåldersboplatser 4. Tidigare hög 5. Rest sten ("Tues sten") 6. Hög 7. Runsten (flyttad till platsen).

Inledning

Förutsättningar

Hänsynskrav i PBL

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap §6 ett bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska värden skyddas vid planläggning. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Ny bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och in- tresset av en god helhetsverkan.

Gällande detaljplan

Planområdet är idag inte planlagt.

Fornlämningar

Norra delen av planområdet ligger inom Östra Gårdstånga bytomt, vilket betyder att det var här byns bebyggelse var belägen innan skiftena i början av 1800-talet. Bytomten är registrerad som fast fornlämning. Strax väster om planområdet finns rester av bronsåldershögen Holmahögen som omges av en boplatzlämning från stenåldern. Vid in- grepp i fornlämningar krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdets sydvästra hörn ligger inom område utpekade som riksintresse för kulturmiljövården, *Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80]*. Bland motiven för utpekandet nämns odlingslandskapet kring Kävlingeån med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet. Områden som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.



Det utpekade riksintresseområdet sträcker sig från Kävlinge i väster till Flyinge kungsgård i öster. Källa: Länsstyrelsen.

Område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80]

Motivering:

Vidsträckt slottslandskap och odlingslandskap kring Kävlingeån med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som sedan stormaktstiden präglats av godsförvaltningen vid slotten Svenstorp och Hviderup samt Flyinge kungsgård och de spår förvaltningen lämnat på såväl landskapets utformning som på bebyggelsens och kyrkornas utveckling inom området. (Fornlämningssmiljö).

Uttryck för riksintresset:

Bronsåldershögar i krönläge utmed Kävlingeån. Hviderups tidigare befästa slott från 1620-talet, senast omgestaltat på 1920-talet med, omgivande park och rikt förgrenat allésystem, vallgravar, orangeri, ekonomi- och arbetarbebyggelse i tegel- och gråsten från 1800-talet samt mejeri och smedja. Gårdstånga medeltida kyrka som under 1600-talet kraftigt omgestaltas av Anna Brahe, monumentalt gravkor, prästgård från 1800-talet. Hviderups välbevarade hospital från 1600-talet – ett av landets äldsta i sitt slag, plattgården Gårdstånga Nygård med bevarad och tidstypisk 1800-talsbebyggelse. (Miljön berör även Lunds kommun).

I området ingår även:

Ruinerna efter Skeglinge medeltida kyrka som övergavs efter sammanläggningen med grannsocknen Borlunda på 1860-talet samt senare rest klockstapel.

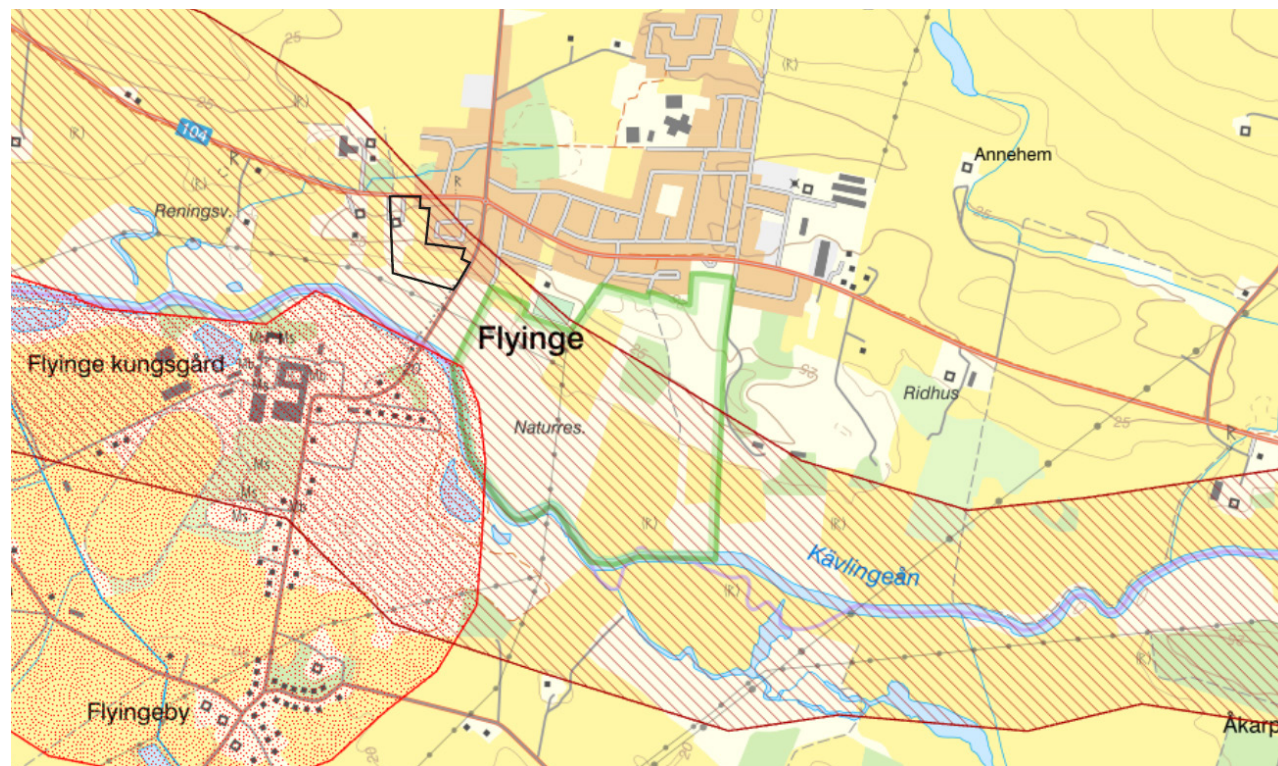
Riksintressebeskrivningen i sin helhet. Källa: RAÄ.

Inledning

Kulturmiljöprogram för Skåne

Kulturmiljöprogram för Skåne togs fram av Länsstyrelsen 2006 och är ett regionalt kunskapsunderlag. Planområdet ligger inom kulturmiljöstråket "Kävlinge å" vars motiv för bevarande lyder: *Kävlingeåns sanka strandängar utnyttjades för bete under mycket lång tid. Det är av stort värde att denna hävd fortgår. Därtill finns flera anläggningar som visar hur vattenkraften utnyttjats för olika processer och i de flesta fall varit direkt avgörande för verksamhetens lokalisering. Detta gäller särskilt de vattendrivna kvarnarna och de tidiga industrisamhällena. Verksamheter direkt relaterade till Kävlingeån har ett särskilt värde i detta sammanhang och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet.*

Planområdet gränsar till sanka strandängar vid ån, men det har inte funnits någon kvarn i närheten.



Kulturmiljöprogram för Skåne. Streckat område: Kulturmiljöstråket Kävlinge å. Prickat område: Särskilt värdefull miljö, Flyinge. Svart linje: Aktuellt planområde.

Övergripande historik

Förhistorisk tid

Kävlingeåns dalgång har varit befolkad sedan forntiden, vilket lämningar efter stenåldersboplatser och bronsålderhögar är tecken på. Kävlingeån var en viktig transportled på vikingatiden, då den kallades Lodde älv.

Östra Gårdstånga

Det aktuella planområdet ligger direkt väster om Flyinge, ett relativt ungt samhälle som tillkom i början av 1900-talet i och med järnvägen. På platsen låg sedan tidigare byn Östra Gårdstånga. Byn finns belagd sedan medeltiden, och 1393 omnämns den i skriftliga källor som Østra Garstangæ. Byn ingick i Holmby socken och Frosta härad, och den bestod på 1700-talet av tretton hemman.

Gårdarna nr 8 (Johannesberg) samt 3 och 5

Dagens fastighet Östra Gårdstånga 8:22 tillhörde gård nr 8 i byn och fastigheten Östra Gårdstånga 5:28 tillhörde gårdarna 3 och 5. Gård nr 8 var ett skattehästhemman, vilket innebar att gården ägdes av en självägande bonde och att inkomster från gården skulle avsättas till lön för en officer inom kavalleriet. Gård nr 3 var ett skattehemman, och gård nr 5 ett skattedomkyrkoemman.

Enskifte 1804

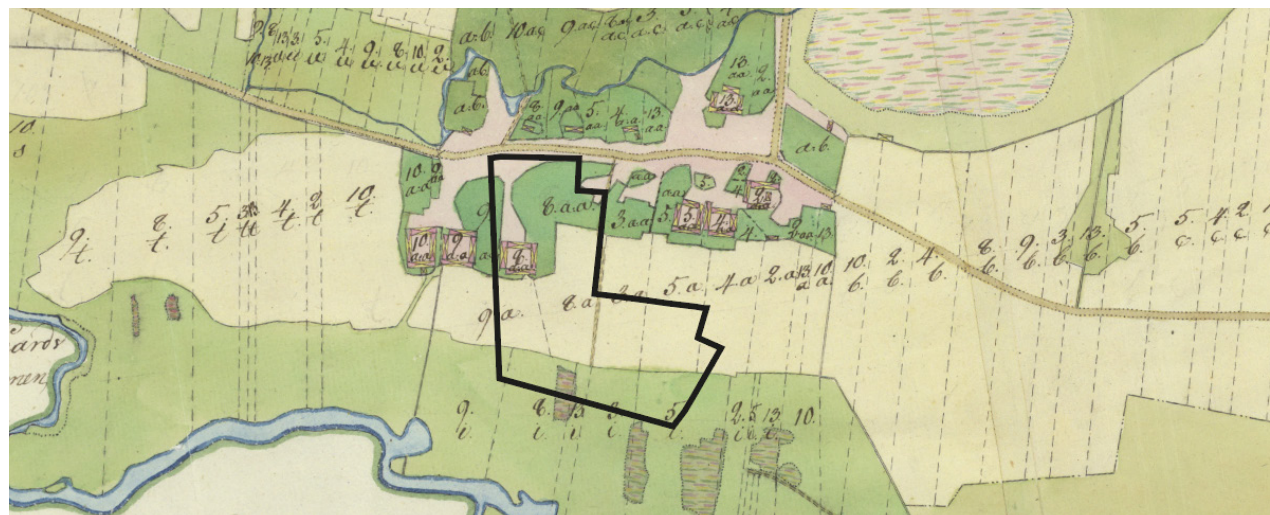
Fram till skiftena på 1800-talet låg byns gårdar samlade längs bygatan på bytomten. Byns marker var indelade i inägor med åker och äng, och utmarker för bete. Inägorna var uppdelade i mängder av små tegar och varje gård hade sina ägor utspridda över hela byns marker. Fyra av gårdarna i Östra Gårdstånga tillhörde Viderups gods. För att effektivisera driften genomdrev baron Ramel på Viderup 1804 ett enskifte som innebar att hans fyra gårdar fick all sin mark samlad i ett sammanhängande markområde i byns norra delar. Det framgår av skiftesprotokollet att de

övriga markägarna i byn vid denna tid inte var intresserade av att skifta sina ägor. Resterande gårdar kom alltså att ligga kvar samlade i en klunga vid bygatan. I samband med enskiftet 1804 gjordes en noggrann genomgång av byns alla gårdar. Gården nr 8 beskrivs som "väl bygd samt någorlunda väl planerat". Gård nr 3 var obebyggd och dess marker brukades under nr 5, vars gårdsbebyggelse låg vid nuvarande Runstensvägen. Gårdsbebyggelsen på nr 8 låg där Johannesbergs gård ligger idag, och bestod av fyra sammanbyggda längor runt en gårdsplan, liksom de övriga gårdarna i byn.

Laga skifte 1830

År 1830 genomfördes Laga skifte i Östra Gårdstånga, vilket innebar att alla gårdar var tvungna att skifta sina ägor. Vissa av gårdarna blev också tvungna att flytta sin

gårdsbebyggelse från bytomten. Vid skiftet genomförde lantmätare och jordägare en besiktning av byns alla gårdar för att avgöra vilka som lämpade sig för flytt. Man tog då hänsyn till bebyggelsens skick och hur mycket planteringar tex av fruktträd som fanns intill gården. Gården nr 8 beskrivs i skiftesprotokollet som "nya och i godt stånd varande in- och uthus av furu och eketimmer med ler, samt tvenne grundmurade uthuslängor och dessutom fruktträdsplantering samt vacker plantering af vilda trån norr om bygatan". Både gård nr 5 och gård nr 8 fick rätt att ligga kvar vid bygatan, liksom gård nr 10 som låg strax väster om nr 8 (på nuvarande fastigheten Östra Gårdstånga 10:1). Resterande gårdar fick flytta. De erhöll viss ersättning från staten, och de kvarboende gårdarna hade skyldighet att hjälpa de utflyttande med dagsverken och transporter.



Östra Gårdstånga bytomt på enskifteskartan från 1804-05, med planområdet markerat. Gård nr 8 (inom planområdet) är liksom de andra gårdarna i byn utritad som en kringbyggd, fyrlängad gård. Källa: Lantmäteriet.

Övergripande historik



Laga skifteskarta från 1830. Röd yta visar ägora till gård nr 8 efter laga skifte. Gröna ytor är gårdens ägor före skiftet. Källa bakgrundskarta: Lantmäteriet.

Efter laga skifte

Gården nr 8 fick sina ägor samlade i ett skifte som i huvudsak låg norr om bygatan, men som också bestod av ängsmark vid ån rakt söder om gårdsbebyggelsen. Skiftesreformerna var radikala och omvälvande, inte minst för det sociala livet i byarna. Syftet var att öka jordbrukets produktivitet, och på det området var reformerna mycket framgångsrika. En typisk utveckling i de skånska skiftade byarna var att gårdarnas välstånd relativt snabbt förbättrades, och det var vanligt att man i mitten av 1800-talet moderniserade sitt bebyggelsebestånd. Så verkar även ha skett på gården nr 8 i Östra Gårdstånga. 1851 uppfördes den nuvarande mangårdsbyggnaden, strax norr om platsen för den gamla fyrålgade gården. Troligen bibehölls de gamla gårdsbyggnaderna ett tag, för de nuvarande ekonomibyggnaderna uppfördes först på 1890-talet. När gården fick namnet Johannesberg är inte känt, men troligen var det efter 1880 då Johan Johansson med hustrun Johanna blev ägare till gården.

Stationssamhället Flyinge

Under andra halvan av 1800-talet tillkom en del hus på den gamla bytomten, framför allt invid vägen mot Roslöv. Men det var i och med järnvägen 1906 som utbyggnaden av en liten tätort på platsen tog fart på riktigt. Järnvägen mellan Sjöbo och Kävlinge kom till för transport av betor från inlandet ut till Barsebäckshamn. Godsägaren Malte Ramel på Viderup var en av initiativtagarna till banan, som drogs norr om Östra Gårdstångas bytomt. Mark exproprierades och en station förlades på ägora till Johannesbergs gård. Stationen fick namn efter den närliggande kungsgården Flyinge. Norr om järnvägen fanns ett tegelbruk, anlagt på mark som tillhört Johannesbergs gård. Birger Johansson (son till de tidigare omnämnda Johan och Johanna) som ägde gården på 1940-talet var då vice ordförande i tegelbrukets styrelse.

Övergripande historik



Flyinge station. Källa: Järnvägmuseet/Digitalt museum.



Flyinge tegelbruk vid Roslövsvägen 1938. Källa: Kulturen i Lund.



Häradsekon. kartan från 1910-talet med planområdet markerat med vit linje. Flyinge station och tegelbruket ligger vid järnvägen norr om gården. Källa: Lantmäteriet.

Övergripande historik

Flyinge efter 1950-talet

Persontrafiken på järnvägen lades ner på 1950-talet och godstrafiken något senare. På 1950-talet bestod Flyinge i huvudsak av en samling hus runt korsningen Gårdstångavägen – Roslövsvägen. Trots nedlagd järnväg fortsatte dock byggandet av villor på orten, i och med den ökande privatbilismen. Flyinge växte framför allt västerut under 1960-70-talen, men också med villabebyggelse vid Runstensgatan direkt öster om Johannesbergs fastighet. Efter millennieskiftet har ny bebyggelse framför allt tillkommit i norra delen av samhället.



Flygbild 1952. Johannesbergs gård längst upp till vänster i bild. Källa: Kulturen.



Ortofoto 1973 med planområdet markerat. Källa: Lantmäteriet.



Flygbild över Johannesberg från söder 1956. Lummig grönska på fastigheten, till exempel flankeras huvudentrén på mangårdsbyggnaden av två träd. I bildens ovkant syns tegelbruket. Källa: ArkivDigital.



ArkivDigital
Din nyckel till historisk kunskap

Bilden tillhör ArkivDigital (www.arkivdigital.se) och är en digitalfotograferad bild. ArkivDigital har flera miljoner liknande bebyggelsebilder från hela Sverige. Du får publicera enstaka bilder om du låter denna text stå kvar.

Bebyggelsehistorik

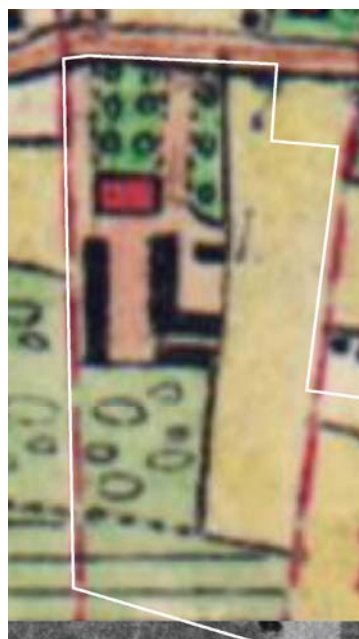
- Gården Östra Gårdstånga nr 8 bestod i början av 1800-talet av en kringbyggd fyrhängad gård.
- 1851 uppfördes den nuvarande mangårdsbyggnaden.
- Ekonomibygnaderna uppfördes på 1890-talet, utom massegraven som är från 1960/70-talet. Logen moderniserades och byggdes i södra delen om till en siloanläggning på 1960/70-talet.
- Gården fick troligen namnet Johannesberg i slutet av 1800-talet.



Beskrivning av Johannesberg i Gods och gårdar från 1944.



1804-05. Mörkgrön yta i nordost: Kåltäppa (odling av grönsaker). Ljus yta i sydost: Åker. Ljusgrön yta längst i söder: Äng.



1910-tal. Bebyggelsestrukturen känner vi igen från idag. Trädgård i norr med träd i rader och dubbla tillfartsvägar.



1940-talet. Träden i trädgården syns tydligt liksom den centrala mittgången.



1973. Här har massegraven tillkommit i öster.



2020-tal. De gamla träden i trädgården har ersatts med nya.

Nulägesbeskrivning

Planområdet

På västra delen av planområdet (del av Östra Gårdstånga 8:22) ligger gården Johannesberg. Gårdsbebyggelsen ligger samlad runt en gårdsplan en bit söder om Gårdstångavägen. Mellan vägen och byggnaderna ligger gårdens trädgård. I öster finns hästhagar på en smal markkremsa som gränsar till villabebyggelsen vid Runstensvägen och i söder finns naturmark som sluttar ner mot Kävlingeån. I väster går tomt- och plangränsen nära gårdsbebyggelsen och på andra sidan gränsen är det öppen mark.

Östra delen av planområdet (del av fastigheten Östra Gårdstånga 5:28) är obebyggd och gränsar i norr till bebyggelsen vid Runstensvägen och i söder till naturmarken.



1. Mangårdsbyggnad
2. Loge
3. Kostall
4. Svinstall

5. Traktorgarage
6. Maskinhall
7. Massegrav

Nulägesbeskrivning

Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden ligger norr om gårdsplanen. Den är belägen på ett krön och har fria vyer norrut mot åkermarken på andra sidan Gårdstångavägen och söderut mot naturen vid Kävlingeån. Byggnaden är uppförd 1851. Takkuporna har tillkommit senare och möjligen även verandan. Byggnadens fönster är inte original men form och indelning är troligen densamma som på originalfönstren. I stora drag har byggnaden dock en välbevarad karaktär. Dess utformning är typisk för de lite pampigare mangårdsbyggnader som uppfördes på skånska gårdar kring mitten av 1800-talet.

Volym: Mangårdsbyggnaden är en murad länga i 1 ½ plan med sadeltak. Under en del av byggnaden finns en källare med ingång från utsidan.

Fasader: Byggnaden har en utkragande, putsad och gråmålad sockel. Fasaderna är i vit slätputs med släta hörnkedjor. Längs takfoten finns en gesims med tegelstenar lagda i sicksack. Två av fönstren på varje långsida är diskret markerade genom en inramning med släta lisener. Mot gården är huvudentrén centralt placerad och den är markerad med kraftigare, dubbla lisener på var sida. Till höger om entrén finns en plakett i kalksten med inskriptionen *Uppbyggd år 1851 af Hemmansegaren Jeppa Pehrson, och dess hustru Anna Jönsdotter*. Över fönstren på gavlarna finns det rundbågiga blinderingar. På gavlarna förekommer också ankarjärn och blindfönster som är målade på fasaden.

Tak: Taket är belagt med enkupigt rött lertegel och det finns två släpkupor mot gårdsplanen i söder och mot norr två små triangulära kupor. I nock finns två murade skorstenar som till sin form ser ut att vara av senare datum. De har dock ersatt två äldre skorstenar på samma plats.



Mangårdsbyggnadens fasad mot gårdsplanen i söder.



Mangårdsbyggnadens fasad mot trädgården i norr.

Nulägesbeskrivning

Fönster: Byggnaden har gråmålade träfönster av äldre modell. Det är sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster med kopplade bågar, spröjsade med tre rutor i varje båge. Högst upp i gavelröstena finns små runda fönster. På gaveln mot öster har det runda fönstret spröjsar i ett intrikat mönster. Fönstren i de triangulära kuporna mot norr är småspröjsade.

Entréer: Mot gårdsplanen finns det två entréer, huvudentrén mitt på byggnaden med en granittrappa framför, och en sidoentré i öster med en delvis klinkerklädd trappa. Entrédörrarna är rundbågiga och i trä med glasad överdel. Över entréerna finns sentida skärmtak.

Glasveranda: Mot trädgården i norr finns en glasveranda med flackt sadeltak belagt med enkupigt, rött tegel. Verandan är uppförd i trä och är vitmålad. Den har småspröjsade fönster och en utgång mot trädgården med en sentida verandadörr. Utformningen har ändrats efter 1940-talet (jämför bild på sidan 11), fönstren hade från början en annan utformning och var högre. Trästommen är dekorativt utformad med pilastrar i trä mellan fönstren och i nocken finns snickarglädje.



Gavel mot öster.



Plakett vid huvudentrén.



Fönster.



Gårdsfasaden med sidoentrén närmast i bild.

Nulägesbeskrivning

Logen

Logen är uppförd på 1890-talet, men ombyggd under andra halvan av 1900-talet då en siloanläggning installerades i de södra delarna. Resten av logen användes som maskinhall. Ursprunglig utformning tex vad gäller takmaterial är inte känt, men det är möjligt att det var ett enklare material än tegel på taket från början. Taket kan tex ha varit ett sticketak (träspån) eller belagt med tjärpapp. Under tegelpannorna ligger gamla träspån, men det kan ha varit ett underlagsmaterial redan från början. Det är troligt att logens portar från början var mindre, men att byggnaden anpassats allt eftersom jordbrukets maskiner blev större.

Logen är en långsträckt och reslig byggnad, uppförd i trä på en sockel av natursten. Byggnadens sockel är av kliven natursten, bitvis putsad. Fasaderna är av rödmålad locklistpanel. Knutar och vindskivor är vitmålade. Det finns ett flertal stora slagportar i trä som är grönmålade. Sadeltaket är belagt med enkupigt rött lertegel. I södra delen av byggnaden finns en hög huv vid taknock som är en del av siloanläggningen. Fönster saknas.



Logens fasad mot gårdsplanen.



Logen sedd från söder.



Logen invändigt.

Nulägesbeskrivning

Kostallet

Kostallet används idag som stall för hästar i en del, resterande del står oanvänd med den gamla ladugårdsinredningen bevarad. Ladugården är uppförd på 1890-talet. På tegelfasaderna kan man se att byggnaden vid något tillfälle har den byggts på för att öka höjden på loftet, och luckorna i övre delen av fasaden har tillkommit i samband med det. Taket har i modern tid lagts om med betongpannor. Dessa ersatte troligen enkupiga lertegelpannor, men vad som var byggnadens ursprungliga takmaterial är inte känt.

Kostallet är en långsträckt byggnad som på västra sidan har gårdsplanen och i öster är sammanbyggd med svinstallet i vinkel. Byggnaden har en sockel av kluven natursten. Fasaderna är murade i rött tegel i kryssförband. Fönstren är typiska så kallade stallfönster, dvs småspröjsade gjutjärnsfönster med stickbågig ovankant. Portarna är grönmålade brädportar som även de har stickbågig ovankant. I övre delen av fasaderna finns grönmålade träluckor in till loftet, och det förekommer små gluggar i gjutjärn. I söder är gavelröset klätt med rödmålad locklistpanel. Gaveln i norr är helt i tegel och är symmetriskt utformad med en centralt placerad dörr flankerad av gjutjärnsfönster och två träfönster av äldre modell (sidohängda tvåluftsfönster med spröjs). Taket är ett sadeltak belagt med betongpannor och det finns två ventilationslanterniner i nock. I norra delen av byggnaden finns en murad skorsten.



Kostallets gavel mot norr.



Kostallets fasad mot gårdsplanen och gavel mot söder.



Interiör.



Kostallets fasad mot öster med gamla gödselplattan i förgrunden.

Nulägesbeskrivning

Svinstall

Svinstallet är uppfört på 1890-talet och sammanbyggt med ladugården. Från början fanns det luckor i nedre delen av fasaden för grisarna att gå ut och in genom, vilket man kan se spår av i murverket. Byggnaden har byggts på på höjden vid något tillfälle.

Svinstallet har en sockel av kluven natursten och fasader i rött tegel murat i kryssförband. Det finns typiska stallfönster, dvs småpröjsade gjutjärnsfönster med stickbågig ovankant samt ett par fönster i trä av yngre datum. I fasad mot norr finns en grönmålad bräddörr med stickbågigt valv. Taket är ett sadeltak belagt med rött lertegel, och det finns två ventilationslanterniner inock. Gavelröste mot öster är klätt med rödmålad locklistpanel. Högst upp i nocken finns ett litet trekantigt vitmålat fönster.



Svinstallets södra fasad och östra gavel.



Svinstallets norra fasad och östra gavel.



Detalj av norra fasaden, utgång mot gödselstacken. Under fönstren syns igenmurade luckor för grisarna.

Traktorgarage

Traktorgaraget är troligen också uppfört på 1890-talet, men det har byggts till och ändrats under 1900-talet. I grunden är det en byggnad med vanligt sadeltak, men en tillbyggnad mot söder gör att taket nu är asymmetriskt. Mot norr har höga portar satts in, som bryter den ursprungliga takfoten så att taket är förhöjt längs större delen av långsidan.

Sockeln är delvis av natursten, delvis gjuten i betong. Fasaderna är i rödmålad locklistpanel med vitmålade knutar och vindskivor. Taket är belagt med enkupigt, rött lertegel. Portarna i norr är stora, grönmålade slagportar i trä. Det finns enkla, vitmålade träfönster mot söder.



Traktorgaraget sett från söder.



Traktorgaraget sett från norr.

Nulägesbeskrivning

Maskinhall

Byggnaden kan vara uppförd på 1890-talet, men den kan också ha byggts senare på grunden för en äldre byggnad. Det är en enkel hallbyggnad utan fönster. Grunden är (åtminstone delvis) av natursten men klädd med träpanel. Fasaderna är rödmålad locklistpanel med vitmålade knutar och vindskivor. På gavlarna finns stora skjutportar i trä, målade i grönt. Taket är ett sadeltak belagt med korrugerad, rödaktig eternit.

Massegrav

Massegraven byggdes på 1960/70-talet och användes för förvaring av betmassa. Det är en halvt nedgrävd konstruktion av betongelement, överbyggd med väggar och tak av korrugerad röd plåt. Mot söder finns en stor vikport av plåt.

Utemiljö

Trädgården norr om mangårdsbyggnaden består av stora gräsytor och har en central gångväg kantad av formklippa barrbuskar. På var sida om trädgården finns grusade tillfartsvägar till gården, kantade av rader med relativt unga träd. I sydvästra delen av trädgården finns vad som förmodligen är resterna av en kaffegrotta, dvs en vindskyddad uteplats som var ett typiskt inslag i skånska allmoeträdgårdar. Kaffegrottan var här anlagd i skydd av en konstgjord kulle, med stödmurar av natursten, men den är delvis raserad idag. Mot Gårdstångavägen finns en sentida stödmur i sten och betong.

Gårdsplanen är grusad och framför logen står en rad formklippa thujor. Öster om kostallet fanns förr gödselstacken och här finns den gamla gödselplattan gjuten i betong kvar.



Maskinhallen. Gavel mot väster och långsida mot söder.



Massegraven.



Trädgården norr om mangårdsbyggnaden.



Rester av kaffegrotta.



Infart mot gårdsplanen från öster.



Den gamla gödselplattan öster om kostallet.

Kulturmiljöanalys

Kulturhistorisk värdering

Kulturhistoriskt värde definieras av Riksantikvarieämbetet som *de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag.*

Det kulturhistoriska sammanhang som kommer till uttryck inom planområdet är skiftesreformerna på 1800-talet. Skiftesreformerna innebar att byn Östra Gårdstånga splittrades på 1830-talet och gården nr 8 (Johannesberg) var en av få gårdar som inte behövde flytta från den gamla bykärnan. Gården och omgivningarna är starkt präglade av skiftet och dess följder, vilket innebär att den äldre historien med en gammal by på platsen är svåravläst. Gårdsbebyggelsen och gårdens disposition med bebyggelse, trädgård och gårdsplan är typisk för tiden efter skiftesreformerna. Karaktären är välbevarad och gården är kulturhistoriskt värdefull då den kan skapa förståelse för den tiden.

Gården är omgiven av öppen mark, vilket har historisk hävd sedan laga skiftet. Ytorna är dock inte stora, i och med närheten till den mer sentida tätortsbebyggelsen i Flyinge. Om man färdas längs Gårdstångavägen och närmar sig Flyinge från väster passerar man ortnamnsskylten ca 400 meter innan man är framme vid Johannesberg. Bebyggelsen tätnar något redan där vilket gör att man upplever det som att gården är en del av tätorten. Av denna anledning bedöms de öppna ytorna som omger gården inte vara av stor betydelse för miljöns kulturvärden.

Kulturhistoriska värden i planområdet

Det som är av värde att värna om från kulturmiljöperspektiv är Johannesbergs karaktär av 1800-talsgård, med följande komponenter:

- Bebyggelse:
 - Mangårdsbyggnad (särskilt värdefull byggnad)
 - Kostall/svinstall (särskilt värdefull byggnad)
 - Loge (värdefull byggnad)
 - Traktorgarage (värdefull byggnad)
- Gårdsplan
- Trädgård

Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden från 1851 är mycket representativ för de bostadshus som uppfördes på skånska gårdar vid den tiden. Det var vanligt att bönderna några decennier efter skiftena hade fått det så pass mycket bättre ställt att de hade råd att bygga ett nytt bostadshus. Det moderna vid den här tiden var att uppföra ett helmurat, friliggande hus på en reslig sockel, till skillnad från de gamla som ofta var låga korsvirkeshus, sammanbyggda med ekonomibyggnaderna på ett sätt som var riskfyllt ut brandsynpunkt. Byggnaden har en välbevarad karaktär och den har ett exponerat läge från Gårdstångavägen sett. Mangårdsbyggnaden har höga kulturhistoriska värden.

Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnaderna som uppfördes på 1890-talet är rejäla och omfattande i sin utbredning. De vittnar om gården som stor brukningsenhet med djurhållning och lantbruk. Ekonomibyggnaderna har genomgått vissa ändringar genom åren, vilket speglar hur lantbruket utvecklades, exempelvis vad gäller storleken på maskinerna. De byggnader som ramar in gårdsplanen (mangårdsbyggnad, kostall och loge) utgör en sammanhållen kulturmiljö, och till

denna kan även traktorgaraget som ligger exponerat i närheten av mangårdsbyggnaden räknas. Ko- och svinstallet är gediget byggt i tegel och har en omsorgsfull utformning med hög detaljeringsgrad. Byggnaden har byggnadshistoriska och arkitektoniska värden som förstärks av kvaliteten i material och utförande. Logen och traktorgaraget bidrar starkt till gårdskaraktären med sina karaktäristiska faluröda volymer och de har höga miljöskapande värden. Logen har typiska särdrag och dess historiska funktion på gården är tydligt avläsbar. Maskinhallen längst i söder är en något enklare byggnad som inte har samma betydelse för gårdsmiljöns karaktär och den värderas därför något lägre än övriga byggnader. Massegraven är en förhållandevis modern konstruktion. Den bedöms inte som kulturhistoriskt värdefull, även om den är av ett visst kulturhistoriskt intresse då den berättar om gårdens produktion och hantering av sockerbetor på 1900-talet.

Gårdsplan

Den öppna, obebyggda gårdsplanen som ramas in av gårdens byggnader är ett starkt karaktärsdrag typiskt för den skånska gården. Den öppna ytan skapar siktlinjer och samband mellan byggnaderna.

Trädgård

Trädgården ingår som en del av gården som helhetsmiljö. Den är på karaktäristiskt vis placerad på baksidan av mangårdsbyggnaden, från gårdsplanen sett. Från vägen är trädgården en passande inramning till mangårdsbyggnaden, och den bidrar också till den värdefulla byggnadens exponering. Det som är av värde är att det är en trädgård, det vill säga en obebyggd och grön yta med koppling till boningshuset. I övrigt finns inga starka historiska karaktärsdrag av särskilt värde. Resterna efter en kaffegrotta är av kulturhistoriskt intresse, men det är idag en svårtolkad lämning.

Antikvariska riktlinjer vid planläggning

Inledning

I det pågående detaljplanearbetet undersöks möjligheten att dels stycka av tomter för villabebyggelse runt gården, dels bygga om ekonomibyggnaderna till bostäder. Här följer rekommendationer för hur en detaljplan kan utformas som tillvaratar platsens kulturhistoriska värden.

Riksintresse för kulturmiljövården

Bedömningen är att det inte finns någon risk för påtaglig skada på riksintresset i och med att planområdet endast tangerar det utpekade området och inga uttryck för riksintresset berörs.

Ny villabebyggelse

Nyttillkommande bebyggelse bör vad gäller tomtstorlekar och byggnadernas skala knyta an till den befintliga småhusbebyggelsen öster och norr om planområdet. I övrigt finns inga antikvariska synpunkter på denna del av detaljplanen.

Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader

Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör även fortsatt fungera bostadshus. I detaljplanen bör byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, samt en bestämmelse om skydd av kulturvärden.

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

r Byggnaden får inte rivas.

Skydd av kulturvärden 4 kap. 16 § 1 st 3 p

q Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljeringsnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Nya takkupor eller takfönster medges inte.

Varsamhetsbestämmelsen kombineras med att ”byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden” listas på ett tydligt sätt i planbeskrivningen:

- Byggnadsvolym (längd bredd höjd takvinkel).
- Fasadkomposition med rytmisk fönstersättning och jämnstora fönster.
- Centralt placerad huvudentré mot gårdsplan i söder. Rundbågig pardörr i trä.
- Inga dörrar i fasad mot trädgård i norr, bortsett från dörr i verandan.
- Fönsterutformning (sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med genomgående spröjs).
- Glasveranda i trä med snickarglädje.
- Takmaterial: Rött, enkupigt lertegel.
- Två murade skorstenar i nock.
- Ljusa putsade fasader med dekorativa inslag i form av takfotsgesims, hörnkedjor, lisener och rundbågiga blinderingar ovan fönster.
- Två släpkupor mot söder. Inga takkupor mot norr, förutom två små, triangulära kupor.

Kostall/svinstall

Stallbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Planbestämmelserna anpassas så att byggnaden vid behov kan få en ny funktion. Det är dock viktigt att

karaktären av gammal stallbyggnad bibehålls, vilket varsamhetsbestämmelserna syftar till att säkerställa.

Ett karaktärsdrag som är typiskt för ekonomibyggnader är fasadernas relativt slutna karaktär med små, högt sittande fönster. I största möjliga utsträckning bör befintliga port- och fönsteröppningar användas. Särskilt viktigt är detta i fasaden mot gårdsplanen, medan man mot öster kan vara friare vad gäller nya öppningar. Entréer bör vara förlagda mot gårdsplanen.

Ett annat typiskt drag för ekonomibyggnader är de stora sammanhängande takytorna utan takkupor. Dock förekommer det en form av frontespiser med luckor som skär takfoten (exempelvis finns en sådan kupa på logens fasad mot gårdsplanen). Den typen av gamla lastluckor, försedda med fönster, kan vara ett sätt få in ljus till ovanvåning-
en utan att förvanska karaktären av ekonomibyggnad.

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

r Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k Byggnadens karaktär av äldre stallbyggnad ska bibehållas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Mot gårdsplanen i väster ska fönster vara utformade som traditionella stallfönster i gjutjärn. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Frontespiser utformade som traditionella lastluckor (men med fönster) kan prövas i begränsad omfattning.

Varsamhetsbestämmelsen kombineras med att ”byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden” listas på ett tydligt sätt i planbeskrivningen:

- Byggnadsvolym (längd bredd höjd takvinkel)
- Fasader i rött tegel med locklistpanel i gavelrösten mot söder och öster.
- Norra gavelns symmetriska fasadkomposition.
- Stallfönster (småspröjsade gjutjärnsfönster)
- Träfönster på norra gaveln ((sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med genomgående spröjs).
- Portar/dörrar i trä som är utformade som enkla bräddörrar.
- Stora sammanhängande takytor utan takkupor.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Loge

Rekommendationen från antikvarisk synvinkel är att bevara logen och vid behov bygga om den för nya funktioner på ett varsamt sätt. Om byggnaden inte bevaras bör den ersättas med en liknande volym på samma plats, för att gårdsmiljön i någon mån ska bibehålla sin karaktär. Detaljplanen bör då reglera byggrätten så att en ny byggnad får samma volym och takform som logen. Utformningen av bevarad loge eller ersättningsbyggnad regleras genom planbestämmelser:

Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Entréer ska vara belägna mot gårdsplanen i öster.

Traktorgarage

Rekommendationen från antikvarisk synvinkel är att bevara traktorgaraget och vid behov bygga om det för nya funktioner på ett varsamt sätt. Om byggnaden inte be-

ras kan den ersättas med en ny byggnad. Detaljplanen bör då reglera byggrätten så att en ny byggnad får antingen samma volym som traktorgaraget har idag, med ett asymmetriskt sadeltak, eller samma volym som traktorgaraget hade från början (utan tillbyggnad mot söder). Utformningen av bevarat traktorgarage eller ersättningsbyggnad regleras genom planbestämmelser:

Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej.

Övrigt

Gårdsplanen

Detaljplanen bör utformas på ett sätt som säkerställer att gårdsplanen bevaras som en öppen obebyggd yta, inramad av byggnader. Marken bör vara prickmark.

Trädgården

Detaljplanen bör utformas så att ingen bebyggelse tillåts i trädgården (prickmark).

Källor

Litteratur

Ohlén, Carl-Eric, Sydow, Waldemar von & Björkman, Sten (red.), Svenska gods och gårdar D. 6 Skåne: mellersta delen, [2. uppl.], Svenska gods och gårdar, Uddevalla, 1944

Internet

Fornsök: <https://app.raa.se/open/fornsok/>

Kulturmiljöprogram Skåne: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/tjanster/publikationer/kulturmiljoprogram-for-skane.html>

Ortnamnsregistret: <https://www4.sprakochfolkminnen.se/NAU-ortnamn/index.htm>

Riksintressebeskrivning: <https://www.raa.se/samhallsutveckling/riksintresse-for-kulturmiljovarden/riksintressebeskrivningar/>

Historiska kartor, skiftesprotokoll och ortofoton

Lantmäteriet, historiska kartor: <https://historiskakartor.lantmateriet.se/>

Kartbild.com: <https://kartbild.com/>

Historiska foton

Digitalt museum <https://digitaltmuseum.se/>

Kulturen i Lund <https://carl.kulturen.com/web>

ArkivDigital <https://www.arkivdigital.se/>

OLGA SCHLYTER
KULTURMILJÖKONSULT

2022

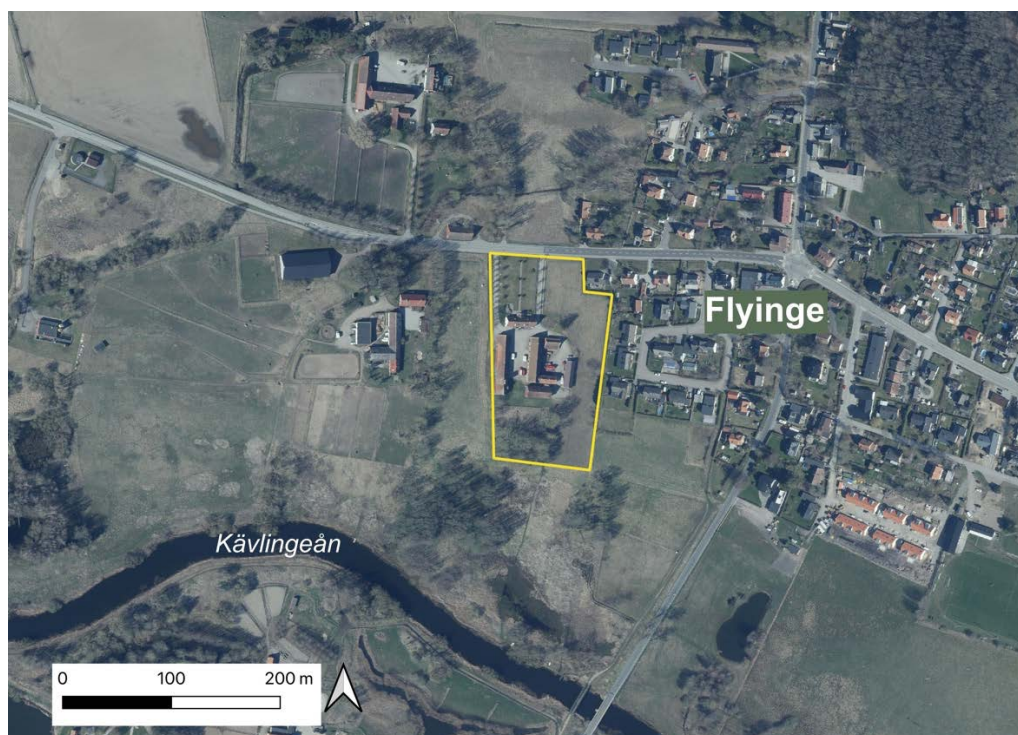
Naturvårdsutlåtande

Del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Eslövs kommun

På uppdrag av Thomas Bierich har undertecknad sammanställt ett naturvårdsutlåtande avseende tre träd bärande miljöer på en del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Flyinge, Eslövs kommun. Miljöerna utgörs av två alléer och en trädunge i södra delen av det undersökta området. Fältbesök genomfördes den 9 november 2022. Vid fältbesöket eftersöktes naturvårdsarter (främst kryptogamer) och strukturer som håligheter och blottad ved inom de aktuella miljöerna.

Inom det undersökta området karterades även biotoper som är generellt skyddade enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Detta utlåtande bedömer endast de biologiska aspekterna och tar inte hänsyn till exempelvis den eventuella risk som äldre träd kan utgöra. Naturvårdsutlåtandet är ett underlag till en pågående detaljplan.



Det undersökta området är avgränsat med gul linje.

Beskrivning av omgivningen

Det aktuella området ligger norr om Kävlingeån i den västra delen av Flyinge tätort. Kring byn dominerar ett stort åkerlandskap med inslag av våtmarker och mägergravar, skogsdungar och spridd bebyggelse.

Beskrivning av trädmiljöer

Alléer

Längst i norr finns två parallella lindalléer utmed infartsvägar som sträcker från landsvägen och söderut mot boningshuset. Den västra är delvis dubbelsidig (6+13 träd) medan den östra är enkelsidig (6 träd). Träden är beskurna och de flesta är 2-3 dm i diameter. Flera av träden har lodräta sprickor i barken ända in till veden och något träd är även ihåligt.

Några av träden har en ganska artrik lavflora med arter som skrynkellav, blåslav, klubbköldlav, gälllav, slånlav, kyrkogårdslav, lövträdkantlav, fjällig dagglav, gulkantad dagglav, finlav och ljuslav. På ett träd i den västra allén noterades den mindre allmänna silverlaven *Parmelina tiliacea*. Mossfloran är till synes trivial.

Träden bedöms ha ett visst värde för vedlevande insekter och för barklevande lavar. Båda alléerna omfattas av det generella biotopskyddet.



Den västra allén.

Skogsdunge i söder

Längst i söder finns en liten skogsdunge som täcker en yta om cirka 0,2 ha. Trädskiktet domineras av ask och skogslönn där flera av träden är relativt gamla. Åldern är svår att avgöra men flera träd är sannolikt över 100 år. Längst i öster, i kanten mot den öppna marken, finns en ihålig ask. Många askarna har döda grenar i kronorna och är högst sannolikt påverkade av askskottsjuka. En grov ask har fallit och finns nu kvar som högstubbe och låga. Även någon enstaka björk finns liksom ganska rikligt av småträd och sly av skogsalm. Skogsalmarna i området är drabbade av almsjukan. I buskskiktet finns lövsly och fläderbuskar. Fältskiktet domineras av kvävegynnade arter som brännässla och kirskål.

På träden växer en varierad lavflora med överlag triviala arter. På några träd växer signalarterna lönnlav *Bacidia rubella* och guldlockmossa *Homalothecium sericeum*. Signalarter är arter som signalerar höga värden i skogsmiljöer. De båda noterade arterna är dock välspredda på ädellövträd i Skåne och uppges i Skogsstyrelsens bok om skyddsvärd skog (Nitare & Skogsstyrelsen 2019) endast ha medelgott respektive lågt signalvärde.



Skogsdungen fotograferad mot söder.

Sammanfattning

Vissa träd i de aktuella alléerna har en välutvecklad lavflora med förekomst av den mindre allmänna silverlaven. Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet och dispens behöver sökas om något träd i allén kommer påverkas av någon åtgärd. Båda alléerna

bedöms utifrån sin lavflora och förekomsten av blottad ved och ett ihåligt träd ha ett visst värde för den biologiska mångfalden.

Skogsdungen i söder har sitt värde främst knutet till de trädskiktet där det finns flera äldre askar och skogslönnar. De flesta askar ser dock ut att vara drabbade av askskottsjukan medan skogslönnarna är till synes vitala. Skogsdungen bedöms liksom alléerna ha ett visst värde för den biologiska mångfalden framför allt med avseende på de äldre ädellövträden och den ihåliga asken.

Om några träd i skogsdungen behöver tas ner föreslås i första hand att spara äldre skogslönnar och den ihåliga asken i öster. Askskottsjukan innebär att askarna riskerar att bli försvagade och rötade inom en inte alltför avlägsen framtid. Det kan också vara lämpligt att spara några yngre skogslönnar som efterträdare till dagens träd, om möjligt. Eventuellt nertagna träd kan med fördel läggas i en så kallad faunadepå på lämplig plats, så att den döda veden kommer den biologiska mångfalden till nytta under kommande år.



Ihålig ask i östra delen av skogsdungen.

Andreas Malmqvist/Naturcentrum AB

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 60

KS 2018/436

Detaljplan Östra Gårdstånga 8:22

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar *Detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun* ska hållas tillgänglig för samråd
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att samrådsperioden ska avslutas senast den 31 augusti 2024

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 20 augusti 2019 om att ge positivt planbesked för fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 för att pröva lämpligheten för bostäder. Kommunledningskontoret har nu tagit fram ett samrådsförslag till detaljplan.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om samråd för detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun
- Plankarta Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Illustrationsplan Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Planbeskrivning Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Arkeologisk avgränsande förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-04-24
- Arkeologisk förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-10-05
- Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22, Starkstad Project Partners AB, 2022-05-19, rev. 2023-02-27
- Kulturmiljöundersökning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2022-05-03, Malmö
- Naturvärdesutredning, Naturcentrum, 2023-01-27

Beredning

Konsultföretaget Radar har i samverkan med Kommunledningskontoret tagit fram ett förslag till samrådshandlingar för *Detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun*.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse samt lägenheter och radhus på Östra Gårdstånga 8:22. Detaljplanen ska även säkerställa att

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

Detaljplaneförslaget möjliggör uppförande av 10-12 friliggande småhus samt möjlighet att inreda några av de befintliga ekonomibyggnaderna med lägenheter/radhus. Mangårdsbyggnaden med dess tillhörande trädgård mot Gårdstångavägen ska bevaras. Ytan som föreslås omvandlad till småhusfastigheter är cirka 8 200 kvadratmeter.

Exploateringen ska ske med anpassning till kulturmiljön och riksintresse för kulturmiljövård. Byggrätterna föreslås placerade med ett minsta respektavstånd på 13 meter till riksintresset för friluftsliv.

Planförslaget strider mot översiktsplanen, Eslöv 2035, som anger markanvändning landsbygd och ingår inte i kommunens utpekade område för bostäder och därför handläggs detaljplanen med utökat förfarande. Översiktsplanen anvisar däremot planområdet i riktning för bebyggelseutveckling på längre sikt.

I en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena, om ökad bostadsbebyggelse i Flyinge, har kommunledningskontoret bedömt att intressena för lägenheter och småhus väger över det allmänna intresset att bevara betesmarken. Kommunledningskontoret bedömer att planens genomförande inte kommer medverka till en betydande miljöpåverkan.

Beslutet skickas till

Sökanden

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

2024-05-28
Sara Möllestam
+4641362382
sara.mollestam@eslov.se

Kultur- och fritidsnämnden

Tjänsteskrivelse. Granskning - Ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv kommun

Förslag till beslut

- Kultur- och fritidsnämnden tar förvaltningens yttrande som sitt eget och översänder detta till kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Eslövs kommun har tagit fram ett förslag till ändring av detaljplan för detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslöv kommun. Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den äldre detaljplanen men att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 april 2024 att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning under tidsperioden 20 maj – 1 juli 2024.

Beslutsunderlag

0. Underrättelse om granskning Långåkra
1. Plankarta ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 Eslöv Granskning
2. Planbeskrivning ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 Eslöv Granskning
3. Samrådsredogörelse - ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 Eslöv Granskning
4. 4. Beslut KSAU 2024-04-23

Beredning

Kultur och Fritid har granskat underlagen och har inga synpunkter att lämna på förslaget.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen

Marcus Kulle
Förvaltningschef

Sara Möllestam
Förvaltningsadministratör

2024-05-06
My Lundström
0413-623 33
My.Lundstrom@eslov.se

Underrättelse om granskning

Ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslöv kommun

Eslövs kommun har tagit fram ett förslag till ändring av detaljplan för detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslöv kommun. Ändringen av planen möjliggör större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 april 2024 att detaljplanen ska hållas tillgänglig för granskning. Under granskningstiden finns det möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Granskningstid 20 maj – 1 juli 2024

Här finns handlingarna Eslövs kommuns hemsida,
<https://utveckla.eslov.se/projekt/langakra-nytt-bostadsomrade-i-vastra-eslov/>

Eslövs stadsbibliotek, måndag-torsdag kl 10.00-19.00, fredag 10.00-18.00, lördag 10.00-14.00.

Lämna synpunkter Synpunkter kan lämnas via e-tjänst som finns på kommunens webbplats enligt ovan länk.

eller skickas med e-post till:
kommunledningskontoret@eslov.se

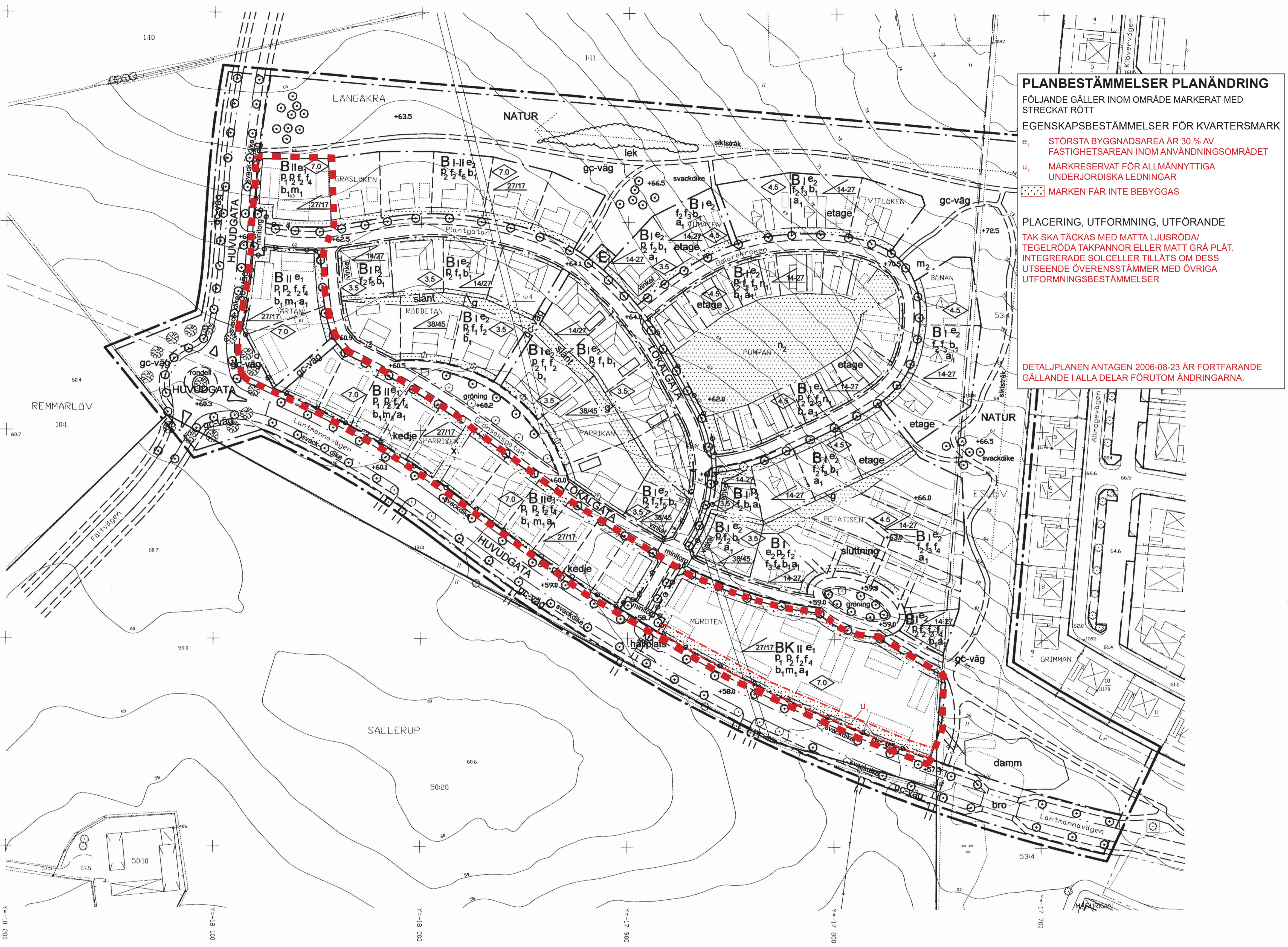
eller med brev till:
Kommunledningskontoret
Eslövs kommun
241 80 Eslöv

Synpunkter på detaljplanen ska skriftligen lämnas till Eslövs kommun under granskningstiden. Den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på planförslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta detaljplanen.

Fastighetsägare inom berörda fastigheter ombeds underrätta eventuella övriga boende, hyresgäster, bostadsinnehavare och arrendatorer om detaljplaneförslaget. Om er fastighet har övergått till en ny ägare, ombeds ni att förmedla vidare den här informationen.

Processen att ta fram en detaljplan 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.

My Lundström
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER
FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. BESTÄMMELSER UTAN BETECKNING GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET.

PLANBESTÄMMELSER PLANÄNDRING
FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDE MARKERAT MED STRECKAT RÖTT

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- e₁ STÖRSTA BYGGNADSAREAN ÄR 30 % AV FASTIGHETSAREAN INOM ANVÄNDNINGSSOMRÅDET
 - u₁ MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA UNDERJORDISKA LEDNINGAR
 - MARKEN FÄR INTE BEBYGGAS

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
TAK SKA TÄCKAS MED MATTA LJUSRÖDA/TEGELRÖDA TAKPANNOR ELLER MATT GRÅ PLÅT. INTEGRERADE SOLCELLER TILLÅTS OM DESS UTSEENDE ÖVERENSSTÄMMER MED ÖVRIGA UTFORMNINGSBESTÄMMELSER

DETALJPLANEN ANTAGEN 2006-08-23 ÄR FORTFARANDE GÄLLANDE I ALLA DELAR FÖRUTOM ÄNDRINGARNA.

GRÄNSER

	GRÄNS RITAD 3 MM UTANFÖR PLANOMRÅDET
	ANVÄNDNINGSGRÄNS
	EGENSKAPSGRÄNS
	UTGÅENDE GRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

HUVUDGATA	TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
LOKALGATA	LOKALTRAFIK
NATUR	NATURLIG PARK

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	BOSTÄDER
BK	BOSTÄDER OCH KONTOR - Kvarteren ska kunna rymma även mindre hemmaverksamheter av icke störande slag
E ₁	TRANSFORMATORSTATION

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

rondell	CIRKULATIONSPLATS
minitorg	LITEN TORGBILDNING
hållplats	BUSSHÄLLSPLATS
siktstråk	SIKTSTRÅK UTAN SKYMMANDE VEGETATION
lek	LEKPLATS
	ALLETRÄD OCH TRÄDRADER SKA PLANTERAS
gc-väg	GÅNG- OCH CYKELVÄG
svackdike	SVACKDIKEN OCH FÖRDRÖJNINGSMAGASIN FÖR DAGVATTEN SKA FINNAS
dam	DAMM FÖR FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN
gröning	LITEN TORGBILDNING MED TRÄD OCH GRÄS
	KÖRBÄR FÖRBINDELSE FÄR INTE ANORDNAS

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	EXPLOATERINGSGRAD 35,5% RESPEKTIVE 25%
e ₂	

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	MARKEN FÄR INTE BEBYGGAS
x	MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
g	MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR DAGVATTENHANTERING - ETT 2 M BRETT GRÄSKLÄTT RINNSTRÅK

MARKENS ANORDNANDE
MINST 50% AV TOMTYTAN SKA VARA ÖPPEN FÖR DAGVATTENINFILTRATION

00.0	FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
n ₁	PLANK ÄR INTE TILLÅTET. INGA AVGRÄNSNINGAR MED HÄCK ELLER STAKET SKA TILLÅTAS LÄNGRE IN PÅ TOMT ÄN 20 METER FRÅN GRÄNS MOT GATAN.
n ₂	SLUTTNINGEN SKA VARA ÖPPEN FÖR UTSIKTEN, BESÄS MED GRÄS OCH HA NÅGOT ELLER NÅGRA ENSTAKA TRÄD I
slänt	SLÄNT

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE
BYGGNADERNA NÄRMAST GATAN SKA LIGGA MED HUSHÖRNEN I FÖRGÅRDSLINJEN VILKET KAN INNEBÄRA ATT DEL AV BYGGNAD NÄR UTANFÖR BYGGGRÄTTEN.
BYGGNAD, SOM INTE AVSES SAMMANBYGGAS MED BYGGNAD PÅ GRANNFASTIGHETET, SKALL PLACERAS MINST 4,0 METER FRÅN GRÄNS MOT DENNA.
FRISTÅENDE KOMPLEMENTBYGGNAD FÄR PLACERAS MINST 1,5 M FRÅN GRÄNS MOT GRANNFASTIGHET MED EN STÖRSTA LÅNGD AV 10,0 M FÖRUTSATT ATT DETTA INTE HINDRAR DAGVATTENAVRINNING.
GARAGE/CARPORT SKA PLACERAS MINST 6,0 M FRÅN GATA.

P ₁	ENTRÉEN SKA PLACERAS PÅ FASAD VINKELRÄT MOT GATAN
P ₂	HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS MED LÅNGSIDAN PARALLELLT MED GATAN
	BYGGNADSHÖJD HÖGST 3,5 METER RESPEKTIVE 4,5 METER
	BYGGNADSHÖJD HÖGST 7,0 METER. VID PULPETTAK HÖGST 8,0 METER
27/17	TAKLUTNING 27 GRADER PÅ SADELTA OCH 17 GRADER PÅ PULPETTAK BARA EN AV TAKLÖSNINGARNA FÄR FÖREKOMMA PER KVARTER
38/45	SADELTA OCH TAKLUTNING 38-45 GRADER
14/27	TAKLUTNING 14 - 27 GRADER
I	EN VÄNING (1 - 1 1/2 PLAN) RESPEKTIVE TVÅ VÄNINGAR
I - II	EN TILL TVÅ VÄNINGAR
sluttningshus	SLUTTNINGSHUS/SUTERRÄNGHUS
etage	HUS MED ETAGEVÄNING ELLER FÖRHÖJD SOCKEL
vinkel	VINKELBYGGNAD SKA BYGGAS, HUSETS HÖRN I FÖRGÅRDSLINJE
kedje	KEDJEHUS

ÄNDRING AV REGISTRERAD 2007-02-12
DETALJPLAN - FÖR BOSTADSBEBYGGELSE I VÄSTRA ESLÖV
REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL.

LÅNGÅKRA 1 Del av Långåkra 1:11 ESLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN	<input type="checkbox"/> PROGRAMHANDLING <input type="checkbox"/> SAMRÅDSHANDLING <input type="checkbox"/> UTSTÄLLNINGSHANDLING <input checked="" type="checkbox"/> ANTAGANDEHANDLING
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	GRANSKNINGSHANDLING
2006-08-23 2024-03-25	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR PLANBESKRIVNING SAMRÅDSREDOGÖRELSE
ASTRID AVENBERG ROSE PLANARKITEKT	ANTAGEN AV MILJÖ- OCH SAMHÄLLS- BYGGNADSNÄMNDEN 2006-08-23, § 128 BETYGAR
MY LUNDSTRÖM MIKAEL VALLBERG PLAN- OCH EXPLORATIONSSKICHER	VUNNIT LAGA KRAFT 2006-11-24
PLAN NR. E.283	ÄNDRING LAGA KRAFT 20XX-XX-XX

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS

PUNKTER OCH OMRÅDEN

STOMPUNKTER

FASTIGHETSBECKNINGAR

BYGGNADER

GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING

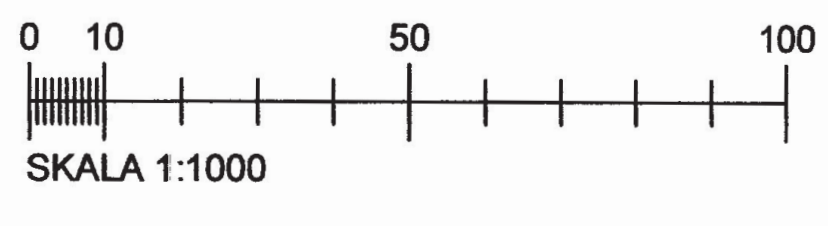
ÖVRIGA DETALJMÄTNINGSOBJEKT

HÖJDFÖRHÅLLANDEN

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

ILLUSTRATION

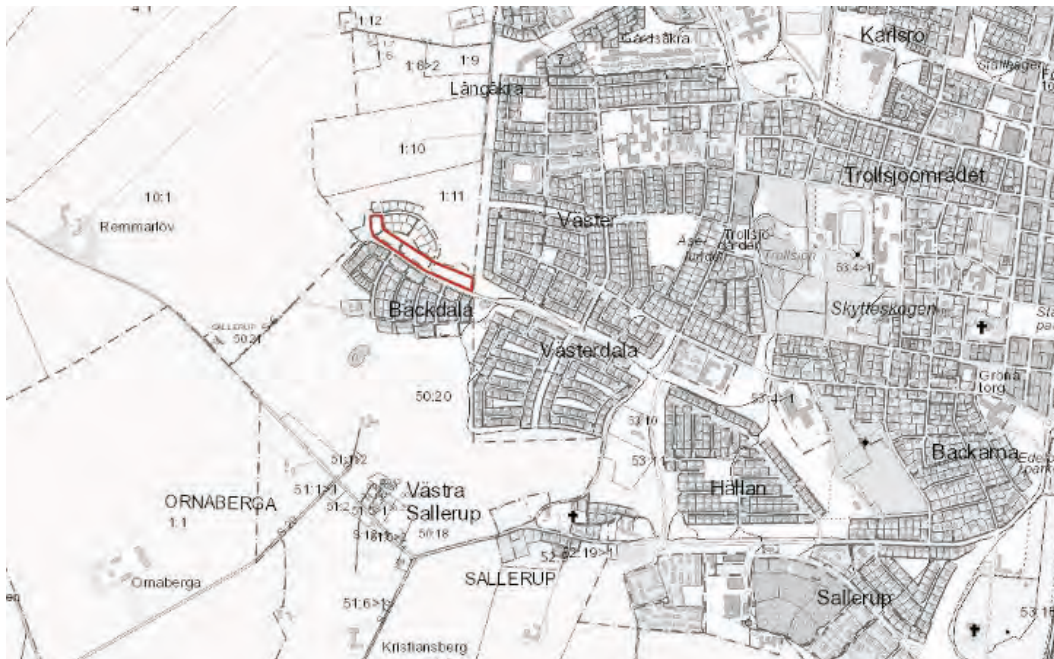
SKALA 1:1000



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av
Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län

Granskningshandling



Kartbild som visar planområdets placering i Eslövs tätort.

Diarienummer: KS.2022.0285

Upprättad: 2024-03-25

Handlingar som tillhör ändring av detaljplan ÄE. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse Ändring av detaljplan ÄE. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11

Handlingar som tillhör gällande detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11:

- Plankarta (bilaga)
- Planbeskrivning (bilaga)

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. 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.

VAD ÄR EN ÄNDRING AV EN DETALJPLAN?

En ändring av en detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av en eller flera nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

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 får sakägare, myndigheter och andra berörda möjlighet att inkomma med synpunkter.



Ändringar efter samråd

Plankarta

Den plankarta som tas fram till granskningen skiljer sig från den karta som togs fram till samrådet, på så sätt att plankartan nu bygger på den äldre plankartan, med ändringar markerade direkt på den. Med detta förhållningssätt är förhoppningen att det ska bli tydligare att alla tidigare bestämmelser, förutom ändringarna, fortsatt är aktuella.

I arbetet med detaljplaneändringen har det framkommit att en dagvattenledning anlagts i den södra delen av fastigheten Moroten 1. Ledningen är anlagd på kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, och en yta om 2,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje kommer därför förses med egenskapsbestämmelser om att marken inte får bebyggas, för att säkra tillgängligheten för eventuella framtida grävarbeten. Området för dagvattenledningen regleras med prickmark, *marken får inte bebyggas*, samt skyddas med en bestämmelse om u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Vidare har Eslövs kommuns kart- och bygglovsavdelning föreslagit att integrerade solceller ska tillåtas som takmaterial. Utformningsbestämmelsen om takmaterial ändras därför så att integrerade solceller tillåts som takmaterial om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser gällande tak.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats utifrån ändringarna i plankartan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
VAD ÄR EN ÄNDRING AV EN DETALJPLAN?	3
PLANPROCESSEN.....	3
INLEDNING.....	6
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG	8
ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER	10
PLANFÖRSLAG.....	11
TRAFIK	12
ÖVRIGA DOKUMENT OCH BESLUT.....	12
GENOMFÖRANDE	14

INLEDNING

BAKGRUND TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Eslövs kommun bedömer att bestämmelserna i gällande detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* fortfarande är aktuella, med undantag för egenskapsbestämmelsen om markens utnyttjandegrad. Utnyttjandegraden i den gällande detaljplanen från 2006, tillåter att byggnader har en total bruttoarea på högst 35 % av fastighetsarean. Bruttoarean kan beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Eslövs kommun avser med ändringen justera från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. En ändring av gällande detaljplan innebär att flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen på södra sidan om Lantmannavägen kan upprättas inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1. Ändringen bidrar därmed till att stärka den rådande stadsbilden längs Lantmannavägen och området i stort. Lokaliseringen är på jordbruksmark och det finns därför skäl att öka exploateringen så att marken får en effektiv markanvändning.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR

I arbetet med detaljplaneändringen har det framkommit att en dagvattenledning anlagts i den södra delen av fastigheten Moroten 1. Ledningen är anlagd på kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, och en yta om 2,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje kommer därför försees med egenskapsbestämmelser om att marken inte får bebyggas, för att säkra tillgängligheten för eventuella framtida grävarbeten. Området för dagvattenledningen regleras med prickmark, *marken får inte bebyggas*, samt skyddas med en bestämmelse om u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Vidare har Eslövs kommuns kart- och bygglovsavdelning föreslagit att integrerade solceller ska tillåtas som takmaterial. Utformningsbestämmelsen om takmaterial ändras därför så att integrerade solceller tillåts som takmaterial om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser gällande tak.

SYFTET MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den äldre detaljplanen men att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv.

PLANSÖKANDE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planändringen är initierad av Eslövs kommun och planområdet är totalt cirka 1,3 hektar stort. Ändringen omfattar fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 samt del av Eslöv 53:4. Samtliga fastigheter ägs av Eslövs kommun.

PLANBESKED

Kommunstyrelsens Arbetsutskott beslutade under sitt sammanträde 12 april 2022, § 50 att ge Kommunledningskontoret positivt planbesked och planuppdrag för fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1 i Eslöv. Detaljplanen prioriteras i grupp 1.

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

LÄGESBESTÄMNING

Fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 är belägna i sydvästra delen av Eslövs tätort.



Planområdets placering i Eslövs tätort

DETALJPLAN

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* tillåts bostadsändamål. Detaljplanen reglerar att all bebyggelse i kvarter 1-4 ska vara uppförd i två våningar. I kvarter 2 tillåts kedjehus. Byggrätten är delvis begränsad med bestämmelsen *Marken får inte bebyggas* utmed vägsträckningarna Grönsaksgatan och Lantmannavägen. Detaljplanens reglering av utformning och placering ändras inte i kvarter 2, 3, och 4 i den nu aktuella ändringen. I område 1 blir byggrätten 2,5-3 meter smalare med anledning av den dagvattenledning som är anlagd längs fastighetens södra gräns.

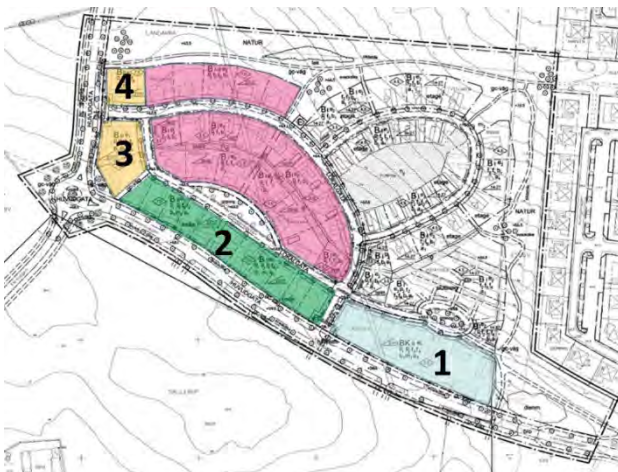
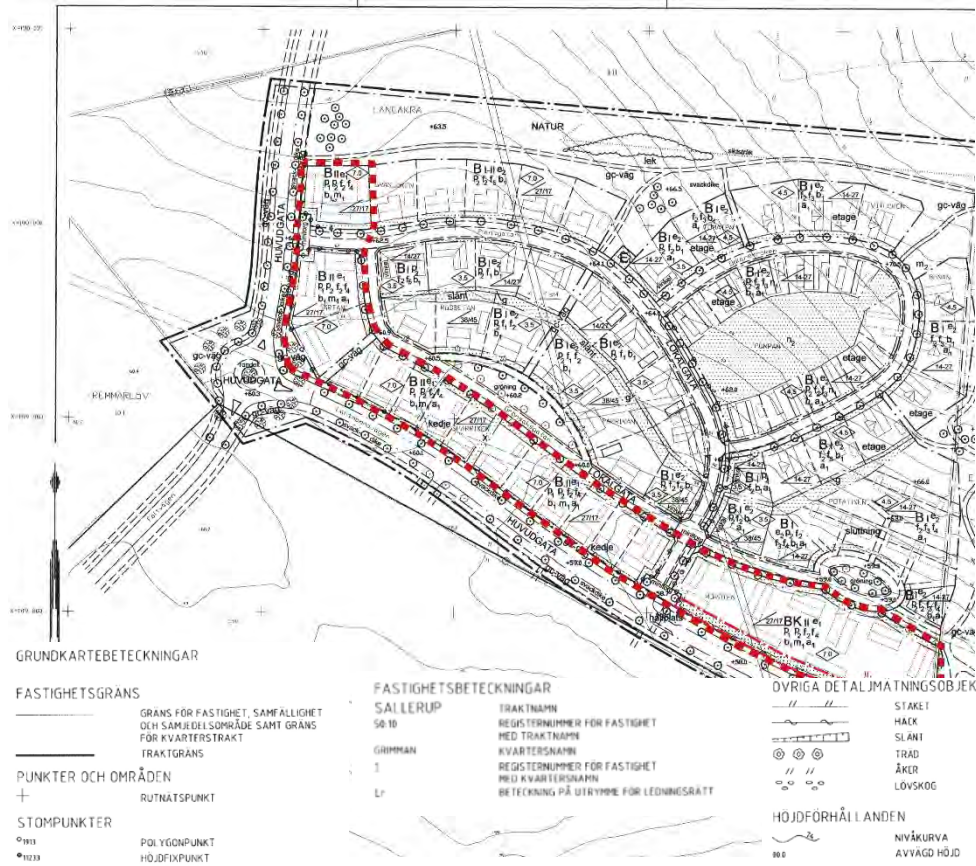
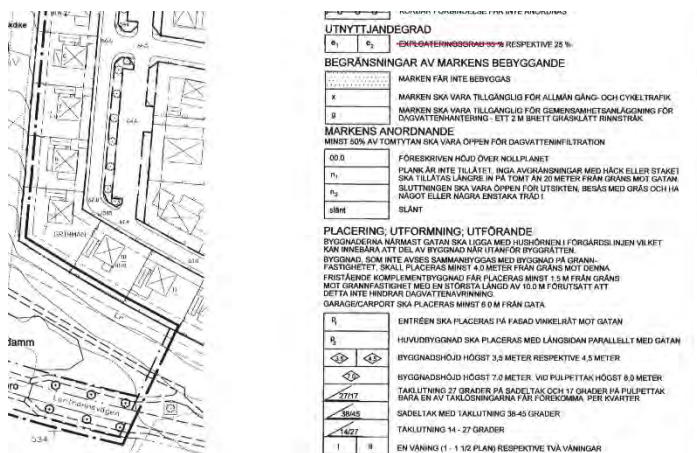


Illustration som redovisar kvarteren 1, 2, 3 och 4.



Utsnitt ur gällande plankarta. Fastigheterna som berörs av planändringen är markerade med rött.



Utsnitt ur gällande plankarta. Bestämmelserna som berörs av planändringen är markerade med rött.



ÖVERSIKTSPLAN ESLÖV 2035

I *Översiktsplan Eslöv 2035*, antagen av kommunfullmäktige 2018-05-28, är planområdet utpekad som utbyggnadsområde för stadsbygd. Markanvändning stadsbygd innebär:

Område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stadsbebyggelse och stadslänkande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Småorter, fritidshusområden och bybildningar ingår normalt i områdestypen Landsbygd, men kan inom den områdestypen preciseras med hjälp av användningsslag.

Ändring av gällande detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 är förenligt med gällande översiktsplan.

ÖVERVÄGANDE OCH KONSEKVENSER

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ ANTAL BOSTÄDER

Eslövs kommun avser med planändringen justera exploateringsgraden från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Ändringen innebär en ökning med cirka 50 nya bostäder, från cirka 70 bostäder till cirka 120 bostäder. Eslövs kommun vill med planändringen skapa ett område som kompletterar befintlig bebyggelse längs Lantmannavägen gällande volym och utformning samt skapa en attraktiv stadsdel med liv och rörelse.

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ STADSBILD OCH STADSLIV

Eslöv kommun bedömer att ändringen av detaljplanen kommer att ha en liten påverkan på stads- och landskapsbilden eftersom den gällande detaljplanen idag redan medger tvåvåningshus. Ändringen kommer dock att göra det lättare att använda byggrätten i två våningar, som fallet är på södra sidan Lantmannavägen. Eslöv kommun anser att det är fördelaktigt med två våningar för att definiera gaturummet och för att skapa ett balanserat förhållande till befintlig bebyggelse längs Lantmannavägen. Tvåvåningshus längs vardera sida om vägen kan bidra till att vägen ramar in och att intimiteten stärks. Planförslaget innebär också att fastigheterna nyttjas på ett mer effektivt sätt. Ett mer effektivt markutnyttjande möjliggör fler bostäder, vilket kan bidra till mer aktivitet i området och en levande stadsdel.

MILJÖKONSEKVENSER

Genomförandet av ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed upprättas ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

PLANFÖRSLAG

NYA PLANBESTÄMMELSER I ÄNDRING AV DETALJPLANEN

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Eslövs kommun avser med ändringen justera från bruttoarea till byggnadsarea samt sänka procentsatsen från 35 % till 30 %. Ändringen innebär att byggrätten inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 ökar. Genom att ändra bestämmelsen kan flerbostadshus och kedjehus i samma skala som bebyggelsen söder om Lantmannavägen upprättas inom ovannämnde fastigheter. Eslövs kommun bedömer att planändringen kommer bidra till att stärka den rådande stadsbilden längs Lantmannavägen och gynna området i stort.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: En underjordisk dagvattenledning är anlagd inom området. En yta om 2,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje försedd med beteckningen.



Marken får inte bebyggas

Motiv: För att tillgängliggöra en underjordisk dagvattenledning för eventuellt framtida underhåll är en yta om 2,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje försedd med beteckningen.

Utformning

Tak ska täckas med matta ljusröda/tegelröda takpannor eller matt grå plåt. Integrerade solceller tillåts om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser

Motiv: Om integrerade solceller tillåts, kan den tillkommande bebyggelsen få en bättre energiprestanda utan att utseendet förändras.

BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER

Utnyttjandegrad

e₁ – Exploateringsgrad 35 %

Motiv: Denna planbestämmelse avser bruttoarea och tas därför bort.

Utformning

Tak ska täckas med matta ljusröda/tegelröda takpannor eller matt grå plåt.

Motiv: Denna planbestämmelse ersätts med en bestämmelse som tillåter integrerade solceller.

DETALJPLAN SOM HELT ELLER DELVIS UPPHÖR ATT GÄLLA

De delar av Detaljplan E. 283 *Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län* som ändringen avser, upphör att gälla om framtagna ändring av detaljplan får laga kraft.

TRAFIK

PLANFÖRSLAG

Det går att nå fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 via bakomliggande lokalgata. Parkering sker inom kvartersmarken och den enskilda fastigheten i anslutning till bostadshuset. Anslutande tillfartsväg, Lantmannavägen, är väl tilltagen och dimensionerad för ytterligare exploatering väster och norr ut.

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN

Planändringen möjliggör cirka 50 nya hushåll. Om varje hushåll kör 4 rutter per dygn, ökar årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) med cirka 200 fordon per dygn. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en mindre trafikökning. Eslövs kommun bedömer att planändringen inte kommer ha negativ inverkan på anslutande vägar.

ÖVRIGA DOKUMENT OCH BESLUT

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI

I Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen nedan:

1. Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år
2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendialternativ
3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv. Stor hänsyn ska tas till grönområden och rekreationsområden
5. Befolkningen ska öka med cirka 1 procent årligen
6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen
8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt
9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendialternativ för personer med funktionsnedsättning

PARKERINGSNORM

I Eslövs kommuns nu gällande parkeringsnorm som antogs av Kommunstyrelsen den 2021-04-06, föreskriver kommunen 8 bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea vid nybyggnation av flerfamiljshus. Vid nybyggnad av småhus, ska bil- och cykelparkering ske inom den egna fastigheten.

Eslövs kommuns avsikt är att det byggs flerfamiljshus på fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1 samt kedjehus på fastigheterna Sparrisen 1 och 2.

I samband med planändringen och utifrån parkeringsnormen kommer fler bil- och cykelparkeringar behöva anordnas på fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1 och Moroten 1. Nedan redovisar Eslövs kommun en uppskattning av hur många parkeringsplatser ett genomförande av planändringen kan komma att generera.

Fastighet	Bilparkering (innan planändring)	Bilparkering (efter planändring)	Cykelparkering (innan planändring)	Cykelparkering (efter planändring)
Gräslöken 1	3	5	8	13
Ärtan 1	6	10	14	24
Moroten 1	15	27	39	67

GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA FRÅGOR

Ingen planavgift tas ut i samband med bygganmälan för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad på de fastigheter planändringen avser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 60 månader från det datum detaljplanen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, 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).

Detaljplanen antagen 2006-08-23 är fortfarande gällande i alla delar förutom **ändringarna.**

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. ENDAST ANGVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN. BESTÄMMELSER UTAN BETECKNING GÄLLER INOM HELA PLANOMRÅDET.

GRÄNSER

- GRÄNS RITAD 3 MM UTANFÖR PLANOMRÅDET
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- UTGÅENDE GRÄNS

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
- LOKALTRAFIK
- NATURLIK PARK

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B
- BK
- E₁

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- randell
- minirug
- halvpåls
- siktstråk
- lek
- gc-väg
- svackdike
- damm
- gröning
- marken får inte bebyggas
- marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering - EIT 2 M BRETT GRÄSKATT RINNSTRÅK
- markens anordnande
- minst 50% av tomtytan ska vara öppen för dagvattenfiltration
- 00.0
- P₁
- P₂
- slätt

UTNYTTJANDEGRAD

- EXPLOATERINGSGRAD 35 % RESPEKTIVE 25 %
- ε₁
- ε₂

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- x
- g
- MARKENS ANORDNANDE
- MINST 50% AV TOMTYTTAN SKA VARA ÖPPEN FÖR DAGVATTENFILTRATION
- 00.0
- FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
- PLANK ÄR INTE TILLÅTET. INGA ANGRÄNSNINGAR MED HACK ELLER STAKET SKA TILLÅTAS LÄNGRE IN PÅ TOMT ÄN 20 METER FRÅN GRÄNS MOT GATAN. SLUTNINGEN SKA VARA ÖPPEN FÖR UTSIKTEN. BESAS MED GRÄS OCH HA NÅGOT ELLER NÅGRA ENSTAKA TRÄD!
- SLÄNT

PLACERING: UTFORMNING: UTFÖRANDE

- BYGGNADEN SKA PLACERAS PÅ FASAD VINKELRÄT MOT GATAN
- HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS MED LÅNGSIDAN PARALLELLT MED GATAN
- BYGGNADSHÖJD HÖGST 7,0 METER VID PULPETTAK HÖGST 6,0 METER
- BYGGNADSHÖJD HÖGST 7,0 METER VID PULPETTAK HÖGST 6,0 METER
- TAKLUTNING 27 GRADER PÅ SADELTAK OCH 17 GRADER PÅ PULPETTAK BARA EN AV TAKLUTNINGARNA FÅR FÖREKOMMA PER KVARTER
- SADELTAK MED TAKLUTNING 38-45 GRADER
- TAKLUTNING 14 - 27 GRADER
- EN VÄNING (1 - 1/2 PLAN) RESPEKTIVE TVÅ VÄNINGAR
- EN TILL TVÅ VÄNINGAR
- SLUTNING
- slutning
- etage
- vinke
- kedje

Registerad 2.007.02.12

DETALJPLAN - FÖR BOSTADSBEBYGGELSE I VÄSTRA ESLÖV

REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL

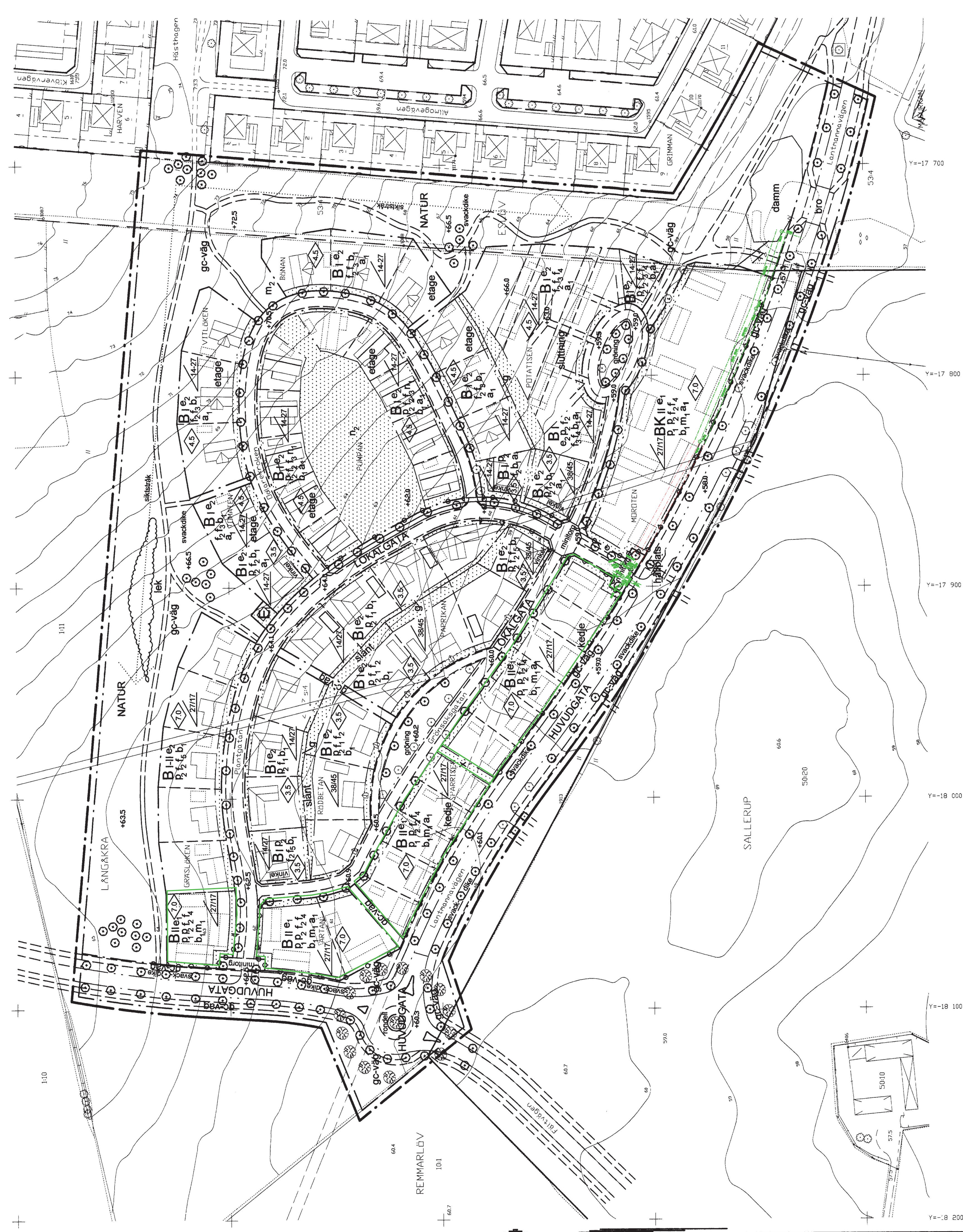
LANGÅKRA 1

Del av Långåkra 1:11

ESLOVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

2006-08-23	REVIDERAD	ANTAGEN AV MILJÖ- OCH SAMHÄLLS- BYGGNADSNÄMNDEN	2006-08-23, § 128
2006-08-23	BETYGAR	ANTAGANDEHANDLING	
		PROGRAMHANDLING	
		SAMRÅDSHANDLING	
		UTSTÄLLNINGSHANDLING	
		BESKRIVNING	
		GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
		FASTIGHETSBETECKNING	
		UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING	
		ÖVRIGA PLANHANDLINGAR	
		ASTRID AVENBERG ROSELL	
		PLANKARTTEK	
		VUNNIT LAGA KRAFT	
		2006-11-24	



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- GRUPPBEBYGGELSE - SAMMA EXPLOATÖR FÖR ALLA TOMTER I KVARTERET
- GENOMFÖRANDETIDEN ÄR 10 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT
- ILLUSTRATION
- ILLUSTRATIONSLINIER

ÖVRIGA DETALJÄMNINGSOBJEKT

- STAKET
- HACK
- SLÄNT
- TRAD
- ÅKER
- LOVSKOG
- HÖJDFÖRHÅLL I ANDEN
- HÖJDFÖRHÅLL I ANDEN
- NIVÅKURVA
- AVVÄGD HÖJD
- GRUNDKARTAN ÄR UPPRITAD AV MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD MKB / APRIL 2006
- HANS PERSSON
- MÄTNINGSJUDOR

FASTIGHETSBETECKNINGAR

- SALLERUP 5610
- GRIMMAN 1
- Lr
- BYGGNADER
- BOSTAD, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
- UTRUS, FASAD RESPEKTIVE TAKFOT
- SKÄRTAK
- GRÄNSER ENLIGT DETALJPLAN OCH TOMTINDELNING
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- TOMTGRÄNS

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- GRÄNS FÖR FASTIGHET, SAMFÄLLIGHET OCH SAMBEDELSORÄDE SAMT GRÄNS FÖR KVARTERSTRÅK
- TRAKTGRÄNS
- PUNKTER OCH OMRÅDEN
- RUTNATSPUNKT
- STOMPUNKTER
- POLYGONPUNKT
- HÖJDPUNKT

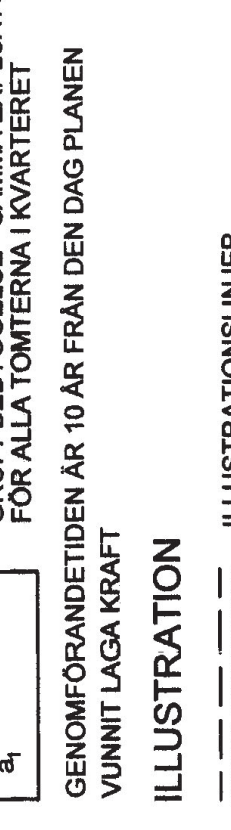
STORNINGSSKYDD

- TAK SKA TÄCKAS MED NATTLJUSRÖD/TEGELRODA TAKPANNOR ELLER NATTLJUS GRÅ PLÅT
- DAGVATTEN SKA LEDAS MED SVARTGRÖN UTGÅSTARE UT OCH INOM OCH INOM TRÄPÅ GRÄS
- UTLÅTARER SKA PLACERAS BAKOM EN MINST 1,5 METER TÄT SKÄRM ELLER BYGGNAD OCH SVÅRMA HUDDUGATAN
- BYGGNADER SKALL UTFÖRAS RADONSKYDDADE INOMHUS SKA BULLERNIVÅN INTE ÖVERSKRIDA EKVIVALENT 30DBA OCH MAXIMAL 45 DBA. UTOMHUS (UTEPLATS) SKA BULLERNIVÅN INTE ÖVERSKRIDA EKVIVALENT 55 DBA OCH MAXIMAL 70 DBA.

FASAD

- FASAD SKA VARA LJUST RÖD - GUL - GRÅ
- INGA STARKA ELLER KLARA FÄRGER
- VALMADE TAK ÄR INTE TILLÅTNA
- TAKEN SKA VARA PULPETTAK ELLER LÖVAVANDE OCH HUDDUGATA FOLJA SLUTNINGEN
- BEBYGGELSEN SKA HA TEGELFASAD
- FASAD SKA VARA RÖD ELLER ROSA TEGEL ELLER PUTS
- KALLARE ÄR INTE TILLÅTET

SKALA 1:1000





Akt nr:
1285 - P07 / 254

AU\$1285-P07/254

Upprättade år 2006	Ärendenummer M07304
Ärende Detaljplan för LÅNGÅKRA 1, del av LÅNGÅKRA 1:11	
Kommun Eslöv	
Län Skåne	

Till akten hör

.....1.... band

.....47.... numrerade sidor

..... ineliggande kartor

..... andra kartor

1285-P07/254

2006-08-23

REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv

Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv
 2006-08-14
 Dnr 239/06

LÅNGÅKRA 1 – Del av Långåkra 1:11
 Eslövs kommun
 Skåne län

Beslutsunderlag
 Miljö- och samhälls-
 byggnadsnämnden
 2006-08-23 s.l.g.

PLANBESKRIVNING

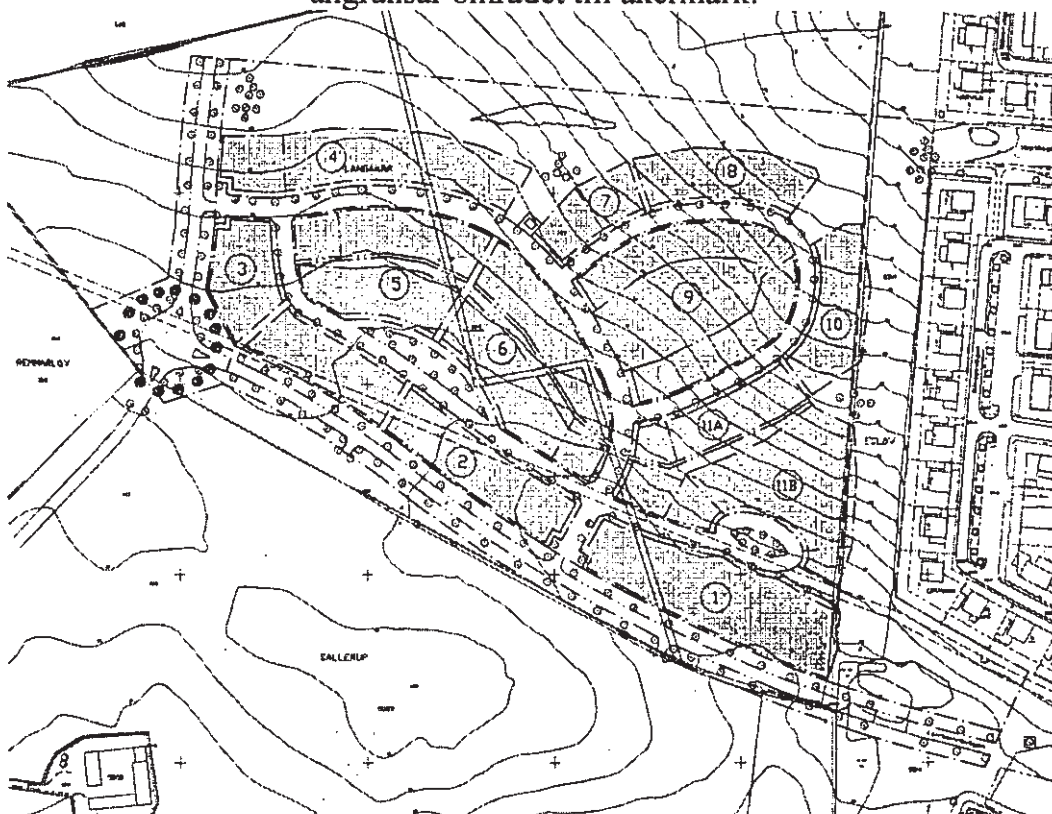
HANDLINGAR

- Plankarta, tillika grundkarta, med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande

PLANDATA

Läges-
bestämning

Planområdet är beläget väster om stadsdelen Väster norr om Lantmannavägens förlängning och omfattar åkermark. Avgränsningen av planområdet utgörs i öster av bostadsbebyggelse vid Allmogevägen, i söder, väster och norr angränsar området till åkermark.



Areal	Planområdets totala areal utgör cirka 10,7ha.
Markägo- förhållanden	Långåkra 1:11, Sallerup 50:20 och Eslöv 53:4 ägs av kommunen. En ledningrätt för elledning korsar fastigheten. Ledningsrätten och samfälligheten S:4 berörs av fastighetsbildning. Ledningsrätten ska delvis flyttas. Samfälligheten S:4 bör utgå.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sammanfattning	Avsikten med planförslaget är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Eslövs tätort med fler bostäder i attraktiva lägen. Området rymmer 11 kvarter med sammanlagt 80 – 100 bostäder av varierande typ och storlek, varav ca 1/3 i tvåvåningshus.
----------------	--

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktlig plan	Planområdet ingår i Översiktsplan för Eslövs kommun, fördjupning för Västra Eslöv, antagen av kommunfullmäktige 2005-10-31. Fördjupningen för Västra Eslöv anger, att det nu aktuella markområdet skall användas för bostadsändamål med en varierad bebyggelse. Glesare bebyggelse ska finnas inne i området, d v s friliggande villor, och tätare längs huvudgatan, d v s radhus, kedjehus eller låga flerfamiljshus.
------------------	--

Detaljplaner	Planområdet ligger till största delen utanför detaljplanelagt område. Inom och i anslutning till planområdet gäller ändring av stadsplan för västra delen samt upphävande av stadsplanen för kv 152 Grävlingen m fl i Eslöv, fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län 1966-02-07, S.129, detaljplan för bostadsbebyggelse vid Västerdala i Eslöv, del av Eslöv 53:4 Lantmannavägen, antagen av kommunfullmäktige 2005-06-20, E. 278, och ändring och utvidgning av stadsplan för stadsäga 170 + 1971 m fl - Lönebostället, fastställd av Länsstyrelsen i Malmöhus län 1973-09-28, S. 162.
--------------	---

Trafikplan	En trafikutredning "Biltrafikplan Eslöv", som beskriver det sammantagna trafikmönstret i Eslöv översiktligt samt åtgärder och konsekvenser för Västra Eslöv mer detaljerat, har tagits fram. Den visar Västra Eslövs förutsättningar och behov samt förslag till åtgärder och konsekvenser för det statliga huvudvägnätet. En tidplan för åtgärdernas genomförande biläggs.
------------	---

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Följande har varit vägledande i Planarbetet.

1. Storleken på tomterna ska ge möjlighet till den luftighet som krävs för att tillgodose trädgårdsstadens idéer.
2. Gator och gc-vägars läge anpassas till terrängförhållanden och till möjligheter att få bra riktningar på husen.
3. Gatorna förläggs i terrängen så att avlopps- och dagvattenledningar kan erhålla självfäll.
4. Schaktningar och fyllningar av marken undviks genom att välja hustyper och placera hus anpassade till terrängen.
5. Lantmannavägen ges en något ändrad karaktär samtidigt som trafikmiljön inte ska förändras i förhållande till den östra delen.
6. Små "gröningar" är viktiga inne i bostadsområdet.
7. De röda taken i det nya området kommer att lysa upp som omväxling till de svarta taken.
8. Bryta den raka avgränsningslinjen som befintlig bebyggelse har.
9. Alla gator är svängda för ge intressantare gaturum och för att hålla nere bilarnas hastigheter. För att få jämna bebyggelselinjer ska byggnadernas hörn ligga i förgårdslinjen. (Byggnader ska alltså inte såsom brukligt är tangera förgårdslinjen).

En tidig dialog behöver föras mellan kommunen och köparen om de villkor som gäller för olika delar av exploateringsområdet, så att köparen är införstådd med de bestämmelser som finns.

Natur

Planområdet består huvudsakligen av åkermark, några träd och buskar i odlingsgränser och vintertid står vatten i lågpunkter och diken. Marken sluttar brant mot sydväst från 75 möh till 57 möh.

Några kända fasta fornlämningar finns inte i området. Påträffas under mark dold fornlämning skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap KML, lagen om kulturminnen m m.

Översiktlig utredning av de geotekniska förhållandena har utförts för planområdet. I ett utlåtande lämnas rekommendationer för bland annat grundläggning av byggnader och anläggningar samt schakt- och terrasseringsarbeten. Enligt undersökningen finns inga indikationer på några större geotekniska problem. Planarbetet kan därför ur geoteknisk synpunkt utföras med stor frihet. Området ska i möjligaste mån följa de naturliga nivåvariationerna. Stora uppfyllnader och därmed stora

lastökningar rekommenderas ej. Inom områden med sandjord, huvudsakligen i sydväst, kan problem med jordflytning uppstå vid schakt under grundvattenytan, t ex vid djupa va-schakter.

Enfamiljshus kan normalt grundläggas utan särskild grundförstärkning inom större delen av det undersökta området. All mulljord, organisk jord och övrig lös ytjord bortschaktas innan grundläggning utförs. Källare rekommenderas ej.

Planområdet utgör normalriskområde för radon, varför byggnader skall utföras radonskyddade.

Grönstruktur

Planområdets norra och östra kanter består av smala grönstråk som ska förbinda de nya grönområdena i Västra Eslöv och befintlig grönstruktur i Eslöv med de nya områdena. Båda dessa stråk finns även för att bevara viktiga utsiktslinjer mot t ex Remmarlövs kyrka och uppifrån Långåkra söderut mot Västra Sallerup

Bebyggelseområden

1. Bebyggelse utefter huvudgator

Kvarter 1, 2, 3 och den västligaste delen av kvarter 4.

All bebyggelse ska vara i två våningar. Alla byggnader förläggs utefter förgårdsmark i enlighet med illustrationsplan. Lägsta golvhöjd i kvarteret längst i sydost ska vara +58,5 m ö h för att utnyttja självfall i spillvattenledning.

Kvarteren kan indelas i fastigheter på olika sätt beroende av om man vill bygga fristående, sammanhängande hus eller flerfamiljshus, eget ägande eller hyres/bostadsrättslägenheter. All tillfart till fastigheterna sker från bakomliggande lokalgata.

Kvarteren ska kunna rymma även mindre hemmaverksamheter av icke störande slag. Flera bostadshus liksom komplementbyggnader ska kunna uppföras på en och samma fastighet.

Exploateringsgraden bör i kvarteren tillåtas vara 35%.

Med hänsyn till innanförbyggande bebyggelse bör taklutningen föreskrivas till 27 grader på sadeltak och 22 grader till pulpettak.

Bara en av taklösningarna bör förekomma. Byggnadshöjd högst 6,5 meter. Bebyggelsen utefter huvudgator uppföres i stenmaterial. Färgsättning: fasad: ljus rödgult. Tak: ljusröd/tegelröd takpanna eller matt grå plåt. Tegelbyggnadstraditionen är väl värd att bygga vidare på (se stadsbyggnadsprogrammet).

Utformningen av byggnader vid vägkorsningar är mera viktiga än andra. Tidiga diskussioner bör tas med byggherrar om vad som ska gälla för de olika tomterna.

2. Bebyggelse utefter lokalgator

Kvarter 4

Bebyggelsen i detta kvarter bör kunna upplåtas för antingen en grupp flerfamiljshus eller för enskild och relativt fri bebyggelse. Den gemensamma nämnaren bör vara puts eller tegel. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 7,0 meter. Färgsättning fasad: Röda - rosa. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

Kvarteren 5 och 6.

Bebyggelsen i dessa kvarter bör kunna upplåtas för enskild och relativt fri bebyggelse. För att få tegelhuskaraktär föreslås tegel eller puts på hörnhusen. I kvarteren i övrigt kan tegelhus, trähus och putsade hus uppföras. Husen ska ligga i förgårdslinjen utom på de 6 tomterna närmast gröningen i söder där de kan ligga längre in på tomten.

Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 3,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Sadeltak ska ha taklutning på 38 - 45 grader i den nedre delen av kvarteren och 14 - 27 grader i den övre. Detta innebär enplanshus i den övre delen och 1 ½-planshus i den nedre delen av kvarteren. Färgsättning fasad: ljus rödgul - grå. Inga starka eller klara färger. Tegelhusen: Röda - rosa. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

I den övre delen av kvarteret ska rinnstråk anläggas längs södra kanten av tomten, se vidare under Teknisk försörjning nedan.

Kvarteren 7 och 8

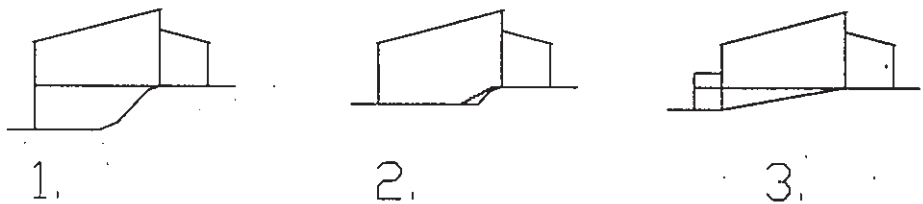
Husen ligger i den östra delen högst av alla i Långåkra 1. Gatans bågform och dess stigning upp till höjdpunkten är viktig att ta tillvara genom att endast tillåta hus som samverkar med varandra. En samordnad exploatering är därför nödvändig i detta kvarter. Byggnaderna föreslås bli 1-planshus i etage och invändig halvtrappa eller hus med förhöjd sockel. Husen ska placeras inom förgårdsmarken så att principen om byggnaders hörn på förgårdslinjen upprätthålls. Garage långt indragna på tomterna möjliggör att man även kan ha dubbelgarage på dessa.

Tomten närmast den breda lokalgatan längst i väster sluttar mindre. Här bör placeras en vinkelbyggnad, som förstärker kvartershörnet. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Putsade/slammade fasader föreslås. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Färgsättning: fasad: Varierade färger med ljusa varma nyanser. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

Kvarteret 9

Detta kvarter är planerat för att också ta tillvara den vackra sluttningen mellan husen. Karaktärerna på byggnaderna föreslås vara moderna med pulpettak eller liknande. Hus i etage eller hus med delvis förhöjd sockel föreslås. Inga avgränsningar ska tillåtas längre in på tomt än 20 meter från gatan. Plank är inte tillåtna. Staket och stängsel får vara max 1,20 meter högt och ha minst 1/3 genomsiktighet. Sluttningen ska vara en gemensam gräsmatta för de boende och ge alla möjlighet till utsikt genom sin öppenhet. Den ska besås med gräs och ha något eller några enstaka träd i. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Husen ska vara i huvudsak putsade. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas.

Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen. Taklutning 14-27 grader. Färgsättning fasad: mycket ljus. Tak: matt grå plåt eller möjligtvis ljusröd/ tegelröd takpanna.



Principskisser för hus i sluttning

De har pulpettak eller liknande och följer i huvudsak sluttningen.

1. Sluttningshus/suterränghus, ca 3 m höjdskillnad
2. Hus med etage, ca 1,5 m höjdskillnad
3. Hus förhöjd sockel, ca 1,5 m höjdskillnad

Kvarteren 10 och 11A

I den brantare delen av kvarteren föreskrivs hus i två etager eller hus med delvis förhöjd sockel. Taken ska till större delen luta på samma håll som terrängen. Se principskisser ovan. Hustyperna bör samverka med varandra och ha gemensam karaktär.

Samordnad exploatering förordas.

Planprogrammets inriktning mot att lägga byggnaders långsidor utefter gatulinjen frångås i dessa kvarter av praktiska och estetiska skäl. Husen är enklast att bygga med gaveln mot gatan. Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av sluttningen. Taken ska alltså i huvudsak följa sluttningen.

Tomten närmast den breda lokalgatan längst i väster sluttar mindre. Här bör placeras en vinkelbyggnad, som förstärker kvartershörnet. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%.

Husen ska vara i huvudsak putsade. Ett samspel ska finnas med husen i kvarteret 9. Gemensam taklutning och takform efter

respektive gata. Taklutning 14-27 grader.

Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Därutöver får frontespis eller kupa anordnas. Husen ska ha tegelfasader som anknyter till husen på Allmogevägen men ljusare. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

I den övre delen av kvarteret 11 (11A) ska rinnstråk anläggas längs södra kanten av tomten, se vidare under Teknisk försörjning nedan.

Kvarteret 11B

Kvarteret är planerat för att utnyttja den branta slutningen. Här föreslås slutningshus/suterränghus byggda i grupp. De kan ha enskild eller samlad parkering. Exploateringsgraden bör tillåtas vara 25%. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter. Byggnadernas tak kan ge en vacker förstärkning av slutningen. Taken ska alltså i huvudsak följa slutningen. Taklutning 18-27 grader.

Husen ska ha tegelfasader som anknyter till husen på Allmogevägen men ljusare. Tak: ljusröd/ tegelröd takpanna eller matt grå plåt.

För samtliga kvarter:

För att få jämna bebyggelselinjer ska byggnadernas hörn ligga i förgårdslinjen. (Byggnader ska alltså inte såsom brukligt är tänga förgårdslinjen). Detta innebär att del av byggnaden kan nå utanför byggrätten mot gatan. Byggnad, som inte avses sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot denna. Garage och uthus får dock placeras minst 1,5 m från gräns mot grannfastighet med en största längd av 10,0 m förutsatt att detta inte hindrar dagvattenavrinning. Garage ska placeras minst 6,0 m från gata så att en bil ryms framför garaget. Källare är inte tillåtet utom i kvarter 11B.

Friytor

Friytorna inom planområdet består av två smala relativt öppna parker längs kanterna och två små trädplanterade gröningar inne i bebyggelsen. De små gröningarna är typiska för trädgårdsstaden och är utvidgningar av den smala gatan med plats för fler och större träd. Längs den norra kanten på planområdet ska den befintliga parken Hästhagen förlängas med ett siktstråk som säkrar utsikten mot Remmarlövs kyrka. En liten lekplats ska förläggas i den parken. Mellan planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse ska en liknande smal park finnas för ett gång- och cykelstråk och den bevarar utsikten nedför backarna. Den mycket raka västra kanten av bebyggelsen på Väster mjukas upp av den nya bebyggelsens mjukare linjer.

Gator och trafik

"Biltrafikplan Eslöv Etapp 1 utbyggnadsområden Västra Eslöv" har tagits fram. Slutsatserna är att med de utformningsprinciper

som anges i den fördjupade översiktsplanens kvalitetsprogram bedöms biltrafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet bli god. Trafikmängderna är relativt små och kräver inga omfattande åtgärder.

Biltrafikplanens rekommendation är att man i anslutningen mellan Trollenäsvägen och väg 17 norr om Solkullen, anlägger en cirkulationsplats, både av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl för den trafik som går till och från Eslövs tätort i denna riktning. Man bör även undersöka om cirkulationen kan göras "fyrbent" genom att ansluta in/utfarten till Östra Asmundtorp och därmed minska antalet anslutningspunkter till väg 17.

Den nya gatan Fältvägen ska anslutas till vägen mot Remmarlöv sydväst om planområdet. I den anslutningen står valet mellan en mindre cirkulationsplats och en mindre trevägskorsning. Biltrafikplanen rekommenderar en trevägskorsning eftersom en cirkulationsplats förväntas leda till en ökad risk för genomfartstrafik från befintligt vägnät via det nya områdets huvudgator. Andelen trafik från Fältvägen bör dock kunna hållas nere med hjälp av åtgärder på huvudgatunätet i det nya området (inklusive Lantmannavägen). I det fall man förväntar sig en stor andel trafik från Fältvägen bör övervägas att anlägga en cirkulationsplats.

Huvudgator och lokalgator

Tillfart till planområdet sker från Lantmannavägen som byggs om och förlängs fram till en cirkulationsplats samt även från den nya gatan Fältvägen i väster. Lokalgatorna är av de båda typerna som beskrivs i kvalitetsprogrammet. Huvudgatorna Lantmannavägen och Fältvägen ska ha trädplanteringar i en allé. Lokalgatorna ska också trädplanteras och det blir trädrader konsekvent i ytterkurvan. Den bredare lokalgatan Plantgatan har även en gång- och cykelbana.

Cirkulationsplats

Den ska ha en tydlig identitet i landskapet och i trafikmiljön. Förutom att alléträden som kantar huvudgatorna möts här, så planteras en vidare cirkel av något större växande träd. Centrum av rondellen med en krans av gatsten får dessutom ett sådant cirkelträd för att förstärka det gröna intrycket. Omgivande kvartershörn fasas av. Dels kommer bostadshusen lite längre ifrån en trafikplats där det blir mera avgaser och buller än utefter huvudgatorna i övrigt, dels förstärker man på så sätt själva platsens betydelse.

Korsningar mellan huvudgata och lokalgata

Gatukorsningen "annonseras" genom att en utvidgning skapas. Ett minitorg med två ytterligare gatuträd. Gc-trafiken har egna markerade vägar även över huvudgatan (dock ingen upphöjning). Minitorget knyter ihop de båda kvarteren på ömse sidor om lokalgatan samtidigt som det gör biltrafikanter observanta på att man kommer in i en lugnare och restriktiv.

Korsning mellan smal och bred lokalgata

Platsens/korsningens karaktär ska göra det lätt att orientera sig i området. Korsningens utformning är betingad av det speciella förhållandet att en körgata möter en "gångata" d.v.s den smala lokalgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik från planområdet in mot stadens centrum och Eslövs station kopplas till cykelstråket längs Lantmannavägen. För kopplingen mellan cykeltrafik och kollektivtrafik behövs även gång- och cykelvägen längs gatan inne i området som leder till planerad busshållplats. Ett viktigt cykelstråk i syd-nordlig riktning som bl a leder till en framtida skola norr om planområdet förläggs mellan befintlig bebyggelse och planområdet. För rekreation är gång- och cykelstråket i parkstråket Hästhagen mycket viktigt. Detta stråk leder också gent in till centrum men har större höjdskillnader.

Parkering

Parkering avses i princip ske på tomtmark och mellan träden över de svackdiken som finns längs lokalgatorna. Parkering är inte tillåten på huvudgatorna.

Buss

En busslinje ska kunna gå i Lantmannavägens förlängning. En lämplig placering av en hållplats bedöms vara väster om där lokalgatan mynnar i Lantmannavägen. Hållplatsen ska utformas som en så kallad "timglashållplats" för att stoppa trafiken när en buss stannar. Hållplatsen ska även fungera för en förskola i Bäckdala 1-området.

Bedömning av
miljöpåverkan

Planen medför inte betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer det inte som betydande miljöpåverkan.

Den goda åkerjorden minskar men kommunen bedömer det inte som betydande miljöpåverkan utifrån de nationella miljömålen och de lokala miljömålen. Det är intensivt odlad åkermark som

till största delarna ersätts med villaområden och dessa bedöms ge annorlunda men en likvärdig miljöbelastning.

Utbyggnadsriktningen västerut på den goda åkerjorden har planerats under lång tid och ingått i kommunens översiktliga planer sedan 1970-talet.

Planen innebär endast en viss trafikökning från tillkommande hushåll. En ökning med 5 - 7 trafikrörelser per dygn per villa kan förväntas enligt Eslövs kommuns erfarenheter av nybyggda bostadsområden.

Planen ligger långt från verksamheter och transportleder. Inga natur- eller kulturvärden påverkas. Det bedöms inte vara någon betydande påverkan på luft, mark och vatten.

Planen bedöms medföra eller beröras av viss miljöpåverkan varför följande utredningar gjorts:

- Bullerutredning av den planerade Lantmannavägen gentemot ny bostadsbebyggelse. Trafikmängder enligt fördjupning för Västra Eslöv och Biltrafikplan Eslöv.
- Eslöv väster VA-utredning, utredning rörande dag- och spillvattenhantering för i första hand Långåkra, Bäckdala och Västra Sallerup.

**Störningar:
Vägbuller**

För vägtrafikbuller är kravet, att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus (uteplats) samt den maximala ljudnivån 45dB(A) inomhus och 70 dB(A) (uteplats) utomhus inte skall överskridas vid nyproducerade bostäder. Beräkning av buller från biltrafiken på Lantmannavägen gentemot bostadsbebyggelse inom planområdet har utförts. Beräkningsförutsättningarna är den översiktliga trafikprognos som gjorts i arbetet med översiktsplanen fördjupningen för Västra Eslöv. Dessa beräkningar utgår ifrån en situation när planområdet för Västra Eslöv är fullt utbyggt och ger en trafikmängd på upp mot 1200 fordon per dygn (kanske år 2020). Lantmannavägen får endast liten genomfartstrafik och enbart trafik från bostadsområden. Viss genomfartstrafik till och från Kävlinge kan eventuellt ge ca 700 fordon per dygn ytterligare om inga hastighetssänkande åtgärder vidtas. Om hastigheten sänks till 30 km/h på en sträcka av 300 meter minskar andelen "smittrafik" till 350 fordon. Korsningen vid väg 1261 är också avgörande för trafikmängden. Om det blir en T-korsning kan man förutsätta att andelen som kör via Lantmannavägen minskar ytterligare. Antalet tunga fordon är satt till 2 %. Beräkningen av ekvivalent ljudnivå visar, att bullernivåerna överstiger

riktvärdena med 2 dB(A) för uteplats inne vid husvägg 12 meter från vägmitt. Maximalnivån vid husvägg mot gatan överskrids med 10 dB(A) vilket beror på den tunga trafiken. Inne på gården överskrids inte gränsvärdena för det ekvivalenta bullret men maximalvärdena överskrids med 2 dB(A). Beräkningarna utgår från att all sorts tung trafik ska passera men i verkligheten är det inga riktigt tunga fordon utan stadsbussen det mest bullrande tunga fordonet. Uteplatser på gården, bakom husen längs huvudgatan, behöver därför inte bullerskyddas ytterligare. Balkonger mot gatan kan vara aktuellt att bygga eftersom den ekvivalenta nivån i ett liknande resonemang inte blir så hög att gränsvärdena överskrids. Exploatören ansvarar för att byggnaderna uppfyller kraven på bullerdämpning.

Verksamheter Inga verksamhetsbyggnader eller -anläggningar ligger inom 500 meter från planområdet. Planområdet gränsar till jordbruksmark. En zon av 30 meter mellan bebyggelse och jordbruksmark kan åstadkommas tack vare grönområden och vägområdet kring huvudgatans cirkulationsplats.

Teknisk försörjning

El Genom planområdet går två telekablar. Den östra är inte i trafik men bör ligga kvar i dokumentationen som "kabel ej i trafik". Den västra kabeln är en mindre telekabel som måste läggas om i samband med exploateringen.

I planområdets södra del finns en ledningsrätt för elkabel som ska flyttas till att följa Lantmannagatans förlängning.

Centralt i området ska placeras en så kallad nätstation. Erforderliga skyddsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd, ELSÄK-FS 1999:5, ska hållas. Den lilla transformatorstationen eller nätstationen kommer inte att ge upphov till elektromagnetiska fält som avviker från det som kan anses vara normalt i bostäder.

Vatten och avlopp Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Lägsta golvhöjd i kvarteret längst i sydost ska vara +58,5 m ö h för att utnyttja självfall i spillvattenledning. Vatten från husgrundsdränering avleds i separat ledning på tomtmark till förbindelsepunkt för dag- och dräneringsvatten.

För att inte överbelasta marken nedanför planområdet och riskera vattenflöden som hotar bostadsbebyggelsen i Västerdala ska dagvatten fördröjas uppe i slutningen i planområdet. Diken och

svackor på park- och gatumark samt olika åtgärder på tomtmark ska fördröja dagvattnet innan det lämnar planområdet.

Regnvattnet/dagvattnet ska omhändertas lokalt i största möjliga utsträckning genom infiltration på tomtmark. Regnvatten från takytor ska i möjligaste mån tas om hand inom tomten. Vattnet leds på lämpligaste sätt från stuprörens utkastare ut på exempelvis en betongränna av rännalsplattor. Rännan bör mynna ut över en gräsbevuxen genomsläpplig yta. Det är viktigt att vattnet leds till gräsytor eftersom gräsytor absorberar mest vatten, och att markytan lutar från huslivet inom det närmaste området kring utkastaren. Andra lösningar typ stenkista/infiltrationsbrunn mm kräver godkännande av kommunen.

Dagvatten som inte infiltrerats på tomten ska ledas till svackdiken på gatumark/parkmark och når sedan planområdets sydöstra hörn och vidare till parken med våtmark och dammar söder om planområdet – Kvistabäcksparken. Dagvatten från tomter som ligger ovanför slänter ska ledas i rinnstråk, 2 meter breda gräsklädda grunda diken (ca 15 cm djupa), markerade på plankartan med g = gemensamhets-anläggning för dagvattenhantering, till svackdiken på gatumark.

För Kvistabäcken gäller "Sallerups dikningsföretag av år 1965". Detta kan inte förändras eller påverkas före alla intressenters godkännande. Begäran att Miljödomstolen beslutar om företagets upphörande på kommunens mark inlämnas under juli 2006. Hänsyn ska tas till kulverterade diken och brunnar i gränserna till intilliggande fastigheter. Anslutningar ska göras så att flödet inte hindras eller minskar.

Värme Moderna hus har visserligen ett lågt värmebehov men ett fjärr- eller närvärmesystem förordas för den nya bostadsbebyggelsen.

Konsekvenser Jordbruksmark tas i anspråk och skyddsavståndet till bostadsbebyggelse påverkar jordbrukets hantering av gödsel. Enligt "Lokala föreskrifter för Eslövs kommun för att skydda människors hälsa och miljön", ändring av § 5 antagen av kommunfullmäktige 2005-09-26 att gälla fr o m 2006-01-01, råder förbud att utan särskilt tillstånd gödsla med naturgödsel eller slam inom område markerat på kartor och 300 meter kring dessa områden. Planområdet ingår i de markerade områdena och restriktionerna gäller 300 meter kring planområdet. Jordbruket påverkas med begränsningar även av besprutning och körningstider samt möjlighet till utveckling av miljöstörande


djurhållning t ex. En skyddszon av ca 30 meter mellan bostadshus och åkermark finns. Skyddszonen hindrar även problem med barns lek och leksaker i åkerkanten som annars kan orsaka skador på jordbruksredskapen.

Kollektivtrafiken kommer att utökas med förbättringar/ förändringar även för befintlig bebyggelse.

Trafikmängden på Lantmannavägen ökar. Ljudnivån ökar men hänsyn är taget till detta och husen närmast Lantmannavägen får inte ljudnivåer över gränsvärdena.

- Medverkande Planförslaget är en bearbetning av den planskiss med beskrivning som gjorts av planarkitekt Staffan Bolander, Staffan Bolander Arkitektkontor AB.
- Administrativa frågor En genomförandetid på 10 år från det datum planen vunnit laga kraft föreslås.

Miljö och Samhällsbyggnad
Plan- och bygglovsenheten


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2006-08-23, § 128 om antagande av detaljplanen.

Betygar


Kjell Stigenhag
sekreterare

Vunnit laga kraft 2006-11-24

2006-08-23

REVIDERAD

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN
för bostadsbebyggelse i Västra Eslöv

LÅNGÅKRA 1 – Del av Långåkra 1:11
Eslövs kommun
Skåne län

Miljö och Samhällsbyggnad i Eslöv
2006-08-14
Dnr 239/06

Beslutsunderlag
Miljö- och samhälls-
byggnadsnämnden
2006-08-23 s 128

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Utställning och antagande av planförslaget beräknas kunna ske under 2006.

Bebyggelsen uppförs när efterfrågan uppstår.

Särskild tidplan för åtgärder på befintliga gator och anslutningar till regionala vägar finns enligt bilaga 1 till Biltrafikplan etapp 1.

Genomförande-
tid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvars-
fördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation samt utförande av diken utanför tomtmark.

Elledningsägaren, Ringsjö Energi AB, ansvarar för elförsörjningen. Delägarna i gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering är ansvariga för att rinnstråken anläggs och sköts.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-
bildning

Långåkra 1:11, Sallerup 50:20 och Eslöv 53:4 ägs av kommunen. En ledningsrätt för elledning korsar fastigheten. Ledningsrätten och samfälligheten S:4 berörs av fastighetsbildning. Ledningsrätten ska delvis flyttas. Samfälligheten S:4 bör utgå.

Allmänna ledningar och diken som är en gemensamhetsanläggning bör skyddas med servitut eller ledningsrätt i mark, om de ligger på mark som inte ägs av kommunen.

Erforderlig fastighetsbildning sker genom lantmäterimyndighetens försorg.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras inte.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**
Planekonomi

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator, vatten- och avloppsledningar, gång- och cykelvägar, anläggningar för lek och rekreation, flyttning av el- och teleledningar och utförande av diken och fördröjningsmagasin utanför tomtmark. Kommunen bekostar fastighetsbildning. Elledningsägaren bekostar erforderliga anläggningar för elförsörjningen.

Kommunens samt elledningsägarens kostnader beräknas uppgå till ca 40 miljoner kronor för det aktuella planområdet. Om kostnaden slås ut på alla byggrätter innebär det ca 450 000 kronor för en normal villatomt. Kostnaderna bör täckas genom tomtförsäljning och avgifter. Gällande taxor måste höjas.

Särskild planavgift kommer att tas ut i samband med bygganmälan för ny- och tillbyggnad samt ändring av byggnad.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska
utredningar

Beräkning av vägtrafikbuller gentemot planerad bostadsbebyggelse har utförts enligt Naturvårdsverkets modell.

Plan för massbalansering avseende terrasseringsarbetena för dagvattenhanteringen erfordras.

Vid utbyggnad erfordras geoteknisk utredning med avseende på val av grundläggningssätt. Förekomsten av markradon skall då beaktas.

Nybyggnadskarta erfordras vid nybyggnad. På nybyggnadskartan skall anges erforderliga höjder för ledningsanslutningar samt höjder för färdigplanerad tomt i tomtgräns och svackdiken. Fastighetsägaren är skyldig att vid byggnation och planering av tomten följa angiven höjdsättning.

DOKUMENTATION

Ansvar

För planhandlingarna ansvarar Miljö och Samhällsbyggnad, plan- och byggenheten.


För markköp och -försäljning ansvarar kommunledningskontoret.


För fastighetsbildningen ansvarar Lantmäterimyndigheten i Skåne län.

Upplysningar

Undertecknad svarar på frågor om detaljplaneförslaget.

Miljö och Samhällsbyggnad, Plan- och bygglovsenheten


Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut 2006-08-23, § 128 om antagande av detaljplanen.
Betygar:

Kjell Stigenhag, sekreterare

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslövs kommun, Skåne län

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 november 2023, § 163 att hålla Ändring av detaljplan för E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 tillgänglig för samråd. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 20 december 2023 – 31 januari 2024. Under samrådstiden har totalt 20 yttranden inkommit, varav 5 yttranden är med erinran.

Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen. Grannar till planområdet har även fått en godkännandeblankett för ifyllnad.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunens kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv indragen text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas alltid i sin helhet oavsett om de har några synpunkter eller inte.

1. Statliga myndigheter och regioner

1.1	Länsstyrelsen	i.e
1.2	Lantmäteriet	i.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	m.e
1.5	Region Skåne	avstår från att yttra sig

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	
	2.1.1 Avdelningen Gata Trafik och Park	m.e
	2.1.2 Stab och Miljö	m.e
	2.1.3 Kart- och bygglovsavdelningen	m.e
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.3	Service-nämnden	i.e
2.4	VA SYD	m.e
2.5	MERAB	i.e
2.6	Kraftringen	i.e

3. Sakägare och övriga berörda

3.1	Privatperson 1	i.e
3.2	Privatperson 2	i.e
3.3	Privatperson 3	i.e
3.4	Privatperson 4	i.e
3.5	Tele2 Sverige AB	i.e
3.6	Skanova AB/Telia Sverige AB	i.e
3.7	Nordion Energi AB	i.e
3.8	PostNord	i.e

1. Statliga myndigheter**1.1 Länsstyrelsen Skåne i.e****Beskrivning av ärendet****Syftet med detaljplanen**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den äldre detaljplanen men att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1, Sparrisen 2 och Moroten 1 i Eslöv.

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Ej aktuellt

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Ej aktuellt

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ej aktuellt

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

1.2 Lantmäteriet i.e

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-06).

Planförslaget godkänns

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på eventuell kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.

1.3 Räddningstjänsten Syd m.e

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Planområdet behöver kompletteras med brandposter. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning.

Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entré/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter. Om uppställningsplatsen är placerad nära angreppsvägarna kan avstånd mellan uppställningsplats och brandpost förlängas under förutsättning att det maximala avståndet om cirka 125 meter bibehålls. Observera att avstånden är ungefärliga och ska ses som storleksordningar. Minst lika viktigt som avstånd är möjligheten till praktisk slangutläggning. **(1)**

För att det ska bli tydligare vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet anser räddningstjänsten att brandpostnätet ska inkluderas i planhandlingarna.

Räddningstjänsten anser också att det ska framgå att placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. **(2)**

Insatstid

Ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Bedöms finnas goda möjligheter för räddningstjänstens tillgänglighet. Detta ska beaktas vidare i bygglovet.

Kommentarer:

1. *VA Syd har fått frågan och kommenterar att vattenledningssystemet är nyligen utbyggt med brandposter, avståndet mellan dessa överstiger på något/några ställen avstånden som räddningstjänsten yttrat sig om.*
2. *I genomförandebeskrivningen i ursprungsplanen anges att kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar. Den bestämmelsen omfattas inte av detaljplaneändringen och är fortsatt aktuell. Brandpostnätet är redan utbyggt, så en dimensionering kan inte regleras.*

2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2.1.1 Avdelningen Gata Trafik och Park m.e

Yttrande

Avdelningen gata, trafik och park, nedan kallad GTP, gör följande yttrande angående samråd för detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1: 11, i Eslöv, Eslövs kommun. MOS.2006.239)

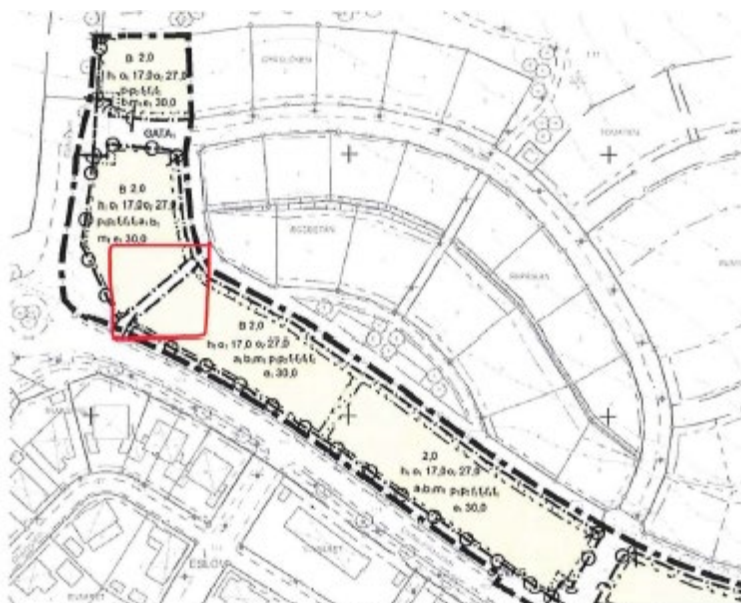
- Utfartsförbud efterfrågas på gatumarken som separerar fastigheterna Ärtan och Sparrisen, alternativt att ytan tydligt redogörs vara GC-väg. (1)
- Reglering om våningstal bör fortsatt användas, förutsatt det är möjligt, om avsikten är att det ska uppföras hus med av detaljplan reglerat antal våningar.

Om reglering om våningstal inte avses användas anser GTP att den bör tas bort från planbestämmelserna och att förändringen bör beskrivas i planbeskrivningen. (2)

GTPs kommentarer

Senaste trafikmätning genomfördes 2021 på Lantmannavägen och visade en dygnstrafik på 1 156 fordon. Den tillkommande fordonstrafiken till följd av ändringen bedöms inte medföra någon större påverkan på trafiksäkerheten på vägen, parallella samt korsande gång- och cykelvägar eller framkomligheten på desamma.

Det bör klargöras om ytan på skärmsklipp nedan är GATA1 eller GCVÄG. Angränsande kvartersmark bör beläggas med utfartsförbud om den inte klassas som GCVÄG. (3)



GTP ställer sig frågande till bestämmelsen ”2,0” under rubrik ”höjd på byggnadsverk”. Behöver den vara en synlig del av kartan om den bara digitaliserats för att möjliggöra analyser? Om det var begränsning på 2 våningar tidigare men detta inte längre är reglerat bör det föras upp som en ändring i planbeskrivningen. Om avsikten är att 2-våningshus ska byggas ser GTP ingen anledning till att bestämmelsen inte ska användas såvida den inte strider mot gällande lagar eller regler. (4)

Kommentarer:

1, 2, 3, 4. Kommunledningskontoret har reviderat plankartan efter samrådet vilket innebär att denna erinran inte längre är aktuell.

2.1.2 Stab och Miljö

m.e

Dagvatten och skyfall

Området har en höjdskillnad från 75 möh till 57 möh i sydvästlig riktning enligt planförslaget. Husen ska byggas i suterrängstil och takavrinning ska ledas ut från stuprör till infiltration via gräsmattor på den egna tomten.

Med tanke på platsens förutsättningar och den planerade bebyggelsen behöver en dagvattenutredning genomföras i samband med ändringen. (1)

Skyfallskartering utförd av Thyréns (2016-2019) pekar ut kvarteret Moroten som ett riskområde med instängda områden. Vattenvägar går genom Gräslöken, Rödbetan, Sparrisen, Moroten och vidare söder mot Blåbäret. Dessutom visar flödesriktningar vid 50-års och 100-års regn att vatten riskerar att ledas sydväst in mot Moroten, vilket ökar belastningen på kvarteret. (2)

I den föreslagna plankartan utökas byggnadsområdet för bostäder i sydöst. I den beslutande plankartan finns en damm inritad (inom detaljplanen), dock verkar det som att den inte är reglerad i plankartan. Det saknas uppgifter om denna damm ska vara kvar eller inte. (3)

I den beslutade detaljplanen hänvisas avrinning av dagvatten till områden utanför detaljplanen (Kvistabäcksparken) vilket inte är tillämpligt enligt PBL och riskerar att skapa översvämningsområden i framtiden. (4)

Kommentarer:

1, 2. Kommunledningskontoret bedömer att en dagvattenutredning inte behöver göras med denna ändring. Den utredning och reglering som gjordes i samband med framtagande av originalplanen gäller än.

3. Dammen ska vara kvar.

4. Den utredning och reglering som gjordes i samband med framtagande av originalplanen gäller än.

2.1.3 Kart- och bygglovsavdelningen m.e

Plankarta

Fastighetsbeteckningar syns inte inom planområdet. Det skulle underlätta läsningen av planbeskrivningen om de fanns med. Nivåkurvor syns inte heller då grundkartelinjerna täcks av användningsbestämmelsens gula färg. (1)

Plankartan behöver förtydligas så att det klart framgår att den äldre planens bestämmelser fortfarande gäller förutom ändringarna. I planbeskrivningen på sidan 10 står just den texten. (2)

Om denna plankarta ska kunna läsas utan att läsa plankarta och beskrivningen för E 283 och tanken är att den enda förändringen ska vara av utnyttjandegraden så saknas flera bestämmelser i denna nya, ändrade planen. Bestämmelser som saknas är bland annat hur stor del av marken som ska vara öppen för dagvatteninfiltration, byggnaders placering och information om utformningsbestämmelser i form av takmaterial, fasadkulörer etc.(3)

Sammanställning av bestämmelserna för de olika kvarteren följer ingen linje. För att underlätta jämförelser mellan de olika kvarteren får bestämmelserna gärna komma i samma följd. Eftersom detaljplan E 283 fortsatt ska vara giltig kan det då underlätta att behålla följderna av bestämmelserna såsom den är angiven i E 283. (4)

Öster om kvarteret Moroten finns i den tidigare planen ett område med ”Natur”. Detta finns inte med i den nya planen där området är markerat i grått som väg. Om området inte ska finnas kvar kan utfartsförbudet eventuellt behöva utökas. (5)

Användningsbestämmelsen B saknas vid Sparrisens 2. (6)

I den tidigare detaljplanen visas ”minitorg” som inte finns med i ändringen. Det är otydligt om dessa utgått eller är en sådan bestämmelse som ska gälla enligt tidigare plan. (7)

Användningen GCVÄG finns inte utmärkt/ är otydlig på plankartan. Den smala gråfärgade vägen i planområdets västra hörn är avskuret av markeringen för utfartsförbud men antagligen är detta en gc-väg. Plankartan bör kunna tolkas även utskrivna på papper i A3-format. (8)

Området mellan Sparrisen 1 och Sparrisen 2 ligger idag på fastigheten Eslöv 53:4. Denna prickade mark ska enligt den gamla planen vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Enligt den ändrade planen ser området ut att ligga på kvartermark. Denna ändring ska i så fall finnas med i planbeskrivningen. (9)

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad för att möjliggöra större byggrätt inom planområdet. I planbeskrivningen står att ändringen innebär att det kan byggas bostadshus i samma skala på fastigheterna norr om Lantmannavägen som på södra sidan. Syftet är alltså att det ska byggas ungefär lika stora hus på båda sidorna av vägen. Det finns ingen planbestämmelse som hindrar att fastigheten Moroten styckas för att bebyggas med ett antal villor av samma entreprenör, vilket skulle motverka det uppfattade syftet med ändringen av planen. (10)

Den nya utnyttjandegraden om 30 % är beskriven som ”e1” - ”Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.” Då egenskapsgränser går längs med den inre prickmarken behöver arean för prickmarken räknas bort för att få fram byggrätten. Detta är en skillnad i hur byggrätten räknas ut för övriga området inom E 283 och kan göra att det bli feltolkningar. Se även text om detta under rubriken Planbeskrivning. (11)

Det har skett en språklig förändring av prickmarken. Denna preciseras i E 283 som ”Marken får inte bebyggas” och i ändringen av detaljplanen preciseras prickmarken som ”Marken får inte förses med byggnad”. Denna förändring gör så att murar och plank och andra byggnadsverk som inte är byggnader kan uppföras på prickmarken. Se över om detta är en förändring som är en medveten förändring. Murar kan påverka hur dagvatten rör sig över området. (12)

Om en annan nedsänkt siffra (än den i E 283 angivna exploateringsgraden) används för att visa det nya exploateringsgraden (exempelvis e3 som inte förekommer sedan tidigare i E 283) så minskar risken för att feltolkning ska ske av exploateringsgraden. (13)

Denna plan har kompletterats med en bestämmelse f6 som inte fanns i den tidigare antagna planen. Överväg om bestämmelsen f2 kan utgå. (14)

För vissa bestämmelser har sättet att uttrycka dem på förändrats (takvinklar, höjdsättning, taktyp, källare, störningsskydd, prickmark). Det framgår inte tydligt varför denna förändring har skett. (15)

Vissa bestämmelser som anges med siffror har i denna plan preciserats med en decimal, till exempel är minsta takvinkel 17,0 grader. Noggrannheten skiljer sig från bestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen. Det vore bra om motivet för detta fanns med i planbeskrivningen som stöd för plantolkningen i bygglovsskedet. (16)

Höjd på byggnad anges både med byggnadshöjd, här utan decimaler, och med högst antal våningar, 2,0 stycken. Då bestämmelsen om våningsantal finns med på plankartan kommer den att gälla vid bygglovsgranskningen även med texten att den inte används idag. (17)

Överväg om planändringen kan innehålla en bestämmelse om att även integrerade solceller tillåts som takmaterial. (18)

Planbeskrivning

Inledning

Syftet med ändringen av detaljplan, sidan 4

Enligt planbeskrivningen sidan 4 avser ändringen endast en förändring av egenskapsbestämmelserna (plural) om markens utnyttjandegrad för Gräslöken 1, Ärtan 1, Sparrisen 1 och 2 och Moroten 1. E 283 är fortsatt giltig förutom ändringen enligt sidan 10 i planbeskrivningen.

Det går sedan att läsa på plankartan att bruttoarea ersätts med byggnadsarea. Denna exploateringsgrad om 30 % är beskriven som "e1" - "Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet." Då egenskapsgränser går längs med den inre prickmarken behöver arean för prickmarken räknas bort för att få fram bygggrätten. Detta är en skillnad i hur bygggrätten räknas ut för övriga området inom detaljplan E 283 och kan göra att det bli feltolkningar.

Om en annan nedsänkt siffra, än den i E 283 angivna exploateringsgraden, används för att visa det nya exploateringsgraden, exempelvis e3 som inte förekommer sedan tidigare i E 283, så minskar risken för att feltolkning ska ske av exploateringsgraden. (19)

Genomförande

Organisatoriska frågor, sidan 10

Den sista meningen, att den äldre detaljplanen fortfarande gäller förutom ändringarna, bör föras in på plankartan. (20)

Fastighetsrättsliga frågor

Området mellan Sparrisen 1 och Sparrisen 2 ligger idag på fastigheten Eslöv 53:4. Denna prickade mark ska enligt den gamla planen vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Enligt den ändrade planen ser området ut att ligga på kvartersmark. Denna ändring ska i så fall finnas med i planbeskrivningen, ändring av fastighetsgränser kan då behöva ske. (21)

Kommentarer:

1. Kraven på detaljplaners digitala tillgänglighet ser annorlunda ut vid tidpunkten för framtagande av denna plan, jämfört med när originalplanen togs fram. Parallellt med ändringen av denna detaljplan har

Tillväxtavdelningen undersökt hur ändringar i äldre planer ska hanteras, för att säkerställa tydlighet och samtidigt möta dagens krav på digital kompatibilitet och leverans till den nationella geodataplattformen. Undersökningen visat att det förfarande som användes under samrådet i denna plan, inte är det mest lämpliga. Detta medför att den plankarta som tas fram till granskningen skiljer sig från den karta som togs fram till samrådet, på så sätt att den plankartan nu bygger på den äldre plankartan, med ändringar markerade direkt på den. Med detta förhållningssätt är förhoppningen att det ska bli tydligare att alla tidigare bestämmelser, förutom ändringarna, fortsatt är aktuella. Detta innebär att ett stort antal av ovan kommentarer inte längre är aktuella.

2. Föreslagen text förs in på plankartan.

3-9. Se kommentar till punkt 1.

10. Syftet med ändringen är att öka exploateringsgraden, inte att reglera eller ändra bebyggelseyp.

11-17. Se kommentar till punkt 1.

18. Bestämmelsen ändras så att integrerade solceller tillåts om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser gällande tak.

19. Se kommentar till punkt 1.

20. Föreslagen text förs in på plankartan.

21. Se kommentar till punkt 1.

2.2 VA SYD (m.e)

Dricksvatten- och spillvatten

Befintlig VA-anläggning är planerad och utbyggd nyligen (2022) för det ursprungliga antalet planerade bostäder. Vid beräkningar kan VA SYD konstatera att en bostadsökning (utöver ursprungsplanen) på **totalt 40 bostäder** är möjlig, förutsatt att etapp 2 också kommer bebyggas. Skulle etapp 2 inte vara aktuell längre så är hela ökningen som föreslås i denna ändring möjlig. Återkom om detta behöver förtydligas ytterligare. (1)

Servisanslutningar till de olika fastigheterna är också anlagda för den ursprungliga bostadsplaneringen och förutsätts kunna nyttjas för planerad bebyggelse även efter denna ändring. Eventuell omläggning som kan komma att krävas vid önskemål om större servisanslutningar pga utökningen kommer kostnadsmissigt belastas den sökande.

Dagvatten

Gällande hårdgörningsgrad som kan ha en negativ inverkan på dagvattensystemet har VA SYD i dialog med Eslövs kommun förstått att den hårdgjorda ytan inte ökar utifrån den ursprungliga intentionen när planen skrevs även om den nuvarande regleringen skulle kunna innebära mindre hårdgjord yta. Belastningen på dagvattennätet bör därför inte öka eftersom just den ursprungliga intentionen är den som kommunicerats vid dimensionering av den allmänna dagvattenanläggningen.

Kommentarer:

1. Etapp 2 av detaljplan för E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11 kommer inte att byggas ut. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-05-26 §74 att Kommunledningskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för ny detaljplan för Långåkra 1, etapp 2 del av Eslöv 1:11. Frågor om vattenförsörjning för etapp 2 löses i en eventuell ny detaljplan för detta område.

3. Sakägare och övriga berörda

Inga erinringar

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

My Lundström
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 71

KS 2022/285

Ändring av detaljplan för Långåkra 1 i Eslöv**Beslut**

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att *Ändring av detaljplan för E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslövs kommun* ska hållas tillgänglig för granskning
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att granskningsperioden ska avslutas senast den 1 juli 2024

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade under sitt sammanträde 12 april 2022, att ge Kommunledningskontoret positivt planbesked och planuppdrag för ändring av detaljplan E.283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11. Syftet med ändringen av detaljplanen är att behålla alla bestämmelser i den äldre detaljplanen men ändra egenskapsbestämmelserna om markens utnyttjandegrad, för att möjliggöra större byggrätt inom fastigheterna.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 november 2023 §163 att skicka detaljplanen på samråd. Detaljplanen har därpå varit på samråd den 20 december 2023 till 31 januari 2024 för att ge berörda parter möjlighet att ge synpunkter på förslaget. Totalt har 20 yttranden inkommit, varav 5 yttranden är med erinran.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut; Beslut om granskning för ändring av Detaljplan E.283 Långåkra 1:11, Eslöv Eslövs kommun
- Plankarta Ändring av detaljplan E.283 Långåkra Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslöv kommun Samrådshandling
- Planbeskrivning Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra 1 Del av Långåkra 1:11, Eslöv, Eslövs kommun Granskningshandling
- Samrådsredogörelse Ändring av detaljplan E. 283 Långåkra
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beredning

I arbetet med detaljplanen efter samrådet har det framkommit att en dagvattenledning anlagts i den södra delen av fastigheten Moroten 1. Ledningen är anlagd på kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, och en yta om 2,5 meter åt vardera håll från ledningens centrumlinje kommer därför förses med egenskapsbestämmelser om att marken inte får bebyggas,

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

för att säkra tillgängligheten för eventuella framtida grävarbeten. Området för dagvattenledningen regleras med prickmark, *marken får inte bebyggas*, samt skyddas med en bestämmelse om u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vidare har Eslövs kommuns kart- och bygglovsavdelning föreslagit att integrerade solceller ska tillåtas som takmaterial. Utformningsbestämmelsen om takmaterial ändras därför så att integrerade solceller tillåts som takmaterial om dess utseende överensstämmer med övriga utformningsbestämmelser gällande tak. Planen övergår, med hänsyn till ovan beskrivna ändringar, från att handläggas med begränsat förfarande till att handläggas med standardförfarande. Därför ska planen nu genomgå granskning innan antagande.

Beslutet skickas till

VA SYD, registrator@vasyd.se
Räddningstjänsten, info@rsyd.se
Miljö och samhällsbyggnad

Justerares signatur	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------