

Kallelse till sammanträde med Kommunstyrelsens arbetsutskott

Datum och tid: 2024-04-09 kl. 09:00

Plats: Emanuel Möller

Förhinder anmäls till Belma Rosarv

Ärenden

- 1 Val av justerare
- 2 Detaljplan Östra Gårdstånga 8:22 2018/436
- 3 Detaljplan för Utkiken 2 och Utkiken 3 2023/173
- 4 Anläggningsarrende för mast på fastigheten Australien 1 till förmån för Net4Mobility HB 2024/230
- 5 Igångsättningstillstånd för nybyggnation av föreningslokal samt tillhörande markarbeten på Husarängen 2023/355
- 6 Information och nuläge för destinationsutveckling
- 7 Prognosuppföljning 2023 kv 4
- 8 Befolkningsprognos 2024
- 9 Återkommande information om sjö- och vattendragsfrågor

Ordförande

Johan Andersson (S)

2024-03-19

Mikael Vallberg

+4641362423

mikael.vallberg@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslut om samråd för detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun

Förslag till 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

- 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 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

Sökande

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Tillväxtchef

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

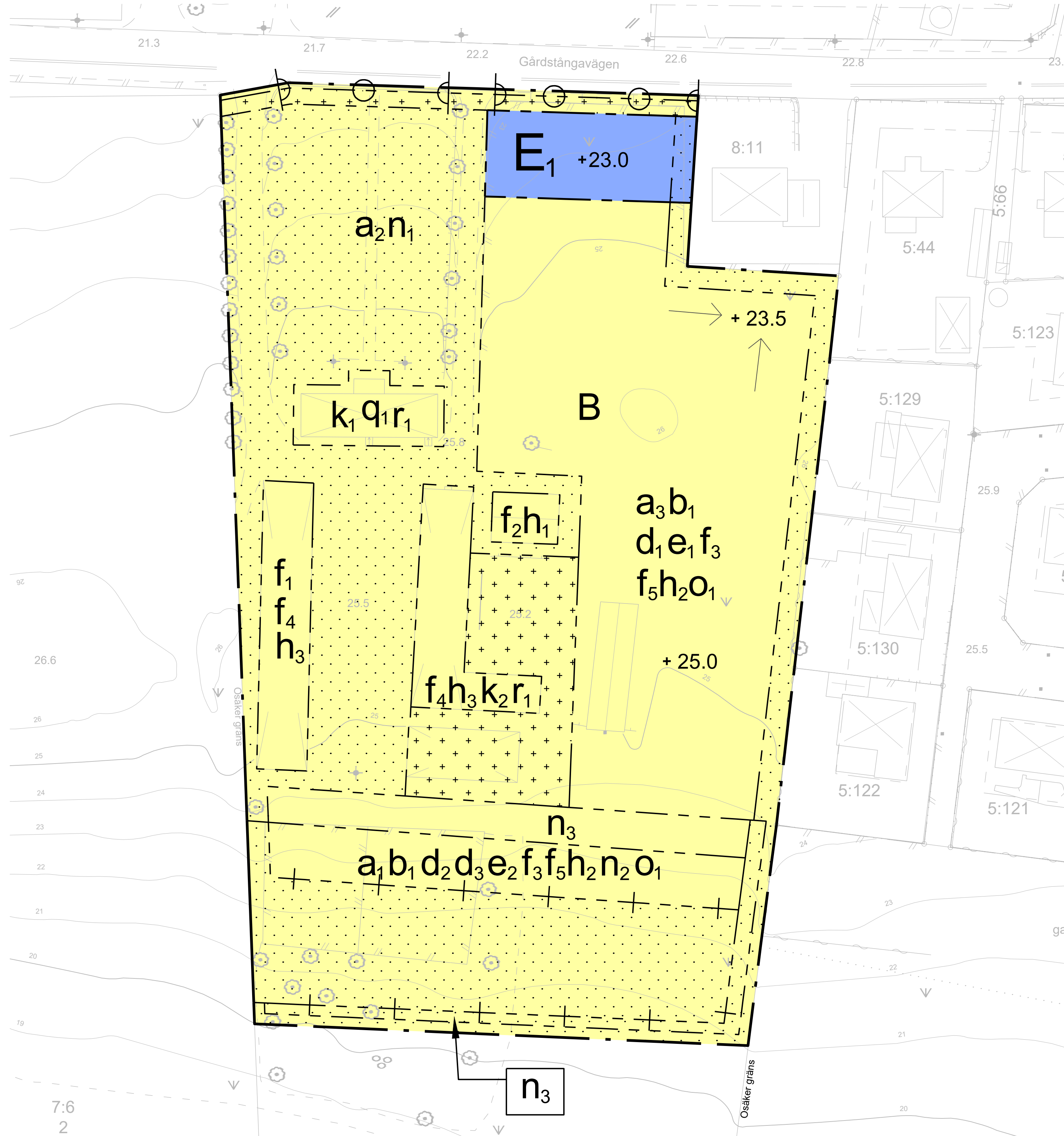
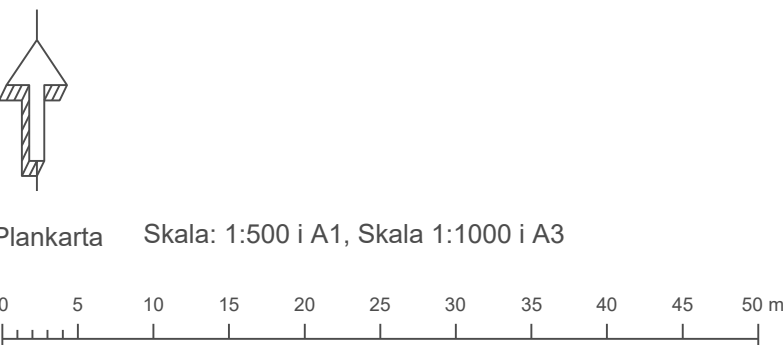
- · · · · Marken får inte förses med byggnad
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad

Teckenförklaring

- Rännstensbrunn, gjutjärn
- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- - - - - Förelagden 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
 Mättningsingenjör
 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 Kävlingsån
- 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 gårdplanen 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 gårdplanen 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 Gärdstänga 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 Beslutande instans Antagandedatum	Laga kraft Plan nr

ÖSTRA GÅRDSTÅNGA



Plankarta Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3
 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

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

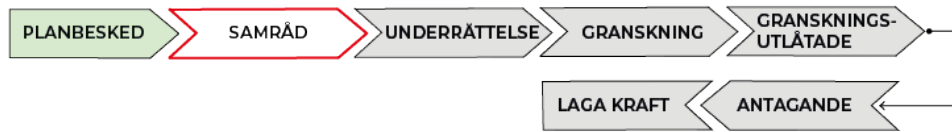
Diarienummer : KS 2018.0436

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 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 utökad 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.....	15
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.



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 inock.
- 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, a₂- 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 Kävlingsåns 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.

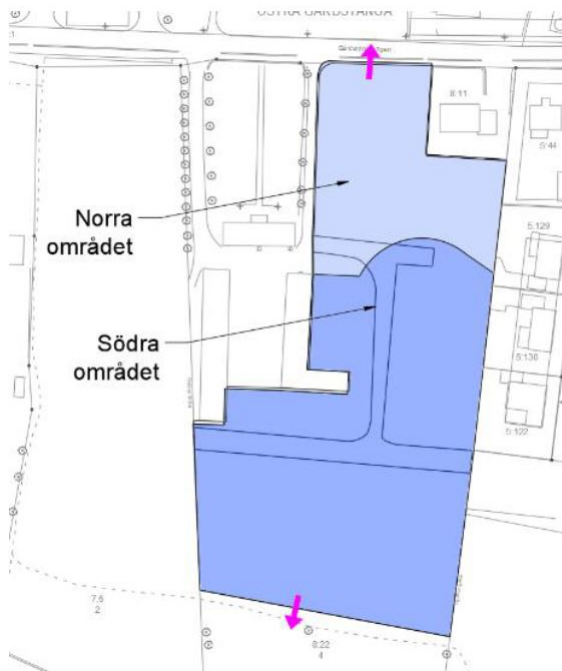
Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att nya ekosystemtjänster tillkommer till området, främst stödjande ekosystemtjänster, men även kulturella. Detaljplanen innebär dock att de försörjande ekosystemtjänsterna så som matförsörjning kommer att försämrats eftersom jordbruksmark försvinner. Ett 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.

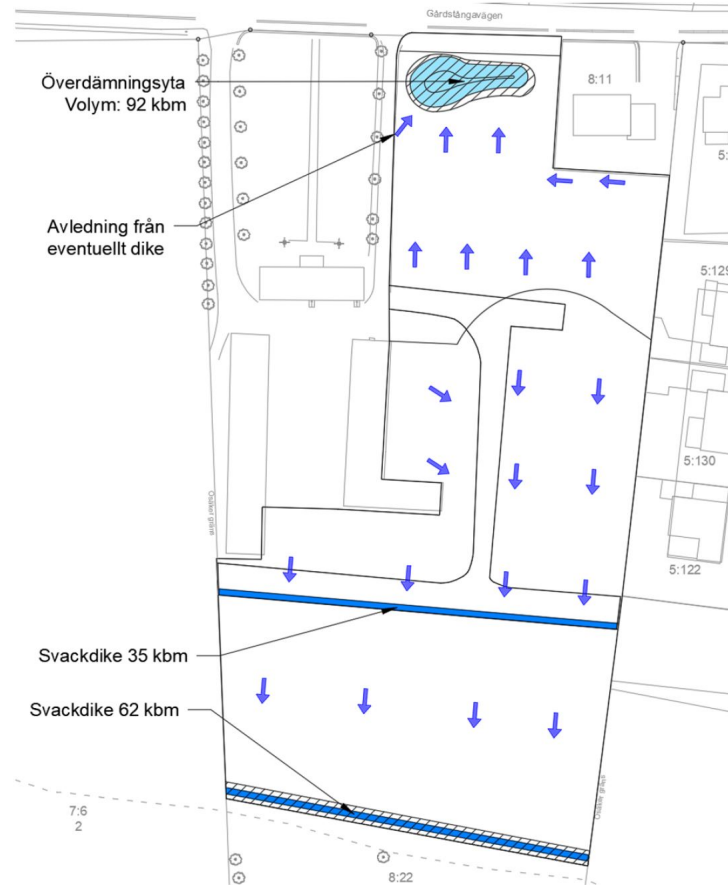
På grund av områdets höjdförutsättningar föreslås området bibehålla dagvattenavledningen som det ser ut idag med ett mindre magasin som avrinner norrut (inom VA SYD:s verksamhetsområde) och större delen åt söder till Kävlingeån.



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, dikningsföretag 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

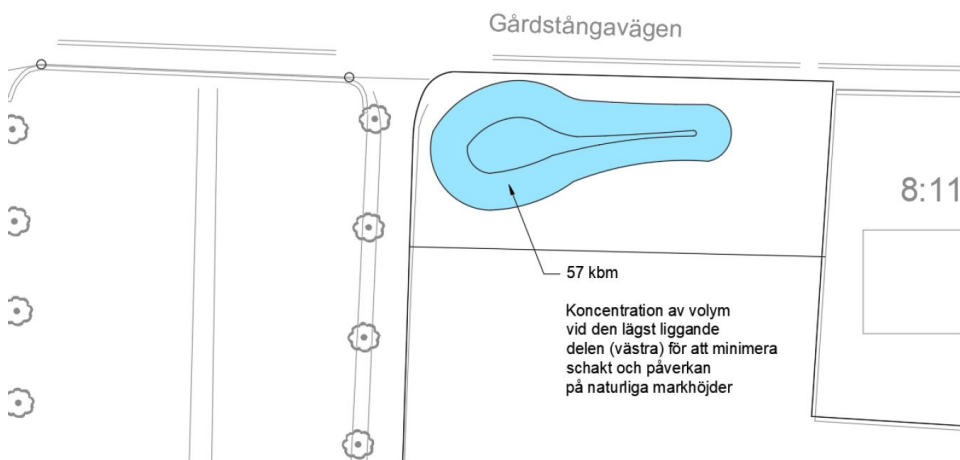
I norra området ska minst 57 m³ fördröjningsvolym erhållas med ett maximalt utsläpp på ca 0,6 l/s.

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.

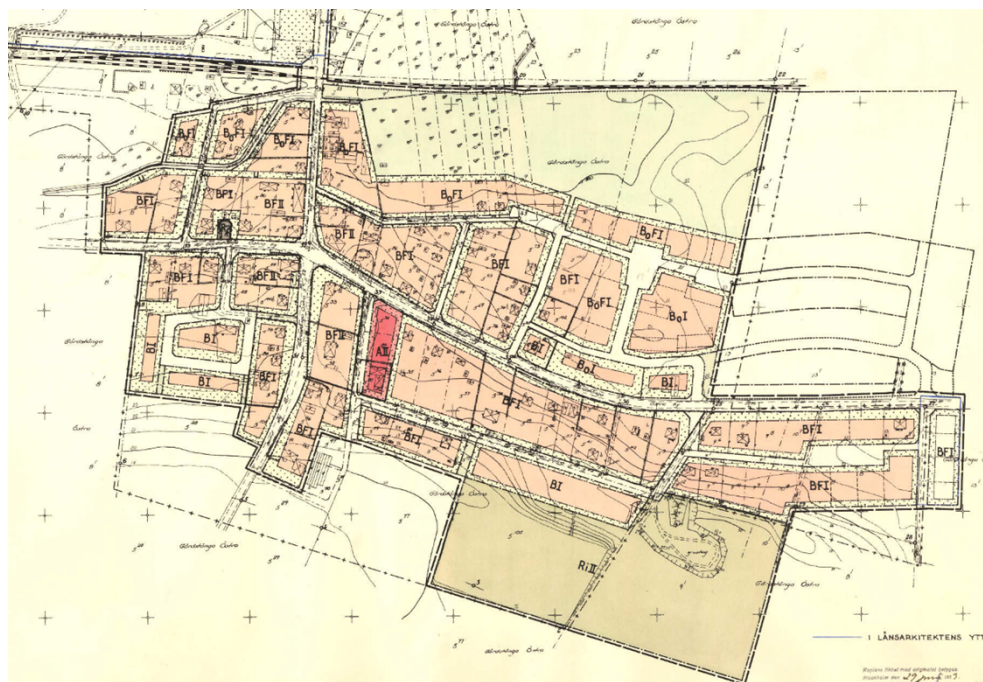
Flyinge domineras av äldre bebyggelse och gårdar med enklaver av nyare villabebyggelse från olika tidsepoker. Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ligger i riktning för framtida bostadsutveckling. I översiktsplanen är målsättningen att 150 nya bostäder ska byggas i Flyinge fram till 2035.

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 närrekreation.

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 sockerbeter på 1900-talet.

Gårdsplan

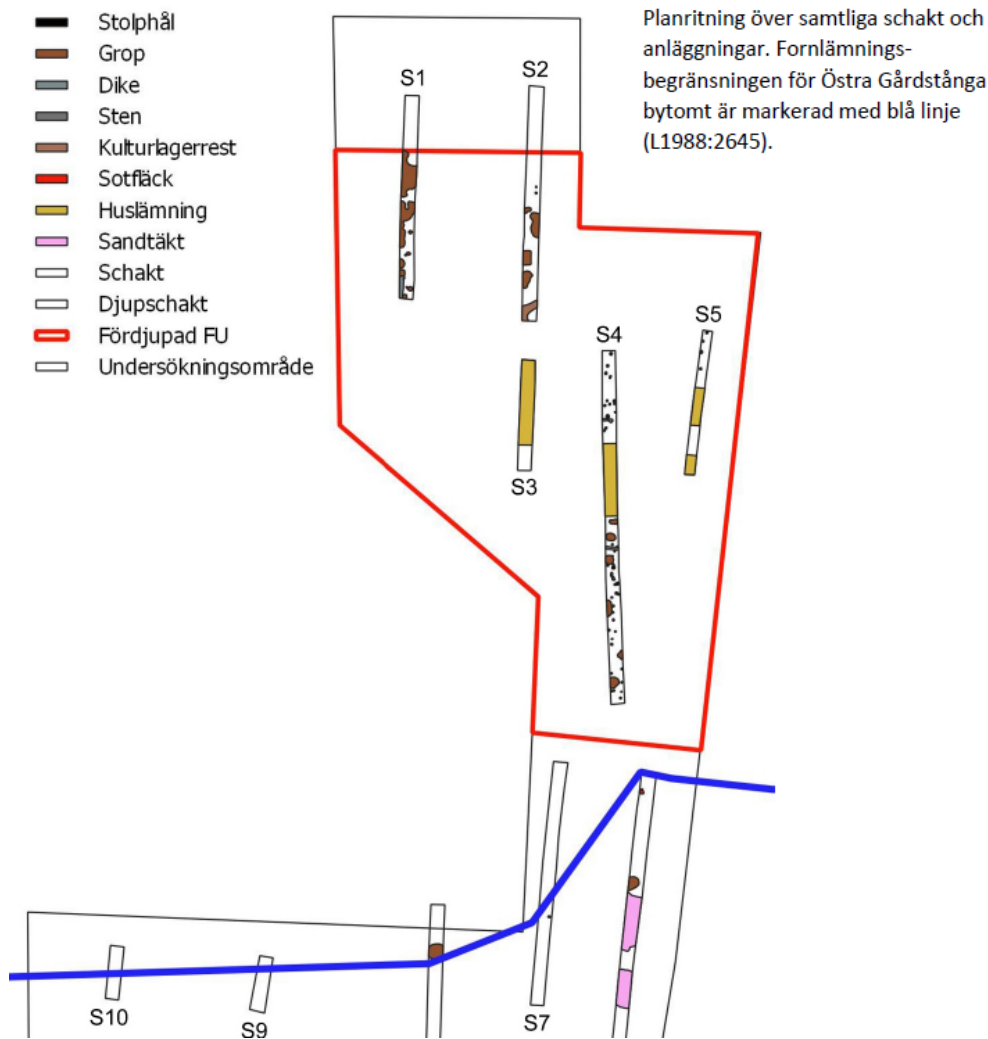
Den öppna, obebyggda gårdsplanen som ramas in av gårdens byggnader är ett starkt karaktärsdrag typiskt för den skånska gården. Den öppna ytan skapar siktlinjer och samband mellan byggnaderna.

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.

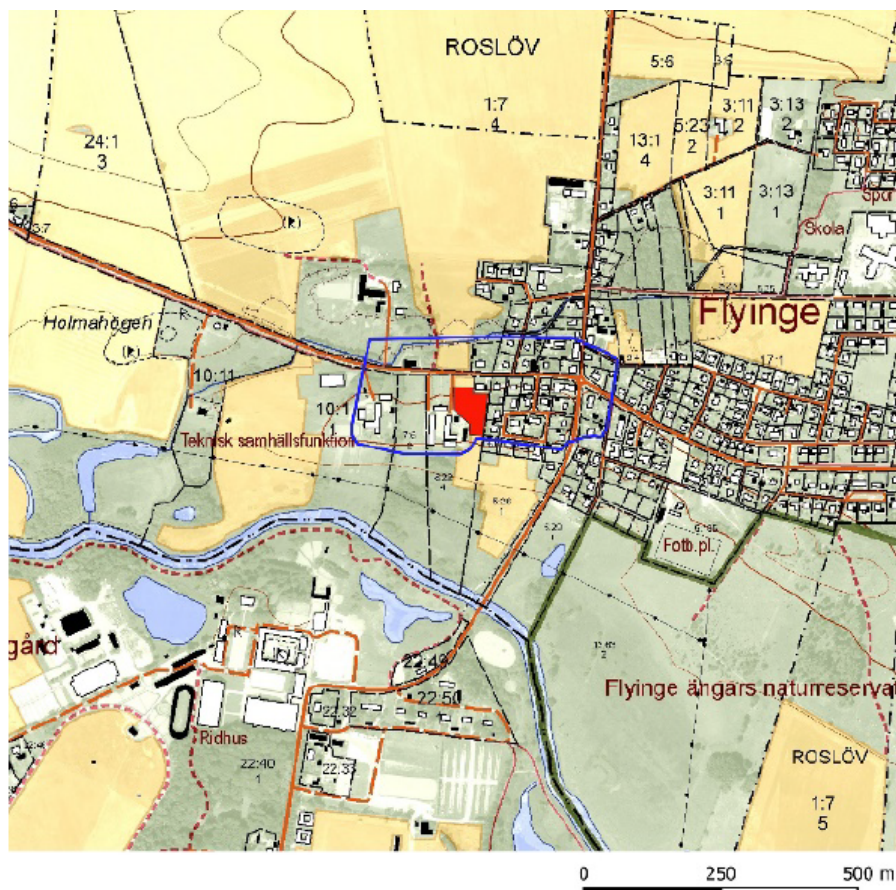
Under hösten 2022 genomförde länsstyrelsen en förundersökning (2022-10-05) som specificerade vilka ytor som innehåller betydande fynd.

Utdrag från arkeologisk förundersökning 2022-10-05:

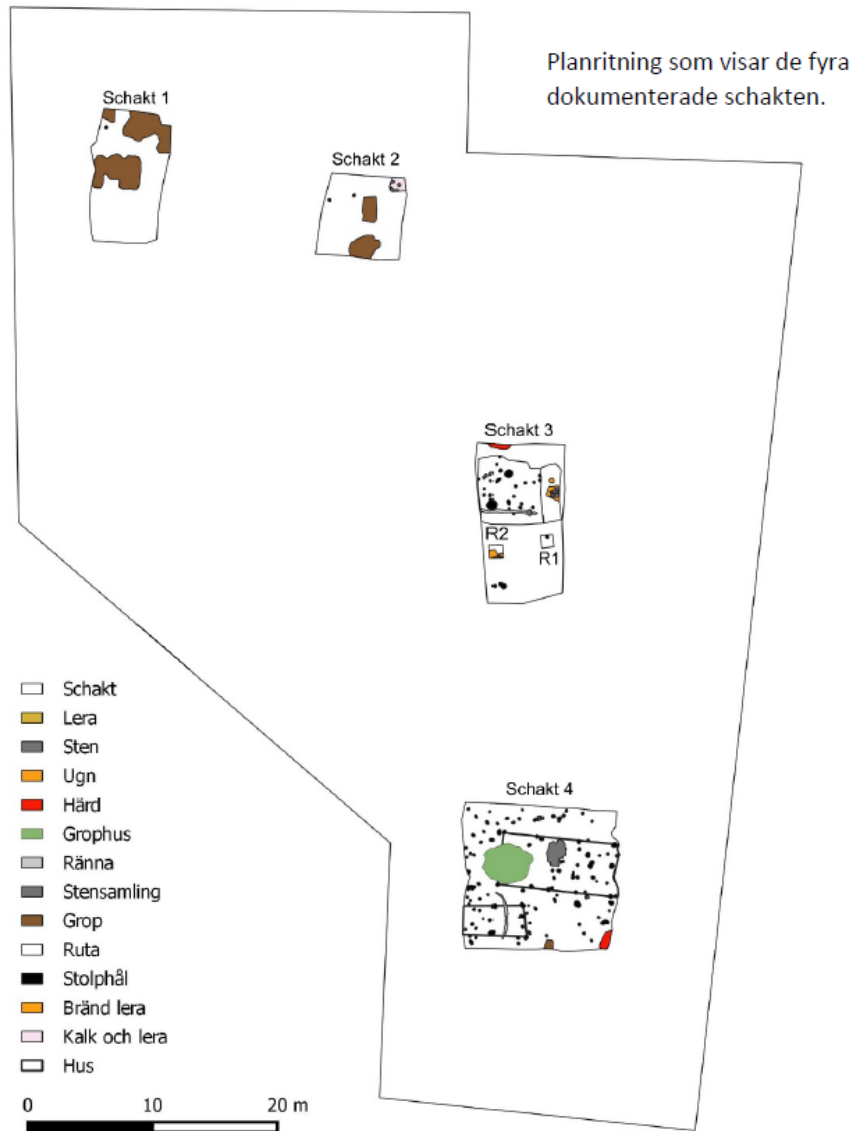
Fyra schakt med en sammanlagd yta av 319 kvm (10 %) upptogs med grävmaskin. I de fyra schakten framkom totalt 132 stolphål, 6 gropar, 2 rännor, 2 härdar, 2 ugnrester, 2 långhus och 1 grophus. Det påträffades keramik i form av östersjökeramik, äldre rödgods, stengods och yngre rödgods.

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 nedgrävningsskanter. 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 ugnrest 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 Brunnsberg 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/Brunnsberg 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.

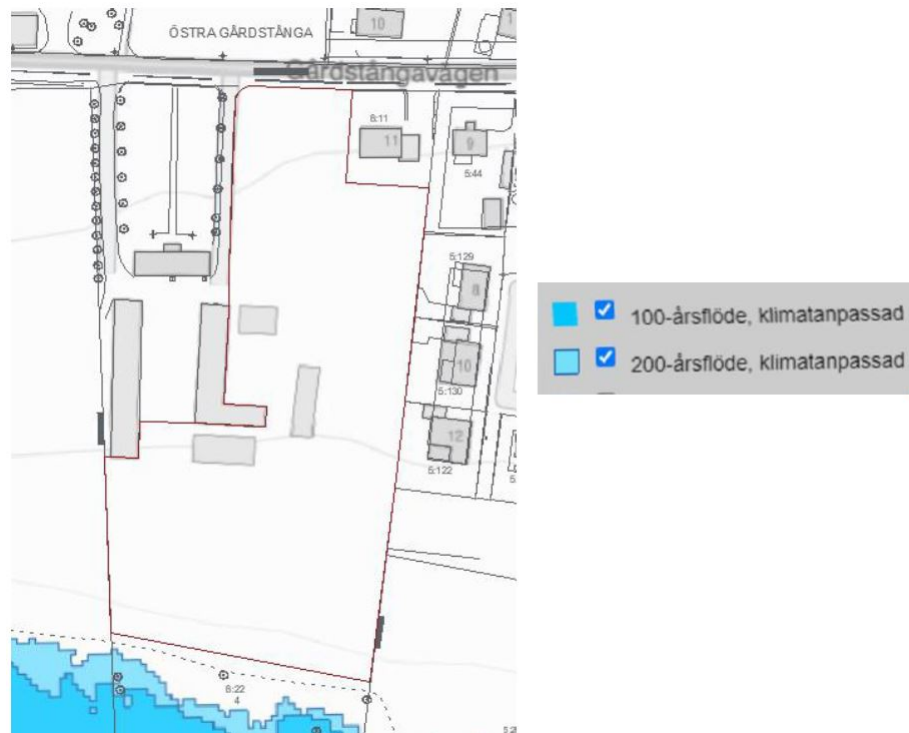
Topografi

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 isälvssediment, 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i Eslövs tätort och 5–8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 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.
- Miljökvalitetsnormerna 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 Gårdstunga 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 mikrotlesla 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 ängar. 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 Kävingeån 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



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:

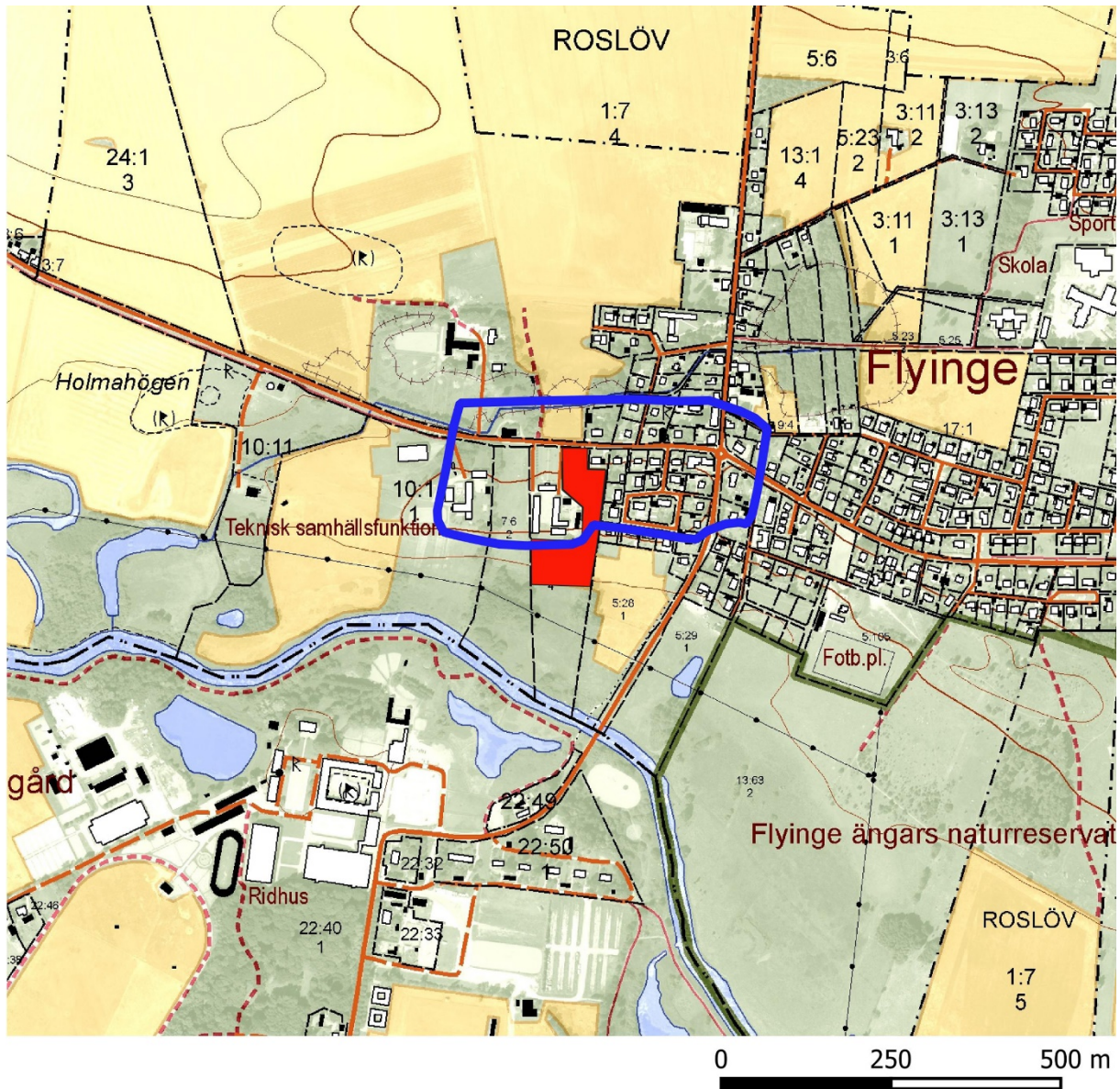


Sammanfattning av undersökningsresultatet

Åtgärdsförslag

Bilaga:

Fullgott kartmaterial

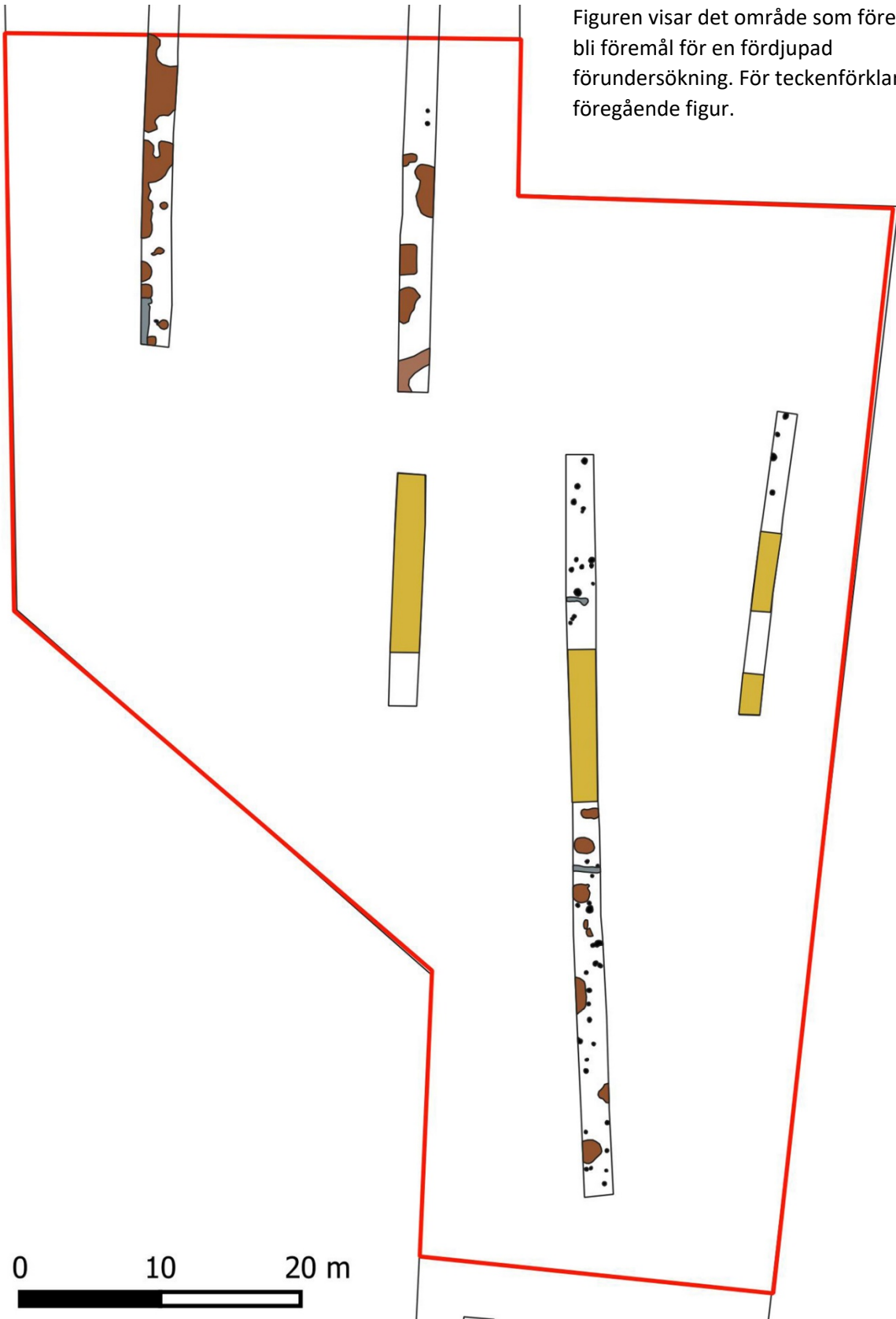


Utdrag ur fastighetskartan med undersökningsområdet markerat med rött och fornlämningsbegränsningen för Östra Gårdstånga bytomt med blå linje (L1988:2645).



Planritning över samtliga schakt och anläggningar. Fornlämningsbegränsningen för Östra Gårdstånga bytomt är markerad 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

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

Uppgifter om undersökningen och undersökaren

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

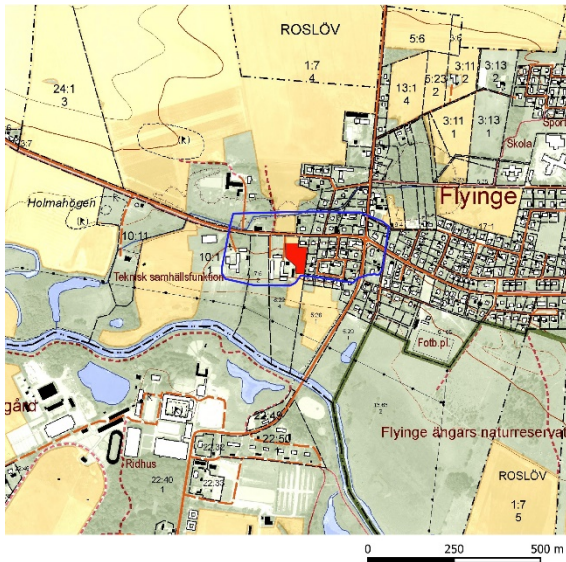


Sammanfattning av undersökningsresultatet

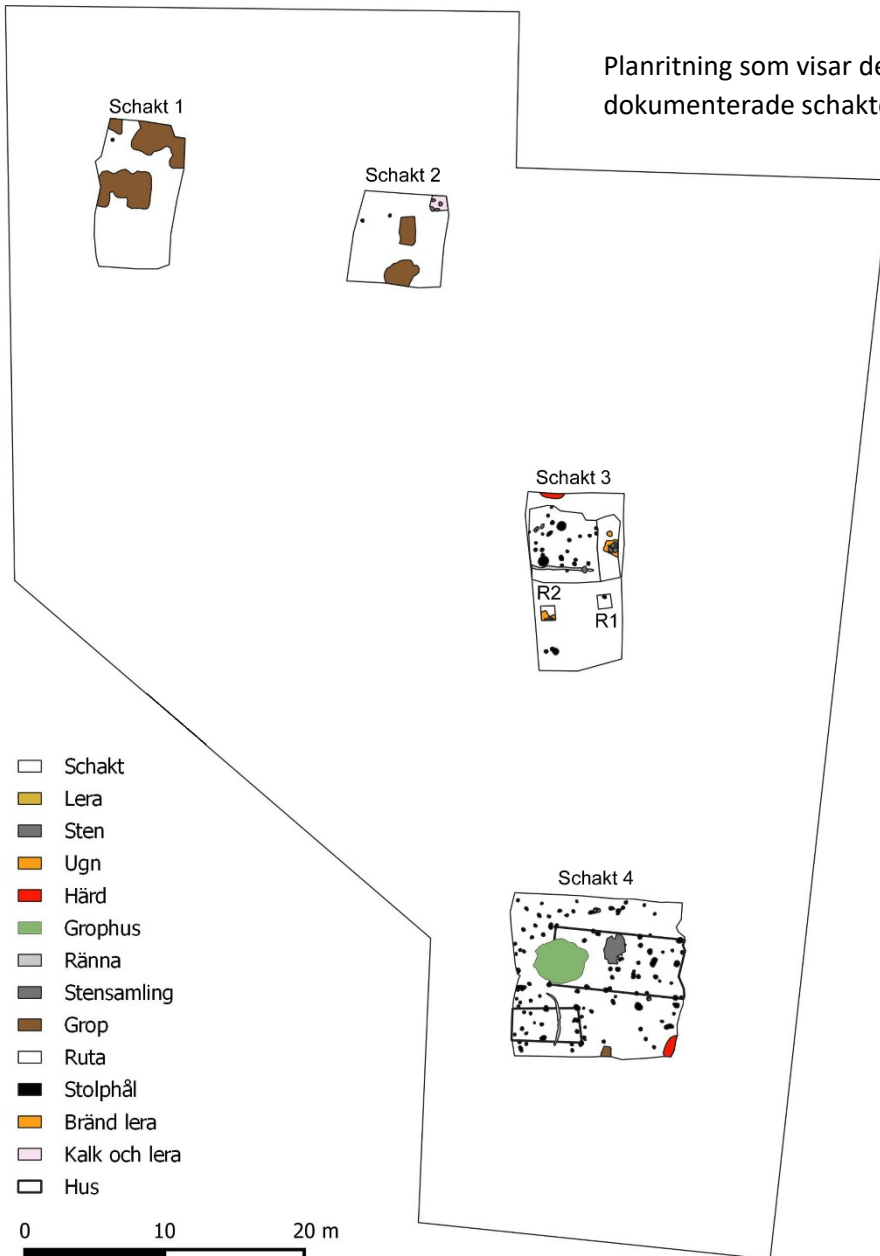
Åtgärdsförslag

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.



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

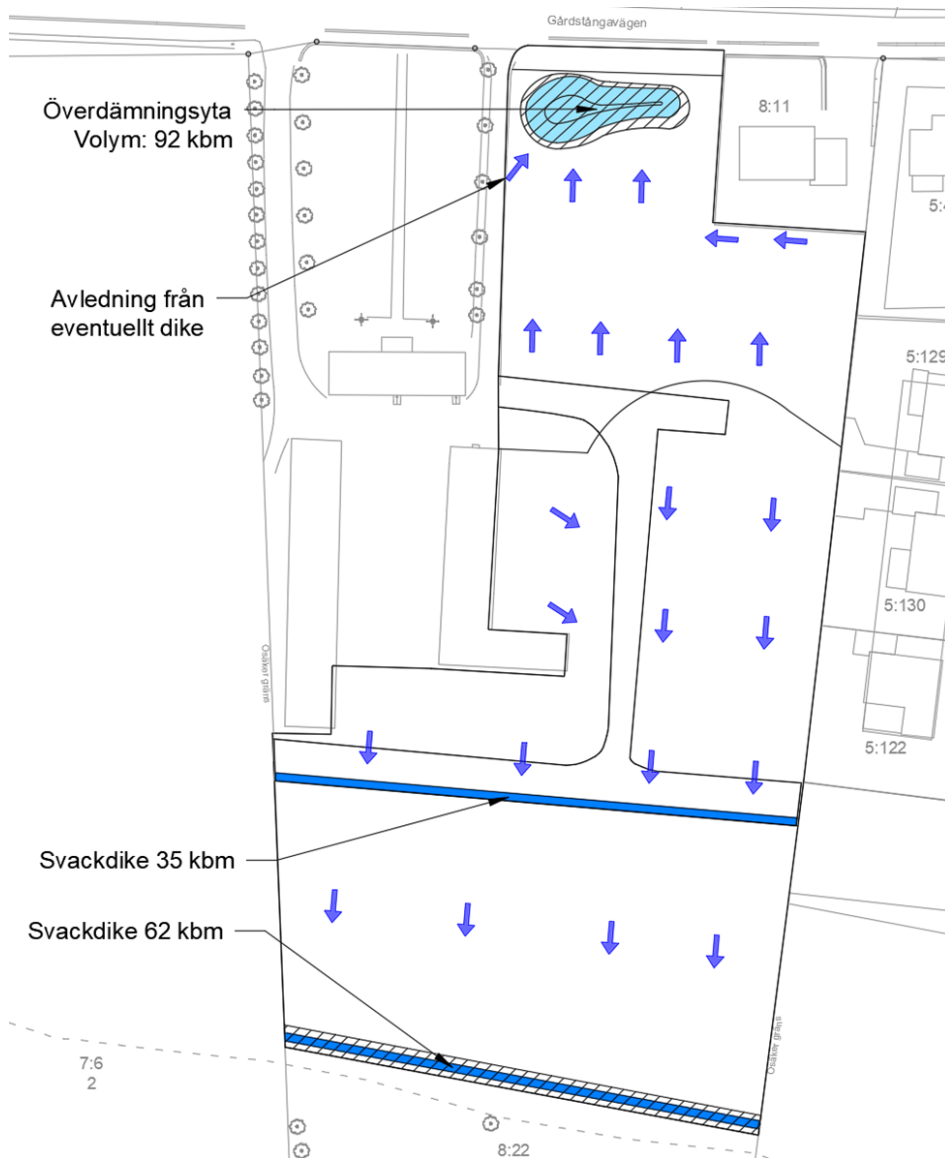
Kontaktpersoner

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, diktningföretag 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

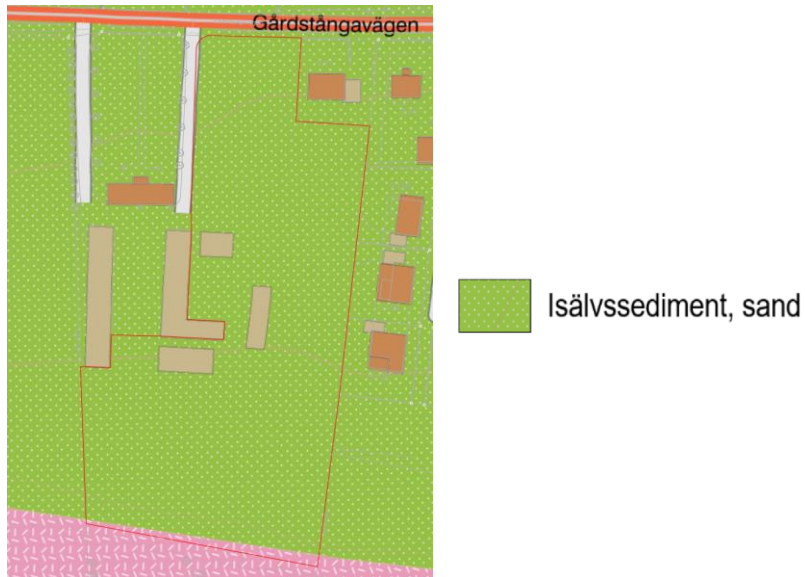
Informationen i detta avsnitt är hämtat från VISS.

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

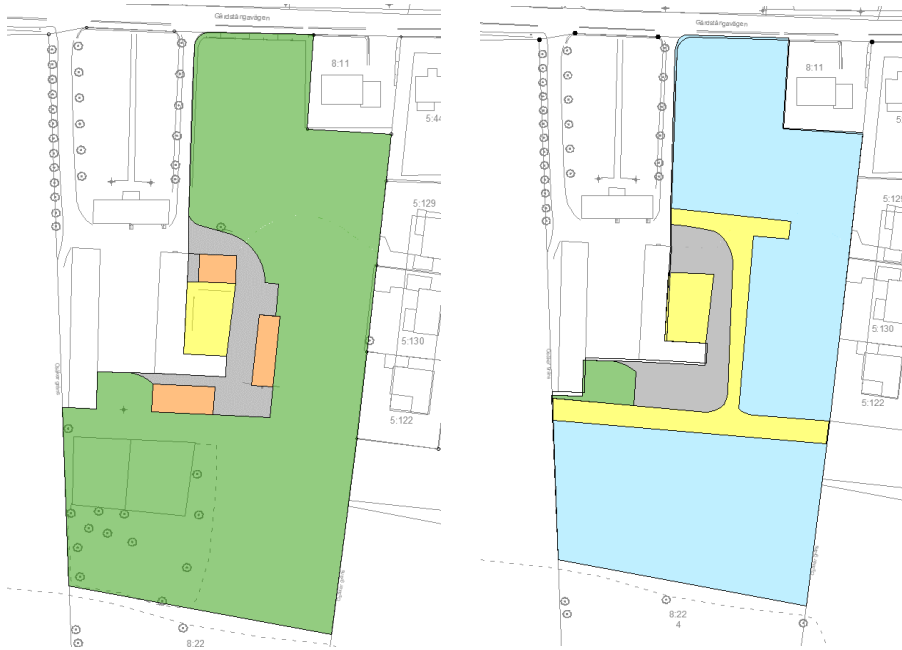
Ingen geoteknisk undersökning har utförts och grundvattennivån är okänd. Baserad på information om marklagren från SGU och från fastighetsägaren är det sannolikt god hydraulisk konduktivitet och området ligger mellan ca 3 – 10 m över marknivå vid Kävlingeån i söder. Sannolikt ligger grundvattennivån 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).

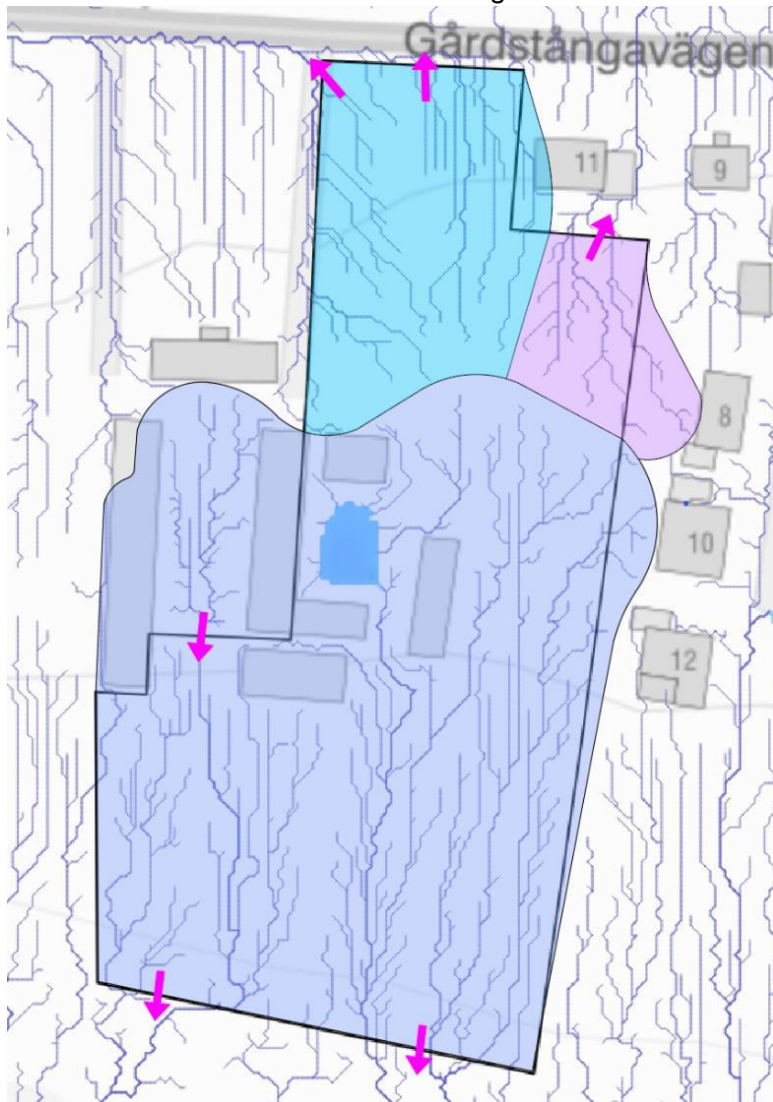
Tabell 1 Area och reducerad area för befintlig och planerad situation

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 Gårdsstånga 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

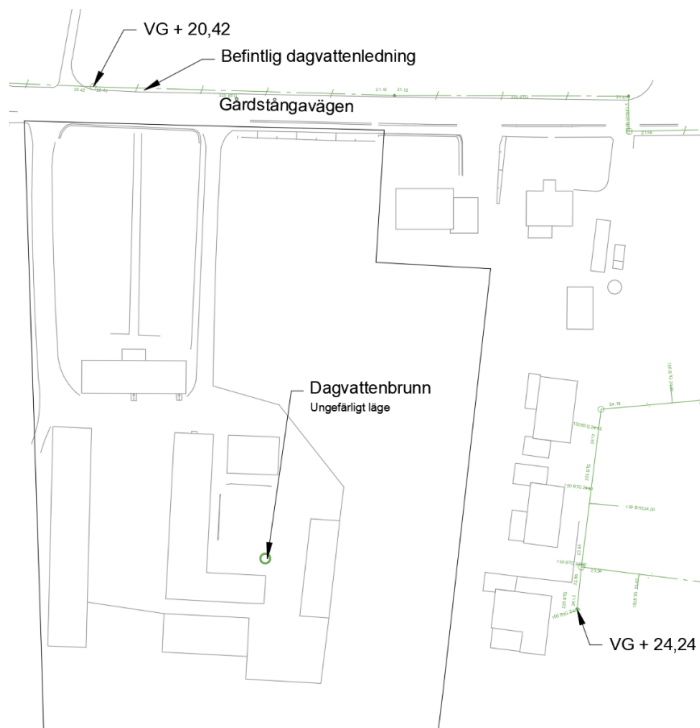
I området finns en tydlig vattendelare vid ungefär +26 m med lutning åt norr i riktning mot Gårdstångavägen och mot söder i riktning mot Kävlingeån (Figur 7).



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

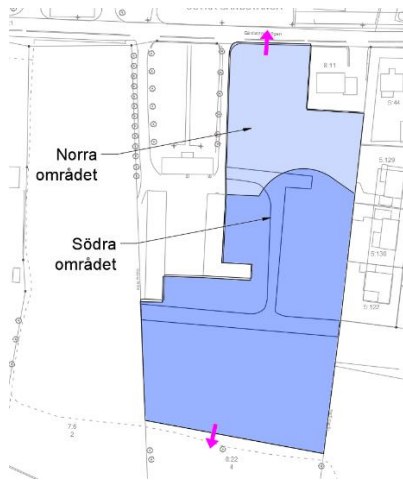


Figur 9 Befintlig dagvattenbrunn, full vid platsbesök men efter fastighetsägaren rensat den låg vattennivån på ca 1,5 m djup

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

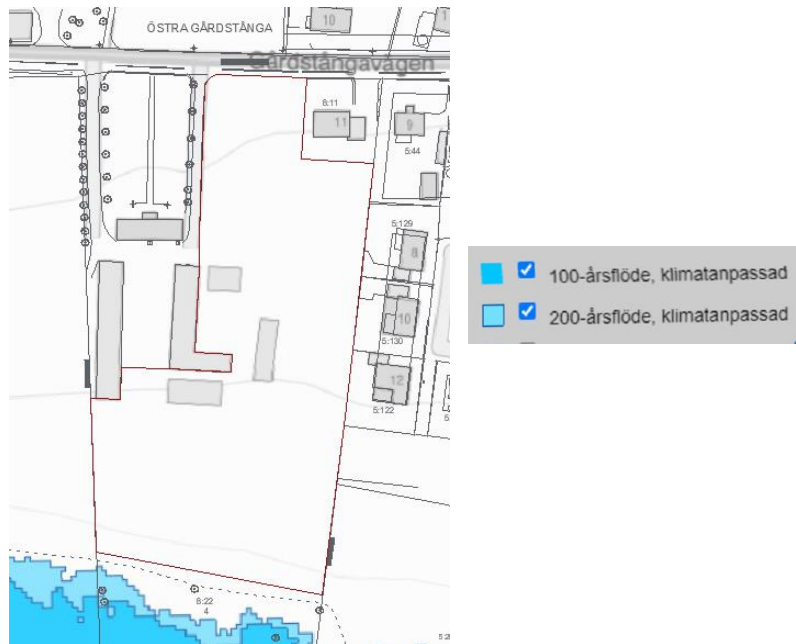
Tabell 3 Ytbelastning i vikt/år, ha

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

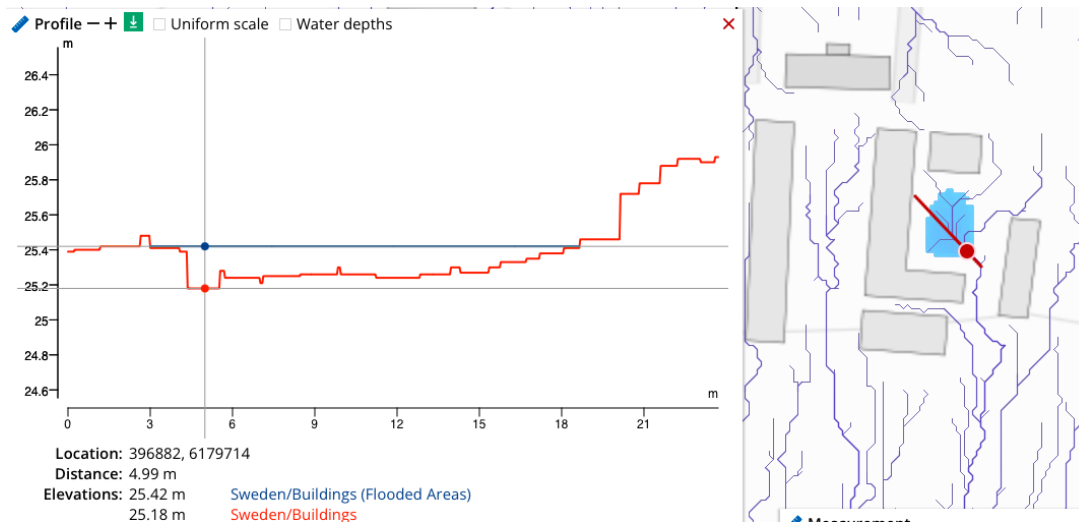
Kävlingeån i söder påverkar inte planområdet varken vid höga vattenstånd vid 100- eller 200-årsevent där högsta vattenstånd är ca + 18,8 m (Figur 11).



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.

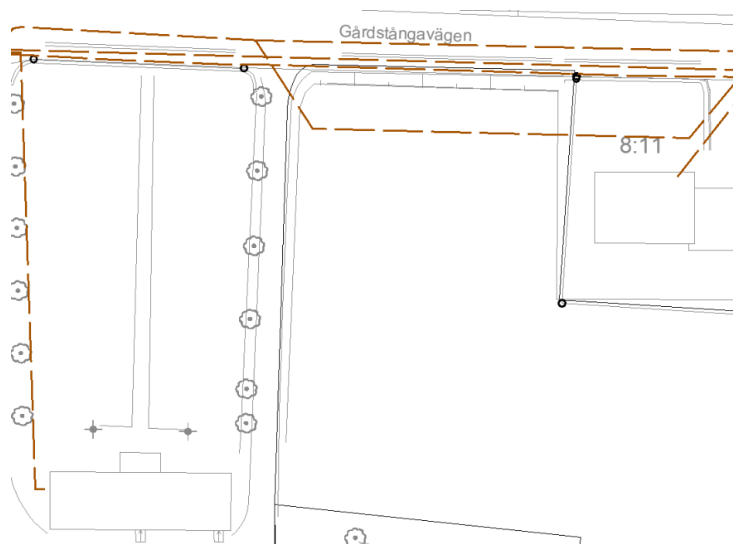


Figur 12 Risk för stående vatten till ca +25,42 m (Scalگو Live)

9. ÖVRIGA RELEVANTA FÖRUTSÄTTNINGAR

9.1. BEFINTLIGA LEDNINGAR

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



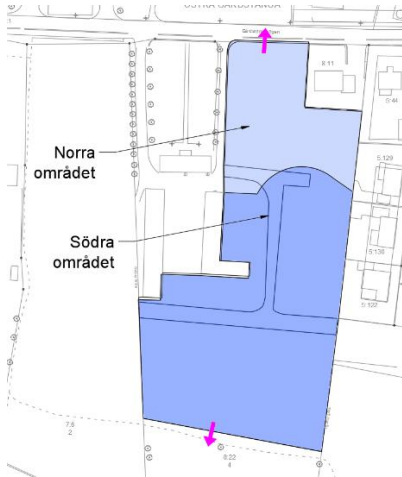
Figur 13 I norr går ledningar från Skånska Energi AB inom fastigheten

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).

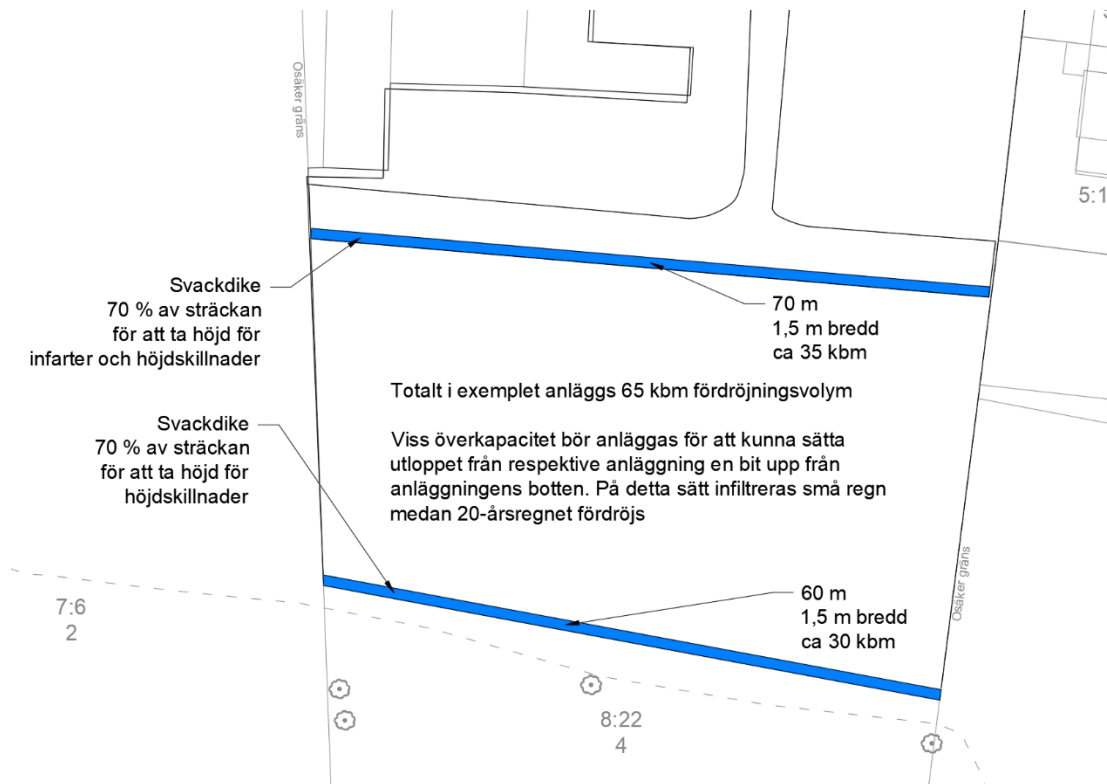


Figur 14 Avrinningsområden åt norr, VA SYD:s verksamhetsområde, och åt söder, mot Kävlingeån

10.2. FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER

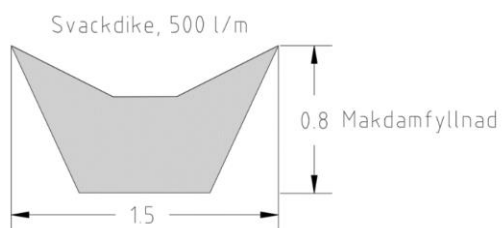
10.2.1. Södra området

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.



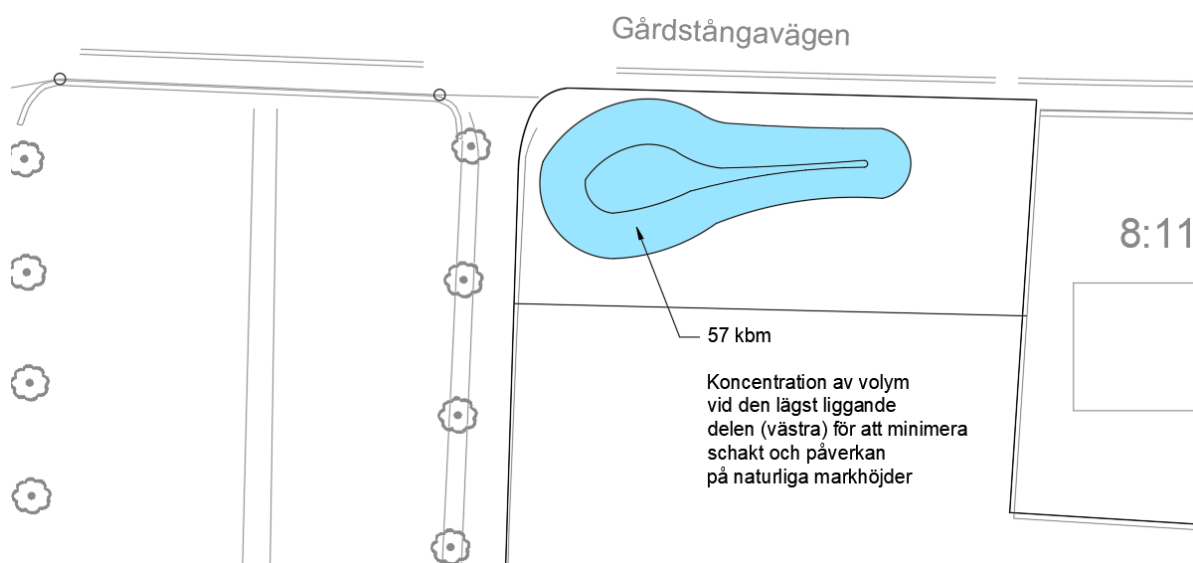
Figur 17 Höjdprofil längs föreslagen gata i söder

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

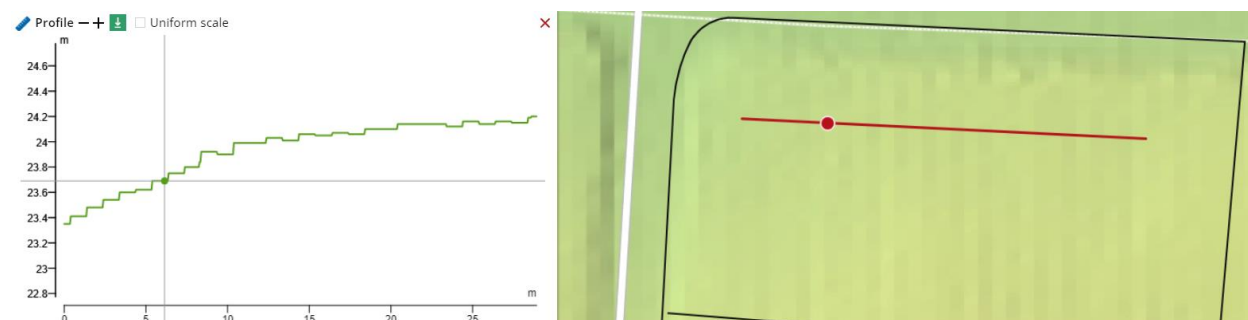
I norra området ska minst 57 m³ fördröjningsvolym erhållas med ett maximalt utsläpp på ca 0,6 l/s.

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 närmst 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 fördröjningsvolym vilket motsvarar ca 10 m³ stenkista (30 % porvolym) 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 Årsmedelkoncentration för planerad situation med och utan rening

Årsmedelkoncentration	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

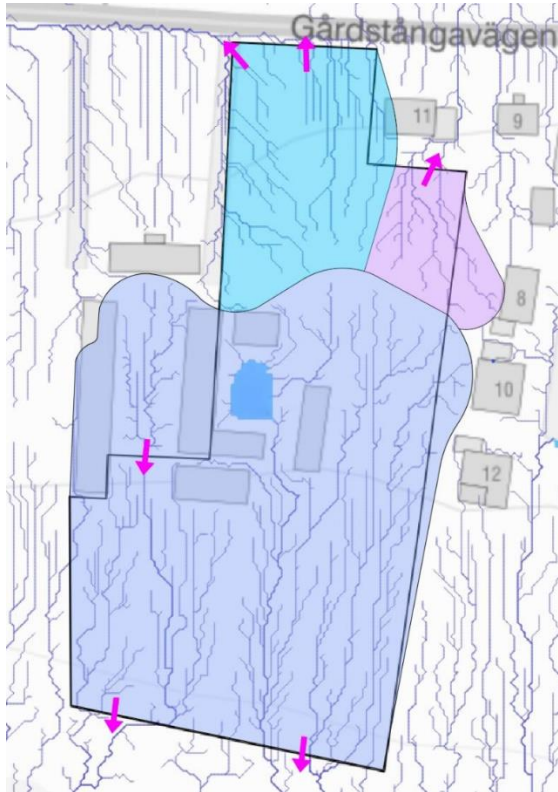
Ytbelastning	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [kg]	0,13	0,22	0,16
löst P [kg]	0,06	0,10	0,10
tot-N [kg]	1,36	2,75	1,84
tot-Cu [g]	13,95	27,82	13,33
löst Cu [g]	5,58	11,13	9,93
tot-Zn [g]	27,91	45,83	21,05
löst Zn [g]	9,77	16,04	16,04
SS [kg]	31,76	38,01	15,57
olja [kg]	0,22	0,68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

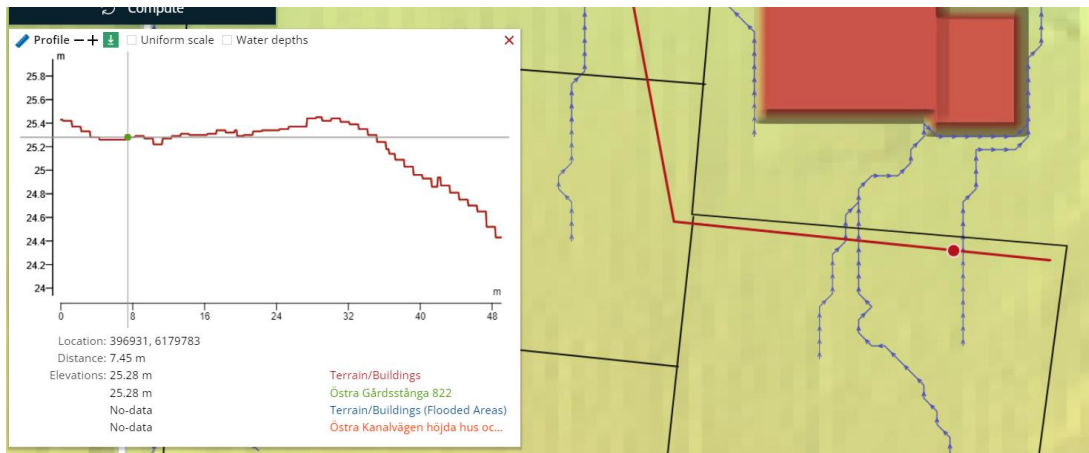
11. HANTERING AV SKYFALL

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

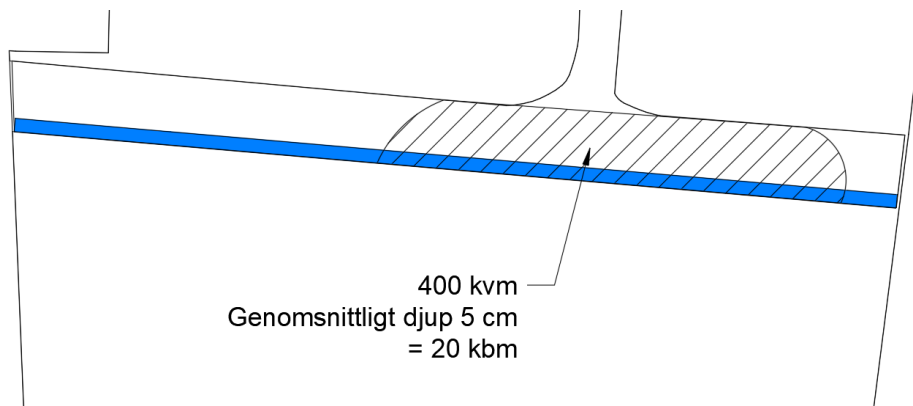


Figur 21 Höjprofil längs fastighetsgränsen mot fastighet Östra Gårdsstånga 8:11

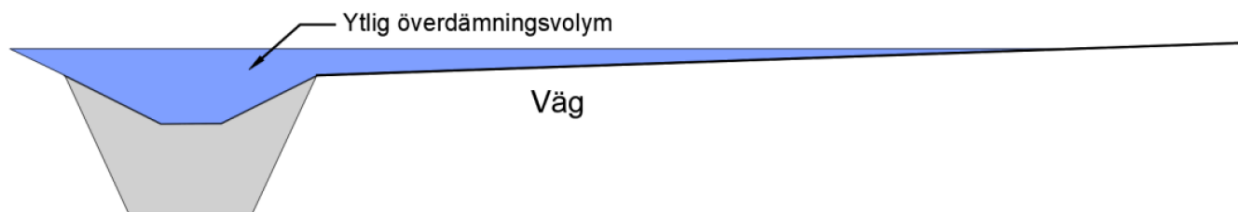


Figur 22 Föreslagen skyfallsled längs fastighet Östra Gårdsstånga 8:11 i planerad situation

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.

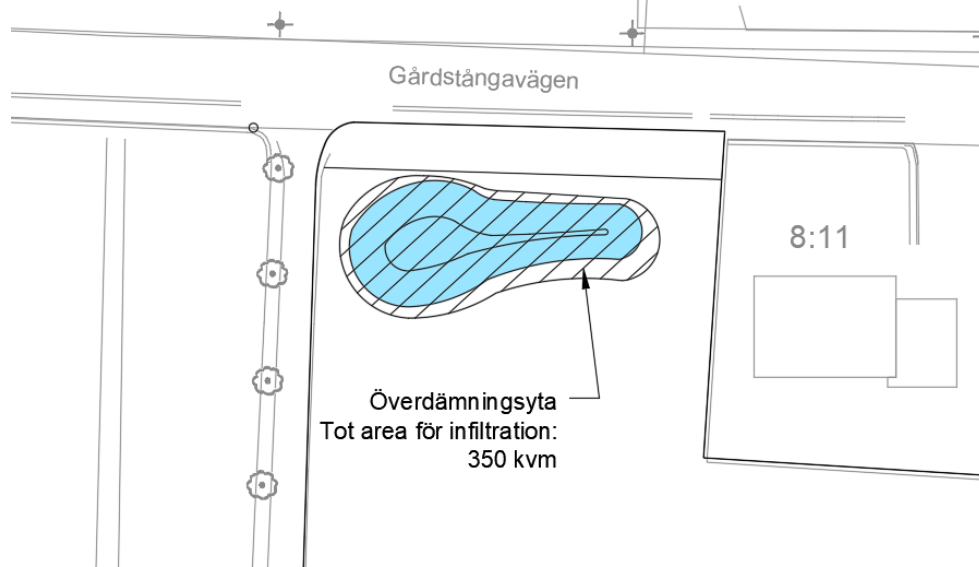
Justerade avrinningskoefficienter för skyfall:

- 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

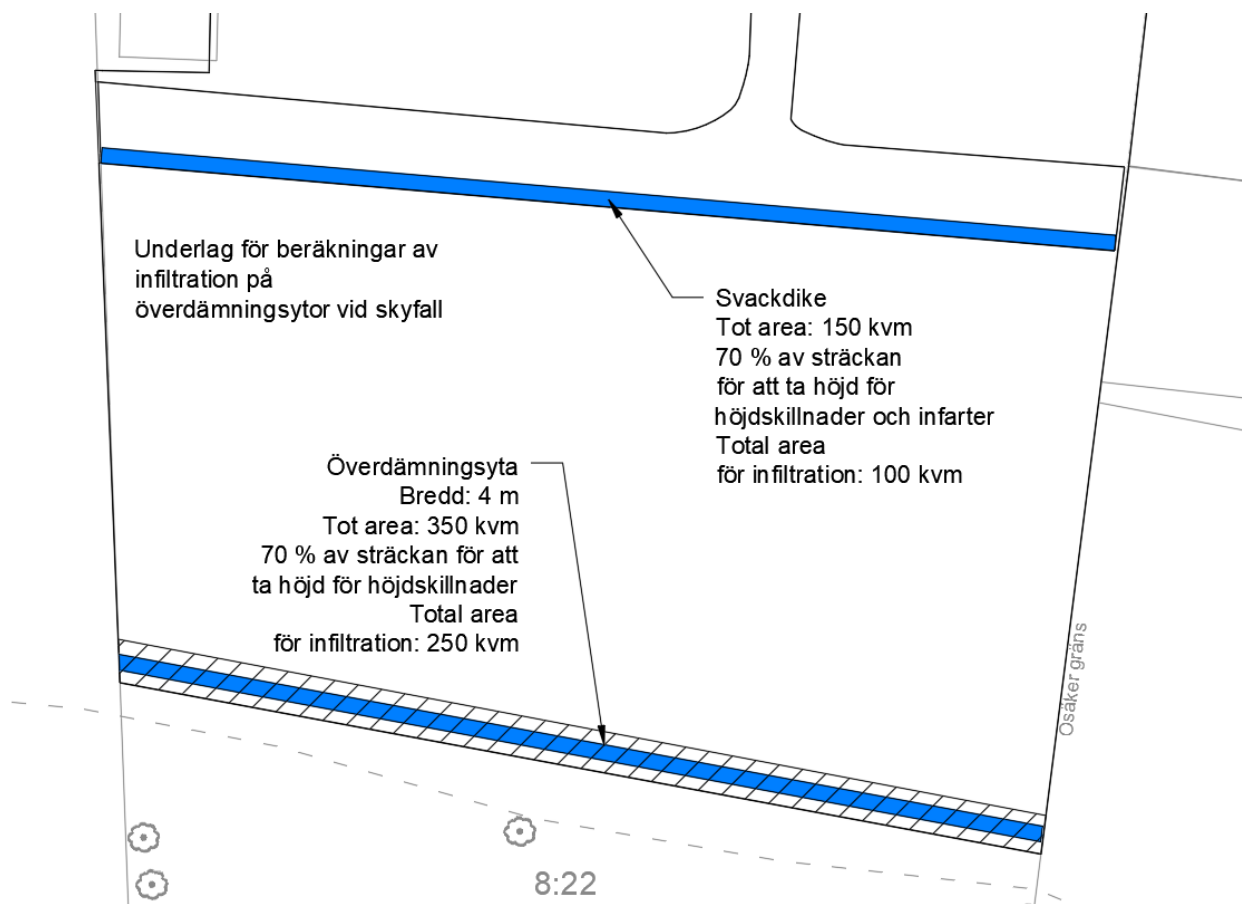
Föreslagen fördröjningsvolym är 65 m³ för södra området respektive 57 m³ för norra området.

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.

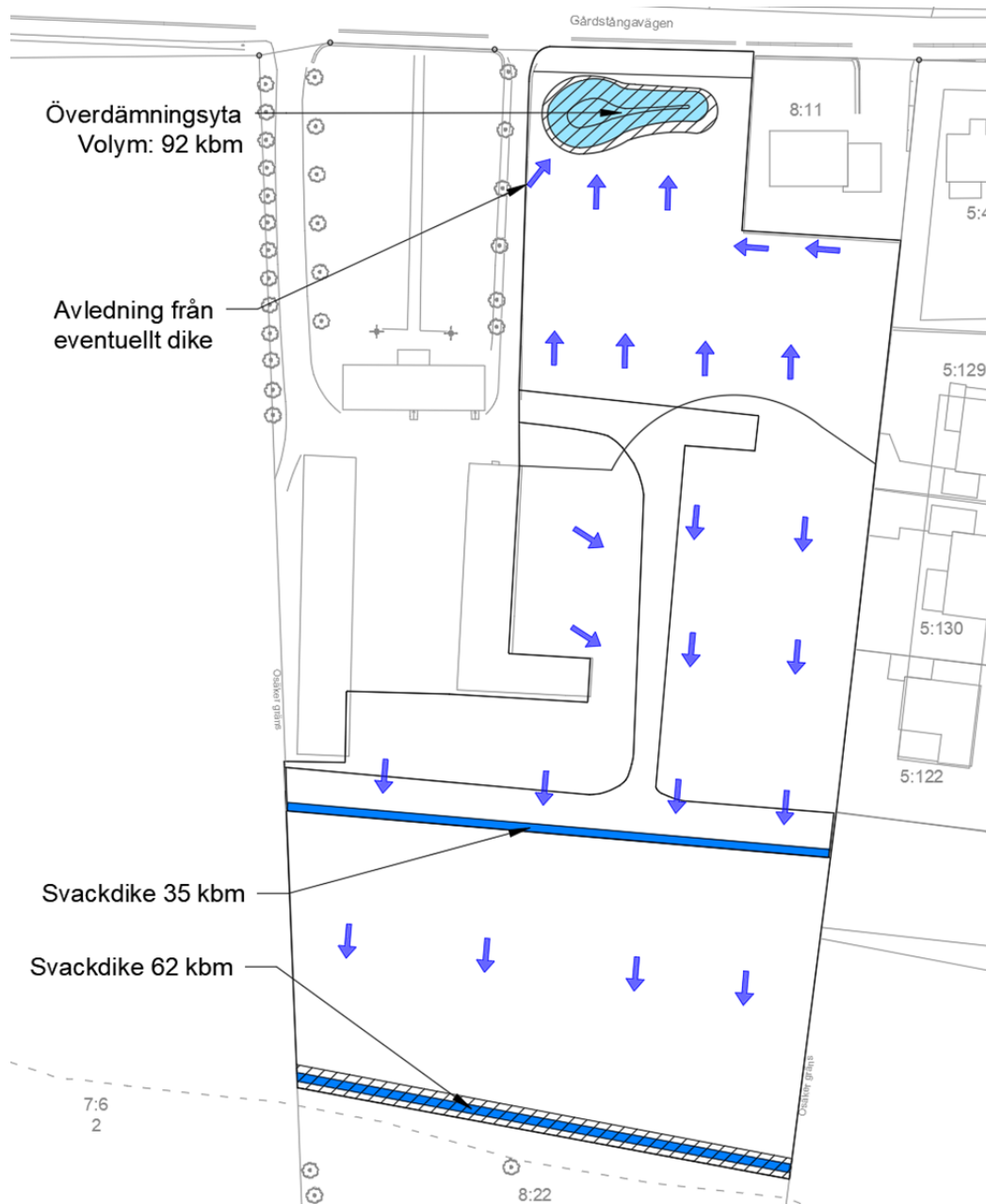
11.2.1. Förändrade flöden

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 kulturmiljövården (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 ekonomibygnaderna 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. 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 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

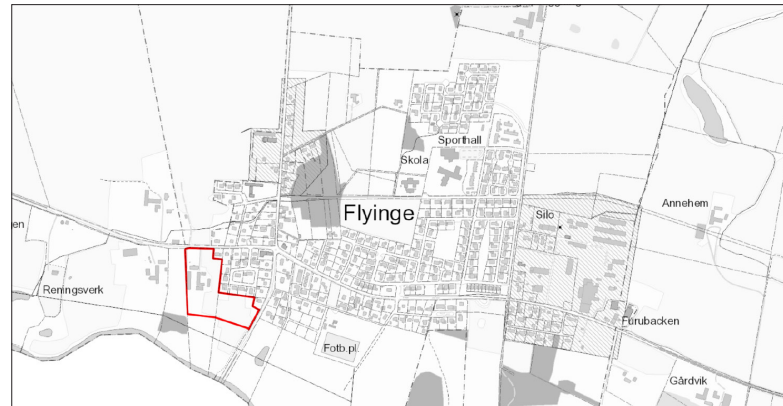
Föreliggande kulturmiljöutredning har tagits fram som underlag till det pågående arbetet med en detaljplan för området runt Johannesbergs gård i Flyinge. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny villabebyggelse på fastigheten samtidigt som gårdens kulturmiljövärden ska bevaras. Kulturmiljöutredningen 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 Gårdstänga 8:22 och 5:28. Källa: Eslövs kommun.



Svart linje visar aktuellt planområde. Rött område är riksintresse för kulturmiljövärden Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80]. Gula linjer visar fasta fornlämningar: 1. Östra Gårdstänga bytomt, 2. Holmahögen (rest av bronsåldershöj 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 bebyggelseområdes 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 intrycket 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 ingrepp 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.

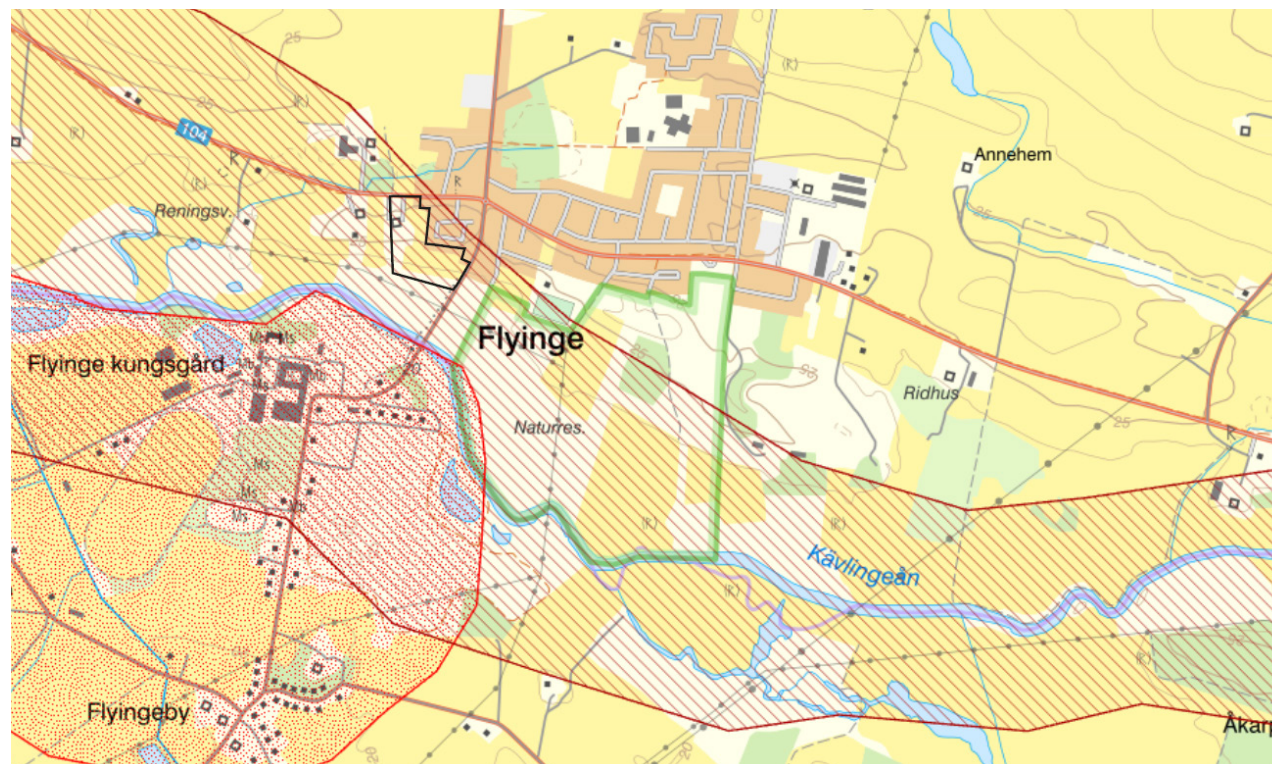
Riksintressebeskrivningen i sin helhet. Källa: RAÄ.

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 sankta 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 sankta strandängar vid ån, men det har inte funnits någon kvarn i närheten.



Kulturmiljöprogram för Skåne. Strekat 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

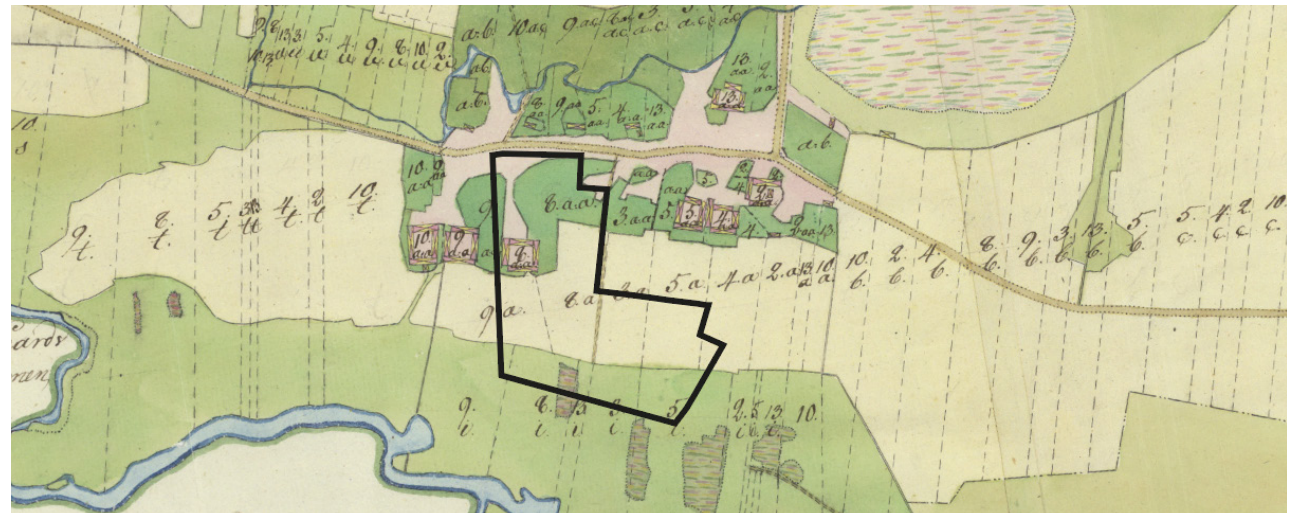
Fram till skiftena på 1800-talet låg byns gårdar samlade längs bygatan på bytomten. Byns marker var indelade i inägor med åker och äng, och utmarker för bete. Inägorna var uppdelade i mängder av små tegar och varje gård hade sina ägor utspridda över hela byns marker. Fyra av gårdarna i Östra Gårdstånga 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 planterat". 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, fyrkantig gård. Källa: Lantmäteriet.

Övergripande historik



Laga skifteskarta från 1830. Röd yta visar ägorna 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 fyrhängade 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 Roslöf. 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 ägorna 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: Järnvägsmuseet/Digitalt museum.



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



Häradsekonomska 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 – Roslösvägen. 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

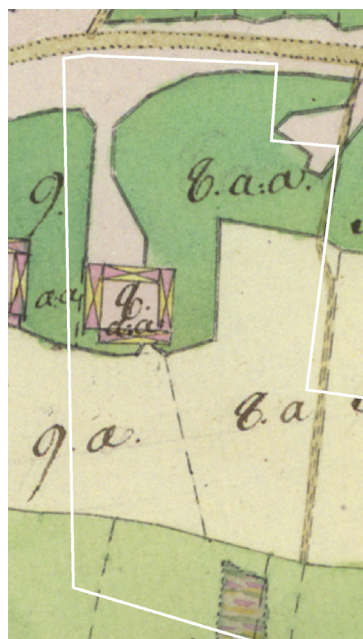
Bilden tillhör ArkivDigital (www.arkivdigital.se) och är en digitalfotograferad bild. ArkivDigital har flera miljoner liknande bebyggelsebilder från hela Sverige. Du får publicera enstaka bilder om du låter denna text stå kvar.

Bebyggelsehistorik

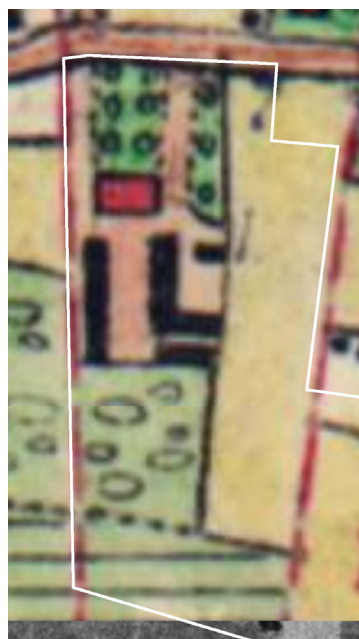
- Gården Östra Gårdstånga nr 8 bestod i början av 1800-talet av en kringbyggd fyrhängad gård.
- 1851 uppfördes den nuvarande mangårdsbyggnaden.
- Ekonomibygnaderna uppfördes på 1890-talet, utom massegraven som är från 1960/70-talet. Logen moderniserades och byggdes i södra delen om till en siloanläggning 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: Kältappa (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 inock. 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 småspröjsade 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 allmogeträdgårdar. 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 ramar 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 detaljplanarbetet 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

2024-03-08
Sofia Svensson
+4641362367
sofia.svensson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Granskning för ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att *ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv*, Eslövs kommun ska hållas tillgänglig för granskning.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att granskningsperioden ska avslutas senast den 5 juni 2024.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 november att ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv ska hållas tillgänglig för samråd.

Detaljplanen har varit på samråd från den 15 december 2023 till den 9 februari 2024. Detaljplanen handläggs med standardförfarande och nästa steg i detaljplaneprocessen är granskning.

Beslutsunderlag

- Beslut KSAU 2023-11-28, KS 2023/173, Beslut om samråd för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun
- Plankarta, granskningshandling för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)
- Planbeskrivning, granskningshandling för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)
- Samrådsredogörelse, granskningshandling för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)

Beredning

Radat har i samverkan med Kommunledningskontoret tagit fram ett förslag till granskningshandlingar för *Ändring av detaljplan för 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)*.

Den huvudsakliga förändringen efter samrådet är att plankartan har kompletterats med nya och upphävda bestämmelser för att säkerställa att befintlig bebyggelse inte har ett planstridigt utgångsläge, det vill säga säkerställa att befintlig bebyggelse följer de bestämmelser som finns i detaljplanen. Om befintlig bebyggelse inte följer detaljplanens bestämmelser kan det innebära hinder vid en eventuell framtida bygglovsprövning.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en annan fastighetsindelning inom Utkiken 2 än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser tillåter. Syftet är också att reglera byggrätten inom Utkiken 2 så den är anpassad till den framtida situationen då varje bostadstomt utgör en egen fastighet. Slutligen är syftet med detaljplanen att säkerställa att befintlig bebyggelse inte ska vara planstridig samt att fastighetsstorleken för Utkiken 3 bevaras.

Planförslaget är i enlighet med Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige den 28 maj 2018 § 50. Markanvändningen för området är i översiktsplanen stadsbygd.

Kommunledningskontorets samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har samrått frågan om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen. Länsstyrelsen hade under samrådet inga invändningar mot kommunens bedömning.

Beslutet skickas till

Sökande

Eva Hallberg
Kommundirektör
Kommunledningskontoret

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Kommunledningskontoret

Beslut om samråd för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun

Beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att *ändring av detaljplan för 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)* i Eslöv, Eslövs kommun ska hållas tillgänglig för samråd.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att sista dag för samråd är senast den 27 februari 2024.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 11 april 2023 om att ge positivt planbesked för fastigheten Utkiken 2 i Eslöv för att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser. Vid sammanträdet beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott även att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Utkiken 2 och att hänsyn ska tas till kulturmiljön i planarbetet.

Beslutsunderlag

- Plankarta, samrådshandling för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)
- Planbeskrivning, samrådshandling för ändring av detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Beredning

Radar har i samverkan med Kommunledningskontoret tagit fram ett förslag till samrådshandlingar för *Ändring av detaljplan för 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75)*.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en annan fastighetsindelning på Utkiken 2 än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser tillåter. Syftet är också att reglera byggrätten inom Utkiken 2 så den är anpassad till den framtida situationen då varje bostadstomt utgör en egen fastighet. Slutligen är syftet med detaljplanen att säkerställa att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planförslaget är i enlighet med Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige den 28 maj 2018 § 50. Markanvändningen för området är i översiktsplanen stadsbygd.

Kommunledningskontoret har inlett en undersökning om betydande miljöpåverkan och den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Inför beslut om positivt planbesked bedömde Kommunledningskontoret att ändringen av detaljplanen skulle kunna hanteras med ett så kallat enkelt förfarande, vilket innebär att skedet för granskning inte behöver genomföras och processen blir därmed kortare. Enkelt förfarande kan användas vid ändring av detaljplan som enbart omfattar att upphäva planbestämmelse om fastighetsindelning. Under framtagandet av samrådshandlingarna har Kommunledningskontoret bedömt att ytterligare planbestämmelser behöver hanteras inom ramen för ändringen av detaljplanen. Utifrån detta kan ändringen av detaljplanen inte hanteras med ett enkelt förfarande utan Kommunledningskontoret kommer att hantera ändringen av detaljplanen med ett standardförfarande och därmed genomföra ett skede för granskning.

Inför samrådet har Kommunledningskontoret bedömt att även grannfastigheten Utkiken 3 behöver omfattas av ändringen av detaljplanen. För att det inte ska råda några otydligheter kring vad som gäller angående fastighetsindelningsbestämmelser inom fastigheten Utkiken 3 så innebär ändringen av detaljplanen att fastighetsindelningsbestämmelsen även upphävs inom fastigheten Utkiken 3. Därtill reglerar ändringen av detaljplanen en minsta fastighetsstorlek för Utkiken 3 för att nuvarande fastighetsstorlek ska bevaras, vilket är av betydelse för riksintresset av kulturmiljövård som gäller för området.

Kommunledningskontoret bedömer att ändringen av detaljplanen har tagit hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård i skälig utsträckning.

Beslutet skickas till

Sökande

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

Kopia.

Antaget av byggnadsnämnden i Eslöv
den 13 augusti 1956 § 156, betygar:

I tjänsten
E. Edestad

Stämpel två kronor
påf. exp.

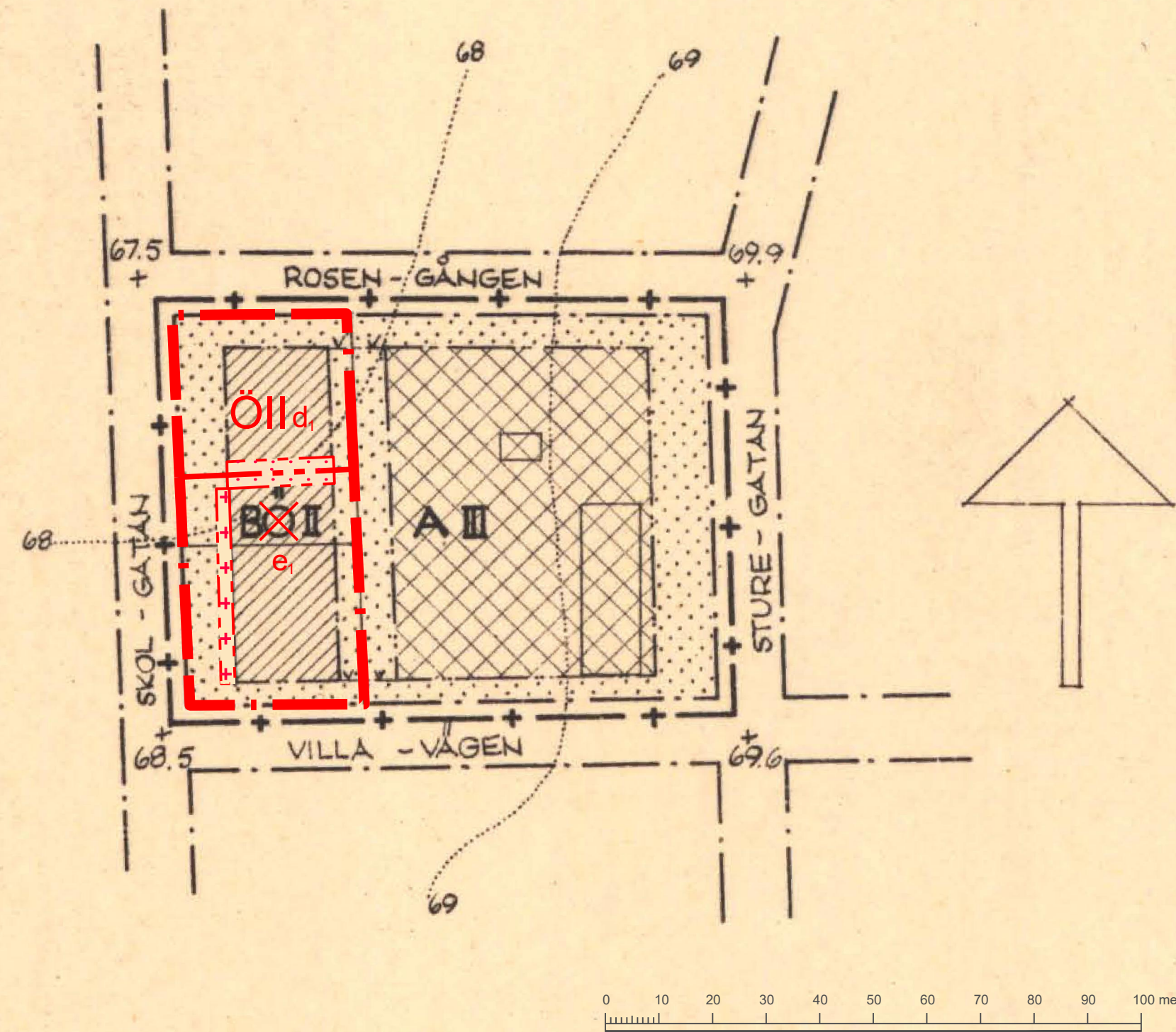
Genom beslut den 5 oktober 1956, vilket på grund av stadgande i 150 § tredje stycket byggnadslagen vunnit laga kraft, har länsstyrelsen i Malmöhus län fastställt det å denna karta avfattade förslag till stadsplaneändring; betygar.
Malmö i landskansliet som ovan.
På tjänstens vägnar.
T. Rosenfeld

ESLÖVS STAD

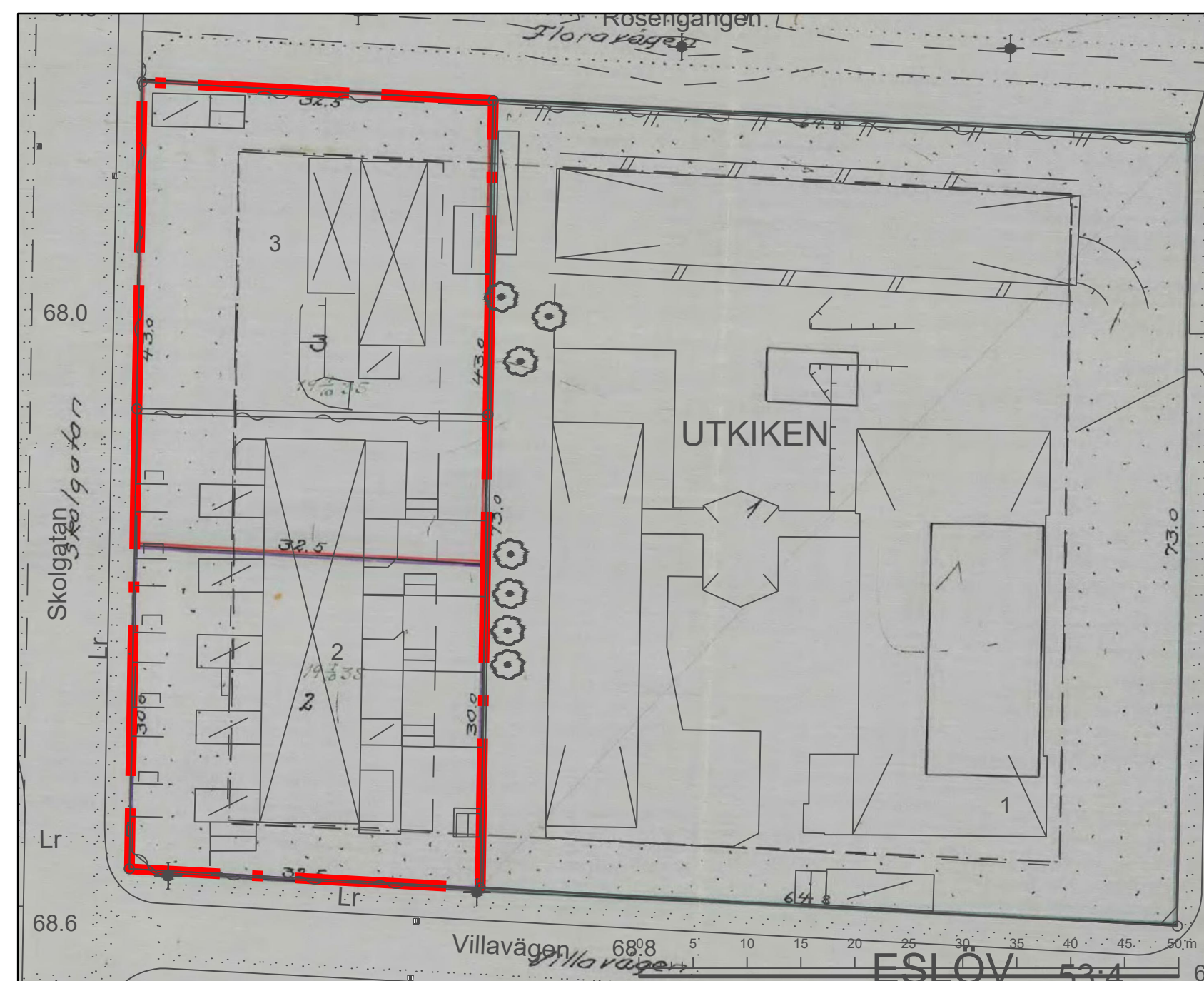
KV. 716 UTKIKEN
FÖRSLAG TILL STADSPLANEÄNDRING

BETECKNINGAR:

- NIVÅKURVA
- ÄGGRÄNS
- BEF. BYGGNADER
- STADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3 MET. UTANFÖR DET OMRÅDE VARÅ FASTSTÄLLELSE SÖKES
- KVARTERS- OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- " " BOSTADSÄNDAMÅL I ÖPPET BYGGNADSSÄTT
- " " SOM EJ FÅR BEBYGGAS
- ANTAL VÅNINGAR
- BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ



Plankarta Skala: 1:1000 i A1, Skala 1:2000 i A3



Teckenförklaring

- Rännstensbrunn, okänd
- Rännstensbrunn, gjutjärn
- Gränspunkt
- Användnings- eller kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Trappil
- Bostad
- Uthus; Garage
- Övrig byggnad; Pumpstation
- Offentlig byggnad; Samhällsfunktion
- Tillbyggnad; Husliv
- Carport
- Altan
- Skärmtak
- Trappa
- Uterum
- Byggnad, beteckning
- Övrigt, beteckning
- Fundament
- Häck
- Murkant
- Staket
- Stödmur
- Släntbeteckning
- Slänt
- Elanordning, Belysningsstolpe
- Elledning, Skåp
- Lövträd
- Alléträd
- Väggkant
- Kantsten
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrättsgräns
- Gemensamhetsanläggning
- Rättighetsgräns
- 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

Grundkarta är upprättad i oktober 2023 på grundval av Eslövs kommuns primärkarta och har aktualiserats i mars 2024. Fastighetsredovisningen avser förhållandena i mars 2024.
Karina Sundén
Mätningssingjör
Miljö och Samhällsbyggnad
Referenssystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH 2000

Generella bestämmelser om byggnaders placering 39 § punkt a) i byggnadsstadgan som genom övergångsbestämmelser gäller som planbestämmelse i originalplanen (S75) upphävs inom fastigheten Utkiken 2 och Utkiken 3 (kryssad best.)

39 §.
Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomtens att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.
I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas
a) att byggnad, som ej sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må byggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvaras hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter, samt
b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.
Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försäkras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

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
- Egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Begränsning av markens utnyttjande**
- Marken får inte förses med byggnad
 - Marken får endast förses med komplementbyggnad
- Fastighetsstorlek**
- Minsta fastighetsstorlek är 950 m²
- Utnyttjandegrad**
- Största tillåtna byggnadsarea är 95 m² per fastighet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

UPPHÄVD BESTÄMMELSE

Fastighetsindelingsbestämmelse för Utkiken 2 och 3 upphävs. Fastighetsindelingsbestämmelserna finns i tomtindelingsplan Akt T716.

Stadsplanebestämmelsen § 2 samt § 5 Mom. 2, se nedan, upphävs för Utkiken 2. Bestämmelsen finns i stadsplan, Akt 12-ESL-356.

Inom område som omfattas av korsprickad mark i nu föreslagen ändring av detaljplan upphävs planbestämmelsen "Område som ej får bebyggas"

Bestämmelse som upphävs för fastigheten Utkiken 2 (kryssad best.) § 2.

Byggnadsätt.
Med 0 betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföres friståande eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Del av bestämmelse som upphävs för fastigheten Utkiken 2 (kryssad best.) § 5.

Områden, som icke eller endast delvis får bebyggas.

Mom. 1. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

Mom. 2. Av tomt, som omfattar med 0 betecknat område, skola minst 3/4 lämnas obebyggda.



Till planen hör:
■ Plankarta
■ Planbeskrivning
■ Fastighetsföreteckning

Ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv
Eslövs kommun Skåne län

Samrådshandling
■ Granskningshandling
Antagandehandling

Upprättad 2024-03-19 KS.2023/173

Katarina Borgstrand Avdelningschef Kommunledningskontoret
Mikael Vallberg Plan- och exploateringschef Tillväxtavdelningen
Sofia Svensson Planarkitekt Tillväxtavdelningen

PLANFÖRFARANDE
■ Standardförfarande
Utökat förfarande
Enkelt förfarande

Antagen av Laga kraft
Antagandedatum

Plan nr

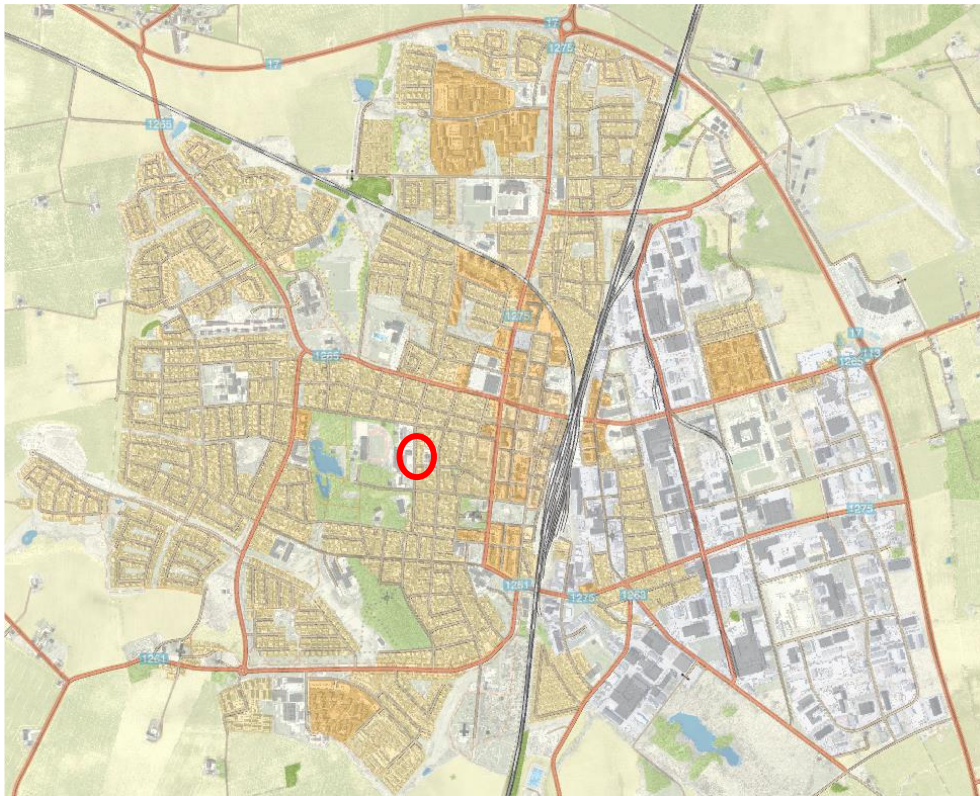
Tomtindelning, aktbeteckning 1285K-T716, inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad med gällande grundkarta
Skala: 1:500 i A1, Skala 1:1000 i A3

Planhandlingar upprättade av Radar arkitektur & planering AB

Tillägg till planbeskrivning

Ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun

Granskningshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort. Ändring av detaljplan sker inom rödmarkerad yta.

Diarienummer: KS.2023/173

Upprättad: 2024-03-19

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta med tillhörande grundkarta
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Detaljplan Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun med tillhörande bestämmelser (finns på Eslövs kommun)
- Tomtindelning aktbeteckning 1285K-T/716 inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad.
- Fastighetsförteckning (finns på Eslövs kommun)
- Samrådsredogörelse

Standardförfarande:



Ändringar efter samråd

Plankarta

Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som reglerar begränsning av markens utnyttjande. Ytterligare planbestämmelser har upphävts, vilket omfattar generella bestämmelser om byggnaders placering i byggnadsstadgan (som genom övergångsbestämmelser gäller som planbestämmelser i den ursprungliga detaljplanen) samt bestämmelse om prickad mark. Ändringarna har gjorts för att säkerställa att befintlig bebyggelse inte blir planstridig.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats utifrån de justeringar som har gjorts i plankartan. Även mindre redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

INLEDNING

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en annan fastighetsindelning på Utkiken 2 än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser tillåter. Syftet är också att reglera byggrätten inom Utkiken 2 så den är anpassad till den framtida situationen då varje bostadstomt utgör en egen fastighet. Slutligen är syftet med detaljplanen att säkerställa att befintlig bebyggelse inte ska vara planstridig samt att fastighetsstorleken för Utkiken 3 bevaras.

Sammanfattning av planförslaget, ändring av detaljplan

Fastighetsägaren till Utkiken 2 önskar att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Utkiken 2 är bebyggd med en radhuslänga bestående av fem radhus.

Utöver fastigheten Utkiken 2 omfattar planområdet även Utkiken 3 då ett upphävande av tomtindelningen även påverkar den fastigheten. För dessa fastigheter gäller idag tomtindelningsplan *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad* som anger hur kvarteret ska uppdelas i fastigheter. Ändring av detaljplanen innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla för Utkiken 2 och 3. Ändringen innebär ingen påverkan på fastighetsindelningsbestämmelsen för Utkiken 1.



Figur 2 Flygfoto över planområdet (röd linje) och dess närområde.

Ändringen innebär att bestämmelser om byggnadssätt (Ö – Öppet byggnadssätt) upphävs för Utkiken 2. Kopplat till bestämmelsen Ö finns bestämmelse om andel mark som får bebyggas. Eftersom bestämmelse om andel mark som får bebyggas därmed indirekt slutar att gälla för Utkiken 2 så finns det ett behov av att reglera byggrätten. Ändringen innebär därmed att gällande bestämmelse om att $\frac{3}{4}$ av fastigheten ska lämnas obebyggd upphävs och ersätts med en ny bestämmelse.

Största tillåtna byggnadsarea föreslås i stället vara 95 kvadratmeter per fastighet. Ändringen av detaljplanen innebär också en reglering av bestämmelser för att befintlig bebyggelse inte ska vara planstridig.

En ändring av detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller Plan- och bygglagens krav på tydlighet, PBL (2010:900) 4 kap 32§. Tillägget till planbeskrivningen, det här dokumentet, ska läsas tillsammans med plankartan och handlingarna för Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun.

Planbesked, planuppdrag

Bostadsrättsföreningen Ekenäs har genom Forum Fastighetsekonomi AB ansökt om planbesked för fastigheten Utkiken 2 i Eslöv, Eslövs tätort. Ansökan inkom den 7 februari 2023. Sökande önskar att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna stycka av fastigheten till flera mindre fastigheter. Bostadsrättsinnehavarna har för avsikt att friköpa sina bostäder från bostadsrättsföreningen, vilket kräver att gällande bestämmelser för fastighetsindelning upphävs.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-04-11, § 51 att ge sökande positivt planbesked och ge Kommunledningskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Utkiken 2 i Eslöv. Hänsyn ska tas till kulturmiljön.

Motiv till ändring av detaljplan

Fastighetsägaren till Utkiken 2 har för avsikt att stycka av fastigheten till fem fastigheter, anpassat efter de fem radhustomter som finns på fastigheten idag. Fastigheten är bebyggd med bostäder och omprövning av markanvändningen är därmed inte nödvändig. Förändringarna bedöms kunna ske genom ändring av detaljplan snarare än att ta fram en ny detaljplan. Vid ändring av detaljplanen bedöms det ändamålsenligt att också se över bestämmelsen om andel byggbar mark i relation till den framtida nya fastighetsindelningen. De ändringar av planbestämmelser av största tillåtna byggnadsarea som föreslås speglar befintlig bebyggelse och förhåller sig till en fastighetsindelning där varje nuvarande bostadstomt utgör en egen fastighet.

Enligt Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för området stadsbygd. Marken används idag för bostäder, som detaljplanen tillåter, vilket är förenligt med översiktsplanen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

KOMMUNALA PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG.....	6
Översiktsplan Eslöv 2035	6
Detaljplan.....	6
Gällande detaljplan	6
Gällande tomtindelingsplan	7
Gällande bestämmelser enligt byggnadsstadgan (1959:612).....	7
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	8
Befintlig bebyggelse	8
Bebyggelse enligt planförslaget, planändring	10
Utkiken 2.....	10
Utkiken 3.....	11
Planförslagets konsekvenser på stadsbilden	12
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	12
MILJÖPÅVERKAN	13
RIKSINTRESSEN	13
Kulturmiljövård.....	13
Beskrivning av riksintresset.....	13
Planförslagets påverkan på riksintresset	13
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Genomförandetid	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Förändringar i fastighetsindelningen	14
Gemensamhetsanläggning och servitut.....	14
Planförslagets konsekvenser för fastigheter.....	14
Ekonomiska övriga frågor.....	15
Planekonomi	15

KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

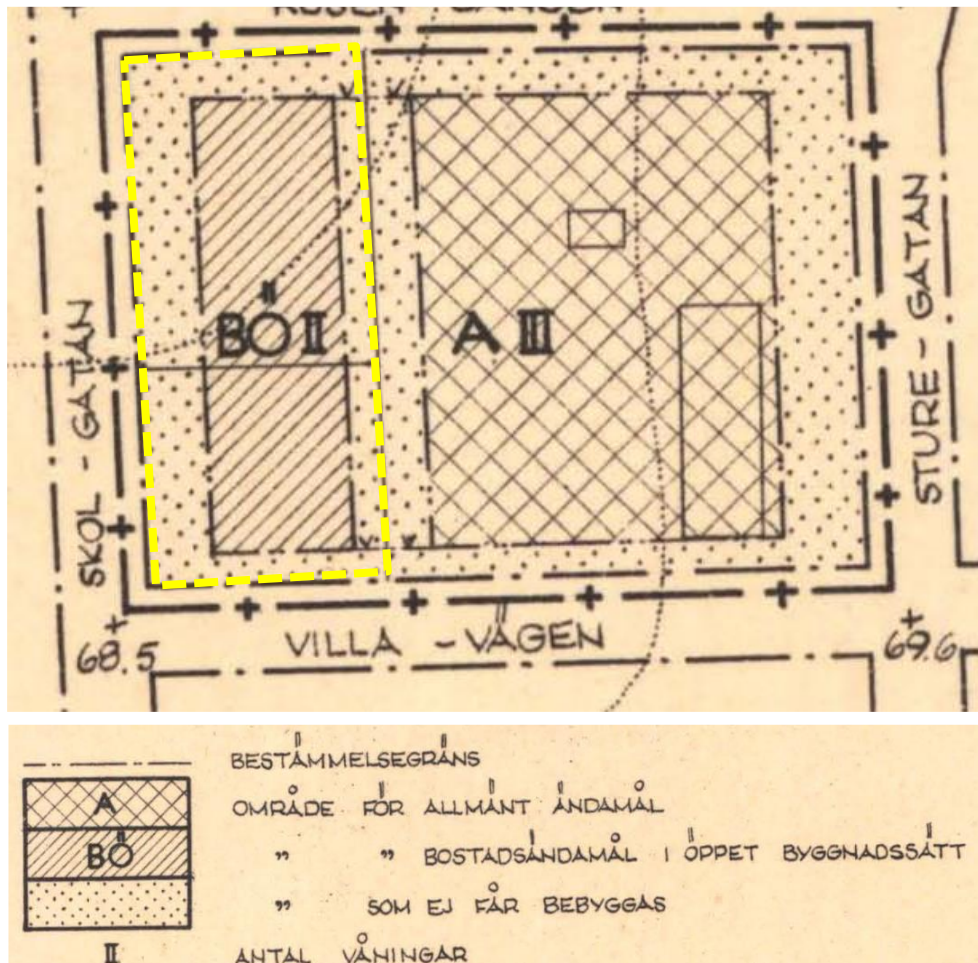
Översiktsplan Eslöv 2035

Enligt Eslövs översiktsplan 2035, som antogs av kommunfullmäktige 28 maj 2018, så är markanvändningen för området stadsbygd. Marken används idag för bostäder, vilket är förenligt med översiktsplanen och också den markanvändning som detaljplanen tillåter.

Detaljplan

Gällande detaljplan

För fastigheterna Utkiken 2 och 3 gäller detaljplan *Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken Eslövs stad (S 75)* som antogs den 13 augusti 1956.



Figur 3 Utdrag ur gällande detaljplan för Utkiken 2 och 3. Området som är aktuellt för ändring är markerat med gul streckad linje (ungefärligt läge).

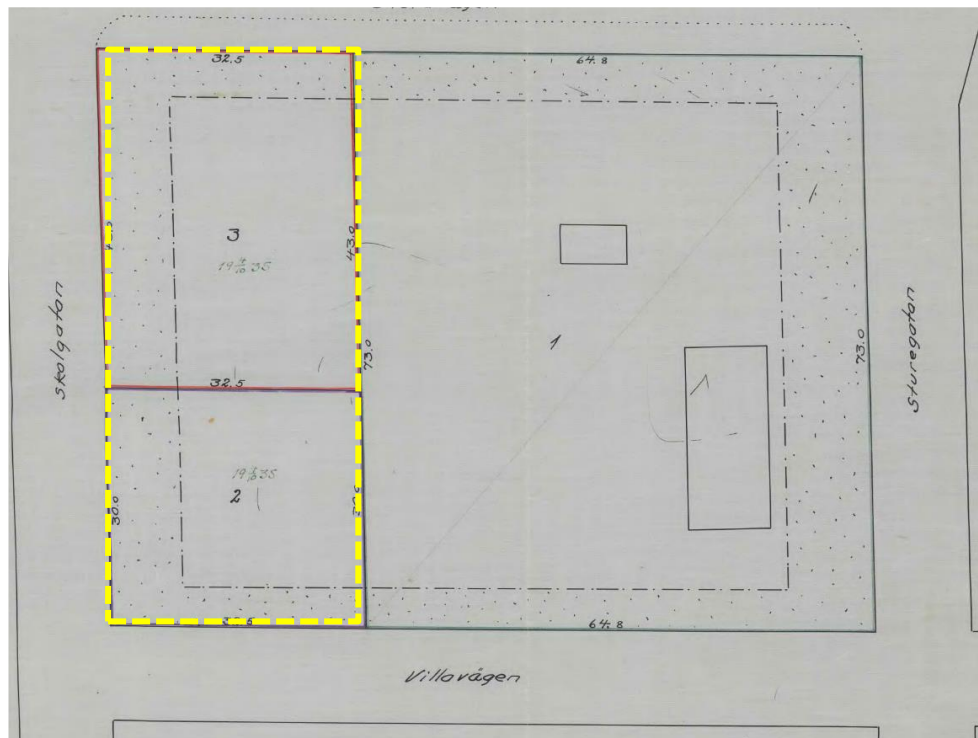
Inom fastigheterna medger detaljplanen användning för bostäder i två våningar med öppet byggnadssätt. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter. Taklutning får vara högst 30 grader. Byggnad får uppföras inom skrafferad yta och ytor som är försedda med prickmark får inte bebyggas. Tomter ska lämnas obebyggda med $\frac{3}{4}$. Inom bostadsändamålet får lokaler för handel och hantverk inredas.

Gällande tomtindelingsplan

Fastigheterna Utkiken 2 och Utkiken 3 omfattas av tomtindelingsplanen *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad*. När äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) trädde i kraft började tomtindelingsplaner att gälla som fastighetsplaner. I nu gällande plan- och bygglag (PBL 2010:900) reglerar övergångsbestämmelser att tomtindelningar som enligt tidigare lag gällde som fastighetsplaner i fortsättningen ska gälla som detaljplanebestämmelser.

Tomtindelingsplanen är från år 1935 och reglerar fastighetsindelningen för Utkiken 1, Utkiken 2 och Utkiken 3. På Utkiken 1 ligger Eslövs Folkhögskola och på Utkiken 3 finns en villa.

Nuvarande fastighetsindelning stämmer inte helt överens med tomtindelingsplanen vad avser fastighetsindelningen av Utkiken 2 och Utkiken 3. Enligt tomtindelingsplanen skulle fastighetsgränsen mellan fastigheterna ligga cirka 12 meter längre söderut. Avvikelsen från tomtindelingsplanen godkändes i samband med en fastighetsbildningsförrättning som genomfördes år 1986 då fastighetsindelningen för Utkiken 2 och 3 ändrades till nuvarande indelning.



Figur 4 Utdrag ur tomtindelingsplanen för Utkiken 2 och 3. Området som är aktuellt för upphävning är markerat med gul streckad linje (ungefärligt läge).

Gällande bestämmelser enligt byggnadsstadgan (1959:612)

Den detaljplan som gäller för Utkiken 2 och 3 blev antagen 1956. För planer som har antagits med stöd av lagstiftning före äldre plan- och bygglagen, det vill säga före 1 juli 1987, finns det generella bestämmelser om placering i byggnadsstadgan som gällde tillsammans med planen. Bestämmelserna i 39 § i byggnadsstadgan (1959:612) ska tillämpas som planbestämmelser i äldre planer i enlighet med övergångsbestämmelser. Det innebär att de bestämmelser som finns i 39 § i

byggnadsstadgan gäller som planbestämmelser i gällande detaljplan för Utkiken 2 och Utkiken 3, se bestämmelse nedan.

39 §.

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma ått sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i korsningen mellan Skolgatan och Villavägen och är del av ett kvarter som präglas av rutnätsstaden med en tydlig kvartersindelning. I anslutning till fastigheten ligger Ekenässkolan, Västra skolan och Trollsjöområdet som har en annan struktur och karaktär än rutnätsstaden. Trollsjöområdet är ett grönområde mitt i orten och de angränsande skolmiljöerna har en mer uppbruten struktur. Öster om fastigheten ligger Eslövs Folkhögskola som är inordnad i rutnätsstaden. Den övergripande karaktären i närområdet präglas av småskalighet, med inslag av något större volymer i form av de befintliga skolbyggnaderna.

Ekenässkolan och Västra skolan är uppförda i 4 våningar, Folkhögskolan är i 3 våningar och Multihuset som är den senast tillkomna byggnaden till Folkhögskolan är i 2 våningar. I planområdets närområde är bostadsbebyggelsen i 1–2 våningar.



Figur 5 Flygfoto över planområdet (röd linje) och dess närområde.



Figur 6 Befintlig bebyggelse inom Utkiken 2, vy från Skolgatan.

På fastigheten Utkiken 2 finns idag radhusbebyggelse med totalt 5 stycken bostadstomter. Bostäderna ingår i bostadsrättsföreningen Ekenäs. Bebyggelsen är uppförd 1986. Husen är i två våningar med sadeltak och fasadmaterialet är i ljus rött tegel och inslag av brunmålade träpanel i det övre fönsterbandet. På respektive uppfart finns även en carport sammanbyggd med husfasaden.

Enligt gällande detaljplan ska $\frac{3}{4}$ av fastighetens yta lämnas obebyggd. Utkiken 2 är 1408 kvadratmeter vilket ger en tillåten total byggnadsarea på drygt 350 kvadratmeter. Vid nybyggnationen uppfördes en radhuslänga om cirka 326 kvadratmeter, sex stycken carports á 18,5 kvadratmeter och sex förråd á cirka 6 kvadratmeter, totalt cirka 450 kvadratmeter. I nybyggnadslovet beviljades avvikelse med 23%, då biluppställnings-platserna uppfördes med skärmtak (carport). På respektive radhustomt uppfördes runt 90 kvadratmeter; en

huvudbyggnad om cirka 65 kvadratmeter, en carport om 18,5 kvadratmeter samt ett förråd om 6 kvadratmeter totalt cirka 90 kvadratmeter. Bygglov har även beviljats med avvikelser från detaljplanen för uterum om cirka 15 kvadratmeter på ett av radhusen. Övriga uterum eller skärmtak är uppförda som bygglovsbefriade åtgärder.

Bebyggelse enligt planförslaget, planändring

Ändring av detaljplan sker inom fastigheterna Utkiken 2 och 3. Inom dessa fastigheter upphör fastighetsindelningen samt den generella placeringsbestämmelsen i 39 § punkt a) i byggnadsstadgan att gälla. Inom fastigheterna ändras även enstaka planbestämmelser i linje med detaljplanens syfte. Ändringen innebär ingen påverkan på fastighetsindelningsbestämmelsen för Utkiken 1.

Utkiken 2

Vid ändring av detaljplanen *Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken Eslövs stad (S 75)* bedöms det ändamålsenligt att se över bestämmelsen om andel byggbar mark i relation till framtida fastighetsindelning där varje nuvarande bostadstomt utgör en egen fastighet. Vid en fastighetsindelning som är baserad på nuvarande radhustomter kan en framtida fastighet för en radhustomt bli som minst cirka 230 kvadratmeter. Enligt gällande detaljplan skulle det motsvara en största tillåten byggnadsarea om knappt 60 kvadratmeter. Eftersom radhustomterna ursprungligen är bebyggda med cirka 90 kvadratmeter föreslås en bygg rätt som motsvarar det. Ändringen innebär därmed att gällande bestämmelse om att $\frac{3}{4}$ av fastigheten ska lämnas obebyggd upphävs och ersätts med en ny bestämmelse. Utöver största tillåtna byggnadsarea kan bygglovsbefriade åtgärder uppföras.

§ 5.

Områden, som icke eller endast delvis få bebyggas.

Mom. 1. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

Mom. 2. Av tomt, som omfattar med Ö betecknat område, skola minst $\frac{3}{4}$ lämnas obebyggda.

Figur 7 Utdrag ur gällande detaljplan, paragraf 5, Mom 1-2. Ändringen innebär att Mom.2 upphävs för Utkiken 2.

Ändringen innebär också att bestämmelser om byggnadssätt (Ö – Öppet byggnadssätt) upphävs för Utkiken 2. Bestämmelsen Ö avser att byggnad ska utföras på ett öppet byggnadssätt, vilket huvudsakligen avser fristående enbostadshus.

§ 2.

Byggnadssätt.

Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående eller ock två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Figur 8 Utdrag ur gällande detaljplan, paragraf 2. Ändringen innebär att bestämmelsen upphävs för Utkiken 2.

Ändringen innebär också att tomtindelingsplan *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad* upphör att gälla inom Utkiken 2.

För den ursprungliga planen tillämpas avståndsbestämmelserna enligt 39 § byggnadsstadgan. I denna ändring av detaljplanen upphävs generella bestämmelser om byggnaders placering 39 § punkt a) i byggnadsstadgan som genom övergångsbestämmelser gäller som planbestämmelser.

39 §.

Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas

- a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt
- b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Upphävandet av bestämmelsen i byggnadsstadgan har bara betydelse för den norra delen av fastigheten som angränsar mot Utkiken 3 eftersom den ursprungliga planen i övrigt reglerar avstånd mot fastighetsgräns med prickad mark. Minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns mot Utkiken 3 regleras i denna ändring av detaljplanen till 2,5 meter genom prickmark. Upphävandet av byggnadsstadgan och ny reglering av byggnaders placering genomförs för att korrigera planavvikelse som beviljats vid byggnation och fastighetsreglering. Avståndet 2,5 meter är anpassat efter befintliga förhållanden.

Inom Utkiken 2 finns en carport till varje bostad. Carportarna står delvis på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Placering av carportarna och avvikelse från byggrätten beviljades vid bygglov för nybyggnationen 1986. I denna ändring av detaljplanen beläggs markytan där carportar ligger på prickmark med korsprickad mark. Den korsprickade marken reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad. Därmed upphävs planbestämmelsen "Område som ej får bebyggas" inom område som nu omfattas av korsprickad mark.

Utkiken 3

Ändringen innebär att tomtindelingsplan *Tomtindelning inom kvarteret 716 Utkiken, Eslövs stad* också upphör att gälla inom Utkiken 3. I enlighet med riksintresse för kulturmiljövård och syftet med gällande detaljplan föreslås en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek för Utkiken 3, som gör att befintlig fastighet om cirka 966 kvadratmeter inte kan delas.

Även inom Utkiken 3 upphävs generella bestämmelser om byggnaders placering 39 § punkt a) i byggnadsstadgan på samma sätt som inom Utkiken 2. Upphävandet av bestämmelsen i byggnadsstadgan har bara betydelse för den södra delen av

fastigheten som angränsar mot Utkiken 2 eftersom den ursprungliga planen i övrigt reglerar avstånd mot fastighetsgräns med prickad mark. Minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns mot Utkiken 2 regleras i denna ändring av detaljplanen till 2,5 meter genom prickmark. Avståndet är samma som gäller inom Utkiken 2 eftersom kommunen bedömer att det är lämpligt att samma avstånd gäller för båda fastigheterna mot den gemensamma fastighetsgränsen.

Samtliga ändringar inom Utkiken 3 bekräftar befintliga förhållanden inom fastigheten.

Planförslagets konsekvenser på stadsbilden

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring av stadsbilden, strukturen eller kvartersbildningen. Detaljplanen omfattar befintlig bebyggelse som idag är en del av karaktären. Befintlig markanvändning förändras inte. De regleringar i ändringen av detaljplanen som påverkar placering av byggnader är anpassade efter faktiska förhållanden och ger därmed inga ändringar jämfört med hur bebyggelsen är uppförd och placerad i nuläget.

Möjlig byggbar yta per ny fastighet inom det som utgör Utkiken 2 idag ökar marginellt. Det bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för stadsbilden eller omgivningen.

PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan är en genomgång av alla nya planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Lagstödets anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motiven redovisas utifrån.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förses med byggnad

Säkerställa ett minsta avstånd mellan bebyggelse på de båda fastigheterna.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Befintliga carportar ska vara planenliga.

e₁ – Största tillåtna byggnadsarea är 95 kvadratmeter per fastighet

Bevara befintlig karaktär utifrån vad som redan finns, bestämmelsen motsvarar befintlig bebyggelse per tomt.

d₁ – Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 950 kvadratmeter

Säkerställa att befintlig fastighet inte kan delas till flera fastigheter. Värna om platsens karaktär utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har inlett en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808).

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen grundar sin bedömning på följande ställningstaganden:

- *Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bostadsbebyggelse och marken är sedan tidigare ianspråktagen.*
- *Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.*
- *Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.*
- *Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära en miljöpåverkan.*

Kommunen har samrått frågan om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen. Länsstyrelsen hade under samrådet inga invändningar mot kommunens bedömning.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård

Beskrivning av riksintresset

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Riksintressets uttryck handlar om den succesivt framvuxna rutnätsplanen med tomtstruktur, platsbildningar och gaturum. Bebyggelsen är tät och stadsmässig men har en relativt småskalig karaktär. Intresset ligger i den lokala byggnadstraditionen med hus i företrädesvis rött och gult tegel. Rutnätsstaden har inslag av parker och grönska. I riksintresset omfattas även det tidiga 1900-talets stora utvidgningsområden, med tidstypiskt terränganpassad plan och villor på stora, grönskande tomter.

Planförslagets påverkan på riksintresset

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. Ändringen påverkar inte kvartersbilden eller strukturen i området. Markanvändningen ändras inte och exploateringsgraden förändras inte i relation till det som redan är byggt. Bestämmelse om öppet byggnadssätt upphävs, vilket delvis är ett uttryck för riksintresset. Eftersom byggnaderna är befintliga och del av riksintresset idag bedöms ett upphävande av "Ö"-bestämmelsen inte ha någon påverkan på riksintresset.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

För de nya bestämmelser som föreslås gäller en genomförandetid om 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Ändringen av detaljplanen möjliggör en lantmäteriförrättning där fastigheten Utkiken 2 kan delas i flera fastigheter. Prövning av gränsdragning sker i förrättningen. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning. Med ansökan följer lantmäterikostnader. Kostnader för avstyckning regleras i 10 kapitlet 10 § fastighetsbildningslagen.

Gemensamhetsanläggning och servitut

På radhusens västra sida, mot Skolvägen, går markförlagda VA-ledningar, brunnar och anslutningspunkter till respektive bostad. Bostäderna har gemensamma servisanslutningar till ledningsnätet för dricks-, dag- och spillvatten i Skolgatan i höjd med den mittersta radhustomten. De privata servisledningarna ligger nu inom bostadsrättsföreningens mark och kommer efter planerad fastighetsbildning att ligga över flera fastigheter. Ledningarna är till viss del gemensamma från anslutningspunkten. I samband med att avstyckningar från Utkiken 2 genomförs behöver rätten till att nyttja mark för de privata servisledningarna säkras med servitut alternativt gemensamhetsanläggning. Vid kommande lantmäteriförrättning avgörs hur ledningarna säkras på lämpligaste sätt. Ett servitut prövas i en lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsbildningslagen (1970:988) och en gemensamhetsanläggning prövas i lantmäteriförrättning i enlighet med anläggningslagen (1973:1149). Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning. Förrättningskostnader fördelas vid en förrättning enligt anläggningslagen efter vad som är skäligt mellan de fastigheter som ska delta i anläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av fastighetsägarna gemensamt alternativt genom en samfällighetsförening. Förrättningskostnaderna för bildande av servitut genom fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Planförslagets konsekvenser för fastigheter

Förslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelse inom Utkiken 2 och 3 upphävs. Detta möjliggör att Utkiken 2 kan bilda fem fastigheter med ett radhus på respektive fastighet. För Utkiken 3 innebär upphävningen av fastighetsindelningsbestämmelsen ingen skillnad jämfört med hur fastigheten ser ut i nuläget eftersom ändringen av detaljplanen reglerar en minsta fastighetsstorlek som säkerställer att fastighetsstorleken för Utkiken 3 inte kan förändras.

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att Utkiken 2 och 3 inte längre är planstridiga avseende fastighetsindelningen utan att plansituationen anpassas efter befintlig situation.

Ändringen av detaljplanen innebär att minsta avstånd mellan byggnader inom Utkiken 2 och 3 och den gemensamma fastighetsgränsen minskas från 4,5 meter till 2,5 meter, vilket i sin tur innebär att befintliga byggnader inte längre är planstridiga i det avseendet.

För Utkiken 2 innebär ändringen av detaljplanen även att det kommer att finnas en byggrätt för befintliga carportar.

Ekonomiska övriga frågor

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Ekenäs. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand	Mikael Vallberg	Sofia Svensson
Avdelningschef	Plan- och exploateringschef	Planarkitekt
Tillväxtavdelningen	Tillväxtavdelningen	Tillväxtavdelningen

Planhandlingarna har upprättats av Elin Wiman planeringsarkitekt MSA och Emelie Edström planarkitekt, för Radar arkitektur och planering AB.

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 28 november 2023, § 164 att hålla ändring av detaljplan, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) tillgänglig för samråd. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 15 december 2023 – 9 februari 2024. Under samrådstiden har totalt 15 yttranden inkommit, varav 4 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.

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	m.e
1.3	Trafikverket	i.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	i.e
1.5	Region Skåne	avstår från att yttra sig

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
	2.1.1 Kart- och bygglovsavdelningen	
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	i.e
2.3	Service-nämnden	i.e
2.4	VA SYD	i.e
2.5	MERAB	i.e
2.6	Kraftringen Energi AB	m.e

3. Sakägare och övriga berörda

3.1	Postnord	m.e
3.2	Skanova (Telia Company) AB	i.e

- 3.3 Nordion Energi AB i.e
3.4 Tele2 Sverige AB i.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2023-11-07. Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Redogörelse för ärendet

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en annan fastighetsindelning på Utkiken 2 än vad gällande fastighetsindelningsbestämmelser tillåter. Syftet är också att reglera byggrätten inom Utkiken 2 så den är anpassad till den framtida situationen då varje bostadstomt utgör en egen fastighet. Slutligen är syftet med detaljplanen att säkerställa att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentarer:

Noteras.

1.2 Lantmäteriet

Ange genomförandetiden i antal år

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentarer:

Redovisning av genomförandetiden i plankartan har till granskningsskedet justerats till antal år.

2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

2.1.1 Kart- och bygglovsavdelningen

Plankarta

Planens nummer i Eslövs kommun är S75. Angivet namn i rubriken är lantmäteriets beteckning på planen.

Förtydliga att kartbilden längst nere till vänster i plankartan är tomtindelningen med en grundkarta lagd ovanpå.

Spara presentationsfilen Esri_GEOSECMA.shx i samma mapp som grundkartan för att få rätt utseende på linjerna vid export.

Fastighetsgränsen mellan Utkiken 2 och 3 är otydlig med två parallella linjer.

För den ursprungliga planen tillämpas avståndsbestämmelserna enligt 39 § byggnadsstadgan. Överväg om inte detta ska förtydligas på plankartan. Det är problematiskt att det redan byggda innehåller planavvikelser. Vid styckningen kommer samtliga nya fastigheter att ha en carport på prickmark som inte får bebyggas. Denna placering samt avvikelse från byggrätten beviljades vid bygglov för nybyggnationen 1986.

Bostadsbyggnaden på den blivande fastigheten i norr ligger närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Denna avvikelse nämns inte i beslutet från 1986. Bygglov med liten avvikelse har beviljats 2003 för ett uterum i mitten av hela radhuslängan. Det är i nuläget oklart om de planavvikelser som godtagits vid denna bygglovsprövning även kan anses som godtagna för de styckade fastigheterna.

Planbeskrivning

Inledning

Detaljplanens syfte, sidan 3

I sista meningen står här att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek, men ingenstans står det på vilket sätt gränsen ändras.

Markanvändning och stadsbild

Planförslagets konsekvenser på stadsbilden, sidan 10

I början av andra stycket står att ändringen inte omfattar placering av byggnader. Detta tolkas som att avståndsbestämmelserna enligt byggnadsstadgan fortsätter att gälla.

Kommentarer:

Plankarta

Lantmäteriets beteckning på detaljplanen är borttagen från detaljplanens titel till granskning.

Plankartan är förtydligad gällande grundkarta på tomtindelningsplan.

Problemet med linjerna i grundkartan är åtgärdat så de har rätt utseende.

Detaljplanen har reviderats till granskningsskedet så att tidigare genomförda planavvikelser blir planenliga. Det innebär att avståndsbestämmelserna enligt 39 § byggnadsstadgan utgår i denna detaljplan. Mark mellan radhusens norra fasadliv inom Utkiken 2 och huvudbyggnadens södra fasadliv inom Utkiken 3 prickas. Prickmark där carportar är förlagda har justerats till korsprickad mark.

Planbeskrivning

Syftet har reviderats så det istället står att fastighetsstorleken för Utkiken 3 ska bevaras. Fastighetsgränserna för Utkiken 3 kommer inte att ändras på något sätt.

Avståndsbestämmelserna enligt byggnadsstadgan utgår i denna ändring av detaljplanen.

2.6 Krafringen Energi AB

Krafringen Energi AB (Krafringen nedan) har getts möjlighet att yttra sig över detaljplanen Utkiken 2 och 3. Planen syftar till att möjliggöra en annan

fastighetsindelning på Utkiken 2 samt att reglera byggrätten. Vidare är syftet också att säkerställa att fastigheten Utkiken 3 i stort bevaras avseende fastighetens storlek.

Kraftringen har tidigare bistått konsultföretaget som arbetar med framtagandet av planhandlingarna med uppgifter om befintliga ledningar och elkåp. För att uttala sig mer specifikt skulle Kraftringen behöva ett mer detaljerat underlag över hur avstyckningen ska genomföras.

För befintliga anläggningar är det viktigt att detaljplanen utformas så att tillräckliga utrymmen säkerställs kring dessa för att medge ett rationellt ledningsunderhåll. Om allmänna ledningar, som en följd av det nya planförslaget, kommer att passera över de avstyckade fastigheterna är det en fördel att de flyttas till allmän platsmark för att därefter vika av in på respektive fastighet. I annat fall behöver det säkerställas en rättighet för nätbolaget att för all framtid bibehålla ledningarna genom servitutsavtal eller ledningsrätt. Förutsättningar för att ledningar ska kunna flyttas är också att det är tekniskt möjligt samt att exploatören står för samtliga kostnader kopplat till flytten.

Vad gäller gemensamhetsanläggningar så är utgångspunkten att de inte tillåts för den här typen av radhus utan att det ska vara en elanslutning per avstyckad tomt/fastighet.

Kommentarer:

I planarbetet har en fortsatt dialog skett med Kraftringen. Det har kunnat konstateras att de allmänna ledningarna ligger inom mark som är allmän plats och att varje bostadsenhet har en egen anslutning från ledning i Skolgatan. Ett genomförande av detaljplanen föranleder därför inga åtgärder för de aktuella ledningarna.

3. Sakägare och övriga berörda

3.1 PostNord Sverige AB

Postutdelning, gällande detaljplan 12-ESL-356, Förslag till stadsplaneändring Kv. 716 Utkiken (S75) i Eslöv, Eslövs kommun.

Dnr: KS 2023/173

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer:

Varje radhus har en enskild brevlåda vid fastighetsgräns. Kommunen noterar att yttrandet berör nybyggnation. Denna ändring av detaljplanen föranleder därför inga justeringar av befintliga postboxars placering.

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Sofia Svensson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen

Elin Widman &
Emelie Edström
Planarkitekter
Radar arkitektur och planering AB

2024-03-08
Alice Petersson
+4641362334
alice.petersson@eslov.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Förslag att godkänna anläggningsarrende för kommunikationsutrustning på fastigheten Australien 1

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna förslag på anläggningsarrende på fastigheten Australien 1.

Ärendebeskrivning

Net4Mobility HB har inkommit med en förfrågan om att etablera teknikbod och torn på kommunal mark i norra Eslöv. Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag till arrendeavtal för del av fastigheten Australien 1.

Beslutsunderlag

- Förslag på anläggningsarrende för kommunikationsutrustning på fastigheten Australien 1
- Kartbilaga
- Översiktskarta

Beredning

Kommunen upplåter cirka 100 kvadratmeter av fastigheten Australien 1 till Net4Mobility HB. På området får arrendatorn placera kommunikationsutrustning omfattande av bland annat teknikbod och torn. Arrendatorn kommer att anlägga tornet med kranbil och behöver därmed inte anlägga en serviceväg.

Kommunen och Net4Mobility HB har diskuterat olika placeringar och bedömer att en lämplig plats finns på fastigheten Australien 1. Fastigheten är planlagd för transformatorstation. Det är i utkanten av tätorten och med få bostäder i dess absoluta närhet.

Avtalstiden är på 10 år med start 2024-09-01. Uppsägning ska ske minst 12 månader före avtalstidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med fem år för varje gång. Arrendatorn ansvarar för att bygglov och andra tillstånd söks och erhålls. Om de tillstånd som krävs inte erhålls har arrendatorn rätt att häva avtalet. Arrendavgiften

är 15 000 kronor per år och ska uppräknas med index. Jämförelser har skett med avgifter i andra avtal och kommunledningskontoret bedömer att avgiften är rimlig.

Beslutet skickas till
Kommunledningskontoret

Eva Hallberg
Kommundirektör

Katarina Borgstrand
Chef Tillväxtavdelningen

ANLÄGGNINGSSARRENDE

Följande avtal har ingåtts mellan:

Jordägare:

Eslövs kommun
241 80 Eslöv

Arrendator:

Net4Mobility HB

Box 1107
164 22 Kista

Vid frågor kontakta Net4Mobility's förvaltare enligt nedan
Avtals – och fakturafrågor: Telenor Siteförvaltning Tfn: 0455-33 85 85
Driftsfrågor: Network Operations Center (NOC): Tfn: 0586-654 60

§ 1 Arrendeområdets lokalisering och omfattning

Jordägaren upplåter till Arrendatorn på fastigheten med

Fastighetsbeteckning: ESLÖV AUSTRALIEN 1

Adress: Onsjövägen

Kommun: Eslöv

ett markområde om cirka 100 m² (Området)

för placering av kommunikationsutrustning omfattande av bl.a. teknikbod och torn alternativt stagad mast med fundament till staglinor, vilka placeras utanför Området (gemensam benämning Anläggningen).

Arrendatorn har rätt att förlägga jordslinga utanför Området. Området framgår av bilaga 1. Vidare har Arrendatorn rätt att på sin bekostnad dra fram erforderliga tele- och kraftledningar samt att nyttja alternativt anlägga och nyttja väg till markområdet. Detta sker på sätt att Jordägaren inte onödigtvis störs därav.

§ 2 Avtalstid

Avtalstiden löper fr.o.m. 2024-09-01 t.o.m. 2034-08-31.

ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 3 Uppsägning och förlängning

Uppsägning av avtalet ska ske skriftligen, minst 12 månader före avtalstidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med fem (5) år för varje gång. Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid för det fall telefoni- eller radiolänkssignalering eller annat inte fungerar tillfredsställande. Sådan förtida uppsägning ska ske skriftligen med tre (3) månaders uppsägningstid.

För det fall myndighetslov, till exempel men inte uteslutande bygglov, krävs för att uppföra Anläggningen eller i annat fall är nödvändigt för Anläggningens drift och sådant lov ej erhålles, eller att Arrendatorn av marknadsmässiga skäl eller på grund av andra omständigheter beslutar att inte uppföra Anläggningen har Arrendatorn rätt att säga upp detta avtal med omedelbar verkan. Parternas prestationer skall då återgå. Sådan uppsägning ska vara skriftlig.

§ 4 Arrendeavgift

Arrendeavgiften utgör 15 000 kronor per år och ska erläggas års-och förskottsvis efter fakturering från Jordägaren, dock ska betalningsvillkor på utställd faktura alltid vara minst 30 dagar. Faktura skickas via e-mail: fakturering@net4mobility.com alternativt via post: Net4Mobility HB, att Telenor, Box 1107, 164 22 Kista. Märk faktura med sitebeteckning N115990.

Arrendeavgiften (bashyran) är anpassad till indextalet för oktober månad 2023 (409,07) som basal enligt konsumentprisindex med år 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats, skall 100% av Arrendeavgiften justeras i förhållande till indextalet.

§ 5 El

Arrendatorn svarar för samtliga elkostnader som är hänförliga till Anläggningen. Arrendatorn tecknar eget elabonnemang.

§ 6 Mervärdes- och fastighetsskatt

Om jordägaren är eller blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för upplåtelsen ska arrendatorn utöver arrendeavgiften även erlagga moms med vid varje tid gällande skattesats. Ev. fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften.

§ 7 Tillträde

Arrendatorn har fritt tillträde till Anläggningen och Området. Om Jordägaren finner det erforderligt att ha låst grind på markväg, som löper fram till Anläggningen, ska Arrendatorn erhålla nyckel el dyl till denna grind för att kunna utföra ovanstående rätt.

ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 8 Underhåll m.m.

Arrendatorn svarar för underhåll av Anläggningen och äger rätt att fritt utföra service på anläggningen dygnet runt.

Jordägaren ska i god tid underrätta Arrendatorn när och under vilken tid underhåll eller arbete på fastigheten som kan komma att påverka Anläggningen eller området ska utföras.

§ 9 Tillstånd m.m.

Arrendatorn svarar för erforderliga tillstånd samt de åtgärder (som kan hänföras till Anläggningen) som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- eller hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning kan komma att krävas för Anläggningens användning.

§ 10 Försäkringar

Arrendatorn förbinder sig att ha erforderliga försäkringar för att hålla Jordägaren skadelös för skador, som kan uppkomma genom Arrendatorns anordningar och åtgärder enligt detta avtal.

§ 11 Särskilda bestämmelser

§ 11.1 Arrendatorn förbinder sig att uppföra Anläggningen så att tele-, radio- och TV-utrustning inom fastigheten inte störs. Jordägaren förbinder sig att inte utan Arrendatorns skriftliga godkännande anlägga eller till annan operatör upplåta nyttjanderätt som kan komma att störa Anläggningen.

§ 11.2 Arrendatorn har rätt att hålla området runt Anläggningen, inklusive staglinor, fritt från träd och buskar.

§ 11.3 Arrendatorn är skyldig att inhämta information om vilka ledningar som kan beröras av Arrendatorns arbeten med mast och jordslingor samt ta hänsyn till eventuella befintliga ledningar i marken.

§ 12 Avtalsöverlåtelse

Arrendatorn ska ha rätt att överlåta detta avtal till den juridiska person till vilken Anläggningen, eller del därav, kan komma att överlåtas. Arrendatorn är även skyldig att skriftligen meddela jordägaren att överlåtelsen ska ske.

ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 13 Återlämnande och områdets återställande

Anläggningen är Arrendatorns egendom. Någon skyldighet för Jordägaren att inlösa Anläggningen föreligger ej. Arrendatorn är ansvarig för att återställa arrendeområdet i godtagbart skick efter avtalets upphörande.

§ 14 Force majeure

Båda parter fritar sig skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som någondera Part inte råder över och inte heller kunnat förutse.

§ 15 Tvist

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras genom skiljedom och enligt svensk lag.

§ 16 Inskrivning

Arrendatorn har rätt att inskriva detta avtal.

§ 17 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort, datum

.....

Ort, datum

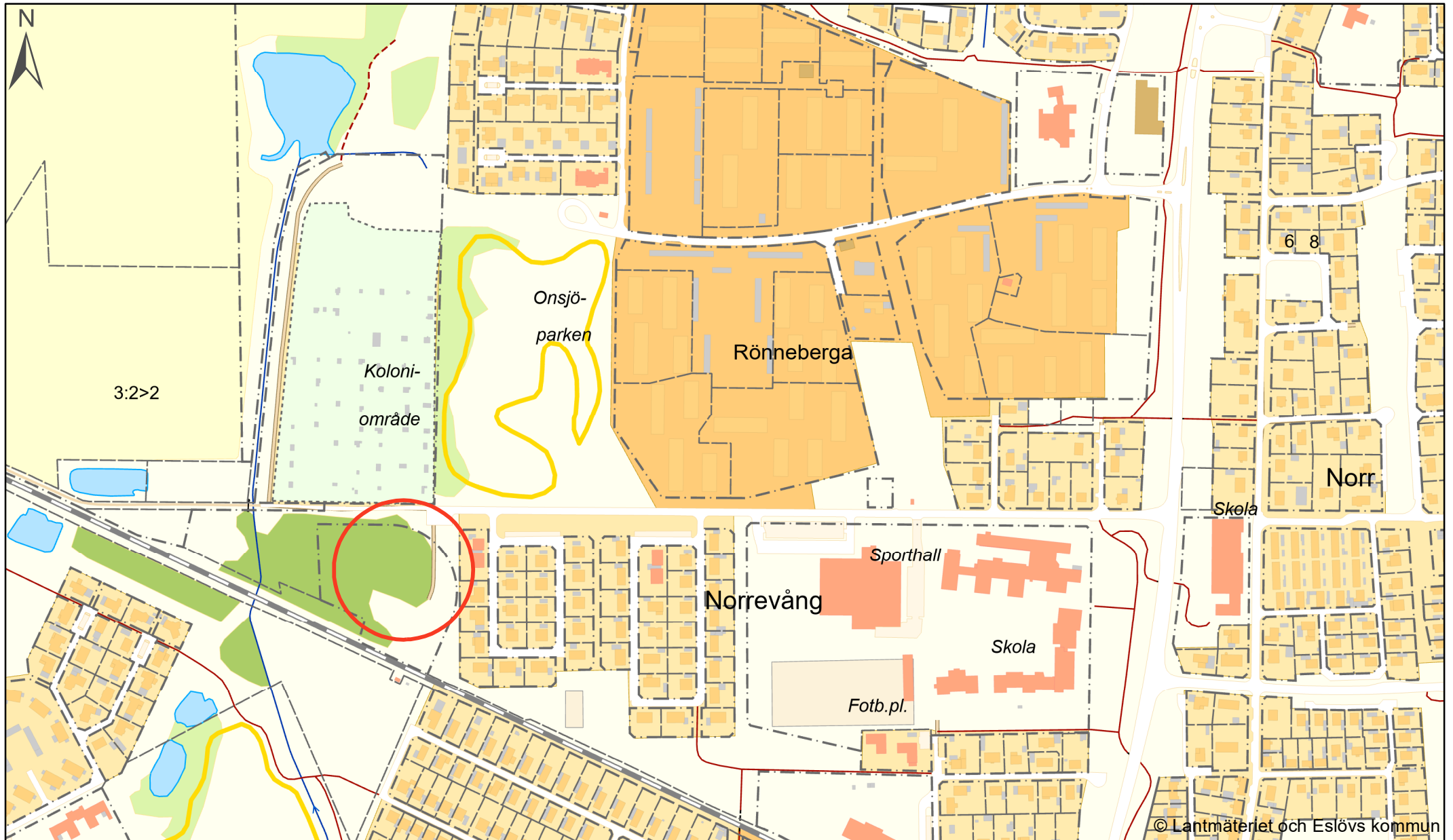
.....

Jordägare

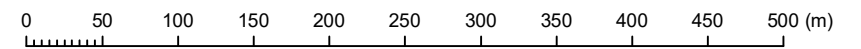
Arrendator

.....

.....



© Lantmäteriet och Eslövs kommun



Bilaga 1

N4M använder sig av markerad plats för plats åt telekommunikationsanläggning med tillhörande torn, teknikbod, el och teknikutrustning

