



PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun

Samrådshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Gårdstånga.

Diarienummer: KS.2019.0197

Upprättad: 2020-07-31

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Bullerutredning



**VAD ÄR EN
DETALJPLAN?**

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

PLANPROCESSEN

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

INLEDNING

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga bostäder i anslutning till befintlig by. Planförslaget föreslår 56 lägenheter, mellan Flyingevägen och väg 104 i Gårdstånga. Området utgörs idag av jordbruksmark, klass 6-9 och är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdet är cirka 31 000kvm samt ligger i en sluttande terräng. Planförslaget är förenligt med *Översiktsplan Eslöv 2035*.

Planförslaget tar avstamp i platsens karaktär med traditionella husvolymmer med branta sadeltak. Målsättningen är att skapa en trevlig variation av huslängor med gårdsbildningar.

I och med upprättandet av forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Brunnshög förväntas efterfrågan på bostäder att öka i närområdet. Gårdstånga ligger cirka 7 kilometer från Brunnshög i Lund.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE	5
PLANENS SYFTE	5
PLANDATA	5
Areal och markägoförhållanden	5
Plansituation och angränsande fastigheter	5
Demografisk information	5
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	5
MARKANVÄNDNING OCH STADSILD	5
Planområdets gestaltning	5
Bebyggelse	6
Byggrätt	7
EKOSYSTEMTJÄNSTER	7
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	7
EKOSYSTEMTJÄNSTER	7
NATUR	10
Grönstrukturkoppling	10
Natur, park och rekreation	10
KULTURMILJÖ	10
TRAFIK	10
Angöring och biltrafik	10
Gång- och cykeltrafik	10
Kollektivtrafik	10
Parkering	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Spill- och dricksvatten	10
Dagvatten	11
Energiförsörjning	11
Brandposter	11
Avfallshantering och renhållning	11
SOCIALA ASPEKTER	11
Barnkonventionen	11
Nya mötesplatser	11
Tillgänglighet	11

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSILD OCH MARKANVÄNDNING	12
Bakrund	12
Hitorik	12
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
Översiktsplan Eslöv 2035	13
Bostadsförsörjningsprogram	13
Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken	13
Angränsande detaljplan	14
Planuppdrag	14
KULTURMILJÖ	15
Arkeologi/Fornlämningar	15
SERVICE	15

TRAFIK	15
Kollektivtrafik	15
Biltrafik	15
Gång- och cykeltrafik	15
NATUR	15
Natur, park och rekreation	15
Biotopskyddad mark och skyddsvärda träd	16
Topografi	16
Geotekniska förhållanden och markradon	16
BULLER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Spill- och dricksvatten	17
Dagvatten	17

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER	18
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken	18
Påverkan på riksintresse	18
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	18
Vattenkvalité	18
Luftkvalité	18
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL	18
DAGVATTEN	19
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	20
Skyddsvärda och biotopskyddade träd	20
Ny vegetation	20
EKOSYSTEMTJÄNSTER	20
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	21
MARKFÖRORENINGAR	21
ARKEOLOGI	21
MARKRADON	21
TRAFIK	21
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
Buller	21
God bebyggd miljö	23
Vattenförekomst	24

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
Genomförandetid	25
Detaljplanearbete	25
Avtal	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	25
Planekonomi	25
Skötsel och underhåll	25
Fastighetsreglering/Fastighetsbildningsåtgärder	25
Ansökan om fastighetsbildning	25
Tekniska genomförandefrågor	25

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Sökande inkom den 15 mars 2019 med begäran om planbesked för bostäder i Gårdstånga. Planavtal har upprättats mellan sökande och Eslövs kommun.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga bostäder i anslutning till befintlig by.

PLANDATA

Areal och markägförhållanden

Planområdet är totalt cirka 31 000kvm och omfattar fastigheterna Gårdstånga 15:25, 15:26, 15:27, 15:28 och 15:1. Fastigheterna är privat ägda.

Plansituation och angränsande fastigheter

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare men följer angivelserna i *Översiktsplan Eslöv 2035*. För angränsande bostadsbebyggelse på den västra sidan om Flyingevägen, finns en gällande detaljplan, antagen 1961. Detaljplanen tillåter friliggande bostadshus i ett plan samt inredd vind.

Demografisk information

- Närmsta grundskola och förskola ligger i Flyinge cirka 3km, från planområdet.
- Närmsta grönyta/naturområde ligger cirka 200 meter från planområdet, längs med Kävlingeån.
- Närmsta lekplatsen ligger cirka 100 meter bort, i närheten av Byasvängen.

I Gårdstånga bor det cirka 350 personer, huvudsakligen mellan 19-64 år. Gårdstånga har väldigt få i åldersgruppen 80+. Utbildningsnivån är förhållandevis hög och merparten av befolkningen har en gymnasial- eller eftergymnasialutbildning. Män 20-64 år tjänar mer än genomsnittet och åldersgruppen över 65 år har i genomsnitt en högre årsinkomst än kommunsnittet. Bostadsbeståndet består övervägande av äganderätter samt enstaka hyresrätter och bostadsrätter.

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Följande utredning har beställts under framtagandet av planförslaget:

- *Trafikbuller*. Utförd 2020-01-13 av Blanka Kesek på Sweco Environment AB

MARKANVÄNDNING OCH STADSILD

Planområdets gestaltning

Den övergripande gestaltningsidén är en gårdsliknade bebyggelse i en parkmiljö. Bebyggelsen inom planområdet ska ta avstamp i platsens karaktär och huskropparna ska utformas med ett traditionellt formspråk.



Figur 2. Inledande exempelskiss över föreslagen bebyggelse längs med Flyingevägen.
Danielsen Spaceplanning & Architecture AB



Figur 3. Inspirationsbilder från sökandes arkitekt.
Danielsen Spaceplanning & Architecture AB

Bebyggelse

Planförslaget innefattar flerfamiljshus med lägenheter på cirka 60-80 kvm respektive 80-100 kvm. Totalt som mest 56 lägenheter. Bebyggelsen ska placeras med entrén mot Flyingevägen samt något indraget från vägsträckningen och fastighetsgräns. Komplementbyggnader är tänkta att placeras närmst Flyingevägen för att skapa ett gårdsutrymme mellan komplementbyggnad och huvudbyggnad. Gestaltningstanken bakom förslaget är att bebyggelsen kommer att följa en del av terrängen och att huskropparna ska placeras något oregelbundet i förhållande till varandra. Detta för att skapa en dynamik samt efterlikna den bebyggelsestruktur som förekommer i Gårdstångas äldre delar. Projektet siktar mot att möta högt ställda miljömål med modern miljöteknik och energilösningar så som solceller på bostadshusen och sedumtak på alla komplementbyggnader.

Bostadshusen i planförslaget kommer utformas med 40-45 graders takvinkel med sadeltak med möjlighet till att inreda det övre planet. I andra hand kan de utformas med brutna tak. Tanken med det högre fasadlivet är även att till skapa en bullerskärm mot väg 104. Taktäckningsmaterialet på bostadshusen kommer vara i rött taktegel, röd eller svart bandfalsad plåt.

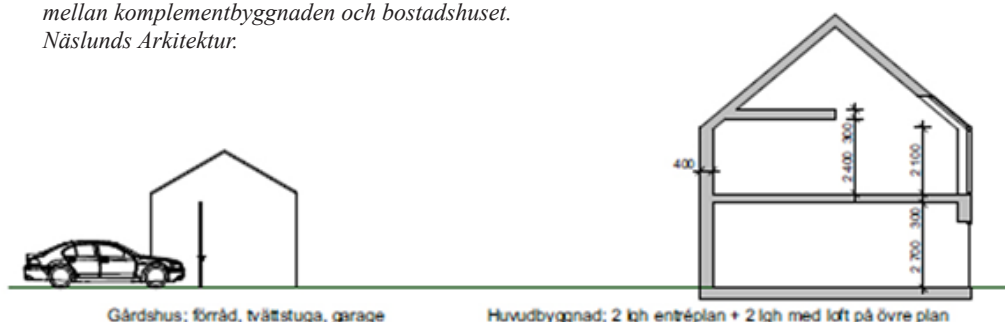
Huskropparna längs med Flyingevägen är små och består främst av gathus. För att bibehålla den småskaliga bykaraktären som finns längs med vägen ska även komplementbyggnaderna vara småskaliga. Takmaterialet på komplementbyggnaderna ska mestadels vara av sedum och enstaka med takpapp.

Byggrätt

Planområdet är cirka 31 000 kvm och exploatören önskar exploatera cirka 5000kvm bruttoarea. Anledningen till den låga exploateringen beror på att den övergripande gestaltningsidén är gårdsliknade bebyggelse i en parkmiljö. Byggrätten begränsas av väglagen eftersom det ska vara en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från väg 104. Zonen regleras med egenskapsbestämmelsen *Mark får inte försees med byggnad*, PBL 4 kap 16§. Den prickade ytan längs med väg 104 kommer även innefatta en bullervall. Planförslaget innefattar även bestämmelsen att endast 35 procent av markytan i hela planområdet får hårdgöras. Detta för att säkerställa att det finns genomsläpplig mark inom planområdet.

Byggnader får inte placeras närmre än fyra meter från fastighetsgräns längs med Flyingevägen. Den prickade marken är tänkt att säkerställa utrymme för trädallén och dagvattendiken. Innanför den prickade marken vid Flyingevägen råder egenskapsbestämmelsen *Endast komplementbyggnad får placeras*, PBL 4 k ap. 16 § (korsmark). Inom korsmarken får byggnaderna endast inneha en byggnadshöjd på 2,5 meter. Detta för att säkerställa den småskaliga bykaraktären längs med Flyingevägen.

Figur 4. Principsektion som visar förhållandet mellan komplementbyggnaden och bostadshuset. Näslunds Arkitektur.



EKOSYSTEM-TJÄNSTER

Planförslaget har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Planförslaget kommer främst ha positiva effekter på olika ekosystemtjänster i och anslutning till planområdet. Den biologiska mångfalden kommer att gynnas av att miljön förändras från åkermark till en parkliknande miljö. Sedumtåken på komplementbyggnaderna kommer även gynna den biologiska mångfalden inom planområdet. Livsmiljöerna och pollineringsmöjligheterna kan på så vis bli bättre för fler djur och växter. Planförslaget har även positiva effekter på de reglerande ekosystemtjänsterna så som förbättrad luftkvalité, bullernivåer, dagvattenhantering, lokalklimatet, etc. Förslaget kan även komma att främja flera kulturella ekosystemtjänster, däribland sociala interaktioner samt mental och fysisk hälsa.

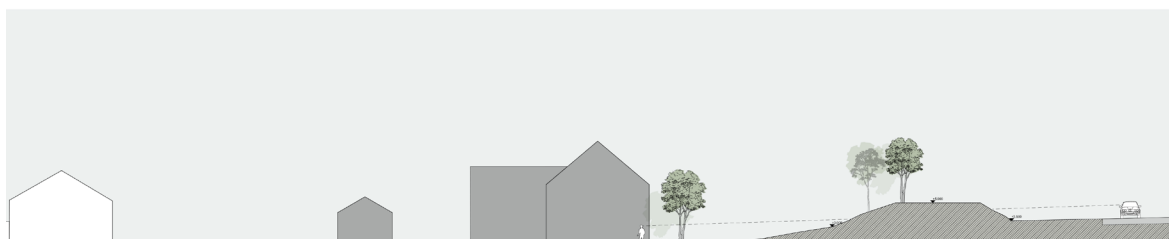
BULLER OCH STÖRNINGS-SKYDD

Sweco har anlåtats för att ta fram en bullerutredning för området. Planområdet är tänkt att bebyggas med fristående flerfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader. Utredningen undersöker effekterna av planförslaget och hur bullernivåerna är i dagsläget samt hur bullernivåerna kan komma att vara år 2040.

I slutsatsen av bullerutredning föreslås en 3 meter hög bullervall längs med väg 104. Vallen resulterar i en markant sänkning av både den maximala och ekvivalenta ljudnivåerna mellan vägen och bebyggelsen jämfört med nollalternativet (utan bullervall och utbyggnad). Bullervallen bidrar även till reducerade ljudnivåer i den omkringliggande parkmiljön samt grönytan mellan bebyggelsen och vägen. Vidare resulterar vallen även i en sänkning av bullernivåer för befintlig bebyggelse, där ljudmiljön förbättras för både utomhus- och inomhusvistelse.

Riktvärde för befintlig bebyggelse överskrider eventuellt i dagens situation, beroende på när husen är byggda. I planförslaget klaras riktvärdena då den nya bebyggelsen skärmar den befintliga. Spridningsbilagor visar att både ekvivalent och maximala ljudnivåer sprider sig i mindre utsträckning från väg 104 i planförslaget, vilket resulterar i en allmänt bättre ljudmiljö utomhus vid befintlig bebyggelse (se utredningen Trafikbuller. Utförd 2020-01-13 av Blanka Kesek på Sweco Environment AB för mer information). En bullervall är därför inte nödvändig för att uppfylla riktvärden för buller i närheten av bostäder. Exploatören kommer ändå att upprätta en bullervall längs med väg 104, för att skapa en mer attraktiv och behaglig boendemiljö.

En bullervall är därför inte nödvändig för att uppfylla riktvärden för buller i närheten av bostäder. Exploatören kommer ändå att upprätta en bullervall längs med väg 104, för att skapa en mer attraktiv och behaglig boendemiljö.



Figur 5. Snitt 1. Av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 6. Snitt 2. Av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 7. Snitt 3. Av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 7. Situationsplan över planområdet. Av Danielsen Spaceplanning & Architecture AB

NATUR**Grönstrukturkoppling**

I *Översiktplan Eslöv 2035* redovisas en möjlig grönstrukturkoppling från naturmarken längs med Kävlingeån upp till planområdet. Denna koppling förstärks med hjälp av vegetation som efterliknar den naturmark som omgärdar Kävlingeån samt med arter som återfinns i Gårdstånga.

Natur, park och rekreation

Målsättningen med planförslaget är delvis att skapa en parkliknande miljö. Exploatören kommer att modulera terrängen inom planområdet för att skapa dynamik samt säkerställa att bullernivåerna följer riktvärdena. Bullervallen kommer skapa en barriär som reducerar synligheten av väg 104, samt stärker parkkaraktären i området.

Exploatörens ambition är att plantera ny vegetation, huvudsakligen olika trädarter som är hemmahörande i närområdet. I mitten av planområdet kommer exploatören att anlägga en damm för att fördröja dagvattnet inom planområdet. Grönytorna mellan huskropparna kommer skapa förutsättningar till lek och rekreation för boende i området. Exploatören har även för avsikt att återplantera allén antingen med lindar eller skogslönnar längs med Flyingevägen.

KULTURMILJÖ

Exploatören vill med planförslaget efterlikna den arkitektoniska karaktär som förekommer på den äldre bebyggelsen samt på omkringliggande gårdar i närheten av planområdet, men med modern teknik. Ny vegetation och växtlighet kommer att förstärka redan existerande karaktärer och strukturer så som trädallén längs med Flyingevägen.

TRAFIK**Angöring och biltrafik**

Angöring till planområdet sker från Flyingevägen. För att nå samtliga bostäder inom planområdet planeras små in- och utfartsvägar på kvartersmark. Varje bostadshus har sin egna in- och utfartsväg som ansluter till Flyingevägen.

Gång- och cykeltrafik

Inga gång- eller cykelvägar planeras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medför inga förändringar för kollektivtrafiken i området.

Parkering

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus. Parkeeringen kommer att ske på kvartersmark.

**TEKNISK
FÖRSÖRJNING****Spill- och dricksvatten**

Eftersom planområdet ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten kommer planområdet anslutas till det befintliga spill- och dricksvattennät.

Dagvatten

Eslövs kommun tillsammans med VA SYD har sedan en tid tillbaka ett pågående arbete med en dagvatten- och översvänningsplan för Eslövs kommun. I dagvatten- och översvänningsplan lyfts flera strategier för hur dagvatten och extrem nederbörd ska hanteras inom kommunen. Strategierna har och ska beaktas i genomförandet av detaljplanen. Inom planområdet kommer exploatören att anlägga en dagvattendamm, som kommer kunna hålla 2000 m³ vatten.

Energiförsörjning

Planområdet kommer anslutas till befintligt energiförsörjningsnät.

Brandposter

Idag finns en brandpost cirka 150 meter från planområdet, i korsningen Anna Brahes väg och Kavelundsvägen.

Avfallshantering och renhållning

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Fastighetsägaren ska anpassa och placera inom fastigheten samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och hämtare.

**SOCIALA
ASPEKTER****Barnkonventionen**

Inom planområdet planeras det för bostadshus i tvåplan som inrymmer lägenheter. Rumslighet och en gårdsliknande karaktär kommer att skapas mellan huskropparna och ny vegetation. Gårdsområdet skapar förutsättningar för lek och rekreation för barn som i framtiden kommer att bo inom planområdet.

I planområdets närhet, vid Byasvängen finns en lekplats och cirka 200 meter bort finns en fotbollsplan. Mellan Gårdstånga och Flyinge finns en gång- och cykelväg som möjliggör att lite äldre barn kan röra sig fritt i sitt närområde samt till skolan i Flyinge.

Nya mötesplatser

Inom planområdet finns det flera gemensamma utrymmen, däribland gårdsmiljön som omgärdar huskropparna men också den parkliknande miljön som omsluter gårdsbebyggelsen. Planförslaget möjliggör även uteplatser i anslutning till huskropparna. De gemensamma utrymmena skapar nya mötesplatser för de boende som bidrar till social interaktion.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet. Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ och 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARK- ANVÄNDNING

Bakgrund

Föreslaget planområde ligger i Gårdstånga, mellan väg 104 och Flyingevägen. Området utgörs idag av jordbruksmark, klass 6-9 och är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planförslaget avgränsas av befintliga vägar, väg 104 som sträcker sig nordväst om planförslaget och Flyingevägen öster om planområdet.

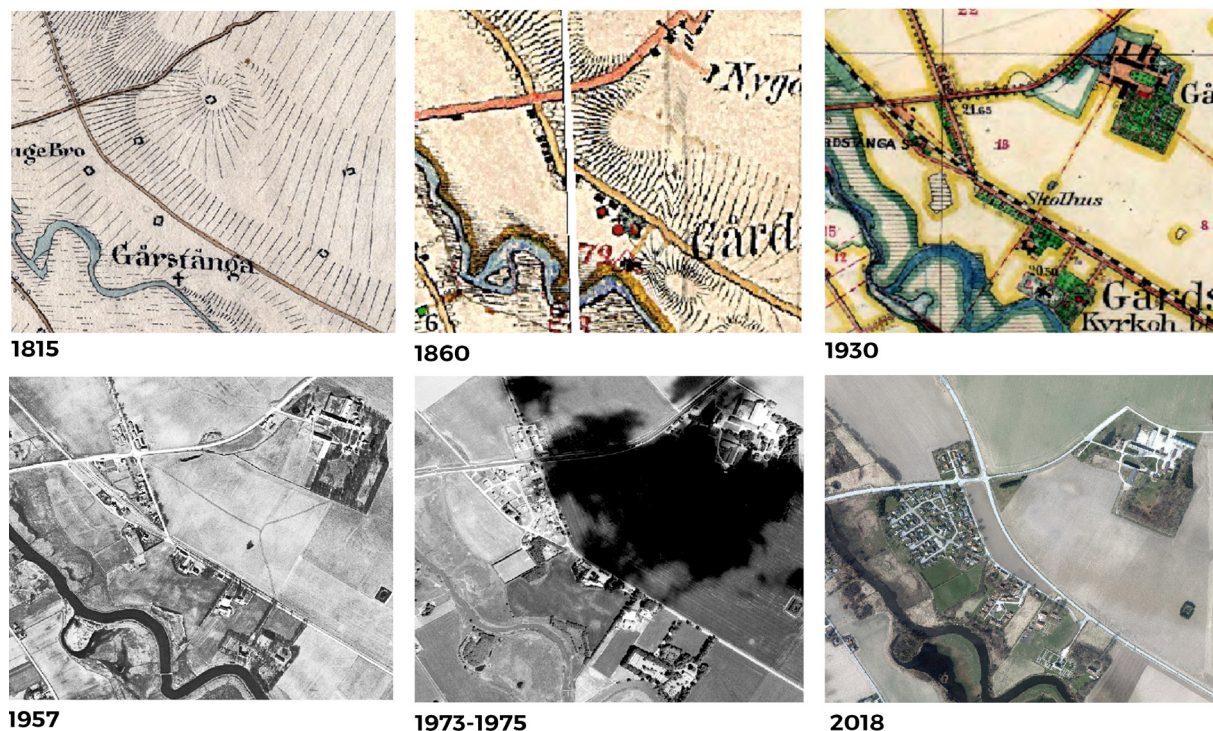
Gårdstånga ligger i ett öppet landskap präglat av jordbruket. Det gamla stationshuset och banvallen vittnar om att Gårdstånga en gång var ett stationssamhälle. Söder om Gårdstånga rinner Kävlingeån som omgärdas av riklig grönska. Den starkt sluttande Getingebacken, bebyggelsen i dalen och närheten till Kävlingeån utmärker området.



Figur 8.
Vy från
Flyingevägen över
planområdet och
väg 104.

Historik

Bebyggelsen i Gårdstånga har uppkommit under olika tidsepokar. Den äldsta bebyggelsen ligger i anslutning till kyrkan och Flyingevägen. Vid sekelskiftet 1900 kom järnvägen och Gårdstånga utrustades med en tågstation. Järnvägen drogs strax söder om Flyingevägen, som idag är Anna Brahes väg. I anslutning till den före detta järnvägsbanvallen ligger byggnader från sekelskiftet 1900. Under första delen av 1900-talet tillkom ny bostadsbebyggelse, främst egna-hemshus och arbetarbostäder. Under 1900-talets andra hälft, växte Gårdstånga och järnvägen lades ner och nya bostadsområden upprättades. Området mellan den tidigare järnvägssträckningen och Flyingevägen förtätades och nya vägar byggdes ut. Under 1970- och 80-talet började ny villabebyggelse växa fram, huvudsakligen sydost om Flyingevägen, i sluttningen mot Kävlingeån. Bostadshusen placerades längs med tidtypiska säckgator och matargator, samt utformades i en homogen arkitektur med brunsvart betongtak och fasader till hälften i rött tegel och med delvis träbekladda gavlar i mörka kulörer.



Figur 9. Kartorna visar Gårdstångas utveckling från mitten av 1800-talet fram till 2018.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

Eslövs översiktsplan antagen maj 2018, anger ändrad markanvändning från jordbruksmark till stadsbygd för planområdet. Med stadsbygd menas område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå. Översiktsplanen betonar att ny bebyggelse i Gårdstånga i första hand bör tillkomma genom komplettering av befintlig bebyggelse med fokus på flerfamiljshus, för att möjliggöra omflyttning inom byn. Ny bebyggelse ska beakta de kulturhistoriska värdena och bebyggelsens skala och utformning ska anpassas till befintlig bebyggelse. Planförslaget följer angivelserna i *Översiktsplan Eslöv 2035*.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I bostadsförsörjningsprogrammet som antogs december 2016, lyfts att kommunen bör vara förberedd på att möta en ökad efterfrågan på bostäder som en effekt av forskningsanläggningarna ESS och MAX IV.

Bostadsförsörjningsprogrammet tar även upp att bostadsbeståndet i många byar mest består av småhus (i Gårdstånga finns endast småhus) och att bostadsbeståndet skulle behöva bli mer varierat för att öka flexibiliteten och underlätta för fler att bo kvar eller flytta till byn.

Riksintresse för kulturmiljö

Gårdstånga ligger inom ett större område av riksintresse för kulturmiljövård: Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] (delen i Gårdstånga sn). I motiveringen står följande:

Vidsträckt slotts- och odlingslandskapet kring Kävlingeån med förhistorisk bosättnings- och brukskontinuitet som sedan stormaktstiden präglats av godsförvaltning 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.

Uttryck för riksintresset lyder: *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.*

Angränsande detaljplaner

För angränsande bostadsbebyggelse på den västra sidan om Flyingevägen finns en gällande detaljplan, antagen 1961. Detaljplanen tillåter friliggande bostadshus i ett plan samt inredd vind. Där så prövas lämpligt får även lokaler inredas för handel och hantverk.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-04-30, § 56 att ge sökande positivt planbesked och planuppdrag.

KULTURMILJÖ**Arkeologi/Fornlämningar**

Enligt Riksantikvarieämbetet kan det påträffas fornlämningar med fornlämningstypen bytomt/gårdstomt, söder om planförslaget, i närheten av Gårdstånga kyrka.

SERVICE

I dagsläget är serviceutbudet begränsat i Gårdstånga, viss kommersiell handeln finns vid Gårdstångarondellen, någon kilometer från planområdet. I grannbyn Getinge finns det en gårdsbutik och bilservice. I närheten av bostadsbebyggelsen vid Anna Brahes väg finns två fotbollsplaner. Till stor del är Gårdstånga beroende av service i omkringliggande orter. Skola F-6 och förskola finns i grannbyn Flyinge. Så småningom kommer gårdstångaborna även ha tillgång till utbudet i den nya framväxande stadsdelen Brunnshög i norra Lund.

TRAFIK**Kollektivtrafik**

Gårdstångas kollektiva kommunikationer utgörs i dag av regionbusslinjer med halvtimmestrafik längs E22. Busslinjerna Kristianstad-Malmö och Hörby-Lund och regionbusslinjerna Flyinge-Eslöv och Gårdstånga-Lund går vid Gårdstånga trafikplats vid E22.

Vid E22/Gårdstångarondellen finns även en pendlarparkering, som möjliggör samåkning.

Biltrafik

Planområdet nås med biltrafik från väg 104, via två in- och utfarter. En från söder vid Gårdstånga kyrka och den andra infarten ligger vid korsningen Viderupsvägen och Gårdstångabacken. Trafikverket är väghållare för väg 104 och Gårdstångabacken. Flyingevägen äger och sköter Eslövs kommun.

Under 2017 beräknade Trafikverket det genomsnittliga trafikflödet, årsdygnstrafik (ÅDT) per dygn. Beräkningen visade att den totala årsmedeldygnstrafiken på väg 104 är cirka 3010 fordon under ett dygn. Antalet inkluderar samtliga fordon, både lastbilar och personbilar.

Gång- och cykeltrafik

Från busshållplatsen vid Gårdstångarondellen finns en gång- och cykelväg som går via Gårdstånga och fortsätter vidare till Flyinge. Det går även grusvägar till Eslöv och en cykelväg till Lund längs den gamla riksväg 15, även kallad Odarslövsvägen.

NATUR**Natur, park och rekreation**

Inom planområdet finns inget identifierat värdefullt naturområde. Väster om planområdet och befintlig bebyggelse sträcker sig Kävlingeån som omgärdas av naturmark. I *Översiktsplan Eslöv 2035* beskrivs att området har ett högt rekreativvärde och en viktig yta vid översvämningar. Naturmarken vid ån skapar vandringsmöjligheter både öster och västerut. Området längs med Kävlingeån är utpekad som riksintresse för friluftsliv. Ån är även ett regionalt särskilt värdefullt vattendrag samt viktigt tillhåll för skyddsvärda fågelarter. De samlade biologiska, geovetenskapliga, rekreativa och landskapsbildsmässiga värdena i Kävlingeåns dalgång är mycket stora.

I översiktsplanen redovisas två önskvärda utvecklingsstrategier för planområdet. Den ena är en grönstrukturkoppling som binder samman naturmarken vid Kävlingeån och planområdet. Den andra önskvärda utvecklingsstrategin är en dagvattenlösning inom planområdet.

Biotopskyddad mark och skyddsvärda träd

Enligt Naturvårdsverket och Länsstyrelsen i Skåne utgör träden längs med Flyingevägen en allé. Alléer är biotopskyddade och i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 11 § (1998:808) får inte områden som är biotopskyddade utsättas för skada. Det som kännetecknar en allé är att exemplaren är lövträd som antingen är planterade i en enkel eller dubbel rad, samt är fem eller fler till antalet. Det behöver inte vara jämna avstånd mellan träden i en allé eftersom tidigare träd kan ha dött utan att ersättas. En enkel eller dubbel rad med lövträd ska antingen vara belägen längs en väg, eller det som tidigare har utgjort en väg, eller i ett i övrigt öppet landskap för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Om trädraden är belägen i ett i övrigt öppet landskap behöver den inte vara belägen längs en väg eller det som tidigare har utgjort en väg.

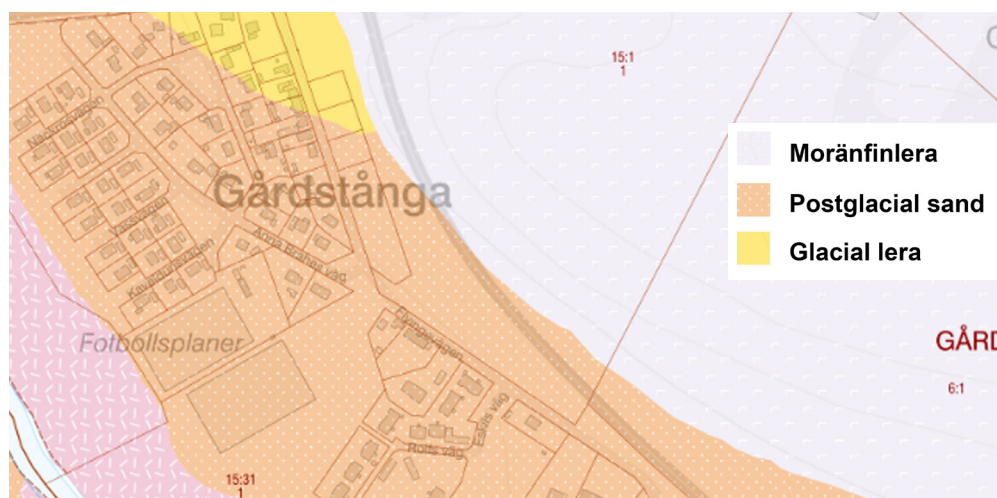
Topografi

Planområdet sluttar svagt mot väster och Flyingevägen från väg 104. Vid väg 104 är högsta punkten som är 26 meter över nollplanet. Lägsta punkten är 21 meter över nollplanet i planområdets sydvästra kant mot Flyingevägen.

Geotekniska förhållanden och markradon

Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för radon. Högriskområden kan dock förekomma lokalt med hänsyn till Eslövstraktens geologi.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet främst av postglacial sand, med undantag från i norra delen av planområdet där marken huvudsakligen består av glacial lera och moränfinlera. Morän är i regel bra byggbarmark, dock finns det risk för tjäle. Lerområden har lägre bärighet än morän och grundläggning av hus ska noga övervägas. Leran kan vara mycket olika packad och det kan därför vara bra att genomföra en geoteknisk undersökning för bedömning av grundläggningsmetod innan byggnation.



Figur 10. Utsnitt från SGU som visar jordarter i området.

BULLER

I Eslövs översiktsplan står att närheten till väg E22 och väg 104 påverkar ljudmiljön i Gårdstånga vilket bör åtgärdas i samband med ny bebyggelse.

I planförslaget föreslås en bullervall som kommer åtgärda bullerproblematiken.

**TEKNISK
FÖRSÖRJNING****Spill- och dricksvatten**

Planområdet ligger utanför VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Exploatören ansöker hos VA SYD om att ansluta till det befintliga ledningsnätet för dag- spill- och dricksvatten.

Dagvatten

Idag är det befintliga dagvattennätet väldigt belastat. Vid extrema skyfall stiger avloppsvattnet hos flera hushåll i Gårdstånga. Detta beror på att avloppsnätet och dagvattennätet bitvis är sammankopplat.

KONSEKVENSER

MILJÖ-KONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Påverkan på riksintresse

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård, Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] (delen i Gårdstånga sn). Bebyggelsen inom planområdet är tänkt att smälta in i den befintliga bebyggelsestrukturen och karaktären som kännetecknar Gårdstånga. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter på riksintresset

MILJÖKVALITETS-NORMER (MKN)

Vattenkvalitet

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

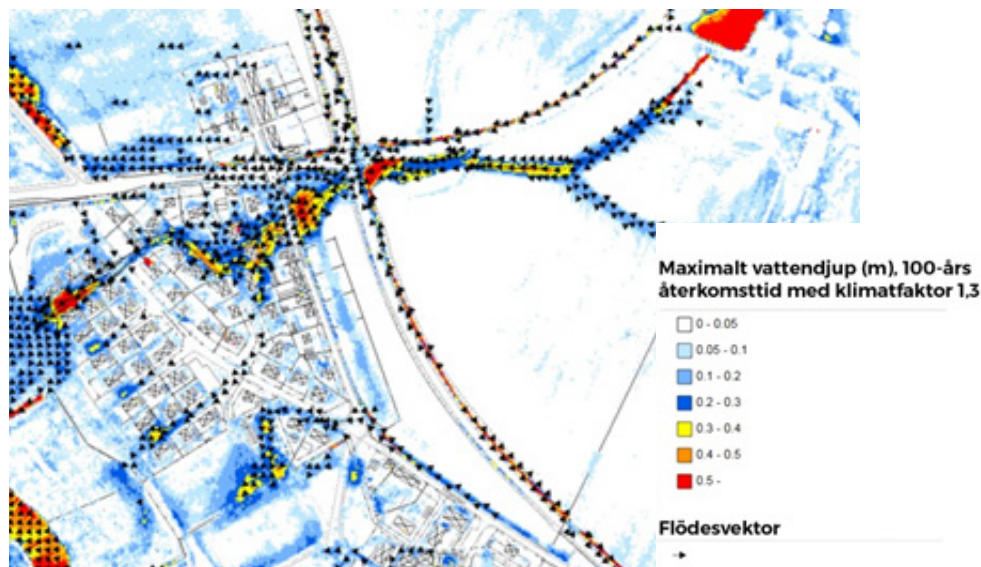
Luftkvalitet

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

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka sju huskroppar med lägenheter. Planförslaget innebär en minimal ökning i trafikmängden. Den ökade trafikmängden bedöms vara cirka 112 fordon rörelser per dygn. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Enligt Eslövs skyfallskartering från 2019 över Gårdstånga, pekas planområdet ut som en del i det området som drabbas av översvämningar vid extrema skyfall. Enligt flödespilarna rinner markvatten från fastigheten Gårdstånga 15:1, väg 104 och Gårdstångarondellen. Vattnet samlas i norra delen av planområdet och rinner senare vidare till befintlig bebyggelse väster om Flyingevägen.



Figur 11. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering.

DAGVATTEN

Idag rinner markvatten från grannfastigheten Gårdstånga 15:1 (nordost om väg 104), under vägen och vidare ner till norra delen av planområdet. Det vattnet belastar det befintliga dag- och spillvattensystemet, som på sina delar är sammankopplat. Detta leder till att flera hushåll väster om planområdet drabbas av översvämningar när stora regnmängder faller. Vattnet som faller på grannfastigheten kommer därför att samlas och ledas vidare via ett dike norr om Gårdstångabacken till Kävlingeån. Om vattnet från åkrarna kan undvika att nå det befintliga dagvattennätet kan planförslaget anslutas till VA-nätet. Diket som avleder dagvattnet kommer att anläggas innan planförslaget har vunnit laga kraft.

Dammen som föreslås inom planområdet kommer samla dagvatten vid stora regnmängder och därigenom fördröja hanteringen inom planområdet samt innan det når det kommunala spill- och dagvattennätet. Inom användningsbestämmelsen Dagvattendamm, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p, i planområdet kommer vegetation planteras för att väva samman dammen med omkringliggande ytor.

Det kommer även att anläggas avskärande diken längs med planområdets västra och norra fastighetsgräns. Detta för att samla och fördela dagvatten som faller inom planområdet. Dagvattnet kommer i sin tur ledas vidare till dagvattendammen i norra delen av planområdet. Sedumtaket på komplementbyggnaderna kommer även bidra till att regnvatten fördröjs inom planområdet.



Figur 12. Utsnitt av det avskärande diket längs med planområdets västra fastighetsgräns.
Danielsen Spaceplanning & Architecture AB

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Skyddsvärda och biotopskyddade träd

Trädraden som består av stora och gamla skogslönnar (*Acer platanoides*), bedöms enligt Eslövs kommuns miljöavdelning och Länsstyrelsen i Skåne som särskilt skyddsvärda. Träden ingår i den trädinventering som Eslövs kommun utförde år 2015. Träden är gamla och skogslönnen är en inhemsk art samt att flera av träden har stora håligheter som fungerar som levnadsmiljöer för flora och fauna.

I kommunens trädinventering lyfts även att allén behöver återplanteras och om träden av någon anledning måste fällas ska dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen i Skåne.

Ny vegetation

I planförslaget föreslås att ny grönska och vegetation kommer planteras inom planområdet, vilket kommer förbättra den biologiska mångfalden inom området, men även för hela Gårdstånga. För att gynna den biologiska mångfalden ytterligare bör olika arter av träd, buskar och perenner planteras inom planområdet.



Figur 13. Vy över de befintliga skogslönnarna som står längs med Flyingevägen.

EKOSYSTEM- TJÄNSTER

Planförslaget har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Planförslaget kommer tillföra nya ekosystemtjänster till området, främst stödjande och reglerande ekosystemtjänster, men även kulturella. Planförslaget innebär dock att de försörjande ekosystemtjänsterna så som matförsörjning kommer att försämrast. Detta eftersom jordbruksmark försvinner.

**HUSHÅLLNING
MED
NATURRESURSER**

Planområdet omfattar cirka 3 hektar jordbruksmark av klass 6-9. Planförslaget tar värdefull jordbruksmark i anspråk men området ingår i det som har pekats ut som ändrad markanvändning-stadsbygd i *Översiktsplan Eslöv 2035*. Kommunledningskontoret bedömer dock att en väldigt liten andel av den totala jordbruksmarken i och i närheten av Gårdstånga kommer att omvandlas till bostäder. Planområdet är även ett naturligt utbyggnadsområde i Gårdstånga.

**MARK-
FÖRORNINGAR**

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

ARKEOLOGI

Riksantikvarieämbetet har identifierat två områden i närheten av planförslaget, som kan ha möjliga fornlämningar av lämningstypen boplats. Om fornlämningar finnes i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploatören ska kontakta länsstyrelsen.

MARKRADON

För normalriskområden för markradon ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

TRAFIK

I tidig dialog med Trafikverket, framkom att planförslag skulle generera väldigt lite årsmedeldygnstrafik. Årsdygnstrafiken (ÅDT) hade ökat med cirka 228, om det blir 56 lägenheter och varje hushåll kör 4 rutter per dygn. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas från planområdet till väg 104.

Kommunledningskontoret bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer skapa en minimal trafikökning i Gårdstånga.

**HÄLSA OCH
SÄKERHET****Buller**

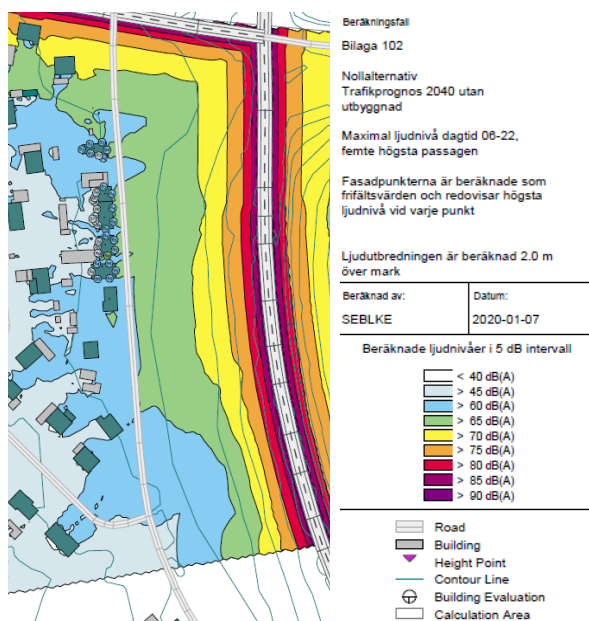
Sweco utförde 2020-01-13 en bullerutredning, där bullernivåerna utredes för planområdet samt för angränsande bebyggelse. Bullerutredningen tar avstamp i hur bullersituationen kan komma att se ut utifrån en trafikprognos år 2040. I bullerutredningen lyfts möjlighet att anrätta minst 1 meter hög bullervall längs med väg 104 för att minska bullernivåerna för den nya bebyggelse.

Ljudnivåer påverkas främst av väg 104, men även E22. Inga andra bullerkällor bedöms påverka planområdet. De trafikflöden som Sweco använt vid beräkning av buller inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040.

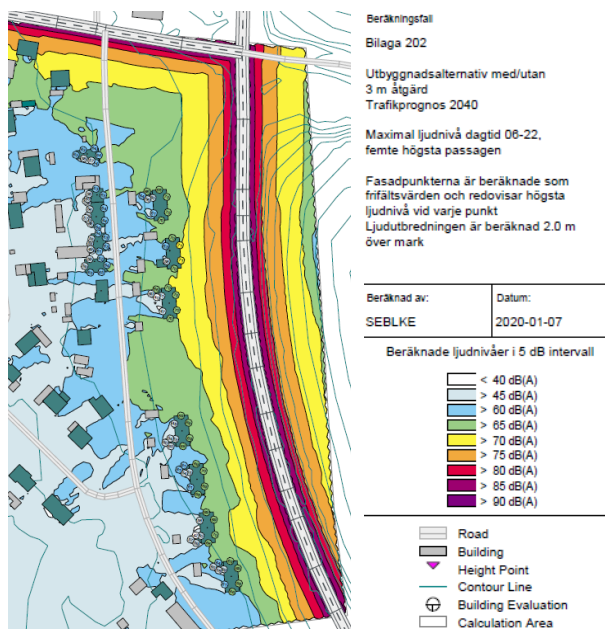
Nedan listas gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader eller nybyggnation:

- 30 dBA inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

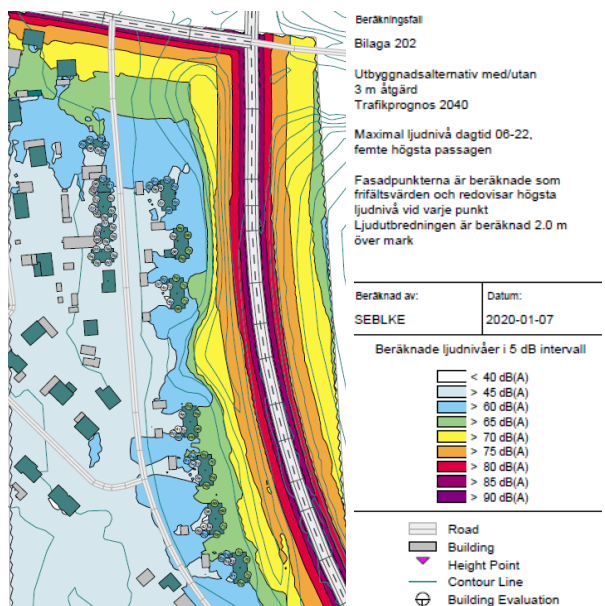
Figur 14. Bullernivån år 2040. Figuren visar hur situationen kan komma att se ut om ingen bebyggelse och bullervall upprättas inom planområdet.



Figur 15. Bullernivån år 2040. Figuren visar hur bullersituationen kan komma att se ut om enbart den nya bebyggelsen inom planområdet upprättas.



Figur 16. Bullernivån år 2040. Figuren visar hur bullersituationen kan komma att se ut om både ny bebyggelse och bullervall upprättas inom planområdet.



I figur 12 redovisas hur den maximala ljudnivån kan komma att se ut år 2040. Ljudnivån som uppgår till 64-65 dBA uppnår inte riktvärdet för bullernivåer i närheten av bostäder. Bullersituationen kommer förbättras för befintlig bebyggelse, väster om Flyingevägen när de nya bostäderna tillkommer (se figur 13). Gränsvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad, uppnås precis vid fasaden närmst vägen på de nya bostadshusen. I figur 14 redovisas hur bullersituationen kan komma att se ut om en bullervall upprättas mellan den nya bebyggelsen och väg 104. Bullernivåerna förbättras främst för den befintliga bebyggelsen men även för den som föreslås i planförslaget. Dessutom uppfylls riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Kommunledningskontoret bedömer att en bullervall kommer att krävas för att säkerställa att bullernivåerna följer de angivna riktvärdena. Bullervallen kommer att bidra till att riktvärdena hålls vid alla fasader och våningsplan samt att stora delar av ytan runt den planerade bebyggelsen når riktvärdet för uteplats. Därmed kan uteplatser placeras ganska fritt vid den planerade bebyggelsen. Bullervallen kommer även gynna den befintliga bebyggelsen i Gårdstånga. Kommunledningskontoret förespråkar att bullervallen integreras med hjälp av vegetation för att skapa ett trivsamt grönska för boende i området.

Läs mer om Sweco:s bullerutredning för Detaljplanen för Gårdstånga 15:25, m.fl. i *Utredningen, Trafikbuller. Utförd 2020-01-13 av Blanka Kesek på Sweco Environment AB*

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 och 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, etc. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget tar fasta på majoriteten av preciseringar och att förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Vattenförekomst

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Kävlingeån uppnår otillfredsställande ekologisk status gällande näringsämnen och god status gällande förorening. Kävlingeån uppnår inte god kemisk status gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalten är för hög beror på internationella luftnedfall. Polybromerade difenyletrar används som flamskyddsmedel i bland annat textil, möbler och plastprodukter och tros ha orsakat föroreningar i vattenmassor genom bland annat läckage och utsläpp. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att försämra vattenkvaliteten i Kävlingeån.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Detaljplanearbete

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

Avtal

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

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

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

Skötsel och underhåll

GMR Fastigheter AB kommer förvalta och bedriva skötseln av bostadshusen och omkringliggande ytor.

Fastighetsreglering/ Fastighetsbildningsåtgärder

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsägaren ansöka om fastighetsreglering för att bilda en fastighet som utgörs av planområdet. I samband med det bör exploatören ansöka om omprövning av Gårdstånga gemensamhetsanläggningen GA:2, så att in- och utfarterna kan ansluta till gemensamhetsanläggningen. Exploatören kommer även att behöva ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen GA:2 i det nordvästra hörnet av planområdet, vid infarten från Gårdstånga-backen. I plankartan föreslås att en del av GA:2 ska ingå i planområdet.

Ansökan om fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättning. Ansökan om förrättning lämnas till Lantmäterimyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Åsa Simonsson
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen