



PLANBESKRIVNING

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

Granskningshandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Gårdstånga.

Diarienummer: KS.2019.0197

Upprättad: 2021-06-07

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Bullerutredning
- Arkeologisk utredning
- Miljötekniskundersökning



**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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga bostäder anpassat till befintlig by, terräng, buller och vattenförhållanden.

SAMMANFATTNING

Planförslaget gör det möjligt att bygga bostäder i flerfamiljshus eller småhus mellan väg 104 och Flyingevägen i Gårdstånga. Området utgörs idag av jordbruksmark, klass 6-9 och är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdet är cirka 31 000 kvadratmeter stort och ligger i en svagt sluttande terräng. Planförslaget är förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

Planförslaget tar avstamp i platsens karaktär med gårdsliknande bebyggelse. 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.

Under samrådstiden framkom i Länsstyrelsen yttrande att det sannolikt kan finnas dolda fornlämningar under mark inom det aktuella detaljplaneområdet. På Länsstyrelsen inrådan genomfördes en arkeologisk utredning. I den framkom att mindre lämningar gick att finna i södra delen av planområdet. På grund av de fynd som arkeologer hittade på platsen har Eslövs kommun valt att inte planlägga den delen och därmed minska planområdet i granskningsskedet. Förutom en arkeologisk utredningen har en miljöteknisk undersökning genomförts i den södra delen av planområdet, eftersom det tidigare gick en järnväg där.

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 STADS BILD	5
Gestaltningssidé	5
Bebyggelse	6
Byggrätt	6
EKOSYSTEMTJÄNSTER	8
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	8
Bullervall	9
NATUR	10
Grönstrukturkoppling	10
KULTURMILJÖ	10
TRAFIK	10
Angöring och biltrafik	10
Gång- och cykeltrafik	10
Kollektivtrafik	10
Parkering	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
Spill- och dricksvatten	10
U-område	10
Dagvatten	11
Energiförsörjning	11
Brandposter	11
Avfallshantering och renhållning	11
SOCIALA ASPEKTER	11
Barnkonventionen	11
Nya mötesplatser	11
Tillgänglighet	11

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADS BILD OCH MARKANVÄNDNING	12
Bakgrund	12
Historik	12
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
Översiktsplan Eslöv 2035	13
Bostadsförsörjningsprogram	13
Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken	13
Angränsande detaljplan	14
Planuppdrag	14
Samråd	14
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

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER	17
Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken	17
Påverkan på riksintresse	17
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	17
Vattenkvalité	17
Luftkvalité	17
DAGVATTEN OCH SKYFALL	18
Markvatten från Gårdstånga 15:1	18
Dagvattendamm	19
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	21
Skyddsvärda och biotopskyddade träd	21
EKOSYSTEMTJÄNSTER	21
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	21
ARKEOLOGI	22
MARKRADON	22
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	23
MARKFÖRORENINGAR	23
TRAFIK	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
Spill- och dricksvatten	24
Brandposter	24
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
Buller	24
God bebyggd miljö	26
Vattenförekomst	27

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR	28
Genomförandetid	28
Detaljplanearbete	28
Avtal	28
Exploateringsavtal	28
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	28
Planekonomi	28
Säkerhet	28
Skötsel och underhåll	28
Fastighetsreglering/Fastighetsbildningsåtgärder	29
Ansökan om fastighetsbildning	29
Ledningsåtgärder	29
Servitut	29

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 31 000 kvm och omfattar fastigheterna Gårdstånga 15:25, 15:26, 15:27, 15:28 och 15:1. Fastigheterna är privatägda.

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 med inredd vind.

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

Demografisk information

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 Sweco Environment AB
- *Arkeologisk utredning*. Utförd 2021-05-26 av Picea Kulturarv
- *Markmiljöundersökning*. Utförd 2021-05-28 av Ramböll Sweden AB

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploatören.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Gestaltningssidé

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

Bebyggelse

Exploatören planerar att bygga flerfamiljshus med lägenheter på 60-80 kvm och 80-100 kvm. Om planområdet byggs med de lägenhetsstorlekarna möjliggör planförslaget cirka 30 lägenheter inom planområdet. Dock reglerar inte detaljplanen hur stora eller hur många bostäder som ska byggas.

De befintliga byggnaderna längs med Flyingevägen är små och består huvudsakligen av gathus. För att bibehålla den småskaliga bykaraktären kommer den befintliga bebyggelsen att mötas av småskaliga komplementbyggnader närmast vägen i planområdet. Enligt detaljplanen ska bostadsbebyggelsen placeras indraget från Flyingevägen medan lägre komplementbyggnader kan placeras närmast Flyingevägen. Den relationen skapar ett gårdsutrymme mellan komplementbyggnad och huvudbyggnad. Planbestämmelser gällande takvinkel, utformning, hänsyn till omgivning och placering har införts, bland annat med anledning av riksintresse för kulturmiljövård.

Exploatörens övergripande tanke om utvecklingen är att bostadshus, komplementbyggnader och gårdsutrymmen tillsammans ska skapa gårdsliknande miljöer i en parkliknande omgivning. Utformningsbestämmelser i detaljplanen reglerar att bara en mindre del får hårdgöras för att skapa förutsättningar för parkliknande miljö.

Detaljplanen reglerar inte byggnaders inbördes placering, men exploatören har för avsikt att bebyggelsen ska följa den sluttande terrängen och att huskropparna ska placeras oregelbundet i förhållande till varandra



Figur 2. Principsektion som visar förhållandet mellan komplementbyggnaden och bostadshuset. Näslunds Arkitektur.

Byggrätt

Planområdet är cirka 31 000 kvm och planförslaget möjliggör en exploatering på 3500 kvm byggnadsarea. Anledningen till den låga exploateringen beror bland annat på gestaltningssidén om traditionell bebyggelse i parkliknande miljö. Byggrätten begränsas även av bestämmelsen *mark får inte försees med byggnad*, Plan- och bygglagen 4 kap 16§, längs med Flyingevägen, väg 104 och vid Gårdstångabacken. Vid väg 104, som är en statlig väg råder en tillståndspliktig zon på minst tolv meter. Zonen säkerställs med egenskapsbestämmelsen *Mark får inte försees med byggnad*. I planförslaget får inte några byggnader placeras närmre än tjugo meter från korsningen, detta för att skapa god sikt och trafiksäkerhet samt att området tidigare har drabbats av översvämningar. I den södra delen av planområdet är bestämmelsen *mark får inte försees med byggnad* utvidgad. Utvidgningen beror på att det under den arkeologiska utredningen påträffades lämningar i närheten och för att skydda lämningarna får marken i närheten inte bebyggas.

Planförslaget innefattar även en bestämmelse om hårdgörandegraden och att endast 35 procent av markytan i hela planområdet får hårdgöras. Detta för att säkerställa att det finns genomsläpplig mark inom planområdet, vilket är bra för infiltrationen av vatten och vegetation i området.

Komplementbyggnader får inte placeras närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns längs med Flyingevägen, detta för att skapa utrymme för svackdikena som ska leda dagvatten till dagvattendammen i mitten av planområdet. Innanför den prickade marken vid Flyingevägen råder egenskapsbestämmelsen *Endast komplementbyggnad får placeras*, PBL 4 kap. 16 § (korsmark). Komplementbyggnader får som högst innehå en nockhöjd på 5,5 meter. Detta för att bevara den småskaliga bykaraktären längs med Flyingevägen. Nockhöjden på bostadshusen är motiverade av samma anledning.

EKOSYSTEM-TJÄNSTER

Planförslaget har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Utifrån kartläggningen kommer planförslaget främst ha positiva effekter på olika ekosystemtjänster i och i anslutning till planområdet. Eslövs kommun föreslår i planförslaget att marken ändras från jordbruksmark till trädgårdsmark och mark för bebyggelse. En förändring av den nuvarande monokulturen skulle kunna bidra till ökad biologisk mångfald, med fler pollineringsmöjligheter. Enligt kartläggningen kommer planförslaget även att ha positiva effekter på de reglerande ekosystemtjänsterna, så som förbättrad luftkvalité, bullernivåer, dagvattenhantering och lokalklimatet. Förslaget kan även komma att främja flera kulturella ekosystemtjänster, däribland sociala interaktioner och ökad aktivitet, eftersom planförslaget möjliggör nya träffytor samt ytor för utevistelse.

BULLER OCH STÖRNINGS-SKYDD

Exploatören har anlitat Sweco Environment AB på uppdrag av Eslövs kommun, för att ta fram en bullerutredning för planområdet.

I bullerutredningen redovisas bullernivåerna för planområdet med och utan planförslaget, samt hur bullernivåerna kan komma att vara år 2040.

I slutsatsen av bullerutredning föreslås en 3 meter hög bullervall i förhållande till 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 miljön. Vidare resulterar vallen även i en sänkning av bullernivåer för befintlig bebyggelse, där ljudmiljön förbättras för både utomhus- och inomhusvistelse.

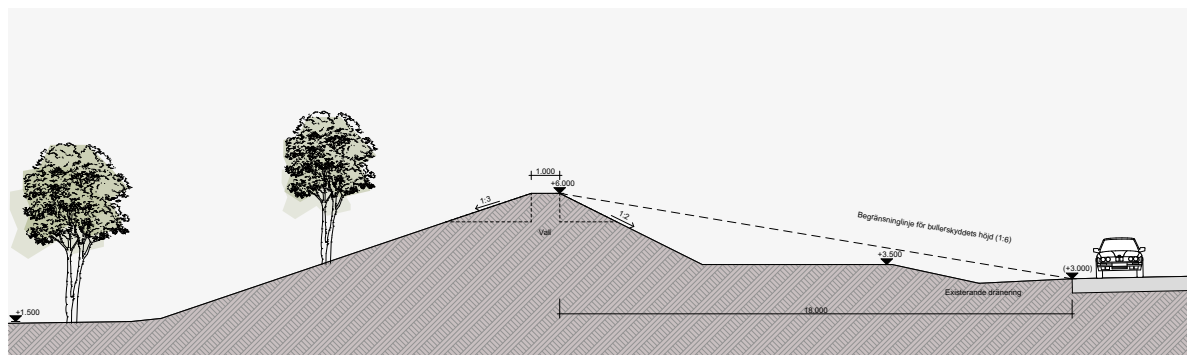
Riktvärde för befintlig bebyggelse överskrids eventuellt i dagens situation, beroende på när husen är byggda. I planförslaget klaras riktvärdena då den nya bebyggelsen skärmar den befintliga. Spridningsbilagor visar att både ekvivalent och maximala ljudnivåer sprider sig i mindre utsträckning från väg 104 i planförslaget, vilket resulterar i en allmänt bättre ljudmiljö utomhus vid befintlig bebyggelse (se utredningen Trafikbuller. Utförd 2020-01-13 av Sweco Environment AB för mer information).

Eslövs kommun bedömer att detaljplanen kräver en bullervall för att uppnå riktvärdena för buller vid bostadsbebyggelse vid samtliga fasader och att riktvärdet för uteplats. I planförslaget är bullervallen villkorad med att startbesked om att bostadsbyggnation inte för ges för ens bulleråtgärden är utförd.

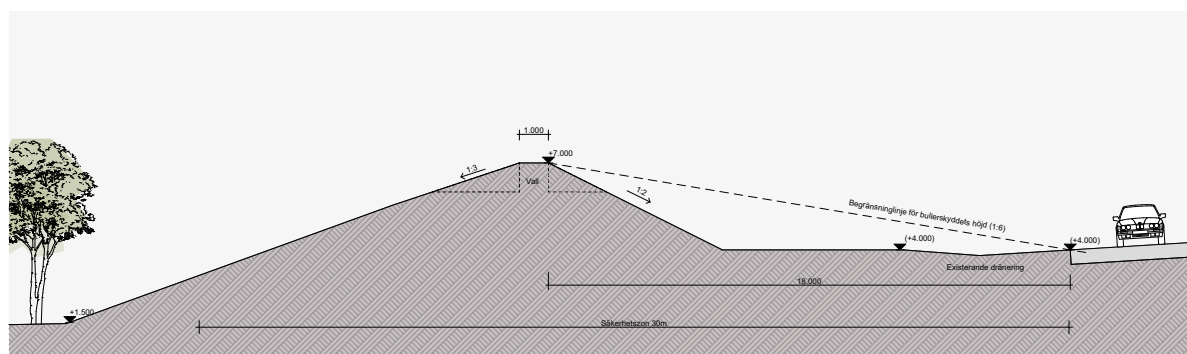
Bullervall

Gårdstånga kännetecknas av ett mot Kävlingeån sluttande och öppet landskap och det är därför viktigt att bullervallen får en utformning som passar in i landskapet. Bullervallen ska ha en organisk form som smälter samman med landskapet och samtidigt ska den uppnå Trafikverkets riktlinjer för bullervall i närheten av statliga vägar. Bullervallen har därför fått en utformningsbestämmelse i planförslaget, som säkerställer utformningen. Nedan presenteras hur bullervallen ska utformas.

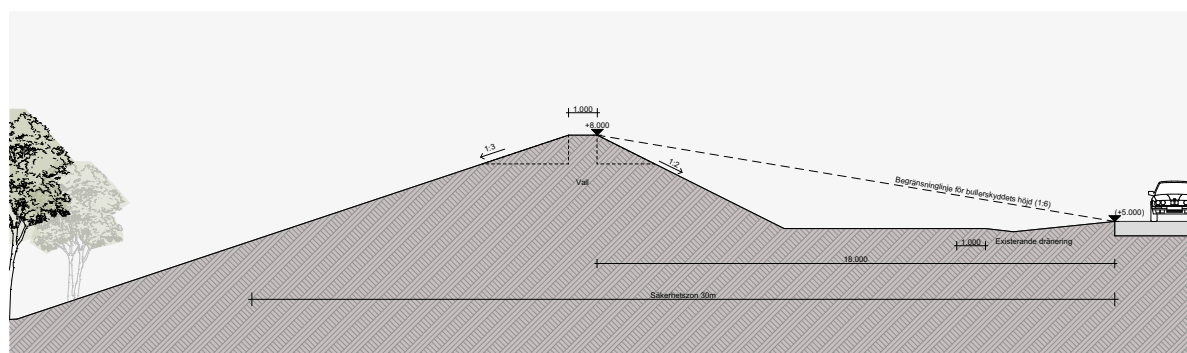




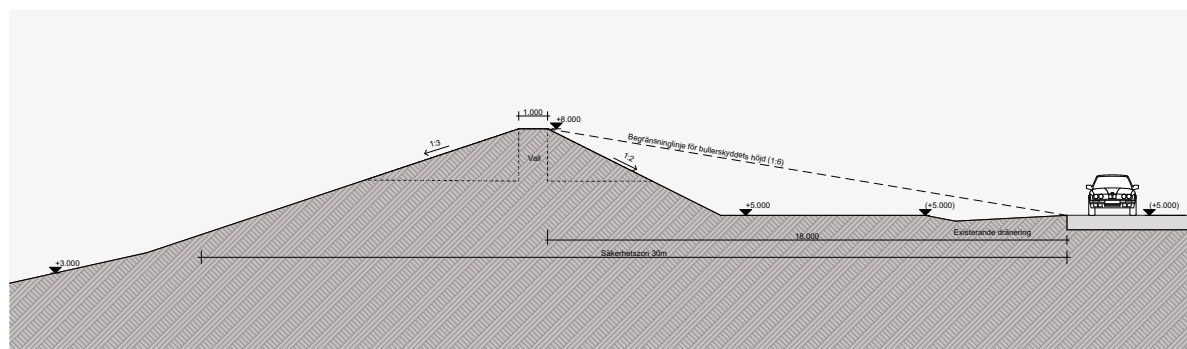
Figur 4. Utsnitt A. Illustration av Danielsen Spaceplanning & Architecture AB



Figur 5. Utsnitt B. Illustration av Danielsen Spaceplanning & Architecture AB



Figur 6. Utsnitt C. Illustration av Danielsen Spaceplanning & Architecture AB



Figur 7. Utsnitt D. Illustration av Danielsen Spaceplanning & Architecture AB

NATUR**Grönstrukturkoppling**

I *Översiktplan Eslöv 2035* redovisas en möjlig grönstrukturkoppling från naturmarken längs med Kävlingeån upp till planområdet. Naturområdet längs Kävlingeån har också högt rekreativt värde, genom befintliga gångstråk längs ån.

Den låga exploateringsgraden inom planområdet kommer i sin tur bidra till att skapa mycket utrymme för vegetation och grönska. Bullervallen kommer bilda en barriär som reducerar synligheten av väg 104, samt stärker parkkaraktären i området. Detaljplanen reglerar att det ska vara en dagvattendamm i mitten av planområdet. Dagvattendamm kan även komma att stärka grönstrukturkoppling till Kävlingeån.

KULTURMILJÖ

De befintliga byggnaderna längs med Flyingevägen är små och består huvudsakligen av gathus. För att bibehålla den småskaliga bykaraktären kommer den befintliga bebyggelsen att mötas av småskaliga komplementbyggnader närmast vägen i planområdet.

Enligt detaljplanen ska bostadsbebyggelsen placeras indraget från Flyingevägen medan lägre komplementbyggnader kan placeras närmast Flyingevägen. Den relationen skapar ett gårdsutrymme mellan komplementbyggnad och huvudbyggnad. Bebyggelsen ska även anpassas genom bestämmelser, till befintlig bebyggelse vad gäller utformning, skala och takvinklar.

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. Parkeringen kommer att ske på kvartersmark.

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

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

U-område

Inom planområdet finns flera kabelanläggningar, huvudsakligen koncentrerade till planområdets fastighetsgränser. För att säkerställa kabelanläggningarna har Eslövs kommun valt att lägga in ett markreservat för allmännyttiga och underjordiska ledningar.

Dagvatten

Eslövs kommun tillsammans med VA SYD har sedan en tid tillbaka ett pågående arbete med en dagvatten- och översvämningsplan för Eslövs kommun. I dagvatten- och översvämningsplan 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

Närmsta brandpost ligger i korsningen Anna Brahes väg och Kaveldunsvägen. Avståndet uppgår till planområdets ytterkanter till över 400 m.

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 två plan som inrymmer lägenheter. Gårdsområdet mellan bostadshusen och komplementbyggnaderna kan skapa förutsättningar för lek och rekreation, för barn som i framtiden kan komma 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 social träffpunkter för de boende.

Tillgänglighet

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 tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARK- ANVÄNDNING

Bakgrund

Planförslaget ligger i Gårdstånga, mellan väg 104 och Flyingevägen. Området utgörs idag av jordbruksmark, klass 6-9 och är inte detaljplanlagt 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.

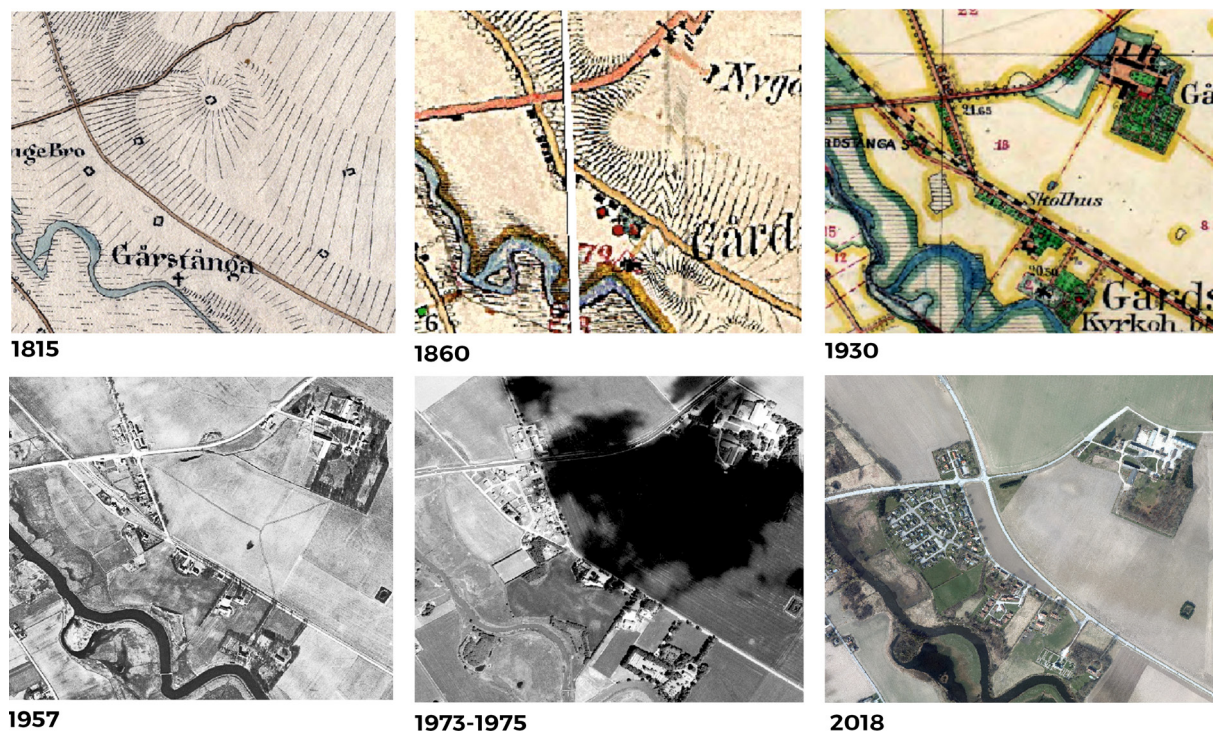


Historik

Gårdstånga omnämns under tidig medeltid, som ett vadställe över Kävlingeån. Bebyggelsen i Gårdstånga har växt fram under olika tidsepokar. Den äldsta bebyggelsen ligger i anslutning till Flyingevägen och till kyrkan, med ursprung i 1100-talet.

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 egnahemshus 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 träbeklädda 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 provas lämpligt får även lokaler inredas för handel och hantverk.

Planuppdrag

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

Samråd

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-08-18, § 113 att sända *Detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun* på samråd. Samrådstiden varade från 1 oktober 2020 till 30 november 2020.

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.

Den huvudsakliga servicen ligger 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. Eslövs kommun äger Flyingevägen och Gårdstånga Getinges vägförening ansvarar för drift och underhåll.

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 samt en välutbyggd cykelväg till forskningsanläggningarna, Brunnshög och 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

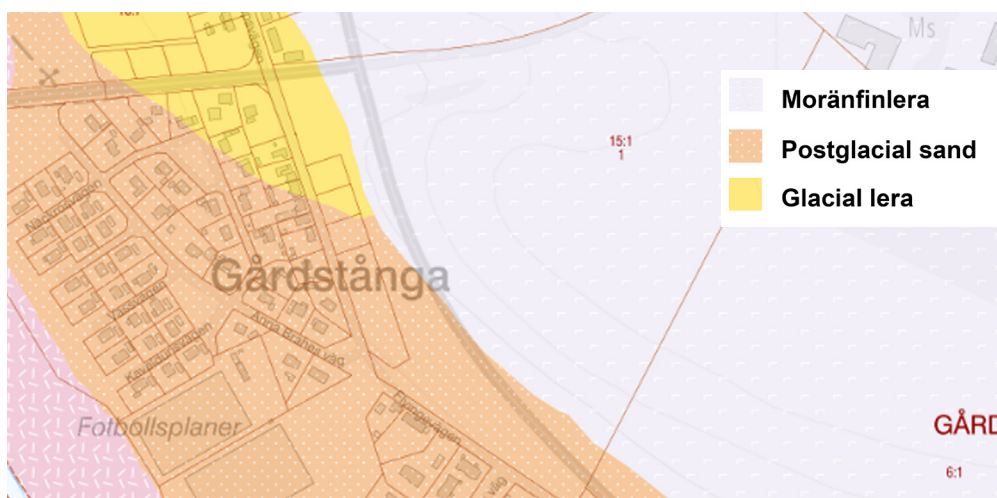
Planområdet sluttar mot Flyingevägen från väg 104. Vid väg 104 är högsta punkten 26 meter över nollplanet. Lägsta punkten är 21 meter över nollplanet i planområdets sydvästra kant mot Flyingevägen.

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 möränfinlera.

Det kan vara motiverat att genomföra en geoteknisk undersökning för bedömning av grundläggningsmetod innan byggnation.



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

KONSEKVENSER

MILJÖ-KONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken

Eslövs kommun 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, varför behovet av miljöbedömningen inte föreligger.

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. Gårdstånga kännetecknas delvis av vidsträckta odlingslandskap och bullervallen kommer att bli ett nytt inslag i landskapet. För att säkerställa att bullervallen får ett organiskt uttryck som smälter in i landskapet, har bullervallen fått en utformningsbestämmelse.

Flyingevägen kännetecknas av småskaliga volymer med bland annat små gathus. För att bibehålla den karaktären får komplementbyggnader placeras närmst vägen. Genom att placera komplementbyggnader närmst Flyingevägen och bostadshusen något indraget bildas ett gårdsutrymme mellan huskropparna. Planförslaget tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i Gårdstånga. Förslaget är av begränsad omfattning och ses som en mindre komplettering till befintlig by.

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planförslaget inte medför skada på riksintresset.

MILJÖKVALITETS-NORMER (MKN)

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iaktas. 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.

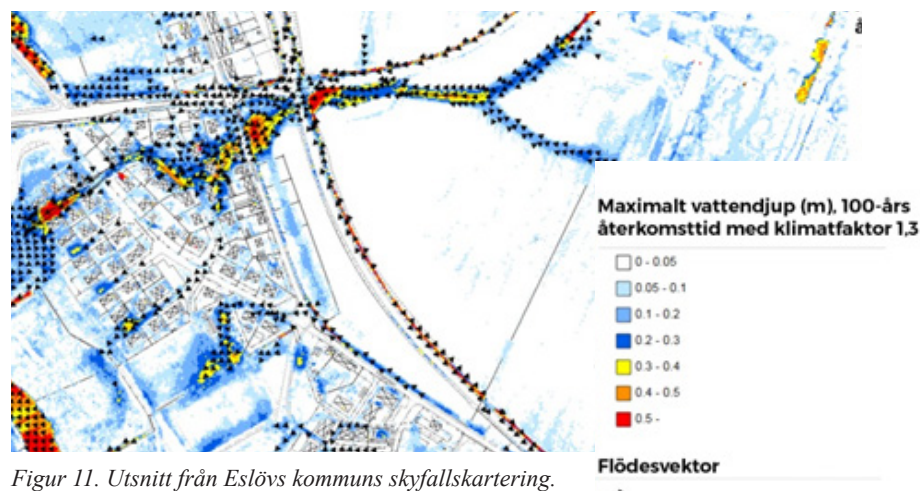
Luftkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft iaktas. 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.

Exploateringsgraden är begränsad i relation till det totala planområdet och planförslaget innebär en minimal ökning i trafikmängden. Den ökade trafikmängden bedöms vara cirka 120 fordonsrörelser per dygn. Eslövs kommun bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på luftkvaliteten i området.

DAGVATTEN 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 ner i VA SYD:s dag- och spillvattensystem och översvämmar befintlig bebyggelse väster om Flyingevägen.

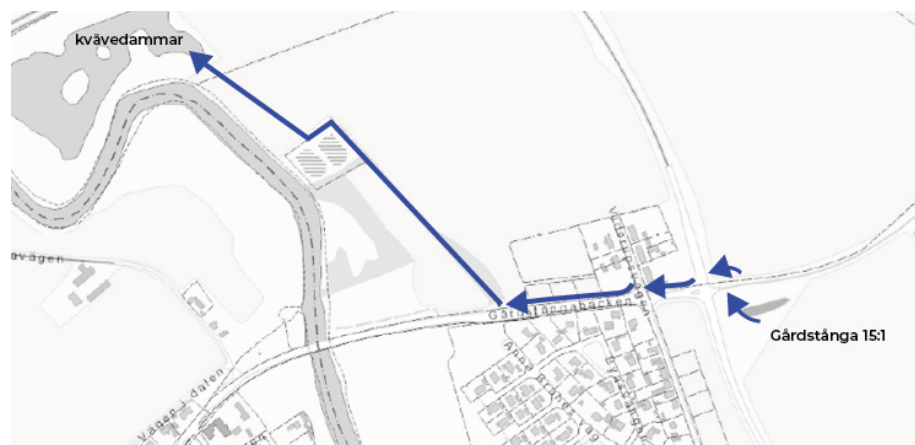


Figur 11. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering.

Markvatten från Gårdstånga 15:1

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 kvävedammar i norra Gårdstånga.

Illustrationen nedan visar hur exploatören kommer leda markvattnet från grannfastigheten Gårdstånga 15:1 till kvävedammar i norra Gårdstånga. Markvattnet kommer gå i diken längs med Gårdstångabacken och i tunnlar under korsande vägar. Redan idag finns dagvattentunnlar under väg 104 som leder dagvatten från den östra sidan av väg 104 till västra.



Figur 12. Kartan visar hur markvattnet från fastigheten Gårdstånga 15:1 ska ledas till kvävedammar i norra Gårdstånga.

Dagvattendamm

Om vattnet från grannfastigheten Gårdstånga 15:1 kan undvika att nå det befintliga dagvattennätet, minskar avsevärt risken för översvämning hos hushåll väster om Flyingevägen. Upprättandet av diket kommer att säkerställas i ett exploateringsavtal innan detaljplanen går upp för beslut om antagande.

För att omhänderta det vatten som faller inom planområdet kommer en dagvattendamm att anläggas i mitten av planområdet. Dagvattendammen kommer samla dagvatten vid stora regnmängder och därigenom fördröja hanteringen inom planområdet samt innan det når det kommunala spill- och dagvattennätet.

Exploatören har för avsikt att plantera vegetation i och i närheten av dagvattendammen så att den smälter samman med omgivningen. Exploatören avser att leda vatten som faller inom planområdet med hjälp av avskärande diken längs med planområdets västra och norra fastighetsgräns. Diken leder senare vidare till dagvattendammen.

Illustrationen nedan visar hur de avskärande diken kommer att gå inom planområdet och hur de kommer leda vatten till dagvattendammen.

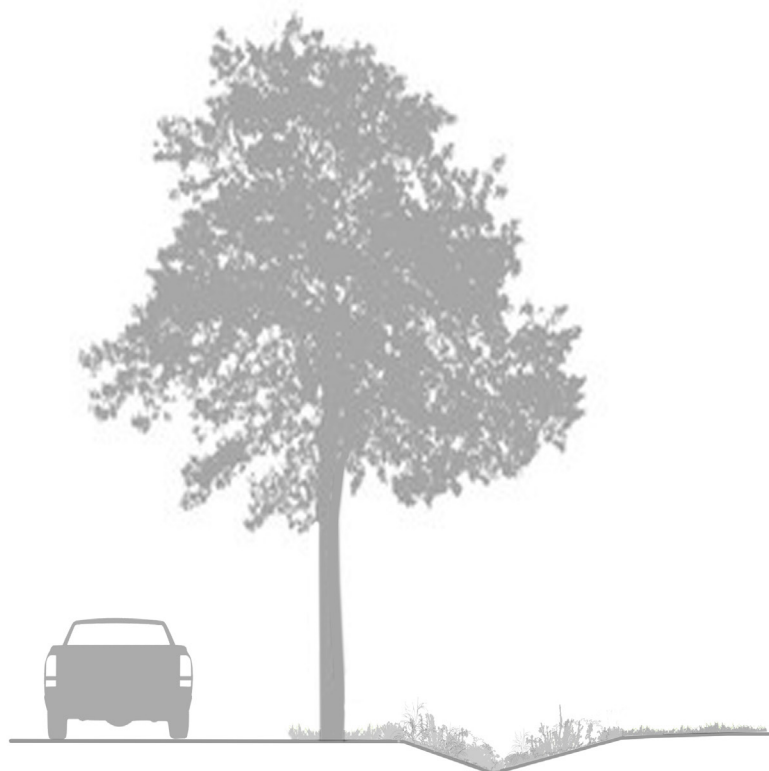
VA SYD kommer även att utföra kapacitetshöjande åtgärder på spill- och dagvattennätet inom planområdet. Så småningom kommer planområdet att anslutas till VA SYD:s dagvattennät.



Figur 13. Kartan visar hur dagvattnet som faller inom planområdet ska ledas till dagvattendammen i mitten av planområdet.



Figur 14. Utsnitt över hur svackdikena som leder vatten till dagvattendamm kan komma att utformas.
Danielsen Spaceplanning & Architecture AB



Figur 15. Sektion som visar hur relationen mellan Flyingevägen, diket till dagvattendammen och den befintliga trädallén kan komma att se ut.



Figur 16. Sektion som visar hur relationen mellan Flyingevägen, infart till planområdet, diket till dagvattendammen och den befintliga trädallén kan komma att se ut.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Skyddsvärda och biotopskyddade träd

Vid planområdets västra fastighetsgräns går en trädrad som består av stora och gamla skogslönnar (*Acer platanoides*). Trädraden står utanför planområdet men 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. Flera av träden har stora håligheter som fungerar som levnadsmiljöer för flora och fauna. Om träden av någon anledning måste fällas eller riskerar att komma till skada, även om de inte ingår i planområdet, ska dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen i Skåne.



Figur 17. 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 kan komma 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*. Eslövs kommun 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.

ARKEOLOGI

Riksantikvarieämbetet har identifierat två områden i närheten av planförslaget, med möjliga fornlämningar av lämningstypen boplat. Under samrådshandlingen framkom i Länsstyrelsen yttrande att det sannolikt kan finnas dolda fornlämningar under mark inom det aktuella detaljplanområdet. På Länsstyrelsen inrådan genomfördes en arkeologisk utredning. Under utredningen lades 39 schakt ut, cirka 10 meter långa och 1,4 meter breda med ett jorddjup på cirka 0,8 meter. I sydvästra hörnet av planområdet påträffades under utredningen i schakt 33 dock enstaka anläggningar, som två syllstenar och en kulturlagerlins som kunde sättas i samband med fornlämningen L1988:2040, Gårdsstångas gamla by. I kulturlagret i schakt 33 hittades det en bit yngre järnålders keramik som påvisar äldre aktiviteter i området.

Länsstyrelsen bedömde att påträffade bevarade lämningar har ett ringa vetenskapligt värde som är genom utredningen tillräckligt dokumenterade. Länsstyrelsen anser även att det inte längre finns några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta det planerade arbetet inom området för detaljplanen.

Planförslaget innehåller ett utvidgat område med prickmark, 15 meter från fastighetsgränsen i anslutning till bytomten i söder. Därmed riskerar inga nya byggnader att göra intrång på boplaten.

Om fornlämningar finnes i samband med markarbete, ska arbetet avbrytas på den yta där fornlämningar påträffas och exploitören ska kontakta länsstyrelsen. Detta i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.



Figur 18. Kartan visar hur markvattnet från fastigheten Gårdsstånga 15:1 ska ledas till kvävedammar i norra Gårdsstånga.

MARKRADON

Planförslaget ligger inom normalriskområden för markradon. Grundläggning bör därför genomföras i minst radonskyddat utförande.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning kan komma att bli aktuell innan detaljplanen går upp för beslut om antagande, detta för att klarlägga grundläggningsmetod innan byggnation. Planområdets norra del består huvudsakligen av glacial lera och möränfinlera. Lerområden har lägre bärighet än morän och grundläggningsmetod ska därför övervägas.

MARK- FÖRORENINGAR

Under samrådstiden framkom att den södra delen av planförslaget ligger inom ett område, som tidigare varit en del i en järnvägssträckning. Utifrån den informationen genomfördes en miljöteknisk markundersökning som klarlägger om det finns några miljöfarliga ämnen inom planområdet.

En markundersökningen genomfördes den 4 maj 2021 av Ramböll Sweden AB. Ramböll utförde jordprovstagning genom provgropsgrävning i fyra punkter längs med sträckan där den tidigare järnvägen har legat. Under undersökningen grävdes provgropar ner till en meters djup under markytan och jordmassorna lades i en hög bredvid gropen för provtagning. Därefter genomfördes samlingsprover på de fyra provgroparna. Ett samlingsprov, består av cirka tio delprov, per provgrop. Jordmassorna i proverna analyseras utifrån förekomsten av metaller inklusive kvicksilver och PAH. Resultatet från provtagningen visade inga risker för människors hälsa och miljö. Ramböll skriver även att vid eventuella framtida schaktarbeten kan massor återanvändas inom undersökningsområdet utan risk för människors hälsa eller miljön. Eventuella överskottsmassor kan återanvändas fritt även utanför undersökningsområdet.



Figur 19. Kartan visar planområdet och den tidigare järnvägssträckningen.

TRAFIK

I tidig dialog med Trafikverket, framkom att planförslag skulle generera väldigt lite årsmedeldygnstrafik. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) hade ökat med cirka 120, om det blir cirka 30 hushåll och om varje hushåll kör 4 rutter per dygn. Inga nya in- och utfarter kommer att upprättas från planområdet till väg 104. Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer att skapa en minimal trafikökning i Gårdstånga.

Kollektivtrafiken och pendlingsmöjligheterna är goda i Gårdstånga. Boende inom planområdet har möjlighet att nyttja kollektivtrafiken som passerar Gårdstångarondellen. Planförslaget kan också medföra en ökad efterfrågan, vilket i sin tur kan innebära förbättrad turtäthet. I Gårdstånga finns en mycket bra utbyggd regional kollektivtrafik. Vidare finns cykelväg till Flyinge/Holmby, Eslöv och Lund längs den gamla riksväg 15, även kallad Odarslövsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är inför planläggning utanför VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten men avses i samband med utbyggnad att anslutas dit. Exploatören ansöker hos VA SYD om att ansluta till det befintliga ledningsnätet för dag- spill- och dricksvatten.

Brandposter

Enligt Räddningstjänsten Syd är brandpostnätet inte tillräckligt i Gårdstånga och brandpostnätet kommer behöva utökas i samband med utbyggnaden.

När planområdet är utbyggt kommer Räddningstjänsten Syd tillsammans med VA SYD, i dialog med fastighetsägaren att placera ut ytterligare en brandpost i anslutning till planområdet.

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. Slutsatsen av bullerutredningen redovisas kursivt nedan:

Med en 3 m hög bullervall mot vägen innehålls riktvärde vid fasad vid alla fasader på alla våningsplan för de planerade husvolymerna. Stora delar av ytan runt den planerade bebyggelsen innehåller riktvärde för uteplats. Därmed kan uteplatser placeras ganska fritt vid den planerade bebyggelsen. Vidare kan kompletterande uteplatser placeras på ytor med god ljudmiljö.

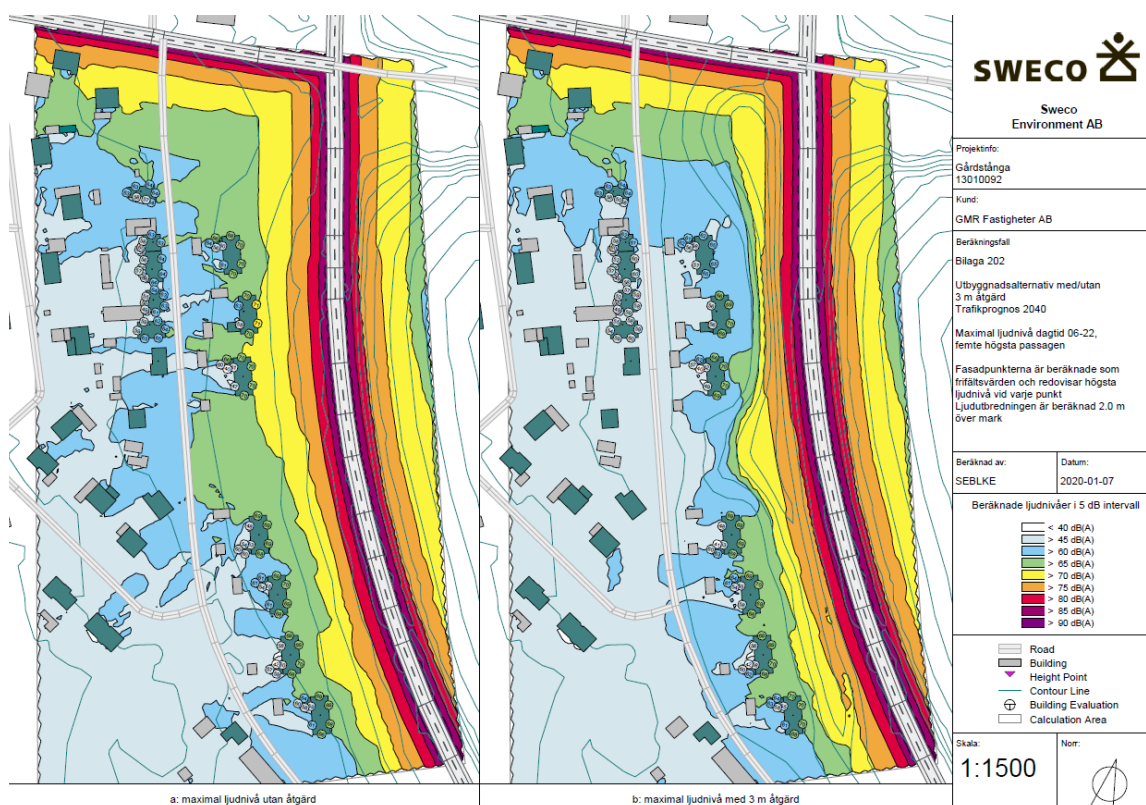
Vallen resulterar även i en sänkning av både maximala och ekvivalenta ljudnivåer mellan vägen och bebyggelsen jämfört med nollalternativet (utan bullervall och utbyggnad). Detta möjliggör för en god ljudmiljö för parkmiljö på grönytan mellan bebyggelsen och vägen. Vidare resulterar vallen även i en sänkning av ljudnivåer vid befintlig bebyggelse, där ljudmiljön förbättras för både utomhus- och inomhusvistelse.

Utan vall kan de planerade byggnaderna innehålla trafikbullerförordningen om uteplatser placeras på motsatt sida om huset från vägen där riktvärde innehålls enligt bilagor, samt om huset närmst väg 104 planlöses med hälften av bostadsrummen riktade mot dämpad sida. Ytan där riktvärde för uteplats innehålls är väldigt begränsad för främst husen längst norrut. Ljudnivåer mellan husen och 104:an är höga relativt till riktvärden för uteplats och kan hämma att ytan nyttjas för utomhusvistelse.

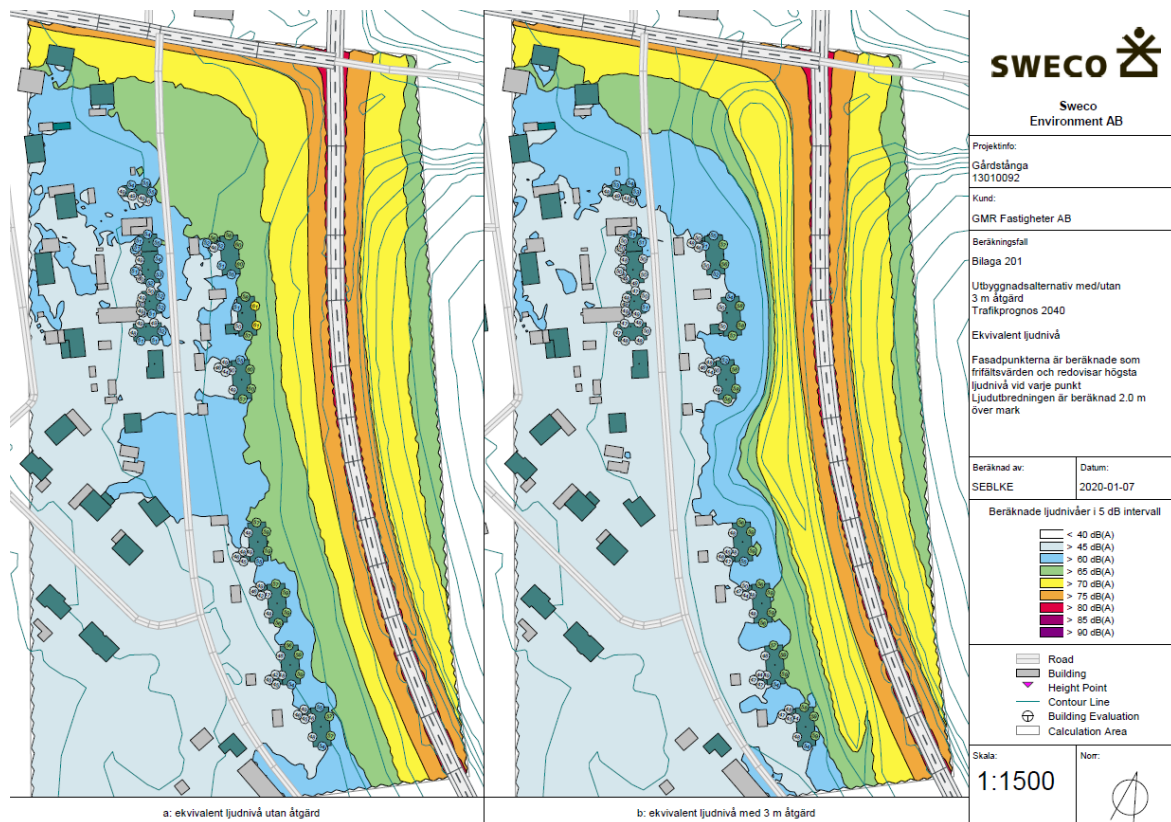
Riktvärde för befintlig bebyggelse överskrids eventuellt i nollalternativet, beroende på när husen är byggda. I utbyggnadsalternativet innehålls riktvärdena då den nya bebyggelsen skärmar den bakomvarande. Spridningsbilagor påvisar att både ekvivalent och maximala ljudnivåer sprider sig till mindre utsträckning från väg 104, resulterandes i en allmänt bättre ljudmiljö utomhus vid befintlig 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. Utan bullervall uppnås inte riktvärdet för bullernivåer i närheten av bostäder. Bullersituationen kommer förbättras efter utbyggnad av planområdet. Gränsvärdet för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå efter utbyggnad av bullervall, uppnås i hela området. 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 Gårdstunga.

Eslövs kommun bedömer utifrån bullerutredningen att en 3 meter hög bullervall krävs längs med väg 104 för att minska bullernivåerna.



Figur 20. Ur SWECO:s bullerutredning.
Maximal ljudnivå år 2040. Figuren visar planområdet med
och utan 3 meters hög bullervall.



Figur 21. Ur SWECO:s bullerutredning. Ekvivalent ljudnivå år 2040. Figuren visar planområdet med och utan 3 meters hög bullervall.

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. Eslövs kommun 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 försurning. Kävlingeån uppnår inte god kemisk status gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna är för höga 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 Eslövs kommun och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Kostnader och ansvar för åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen ska regleras i exploateringsavtalet. Samordningen mellan exploatör, samfällighetsförening och kommunen regleras i exploateringsavtalet. Avtalet ska reglera utförande av åtgärder för avvattnings, avledning, samt fördröjning av vatten inom planområdet. Avtalet ska också reglera utförande av nya anslutningar mellan planområdet och Flyingevägen.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

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 det allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen VA-taxa.

Säkerhet

När planområdet är utbyggt kommer Räddningstjänsten Syd tillsammans med VA SYD, i dialog med fastighetsägaren att placera ut ytterligare en brandpost i anslutning till planområdet.

Skötsel och underhåll

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo och likaså fortsättningsvis. GMR Fastigheter AB som äger samtliga fastigheter inom planområdet kommer förvalta och bedriva skötseln av bostadshusen, dagvattendammen, grönytor och övriga omkringliggande ytor innanför planområdet.

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 gemensamhetsanläggningen Gårdstånga GA:2, för att ändra andelstalen för ombildade fastigheter och justera sträckningen i det nordvästra. Exploatören kommer även att behöva ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen GA:2 i det nordvästra hörnet av planområdet, vid infarten från Gårdstångabacken. I plankartan föreslås att en del av GA:2 ska ingå i planområdet.

Ansökan om fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning och eventuellt upphävande/ändring av ledningsrätt.

Ledningsåtgärder

Exploatören bekostar eventuella ledningsåtgärder eller flyttningar av ledningar inom planområdet.

Servitut

Servitut för avledningen av markvatten från Gårdstånga 15:1 via grannfastigheten Gårdstånga 18:1, under Trafikverkets väg och vidare i ett dike bort till kvävedammarna. Ett ledningsservitut måste upprättas för fastigheten Gårdstånga 18:1 och Trafikverket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

**Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen**

Lars Persson
Tillförordnad avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen