

PLANBESKRIVNING

Gårdstånga 15:25, 15:26, 15:27, 15:28 och 15:1, i Gårdstånga, Eslövs kommun

Antagandehandling



Figur 1. Kartbild som visar planområdets placering i Eslöv tätort.

Diarienummer: KS.2019.0197

Upprättad: 2022-02-14

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta, daterad 2022-02-14
- Granskningsutlåtande, daterad 2022-02-14
- Fastighetsförteckning, daterad 2020-09-08
- Trafikbullerutredning, daterad 2020-01-13
- Arkeologisk utredning, daterad 2021-05-26
- Markmiljöundersökning, daterad 2021-05-28
- Skyfallsanalys, daterad 2022-01-12
- Geotekniskt utlåtande, daterad 2022-02-09
- Samrådsredogörelse, daterad 2021-06-04

Standardförfarande:



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

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att bygga bostäder anpassat till befintlig by, terräng, buller och vattenförhållanden.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen gör det möjligt att bygga cirka 30 bostäder i form av 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 25 000 kvadratmeter stort och ligger i en svagt sluttande terräng.

Detaljplanen är förenligt med Översiktsplan Eslöv 2035.

Detaljplanen tar avstamp i platsens karaktär och för att bevara den har planbestämmelser om takvinklar, utformning, hänsyn till omgivning och placering införts. Gårdstånga ingår i ett riksintresse för kulturmiljövård. Inom planområdet har exploatören för avsikt att uppföra en bebyggelse med bostadshus och komplementbyggnader som tillsammans skapar gårdsbildningar.

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

En arkeologisk utredning har genomförts och i den framkom att lämningar fanns 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 minskat planområdet i granskningsskedet från 31 000 kvm till 25 000 kvm.

En dagvatten- och skyfallsanalys är genomförd. Skyfallsvattnet som kommer från jordbruksfastigheterna, och som idag översvämmar delar av planområdet vid extrema skyfall, kommer att hanteras utanför planområdet. Eslövs kommun säkrar avledningen av markvattnet med att bostadsbyggnation inom planområdet inte kan genomföras utan att skyfallsåtgärden är genomförd. Åtgärden är reglerad i exploateringsavtalet som är upprättat mellan kommun och exploatör för att reglera förutsättningar för planens genomförande.

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploatören.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANFÖRSLAG	7
PLANSÖKANDE	7
PLANENS SYFTE	7
PLANDATA	7
Areal och markägoförhållanden	7
Plansituation och angränsande fastigheter	7
Demografisk information	7
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	8
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	8
Gestaltningssidé	8
Bebyggelse	8
Byggrätt	10
Allmänplats	10
EKOSYSTEMTJÄNSTER	10
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	10
Bullervall	11
NATUR	13
Grönstrukturkoppling	13
KULTURMILJÖ	13
TRAFIK	13
Angöring och biltrafik	13
Gång- och cykeltrafik	13
Kollektivtrafik	13
Parkering	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
Dag-, spill- och dricksvatten	13
U-område	14
Energiförsörjning	14
Dagvattendamm	14
Avfallshantering och renhållning	15
SOCIALA ASPEKTER	15

Barnrättslagen	15
Nya mötesplatser.....	15
Tillgänglighet.....	15
Trygghet.....	15
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	16
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	16
Bakgrund.....	16
Historik	16
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	18
Översiktsplan Eslöv 2035	18
Bostadsförsörjningsprogrammet	18
Riksintresse för kulturmiljö	18
Angränsande detaljplaner.....	18
Planuppdrag	19
Samråd	19
Granskning.....	19
SERVICE.....	20
TRAFIK	20
Kollektivtrafik.....	20
Biltrafik.....	20
Gång- och cykeltrafik.....	20
NATUR.....	20
Natur, park och rekreation	20
Biotopskyddad mark och skyddsvärda träd	21
Topografi.....	21
Geotekniska förhållanden och markradon	21
DAG- OCH SKYFALLSHANTERING.....	22
Markvatten från jordbruksfastigheter.....	22
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	22
Barnrättslagen	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
Dag-, spill- och dricksvatten	22
Brandposter	23
KONSEKVENSER.....	24
MILJÖKONSEKVENSER.....	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken	24

Påverkan på riksintresse.....	24
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	24
Luftkvalitet.....	24
Vattenkvalitet.....	24
DAGVATTEN OCH SKYFALL.....	25
Dagvattendamm	26
NATURLJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	29
Skyddsvärda och biotopsskyddade träd	29
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	29
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	29
Jordbruksmark.....	29
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	30
MARKFÖRORENINGAR	30
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	30
ARKEOLOGI.....	31
TRAFIK.....	32
TEKNISK FÖRSÖRJNING	32
Spill- och dricksvatten	32
Brandposter	32
HÄLSA OCH SÄKERHET	32
Buller.....	32
Elektromagnetisk strålning	33
Vattenförekomst.....	34
SOCIALA KONSEKVENSER.....	34
God bebyggd miljö	34
GENOMFÖRANDE	35
ORGANISATORISKA FRÅGOR	35
Detaljplanarbete	35
Exploateringsavtal.....	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	35
Planekonomi	35
Säkerhet.....	35
Skötsel och underhåll	35
Fastighetsreglering/ Fastighetsbildningsåtgärder.....	36
Ansökan om fastighetsbildning.....	36
Ledningsåtgärder.....	36

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

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att bygga bostäder anpassat till befintlig by, terräng, buller och vattenförhållanden.

PLANDATA

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 25 000 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 detaljplanelagt 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.

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 detaljplanen:

- *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
- *Skjfallsanalys Gårdstånga*. Utförd 2022-01-12 av Tyréns
- *Geotekniskt utlåtande*. Utförd 2022-02-09 av Tyréns

Samtliga utredningar är beställda och bekostade av exploitören.

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.

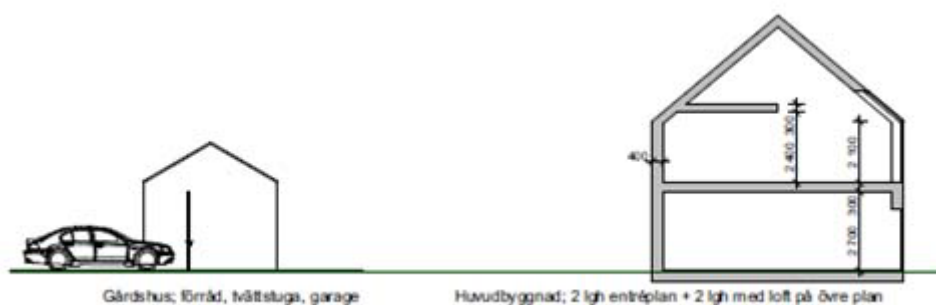
Bebyggelse

Exploatören planerar att bygga flerfamiljshus med lägenheter på 60-80 kvm och 80-100 kvm. Om planområdet byggs med de lägenhetsstorlekarna möjliggör detaljplanen 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 små komplementbyggnader närmast vägen i planområdet. Enligt detaljplanen ska bostadsbebyggelsen placeras indraget från Flyingevägen medan lägre komplementbyggnader kan placeras närmast Flyingevägen. Den relationen möjliggör 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. Planbestämmelser i detaljplanen reglerar en förhållandevis låg exploateringsgrad och att bara en mindre del får hårdgöras. Detta för att skapa förutsättningar för en parkliknande miljö.

Detaljplanen reglerar inte byggnaders inbördes placering, men exploatören har för avsikt att bebyggelsen ska placeras oregelbundet i förhållande till varandra för att planområdet ska få ett varierat uttryck.



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



Figur 3. Illustration som visar hur relationen mellan bebyggelsen, bullervallen, terrängen och befintlig bebyggelse kan komma att se ut.

Illustration av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 4. Illustration som visar hur relationen mellan bebyggelsen, bullervallen, terrängen och befintlig bebyggelse kan komma att se ut.

Illustration av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB

Byggrätt

Planområdet är cirka 25 000 kvm och detaljplanen möjliggör en exploatering på 3500 kvm byggnadsarea. Anledningen till den låga exploateringen beror bland annat på gestaltungsiden om traditionell bebyggelse i parkliknande miljö. Byggrätten begränsas även av bestämmelsen *mark får inte förseas 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. Eslövs kommun säkerställer zonen med bestämmelsen *Mark får inte förseas med byggnad*. I detaljplanen 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 förseas 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 byggas.

Byggrätterna inom planområdet påverkas också av att ytor har behövt avsättas för vattenhantering. Detaljplanen innefattar även en bestämmelse om hårdgörandegraden och att endast 35 procent av markytan i hela planområdet får hårdgöras. Detta för att garantera 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 svackdiken 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 inneha en nockhöjd på 5,5 meter. Detta för att bevara den småskaliga bykaraktären längs med Flyingevägen. Nockhöjden på

bostadshusen är motiverade av samma anledning.

Allmänplats

Eslövs kommun har justerat planområdets gräns så att den nya detaljplanen ansluter till angränsande detaljplan från 1961. För att ansluta den nya detaljplanen till den befintliga detaljplanen har Eslövs kommun planlagt två stråk med användningsbestämmelse *Allmän platsmark-Gata* i detaljplanen. Marken är idag vägområde och justeringen är en anpassning till befintliga förhållanden.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Eslövs kommun föreslår i detaljplanen att markens användning 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 kan planområdet även ha positiva effekter på de reglerande ekosystemtjänsterna, så som förbättrad luftkvalité, bullernivåer, dagvattenhantering och lokalklimatet. Detaljplanen kan även komma att främja flera kulturella ekosystemtjänster, däribland sociala interaktioner och ökad aktivitet, eftersom detaljplanen möjliggör nya träffytor samt ytor för utevistelse.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

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 detaljplanen, 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 överskrider eventuellt i dagens situation, beroende på när husen är byggda. Ett genomförande av detaljplanen innebär att riktvärdena uppnås, då den nya bebyggelsen skärmar den befintliga. Spridningsbilagor visar att både ekvivalent och maximala ljudnivåer sprider sig i mindre utsträckning från väg 104 om detaljplanen genomförs, vilket resulterar i en allmänt bättre ljudmiljö utomhus vid befintlig bebyggelse.

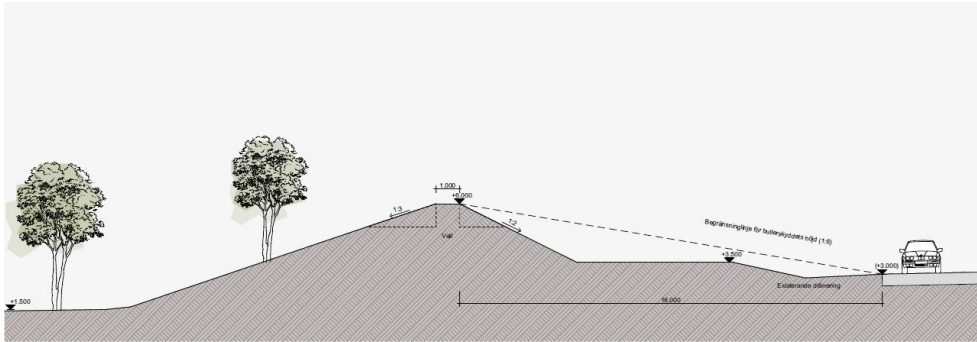
Eslövs kommun bedömer att detaljplanen kräver en bullervall för att uppnå riktvärdena för buller vid bostadsbebyggelse vid samtliga fasader och att riktvärdet för uteplats. I detaljplanen är bullervallen villkorad med att startbesked för bostadsbyggnation inte får ges för ens bulleråtgärden är utförd.

Bullervall

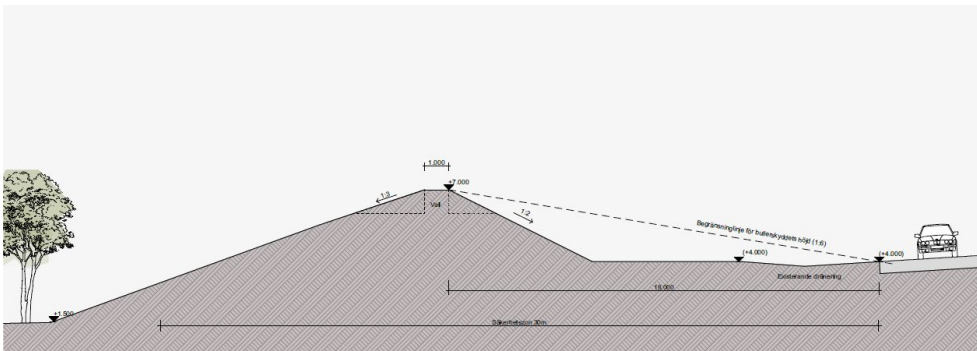
Gårdstånga kännetecknas av ett mot Kävlingeån sluttande och öppet landskap och det är därför viktigt att bullervallen får en utformning som passar in i landskapet. Bullervallen ska ha en organisk form som smälter in i landskapet och som samtidigt följer Trafikverkets riktlinjer för bullervall i närheten av statliga vägar. I planbestämmelsen gällande störningsskydd, reglerar Eslövs kommun att bullervallen ska ha en höjd på minst 3 meter i relation till anslutande marknivå, väg 104 och att vallen inte får ha en brantare lutning än 1:2 mot väg 104.

För att bullervallen ska anpassas till den befintliga terrängen har vallen fått en utformningsbestämmelse som reglerar att den västra sidan av bullervallen, som vetter mot bebyggelsen i Gårdstånga, får en organisk form. Nedan redovisar Eslövs kommun hur bullervallen kan utformas för att få en organisk form mot bebyggelsen i Gårdstånga och som följer Trafikverkets riktlinjer för bullervall i närheten av statliga vägar.

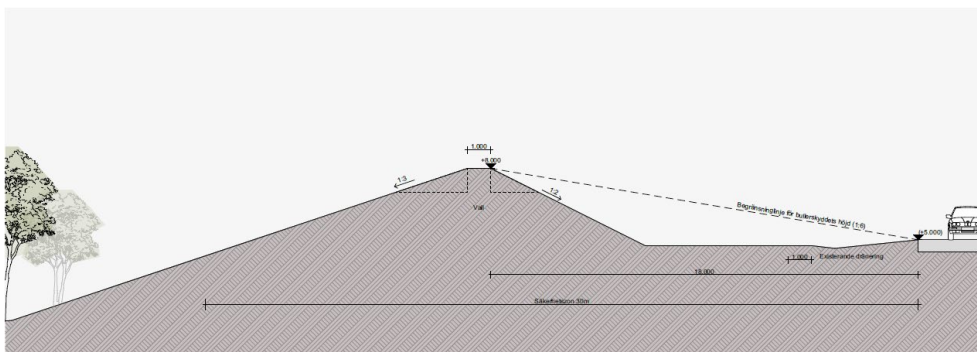




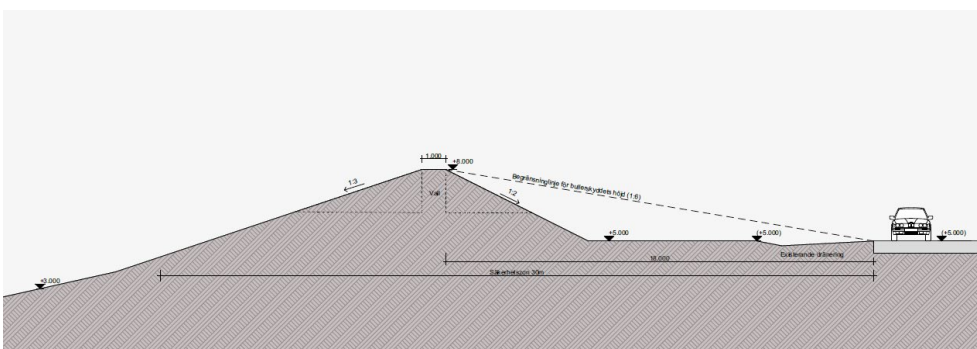
Figur 6. Utsnitt A. Illustration av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 7. Utsnitt B. Illustration av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 8. Utsnitt C. Illustration av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB



Figur 9. Utsnitt D. Illustration av Danielsens Spaceplanning & Architecture AB

NATUR

Grönstrukturkoppling

I *Översiktplan Eslöv 2035* redovisas en möjlig grönstrukturkoppling från naturmarken längs med Kävlingeån upp till planområdet. Längs Kävlingeån finns flera gångstråk och naturområdet har ett högt rekreativt värde.

Den låga exploateringsgraden inom planområdet kan bidra till att skapa mycket utrymme för vegetation och grönska. Bullervallen kommer bilda en barriär som reducerar synligheten av väg 104 och kan därigenom stärker parkkaraktären i området. Inom planområdet kommer även en dagvattendamm att anläggas. Dammen tillsammans med vegetationen mellan huskropparna, kan ha ett rekreativt värde och detaljplanen har förutsättningar att återspegla naturområdet vid Kävlingeån.

KULTURMILJÖ

De befintliga byggnaderna längs med Flyingevägen är små och består företrädesvis 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 möjliggör 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

Parkeringen kommer att ske på kvartersmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill- och dricksvatten

Exploatören ansöker hos VA SYD om att ansluta till det kommunala dag-, spill- och dricksvattennät efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Därefter kommer

planområdet att ingå i VA SYDs verksamhetsområdet för dag-, spill- och dricksvatten.

U-område

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

Energiförsörjning

Planområdet kommer anslutas till befintligt energiförsörjningsnät. Skånska Energi Nät AB som försörjer delar av Gårdstånga med el har högspänningsledningar (20 kV) i marken längs planområdets västra fastighetsgräns. För att garantera tillgängligheten till kabeln har ett u-område upprättats i detaljplanen.

Idag står en kopplingsstation vid planområdets västra fastighetsgräns. För att försörja området med el så behöver Skånska Energi Nät AB byta ut befintlig kopplingsstation till en nätstation. Eslövs kommun har därför anpassat detaljplanen till befintliga förhållanden och detaljplanen har fått en användningsbestämmelse som möjliggör *Teknisk anläggning* inom planområdet.



Figur 10. Befintlig kopplingsstation.

Dagvattendamm

Eslövs kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram en dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun. I dagvatten- och översvämningssplan lyfts flera strategier för hur dagvatten och extrem nederbörd ska hanteras inom kommunen. Strategierna har och ska beaktas i genomförandet av detaljplanen, bland annat förespråkas öppen dagvattenhantering. Eslövs kommun planlägger i detaljplanen för *Teknisk anläggning-Dagvattendamm*. Inom planområdet kommer exploitören att anlägga en dagvattendamm med en magasinvolym på minst 800

m³. Kommunen säkrar genomförandet av dammen genom att startbesked för bostadsbyggnation inte får ges innan dammen är anlagd. En servis kommer att kopplas på dagvattendammen så att vattnet slutligen kan mynna ut i det kommunala dagvattennätet.

Avfallshantering och renhållning

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

SOCIALA ASPEKTER

Barnrättslagen

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen gäller som utgångspunkt för beslut som kan röra barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Detaljplanen möjliggör stora friytor mellan huskropparna som skapar förutsättningar för utelek och rekreation för barn som i framtiden kan komma att bo inom planområdet.

Nya mötesplatser

Inom planområdet finns det goda förutsättningar för gemensamma utrymmen. Med uppförandet av bullervallen, tillåter detaljplanen uteplatser i anslutning till huskropparna. De gemensamma utrymmena kan skapa sociala träffpunkter och därigenom stärka den sociala hållbarheten för framtida boende inom planområdet.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av detaljplanen 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.

Trygghet

Eslövs kommun har utvärderat detaljplanen med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en tidigare obebyggd yta omvandlas till bostadsområde. Möjligheten att skapa en tryggare plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Exploateringsgraden är förhållandevis låg i relation till planområdets storlek, vilket ger förutsättningar för nya mötesplatser. Genom att området får fler funktioner, ökar användandet av platsen som även kan bidra till att stärka trygghetskänslan inom planområdet och i Gårdstånga. Längs Flyingevägen finns en gångväg som även medverkar till att stärka trygghetskänslan i närheten av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Bakgrund

Planområdet ligger i Gårdstånga, och utgörs idag av jordbruksmark, klass 6-9. Planområdet avgränsas av befintliga vägar, väg 104 som sträcker sig nordväst om området och Flyingevägen sydost om planområdet. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Gårdstånga ligger i ett öppet landskap präglat av jordbruk. 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 byn.

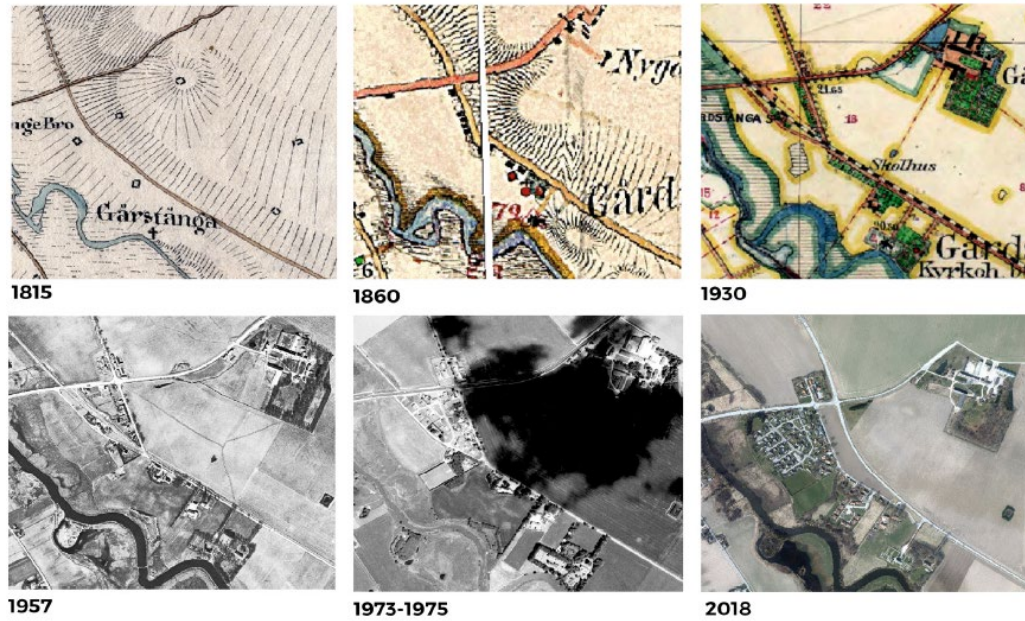


Figur 11. Vy från Flyingevägen över planområdet.

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.



Figur 12. Kartorna visar hur bebyggelsen växt fram och järnvägens tillkomst samt bortgång i Gårdstånga, från mitten av 1800-talet fram till 2018.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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. Detaljplanen följer angivelserna i *Översiktsplan Eslöv 2035*.

Bostadsförsörjningsprogrammet

I Eslövs kommuns, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, står att kommunen bör vara förberedd på att möta en ökad efterfrågan på bostäder som en effekt av forskningsanläggningarna ESS och MAX IV.

Bostadsförsörjningsstrategin tar även upp att bostadsbeståndet i många byar mest består av småhus (i Gårdstånga finns endast småhus). Vidare står det att bostadsbeståndet skulle behöva bli mer varierat för att öka flexibiliteten och underlätta för fler att bo kvar eller flytta till byn. Detaljplanen är i enlighet med *Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*.

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.

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.

Granskning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-06-23, § 96 att sända *Detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun* på granskning. Granskningstiden varade från 5 juli 2021 till 1 september 2021.

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 Brunnhög 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, Brunnhög 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.

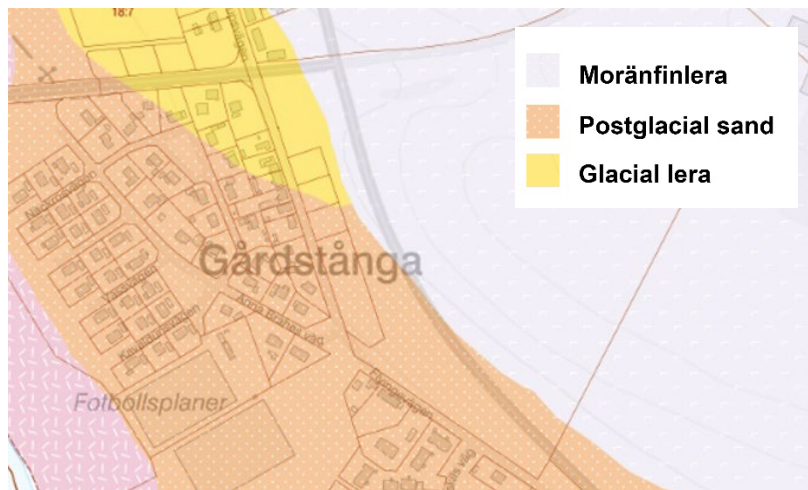
Topografi

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

Planområdet 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.



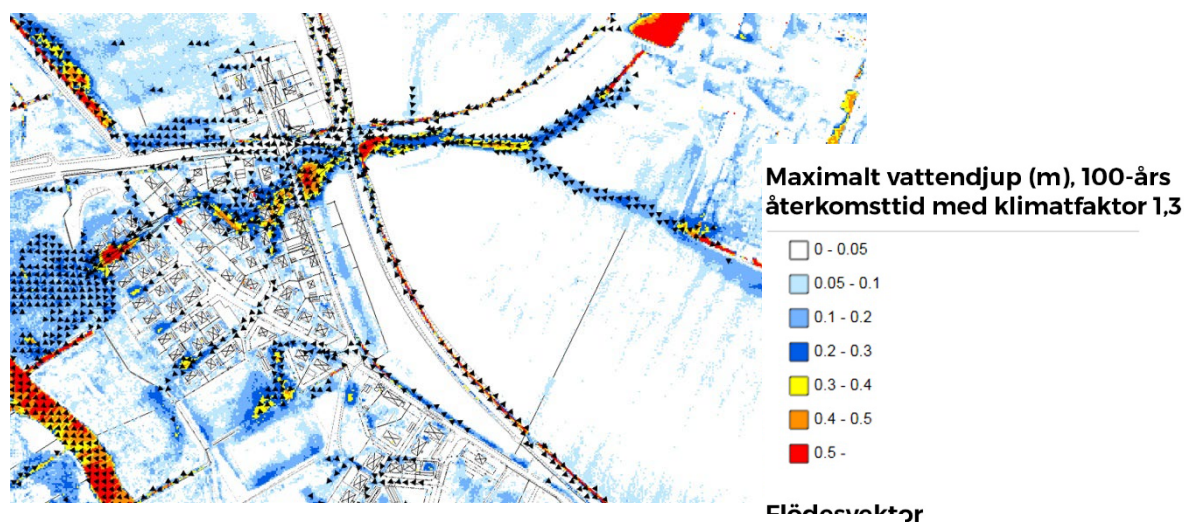
*Figur 13.
Utsnitt från SGU
som visar jordarter
i området.*

DAG- OCH SKYFALLSHANTERING

Markvatten från jordbruksfastigheter

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 jordbruksfastigheterna öster om planområdet, väg 104 och Gårdstångarondellen. Merparten av vattnet kommer från jordbruksfastigheterna och samlas i en lågpunkt öster om väg 104 och Gårdstångabacken. Vid lågpunkten rinner vattnet senare ner i Trafikverkets dagvattensystem och över väg 104 och in i planområdet. Markvattnet rinner senare ner i det kommunala dag- och spillvattensystem och översvämmar befintlig bebyggelse väster om Flyingevägen.

Om vattnet från jordbruksfastigheterna kan undvika att nå det befintliga dagvattennätet, minskar avsevärt risken för översvämning hos hushåll väster om Flyingevägen.



Figur 14. Utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Barnrättslagen

Barnrättslagen (tidigare barnkonventionen) blev svensk lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen gäller som utgångspunkt för beslut som kan rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

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. Närmsta grundskola och förskola ligger i Flyinge cirka 3 km, från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag-, spill- och dricksvatten

Idag ligger planområdet utanför VA SYD:s verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten.

Brandposter

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

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken

Eslövs kommun bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att ett genomförande av detaljplanen 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 vidsträckt 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. Detaljplanen tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i Gårdstånga. Planområdet är av begränsad omfattning och ses som en mindre komplettering till befintlig by.

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

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

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

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

Vattenkvalitet

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. 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.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

För att detaljplanen inte ska försämra situationen för befintlig bebyggelse i Gårdstånga och för att undvika översvämningar inom planområdet vid extrema skyfall, måste markvattnet från jordbruksfastigheterna öster om planområdet omhändertas. Efter granskningen har Tyréns genomfört en Skyfallsanalys, 2021-12-13, i sammanfattningen står följande:

Skyfallsåtgärden innebär att skåla ut en befintlig lågpunkt till en översvämningssyta sydöst om Väg 104 /Gårdstångabacken, möjliggöra ytlig bräddning öster om Väg 104/Gårdstångabacken samt anläggning av en ny 500 mm trumma under väg 104 som ersätter befintlig 110 samt 160 mm trumma. Beräknad volym på ca 2200 m³ innebär att hela avrinningen från åkermark och väg 104 utjämnas och avleds via Trafikverkets ledningssystem.

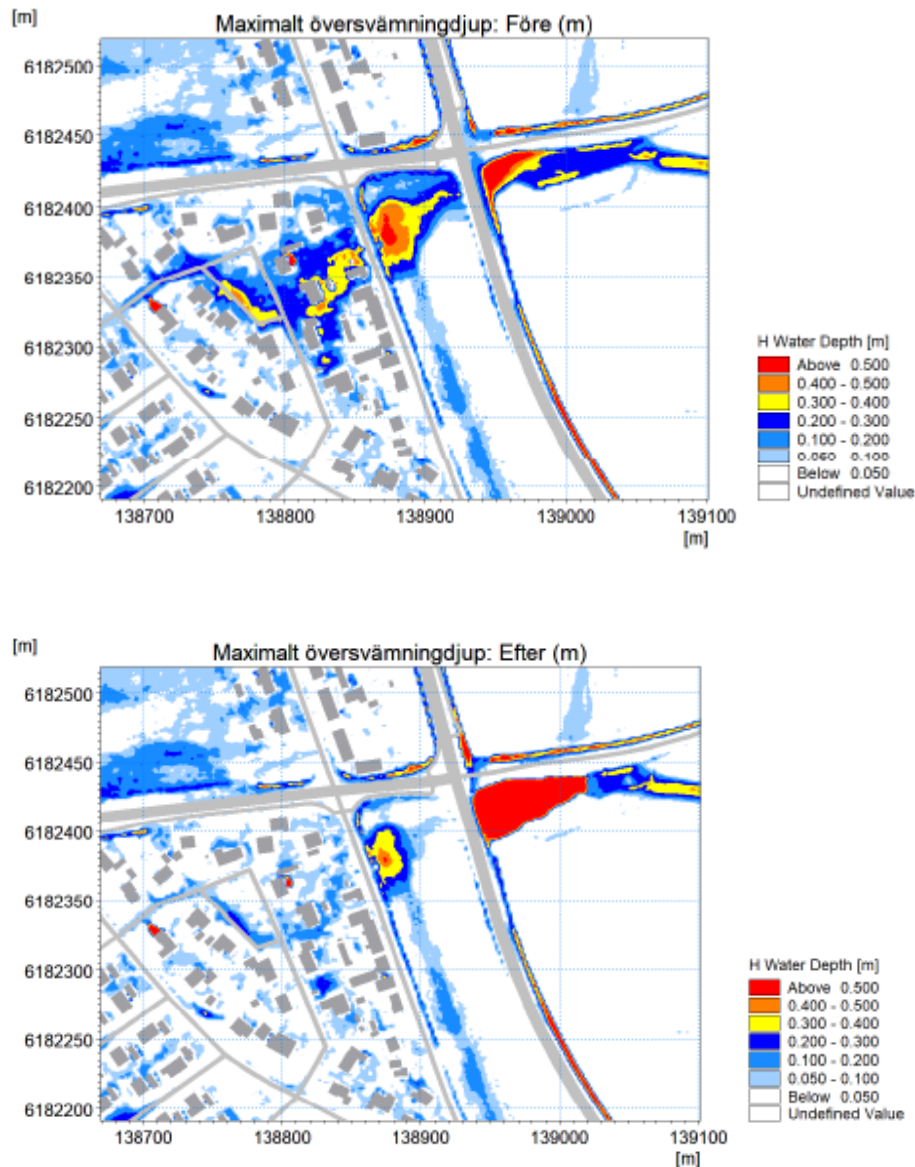
Åtgärden visar god effekt i minskade översvämningssnivåer. Maximalt vattendjup minskar med uppemot över 90 % hos nedströms villatomter inom Gårdstånga tätort. Genom att anlägga en större trumma (500 mm) under väg 104/Gårdstångabacken och möjliggöra en stor översvämningssyta uppströms trumman kan Trafikverkets dagvattenledningssystem och avvattning av Väg 104 förbättras och risker för erosion vid extremflöden minskas.

En översiktlig teoretisk flödesberäkning har utförts för att klargöra kapaciteten i det befintliga diket nedströms Trafikverkets ledningar. Befintligt dike är nyligen utgrävt och bedöms klara av att avleda det tillkommande flödet.

En översiktlig teoretisk volymberäkning har utförts för att klargöra ifall Kvävedammen har kapacitet att ta emot den tillkommande volymen. Tillkommande volym motsvarar ca 9600 m³. Ur denna övergripande analys bedöms diket och kvävedammen kunna utjämna tillkommande flöde och volymer från Trafikverkets ledningssystem. Det är rekommenderat att detta detaljberäknas och bekräftas vid kommande förprojektering.



Figur 15. Illustration som visar principlösningen för att skyfallsvattnet som rinner från angränsande jordbruksfastigheter.



Figur 16. Utsnitten ovan visar maximalt översvämningdjup före och efter genomförd skyfallsåtgärd. Analysen visar en väsentlig förbättring för befintlig bebyggelse i Gårdstånga och inom planområdet.

Eslövs kommun gör bedömningen utifrån framtagna skyfallsanalys att åtgärden har goda effekter både inom och utanför planområdet, samt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra negativa effekter för befintlig bebyggelse vid framtida skyfall.

Dagvattendamm

För att omhänderta vatten som faller inom planområdet kommer en dagvattendamm att anläggas i mitten av planområdet. Dammen syftar till att fördröja dag- och skyfallsvatten som faller inom planområdet innan det når det kommunala dagvattennätet. Detta för att minska belastning på VA SYDs dagvattenledningssystem. Dammen ska ha en volym på minst 800 m³. Planområdet kan då hantera sitt eget dagvatten och skyfall (klimatanpassat regn med 100 års

återkomsttid). Ett genomförande av detaljplanen kommer inte förvärra eller öka belastningen på det kommunala dagvattenledningssystemet. Utsläppsflödet i dagvattenservisen bör inte överskrida ett 1-årsregn.

Eslövs kommun föreslår i detaljplanen att dagvatten och skyfallsvatten som faller inom planområdet ska avledas med hjälp av avskärande diken längs med planområdets västra och norra fastighetsgräns. Diken leder senare vidare till dagvattendammen.

VA SYD kommer även att utföra kapacitetshöjande åtgärder på spill- och dagvattennätet i Gårdstånga.

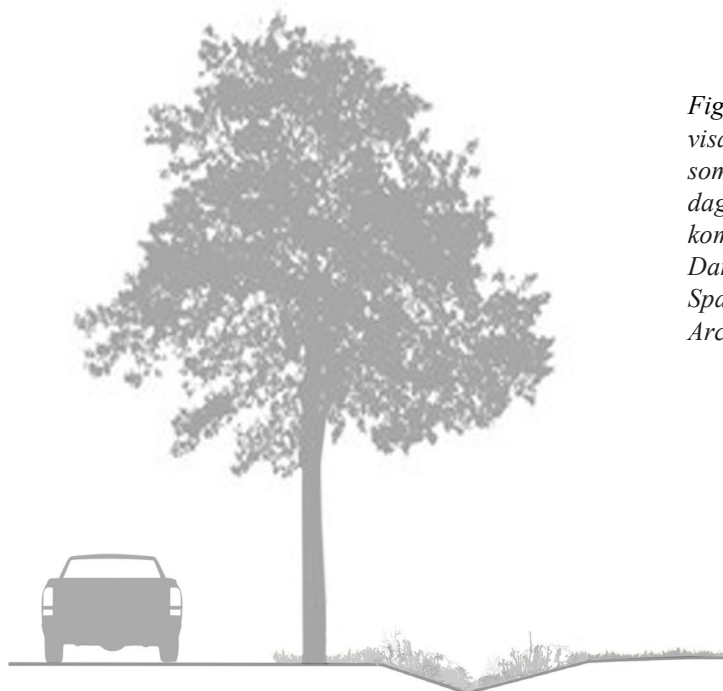
Illustrationerna nedan visar hur de avskärande diken är tänkta att gå inom planområdet och hur exploitören kan välja att utforma diken.



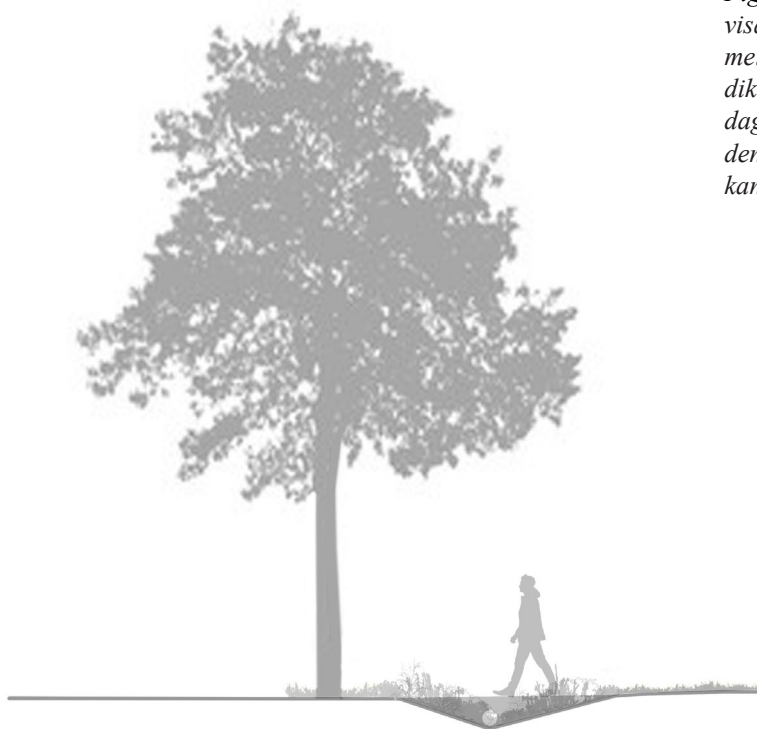
Figur 17. Sektion som visar hur relationen mellan Flyingevägen, infart till planområdet, diket till dagvattendammen och den befintliga trädallén kan komma att se ut.



Figur 18. Kartan visar hur dag- och skyfallsvattnet som faller inom planområdet ska ledas till dagvattendammen i mitten av planområdet.



Figur 19. Utsnitt som visar hur svackdikena som leder vatten till dagvattendamm kan komma att utformas. Danielsen Spaceplanning & Architecture AB



Figur 20. Sektion som visar hur relationen mellan Flyingevägen, 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.

EKOSystemTJÄNSTER

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att nya ekosystemtjänster tillkommer till området, främst stödjande och reglerande ekosystemtjänster, men även kulturella. Detaljplanen innebär dock att de försörjande ekosystemtjänsterna så som matförsörjning kommer att försämrats. Detta eftersom jordbruksmark försvinner.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Jordbruksmark

Planområdet omfattar cirka 3 hektar brukningsvärd jordbruksmark av klass 6-9. Enligt fastighetsägaren är marken dock svår att bruka på ett effektivt sätt eftersom ytan är liten.

Genomförandet av detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom detaljplanen möjliggör för byggnation av cirka 30 hushåll.

Lokaliseringen kan inte lösas tillfredsställande på annan plats eftersom målet är att erbjuda ett attraktivt boende i en historisk by, i ett rekreativt sammanhang, och med goda pendlingsförutsättningar till de framväxande forskningsanläggningarna i Lund. Lokaliseringsförutsättningarna kan sammanfattas i följande punkter:

- Gårdstånga har cykelavstånd till forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Brunnsnäs i Lund och cykelväg hela sträckan. Gårdstånga ligger cirka 7 kilometer från Brunnsnäs. Gårdstånga har även ett fördelaktigt pendlarläge med kommunikationer till stora delar av hela Skåne. Till Lund och Brunnsnäs går en regionbusslinje med en halvtimmes mellanrum.
- Gårdstånga är en historisk by, med ursprung i 1100-talet och ingår i riksintresse för kulturmiljövård Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80]. Den historiska byn har både attraktiva kulturmiljövärden och lantlig karaktär.
- I södra delen av Gårdstånga ligger Kävlinge ån, som omfattas av riksintresse friluftsliv och är ett populärt rekreationsstråk. Det innebär att byn även har rekreativa kvaliteter.

- Planområdet är medtaget i den gällande översiktsplanen för Eslövs kommun och har där bedömts vara lämpligt.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Efter granskningen har exploatören beställt ett utlåtande om de geotekniska förhållandena för byggnation inom planområdet, se sammanfattning nedan. I det utlåtandet har markens beskaffenhet och påverkan från en framtida bullervall vägts in.

Sammantaget bedöms det utifrån tillgänglig information inte föreligga något geotekniskt hinder för planerad byggnation. För framtida projektering och val av grundläggningsmetod rekommenderas att en detaljerad geoteknisk undersökning utförs i fastställda huslägen. Den geotekniska undersökningen kan då ge underlag för dimensionering av eventuell bottenplatta, rekommendationer kring eventuella förstärkningsåtgärder samt innefatta mätning av markradon.

Eslövs kommun bedömer utifrån utlåtandet att de geotekniska förhållandena är goda inom planområdet och att ett genomförande av detaljplanen inte kommer medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

MARKFÖRORENINGAR

Under samrådstiden framkom att den södra delen av planområdet 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 markundersökning 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.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Detaljplanen innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras i Gårdstånga. Bullervallen kommer skapa en barriär mellan väg 104 och byn. Delar av utsikten över Gårdstånga från väg 104 kommer att försvinna. Terrängen i Gårdstånga sluttar från öster till väster, ner mot Kävlinge ån. Detaljplanen reglerar att bullervallen ska ha en organisk utformning mot bebyggelse i Gårdstånga. Detta för att bullervallen ska smälta in i landskapet.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att området omvandlas från öppet odlingslandskap till bostadsområde med möjligheter till stora gröna rekreationsytor. Utformningsbestämmelserna inom planområdet tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i Gårdstånga. Flyngevägen kommer rammats in av bebyggelse längs båda sidorna och därigenom bli ett centralt stråk i byn. Planområdet är av begränsad omfattning och ses som en mindre komplettering till befintlig by.

ARKEOLOGI

Riksantikvarieämbetet har identifierat två områden i närheten av planområdet, med möjliga fornlämningar av lämningstypen boplats. Under samrådtiden 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, Gårdstångas 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 lämningarna 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.

Detaljplanen innehåller ett utvidgat område med prickmark, 15-17 meter från fastighetsgränsen i anslutning till bytomten i söder. Därmed riskerar inga nya byggnader att göra intrång på boplatsen.

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 21. Kartan visar alla 39 schaktgröpar som grävdes i samband med den arkeologiska utredning.

TRAFIK

I tidig dialog med Trafikverket, framkom att detaljplanen 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 detaljplanen 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. Detaljplanen kan på sikt 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.

Räddningstjänsten Syd tillsammans med VA SYD kommer placera ut en brandpost vid korsningen Anna Brahes väg och Flyingevägen. Den befintliga brandposten och den tillkommande brandposten täcker dock inte in hela Gårdstånga och har begränsad kapacitet. Vid en eventuell utryckning kommer både en sprutbil, som ansluter till brandposten och en tankbil. Räddningstjänsten Syd uppger även att ur en brand aspekt är lägenheter en lämplig bebyggelseform eftersom varje lägenhet utgör en brandcell.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Sweco utförde 2020-01-13 en bullerutredning, för bullernivåerna inom planområdet och 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 Gårdstånga.

Eslövs kommun bedömer utifrån bullerutredningen att en 3 meter hög bullervall krävs längs med väg 104 för att minska bullernivåerna. Det är även viktigt att bullervallen utformas enligt Trafikverket regelverk om Vägars och gators utformning (VGU). Därför får inte vallen ha en brantare lutning än en 1:2. Lutningsförhållandet ska vara mellan väg 104 och krönet på bullervallen.

Elektromagnetisk strålning

Elektromagnetiska fält finns där elektrisk ström förekommer, det kan vara allt ifrån transformatorstationer, kraftledningar och elektriska hushållsföremål.

Elektromagnetiska fält minskar drastiskt i relation till transformatorstationens fasad, dock ska angränsande byggnader i form av kontor eller bostäder inte placeras närmre än cirka 2 meter. Användningsbestämmelsen *Teknisk anläggning* omgärdas därför av egenskapsbestämmelsen *Mark får inte förses med byggnad*, så att inte bostadshusen placeras för nära en framtida transformatorstation. Bredden på egenskapsbestämmelsen *Mark får inte förses med byggnad* är 2 meter.

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.

SOCIALA KONSEKVENSER**God bebyggd miljö**

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

Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt 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, etcetera. Eslövs kommun bedömer att detaljplanen tar fasta på majoriteten av preciseringar och att förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen 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 har bekostats av exploatören. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet.

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 nya anslutningar mellan planområdet och Flyingevägen. I exploateringsavtalet säkerställer Eslövs kommun skyfallsåtgärderna som ska genomföras utanför planområdet. Avtalet reglerar även de ytor som ligger inom planområdet men som idag är vägområde och är en anpassning till befintliga förhållanden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören har bekostat undersökningar och utredningar som har erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande. Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Planområdet kommer anslutas till det allmänna dag-, spill- och dricksvattennätet. Kostnaden för anslutningen skall ske enligt antagen VA-taxa.

Säkerhet

När planområdet är utbyggt kommer Räddningstjänsten Syd tillsammans med VA SYD att placera ut en brandpost vid korsningen Anna Brahes väg och Flyingevägen.

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 fastighetsbildning för kvartersmarken. I samband med det ska exploitören ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen Gårdstånga GA:2, för att ändra andelstalen för ombildade fastigheter och justera gemensamhetsanläggningens sträckning.

Ansökan om fastighetsbildning

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

Ledningsåtgärder

Exploitören bekostar eventuella ledningsåtgärder eller flyttningar av ledningar inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Katarina Borgstrand
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Planchef
Tillväxtavdelningen

Matilda Suneson
Planarkitekt
Tillväxtavdelningen