

2021-06-04
Matilda Suneson
0413-62018
Matilda.Suneson@eslov.se

Samrådsredogörelse

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

Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 18 augusti 2020 att skicka Detaljplanen för Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun på samråd. Detaljplanen har varit utställd för samråd 2020-09-01 – 2020-11-30. Totalt har 21 yttranden inkommit, varav 20 yttranden är med erinran. Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunledningskontorets kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv och fet text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan.

1.	Statliga Myndigheter	
1.1	Länsstyrelsen Skåne	m.e
1.2	Räddningstjänsten Syd	m.e
1.3	Lantmäteriet	m.e
1.4	Regionala utvecklingsnämnden	m.e
1.5	Trafikverket	m.e
2.	Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder	
2.1	Barn- och familjenämnden	<i>i.e</i>
2.2	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	<i>i.e</i>
2.3	Skanova AB	m.e
2.4	PostNord Sverige AB	m.e
2.5	Kultur- och fritidsnämnden	<i>i.e</i>
2.6	MERAB	m.e
2.7	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.8	Vård- och omsorgsnämnden	m.e
2.9	VA SYD	m.e

3.	Medborgare	
3.1	Medborgare 1	m.e
3.2	Medborgare 2	m.e
3.3	Medborgare 3	m.e
3.4	Medborgare 4	m.e
3.5	Medborgare 5	m.e
3.6	Medborgare 6	m.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen Skåne **m.e**

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att bygga bostäder i anslutning till befintlig by. Planområdet är totalt cirka 31 000 kvadratmeter och omfattar fastigheterna Gårdstånga 15:25, 15:26, 15:27, 15:28 och 15:1. Fastigheterna är privat ägda. Området är inte detaljplanelagd sedan tidigare.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller ”Översiktsplan Eslöv 2035” antagen 31 maj 2018 som anger en ändrad markanvändning från jordbruksmark till stadsbygd inom planområdet. 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. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse Svenstorp- Hviderup – Flyinge-Västra Hoby [M80]. Kommunens bedömning är att riksintresset inte kommer att påverkas negativt eftersom bebyggelsen inom planområdet är tänkt att smälta in i den befintliga bebyggelsestrukturen och karaktären som kännetecknar Gårdstånga. Länsstyrelsen kan dock inte se att detta säkerställs av detaljplanen.

Av planbeskrivningen framgår att det rör sig om traditionella husvolymmer, men detaljplanen medger inga preciserade ytor eller uppdelning av byggrätt i olika volymer. Länsstyrelsen anser att kapitlet konsekvenser behöver kompletteras vad gäller påverkan på riksintresset utifrån vad detaljplanen tillåter, exempelvis två större flerbostadshus. Alternativt att planbestämmelserna regleras för att fastställa gestaltningsidén ”gårdsliknade bebyggelse i en parkmiljö”.

Miljö kvalitetsnormer för vatten / Risk för översvämning

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde dag-, spill- och dricksvatten, men kommer att anslutas till befintligt verksamhetsområde. Av planhandlingarna framgår att det befintliga dagvattennätet är väldigt belastat idag och att vid höga skyfall stiger avloppsvattnet hos flera hushåll i Gårdstånga. Detta beror på att avloppsnätet och dagvattennätet bitvis är sammankopplat. Detta leder till att flera hushåll väster om planområdet drabbas av översvämningar när höga skyfall.

Länsstyrelsen anser att dagvattenlösningen vad gäller diket behöver förtydligas i planhandlingarna Detta eftersom det framkommer att diket är en förutsättning för att planområdet ska kunna anslutas till VA-nätet samt att det är en förutsättning för att planen ska antas. Länsstyrelsen kan inte se att det finns någon planbestämmelse i plankartan som reglerar själva diket, men att det finns illustrationstext för dike. Länsstyrelsen efterfrågar även om ett utvecklat resonemang i planhandlingarna kring hur kommunen kommit fram till att den tekniska anläggningen, som dagvattendammen utgör, är tillräckligt för att lösa den redan ansträngda situationen med ett överbelastat dagvattennät vid höga skyfall.

Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen, oavsett vilken mängd eller av vilken kvalitet, kan kommunen behöva säkerställa ytor för dagvattenhanteringen om det är en förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna kan följas. Det är lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att eventuella åtgärder som behövs är förenliga med planen.

Hälsa och säkerhet – buller

Av planhandlingarna framgår det att kommunen bedömer att en bullervall kommer att krävas för att säkerställa att bullernivåerna följer de angivna riktvärdena. Det framgår att 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. Uteplatser kan därmed placeras ganska fritt vid den planerade bebyggelsen. Vidare kommer bullervallen även minska buller gynna den befintliga bebyggelsen i Gårdstånga.

Länsstyrelsen tolkar utifrån planhandlingarna samt medföljande bullerutredning att en bullervall är en förutsättning för att dels få till bullerskyddade uteplatser samt dels för att uppnå riktvärdena för buller vid fasad inom delar av planområdet. Kommunen kan reglera detta genom ett villkor för startbesked om att föreslagen bebyggelse inte får ges förrän bullervallen finns på plats. Länsstyrelsen menar också på att det är otydligt i planhandlingarna gällande vilken av beräkningsfallen från bullerutredningen som kommunen utgått från i planförslaget. Detta behöver tydliggöras i de kommande planhandlingarna.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Utifrån fornlämningsbilden bedömer Länsstyrelsen att det sannolikt kan finnas dolda fornlämningar under mark inom det aktuella detaljplanområdet. Både gravar och boplatser kan förekomma inom området. En arkeologisk utredning måste därför genomföras innan fastigheten kan exploateras. Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar.

Den arkeologiska utredningen syftar till att konstatera om fornlämning berörs av exploateringen och om möjligt avgränsa en eventuell påträffad fornlämning. Utredningsresultatet ska fungera som ett besluts- och planeringsunderlag för såväl Länsstyrelsen som för kommunen. För kommunen så att ingrepp i fornlämningar kan undvikas och att kostsamma arkeologiska undersökningar kan undvikas för att ta bort eventuella fornlämningar. Därför bör utredningen genomföras så tidigt som möjligt. Kostnaderna för de arkeologiska insatserna åvilar arbetsföretaget.

Eslövs kommun uppmanas att i god tid kontakta länsstyrelsens kulturmiljöenhet för initiering av en arkeologisk utredning.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att parallellt med detaljplanprocessen söka dispens för de intrång som avses göras i de biotopskyddade miljöerna. Biotopen bör i första hand skyddas i planbestämmelserna.

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen ger kommunen rådet att komplettera planbeskrivningen med information om vilket förfarande som planförslaget tas fram med.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *Riksintresse Kulturmiljövård, MKN vatten/risk för översvämningar* samt *buller* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Beslutande

Detta yttrande har beslutats av tf. enhetschef Hanne Romanus. Planhandläggare Samu Manselius har varit föredragande. *Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.*

Kommentarer:

Länsstyrelsens formella synpunkter

Kommunledningskontoret har lagt in en planbestämmelse som tar hänsyn till omgivande bebyggelses karaktär och utformning.

Kommunledningskontoret har även kompletterat kapitlet konsekvenser med en analys om påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Miljökvalitetsnormer för vatten / Risk för översvämning

Kommunledningskontoret har förtydligat dagvattensituationen vid extrema skyfall i planhandlingarna under rubrikerna Dagvatten och skyfall kapitlen Konsekvenser och Planförslaget. Dag- och spillvattnet är bitvis sammankopplat i Gårdstånga, men det stora problemet är att det rinner markvattnet från jordbruksfastigheten Gårdstånga 15:1. Markvattnet rinner senare ner i dag- och spillvattensystemet och som senare leder till att flera hushåll väster om planområdet drabbas av översvämningar. Markvattnet ska därför ledas bort från planområdet så att det inte kommer ner i dag- och spillvattennätet. Exploatören kommer att leda markvattnet i ett befintligt dike som går längs med Gårdstångabacken och vidare bort till kvävedammar i nordvästra Gårdstånga. Exploatören kommer att genomföra åtgärder som säkerställer att markvattnet hamnar i diket. Dagvatten som faller inom planområdet kommer att ledas via ett dike och så småningom fram till dagvattendammen. Förutom diket och dagvattendammen kommer planområdet anslutas till VA SYD:s dagvattennät. Kommunledningskontoret redogör kring exploatörens ansvar för att förbättra diket som omhändertar markvattnet från jordbruksfastigheten Gårdstånga 15:1 i Genomförandetkapitlet. Kommunledningskontoret har tillsammans med miljöavdelningen och exploatören en tät dialog kring dag- och skyfallssituationen i Gårdstånga. Genomförandet av diket norr om Gårdstångabacken kommer att säkerställas i ett exploateringsavtal som tecknas innan detaljplanen går upp för beslut om antagande.

Hälsa och säkerhet – buller

Kommunledningskontoret har kompletterat plankartan med villkor om att startbesked för bygglov inte får ges före bulleråtgärd är utförd.

Information om fornlämningar

Kommunledningskontoret har utifrån Länsstyrelsens bedömning om fornlämningsbildens inom planområdet, genomfört en arkeologisk utredning. Resultatet av utredningen redovisas under rubriken Arkeologi i Konsekvenskapitlet.

Information om biotopskydd

Kommunledningskontoret avser inte att genomföra ett intrång i den biotopskyddade miljön. De värdefulla träden står utanför fastighetsgränsen. Kommunledningskontoret har därför valt att exkludera träden ur planområdet.

1.2 Räddningstjänsten Syd

Riskhänsyn

Inget att erinra.

m.e

Brandvattenförsörjning

I samrådshandlingen anges att det idag finns en brandpost cirka 150 meter från planområdet, i korsningen Anna Brahes väg och Kavelundsvägen. Med enbart en brandpost i korsningen Anna Brahes väg och Kavelundsvägen uppgår avståndet till planområdets ytterkanter till över 400 m.

Räddningstjänsten Syds bedömning är att brandpostnätet behöver byggas ut i samband med nybyggnad i Gårdstånga och ser behov av att utreda frågan i detta planärende tillsammans med Eslövs kommun och VA-Syd.

Räddningstjänstens förmåga att släcka bränder skiljer sig åt beroende på vilken typ av bebyggelse som finns i området. Bebyggelse där det finns spridningsrisk vid brand, t.ex. radhus, innebär att brandvattenförsörjningen är mer kritisk. Det är därför viktigt med snabb uppkoppling mot brandpostnätet.

Med tanke på att placeringen av byggnader inom området ej verkar vara helt fastställd ännu så kan ni ha med er följande som stöd i ert fortsatta arbete:

Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt cirka 150 meter.

Avståndet avser inte "fågelvägen" utan vi räknar faktisk slangdragning där hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter.

Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter.

Om uppställningsplatsen är placerad nära angreppsvägarna kan avstånd mellan uppställningsplats och brandpost förlängas under förutsättning att det maximala avståndet om cirka 125 meter bibehålls. Observera att detta är ungefärliga avstånd och ska ses som storleksordningar. Minst lika viktigt som avstånd är logisk placering.

Flödet i brandposterna skall dimensioneras enligt VAV-normen P-83.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid (10 min).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet till området bedöms god. Föreslagen bebyggelse förväntas utrymma utan hjälp av räddningstjänsten.

Kommentar:

Brandvattenförsörjning

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och justerat planhandlingarna med informationen dagslägets förutsättningar.

Kommunledningskontoret har tillsammans med Räddningstjänsten Syd och VA SYD kommit fram till att en till brandpost kommer att placeras i anslutning till planområdet. Detta förtydligas i planbeskrivningen under rubriken Brandposter och i Genomförandekapitlet.

Insatstid

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

1.3 Lantmäteriet

m.e

E-område för dagvattendamm

Vem är avsedd som förvaltare av dagvattendammen. Är det fastigheterna inom området eller kommunen i egenskap av huvudman för vatten och avloppstjänster. Detta bör beskrivas i planhandlingarna. Det brukar normalt ses som en avvikelse från gällande detaljplan att låta E-områden ingå i bostadsfastigheter, E-områden brukar oftast utgöra egna fastigheter. Planen kan också komma att genomföras genom en fastighetsindelning i mindre bostadsfastigheter, vilket planförfattaren bör överväga beroende på svaren i fråga ovan.

Med nuvarande plan bör planförfattaren fundera över tillträde till E-området (området ligger helt inom kvartersmark för bostäder. Om inte annat bör det framgå under genomförande i planbeskrivningen.

Ett alternativ till E-område kan vara markreservat för gemensamhetsanläggning eller allmän plats med utformning dagvattendamm med enskilt huvudmannaskap.

Ledningsrätt inom område utlagt för kvartersmark

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för starkström till förmån för Lund Orgelläktaren 9. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att starkströmsledningarna ska tas bort/flyttas behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Boverkets allmänna råd

Boverkets allmänna råd har ändrats 2020-10-01 (2020:6). Bl.a. har administrativa bestämmelser utgått och ersatts av egenskapsbestämmelser, detta gäller även huvudmannaskapet. Gällande bestämmelse om korsmark är formuleringen enligt nu gällande allmänna råd: Marken får endast förses med (viss typ av byggnadsverk). För tydlighetens skull kan det framgå vilka allmänna råd som använts vid planarbetet.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Samtliga fastigheter inom planområdet verkar vara i samma ägares hand. Det verkar som att fastighetsägarens/exploatörens syfte är att hela planområdet ska utgöra en fastighet vilket framgår i beskrivningen. Lantmäteriet vill här framföra förutom ovan påtalade om E-området, finns

inget hinder mot att fastigheten indelas i mindre enskilda bostäder. Med fördel kan detta framgå i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Kommentarer:

E-område för dagvattendamm

Kommunledningskontoret har kompletterat planhandlingarna med information om vem som är avsedd att förvalta dagvattendammen och bebyggelsen.

Ledningsrätt inom område utlagt för kvartersmark

Kommunledningskontoret har lagt in ett u-område för ledningsrätten.

Boverkets allmänna råd

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och kompletterat planhandlingarna med vilken version av Boverkets allmänna föreskrifter och råd som har använts vid handläggningen.

1.4 Regionala utvecklingsnämnden

m.e

Region Skåne ser positivt på en planerad förtätning med bostäder i Gårdstånga och att planförslaget möjliggör ett mer varierat bostadsutbud i en ort med enbart småhus. Detta stämmer väl överens med Strategier för det flerkärniga Skåne och den regionala utvecklingsstrategin, Det öppna Skåne 2030, som bland annat för fram behovet av ett brett utbud av olika sorters bostäder så att det blir möjligt för alla att leva och verka i hela Skåne.

Det är också lovvärt att planförslaget lägger stor vikt vid gestaltningen och tar avstamp i platsens karaktärgivande bebyggelse. Strategier för det flerkärniga Skåne och den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 betonar vikten av en god gestaltad livsmiljö i bebyggelseplaneringen.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2019-12-05 § 9.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret har tagit del av Regionala utvecklingsnämndens yttrande.

1.5 Trafikverket

m.e

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 104 och väg 946.

I planbeskrivningen framförs närheten till forskningsanläggningarna i Brunnsög, Lunds kommun (på ett avstånd om ca 7 km) som en stor fördel för utbyggnadsområdet. Trafikverket efterfrågar därför ställningstagande om hur hållbara transporter till Brunnsög ska tillgodose? Då detaljplanen

innebär nyexploatering anser Trafikverket att det är av största vikt att i ett tidigt skede planera för hållbara transporter, både för transporter till arbetsplats och samhällsservice.

I planbeskrivningen anges att trafikutredning är framtagen (Sweco AB 2020-01), Trafikverket har dock inte tagit del av trafikutredningen och kan inte verifiera vilken prognos man utgått från. Detaljplanen anger att väg 104 har ett ÅDT på 3010 (mätår 2017), Trafikverket vill dock poängterat att ÅDT höjs avsevärt norr om korsningen väg 104/946 till ÅDT ca 6000 (mätår 2017). Väg 946 har ett ÅDT på ca 650 (mätår 2015), Trafikverket ser att det finns risk för ökad belastning på väg 946 och anser att detaljplanen ska kompletteras med redovisning om påverka på väg 946 till följd för planförslaget, inte minst då forskningsanläggningarna i Brunnsög, Lunds kommun anges som en tydlig målpunkt.

Trafikverket vill påminna om att dagvattenhantering inte får anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till statlig väg. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Buller

Trafikverket har tagit del av bullerutredning (Sweco, 2020-01). Bullerutredningen har tagit höjd för basprognos 2040 vilket Trafikverket är positiva till, dock saknas planbestämmelser kring buller i plankartan och Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med detta inför granskningsskedet.

Bullerutredningen föreslår att bullervall ska placeras utmed väg 104 och anges i plankartan som *m1*. Trafikverket kan inte acceptera att hela området *m1* innebär bullervall och Trafikverket anser att *m1* ska specificeras för att säkerställa exakt utformning och placering av bullervallen. Trafikverket förutsätter att granskningshandlingarna kompletteras med vilket avstånd som gäller mellan väg 104 och väg 946 och bullervallen samt sektionsritning av bullervallen för att säkerställa Trafikverkets krav. Därtill, i bullerutredningen framgår två alternativ för bullervallen och Trafikverket kan inte utläsa vilket av alternativen man valt att gå vidare med i plankartan. Trafikverket har inte kunnat ta ställning till hur bullervallen påverkar siktförhållandena vid korsningen väg 104/väg 946. Trafikverket förutsätter att granskningshandlingarna kompletteras med detta underlag och att man uppfyller VGU.

Anslutning

Planområdet ansluts via befintliga anslutningar till statlig väg 104 och väg 946. Planförslaget innebär inga nya anslutningar till statlig väg vilket Trafikverket ser som positivt då Trafikverket är restriktiva mot nya anslutningar till statlig väg.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket anser att detaljplanen bör uppmuntra till hållbara transporter och anser att man bör planera för utbyggande av både gc och kollektivtrafik för att inte ytterligare förstärka pendling med bil.

Järnväg

Trafikverket vill även påminna om att Eslövs kommun berörs av utredningsområde för Ny generation järnväg. Trafikverket rekommenderar att berörda aktörer håller sig uppdaterade om planeringsläget för Ny generation järnväg.

Kommentar:

Vägar

Kommunledningskontoret har förtydligat under rubriken Trafik i Förutsättningskapitlet i planbeskrivningen, hur boende inom planområdet kan resa hållbart till forskningsanläggningarna i Brunns hög men även till orter med ett större serviceutbud än Gårdstånga.

Kommunledningskontoret vill förtydliga att ingen trafikutredning är utförd i samband med framtagandet av planförslaget, utan en bullerutredning som delvis baseras på hur trafiksituationen ser ut i dagsläget men även år 2040. Kommunledningskontoret har sänkt exploateringsgraden i förslaget och istället föreslår kommunen en exploatering som motsvarar cirka 30 hushåll inom planområdet.

Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget inte kommer innebära en avsevärd belastning på väg 946 och inte heller på de vägar som leder till forskningsanläggningarna i Brunns hög.

Buller

Plankartan är försedd med en egenskapsbestämmelse som definierar var bullervallen kommer att vara placerad inom planområdet.

Kommunledningskontoret har kompletterat plankartan med villkor om att startbesked för bygglov inte får ges för ens bulleråtgärd är utförd.

Kommunledningskontoret har även kompletterat planhandlingarna med en sektion som visar bullervallens utformning i förhållande till väg 104.

Bullervallen är planerad att ha en organisk form som smälter samman med omgivningen och som samtidigt inte skapar några trafikrisker. Bebyggelse kommer främst vara koncentrerad till planområdets mitt och för att säkerställa att bullervallen inte medför nedsatt sikt vid korsningen väg 946 och väg 104 har en del av bullervallens norra del tagits bort.

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och avser att följa VGU i detaljplanen.

Anslutning

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Gång- och cykeltrafik

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och anser att det hade varit önskvärt att anlägga fler gång- och cykelvägar i området.

Kommunledningskontoret vill även förtydliga att det idag finns en gång- och cykelväg till Flyinge, Eslöv och Lund.

Järnväg

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Skanova AB

m.e

Skanova har kabelanläggningar inom planområdets som sannolikt kommer att beröras av planförslaget. Anläggningarnas läge (ej lägesinmätta) framgår ungefärligt av kartan nedan. Skanova yrkar med anledning av detta att följande införs i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentarer:

För att säkerställa Skanovas kabelanläggningar har

Kommunledningskontoret lagt in ett u-område i plankartan.

Kommunledningskontoret har även tydliggjort i planbeskrivningen i kapitlet Genomförande att eventuella flyttningar eller andra åtgärder på Skanovas kabelanläggnings funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

2.2 PostNord Sverige AB

m.e

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på

<mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com> för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret har tagit del av Post Nords yttrande.

2.3 MERAB

m.e

MERAB har inget att erinra men vill påpeka att den kommunala Renhållningsföreskriften innehåller krav som måste följas vid nyetablering och ombyggnad.

För att underlätta projektering har MERAB tagit fram en checklista enl. bif. bilaga.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

2.3 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

m.e

Beredning

Miljö och Samhällsbyggnads synpunkter på detaljplanen i korthet, respektive avdelnings yttrande bifogas i sin helhet.

Överväg att ändra reglering av byggnaders höjd från byggnadshöjd till nockhöjd. Överväg ytterligare alternativ gällande taktäckning på huvudbyggnader. Sammanställ planbestämmelserna logiskt på plankartan. Förse plankartan med utfartsförbud mot väg 104, och där utfart med hänsyn till sikt och skyddsvärda träd är olämpligt, 4 kap. 9 § PBL.

Enligt översiktsplanen ska VA-kapacitet finnas för ny bebyggelse i området, spillvattennätet är ännu inte kopplat till Södra Sandby. Tillräcklig kapacitet måste finnas för att bygglov ska kunna beviljas. Tydliggör biotopskyddet. Märk ut allén på plankartan, 4 kap. 8 § PBL. Inför bestämmelse om att markens lämplighet (markföreningar) för bebyggelse ska säkerställas, 4 kap. 14 § 4 PBL. Avseende radonrisk: Av handlingarna framgår det inte om planområdet ligger inom låg- normal- eller högriskområde. Om normalrisk eller högre: Inför bestämmelse om radonskyddat byggande, 4 kap. 12 § 1 PBL.

Miljöavdelningens yttrande över detaljplan Gårdstånga

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

Plankarta

Miljö och Samhällsbyggnad ser gärna att sedumtak (eller annat grönt tak) tillåts även för bostadshus. Förutom flera fördelar i förhållande till klimatanpassning (kan till exempel fördröja nederbörd och minska inomhustemperatur) är gröna tak även estetiskt tilltalande och smälter in i en grönskande omgivning.

Vatten, avlopp och energi

Följande gäller enligt översiktsplanen för Gårdstånga och Flyinge: "För dag och spillvatten finns det idag däremot inte tillräckligt med kapacitet. Byarna kommer att kopplas till Södra Sandbys avloppsreningsverk, vilket beräknas

till 2020, men årtiotalet är osäkert. Först efter detta finns det kapacitet för ny utbyggnad. Översiktsplanen nämner även specifikt för detta område att VAKapacitet måste finnas för ny bebyggelse. Då spillvattennätet inte kopplats till Södra Sandbys avloppsreningsverk bedömer Miljö och Samhällsbyggnad att nybyggnation för närvarande inte följer översiktsplanen.

Installationer i bostadsbyggnader ska vara av sådan typ att god hushållning av vatten och energi främjas. God hushållning av vatten i bostadsbebyggelse innebär att bästa teknik ska användas avseende installation av toalettarmatur, övriga sanitetsinstallationer och vattenkranar.

God hushållning av energi förutsätter att bästa teknik ska användas så att bebyggelsen är energieffektiv.

Bevarande av befintlig allé

Längs vägen vid den aktuella fastigheten och i anslutning till det aktuella området på fastighet Gårdstånga 15:25 området finns en allé bestående av levande och döda skogslönnar. Allén är mycket gammal och utgör den sista resten, söder om väg E22, av den långa allé som gick längs den gamla vägen mellan Gårdstånga och Eslöv och kan ses på äldre flygbilder och är markerad i häradskartan från 1900-talets början. Träden har på grund av sin ålder mycket höga naturvärden och är klassade som särskilt skyddsvärda. Gamla Alléer har även höga värden för områdets kulturmiljö och kulturvärden. Skogslönn är inte ett vanligt alléträd i kommunen vilket gör den extra speciell. Alléer har generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap.

Dagvatten

Beträffande dagvatten går det inte av planbeskrivningen att utläsa om dagvattendammens volym på ca 2 000 kbm är tillräcklig för att fördröja dagvattnet från området så mycket att det inte försämrar situationen för nedströms liggande bebyggelse. Ny exploatering får inte försämma situationen för nedströms liggande befintlig bebyggelse enligt kommunens Dagvatten- och översvämningsplan. För att dammen ska kunna fungera som fördröjnings och reningsmagasin är det även helt avgörande ur tillflöden och utlopp konstrueras och höjdsätts. Utloppet behöver till exempel vara strypt för att en fördröjande effekt ska kunna uppnås samtidigt som dammen måste kunna tömmas under torrperioder för att kunna vara redo att ta emot vatten när det börjar regna. Om dammen konstrueras på detta sätt instämmer Miljöavdelningen i bedömningen att planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Förorenad mark

Området ligger i anslutning till tidigare järnvägssträcka vilket ger stor risk för förorening i mark. Miljöavdelningen bedömer att det behövs en miljöteknisk markundersökning på området för att säkerställa att det inte förekommer några markföroreningar som kan påverka de framtida boendes hälsa.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära och möjliggöra återvinning i största mån. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och med utrymme för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Om olika sorters verksamheter och bostäder finns i samma byggnad kan separata utrymmen för avfallshanteringen behövas, för att undvika blandning av avfallskategorier.

Gata- Trafik och Parkavdelningens yttrande över detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun

Plankarta:

Trafik

I plankartan finns det utritat två stycken utfarter mot Flyingevägen, men i planbeskrivningen står det att varje bostadshus har sin egen in- och utfart som ansluter till Flyingevägen. Detta ger en otydlighet. Fler flerfamiljshus skulle medföra att fler in- och utfarter mot Flyingevägen tillkommer. Eller ska några flerfamiljshus tillsammans använda en och samma in- och utfart?

In- och utfarten som är placerad längst söderut i plankartan kan innebära siktproblem norrut för bilisterna som kommer från området eftersom Flyingevägen svänger där. Dessutom finns en allé enligt plankartan och befintlig allé och beroende på utformning av denna kan den också skymma sikt. Eventuellt kan in- och utfarten placeras något längre söderut så att siktproblemet som beror av Flyingevägens sträckning (kurva) undviks.

Dagvatten/ allé/ utfart

Plankartan har illustrationstext dike, allé och utfart. Detta bör ses över så att de funktioner som redovisas i planbeskrivning t ex fig 12, dike och de skyddsvärda äldre lönnar ryms inom säkerställt område. Det är även lite svårttytt om dessa texter vill belysa en exakthet med här ska utfart säkerställas eller att de ska säkerställas inom hela den markerade prickmarksytan.

Buller

Den föreslagna bullervallen är ett nytt inslag i Gårdstångas öppna landskap. Det är fördelaktigt om bullervallen bearbetas till ett landskapligt element. På s 8 sägs att en bullervall inte är nödvändig men plankartan redovisar krav på bullerskydd. Detta ger dubbla signaler.

Det lyfts även att den ”omkringliggande parkmiljön” får en förbättrad ljudbild genom bullervallen. Planen innehåller ingen parkmark så dessa ordval bör tydliggöras. Däremot är det bra att de boende får en så god ljudbild som möjligt såväl inomhus som utomhus. Detta innebär avsevärt ökad livskvalité och hälsa.

Plan illustration:

Saknas återfinns endast som exempel i planbeskrivningen s 6 och s 9 samt illustrationstexter på plankarta. De båda figurerna är även ganska motstridiga. Den redovisade muren, allén och diket samt in/utfarter är svåra

att få en bild av som stämmer mellan plankarta, illustrationer och text.

Planbeskrivning:

Planområdets gestaltning s 5

Övergripande struktur och förslag på bebyggelse får gärna tydliggöras.

Nuvarande förslag är svårt att få en bild och förståelse för.

”Gestaltningssidén är en gårdsliknande bebyggelse i en parkmiljö”, s 5.

”Med avstamp i platsens karaktär och huskroppar.” Det vore bra om detta

bildmässigt tydliggörs. Bilderna s 6 visar inte platsens kontext eller

förslaget idé förankrad på platsen. S 9 återfinns en situationsplan som är

svår att koppla ihop med figur 2. Vore bra att flytta figur 7 fram i

beskrivningen för ökad förståelse, samt bearbeta denna så att rörelsestråken,

in/utfarter syns på förslaget och även den föreslagna långa muren fig 2 samt

den i plankartan föreskrivna allén och den befintliga allén, samt diket.

Det sägs även på ett flertal ställen att bebyggelsen ska ligga i parkmiljö. Det

är en fin målbild men denna återfinns inte i figurer, referensbilder eller

situationsplan. Fig 2 redovisar en ganska tydlig indelning av gårdsbildningar

med egen in/utfart som mer ger en känsla av en skånsk gårdsbildning. Det är

även det en fin referens men denna belyses inte i ordvalen. Boendemiljöns

utemiljö är viktig på då dessa mindre orter/byar ofta saknar allmän

platsmark. I Gårdstånga finns fina rekreativa miljöer men den egna

trädgården har stor betydelse.

En bearbetning av innehållet till övergripande struktur och därefter

bostadshusens utformning vore önskvärt. Nu blandas det övergripande med

texter om högt ställda miljömål och modern miljöteknik, samt takvinklar

och taktäckningsmaterial. S 6.

Angöring och biltrafik sid. 10

Här framgår inte vilket antal in- och utfarter det handlar om. Är det två

enligt plankartan eller är det fler? Planeras flera flerfamiljshus borde flera

in- och utfarter behövas längs Flyingevägen.

Historik sid. 13

Fina foton och kartor, trevlig men vore bra om kopplades till texten s 12

och gjordes större.

Biltrafik, sid. 15

I Gårdstånga finns en vägförening som sköter drift och underhåll på vägarna

i Gårdstånga som inte är statliga. Flyingevägen ingår i vägföreningens

ansvar och driftas inte av kommunen.

Gång- och cykeltrafik sid. 15

Själva *Flyingevägen* är idag en viktig del i ett stråk (en länk) för gc-trafik

som tar sig till Gårdstånga trafikplats från Flyinge/Holmby och åter.

Kopplingen för gående och cyklister från busshållplats vid Gårdstånga

trafikplats och vidare mot Eslöv är idag inte optimal då det saknas passage

över väg 113. Grusvägarna/markvägarna vidare mot Eslöv från Gårdstånga

trafikplats är i varierat skick med varierat underlag.

Natur, park och rekreation, s 15

Översiktsplanen lyfter två önskvärda strategier för området. Förslagets återkoppling till detta bör lyftas.

Biotopskyddad mark och skyddsvärda träd, 16

De befintliga träden som lyfts fram på s 16, alléträden längs med Flyingevägen bör i fortsatt arbete mätas in och redovisas i plankarta så att hänsyn tas till dem samt att nya träd kan komplettera och stärka befintlig allén. De bör även redovisas i illustrationer och med foton. Idag saknas de på plankarta och på samtliga illustrationer för förslaget. De återfinns endast på vy, figur 8 men tydliggörs inte i bildtext, samt på s 20, figur 13, visas dessa fina äldre lönnar och här lyfts att ny grönska föreslås inom planområdet. Detta är av godo men samordning av nedan dagvattendike fig 12 och träden bör ske så att dessa funktioner och skyddsvärda träd kan beaktas i plankarta.

Dagvatten s 17

Här betonas att dagvattennätet är hårt belastat. Förslagets hänsynstagande till detta bör lyftas med dagvattendamm och att kommande föreslagna exploatering inte innebär en ytterligare belastning.

S 19 föreslås hur dagvattnet och även skyfallet ska lösas inom planområdet och intilliggande fastigheter. En planbild för detta vore bra för ökad förståelse av fig 12, s 19.

Generellt:

se över avstavning och syftningar. Några ex s 8 ”när-heten”, här även upprepning av stycke ”En bullervall är därför inte nödvändig för att uppfylla riktvärden för buller i närheten av bostäder. Exploatören kommer ändå att upprätta en bullervall längs med väg 104, för att skapa en mer attraktiv och behaglig boendemiljö.”, s 13 ”Kävling-eån”, ”Järnvägen drogs strax söder om Flyingevägen, som idag är Anna Brahes väg.” ”Bostadshusen” s 16 ”Flying-evägen”, ”tra-fikmängden” s 18.

Kart- och bygglovsavdelningens yttrande över detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun

Plankarta:

Bestämmelsen om bruttoarea kan innebära att den som bygger först kan bygga mer än den som kommer sist.

Byggnadshöjden 5,5 meter kan vara för låg för ett 1½-planshus med gavel mot gata, beroende på byggnadens bredd och takvinkel. Byggnadshöjden 5,5 meter kan å andra sidan ge mycket höga byggnader om dessa placeras med takfot längs gata.

Är byggnadshöjd den bästa regleringen? Ur ett bygglovsperspektiv är det för sökanden mer lättbegripliga nockhöjd att föredra.

Byggnadshöjden 2,5 meter för komplementbyggnader är för låg för ett garage för en bil av dagens standard. Sadeltak med gavel placerad mot gata är inte möjligt. Byggnadshöjd är per definition en olämplig reglering av

komplementbyggnader, i synnerhet garage, bör bytas till att regleras med nockhöjd.

Bestämmelsen f1: Om röda betongtakpannor ska godkännas bör formuleringen ändras till ”röda takpannor”.

Bestämmelsen f2: Beteckningen sedumtak skulle kunna ändras till vegetationstak för att möjliggöra fler typer av livsmiljöer och pollineringsmöjligheter.

Krav kommer att ställas på bullerskyddets (m1) utformning enligt Trafikverkets anvisningar och prickad mark kan behöva anpassas till detta avstånd.

Bestämmelser om hur utfarter ska utföras för att inte hindra svackdikets funktion (b2) bör finnas med. Trädallén kan också komma att hindra.

Bestämmelsen b1 bör förtydligas med vilken markyta som avses (områdets eller respektive fastighets area). Att hårdgöra mark är sällan bygglovspliktigt och denna bestämmelse kommer att kräva tillsynsarbete i framtiden.

Överväg om planbestämmelser om radonskyddat utförande och geoteknisk undersökning ska införas på plankartan.

Gällande symboluppsättning i plankartan, är det inte brukligt att samla egenskaper, tänker på f1 och f2.

Planbeskrivning:

Planförslag Bebyggelse sid. 6

Här står att planförslaget innefattar flerfamiljshus men figur 2 och 3 visar byggnader som tolkas som en- eller två bostadshus. Planens intention bör framgå tydligare. Planbestämmelsen anger endast B bostäder.

Planförslag Tillgänglighet sid. 11

Här står att inga betydande höjdskillnader finns inom planområdet.

Betydande höjdskillnader finns dock i den södra delen av planområdet och i delen närmast väg 104.

Förutsättningar Service sid. 15

Den kommersiella handel som finns vid Gårdstångarondellen kan enbart nås med bil, någon cykel- eller gångväg finns inte ända fram utan slutar vid cirkulationsplatsen (busshållplatsen för södergående trafik). Att ordna detta är ett svårt löst problem. Även serviceutbudet i Brunnsnäs kommer att nås med bil.

Konsekvenser Översvämning och skyfall sid. 18 och 19

Med tanke på figur 11 med utsnitt från Eslövs kommuns skyfallskartering borde områdets norra del inte vara lämplig att bebygga.

Konsekvenser Dagvatten sid. 19

En figur saknas som visar den planerade dagvattensituationen och även rinnvägarna vid skyfall efter ändringen. Figur 12 bör kompletteras med en sektion vid in- och utfartsvägar till planområdet med läge för alléträd.

Konsekvenser Figur 13 sid. 20

På fotot syns något som tolkas som en hållplatskur (skolskjuts?). Plats för detta bör finnas med i planen.

Konsekvenser Buller sid. 23

I texten hänvisas till fel figurnummer.

Vid utformningen av bullervallen bör hänsyn till landskapsbilden och motiveringen i riksintresset för kulturmiljövården M80: Vidsträckt slotts- och jordbrukslandskap. Det finns risk att det vidsträckta slottslandskapet slutar i en bullervall.

Fastighetsreglering/ Fastighetsbildningsåtgärder. Sidan 25

Var finns befintliga fastigheter som måste regleras för att bilda en (1) fastighet? Syns inga fastigheter inom planområdet.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och ändrat från byggnadshöjd till nockhöjd, samt strukit bestämmelsen om takmaterial.

Kommunledningskontoret har haft en tät dialog med VA SYD och kapacitetshöjande åtgärder på dag- och spillvattennätet kommer att genomföras vid ett genomförande av detaljplanen.

Trädallén har blivit utmärkt i plankartan. Utifrån fastighetskartan står de värdefulla träden utanför fastighetsgränsen och Kommunledningskontoret har därför valt att exkludera träden ur planområdet.

Kommunledningskontoret uppmanar exploitören till radonskyddat byggande.

Kommentarer till Miljöavdelningens yttrande över detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun

Kommunledningskontoret har tagit del av Miljöavdelningens yttrande gällande vegetationstak och vill förtydliga att exploitören/fastighetsägaren har möjlighet att bygga vegetationstak på bostadshusen och komplementbyggnaderna.

Vatten, avlopp och energi

Kommunledningskontoret har tagit del om informationen kring god hushållning av vatten och energi.

Vatten, avlopp och energi

Kommunledningskontoret har haft en dialog med VA SYD och VA SYD har fört in åtgärden i deras Åtgärdsplan för Eslövs Avlopp 2018.

Bevarande av befintlig allé

Utifrån fastighetskartan står det värdefulla träden utanför fastighetsgränsen och Kommunledningskontoret har därför valt att exkludera träden ur planområdet.

Dagvatten

Kommunledningskontoret har förtydligat dagvattensituationen vid extrema skyfall i planhandlingarna under rubrikerna Dagvatten och skyfall kapitlen Konsekvenser och Förutsättningar. Dag- och spillvattnet är bitvis sammankopplat i Gårdstånga, men det stora problemet är att det rinner markvatten från jordbruksfastigheten Gårdstånga 15:1. Markvattnet rinner senare ner i dag- och spillvattensystemet och som senare leder till att flera hushåll väster om planområdet drabbas av översvämningar. Markvattnet ska därför ledas bort från planområdet så att det inte kommer ner i dag- och spillvattennätet. Exploatören kommer att leda markvattnet i ett befintligt dike som går längs med Gårdstångabacken och vidare bort till kvävedammar i nordvästra Gårdstånga. Exploatören kommer att genomföra åtgärder som säkerställer att markvattnet hamnar i diket. Dagvatten som faller inom planområdet kommer att ledas via ett dike och så småningom fram till dagvattendammen. Förutom diket och dagvattendammen kommer planområdet anslutas till VA SYD:s dagvattennät. Kommunledningskontoret redogör kring exploatörens ansvar för att förbättra diket som omhändertar markvattnet från jordbruksfastigheten Gårdstånga 15:1 i Genomförandetkapitlet.

Kommunledningskontoret har tagit del av Miljöavdelningens bedömning om att planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Förorenad mark

Kommunledningskontoret har utifrån Miljö och Samhällsbyggnadsnämndens bedömning beställt en miljöteknisk markundersökning som redovisar eventuella markföroreningar från den tidigare järnvägssträckningen. Kommunledningskontoret redovisar resultatet av markundersökningen under rubriken Markföroreningar i kapitlet Konsekvenser.

Avfall

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen gällande avfallshantering.

Kommentarer till Gata- Trafik och Parkavdelningens yttrande över detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun

Plankarta:

Trafik

Utfartstexterna i plankartan är enbart illustrationstexter som redovisar att det kommer att komma till utfarter mellan planområdet och Flyingvägen. Eftersom utfarterna är beroende av placeringen av bostadshusen, kommer

utfarterna inte att definieras och prövas i det här skedet, utan i bygglovsskedet.

Dagvatten/allé/utfart

Kommunledningskontoret har lagt in en sektionsskiss som visar hur samtliga funktioner kan rymmas inom den definierade ytan. Utfartstexterna i plankartan är enbart illustrationstexter som redovisar att det kommer att komma till utfarter mellan planområdet och Flyingvägen, inte den exakta placeringen.

Buller

För att samtliga fasader på bostadshusen ska uppnå riktvärdet för bullernivå i närheten av bostad, samt att uteplatser ska kunna placeras förhållandevis fritt krävs bullerskyddsåtgärder. Kommunledningskontoret har förtydligat detta i granskningshandlingarna. Bullervallen kommer få en organisk form för att den bättre ska smälta samman med landskapet i Gårdstånga. Den föreslagna utformningen redovisas i situationsplanen i kapitlet Planförslag. Kommunledningskontoret har valt att inte använda planbestämmelsen Park eftersom mark fortfarande är avsedd att vara kvartersmark och inte allmän platsmark, dock begränsas byggrätten med hjälp av exploateringsgraden, hårdgörandegraden kors- och prickmark. Vilket i sin tur skapar stora ytor som är ämnade som grönytor/parkliknande miljö.

Plan illustration:

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och justerat handlingarna.

Planbeskrivning:

Planområdets gestaltning s 5

Kommunledningskontoret har förtydligat gestaltningsidén på sida 5 och flyttat fram figur 7 i planbeskrivningen. Kommunledningskontoret har även lagt in ut- och infartsvägar i situationsplanen för att tydliggöra rörelsestråken och vägarna till och från planområdet.

Angöring och biltrafik sid. 10

Utfartstexterna i plankartan är enbart illustrationstexter. Illustrationstexterna är borttagna ur plankartan och illustreras enbart i situationsplanen.

Historik sid. 13

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och justerat handlingarna.

Biltrafik, sid. 15

Kommunledningskontoret har justerat handlingarna utifrån informationen.

Gång- och cykeltrafik sid. 15

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Natur, park och rekreation, s 15

Kommunledningskontoret har förtydligat planhandlingarna med hur översiktsplanens två önskvärda strategier för området tillvaratas i planförslaget.

Biotopskyddad mark och skyddsvärda träd, 16

Kommunledningskontoret har justerat planhandlingarna.

Dagvatten s 17

Kommunledningskontoret har förtydligat dagvattensituationen vid extrema skyfall i planhandlingarna under rubrikerna Dagvatten och skyfall kapitlen Konsekvenser och Förutsättningar.

Generellt:

Kommunledningskontoret har justerat handlingarna utifrån informationen.

Kommentarer till Kart- och bygglovsavdelningens yttrande över detaljplan Gårdstånga 15:25, m.fl. i Gårdstånga, Eslövs kommun**Plankarta:**

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen gällande bruttoarea och ändrat höjden från byggnadshöjd till nockhöjd på både bostadshusen och komplementbyggnaderna.

Kommunledningskontoret har valt att ta bort utformningsbestämmelse gällande takmaterial. Bullervallens utformning säkerställs i en planbestämmelse som hänvisar till Trafikverkets krav. Den prickade marken följer planområdet fastighetsgräns.

Kommunledningskontoret har infört en bestämmelse om att svackdiken ska upprättas som leder vatten till dagvattendammen, samt redovisar i en illustration relationen mellan Flyingenvägen, de befintliga träden och svackdiket.

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och överväger att genomföra en geoteknisk undersökning efter granskning. Det finns inget lagstöd för att reglera så att byggnaderna inom planområdet uppförs radonskyddat. Kommunledningskontoret har dock lagt in information om vikten av radonskyddat uppförande i planbeskrivningen.

Planbeskrivning:**Planförslag Bebyggelse sid. 6**

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen.

Planförslag Tillgänglighet sid. 11

Kommunledningskontoret har valt att ta bort den södra delen av planområdet på grund av mindre arkeologiska fynd. Byggrätten begränsas av prickad mark närmst väg 104.

Förutsättningar Service sid. 15

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen och anser att det hade varit önskvärt att anlägga fler gång- och cykelvägar till och från Gårdstånga. Kommunledningskontoret vill även förtydliga att det idag finns en gång- och cykelväg till Flyinge samt att det finns inofficiella gång- och cykelvägar som används till både Eslöv och Lund. Lite kommersiell handel finns i Flyinge.

Konsekvenser Översvämning och skyfall sid. 18 och 19

Kommunledningskontoret har utökat bestämmelsen om att mark inte får förses med byggnad i den norra delen av planområdet.

Konsekvenser Dagvatten sid. 19

Kommunledningskontoret har kompletterat granskningshandlingarna med information om den planerade dagvattensituationen och en sektion som visar alléträdens relation till svackdiket, vägen och utfarterna.

Konsekvenser Figur 13 sid. 20

Busskuren ligger utanför planområdet men Kommunledningskontoret har lagt in busskuren i grundkartan.

Konsekvenser Buller sid. 23

Kommunledningskontoret har ändrat så att texten hänvisar till rätt figurnummer. Bullervallen kommer få en organisk form för att den bättre ska smälta samman med landskapet i Gårdstånga. Den föreslagna utformningen redovisas i situationsplanen i kapitlet Planförslag. Kommunledningskontoret har även redogjort i planhandlingarna om bullervallens koppling till riksintresset för kulturmiljövård och landskapsbilden, samt vikten av att få den att smälta samman med omgivningen.

Fastighetsreglering/ Fastighetsbildningsåtgärder. Sidan 25

Kommunledningskontoret har justerat så att befintliga fastighetsgränser syns i plankartan.

2.9 VA SYD

m.e

VA SYD avger följande yttrande:

VA SYD tycker det är mycket positivt att fastighetsägaren tagit fram ett förslag för hur skyfallshantering från omgivande mark ska hanteras. Detta är ju en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Vi saknar dock redovisning av förslaget i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen

För att göra bebyggelsen lämplig så måste (1) åtgärder för att förhindra skada genom skyfall genomföras och (2) befintlig jordbruksdränering kopplas bort från det allmänna dagvattensystemet i Gårdstånga. Detta måste framgå i syftet med planen OCH i Genomförande-delen. Det är en

förutsättning att detta genomförs innan planförslaget vunnit laga kraft. Detta står tydligt på sidan 19 under rubriken ”Dagvatten”, men hör mer hemma under skyfall och under ovan nämnda rubriker. Åtgärderna ovan ska genomföras av exploatör alternativt fastighetsägaren. Ytterligare åtgärder som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras är att (3) VA SYD genomför förbättringar på spillvattennätet. En åtgärd finns upptagen i ”Åtgärdsplan för Eslövs Avlopp 2018”, men det är möjligt att fler åtgärder måste genomföras om den föreslagna åtgärden inte ger tillräckligt resultat. Föreslagen åtgärd är framtagen för att åtgärda dagens situation och tar inte hänsyn till kommande bebyggelse. Tredje åtgärden måste också genomföras för att detaljplaneområdet ska kunna anslutas till spillvattennätet. Åtgärderna i Gårdstånga är inte tidsatta i åtgärdsplanen. Om åtgärderna i Gårdstånga ska prioriteras före andra områden i Eslövs åtgärdsplan så måste Eslövs kommun och VA SYD göra detta i samråd.

Förutsättningar

Teknisk försörjning, sidan 17: Dagvattennätet är hårt belastat av åkerdränering och skyfallsvatten. Vid skyfall märks även en påverkan på spillvattennätet. Det allmänna dagvatten- och spillvattennätet är inte sammankopplat, men när skyfallsvatten översvämmar ytor tränger regnvattnet ner även i spillvattennätet. Spillvattennätet är idag tidvis överbelastat vid ett 10-årsregn. Förmodligen beror detta på inträngande grund- och åvatten, men det kan även bero på felkopplingar.

Konsekvenser

Översvämning och skyfall, sidan 18: Planbeskrivningen redovisar skyfallssituationen idag, men inte vilka åtgärder som görs för att förbättra situationen. Vi saknar en redovisning av skyfallssituationen efter utbyggd detaljplan och efter att diket, som ska förhindra skada genom skyfall, utförts. Detta måste redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten, sidan 19: De viktiga skyfallsåtgärderna enligt punkten ovan beskrivs summariskt under ”Dagvatten” på sidan 19, ”Vattnet som faller på grannfastigheten kommer därför att samlas och ledas vidare via ett dike norr om Gårdstångabacken till Kävlingeån”. Detta ska förtydligas, se text ovan. Åtgärderna är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna utföras och hör hemma under skyfall. Under rubriken ”Dagvatten” hör åtgärden att koppla bort befintlig jordbruksdränering från det allmänna dagvattensystemet.

Spillvatten: Åtgärder (se text ovan) måste göras för att ny bebyggelse ska kunna kopplas på det befintliga spillvattennätet.

Genomförande

VA SYD anser att åtgärden (1) ovan, det vill säga diket som ska förhindra skada genom skyfall, måste åtgärdas innan detaljplanen kan antas. Åtgärd (2), att koppla bort befintlig jordbruksdränering från det allmänna dagvattensystemet kan utföras under markarbeten i byggskedet. Det måste dock tas upp under ”Genomförande”. Hur ska dessa åtgärder ovan

säkerhetsställas? När det gäller åtgärd nummer 1, så är ett ”villkor för startbesked” på plankartan, ett bra sätt att säkerhetsställa utförandet.

Åtgärd (3) är åtgärder som VA SYD måste göra för att ny bebyggelse ska kunna anslutas. Åtgärden/åtgärderna måste tidsättas i åtgärdsplanen och vara utförda innan startbesked kan ges. Se även förklaring ovan.

Under Genomförande ”Fastighetsrättsliga frågor” bör stå att ett ledningsservitut måste upprättas mellan fastigheten och Trafikverket. Rättigheten gäller ledningar längs norra fastighetsgränsen.

Plankartan

Ledningsservitutet/U-område enligt punkt ovan ska framgå på plankartan.

Lägg till att utförandet av dagvattendiket norr om Gårdstågabacken är ett ”villkor för startbesked”.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret har kompletterat granskningshandlingarna med information om hur skyfallet från omgivande mark ska omhändertas av exploatören.

Planbeskrivningen

Kommunledningskontoret har kompletterat granskningshandlingarna med information om hur skyfallet från omgivande mark under rubriken Dagvatten och skyfall i Konsekvenskapitlet och i Genomförandekapitlet.

Kommunledningskontoret har tagit del av informationen gällande spillvattennätet och förtydligat granskningshandlingarna om att åtgärden finns upptagen i ”Åtgärdsplan för Eslövs Avlopp 2018”.

Förutsättningar

Kommunledningskontoret har justerat handlingarna utifrån VA SYD yttrande.

Konsekvenser

Kommunledningskontoret har redigerat handlingarna, så att det tydligare framkommer hur ett genomförande av detaljplanen förbättrar dagvatten- och skyfallssituationen.

Kommunledningskontoret har förtydligat åtgärderna som krävs på spillvattennätet.

Genomförande

Kommunledningskontoret skrivit in i planhandlingarna att VA SYD har åtgärden upptagen i ”Åtgärdsplan för Eslövs Avlopp 2018” och avser att utföra åtgärderna på spillvattennätet inom snar framtid.

Kommunledningskontoret har även skrivit in i planhandlingarna att ett ledningsservitut måste upprättas mellan fastigheten och Trafikverket, för ledningar längs norra fastighetsgränsen.

Plankartan

Kommunledningskontoret har lagt in ett u-område i plankartan.

3. Medborgare

3.1 Medborgare 1

m.e

Gårdstånga/Getinge vägförening vill göra kommunen uppmärksam på, att Flyingevägen ingår i Gårdstånga/Getinge vägförening. D.v.s. flyingevägen ägs eller sköts inte av Eslövs kommun. Framtida bebyggelse ska genom fastighetsägare ingå som nya andelar i vägföreningen, via lantmäteriet.

Kommentarer:

Eslövs kommun vill förtydliga att kommunen äger Flyingevägen men att Gårdstånga/Getinge vägförening förvaltar vägen. Fastighetsägaren kommer i samband med lantmäteriförrättningen att ansöka hos Lantmäteriet om att få ansluta de nya bostadshusen till vägföreningen. Detta beskrivs även i Genomförandekapitlet i planbeskrivningen.

3.2 Medborgare 2

m.e

Det blir mer trivsamt med fler familjer men mestadels positivt för en mer ljudisolerad hemmiljö! Kommer det att påverka vår boendekostnad?

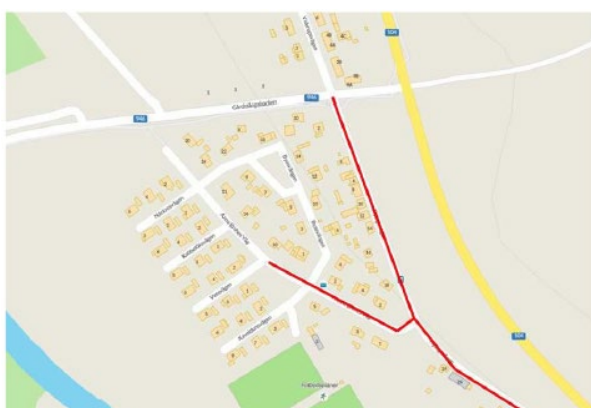
Kommentarer:

Eslövs kommun ser i dagsläget inte att ett genomförande av detaljplan kommer medför några utökade kostnader för grannfastigheter.

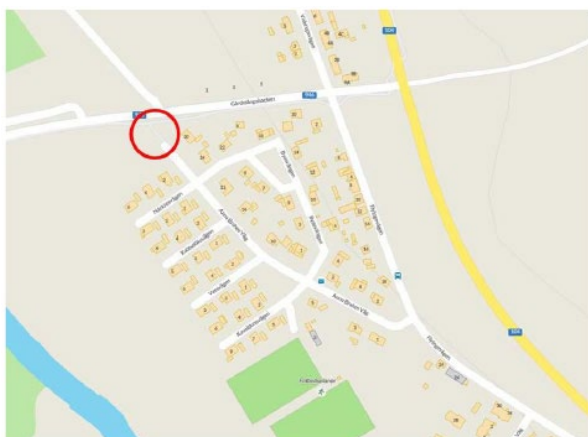
3.3 Medborgare 3

m.e

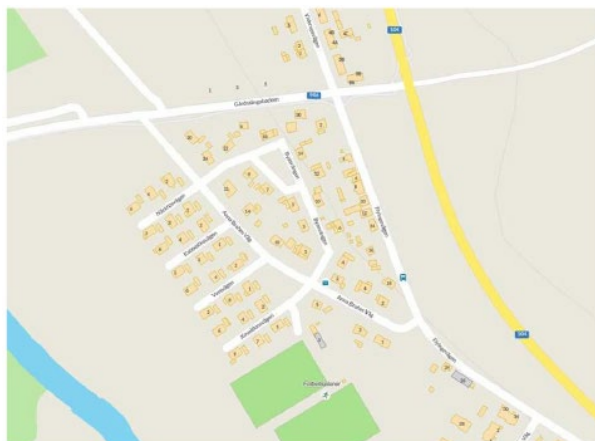
Men den föreslagna nybebyggelsen för Gårdstånga 15:25 m.fl. Får man också beakta den ökade trafikering som kommer att ske längs med Flyingevägen då fler hushåll tillkommer i byn. Den är redan väl trafikerad som det är då man tvingas in detta hållet då alternativ rutt in till Gårdstånga saknas.



Jag föreslår att Gårdstånga får en andra infart till samhället, i den nord-östra delen av byn. Det är idag en cirkulationsplats längst ner på gatan med plats för två bilar att mötas och passera varandra.



Ny väg dragen ut till landsväg 946.



Kommentarer:

Eslövs kommun har diskuterat förslaget internt och bland annat med trafikavdelningen på kommunen. Eslövs kommun har kommit fram till att det finns stor risk att den föreslagna vägen kommer fungera som en "smittväg" för passerande trafik. Det i sin tur riskerar att skapa en hög

trafikbelastning på ett bostadsområde och väg, som inte är lämpligt för stora trafikmängder.

3.4 Medborgare 4

m.e

Som barnfamilj i Gårdstånga saknas det redan i nuläget en förskola samt lekplats/allmän parkyta och vid bygget av dessa bostäder så är detta isf en måste-prioritering både för oss boende och framtida barnfamiljer i området då Flyinge är i nuläget den närmsta skolan och har i nuläget redan ont om plats för växande andel barnfamiljer som det är.

Kommentarer:

En utbyggnad av förskolan kommer att starta inom kort och vara färdig nästa år 2022. Skolan kommer också att få ökad kapacitet inom ett år.

Eslövs kommun planerar att renovera den befintliga lekplatsen eller anlägga en ny lekplats år 2022-2023 i Gårdstånga.

3.5 Medborgare 5

m.e

Hej, här kommer våra synpunkter på detaljplanen.

Vi tycker det är ett fint förslag. Gröna tak, sadeltak och hus som smälter in i landskapet välkomnar vi. Att träd får stanna kvar tycker vi är jättebra. Dock har vi några reservationer:

Vi förstår att det rör sig om 7 huskroppar istället för 14 huskroppar. Eftersom det rör sig om 7 stycken som börjar vid den gamla skolan tycker vi förslaget är bra.

Vi förstår att bullervallen blir grön och naturlig och inte går ända vägen ner till oss och därmed tar vår utsikt, se bifogade bilder. Vi önskar att behålla vår utsikt.

Vi förstår att det kommer bli en fin park i den delen som är närmst oss, dvs delen gränsar sig till återvinningsplatsen. En fin park med en återvinningsplats som granne hänger inte ihop.

Återvinningsplatsen är mycket belastad och smutsar ner vår lilla by. Främst våra tomter som ligger närmst för att stängslet är för lågt och inte hägnar in området. Det kommer personer med bilar 24/7 och lämnar möbler, restaurangavfall, hushållsprodukter, toalett mm. Och som dessutom ibland kör som galningar för att de vet att det de lämnat inte är ok. Vi förslår därför att kommunen flyttar återvinningsplatsen upp vid pendlarparkeringen. Alternativt vid macken.

Kommentarer:

Eslövs kommun har tagit del av informationen.

Det är viktigt att Förpacknings- och Tidningsinsamlingen som äger återvinningsstationen, får kännedom om nedskräpning. Kontakta gärna

Förpacknings- och Tidningsinsamlingen om nedskräpning sker. Eslövs kommun har en kontinuerlig kontakt med Förpacknings- och Tidningsinsamlingen och kommer att lyfta frågan om nedskräpning fortsätter.

3.6 Medborgare 6

m.e

Styrelsen för Riksbyggen Brf Vikingen i Gårdstånga vill härmed göra det känt att vi har tagit del av detaljplanen för Gårdstånga 15:25-28 och 15:1. Som representanter för bostadsrättsföreningen välkomnar vi projektet, och ser framemot att få följa utvecklingen. Vidare vill vi passa på att framföra ett par önskemål.

- 1) Mindre lägenheter för bygdens äldre. Flertalet äldre, både i bostadsrättsföreningen och bygden i allmänt, uttrycker önskemål om att få flytta från sina nu för stora boende men ändå stanna kvar i Gårdstånga. Om en del av lägenheterna i förslaget hade delats upp på flera mindre lägenheter hade detta kunnat bli en möjlighet för de äldre.
- 2) Gårdsbutik. Serviceutbudet i Gårdstånga är i nuläget begränsat, minst sagt. Med fler bostäder och därmed boende ökar möjligheterna för tex en mindre gårdsbutik att kunna vara ekonomiskt hållbart.

Kommentarer:

Eslövs kommun har informerat exploitören om önskemålet gällande mindre lägenheter.

Eslövs kommun har tagit del av informationen och instämmer att det hade varit önskvärt med ett större serviceutbud i Gårdstånga.