

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, 8:11 och del av 7:6, i Flyinge, Eslövs kommun
Granskningshandling



Figur 1. Flygfoto över Johannesbergs gård. Bild: Fastighetsägarens foto.

Diarienummer: KS 2018.0436

Upprättad:2026-04-29

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-02-26
- Arkeologisk avgränsande förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-04-24
- Arkeologisk förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-10-05
- Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22, Starkstad Project Partners AB, 2022-05-19, rev. 2026-04-14
- PM Lokalt omhändertagande av dagvatten för Östra Gårdstånga 8:22, Starkstad Project Partners AB, 2025-06-30
- Inventering av fladdermöss och bedömning av övervintringslokal, Fladdermus och groddjurs ekologien, 2025-02-26
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum, 2023-01-27

- Särskilt skyddsvärda träd på del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Eslövs kommun, Naturcentrum, 2025-09-25
- Kulturmiljöundersökning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2022-05-12
- Miljöteknisk markundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-06-25
- Markteknisk undersökningsrapport, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-05-28
- Skuggstudie Östra Gårdstånga Flyinge, Radar Arkitekter, 2026-04-08
- Illustrationsplan, Radar Arkitekter, 2026-03-31

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

PLANPROCESSEN

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

Denna detaljplan tas fram genom utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd (2020:6).

Planområdet följer inte angivelserna i Eslövs kommuns översiktsplan som anger markanvändning landsbygd och ingår inte i kommunens utpekade område för bostäder. Översiktsplanen anvisar däremot planområdet i riktning för bebyggelseutveckling på längre sikt. Processen med att ta fram detaljplanen kommer med anledning av detta att hanteras i enlighet med ett utökat förfarande.

Detaljplanen befinner sig nu i granskningskedet och det är först när en detaljplan fått laga kraft den blir gällande och får rättsverkan.

Utökat förfarande

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid utökat förfarande finns ytterligare ett processteg tillskillnad från vid standardförfarande. Inför samrådet ska kommunen informera om samrådet med en kungörelse. Kungörelsen görs via en annons i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Nästa steg i processen är granskning.



Ändringar efter samråd

Under samrådet lyfte Länsstyrelsen risken för markföroreningar inom planområdet med anledning av de äldre gårdsbyggnaderna. På Länsstyrelsens inrådan genomfördes en miljöteknisk markundersökning (2025-06-25). Undersökningen visade förekomst av PCB i anslutning till mangårdsbyggnaden samt förhöjda halter av PAH-H i en provgrop där en oljetank tidigare varit placerad.

Länsstyrelsen uppmanade även kommunen att utreda de geotekniska förhållandena och att studera grundvattennivån. Under våren 2025 utfördes en geoteknisk markundersökning (2025-05-28) som konstaterade att både plattgrundläggning och källargrundläggning är möjlig som grundläggningsmetod. I den södra delen av planområdet behöver dock grundläggningen utföras i vattentäta konstruktioner som kan motstå uppflytning.

Efter samrådet har Eslövs kommun tillsammans med VA SYD undersökt frågan om hur spill-, dricks- och dagvattnet ska hanteras inom området. Vid fortsatta samtal framkom att planområdet ryms inom den befintliga spill- och dricksvattenkapaciteten men att dagvattenkapaciteten fortsatt är begränsad. Kommunen kontaktade därför tidigare anlita dagvattenkonsult för att bedöma möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten utifrån de geotekniska förutsättningarna. Konsultens bedömning var att området har mycket goda förutsättningar för lokal hantering av dag- och skyfallsvatten, och att reningen dessutom förbättras vid lokal infiltration. Konsulten reviderade dagvattenutredning (2026-04-14) utifrån som redovisar vilka ytor som ska hantera dag- respektive skyfallsvatten inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22.

Mot denna bakgrund reglerar Eslövs kommun att dagvatten ska omhändertas inom respektive villafastighet och att gemensamma ytor ska hanteras via en gemensamhetsanläggning. Kommunen och VA SYD avser även att inskränka verksamhetsområdet för dagvatten, eftersom de lokala förhållandena bedöms vara tillräckligt goda.

Dessutom rekommenderade Länsstyrelsen att kommunen utreder förekomsten av rödlistade och fridlysta arter samt möjligheten till förekomst av fladdermöss inom planområdet. Därför beställde och bekostade exploatören en inventering med bedömning av övervintringslokaler för fladdermöss (2025-02-26). Inventeringen påvisade inga tecken på att fladdermöss använder eller tidigare har använt byggnaderna eller hålträd som övervintringsplatser eller sommarkolonier. Länsstyrelsen uppmärksammade även Eslövs kommun på möjligheten till särskilt värdefulla träd inom området. Under inventeringen (2025-09-25) identifierades tre särskilt skyddsvärda träd i den södra delen av planområdet.

Under planarbetet upptäckte kommunen att den intilliggande fastigheten Östra Gårdstånga 8:11, som har varit bebyggd i flera decennier, inte omfattades av den angränsande detaljplanen (F1) *Förslag till byggnadsplan för Flyinge*, antagen i Skarhults kommun 1952. Eslövs kommun har därför valt att inkludera fastigheten i denna detaljplan och planlägga den utifrån dess befintliga förutsättningar.

Kommunen har utökat planområdet med cirka 850 kvadratmeter i väster. Utökningen innebär att den västra fastighetsgränsen för Östra Gårdstånga 8:22 behöver justeras

genom fastighetsreglering i enlighet med detaljplaneförslaget. Genom utökningen kan samtliga radhus inom den västra ekonomibyggnaden/byggrätten få tillgång till egen uteplats väster om byggrätten/befintliga ekonomibyggnaden.

Fastighetsägarna till Östra Gårdstånga 8:22 och Östra Gårdstånga 7:6 kommer teckna ett överlåtelseavtal som ger fastighetsägaren för Östra Gårdstånga 8:22 rätt att förvärva den mark från Östra Gårdstånga 7:6 som är tillagt till detaljplanen, under förutsättning att detaljplanen antas och får laga kraft.

Eslövs kommun har även utökat planområdet söder ut för att ge tillräckligt utrymme för skyfallshantering. Planområdet ligger fortfarande utanför strandskyddat område.

Plankarta

Eslövs kommun har kompletterat plankartan med bestämmelser som säkerställer att markföröreningar avhjälps vid en väsentlig ändring av markens användning. Kommunen har även infört en bestämmelse som kräver att källare i bostadshus utförs i vattentät konstruktion.

Eslövs kommun har lagt in flera bestämmelser som reglerar dagvatten och skyfall. Bland annat ska höjdsättning av mark anpassas till befintlig terräng och möjliggöra ytlig avledning av skyfallsvatten. Dessutom ska dagvatten hanteras både på de gemensamma ytorna och inom framtida småhusfastigheter.

För att skydda de särskilt skyddsvärda träden har kommunen infört en bestämmelse om att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt att marklov krävs för fällning av både alléträd och skyddsvärda träd. För att ytterligare skydda två av de tre träden samt säkra en grön passage ner mot Kävlingeåns dalgång har kommunen infört en bestämmelse som förbjuder byggnadsverk på berörd mark samt ett markreservat för en gemensamhetsanläggning för grönyta mellan de södra byggrätterna.

För att säkerställa en bebyggelsestruktur som harmonierar med den intilliggande villabebyggelsen har kommunen reglerat att endast friliggande småhus får uppföras i anslutning till gårdsmiljön och att den nya bebyggelsen ska utformas i samspel med den traditionella gårdsmiljön. Därför införs bestämmelser om sadeltak samt att takfoten får kraga ut högst 0,2 meter. Likaså ska ny bebyggelse anpassas till den befintliga terrängen och landskapet. Kommunen reglerar även att bostadshus och komplementbyggnader inte får placeras närmare än 4,5 meter från angränsande fastighetsgräns för att skapa ett avstånd mellan framtida byggnader på grannfastigheterna.

Eslövs kommun har vidare kompletterat planförslaget med två utformningsbestämmelser för ekonomibyggnaderna. Den ena innebär att byggnaderna endast får utformas som radhus för att se till att varje bostad har tillgång till egen entré och uteplats. Den andra reglerar att utkragande balkonger inte får uppföras för att bevara byggnadernas befintliga formspråk.

Kommunen har även lagt till bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Syftet är att tydliggöra vilka ytor som avses för olika ändamål samt att klargöra vilka ytor som ska vara gemensamma och hanteras gemensamt.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats med anledning av de justeringar som gjorts i plankartan. Den innehåller nu fördjupade resonemang och motiveringar till planbestämmelser som rör bebyggelsens utformning och placering samt markens anordnande, vegetation och övriga förutsättningar.

Mellan samrådet och granskningen har Eslövs kommun genomfört flera redaktionella ändringar samt justerat handlingarna utifrån inkomna yttranden samt utifrån nya och uppdaterade utredningar.

INLEDNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam utveckling av Johannesbergs gård till ett småskaligt bostadsområde, där nya småhus och ombyggda ekonomibyggnader harmonierar med den kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljön. Planen ska säkerställa att bebyggelsens placering och utformning bevarar gårdens karaktär och de kvaliteter som präglar platsen.

Detaljplanen syftar även till att stärka kopplingen mellan befintlig bebyggelsen och de rekreativa naturmiljöerna vid Kävlingsåns dalgång, samtidigt som den skapar goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och skyfallsvatten. Vidare avser planen att skapa förutsättningar för en hållbar bostadsutbyggnad i Flyinge och med närhet till Eslöv, Lund och övriga delar av regionen.

Sammanfattning

Med detaljplanen för del av fastigheterna Östra Gårdstånga 8:22 och 8:11 prövar kommunen markens lämplighet för ny bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus samt bostäder i ombyggda ekonomibyggnader inom Johannesbergs gård i Flyinge. Planförslaget bygger vidare på den historiska gårdsmiljön och kombinerar viktiga kulturhistoriska värden med en varsam förtätning. Totalt skapas möjlighet för cirka 8–10 småhus på nya tomter om cirka 700–1400 m² samt bostäder i form av radhus i ekonomibyggnaderna. Mangårdsbyggnaden och dess trädgård bevaras och utgör fortsatt ett karaktärsskapande element i miljön.

Planområdet omfattar cirka 19 000 m² och ligger i en övergångszon mellan Flyinges småhusbebyggelse och det öppna odlingslandskapet vid Kävlingsåns dalgång. Utformningen av nya bostäder regleras för att trygga att de harmonierar med den kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljön, bland annat genom krav på sadeltak, traditionella material och begränsade byggnadsvolymer. Ekonomibyggnaderna inom gårdsstrukturen ges möjlighet att byggas om till bostäder samtidigt som deras kulturhistoriska värden säkras genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Planarbetet har föregåtts av flera utredningar som rör geoteknik, naturvärden, markföroreningar, dagvatten- och skyfallshantering. Resultaten har lett till anpassningar i planförslaget, såsom krav på vattentäta källarkonstruktioner i delar av området, lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt skydd av särskilt skyddsvärda träd. Genom regleringar av svackdiken, torrdamm och genomsläppliga ytor säkras Eslövs kommun att området kan hantera både dagvatten och skyfall.

Detaljplanen följer inte kommunens översiktsplan, som anger markanvändning som landsbygd, och hanteras därför genom ett utökad förfarande. Samtidigt pekar översiktsplanen ut området som möjlig yta för framtida bostadsutveckling på längre sikt. Likaså lyfter översiktsplanen önskan om ett grönt stråk igenom planområdet från Kävlingsån. Eslövs kommun har beaktat båda dessa aspekter i planförslaget.

Planområdet har utökats till att även omfatta fastigheten Östra Gårdstånga 8:11, som redan är bebyggd men saknar gällande detaljplan. Inkluderingen sker av administrativa skäl i syfte att skapa en sammanhängande och mer logisk planstruktur i Flyinge.

Därutöver har planområdet utökats med cirka 850 kvadratmeter mark i västlig riktning genom att markägaren för fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ska förvärv av mark från fastigheten Östra Gårdstånga 7:6. Utökningen syftar till att skapa förutsättningar för att samtliga framtida bostäder i den västra radhuslängan ska kunna ges tillgång till en egen uteplats samt att förbättra förutsättningarna för vissa av de södra byggrätterna.

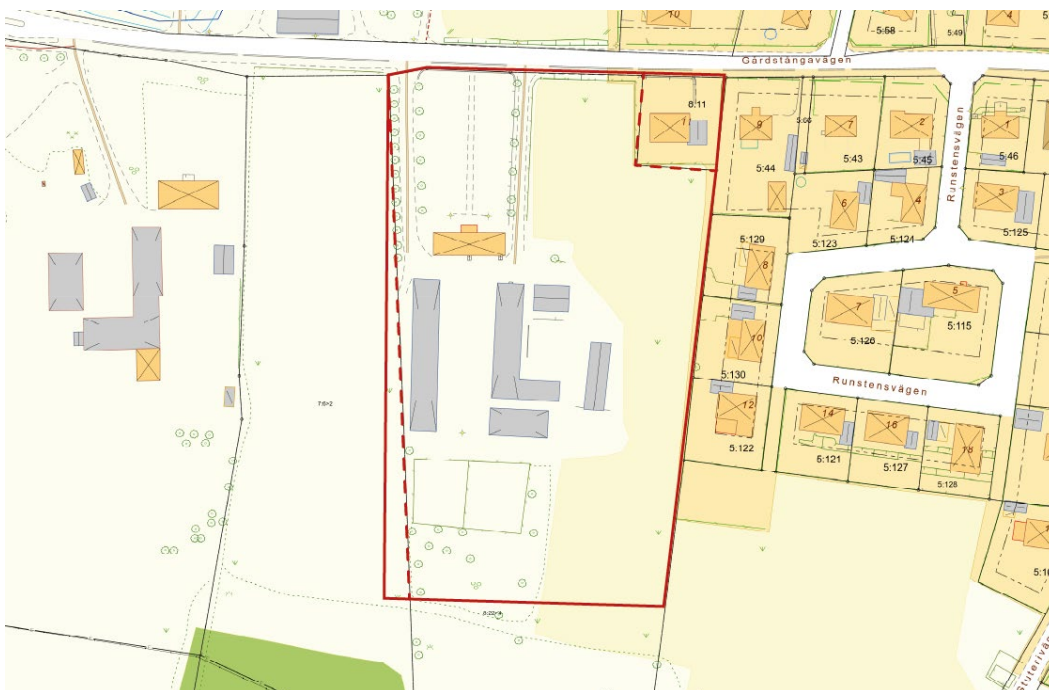
Markförvärvet kommer hanteras genom ett avtal mellan fastighetsägarna till Östra Gårdstånga 7:6 och Östra Gårdstånga 8:22.

Sammantaget innebär detaljplanen att Johannesbergs gård kan utvecklas till ett småskaligt och kulturhistoriskt präglad bostadsområde, där äldre gårdsstrukturer bevaras och kompletteras med nya bostäder som på ett varsamt sätt ansluter till Flyinges befintliga karaktärer.

Kommunen bedömer att genomförandet inte medför en betydande miljöpåverkan.

Plansökande, areal och markägoförhållanden

Plansökande är en privatperson. Planområdet är totalt cirka 19 000 kvadratmeter stort och omfattar del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 och Östra Gårdstånga 8:11 samt del av fastigheten Östra Gårdstånga 7:6. Fastigheterna är i privat ägo och ägs av tre olika fastighetsägare. Sökande och fastighetsägaren för Östra Gårdstånga 8:22 skickade in begäran om planbesked den 16 maj 2019. För att undvika att det blir håligheter i planväven har kommunen valt att utöka planområdet med fastigheten Östra Gårdstånga 8:11. Planområdet utökats med cirka 850 kvadratmeter mark i västlig riktning genom att ett markförvärv ska genomföras från fastigheten Östra Gårdstånga 7:6.



Figur 2. Utsnitt som visar planrådets utbredning. De streckade linjerna visar planrådets utbredning innan samrådet. Den helstreckade linjen visar nuvarande planområde som inkluderar fastigheten Östra Gårdstånga 8:11 och del av Östra Gårdstånga 7:6.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD.....	11
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	12
HISTORIK	12
PLANFÖRSLAG.....	13
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ STADS- OCH LANDSKAPSBILDEN.....	16
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN.....	21
BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ	32
BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ	32
PLANFÖRSLAG OCH KULTURMILJÖUNDERSÖKNING	32
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ KULTURMILJÖN.....	37
ARKEOLOGI/ FORNLÄMNINGAR	38
PLANFÖRSLAG OCH ARKEOLOGISKA UNDERSÖKNINGAR	40
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ ARKEOLOGIN.....	40
RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD.....	41
RI KULTURMILJÖVÅRD [M80]	41
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ RI KULTURMILJÖVÅRD [M80]	42
TRAFIK	42
BEFINTLIG TRAFIK	42
PLANFÖRSLAG.....	42
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ TRAFIKEN	43
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	44
BEFINTLIGA BULLERKÄLLOR.....	44
BULLERSKYDDSÅTGÄRDER OCH KONSEKVENSER	45
GRÖNSTRUKTUR, NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	46
BEFINTLIGA NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	46
PLANFÖRSLAG.....	50
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER PÅ NATURMILJÖN OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	51
EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	51
RIKSINTRESSE FÖR FRILUFTSLIVET	52
FM 09 KÄVLINGEÅN FRÅN VOMBSJÖN TILL BJÄRRED	52
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSE FÖR FRILUFTSLIV	53
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	55

GEOLOGISKA MARKUNDERSÖKNINGAR.....	55
PLANFÖRSLAG.....	57
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET.....	58
MARKFÖRORENINGAR.....	58
MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING.....	58
PLANFÖRSLAG.....	60
KONSEKVENSER.....	60
DAGVATTEN, SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK.....	61
BEFINTLIG SITUATION.....	61
PLANFÖRSLAGET OCH UTREDNING.....	62
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER.....	68
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	69
SPILLVATTEN OCH DRICKSVATTEN.....	69
ÖVRIG TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	70
SOCIALA ASPEKTER.....	70
BEFOLKNING.....	70
SERVICE.....	71
BARNRÄTTSLAGEN.....	71
TRYGGHET.....	71
GOD BEBYGGD MILJÖ.....	72
GESTALTAD LIVSMILJÖ.....	72
PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER.....	72
SÄKERHET OCH HÄLSA.....	73
MILJÖFARLIG VERKSAMHET.....	73
TRANSPORTLED FÖR FARLIGT GODS.....	73
MAGNETFÄLT OCH SÄKERHETSAVSTÅND.....	73
HÄSTHÅLLNING.....	73
SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN.....	75
MILJÖKONSEKVENSER.....	75
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	75
LUFTKVALITÉ.....	75
VATTENKVALITÉ.....	76
MARKAVVATTNINGSFÖRETAG.....	78
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	79
JORDBRUKSMARK.....	79
KONSEKVENSER PÅ JORDBRUKSMARKEN VID ETT GENOMFÖRANDE.....	81

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG	82
ÖVERSIKTSPLAN ESLÖV 2035	82
GÄLLANDE DETALJPLAN	83
PLANBESKED	84
ÄNDRAT PLANOMRÅDE	84
SAMRÅD	84
ÖVRIGA DOKUMENT OCH BESLUT	85
GENOMFÖRANDE	89
VERKSAMHETSOMRÅDE FÖR ALLMÄNT VA	89
ORGANISATORISKA FRÅGOR	90
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	92

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Befintlig stadsbild och markanvändning

Planområdet omfattar Johannesbergs gård samt omkringliggande obebyggd mark. Gården är belägen i ett öppet jordbrukslandskap strax väster om Flyinge tätort. Den befintliga gårdsbebyggelsen är samlad kring en traditionell gårdsplan och består av en mangårdsbyggnad i norr samt flera ekonomibygnader från 1800-talets slut. Trädgården ligger mellan mangårdsbyggnaden och Gårdstångavägen och bildar en grön förgård mot norr, medan gårdsplanen i söder ramas in av loge, kostall/svinstall och traktorgarage. Längre söderut övergår marken i en mindre skogsdunge och sluttar ner mot Kävlingeån. I öster finns en smal markremsa med hästhagar, som utgör en övergång till angränsande villaområde vid Runstensvägen.

Gårdens byggnader, trädgård och öppna ytor utgör tillsammans en tydlig och välbevarad lantlig gårdsmiljö, typisk för tiden efter skiftesreformerna. Bebyggelsen har ett enhetligt och traditionellt uttryck, med putsade och tegelförklädda fasader, sadeltak med enkupigt tegel och gårdsorienterad struktur.

Omgivningarna runt planområdet präglas av en övergång mellan det historiska odlingslandskapet och Flyinges småhusbebyggelse. I norr, på andra sidan Gårdstångavägen, breder åkermark ut sig. I öster finns villor med uppvuxna trädgårdar och tydliga tomtavgränsningar. Söder om planområdet ringlar Kävlingeån genom landskapet, som består av naturmark och betesmarker, medan Flyinge kungsgård ligger längre söderut på andra sidan ån. Väster om planområdet fortsätter det öppna jordbrukslandskapet, vilket ger gården ett visst inslag av exponerat läge i västlig riktning.



Figur 3. Vy över mangårdsbyggnadens östra gavel.



- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. Mangårdsbyggnad | 5. Traktorgarage |
| 2. Loge | 6. Maskinhall |
| 3. Kostall | 7. Massegrav |
| 4. Svinstall | |

Historik

Planområdet är beläget i Flyinge, på platsen för den historiska byn Östra Gårdstånga, som omnämns redan på 1300-talet. Byn tillhörde Holmby socken och bestod på 1700-talet av tretton hemman. I samband med enskiftet 1804 och laga skiftet 1830 genomgick byn stora förändringar. Majoriteten av gårdarna flyttades ut från den gamla bytomten, men tre gårdar blev kvar. En av dem var gård nr 8, som sedermera utvecklades till Johannesbergs gård. Gården behöll sitt läge och fick efter skiftet samlade ägor norr och söder om gårdsbebyggelsen.

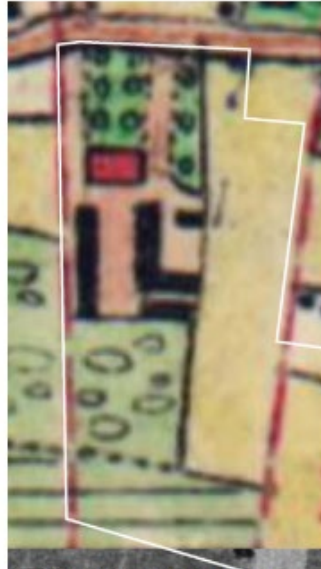
Den nuvarande mangårdsbyggnaden uppfördes 1851 och ersatte en äldre fyrängad gårdsstruktur. Ekonomibygnaderna tillkom i huvudsak under 1890-talet. Gården fick sannolikt namnet Johannesberg efter att Johan och Johanna Johansson övertagit gården omkring 1880.

Under 1900-talets början utvecklades Flyinge till ett stationssamhälle, sedan en järnväg med station anlades 1906. Järnvägen och ett tillhörande tegelbruk bidrog till samhällsbildningen, där stationen placerades på mark som tidigare tillhört Johannesbergs gård. Efter järnvägens nedläggning på 1950-talet fortsatte orten att växa genom småhusbebyggelse. Under 1960- och 70-talen tillkom ett antal villaområden, bland annat bebyggelsen längs Runstensvägen som gränsar direkt till Johannesbergs fastighet i öster. Efter millennieskiftet har den tätare bebyggelsen främst expanderat i samhällets norra delar.

Idag ligger planområdet i en övergångszon mellan den historiska gårdsmiljön och Flyinges småskaliga villabebyggelse. Gårdens öppna struktur med trädgård, gårdsplan och omgivande mark speglar det agrara landskapets former, medan den intilliggande småhusbebyggelsen tydligt markerar Flyinges omvandling till ett modernt villasamhälle.



1804-05. Mörkgrön yta i nordost: Kältäppa (odling av grönsaker). Ljus yta i sydost: Åker. Ljusgrön yta längst i söder: Äng.



1910-tal. Bebyggelsestrukturen känner vi igen från idag. Trädgård i norr med träd i rader och dubbla tillfartsvägar.



1940-talet. Träden i trädgården syns tydligt liksom den centrala mittgången.



1973. Här har massegraven tillkommit i öster.



2020-tal. De gamla träden i trädgården har ersatts med nya.

Planförslag

Eslövs kommun föreslår genom detaljplanen att markanvändningen ändras från jordbruk till bostäder (B). Gårdsbebyggelsen med mangårdshuset ska till stor del bevaras som den ser ut idag vilket kommunen säkerställer med bevarande- och varsamhetsbestämmelser samt utformningsbestämmelser. Ekonomibygnaderna kan genom detaljplanen ändras till radhus.

Ett exempel på ombyggda stall är Brf Värpingegård i Värpinge, Lund där två ekonomibyggnader har inretts med lägenheter och radhus. Denna detaljplan är inspirerad av Brf Värpingegård i Värpinge utformning, och har möjlighet att bli en unik boendemiljö med lantlig karaktär, i anslutning till rekreativa naturområden.



Figur 4. Inspirationsbild från Brf Värpingegård i Lund.

Bild: <https://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/brf-varpingegard>



Figur 5. Inspirationsbild från Brf Värpingegård i Lund.

Bild: <https://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/brf-varpingegard>

Tillkommande småhusbebyggelse

Den nya småhusbebyggelsen ger en ny årsring till bostadsbebyggelsen i västra Flyinge. Detaljplanen reglerar att byggrätterna i öster och söder ska vara friliggande småhus. Tomterna får som minst vara 700 kvadratmeter (d_1) och som störst 1400 kvadratmeter (d_1). Största byggnadsarea (BYA) är 140 kvadratmeter (e_1). De nya husen ska fungera som en övergång mellan småhusen kring Runstensvägen och den traditionella gårdsmiljön på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Högsta nockhöjd är 8 meter och bebyggelsen ska utformas med sadeltak (f_1) och en takvinkel på mellan 30–45 graders

lutning (o_1) samt att takfot på bostadshus får sticka ut som högst 0,2 meter (f_4). Detta för att skapa ett traditionellt formspråk.

Bostadshus och tillhörande komplementbyggnader får inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns (p_1) för att skapa ett tillräckligt avstånd mellan grannfastigheter. Vidare får bostadshus inte uppföras för nära vägarna eller dagvattendiket, eftersom dagvattendikets funktion kan medföra förhöjda flöden vid mycket regn. För att ytterligare säkerställa ett skyddsavstånd mellan bostadshus och svackdike regleras marken genom bestämmelsen ”*Mark får inte förses med byggnad* ($ö_1$).

Gårdsbebyggelse

Eslövs kommun möjliggör bostadsändamål i de befintliga ekonomibygnaderna. Kommunen skyddar den östra byggnaden, det före detta kostallet, genom flera varsamhetsbestämmelser för att bevara/säkra särskilt kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag.

Den västra ekonomibygnaden, den före detta logen, har enligt genomförd kulturmiljöundersökning (2022-05-12), ett lägre kulturhistoriskt värde än kostallet. Om exploatören väljer att inte bevara byggnaden behöver en ersättningsbyggnad ha liknande volym, utformning och placering för att gårdsmiljön i någon mån ska behålla sitt uttryck. Eslövs kommun reglerar i detaljplanen att framtida byggrätt får samma volym och takform som nuvarande loge (h_3 , f_1 , f_5 , f_6).

Kommunen tillåter endast radhus (f_3) i både ekonomibygnaderna för att säkra att varje bostad får egen entré och möjlighet till uteplats. Balkonger får inte kruga ut från fasadliv, detta för att bibehålla den karaktäristiska gårdskaraktären.

Östra Gårdstånga 8:11

I planområdets nordöstra hörn ligger fastigheten Östra Gårdstånga 8:11. Fastigheten är inte planlagd och är sen länge bebyggd. För att skapa en sammanhängande stadsväv av befintliga och tillkommande detaljplaner Eslövs kommun valt att planlägga fastigheten Östra Gårdstånga 8:11. Åtgärden utgör en anpassning till rådande förhållanden och innebär endast marginella förändringar av fastighetens utvecklingsmöjligheter.

Vid framtagandet av planförslag har kommunen utgått från angränsande detaljplan (F1), *Förslag till byggnadsplan för Flyinge, i Skarhults kommun* från 1952. Detta motiveras av att bebyggelsen på Östra Gårdstånga 8:11 tillkom kort efter att plan F1 antogs. I den gällande planen begränsas exploateringsgraden till 30 procent av fastighetsarean. Bebyggelsen i anslutning till Östra Gårdstånga 8:11 är reglerad till en våning med en högsta tillåten byggnadshöjd om 4,5 meter. Kommunen har valt att överföra dessa bestämmelser till Östra Gårdstånga 8:11 (h_4 , p_2 , e_2).

För att säkra ett lämpligt avstånd till framtida bebyggelse, utan att skapa planstridighet gentemot befintliga byggnader på fastigheten, införs en placeringsbestämmelse. Fastigheten har även försetts med bestämmelsen *Mark får inte förses med byggnadsverk* (prickmark) längs den norra fastighetsgränsen, i likhet med planen (F1) *Förslag till byggnadsplan för Flyinge, i Skarhults kommun*.

Komplementbyggnader

För att säkra att nya komplementbyggnader till de framtida radhusen smälter samman med befintlig gårdsbebyggelse ska komplementbyggnader, så som förråd, carports och miljöhus, uppföras i en utformning som överensstämmer med den ursprungliga gården. Komplementbyggnader ska därför utformas i faluröd locklistpanel i trä.

Markens anordnande

Detaljplanens utgångsläge är att marknivåerna inte ska ändras mer än vad som krävs för att entréer ska vara tillgängliga (n_1). Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng, landskap och planområdets nivåskillnader (f_6). Trädalléerna längs infartsvägarna och tre träd i den södra skogsdungen får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_2) samt med marklovspflicht (a_4).

En ny väg kommer behöva ansluta den nya bebyggelsen med den befintliga gården och Gårdstångavägen. Vägen är inte reglerad i plankartan men kommunen säkrar yta för ändamålet och dagvattendiken med prickmark och markreservat för gemensamhetsanläggning (g_2 , g_5), samt bestämmelse om att dagvatten från gemensamma ytor ska ledas till dagvattendiken (b_6).

För att säkerställa goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och skyfall har kommunen infört en bestämmelse om att minst 50 % av fastighetsarean ska utgöras av genomsläppliga ytor (b_1). Med genomsläppliga ytor avses markmaterial och ytskikt som möjliggör infiltration och fördröjning av dag- och skyfallsvatten, exempelvis grusytor, gräsmattor och växtbäddar. Denna höga andel genomsläpplig mark skapar samtidigt förutsättningar för en riklig vegetation som bidrar till en naturlig övergång mellan bostadsområdet och Flyinge ängar. Likaså ska varje småhusfastighet hantera sitt dag- och skyfallsvatten (b_5), bortsett från vid 100 års regn då skyfallsvattnet avrinner mot överdämningsyta/torrdamm i norr och ett svackdike längs den södra fastighetsgränsen.

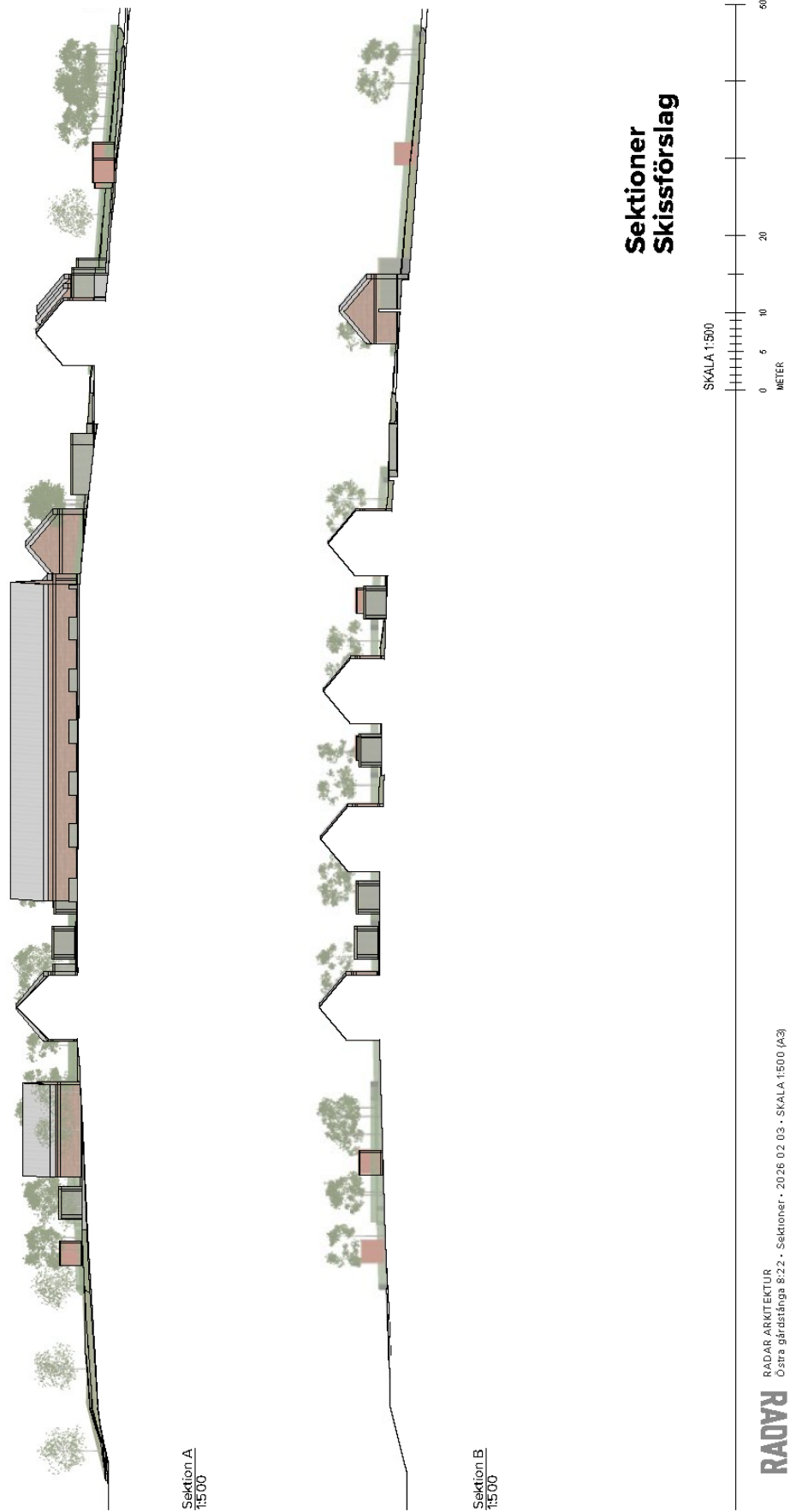
Planförslagets konsekvenser på stads- och landskapsbilden

Planförslaget innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras. Planområdets föreslagna struktur knyter an och anpassas till de höjder som finns naturligt i landskapet och i omkringliggande bebyggelse.

Likt skånska gårdar bildar bebyggelsen entréplatser som är täta, samtidigt som man har utblickar mot landskapet. Bebyggelsen har en lågmäld skala vilket gör att mötet med landskapet blir mjukt. Bostäderna i söder, belägna mot Kävlingeåns dalgång, har en högsta tillåten nockhöjd på 7 meter och ska förses med sadeltak med 30–45 graders vinkel vilket har bedömts som lämplig skala i landskapet. Småhusen ska anpassas till befintlig terräng och markens sluttning mot Kävlingeåns dalgång bibehållas. Detta hanterar kommunen genom bestämmelserna (f_6 , b_4).

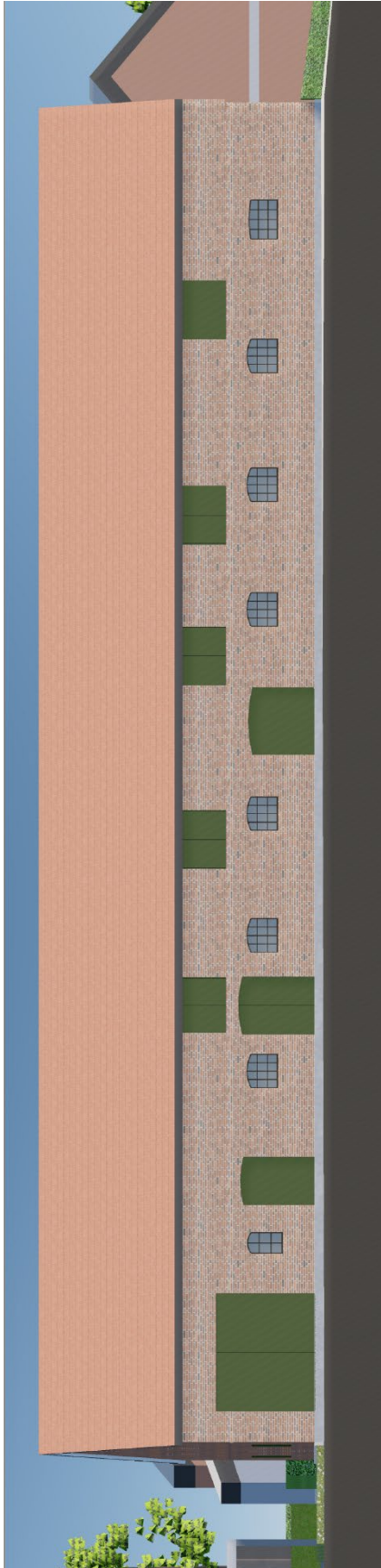


Figur 6. Illustrationsplan som visar hur fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 skulle kunna bli vid ett genomförande av planförslaget. Illustration från Radar Arkitekter.



Figur 7. Sektioner som visar hur planområdet skulle kunna utformas utifrån planförslaget. Illustrationer från Radar Arkitekter.

Kostallets befintliga fasad mot gårdsplan



Förslag på hur kostallets fasad mot gårdsplan skulle kunna utformas



Figur 8. Illustrationsplan som visar hur det före detta kostallet, västra ekonomibygnaden, kan utformas. Illustrationer från Radar Arkitekter.

Inspirationsbilder entrépartier och fönster





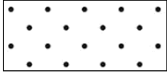



Inspirationsbilder carports och garage



PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan följer en lista med samtliga planbestämmelser som finns med i detaljplanen. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark på plankartan.

Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Motiv/Lagrum
1. GRÄNSBETECKNINGAR		
	Planområdesgräns	Avgränsning av planområde.
	Användningsgräns	Avgränsning av användningsbestämmelser.
	Egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser.
	Sekundär egenskapsgräns	Avgränsning av markföreningar och villkor om startbesked.
2. ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
B	Bostäder	Möjliggör syftet med detaljplanen.
3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
<i>Begränsning av markens nyttjande</i>		
	Marken får inte förses med byggnadsverk.	Motiv: Den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
	Mark får endast förses med komplementbyggnad.	Motiv: Den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
Ö ₁	Mark får inte förses med byggnad.	Motiv: Den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning och bevara gårdsstrukturen för framtiden. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Fastighetsstorlek		
		Motiv: För att skapa förutsättningar för riklig vegetation som bildar en övergång mellan bostadsområdet och Flyinge ängar.
d ₁	Största fastighetsstorlek är 1400 m ²	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
		Motiv: Den nya bebyggelsen ska hänga samman, och utgöra en helhet, med småhusen kring Runstensvägen.
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 700 m ²	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
Höjd på byggnadsverk		
		Motiv: För att bevara gårdsstrukturens befintliga volymer och skalor.
h ₁	Högsta nockhöjd är 6,5 meter	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
		Motiv: För att ny bebyggelse ska samspela med bebyggelsen längs Runstensvägen.
h ₂	Högsta nockhöjd är 8 meter	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
		Motiv: För att bevara gårdsstrukturens befintliga volymer och skalor.
h ₃	Högsta nockhöjd är 10 meter	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

		Motiv: För att befintlig byggnad inte ska vara planstridig.
h ₄	Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
<i>Utförande</i>		
		Motiv: För att skapa förutsättningar för riklig vegetation som bildar en övergång mellan bostadsområdet och Flyinge ängar samt för att skapa förutsättningar för lokalt omhändertagande av dag- och skyfallshantering.
b ₁	Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig	Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrig.
b ₂	Källare på bostadshusen ska uppföras i vattentätkonstruktion.	Motiv: För att skydda bostadshusen vid högre vattennivåer. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
b ₃	Lägsta nivå på färdigt golv är 0,2 meter ovanför angränsande väg.	Motiv: För att skydda bostadshusen vid högre vattennivåer. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
b ₄	Markens höjdsättning ska anpassas till befintlig terräng och möjliggöra ytlig avledning av skyfallsvatten.	Motiv: För att skydda bostadshusen vid högre vattennivåer. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
b ₅	Dagvatten ska hanteras inom respektive småhusfastighet. Småhusfastighet ska anlägga en dagvattenfördröjning med minsta kapacitet av 9 m ³ dagvatten.	Motiv: För att skydda bostadshusen vid högre vattennivåer. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL

b ₆	Dagvatten från gemensamma ytor, så som vägar och parkering, ska avledas till dagvattendike/svackdike i söder med minsta kapacitet av 40 m ³ samt torrdamm i norr, via avledningsdike, med en minsta kapacitet av 74 m ³ .	Motiv: För att skydda bostadshusen vid högre vattennivåer. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
Utnyttjandegrad		
e ₁	Största byggnadsarea är 140 m ² per fastighet.	Motiv: Den nya bebyggelsen ska samspela med småhusen kring Runstensvägen. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
e ₂	Största byggnadsarea är 30 % av den totala fastighetsarean.	Motiv: Den nya bebyggelsen ska samspela med småhusen kring Runstensvägen. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
Marken anordnande och vegetation		
n ₁	Befintlig marknivå får inte ändras mer än vad som krävs för angöring till entréer och dylikt.	Motiv: För att säkra att bebyggelsen smälter in i terrängen och anpassas till rådande landskapsbild. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
n ₂	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Motiv: För att säkerställa bevarandet av trädalléerna vid infartsvägarna och de särskilt värdefulla träden i den södra skogsdungen. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

		Motiv: För att bevara förgårdsmarken och alléträden för framtiden samt för att värna platsens och områdets karaktär utifrån ett kulturmiljöperspektiv.
n ₃	Marken får inte användas för parkering.	Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.

n ₄	Marken ska anpassas och vara tillgänglig för yttlig avledning av för skyfallsvatten.	Motiv: För att skydda bostadshusen vid högre vattennivåer. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

Rivningsförbud

		Motiv: För att bevara byggnaden och gårdsstrukturen för framtiden.
r ₁	Byggnaden får inte rivas.	Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.

Skydd av kulturvärden

		Motiv: För att bevara plaketten som visar byggnadens och platsens historia.
q ₁	Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.	Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.

Varsamhet

		Motiv: För att säkra att byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.
k ₁	Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljersnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. Nya takkupor och takfönster medges inte.	Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.

	<p>Byggnaden ska bibehålla sin karaktär av äldre stallbyggnad avseende volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljningsnivå.</p> <p>Ändringar av befintliga byggnadsdelar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsbärande egenskaper. Nya tillägg, såsom fönster, dörrar, takkupor och frontespiser, ska ges en utformning som är tydligt avläsbar som tillägg, samtidigt som de underordnar sig byggnadens helhetsverkan.</p> <p>Samtliga ändringar och tillägg ska utföras i en hög kvalitet och anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. Takkupor och frontespiser medges inte mot gårdsplan, men får anordnas mot öster. Infällda balkonger medges såväl mot gårdsplan som mot öster.</p>	<p>Motiv: För att säkra att byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.</p> <p>Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.</p>
k ₃	<p>Stallfönster, bräddörrar och fönsterluckor ska bevaras och vid eventuell ändring får endast ersättas med likvärdiga.</p>	<p>Motiv: För att skydda detaljer som är visar på byggnadens tidigare användning som stallbyggnad.</p> <p>Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.</p>
k ₄	<p>Stallbyggnadens tegelfasader ska bibehållas. Undantag medges för upptagande av nya öppningar för fönster och dörrar.</p> <p>Nya öppningar får i tegelfasaden mot gårdsplan uppta högst 10 procent av respektive fasadlivs sammanlagda yta.</p> <p>I övriga tegelfasader på byggnad får nya öppningar uppta högst 20 procent av respektive fasadlivs sammanlagda yta.</p>	<p>Motiv: För att säkra att byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.</p> <p>Lagrum: 4 kap. 16 § 3. skydd sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13.</p>
Placering		
p ₁	<p>Bostadshus och komplementbyggnader får inte placeras närmre än 2 meter från angränsande fastighetsgräns.</p>	<p>Motiv: För att säkra ett avstånd mellan byggnader på grannfastigheter.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>

p ₂	Bostadshus och komplementbyggnader får inte placeras närmre än 3,5 meter från angränsande fastighetsgräns.	<p>Motiv: För att säkra ett avstånd mellan byggnader på grannfastigheter.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
Takvinkel		
O ₁	Takvinkeln ska vara mellan 30–45 grader	<p>Motiv: Den nya bebyggelsen ska ha ett traditionellt formspråk som samspelar med sin omgivning.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
Utformning		
f ₁	<p>Fasader ska utföras i faluröd locklistpanel av trä. Tak ska beläggas med rött, enkupigt lertegel.</p> <p>Entréer ska placeras mot gårdsplanen. Takkupor och frontespiser medges inte mot gårdsplanen, men får anordnas mot väster. Infällda takbalkonger medges såväl mot öster som mot väster.</p>	<p>Motiv: För att säkra ekonomibygnadernas karaktärsdrag vid ett omvandlande till bostäder.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
f ₂	Endast friliggande småhus.	<p>Motiv: Den nya bebyggelsen ska knyta an till befintliga bebyggelsestrukturer.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
f ₃	Endast radhus.	<p>Motiv: För att befintliga ekonomibygnader, vid ett omvandlande till bostäder, ska nyttjas på ett effektivt sätt och samtidigt säkra möjligheten till egen uteplats och entré.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>

		<p>Motiv: Den nya bebyggelsen ska ha ett traditionellt formspråk som samspelar med sin omgivning.</p>
<p>f₄</p>	<p>Tak ska utformas som sadeltak och takfot får sticka ut högst 0,2 meter.</p>	<p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
		<p>Motiv: För att säkra ekonomibyggnadernas karaktärsdrag vid ett omvandlande till bostäder.</p>
<p>f₅</p>	<p>Balkonger får inte kraga ut från fasadliv.</p>	<p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
		<p>Motiv: För att säkra att bebyggelsen smälter in i terrängen och anpassas till rådande landskapsbild.</p>
<p>f₆</p>	<p>Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng, landskap och planområdets nivåskillnader.</p>	<p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
		<p>Motiv: För att samtliga nya byggnader, kopplade till den befintliga gårdsstrukturen, ska ha ett gemensamt uttryck som samspelar med gårdsmiljön.</p>
<p>f₇</p>	<p>Komplementbyggnader avsedda för radhusbebyggelsen ska vara utformade med faluröd locklistpanel.</p>	<p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>

Skydd mot störningar		
m ₁	Överdämningsyta/ skyfallsdamm med en minsta volym av 74 m ³ .	Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på skyfallshantering. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL
m ₂	Skyfallsdike med en minsta volym av 180 m ³ .	Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på skyfallshantering. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL
Markreservat för gemensamhetsanläggningar		
g ₁	Överdämningsyta/torrdamm	Motiv: För att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov och visa på möjlig lösning för att hantera behovet. Torrdammen avser att hantera och säkra bebyggelse vid ett 100 års regn. Lagrum: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrig.
g ₂	Svackdiken	Motiv: För att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov och visa på möjlig lösning för att hantera behovet. Svackdiken avser att hantera och avleda dag- och skyfallsvatten från kommande bebyggelse och väg. Lagrum: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.
g ₃	Parkeringsyta	Motiv: För att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov och visa på möjlig lösning för att hantera behovet. Parkeringsyta är avsedd för radhusen och syftar till att den öppna gårdsytan, mellan ekonomibygnaderna, inte ska bli en parkeringsyta. Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

g ₄	Grönyta	<p>Motiv: För att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov och att tydliggöra en möjlig och ändamålsenlig lösning för hur dessa behov kan hanteras. Den klargör vilka ytor som ska utgöra grönyta och säkerställer därigenom viktiga funktioner och karaktärsdrag.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
g ₅	Vägar	<p>Motiv: För att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov och att tydliggöra en möjlig lösning för hur vägar kan utformas inom planområdet.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.</p>
Villkor om startbesked		
a ₁	Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förens markens lämplighet har säkerställt genom att markföreningarna har avhjälppts (avgränsas bland annat av sekundär egenskapsgräns).	<p>Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL</p>
a ₂	Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän fastighetsägaren har anlagt en dagvattenfördröjning med minst kapacitet av 9 m ³ .	<p>Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL</p>
a ₃	Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän gemensamma ytor avleder dagvatten till diket i söder med en minsta kapacitet av 40 m ³ och överdämningssytan i norr med en minsta kapacitet av 74 m ³ .	<p>Motiv: För att säkerställa att planförslaget uppfyller krav på markens lämplighet i och med att området är översvämningsdrabbat.</p> <p>Lagrum: 2 kap. 6 § 1 PBL och 4 kap. 12 § PBL</p>

Ändrad lovplikt		
a ₄	Marklov krävs även för fällning av alléträd och skyddsvärda träd.	Motiv: För att säkra bevarandet av trädallén vid infartsvägarna och särskilt värdefulla träd. Lagrum: 9 kap. 12 § PBL
a ₅	Marklov krävs för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet.	Motiv: För att genomsläppligheten inte ska försämrans inom planområdet. Lagrum: 9 kap. 12 § PBL

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Planområdet utgörs av en gårdsmiljö med samlad bebyggelse, trädgård, gårdsplan och omkringliggande öppna ytor. Bebyggelsen är grupperad kring en central grusad gårdsplan i planområdets västra del. Norr om gårdsplanen ligger en mangårdsbyggnad med trädgård mot Gårdstångavägen. Söder, öster och väster om gårdsplanen finns olika ekonomibyggnader, medan den östra delen av planområdet består av öppen mark och hagar. I söder övergår marken i ett mindre skogsparti som sluttar mot Kävlingeån. Trädgården norr om mangårdsbyggnaden består av gräsytor, rader av yngre träd längs infartsvägarna och gångstråk, samt rester av en tidigare anläggning i form av en konstgjord kulle med stödmurar. Den historiska strukturen med uppdelning mellan bostadshus, trädgård och ekonomibyggnader är tydlig.

Mangårdsbyggnaden är belägen i norra delen av gårdsområdet, på ett svagt höjdparti. Den har en putsad fasad i ljus kulör, sadeltak med enkupigt tegel, symmetrisk fönstersättning och rundbågiga entréer. Mot trädgården finns en glasveranda i trä. Söder om mangårdsbyggnaden ligger flera friliggande byggnader som tillsammans ramar in gårdsplanen. Dessa utgörs av byggnader med varierande material, främst rött tegel och rödmålad träpanel. Taken är sadeltak med tegel, betongpannor eller korrugerad skiva. Fönstersättning och portlösningar varierar beroende på ursprunglig funktion, med bland annat gjutjärnsfönster, luckor och stora brädportar. Byggnaderna har förändrats i olika grad över tid, bland annat genom tillbyggnader och anpassningar till ny användning. En av byggnaderna har en hög takkonstruktion kopplad till en tidigare siloanläggning. I östra delen av gården finns en halvt nedgrävd konstruktion med plåtöverbyggnad som tidigare använts för lagring av betmassa.

Bebyggelsens placering och orientering runt den öppna gårdsplanen skapar tydliga siktlinjer och rumsbildningar. Denna struktur tillsammans med trädgården och infartsvägarna ger området en tydlig gårdskaraktär.

Planförslag och kulturmiljöundersökning

En kulturmiljöundersökning har tagits fram av Olga Schlyter Kulturmiljökonsult (*Kulturmiljöundersökning*, 2022-05-12). Undersökningen redogör för vilka kulturhistoriska värden som finns på gården och vilka värden som bör beaktas och bevaras i detaljplanen samt vid exploatering.

Kulturmiljöundersökningen består bland annat av en klassificering av byggnaderna inom planområdet. Klassificeringen av kulturmiljövärden inom planområdet utgår från Riksantikvarieämbetets metod för kulturhistorisk värdering och urval. Bedömningen grundas på byggnaders ålder, utformning, material, funktion, förändringsgrad och samband med den historiska utvecklingen på platsen.

Byggnader som har bedömts som *särskilt värdefulla* omfattas av bestämmelserna om varsamhet och skydd mot förvanskning enligt plan- och bygglagen (PBL 8 kap. 13 och 17 §§). I detaljplanen föreslås rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och i vissa fall skydd av kulturvärden.

Byggnader som har bedömts som *värdefulla* har kulturhistoriska egenskaper som bidrar till miljöns helhetskaraktär. Dessa bör bevaras eller, om de rivs, ersättas med byggnader som har liknande volym, material och utformning.

Byggnader som inte har tilldelats något kulturhistoriskt värde har i bedömningen ansetts ha begränsad eller ingen betydelse utifrån kulturmiljöperspektiv.

Nedan följer utdrag från Kulturmiljöundersökning (2022-05-12). Utdragen innefattar en redogörelse och värdering av platsen och samtliga byggnader inom planområdet.

Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader

Mangårdsbyggnad



Figur 9. Mangårdsbyggnad sedd från söder. Bilder från kulturmiljöutredning.

Värdering:

Mangårdsbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör även fortsatt fungera som bostadshus. I detaljplanen förses byggnaden med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser.

Kostall/svinstall



Figur 10. Kostallet och gårdsplan sett från väster.

Värdering:

Stallbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Planbestämmelserna anpassas så att byggnaden vid behov kan få en ny funktion. Det är dock viktigt att karaktären av gammal stallbyggnad bibehålls, vilket varsamhetsbestämmelserna syftar till att säkerställa.

Ett karaktärsdrag som är typiskt för ekonomibygnader är fasadernas relativt slutna karaktär med små, högt sittande fönster. I största möjliga utsträckning bör befintliga port- och fönsteröppningar användas. Särskilt viktigt är detta i fasaden mot gårdsplanen, medan man mot öster kan vara friare vad gäller nya öppningar. Entréer bör vara förlagda mot gårdsplanen.

Ett annat typiskt drag för ekonomibygnader är de stora sammanhängande takytorna utan takkupor. Dock förekommer det en form av frontespiser med luckor som skär takfoten (exempelvis finns en sådan kupa på logens fasad mot gårdsplanen). Den typen av

gamla lastluckor, försedda med fönster, kan vara ett sätt få in ljus till ovanvåningen utan att förvanska karaktären av ekonomibyggnad.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Loge



Figur 11. Logen sedd från nordöst. Bild från kulturmiljöutredning.

Värdering:

Rekommendationen från antikvarisk synvinkel är att bevara logen och vid behov bygga om den för nya funktioner på ett varsamt sätt. Om byggnaden inte bevaras bör den ersättas med en liknande volym på samma plats, för att gårdsmiljön i någon mån ska bibehålla sin karaktär. Detaljplanen bör då reglera byggrätten så att en ny byggnad får samma volym och takform som logen.

Traktorgarage

Värdering:

Rekommendationen från antikvarisk synvinkel är att bevara traktorgaraget och vid behov bygga om det för nya funktioner på ett varsamt sätt. Om byggnaden inte bevaras kan den ersättas med en ny byggnad. Detaljplanen bör då reglera byggrätten så att en ny byggnad får antingen samma volym som traktorgaraget har idag, med ett asymmetriskt sadeltak, eller samma volym som traktorgaraget hade från början (utan tillbyggnad mot söder).



Figur 12. Traktorgaraget sedd från söder. Bild från kulturmiljöutredning.

Övrigt

Gårdsplan och trädgård

Värdering:

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

Trädgården ingår som en del av gården som helhetsmiljö. Den är på karaktäristiskt vis placerad på baksidan av mangårdsbyggnaden, från gårdsplanen sett. Från vägen är trädgården en passande inramning till mangårdsbyggnaden, och den bidrar också till den värdefulla byggnadens exponering. Det som är av värde är att det är en trädgård, det vill säga en obebyggd och grön yta med koppling till boningshuset. I övrigt finns inga starka historiska karaktärsdrag av särskilt värde. Resterna efter en kaffegrotta är av kulturhistoriskt intresse, men det är idag en svårtolkad lämning.



Figur 13. Mangårdsbyggnaden och gårdsplanen sett från söder.



Figur 14. Trädgården sedd från Gårdstångavägen i norr. Bild från kulturmiljöutredning.

Planförslagets konsekvenser på kulturmiljön

Planförslaget tar utgångspunkt i platsens lokala identitet och gårdsmiljöns historiska struktur. Gårdsbebyggelsens huvudsakliga karaktär genom att mangårdsbyggnaden och att kostallet bevaras och omvandlas till par- och radhusbostäder. Vid omvandlingen ska byggnadens kulturhistoriskt värdefulla särdrag bevaras. Åtgärden utgör ett exempel på hållbar omställning genom återbruk av befintlig byggnadsstruktur, där resurser tas till vara-

Ny småhusbebyggelse föreslås i planområdets östra och södra delar, i anslutning till Runstensvägen respektive söder om gårdsbebyggelsen. Utformningen ska anpassas i skala och uttryck så att anknytning finns till gårdens karaktär och dess historiska användning som jordbruksfastighet.

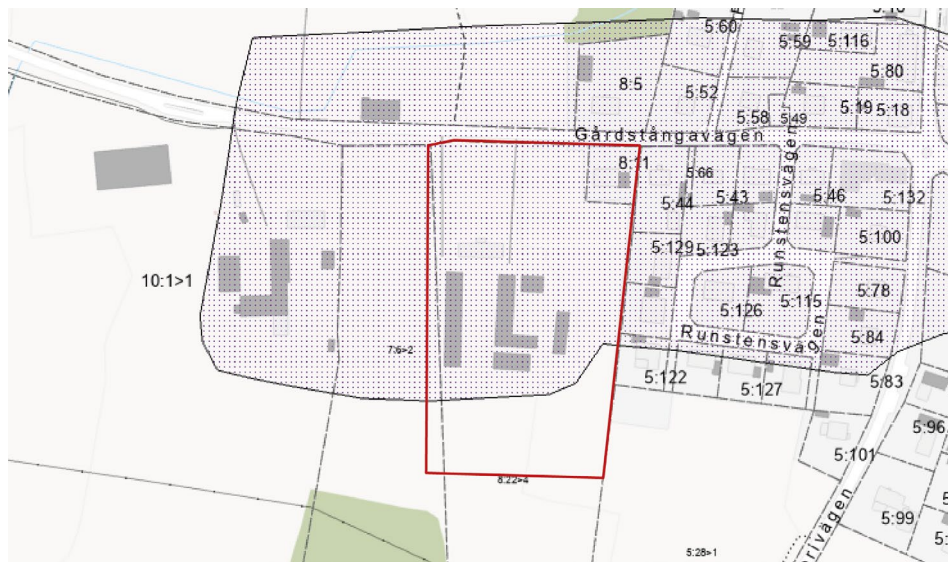
Eslövs kommun säkerställer gårdsplanen som öppen och obebyggd yta genom att marken regleras och inte får förses med byggnad i detaljplanen (ö₁). Även trädgården norr om mangårdsbyggnaden bevaras genom att prickmark och bestämmelse om att ytan inte får användas för parkering införs på plankartan (n₃). För att bevara gårdsstrukturens karaktär och kulturhistoriska värden har kommun två varsamhetsbestämmelser (k₁, k₂), en skyddsbestämmelse (q₁) och utformningsbestämmelser (f₁, f₂, f₆).

Byggnaderna maskinhall och massegrav omfattas inte av skyddsbestämmelser i planen, då de inte har bedömts ha kulturhistoriska värden av sådan dignitet.

ARKEOLOGI/ FORNLÄMNINGAR

Planförslag och arkeologiska undersökningar

Riksantikvarieämbetet har pekat ut stora delar av Flyinge som fornminne av lämningstypen bytomt/gårdstomt. Merparten av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ligger inom fornminnet.



Figur 15. Kartvy som visar utbredningen av fornlämningen i relation till fastigheten Östra Gårdstånga 8:22

Utifrån fornminnets utbredning i förhållande till planområdet, har en avgränsad arkeologisk förundersökning genomförts inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Skånearkeologi har mellan 2022-04-20 och 2022-04-21 genomfört en avgränsad förundersökning och det preliminära resultatet från förundersökningen skickades sedan till Länsstyrelsen Skåne som har lämnat en slutredovisning. Länsstyrelsen skriver följande under rubriken *Sammanfattning* i slutredovisningen:

Under den avgränsande förundersökning påträffades fornlämningar i norra delen av detaljplanområdet. Alla markingrepp inom detaljplanområdet behöver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagen. Ska området med välbevarade lämningarna exploateras som planerat, måste det gå vidare med en fördjupad arkeologisk förundersökning och eventuellt slutundersökning.



Figur 16. Orienteringskarta över undersökningsområdet.

Utifrån Länsstyrelsens inrådan i slutredovisningen genomfördes en *fördjupad arkeologisk förundersökning*. Under slutet av september 2022 genomförde Skånearkeologi en fördjupad förundersökning. I likhet med föregående process, skickades det preliminära resultatet till Länsstyrelsen. I slutredovisningen står följande under Länsstyrelsens ställningstagande:

Länsstyrelsen ställningstagande

Om ett långsiktigt bevarande av fornlämningen inte är möjligt och utbyggningsplanerna berör de konstaterade lämningar måste de arkeologiskt dokumenteras genom en arkeologisk undersökning. Den går ut på att undersöka och dokumentera fornlämningarna. Vid undersökningen tas fornlämningarna bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras.

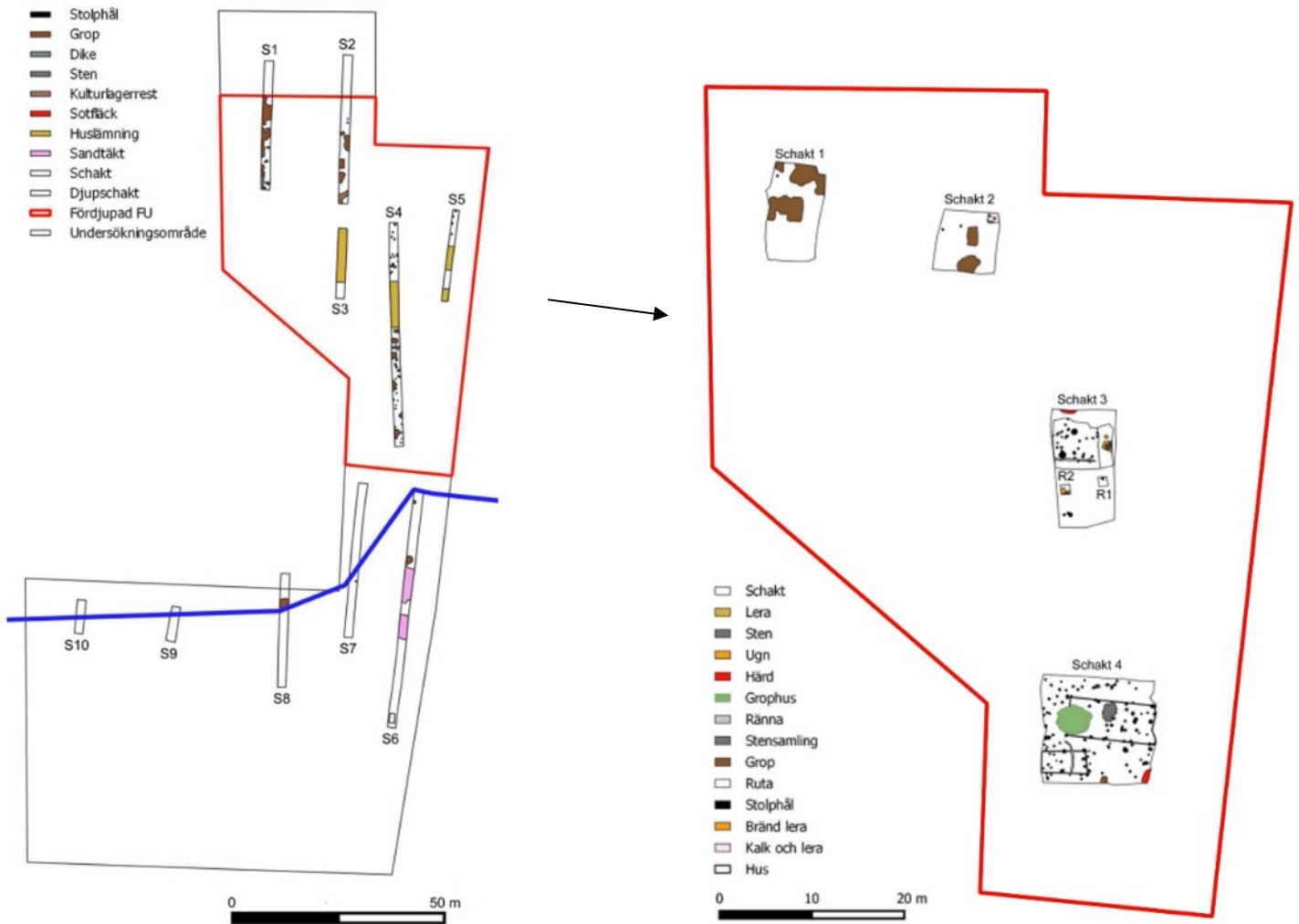
I bilagda kartan är området där lämningar påträffats och som antingen undantas från exploateringen eller slutundersökas markerat med röd ram (SU-område).

Förundersökningen har utförts tidig i den pågående planprocess och påträffade lämningar har konsekvenser för den vidare planarbete. I planbeskrivningen under rubriken "Fornlämningar" ska fornlämningarna redovisas och det ska framgå att det krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämningarna. Kostnaderna för de ytterligare arkeologiska insatserna åvilar arbetsföretaget.

Förutsättning för genomförandet av en eventuell slutundersökning är att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Som åtgärdsförslag skriver Länsstyrelsen följande:

Lämningarna i schakt 1 saknar vetenskapligt värde och inom det området torde ytterligare arkeologiska insatser sakna mening. Inom schakten 2–3 framkom rikligt med bebyggelselämningar med fynd som daterats till 1000 - 1100-talet, 1300-talet och 1700 - 1800-talet. En exploatering av området kring schakten 2–3 och fram till södra fornlämningsbegränsningen bör föregås av en arkeologisk undersökning.



Figur 17. Kartvy som visar var arkeologiska lämningar har påträffats inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser på arkeologin

Planförslaget medger byggrätter inom ett område där registrerade fornlämningar förekommer. Intentionen att tillåta bebyggelse utmed Runstensvägen förutsätter att exploitören genomför en arkeologisk slutundersökning.

Om bevarande av fornlämningar inte är möjligt till följd av planerad utbyggnad kräver lagstiftningen att lämningarna dokumenteras genom en arkeologisk undersökning. En sådan undersökning syftar till att vetenskapligt dokumentera fornlämningarna innan de tas bort, vilket skapar förutsättningar för genomförandet av den planerade exploateringen.

För att genomföra en arkeologisk slutundersökning krävs att detaljplanen har vunnit laga kraft samt att Länsstyrelsen lämnar tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950). Berörd fastighetsägare ansvarar för kostnaderna för nödvändiga arkeologiska åtgärder.

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet gränsar till det nyligen reviderade riksintresset för kulturmiljövård [M80]. Fokus för det nya riksintresset är på slott och hur de har påverkat det omkringliggande landskapet. I motiveringen och uttrycket står följande:

Motivering:

Vidsträckt slotts- och odlingslandskap kring Kävlingeån med bruknings- och bosättningskontinuitet sedan förhistorisk tid. Godsförvaltningen vid slotten Svenstorp och Viderup samt Flyinge kungsgård, med dess långa kontinuitet av hästhållning, har från stormaktstiden och in på 1900-talet påtagligt präglat såväl landskapets utformning som bebyggelsens och kyrkornas utveckling. (Slottslandskap, odlingslandskap, kungsgård, fornlämningsmiljö, kyrkby, gatehus).

Uttryck för riksintresset:

De talrika bronsåldershögar, ofta väl synliga i höjdläge i landskapet. Det storskaligt präglade odlingslandskapet med vidsträckta åkerytor och få gränser. Kävlingeåns dalgång med betespräglade strandängar samt hag- och betesmarker i anslutning till Flyinge kungsgård. Svenstorps slott med medeltida ursprung med huvudbyggnad från 1590-talet, stenmurade flyglar, ekonomibebyggelse från mitten av 1800-talet i gråsten och tegel, smedja, allékantade infartsvägar, stor parkanläggning och parterrer. Flyinge kungsgård med tradition som stuteri sedan medeltiden, omfattande byggnadsbestånd till stor del ombyggt i slutet av 1700-talet med bland annat kringbyggd stallbyggnad som kompletterats under 1800-talet, huvudbyggnad i empir från 1820-talet, övrigt byggnadsbestånd i huvudsak avfärgat i en för Flyinge typisk gul färgsättning samt allé utmed Stuterivägen söder om gården. Flyingeby med kvarvarande gatehus och arbetarbostäder. Viderup slott från 1620-talet, med omgivande park och trädgård, rikt förgrenat allésystem, vallgravar, orangeri, ekonomi- och arbetarbebyggelse från 1800-talet i tegel och gråsten samt mejeri och smedja. Igelösa kyrkby med välbevarat byggnadsbestånd såsom skola, prästgård och gatehus, företrädesvis från 1800-talet och senare omgestaltad medeltida kyrka. Gårdstånga delvis bevarade kyrkby med den under 1600-talet kraftigt omgestaltade medeltida kyrkan med dess monumentala gravkor, prästgård från 1800-talet och Viderups välbevarade hospital från 1600-talet, ett av landets äldsta i sitt slag. Plattgårdarna Gårdstånga Nygård, med bevarad och tidstypisk 1800-talsbebyggelse, Norregård, Igelösa gård och Håstadgården. De äldre grova lövträden i anslutning till slottsmiljöerna.

Planförslagets konsekvenser på RI Kulturmiljövård

I det nya riksintresset för kulturmiljövård Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] har utbredningen reviderats och fokus har förflyttats till närliggande slott och hur de har påverkat det omkringliggande landskapet. Förslaget innebär därmed ett minskat fokus på tätorten Flyinge.

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på riksintresset för kulturmiljövård Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80]. Motiveringen till det är att planförslaget inte inskränker på Kävlingeåns strandängar eller betesmarker med anslutning till Flyinge kungsgård. Marken inom planområdet används

inte heller av Flyinge Kungsgård och planförslaget är också beläget på behörigt avstånd från Flyinge Kungsgård.

TRAFIK

Befintlig trafik

Gång- och cykelvägar

Planområdet är kopplat till det lokala cykelnätet med den kombinerade gång- och cykelbanan som löper längs med Gårdstångavägen. Det finns trottoarer längs med de centrala gatusträckningarna Holmbyvägen och Roslövsvägen, utöver det finns även trafikseparerade gång- och cykelvägar inom bebyggelseområdena.

Det finns cykelvägsförbindelse mellan Flyinge och Brunns hög i Lund, och det tar cirka 45 minuter att cykla mellan Flyinge och Lund.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett fördelaktigt läge för kollektivtrafik med cirka 250 meter till närmsta busshållplats. Linje 157 trafikerar Eslöv-Flyinge med sex avgångar per dygn från Flyinge. Linje 175 trafikerar Flyinge-Lund med busstaxi.

Gårdstånga trafikplats nås på tio minuter med cykel och fyra minuter med bil. Vid Gårdstånga trafikplats finns även i samåkningsparkering. Från Gårdstånga trafikplats går Skåneexpressen till Malmö, Lund och Kristianstad var femtonde minut. Restiden till Malmö är ungefär 30 minuter.

Eslövs kommun verkar för en ny busslinje från Harlösa via Flyinge och Gårdstånga till Eslöv och en ny linje från Lund/Brunns hög via Gårdstånga och Getinge till Eslöv.

Biltrafik

Röstångavägen (väg 104) knyter samman Flyinge med E22 och är i direkt anslutning till planområdet. Skyltad hastighet utanför planområdet är 40 kilometer i timmen.

Trafikverket är väghållare och sköter drift och underhåll. Årsmedelsdygnstrafik är uppmätt till 3511 fordon (mätårsperiod 2021) på Gårdstångavägen och 1613 fordon (mätårsperiod 2017) på Stuterivägen.

Det finns två infarter till planområdet, infarterna är privata och sköts av fastighetsägaren.

Planförslag

Det finns två anslutningar till planområdet från Gårdstångavägen. Den huvudsakliga kommer troligtvis vara den östra infarten eftersom majoriteten av de nya bostäderna är placerade på den östra sidan om gårdsbebyggelsen. Det är inte aktuellt med nya anslutningar. En förlängning av infarten i öster kan anläggas på kvartersmark som ansluter den nya småhusbebyggelsen till Gårdstångavägen. Detaljplanen reglerar inte exakt utformning eller placering av vägar, men tydliggör med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggning och prickmark var vägarna kan placeras. Illustrationsplanen visar ett exempel på hur vägarna kan utformas. Utifrån plankartans regleringar finns det inga hinder att bredda infarten i öster så att två fordon kan mötas inom planområdet.

Beroende på hur fastighetsindelningen blir kan mangårdsbyggnaden nå antingen från infarten i väster eller infarten i öster.

Detaljplanen medger att parkering kan ordnas i enlighet med Eslöv kommuns parkeringsnorm. För boende i småhus ska parkering ske inom den egna fastigheten. I detaljplanen pekar kommunen ut en yta för samlad parkering för boende i de framtida radhusen.

Planförslagets konsekvenser på trafiken

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen kommer medföra en begränsad trafikökning på Gårdstångavägen. Utifrån planförslaget och dialog med exploitören möjliggör detaljplanen maximalt cirka 20 nya hushåll.

Utifrån ett antagande om att hälften av hushållen har två bilar och resterande har en bil, uppskattas det totala antalet fordon i området till cirka 30–38. Med en genomsnittlig användning på två fordonsresor per fordon och dygn (tur och retur), innebär detta en beräknad årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på ungefär 60–80 fordon per dygn för hela området.

Beräkningen avser den samlade trafikmängden vid infarten till området och inkluderar inte tillkommande trafik från exempelvis besökare. Den faktiska trafikbelastningen kan därmed variera något beroende på hushållens bilinnehav och resvanor.

Den regionala kollektivtrafiken vid Gårdstångarondellen nås på cirka 10 minuter med cykel, vilket ger goda förutsättningar för att kunna transportera sig bilfritt.

Det finns även goda möjligheter att cykelpendla till Eslöv och till Lund längs den gamla riksväg 15, även kallad Odarslövsvägen.

Trafikkonsekvenser av samtliga pågående planprocesser

Enligt den trafikutredning som tagits fram för detaljplanen för Östra Gårdstånga 7:6 bedöms majoriteten av trafikrörelserna ha Eslöv, Lund eller Malmö som målpunkt. Detta innebär att trafiken huvudsakligen kommer att ske i västlig riktning, ut från byn. Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är belägen direkt söder om Östra Gårdstånga 7:6. Kommunen bedömer, i likhet med vad som antagits för Östra Gårdstånga 7:6, att merparten av trafiken från området kommer att ansluta till E22 med ovan nämnda orter som huvudsakliga målpunkter. Motsvarande bedömning görs även för detaljplanen avseende Östra Gårdstånga 17:1.

Sammantaget gör Eslövs kommunen bedömningen att trafiksituationen genom byn inte kommer att påverkas i någon större omfattning vid ett genomförande av samtliga tre pågående detaljplaner. Detta mot bakgrund av att två av planområdena är lokaliserade i utkanten av västra Flyinge och att huvuddelen av trafiken förväntas ledas mot E22, snarare än genom den centrala delen av byn.

Trafiksäkerhet

Avståndet mellan Gårdstångavägen och närmsta tillåtna byggrätt är cirka 30 meter. Skyltad hastighet på väg 104 inom tätorten är 40km/h. En gångbana separerar planområdet från väg 104. Gångbanans placering på den södra sidan av väg 104 bidrar till att oskyddade trafikanter från planområdet inte behöver korsa vägen för att nå gångbanan.

En höjdskillnad på cirka 2 meter mellan planområdet och gångbanan gör att närmsta tillåtna byggrätt ligger högre än vägen. Kommunen bedömer att det föreligger låg trafiksäkerhetsrisk för oskyddade trafikanter i förhållande till trafik på Gårdstångavägen.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Befintliga bullerkällor

Ljudnivåerna inom planområdet påverkas främst av trafik på Gårdstångavägen och Stuterivägen. Stuterivägen är belägen mer än 140 meter från den närmaste planerade byggrätten och Eslövs kommun bedömer att detta avstånd är tillräckligt för att trafikbuller från vägen inte ska utgöra någon negativ påverkan på planområdet. Stuterivägen behandlas därför inte vidare i detta avsnitt.

Eslövs kommun inga övriga bullerkällor bedöms påverka planområdet.

Riktvärden nya bostäder

I *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från vägar. Vid nybyggnation av bostäder gäller följande riktvärden som inte bör överskridas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Beräkningar och utredningar

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse, vilket innebär att gällande riktvärden för trafikbuller behöver beaktas. En översiktlig bedömning av vägtrafikbuller har gjorts med stöd av den metod som tagits fram av Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) och som beskrivs i skriften *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (2016). Metoden baseras på följande faktorer:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter)

Avståndet mellan den närmast föreslagna byggrätten och Gårdstångavägens mittlinje är cirka 30 meter. Vid en trafikmängd på 3 800 fordon per dygn och en skyltad hastighet om 40 km/h beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till cirka 56 dBA, enligt Eslövs kommuns bedömning.

Kommunen har även gjort en prognosberäkning för år 2045 genom att räkna upp trafikmängden utifrån den senaste mätningen på Gårdstångavägen från år 2021. Enligt Trafikverkets basprognoser för persontrafik i Skåne förväntas en genomsnittlig ökning på 1,13 % per år fram till 2045. Detta motsvarar en ökning från cirka 3 800 till cirka 4 600 fordon per dygn. Den dygnsekvivalenta ljudnivån bedöms dock även fortsatt ligga omkring 56 dBA.

Utöver den egna bedömningen, som Eslövs kommun har gjort utifrån Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (2016), hänvisar kommunen även till en trafikbullerutredning som togs fram för det angränsande planområdet i norr – *Detaljplan för Östra Gårdstånga 7:6*.

I utdraget från utredningen (figur 10) framgår att riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå avtar i höjd med befintlig bostadsbebyggelse längs väg 104.



Figur 182. Utdrag från trafikbullerutredning för Detaljplan för Östra Gårdstånga 7:6. Norra delen av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är markerad med vita prickar.

Med stöd i underlaget bedömer Eslövs kommun att även riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå sannolikt underskrids vid den plats där den närmaste nya byggrätten föreslås inom planområdet. Kommunen konstaterar att riktvärdena redan i dag underskrids söder om den befintliga bostadsbebyggelsen, där beräknade ljudnivåer ligger i intervallet <40–50 dB(A). Trafikbullerutredningen för detaljplanen Östra Gårdstånga 7:6, baseras på prognostiserade förändringar till år 2040.

Eslövs kommun noterar även att Östra Gårdstånga 8:22 ligger cirka en till två meter högre än Gårdstångavägen, till skillnad från fastigheten Östra Gårdstånga 7:6. Denna höjdskillnad finns inte redovisad i bullerutredningen, men kommunen bedömer att den kan bidra till viss bullerdämpning från vägtrafiken.

Bullerskyddsåtgärder och konsekvenser

Kommunen bedömer att en trafikbullerutredning inte krävs eftersom gränsvärdet vid fasad underskrids. Någon bullerutredning har därför inte utförts i samband med detaljplanen.

Detaljplanens genomförande fordrar inga bullerskyddsåtgärder. Tyst sida för uteplats kan ordnas inom varje enskild småhusfastighet. Radhusbebyggelse är förlagd på ett sådant avstånd att bullerskyddsåtgärder vid uteplats inte behöver genomföras.

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att samtliga bostäder kommer ha tillgång till en ljuddämpad sida och bullerskyddad uteplats. I bygglovsskedet ska bostädernas placering och utformning utföras så att riktvärden uppnås för samtliga bostäder.

GRÖNSTRUKTUR, NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Befintlig naturmiljö och biologisk mångfald

Naturvårdsutlåtande

Ett naturvårdsutlåtande har genomförts av Naturcentrum AB, (*Naturvårdsutlåtande, 2023-01-27*). Fältinventeringen genomfördes den 9 november 2022 och redogör för tre träd bärande miljöer på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Vid fältbesöket eftersöktes naturvårdsarter och strukturer som håligheter samt blottad ved. Trädmiljöerna 1 och 2 utgörs av två parallella lindalléer som löper längs infartsvägarna mellan väg 104 och boningshuset. Den västra är delvis dubbelsidig (6+13 träd) medan den östra är enkelsidig (6 träd). Träden bedöms ha ett visst värde för vedlevande insekter och för barklevande lavar. Båda alléerna omfattas av det generella biotopskyddet som är skyddade enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken och förordningen (1998:1252).

Trädmiljö 3 utgörs av en trädunge i södra delen av planområdet som täcker en yta om cirka 0,2 ha. Enligt naturvårdsutlåtandet (2023-01-27) domineras trädskiktet av ask och skogslönn där flera av träden är relativt gamla, sannolikt över 100 år. Det förekommer även enstaka björkar och skogsalmar. Längst i öster, i kanten mot den öppna marken, finns en ihålig ask. Många av askarna har döda grenar i kronorna och är troligtvis drabbade av askskottsjuka. Likaså är skogsalmarna drabbade av almsjukan.



Figur 19. Kartvy som visar inventerade trädmiljöer inom planområdet.

I naturvårdsutlåtandets sammanfattning går följande att läsa:

Vissa träd i de aktuella alléerna har en välutvecklad lavflora med förekomst av den mindre allmänna silverlaven. Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet och dispens behöver sökas om något träd i allén kommer påverkas av någon åtgärd. Båda alléerna bedöms utifrån sin lavflora och förekomsten av blottad ved och ett ihåligt träd ha ett visst värde för den biologiska mångfalden.

Skogsdungen i söder har sitt värde främst knutet till de trädskiktet där det finns flera äldre askar och skogslönnar. De flesta askar ser dock ut att vara drabbade av askskottsjuka medan skogslönnarna är till synes vitala. Skogsdungen bedöms liksom alléerna ha ett visst värde för den biologiska mångfalden framför allt med avseende på de äldre ädellövträden och den ihåliga asken.

Om några träd i skogsdungen behöver tas ner föreslås i första hand att spara äldre skogslönnar och den ihåliga asken i öster. Askskottsjukan innebär att askarna riskerar att bli försvagade och rötade inom en inte alltför avlägsen framtid. Det kan också vara lämpligt att spara några yngre skogslönnar som efterträdare till dagens träd, om möjligt. Eventuellt nertagna träd kan med fördel läggas i en så kallad faunadepå på lämplig plats, så att den döda veden kommer den biologiska mångfalden till nytta under kommande år.



Figur 20. Ihålig ask i östra delen av trädmiljö 3/skogsdungen.

Särskilt skyddsvärda träd

Efter naturvårdsinventeringen genomfördes en inventering av särskilt skyddsvärda träd av Naturcentrum AB, (*Särskilt skyddsvärda träd på del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 i Eslövs kommun, 2025-09-25*). Särskilt skyddsvärda träd omfattas av Miljöbalken (1998:808) 2 kap. 1–3 §§ och 7 kap. 10–12 §§ samt Artskyddsförordningen (2007:845) 4 § och 8 §.

Fältinventeringen genomfördes den 25 september 2025 och är baserad på Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd:

- Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.

- Mycket gamla träd: Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen.

Under fältinventeringen eftersöktes särskilt skyddsvärda träd i alléer norr om byggnaderna och i skogsdungen söder om byggnaderna. Tre träd bedöms uppfylla kraven som särskilt skyddsvärda träd noterades. I tabellen och kartan redovisas de särskilt skyddsvärda träden.

ID	Trädslag	Omkrets	Kriterium
1	Ask	204 cm	Hålträd
2	Skogslönn	222 cm	Bedöms vara >140 år
3	Skogslönn	211 cm	Bedöms vara >140 år





Fladdermusinventering

En inventering av övervintrande fladdermöss och bedömning av övervintringslokal är framtaget under vintern/våren 2025 av Fladdermus och Groddjursekologen, (*Inventering av övervintrande fladdermöss och bedömning av övervintringslokal vid fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun, 2025-02-26*).

Samtliga ekonomibyggnader inom planområdet inventerades. Likaså den ihåliga asken i den södra skogsdungen. I slutsatsen står följande:

Samtliga byggnader saknar innerisolering, vilket gör att de följer yttertemperaturen med stora temperaturfluktuationer. En bra övervintringslokal för fladdermöss ska inte fluktuera i temperatur för mycket, vara frostfri och fuktig.

Det är känt att fladdermöss kan övervintra i trädhåligheter från central Europa, men inget som har dokumenterats i Sverige (Andrews 2018; Arthur & Lemaire 2009).

Vid Östra Gårdstånga 8:22 har inga tecken hittats att fladdermössen skulle använda eller har använt varken byggnaderna, eller hålträden som övervintring eller som sommarkolonilokal.

Rödlistade arter

Enligt Artportalen har det inte påträffats några rödlistade arter inom planområdet.

Topografi

Höjderna inom planområdet skiljer cirka 7 höjdmeter, med cirka +19 meter över havet i söder till en höjdrygg i den södra delen av gårdsbebyggelsen på ungefär +26 meter där det lutar åt norr i riktning mot Gårdstångavägen och till söder i riktning mot Kävlingeån.

Där fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ansluter till Gårdstångavägen ligger höjderna på cirka +22–23 meter.

Rekreationsområden

Planområdet ligger i ett naturskönt läge, cirka 200 meter från naturreservatet Flyinge ängar. Naturreservatet utgörs av äldre betes- och ängsmark och har även idag aktivt bete för att markerna ska hållas öppna. Området har ett rikt växt- och insektsliv och innehåller både sandiga backar och våtmark. Naturreservatet kan nås till fots eller cykel genom cykelbana och gång-, cykelbana längs med Gårdstångavägen.

Planförslag

Bevarande av alléträd och trädgårdsmiljö

Eslövs kommun avser, utifrån resultatet från genomförda utredningar, att alléträden och trädgården bevaras i detaljplanen genom bestämmelserna n_1 – *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, a₄* Marklovsplikt krävs även för fällning av alléträd och skyddsvärda träd samt skyddas genom *Mark får inte förses med byggnadsverk* (prickmark). Detta eftersom vissa träd i de alléerna har en välutvecklad lavflora med förekomst av den mindre allmänna silverlaven. Båda alléerna bedöms utifrån sin lavflora och förekomsten av blottad ved samt det ihåligt träd ha ett visst värde för den biologiska mångfalden. Alléerna omfattas även av det generella biotopskyddet 7 kap. 11 § miljöbalken och utöver marklovet från kommunen kommer dispens behöva sökas från Länsstyrelsen om något träd i allén skulle behöva fällas.

Särskilt skyddsvärda träd

De särskilt skyddsvärda träden skyddar kommunen genom bestämmelserna n_1 – *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, a₄* Marklovsplikt krävs även för fällning av alléträd och skyddsvärda träd samt *Mark får inte förses med byggnadsverk* (prickmark). Vid fällningen, beskärning eller på annat sätt påverkar ett särskilt skyddsvärt träd måste Länsstyrelsen kontaktas. Utöver att träden skyddas i detaljplan säkras kommunen en grönpassage. Vilket är i enlighet med Eslövs kommuns översiktsplan.

Naturvärdesutlåtande

I naturvärdesutlåtandet (2023-01-27) bedöms skogsdungen ha ett visst naturvärde, men inte tillräckligt högt för att motivera ett övergripande skydd i en detaljplan. Om träd behöver fällas bör man i första hand spara de äldre skogslönnarna samt den ihåliga asken i den östra delen. Om möjligt bör även några yngre skogslönnar bevaras som framtida ersättare till dagens träd. Vidare konstateras att askarna inom en snar framtid riskerar att försvagas och angripas av röta till följd av askskottsjuka. Slutligen rekommenderas att eventuellt nertagna träd läggs i en så kallad faunadepå på en lämplig plats, så att den döda veden kan gynna den biologiska mångfalden under kommande år.

Topografi och landskapsbild

Detaljplanen reglerar att markens nivå inte får ändras mer än nödvändigt och att bebyggelsen inte får överstiga 7 meter i nockhöjd. Regleringen av nockhöjden och utformningsbestämmelse om sadeltak ska säkerställa att bebyggelsen inte ger ett för dominant uttryck i landskapet. Detaljplanen säkerställer även genom prickmark att tillkommande bebyggelse i söder endast kan placeras i direkt anslutning till gårdsbebyggelsen.

Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen anpassas till landskapsbilden i söder. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som inte ger en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård [M80] med hänseende till Kävlingeåns dalgång och Flyinge ängar. För att säkra att bebyggelsen smälter in i terrängen har Eslövs kommun lagt in bestämmelsen n_2 - *Befintlig marknivå får inte ändras mer än vad som krävs för angöring till entréer och dylikt* och f_7 - *Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng, landskap och planområdets höjdskillnader*.

Grönstråk

I den södra delen av planområdet, mellan några av byggrätterna, har kommunen lagt in en remsa med bestämmelsen *Mark får inte förses med byggnadsverk* (prickmark). Syftet med bestämmelsen är att säkra ett grönstråk från planområdet ner till Kävlingeån och Flyinge Ängar. Detta i enlighet med *Översiktsplan Eslöv 2035*. Stråket syftar även till att skydda två av de tre särskilt skyddsvärda träden som finns i den södra skogsdungen.

Planförslagets konsekvenser på naturmiljön och biologisk mångfald

Eslövs kommun bedömer sammantaget att detaljplanens påverkan på naturmiljön är begränsad. Utifrån framtagna utredningar framgår att de naturvärden som riskerar att påverkas, är av lägre betydelse än de som detaljplanen säkrar. De miljöer som bedöms ha högre naturvärden skyddas kommunen genom planbestämmelser.

Vidare bedömer Eslövs kommun att ett genomförande av detaljplanen kommer ha begränsad påverkan på landskapsbilden. Begränsning av nockhöjd till 7 meter, krav på sadeltak och reglering av bebyggelsens placering i direkt anslutning till befintlig gårdsbebyggelse, gör att ny bebyggelse får en låg och sammanhållen karaktär. Bestämmelserna (n_2 , f_7) säkerställer att byggnaderna anpassas till befintlig terrängen och landskap. Sammanfattningsvis bidrar planens utformning till att bevara landskapsbilden och undvika negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

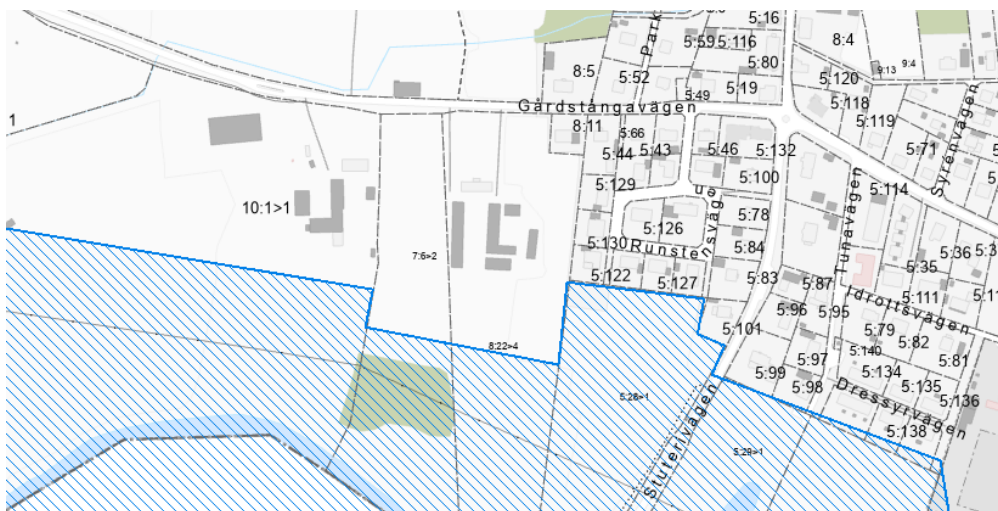
Eslövs kommun bedömer även att tillskottet av trädgårdar som följer med etableringen av småhusbebyggelse kan skapa positiva effekter för den biologiska mångfalden.

EKOSystemTjänster

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster - ESTER.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att nya ekosystemtjänster tillkommer till området, främst stödjande ekosystemtjänster, men även kulturella. Detaljplanen innebär dock att de försörjande ekosystemtjänsterna så som matförsörjning kommer att försämrats eftersom jordbruksmark försvinner. Ett exempel på stödjande ekosystemtjänst som främjas genom detaljplanen är ”naturliga kretslopp” genom att ytor för infiltration av dagvatten regleras i plankartan.

RIKSINTRESSE FÖR FRILUFTSLIVET



Figur 213. Riksintressets utbredning söder om planområdet.

FM 09 Kävlingeån från Vombsjön till Bjärred

Huvudkriterier:

- Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer.
- Område med särskilt goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Stödkriterier:

- Intresseväckande natur- och kulturvärden
- Tilltalande landskapsbild
- Artrikedom
- Förekomsten av sammanhängande gröna stråk
- Vattenanknutna friluftaktiviteter
- Naturvärden som kan bestå även vid ökad besöksfrekvens

Friluftaktiviteter:

Vandring, strövande, promenader, bad, kanot, naturupplevelser, kulturupplevelser, fritidsfiske, fågelskådning.

Beskrivning av områdets värden:

Kävlingeån, som byter namn till Lödde å närmast utloppet, är en av de stora åarna i Skåne och rinner genom flera kommuner innan den mynnar ut i Öresund. Ån har rätats ut på många ställen, men rester av den gamla åfåran och s.k. korvsjöar finns kvar, och vissa delar har restaurerats. Inom Kävlingeå-projektet har åtgärder för att minska övergödningen, öka den biologiska mångfalden samt att förbättra tillgången till natur för närboende genomförts. Dalgången kring ån är tilltalande och vattnet kantas av betesmarker, hagmarker och mindre skogspartier. I Eslöv rinner Kävlingeån genom ett flackt, öppet, storskaligt jordbrukslandskap som bryts av med de värdefulla torr- och fuktängar vid Flyinge. Fågellivet är rikt, särskilt vid mynningens öppna strandområden och på strandängar och i våtmarker. Fiskfaunan är artrik och i dess nedre delar

förekommer särskilt storvuxna bestånd av abborre och gädda. Ån passerar via flera tätorter, vilket gör den särskilt viktig för närrekreation.

Kävlingeån används som kanotled och här kan man paddla en sträcka på fem mil från Vombsjön till Öresund om man är villig att göra de sex lyft förbi hinder som krävs. Inom strandområdet finns över lag få hindrande byggnader eller anläggningar, och kortare delar av åstranden är iordningställd för promenader och vandring. Potential finns för att utveckla längre sammanhängande leder längs ån. Flyinge ängar genomkorsas av stigar och är välbesökt både av lokalbefolkningen och människor från de större städerna i närområdet. Vid Löddeåns mynning finns ett lättillgängligt fågeltorn. Fisket i Kävlingeån/Lödde å är internationellt känt och lockar turistande sportfiskare från hela Europa.

I tätorterna längs ån finns service och anslutning med kollektivtrafik. Anläggningar för friluftslivet, till exempel rastplatser, saknas i stor utsträckning.

Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden:

Naturvärdena vårdas och utvecklas. Naturreservat inom området förvaltas enligt skötselplan. Den pågående reservatsbildningen vid Flyinge ängar slutförs. Strandskyddet respekteras och tillsyn utövas vid behov. Naturvärden och det öppna landskapet vårdas och består.

Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet. Försämring av vattenkvaliteten kan skada värdena. Potential finns att utöka tillgängligheten genom att enklare leder och anläggningar för friluftslivet utvecklas.

Planering och säkerställande:

Inom området finns naturreservaten Löddeåns mynning (södra), Löddeåns mynning (norra), Klingavälsåns dalgång och Vombs ängar. Området berörs av Natura 2000-områdena Löddeåns mynning, Klingavälsån och Revingefältet. Ån omfattas av strandskydd, bitvis utökat till 300 meter på land.

Andra riksintressen som berörs:

Området berörs av riksintresse för naturvärden N51 Kuststräckan Häljarp-Lomma med inland, N55 Bråån och N82 Klingavälsån samt av riksintresse för kulturmiljövården M:K44 Löddeköpinge-Stävie mm och M:K45 Lackalänga-Västra Hoby mm. Delar av området ingår i riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken.

Påverkan på riksintresse för friluftsliv

Eslovns kommun har lokaliserat planområdet utanför riksintresset för friluftsliv, vilket i detta område sammanfaller med strandskyddslinjen för Kävlingeån. Kommunen tar hänsyn till de värden som anges i riksintresset genom att förlägga planområdet utanför dess avgränsning och genom att säkerställa att planförslaget inte påverkar torr- och fuktängarna längs ån. Förslaget säkerställer även hanteringen av MKN vattenkvalité som så att planförslaget inte försämrar vattenkvaliteten i Kävlingeån. Ett genomförande hindrar inte framtida möjligheter att utveckla vandringsleder i närheten av Kävlingeån.

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

Öster om Stuterivägen ligger naturreservatet och Natura2000-området Flyinge Ängar. I Länsstyrelsens granskningsyttrande av Eslövs kommuns översiktsplan står att handlingarna brister i sin redovisning av påverkan på riksintresset för naturvård och Natura2000-området Flyinge Ängar vid en utbyggnad samt att frågan kvarstår vid en kommande prövning. Eslövs kommun bedömer att en exploatering av planområdet inte inskränker på naturreservatet och Natura2000-området Flyinge Ängar. Detta eftersom Flyinge Ängar ligger på ett behörigt avstånd från planområdet och att planförslaget möjliggör en grönstrukturkoppling mellan utbyggnadsområdet och rekreationsområdet längs Kävlingeån. Grönstrukturkopplingen är i enlighet med Eslövs kommuns översiktsplan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geologiska markundersökningar

PQ Geoteknik & Miljö AB har tagit fram en markteknisk undersökningsrapport på uppdrag av exploatören (PQ Geoteknik & Miljö AB, *Markteknisk undersökningsrapport*, 2025-05-28).

Rapporten utgör ett underlag för utvärdering av fältundersökningen och framtagande av övergripande dimensioneringsförutsättningar och geotekniska rekommendationer, inför framtagande av ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22.

Därefter har PQ Geoteknik & Miljö AB utfört en miljöteknisk markundersökning på uppdrag av exploatören (PQ Geoteknik & Miljö AB, *Miljöteknisk markundersökning*, 2025-06-25). Undersökningen redovisar resultat från genomförda markanalyser samt övergripande miljötekniska rekommendationer och åtgärdsförslag.

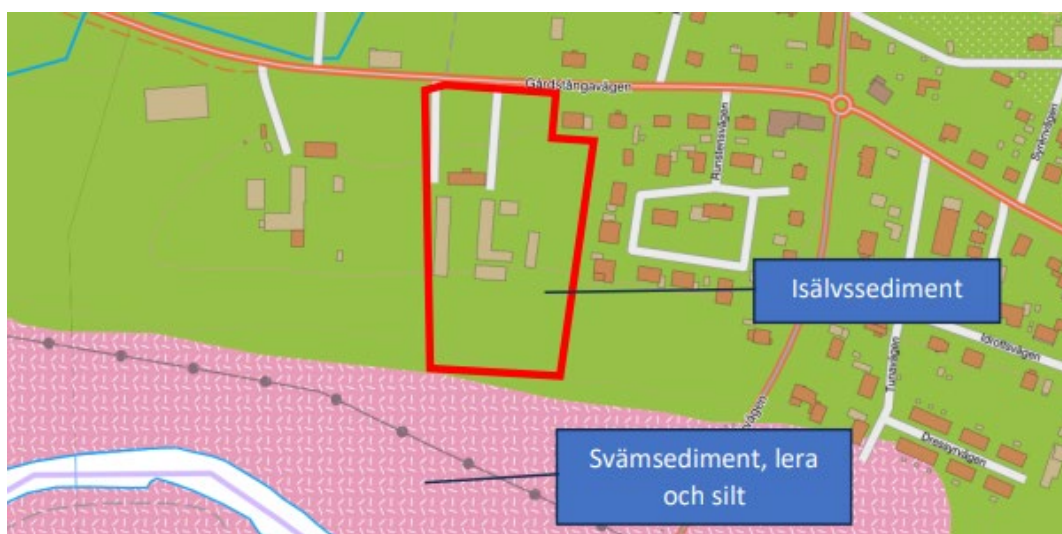
Både *Markteknisk undersökningsrapport* (2025-05-28) och *Miljöteknisk markundersökning* (2025-06-25) bygger på resultaten från fältundersökningen som genomfördes under april månad 2025.

I kartutsnittet nedan redovisas provgroparna som gjordes i samband med fältundersökningen. De röda markeringarna visar var det har installerats grundvattenrör för mätning av grundvattennivån.

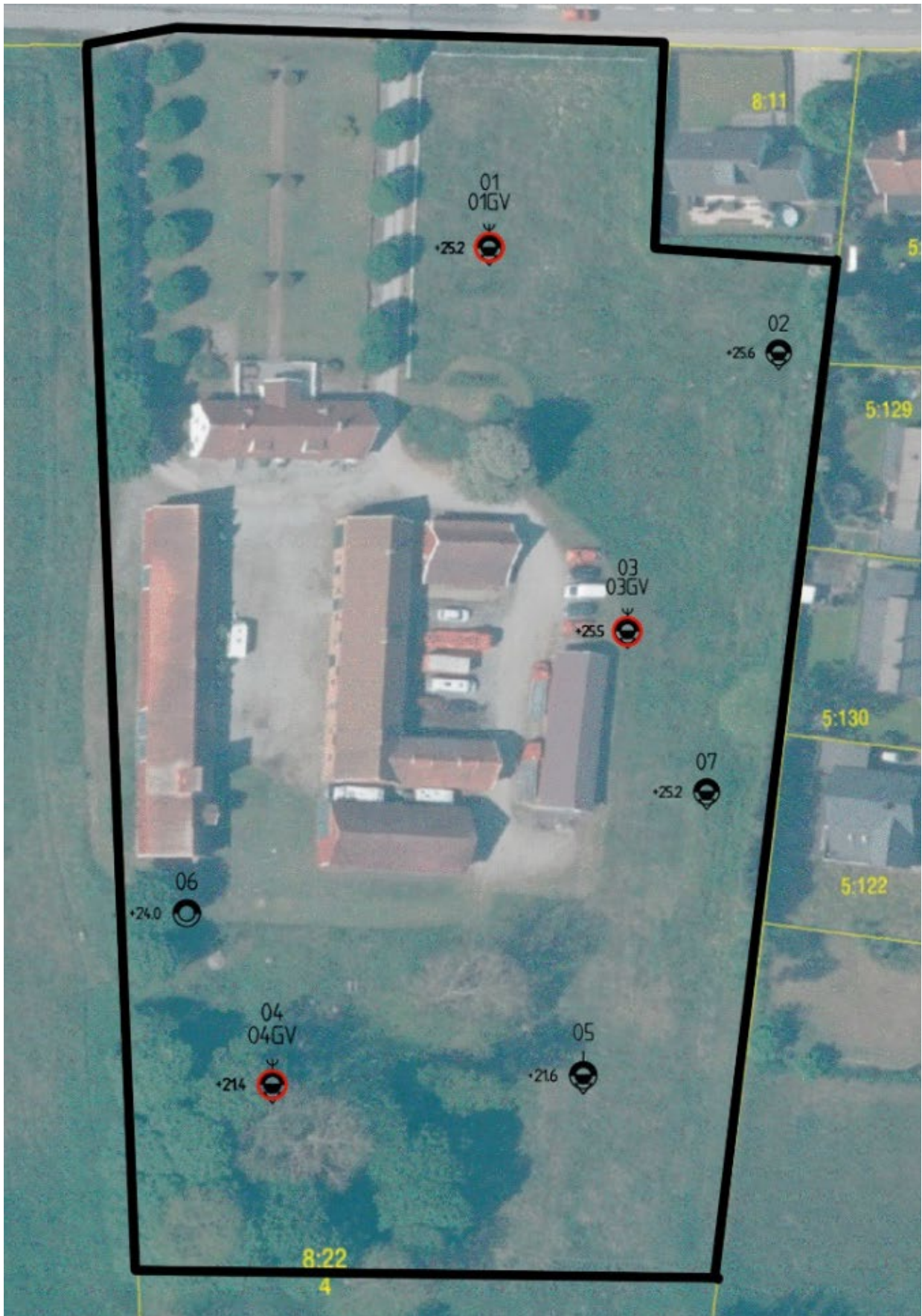
Geologiska förhållanden

PQ Geoteknik & Miljö AB har tagit fram en markteknisk undersökningsrapport som exploatören har beställt och bekostat, *Markteknisk undersökningsrapport*, 2025-05-28, PQ Geoteknik & Miljö AB.

I undersökningsrapporten skriver PQ Geoteknik & Miljö AB att geologiska kartor från SGU indikerar att det förekommer isälvsediment inom planområdet samt svämsediment strax söder om planområdet. Berggrund indikeras förekomma från mellan >50 m djup och utgörs av slamsten, lersten eller siltsten.



Figur 22. Geologisk karta från SGU.



Figur 23. Samtliga provgropar och installationer av grundvattenrör. Grundrören är rödmarkerade.

Efter att PQ Geoteknik & Miljö AB genomfört fältundersökningen fastslog konsulten följande inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22:

Jordlager inom området utgörs av ytlig humushaltig jord, humusjord eller fyllnadsmassor av grus och sand vilandes på naturligt lagrade jordlager av sand. Jordlager av sand förekommer direkt under ytlagren av mull och fyll, från ca 0,5 m djup. Sanden är generellt lös till medelfast lagrad och förekommer till minst 8 m djup. Jordlagrens fasthet ökar generellt mot djupet.

Grundvattennivån

För att mäta grundvattennivån installerades tre provrör under fältundersökningen i april 2025. Resultatet från mätningarna visade att grundvattennivån har uppmätts till mellan +18,6 och +19,0 meter, vilket motsvarar ett djup om cirka 2,8–6,7 meter under markytan. PQ Geoteknik & Miljö AB skriver att grundvattennivån varierar beroende på nederbörd och årstid. Grundvattennivån kan därmed vara både högre och lägre än vad som registrerats i samband med undersökning. Vidare skriver PQ Geoteknik & Miljö AB att grundvattenhantering vanligtvis inte blir nödvändigt. Däremot kan grundvatten påträffas vid höga vattennivåer och djupa schakter i den södra delen av området. I sådana fall kan en lokal sänkning av grundvattennivån genomföras med en dränkbar pump ned till cirka 0,5 meters djup. För djupare sänkning kan det krävas en lösning med wellpoints. Innan arbeten med grundvattensänkning påbörjas måste eventuell påverkan på omgivningen alltid beaktas samt att sådana arbeten kan kräva tillstånd.

Grundläggning och sättning

I den *markteknisk undersökningsrapport* (2025-05-28), står att grundläggning av nya byggnader inom planområdet antingen kan utföras med ytlig plattgrundläggning eller med källargrundläggning. PQ Geoteknik & Miljö AB bedömer att källarkonstruktioner kan utföras utan vattentät konstruktion i de mellersta och norra delarna av planområdet. I den södra delen av planområdet kommer byggnader däremot sannolikt behöva vara vattentäta och konstrueras för att motstå uppflytning.

Jorden inom planområdet är relativt löst packad och kan det bli nödvändigt att packa eller förbättra jordlagren ner till cirka 2 meters djup för att möjliggöra ytlig plattgrundläggning. De naturligt avsatta jordlagren som förekommer i området bedömer PQ Geoteknik & Miljö AB delvis ha en något högre sättningssänslighet än normalt. Detta kan åtgärdas med relativt enkla åtgärder, såsom packning, för att bära normala laster från småhus.

Markradon

Planförslaget ingår i området som har identifierats som normalrisk för markradon. Ingen radonmätning har genomförts men vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning. Eslövs kommun hanterar och säkrar att framtida bostadshus utformas radonskyddad i bygglovsskedet.

Planförslag

Geotekniska fältundersökningar visar att planområdet består av humushaltiga ytjordlager och naturligt lagrad sand ner till minst 8 meters djup. Jordlagren är delvis löst packade och kan behöva packas/förstärkas ner till cirka 2 meter för att möjliggöra

plattgrundläggning. Val av grundläggningsmetod hanterar och säkrar kommunen i bygglovsskedet.

Radonförhållanden bedöms som normalrisk enligt Eslövs kommuns bedömning, varför byggnader ska uppföras med radonskyddad grundläggning. Även detta hanterar kommunen i bygglovsskedet.

Källare i södra delen av planområdet ska utformas i en vattentät konstruktion för att motstå uppflytning på grund av högre grundvattennivåer. Eslövs kommun har därför infört en bestämmelse om att källare på bostadshusen i den södra delen av planområdet ska uppföras i en vattentät konstruktion (b₂).

Konsekvenser av planförslaget

De geotekniska och miljötekniska undersökningarna visar att planområdet består av humushaltiga ytjordlager och naturligt lagrad sand, med delvis löst packade jordlager som kan kräva packning eller förstärkning inför plattgrundläggning. Grundvattennivån varierar över året och kan periodvis vara högre i planområdets södra del. För att undvika risk för uppflytning har Eslövs kommun därför reglerat att källare i denna del ska uppföras med vattentät konstruktion (b₂).

Området bedöms ha normal risk för markradon, vilket innebär krav på radonskyddad grundläggning. Dessa aspekter – grundläggningsmetod och radonskydd – prövas vidare i bygglovsskedet och påverkar i begränsad utsträckning planens utformning.

MARKFÖRORENINGAR

Miljöteknisk markundersökning

PQ Geoteknik & Miljö AB har tagit fram en miljöteknisk markundersökning på uppdrag av exploitören (PQ Geoteknik & Miljö AB, *Miljöteknisk markundersökning, 2025-06-25*). Undersökningens syfte är att utgöra underlag för översiktlig beskrivning och bedömning av de miljötekniska markförhållandena inom fastigheten samt till övergripande miljötekniska rekommendationer och åtgärdsförslag.

Vid bedömningen av analysresultaten har Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (2022) använts. Resultaten från aktuella undersökningsområdet har bedömts utifrån riktvärdena för *känslig markanvändning (KM)* då kommande exploatering gäller bostäder. Riktvärden för KM medför att människor i alla åldrar (barn, vuxna och äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid, vilket är aktuellt för bebyggelse av bostäder och förskolor.

Under rubriken *Slutsats och förenklad riskbedömning* står följande:

Det bedöms i dagsläget inte föreligga några hinder för att exploatera området för bostadsändamål, under förutsättning att rekommenderade skyddsåtgärder enligt nedan vidtas och relevanta miljökrav beaktas i det fortsatta arbetet.

Resultaten från utförda jordanalyser indikerar att föroreningssituationen inom det undersökta området är relativt begränsad, men att vissa ämnen förekommer i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

I ett enstaka prov har halter av PAH-H överskridit KM-riktvärdet, dock utan att överstiga riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Detta bedöms inte utgöra någon omedelbar risk för människors hälsa eller miljö vid nuvarande markanvändning, men bör beaktas vid framtida markarbeten eller ändrad användning.

Jordprovet som visade på halter av högmolekylära polyaromatiska kolväten (PAH-H), och som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM), påträffades i borrhpunkt 6, cirka 0–0,5 meter under markytan. I dialog med fastighetsägare framkom att tidigare fastighetsägare hade haft en oljepump stående på platsen. Vidare skriver PQ Geoteknik & Miljö AB:

I yttlig jord runt mangårdsbyggnaden har halter av PCB påträffats i nivåer som överskrider KM, vilket motiverar särskild försiktighet vid markarbeten i dessa delar av området. Åtgärdsbehovet bör bedömas i dialog med tillsynsmyndigheten utifrån planerad framtida användning.



Figur 244. Område A och B som visar var PCB har påträffats vid mangårdsbyggnaden.

Förekomst av bekämpningsmedel i mulljord bedöms ligga på en låg nivå, och inga överskridanden har påträffats i motsvarande prov från andra delar av området.

Resultaten indikerar att ämnena som överskrider KM p.g.a. sina fysikaliska och kemiska egenskaper är hårt bundna till jordpartiklar och bedöms därför inte benägna att spridas till grundvattnet. Därför bedöms ingen akut eller direkt risk för hälsa, miljö eller spridning föreligga.

Inför detaljprojektering och byggnation bedöms kompletterande undersökningar behöva utföras. Se även "Masshantering" nedan.

Vid uppförandet av nya byggnader rekommenderas åtgärder för massor med förhöjda halter. Detta kan lämpligen ske i samband med bortskaffning av fyllnadsmassor av grund- och anläggningstekniska skäl. Efter genomförda åtgärder förväntas inga resthalter över KM föreligga och därmed ingen kvarvarande förhöjd risk efter byggnationen.

Halter över MRR (mindre än ringa risk), främst av kadmium, har noterats i flera prover men understiger riktvärden för KM. Dessa värden är inte direkt åtgärdskrävande, men

kan få betydelse vid schaktning och borttransport av massor, då dessa kan omfattas av regelverk för hantering av förorenade massor.

De låga halterna av bekämpningsmedel detekterats i ett samlingsprov sammansatt av ytprover från borrhål 1, 2, 3 och 7 i nordost. I ett annat samlingsprov, baserat på borrhål 4, 5 och 6 i sydväst, påträffades inga halter över laboratoriets detektionsgräns.

Planförslag

I den miljötekniska markundersökning (2025-06-25), framkommer att vissa jordmassor innehåller föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), framför allt PCB i ytlig jord kring befintlig mangårdsbyggnad samt högmolekylära polyaromatiska kolväten (PAH-H) i provpunkt 6. Dessa ämnen bedöms dock vara starkt bundna till jorden, vilket minskar risken för spridning eller påverkan på grundvatten. Vid utförda fältundersökningar noterade konsulten ingen påverkan på grundvattnet.

För att säkerställa att markföroreningarna, som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), i anslutning till mangårdsbyggnaden och borrhål 6 hanteras innan exploatering har Eslövs kommun infört en bestämmelse om villkor för startbesked (a₁). Detta för att säkra att exploatering av områdena inte sker innan markföroreningarna är avhjälpta.

Konsekvenser

Massor som överskrider riktvärden för KM eller MRR ska hanteras enligt gällande miljölagstiftning. Massor med halter över KM ska som huvudregel schaktas bort eller åtgärdas på plats. Även massor som överstiger MRR och som behöver schaktas bort av byggtekniska skäl ska klassas och omfattas av krav på anmälan till tillsynsmyndighet innan transport och mottagning vid godkänd anläggning. Detta omfattar bland annat de låga halterna av bekämpningsmedel som påträffades i borrhålen 1, 2, 3 och 7 ska också tas bort vid schaktarbeten under exempelvis grundläggning.

DAGVATTEN, SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK

Befintlig situation

Dagvattenhantering

Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är ansluten till det kommunala dagvattennätet. En huvudledning för dagvatten går i Gårdstångavägen.

Under ett platsbesök på fastigheten, i samband med framtagandet av dagvattenutredningen (2026-04-14), hittade konsulten en dagvattenbrunn inom fastigheten. Vid platsbesöket var brunnen full men efter rensning låg vattennivån på cirka 1,5 meters djup.

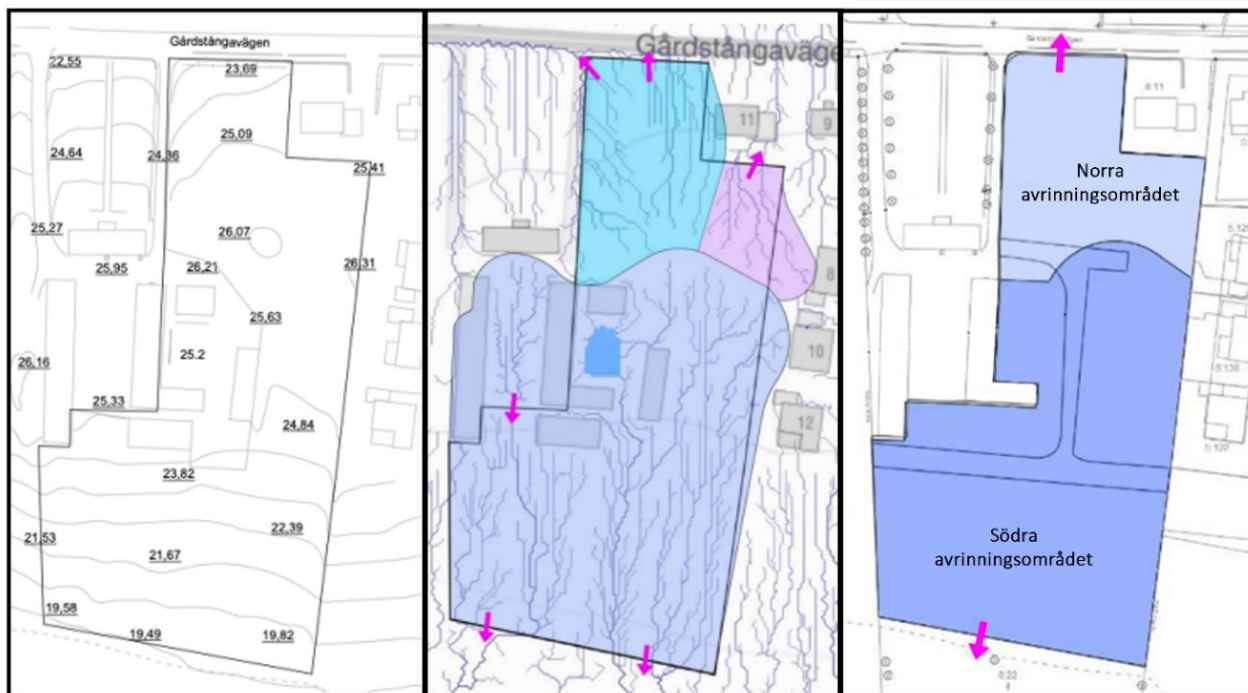


Figur 25. Kartutsnittet visar dagvattenledningens dragning i Gårdstångavägen och den befintliga dagvattenbrunnen inom fastigheten.

Skyfallshantering

Enligt dagvattenutredningen (2026-04-14) sker ytlig avrinning av skyfallsvatten främst norrut mot Gårdstångavägen. En mindre del av vattnet leds mot befintlig bebyggelse i nordost (område markerat med rosa, vid Östra Gårdsstånga 8:11). Avrinningen styrs av områdets naturliga höjdförhållanden. Inom fastigheten finns en tydlig vattendelare på cirka +26 meter, där marklutningen leder vattnet norrut mot Gårdstångavägen respektive söderut mot Kävlingeån.

I figuren nedan visas den ytliga avrinningen och korrelationen med höjderna inom planområdet.



Figur 26. Utsnittet visar avrinningen inom planområdet och korrelationen med befintliga höjder.

Översvämningsrisk

Kävlingeån är belägen cirka 200 meter från planområdets södra gräns. I dagvattenutredningen (2026-04-14), påverkar inte Kävlingeån planområdet vid höga vattenstånd både vid 100- eller 200-årsevent där högsta vattenstånd är ca + 18,8 m.

Planförslag och utredning

Efter att den geotekniska utredningen färdigställts av PQ Geoteknik & Miljö AB (2025-05-28) har Starkstad Project Partners tagit del av utredningen och utifrån den gjort en bedömning av infiltrationsförmågan i området. Dagvattenutredningen har därefter uppdaterats *Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22, Starkstad Project Partners AB, 2022-05-19, rev. 2026-04-14.*

I den uppdaterad utredningen gör Starkstad följande bedömning:

Dagvattenhantering

Förutsättningar

- Marklagret består till stor del av sand vilket är fördelaktigt för infiltrationslösningar.
- Infiltrationshastigheten i mark beräknas ske med en hastighet av 0,01 l/s, m² (lägre värde för mellansand, medelvärde finsand, SGU) 10.2.

Förslag på dagvattenhantering

I förslaget anläggs stenkistor inom respektive tomt för att hantera tomtens egna dagvatten. Varje stenkista ska i förslaget ta emot 20 mm våtvolymer (tar hand om ca 90 % av årsnederbörden i anläggningen). Längs infartsväg anläggs svackdiken som tar emot, fördröjer och infiltrerar 20 mm våtvolymer för hantering av det dagvatten som faller på gemensamma ytor.

Våtvolymer är den volym som ligger under bräddavloppet (och därmed enbart infiltrerar i mark) alternativt avtappas mycket långsamt för att rening ska kunna ske (generellt > ca 8 – 12 h).

- **Dagvattenhantering inom tomtmark**
Inom respektive tomt föreslås 20 mm våtvolymer anläggas för hantering av respektive tomts egna dagvatten.
 - Våtvolymer per tomt: 20 mm våtvolymer motsvarar 9 m³
 - Anläggning: Totalt anläggs ca 9 m³ våtvolymer per tomt. Volymen föreslås anläggas i stenkistor, perkolationsmagasin, där dagvattnet kan infiltrera i mark. Med 30 % porvolym i stenkistan innebär detta totalt ca 30 m³ stenkista inom respektive tomt.
- **Dagvattenhantering på gemensamma ytor**
För resterande del av området, utanför tomtmark (vägytor o. dyl.) föreslås dagvattnet fördröjas och renas i svackdiken. 20 mm våtvolymer föreslås för att hantera ca 90 % av årsnederbörden i anläggningarna.
 - **Beräkningar:**
Total reducerad area (asfalt, grus och grönyta utanför tomtmark): 2 300 m²
Total våtvolymer: 46 m³

Ca 10 % av den allmänna markytan med hårdjord mark avrinner norrut med nuvarande höjdsättning och avleds norrut, 90 % avleds söderut (Figur 14). 6 m³ avsätts för fördröjning i torrdamm i norr, där en större volym planeras (se avsnitt 11). 40 m³ fördröjningsvolym anläggs för fördröjning av den södra ytan i ett svackdike.

- **Svackdike**
Volym: 40 m³
Längd: ca 80 m
Bredd: 1,5–2 m
Area för infiltration: 160 m²



Figur 27. Illustration som visar hur dagvattenhantering kan ske inom planområdet. Majoriteten av områdets dagvatten avleds till det södra svackdiket

Eslövs kommun avser att dagvattnet ska hanteras inom planområdet och utan att anslutas till det kommunala dagvattennätet.

I framtagna dagvattenutredningen (2026-04-14) föreslås att allt dagvatten, som faller på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, ska hanteras via fördröjningslösningar. På respektive tomt anläggs en våtvolum motsvarande 20 mm nederbörd, vilket innebär att cirka 9 m³ fördröjningsvolum tillkommer per fastighet för att ta hand om det egna dagvattnet. Detta kan hanteras i exempelvis stenkista, infiltrationsmagasin av plastkassetter och makadammagasin.

För gemensamma ytor, såsom vägar och andra hårdgjorda ytor, anläggs ett svackdike i söder med en kapacitet på cirka 40 m³ och ett avledande dike längs infartsvägen till en torrdamm med en kapacitet på 74 m³. Se figur ovan.

Eslövs kommun säkerställer att lösningar för dagvattenhantering kommer till stånd inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 med egenskapsbestämmelser (b₃, b₄) och villkor om startbesked (a₂, a₃).

Skyfallshantering

I den uppdaterad dagvattenutredningen (2026-04-14) står följande under hantering av skyfall:

Hantering av skyfall

I planerad situation finns ingen uppenbar risk för skador vid översvämning av planerad bebyggelse. Vid höjdsättning och placering av byggnader behöver den ytliga avrinningen tas hänsyn till så att inte det skapas instängda områden som dämmer upp mot ny bebyggelse.

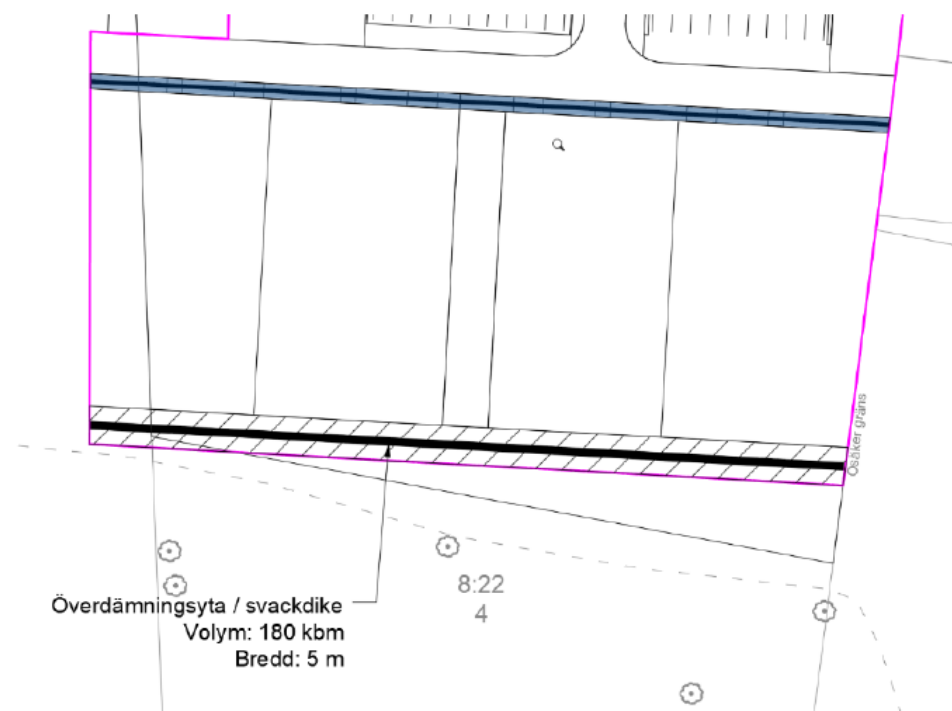
Totalt 375 m³ volym föreslås anläggas för att ta hand om dagvatten och skyfall inom planområdet. Fördelat på norra respektive södra området baserat på dess storlek föreslås totalt 92 m³ anläggas i norra området och resterande volym, ca 283 m³, anläggas i södra området.

I norra området planeras i förslaget ca 18 m³ fördröjningsvolym i stenkistor (2 tomter) samt ytterligare 74 m³ anläggs i en skyfallsvolym mot Gårdstångavägen, totalt 92 m³.

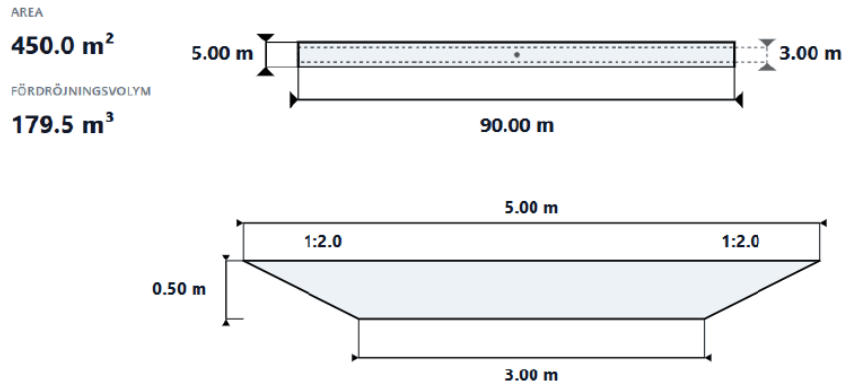
I södra området planeras i förslaget ca 63 m³ fördröjningsvolym anläggas på tomtmark (7 tomter), 40 m³ i svackdike längs vägen samt ytterligare 180 m³ fördröjningsvolym anläggs i ett svackdike längs södra planområdesgränsen innan avrinning mot Kävlingeån, totalt 283 m³.

Totalt anläggs 283 m³ fördröjningsvolym för dagvatten och skyfallsvatten i södra delen av området och totalt 92 m³ i norra delen av området.

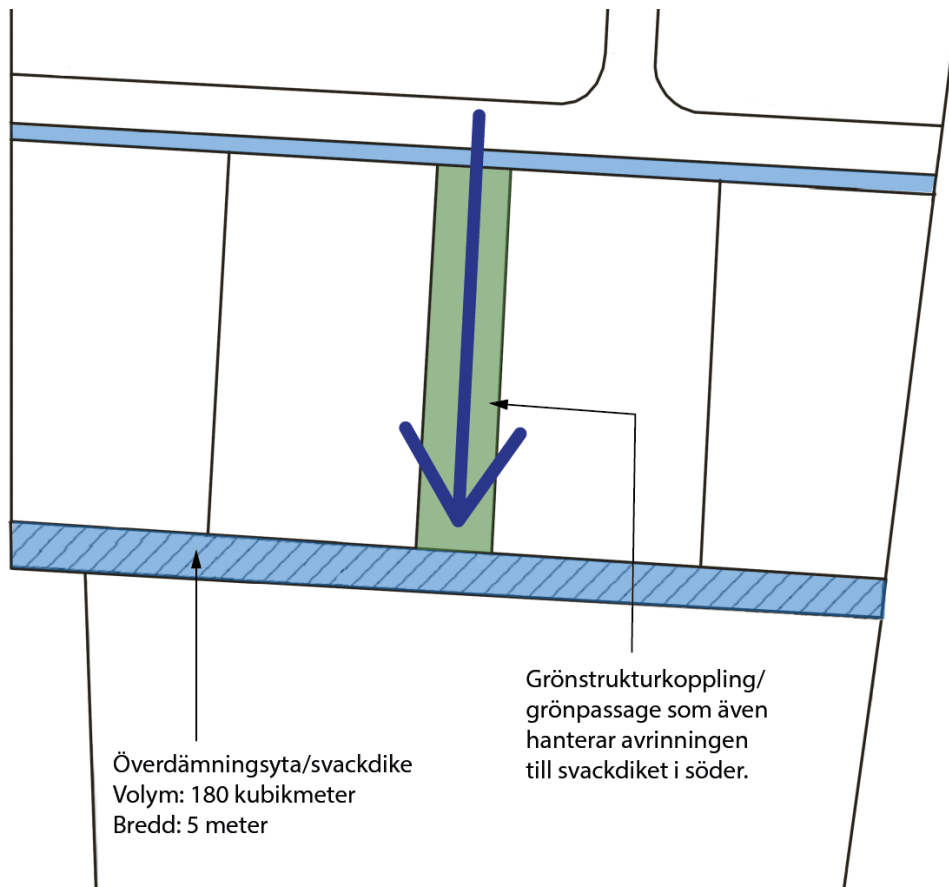
Södra området



Figur 28. Skyfallshantering i södra delen av området. Utsnitt är hämtade från dagvattenutredningen (2026-04-14).



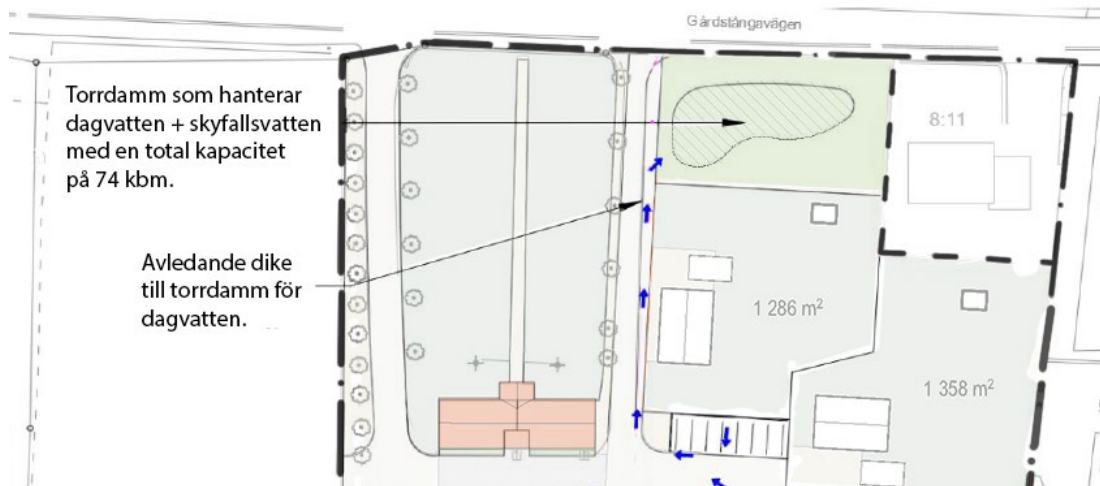
Figur 29. Utsnitt hämtade från dagvattenutredningen (2026-04-14), som visar hur det södra diket kan dimensioneras.



Figur 30. Illustration som visar hur skyfallsvatten ska avrinna vid ett skyfall. Den stora blåa pilen visar hur skyfallsvatten kan avrinna från norr till söder, via en grönpassage.

Norra området

I norra området planeras i förslaget ca 18 m³ fördröjningsvolym i stenkistor (2 tomter). Ytterligare 74 m³ fördröjningsvolym föreslås anläggas i en skyfallsvolym mot Gårdstångavägen.



Figur 31. Illustration visar hur skyfallshantering i den norra delen av området.

Ytlig avrinning av skyfallsvatten

Starkstad (2026-04-14) skriver följande om ytlig avrinning av skyfallsvatten:

I planerad situation leds skyfallsvatten ungefär som i befintlig situation med majoriteten av området som avleds mot Kävlingsån och en mindre del mot norr. Se figur 26. För att undvika att dag- och skyfallsvatten, i planerad situation, avleds mot fastighet Östra Gårdstånga 8:11 nordöstra delen av planområdet behöver höjderna längs fastighetsgränsen justeras så att dag- och skyfallsvatten avleds inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 till föreslagen överdämningsyta (se figur 32).

Eftersom flödena är så låga i detta avrinningsområde räcker det att det är en svacka eller en vall på ca 1 decimeter för att se till att skyfallsvattnet avleds åt rätt håll mot fördröjningsmagasinet. Genom att även leda in dagvatten från vägen som går ut mot Gårdstångavägen kan mindre mängder dagvatten som idag går orenat ut från området i stället renas och fördröjas i skyfallsvolymen.

För att skyfallsvatten inte ska rinna mot bebyggelsen behöver angränsande mark och byggnader höjdsättas så att ytavrinningen sker bort från bebyggelsen. Eslövs kommun säkrar passager för skyfallsvattnet genom det södra området genom att reglera yta för avrinning. Kommunen gör detta bland annat genom att ange mark som inte får bebyggas (prickmark), reglering om lägsta nivå på färdigt golv (b_3), bestämmelsen (m_1 , m_2) och bestämmelsen (n_4) om att marken ska anpassas och hållas tillgänglig för ytlig avledning av skyfallsvatten. Vid fastigheten Östra Gårdstånga 8:11 har en plushöjd lagts in för att skydda fastigheten vid skyfall.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser på dag- och skyfallssituationen

Eslövs kommun gör bedömningen utifrån framtagna dagvattenutredningar att de föreslagna åtgärderna innebär att planområdet hanterar dagvatten och skyfallsvatten lokalt genom infiltration, fördröjning och kontrollerad ytlig avledning. De föreslagna åtgärderna skyddar både ny och befintlig bebyggelse inom och utanför planområdet från ökad översvämningsrisk. Eslövs kommun säkerställer ett genomförande av åtgärderna med planbestämmelser och villkor om startbesked.

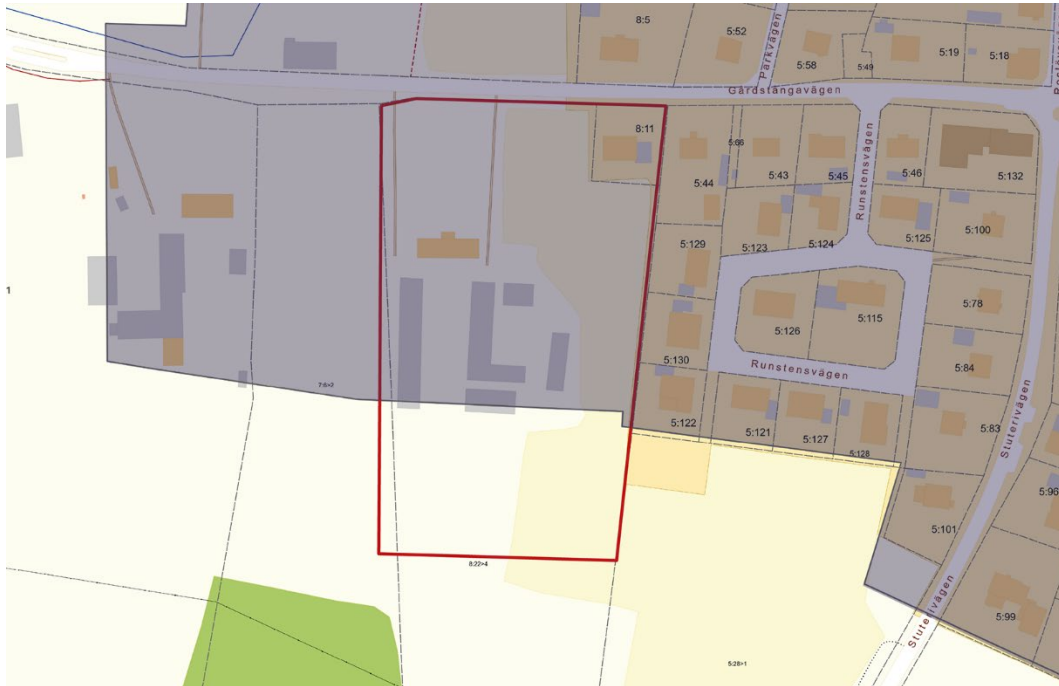
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spillvatten och dricksvatten

Befintlig spill- och drickvattensituation

Idag ligger merparten av planområdet, med undantag för den södra delen, inom VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. I Flyinge är dricksvattenkapaciteten god, men för dag- och spillvatten är kapaciteten begränsad.

VA SYD har anslutningspunkter för vatten och avlopp i Gårdstångavägen och befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet via ledningar som går under den västra infartsvägen.



Figur 32. Kartutsnittet visar hur stor del av planområdet som ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

Planförslaget

Nya spill- och dricksvattenledningar behöver förläggas i den planerade infartsvägen på kvartersmark. Befintlig spillvattenledning i Gårdstångavägen ligger på höjd +19,79 meter, cirka 1,7 meter under marknivå. Då de föreslagna tomterna i söder slutar mot Kävlingeån, i motsatt riktning från Gårdstångavägen, är det viktigt att ny bebyggelse placeras så långt norrut som möjligt.

Bebyggelsen kan placeras på cirka +23,5 meter, vilket innebär att spillvattenledningen kan förläggas på cirka +21,8 meter (1,7 meter under mark). Detta ger en beräknad lutning på cirka 1,4 % från småhusen mot Gårdstångavägen. För att säkerställa detta regleras bygggrätterna i söder med prickmark, så att bebyggelse endast kan uppföras i den norra delen av respektive tomt.

Eslövs kommun bedömer utifrån dialog med VA SYD, att en spillvattenledning kan anläggas med erforderlig lutning och anslutas till servis i Gårdstångavägen.

Planförslagets konsekvenser

Efter att detaljplanen har fått laga kraft kommer hela planområdet ingå i verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Exploatören ansöker hos VA SYD om att ansluta till det befintliga ledningsnätet för spill- och dricksvatten.

Övrig teknisk försörjning

Energiförsörjning

Skånska Energi har ledningar i Gårdstångavägen och framdragen ledning till befintlig bebyggelse. Nya ledningar behöver förläggas i infartsväg på kvartersmark.

Fiber

Kraftringen och Tele 2 har fiberkablar i Gårdstångavägen. Nya ledningar behöver förläggas i infartsväg på kvartersmark.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsordningen. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering.

Sopbil har möjlighet att stanna utanför varje enskild småhusfastighet längs med infartsvägen vilket innebär att maximalt avstånd på 50 meter för att dra kärl för avfallspersonal underskrids. Det finns utrymme söder om gårdsplanen för en sopbil att vända. Detaljplanen medger utrymme för gemensam avfallshantering för lägenheter/radhus i de omvandlade ekonomibyggnaderna.

SOCIALA ASPEKTER

Befolkning

Mellan 1994–2019 ökade befolkningen i Flyinge med cirka 130 personer och år 2021 var det totala invånarantalet i Flyinge 1025 invånare. Från 2019 till 2029 prognosticeras Flyinge öka med cirka 350 personer. I Flyinge pågår arbete med att ta fram detaljplaner för bostäder för flera olika områden och befolkningsprognosen har tagit höjd för ett genomförande av dessa planer.

Flyinge har relativt sätt färre äldre (65+) än övriga Eslöv och fler personer har en eftergymnasial utbildning. Bostadsbeståndet domineras av äganderätter i form av småhus, främst enbostadshus (81 %).

Under 2021 och första halvan av 2022 ökade befolkningen i Eslövs kommun. Befolkningsökningen beror till största delen på att fler har valt att flytta till kommunen än från kommunen samt att Eslöv hade ett positivt födelseöverskott under 2021 och 2022. Inflyttningen till Flyinge har under de senaste 11 åren, i relation till andra byar och kommunen i genomsnitt, varit förhållandevis låg. Statistik visar att befolkningen i Flyinge mellan åren 2010–2021 framför allt har åldrats och andelen barn i förskoleålder är få. Störst andel som väljer att flytta till Flyinge är barnfamiljer som tidigare bott i Lund eller Malmö och där föräldrarna har en eftergymnasial utbildning. De främsta faktorerna som lockar till inflyttningen är bostadspriserna och närheten till natur och rekreation. Flyinges närhet till större orter och städer samt de goda pendlingsmöjligheterna. Detaljplanen innebär ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken i Flyinge. Fler bostäder i byn kan innebära att kommunen på sikt behöver öka antalet förskoleplatser. Ett

planarbete pågår för fastigheten norr om Gårdstångavägen där en förskola föreslås cirka 50 meter från Östra Gårdstånga 8:22.

Under år 2021 genomförde det kommunala fastighetsbolaget Eslövs Bostads AB (EBO) en marknadsanalys. I marknadsanalysen redovisas betalningsviljan på bostadsrätter och äganderätter för respektive ort inom kommunen. Enligt marknadsanalysen är kvadratmeterpriset som högst i Eslövs tätort därefter Flyinge tätt följt av Stehag.

Planförslaget skapar förutsättningar för ett mer varierat bostadsbestånd, med både radhus och småhus, än vad som finns i dagsläget i Flyinge. Ett genomförande av planförslaget innebär troligtvis en ökad inflyttning av främst barnfamiljer, men möjliggör även en omflyttning inom tätorten.

Service

I norra Flyinge finns en förskola och en grundskola från förskoleklass upp till sjätte klass med tillhörande fritidshem. På skolan finns även delat skol- och folkbibliotek. I dagsläget är det kommersiella serviceutbudet begränsat i Flyinge. Vid korsningen Holmbyvägen och Solsickevägen finns en liten obemannad matbutik som är öppen dygnet runt. Matbutiken har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut år 2031. Utöver matbutiken vid Holmbyvägen finns en plantskola med ett café, en restaurang, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. Den huvudsakliga servicen finns i de närliggande orterna Lund och Eslöv.

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av planförslaget hade inneburit ökat underlag till befintlig service i och i anslutning till Flyinge.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

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 friytor som skapar förutsättningar för utelek och rekreation för barn som i framtiden kan komma att bo inom planområdet. Befintligt gång- och cykelnät i anslutning till planområdet ger goda förutsättningar för säkra skolvägar för barn. Barns livsmiljö bedöms inte förändras eller försämrats av ett genomförande av planen.

Trygghet

Eslövs kommun har utvärderat detaljplanen med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en gård med tillhörande mark omvandlas till bostadsområde. Möjligheten att skapa en trygg plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av fler människor både dagtid och nattetid. Utöver bostäder kommer planområdet inrymmas av ett grönstråk som leder vidare till Kävlingeån och en infartsväg som försörjer den framtida

villabebyggelsen. Rörelse på infartsvägen bidrar till en ökad närvaro under stora delar av dygnet. Bygatan som leder både gång- och cykeltrafik samt biltrafik genom området bidrar till en ökad närvaro under stora delar av dygnet vilket bidrar till att stärka trygghetskänslan i området. Gårdsytan som bildas av mangårdsbyggnaden och ekonomibygnaderna kommer att vara överblickbar från framtida boende som kommer att bo på gården. Likaså kommer infartsvägen som försörjer småhusbebyggelsen vara överblickbar från villorna längs vägen. Sammantaget bidrar detta till att stärka trygghetskänsla inom hela planområdet.

God bebyggd miljö

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

Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

För att kunna arbeta mer konkret med styrningen mot en God bebyggd miljö finns tio preciseringar som regeringen beslutade om den 26 april 2012. Preciseringarna innefattar bland annat att området ska ha en hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur, tillgång till natur- och grönområden, bevara och utveckla kulturvärden etcetera. Eslövs kommun bedömer att detaljplanen tar fasta på majoriteten av preciseringarna och att förslaget uppfyller miljömålet för God bebyggd miljö.

Gestaltad livsmiljö

Politik för gestaltad livsmiljö är Sveriges nationella politik för arkitektur, form, design, konst och kulturmiljö. Den handlar om hur vi planerar, utformar och förvaltar våra livsmiljöer – från byggnader och parker till städer och landskap – på ett sätt som bidrar till ett hållbart, jämlikt och vackert samhälle. Politiken betonar helhetssyn, kvalitet och långsiktighet, och utgår från att den gestaltade miljön påverkar människors välbefinnande, identitet och delaktighet. Vidare syftar politiken till att alla ska ha tillgång till en god livsmiljö som är både funktionell och estetiskt tilltalande.

Målet för gestaltad livsmiljö uppnås genom sex delpreciseringar. Dessa listas nedan.

- Hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden.
- Kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids.
- Det offentliga agerar förebildligt.
- Estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas.
- Miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla.
- Samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.

Planförslagets konsekvenser

Eslövs kommun bevarar och utvecklar kulturhistoriska värden inom planområdet. Detta genom att idag tomma ekonomibygnader omvandlas till bostäder. Vidare säkrar kommunen även flera naturvärden, bland annat genom att reglera så att flera träd – däribland alléträden och särskilt skyddsvärda träd, värnas med skyddsbestämmelser.

Dessutom ligger planområdet i ett naturskönt läge med närhet till Flyinge Ängar och Kävlingeån, samtidigt som en del av planområdet blir en brygga mellan gården och småhusen från 60-talet längs Runstensvägen. Närheten till natur kan bidra till spontan fysisk aktivitet och mental återhämtning. Kommunen säkrar även en grön korridor igenom planområdet ner till Kävlingeån. Kopplingen möjliggör att boende inom planområdet kan röra sig i naturområden längs med ån.

SÄKERHET OCH HÄLSA

Miljöfarlig verksamhet

Flyinge avloppsreningsverk är beläget cirka 400 meter väster om planområdet. Reningsverket är klassat som miljöfarlig verksamhet C. VA SYD har beslutat att lägga ner reningsverket och i stället ska spillvattnet pumpas till Södra Sandbys avloppsreningsverk. Nedläggningen av Flyinges avloppsreningsverk är förväntat att vara klar år 2031.

Eslövs kommun bedömer utifrån att Flyinge avloppsreningsverk ska läggas ner och föreslagen bostadsbebyggelsen inte är inom ett riskavstånd för reningsverket, att det inte utgör en risk för människors hälsa och säkerhet.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

Söder om planområdet löper en luftburen elledning med spänning på 20 kV.

Angående elektromagnetisk strålning hänvisas till Boverkets skrift om magnetfält och hälsorisker. Vid placering av ny bebyggelse intill kraftledning bör hänsyn tas motsvarande Svenska Kraftnäts magnetfältspolicy (Skånska energi har ingen egen magnetfältspolicy). Denna innebär att man utgår från 0,4 mikrotelsa som högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller vid verksamheter där barn vistas varaktigt under sammanhållna perioder.

Angående skyddsavstånd hänvisas till elsäkerhetsverkets föreskrift ELSÄK-FS 2008:1 kapitel 6, 5§ tabell 4. I detaljplan säkerställs det bebyggelsefria avståndet genom att den södra plangränsen har ett avstånd till ledningen som är cirka 67 meter.

Hästhållning

Flyinges profil som hästby

Hästar har haft en central roll i Flyinge kungsgårds historia och här har bedrivits hästavel och hästuppfödning under många hundra år. Redan under medeltiden, då Flyinge ägdes av ärkebiskopen i Lund, förekom hästuppfödning på platsen. Efter att Skåne blev svenskt vid freden i Roskilde 1658 inrättade kronan ett häststuteri här. Idag är Flyinge en av Sveriges tre riksänlagningar för ridsport, med inriktning mot avel, hästförädling och utbildning.

Samhället i Flyinge är präglad av kungsgårdens verksamhet. Markanvändning, bebyggelsestruktur och ortens identitet har utvecklats i nära samband med hästnäringen. Utifrån byns starka koppling till hästnäringen får boende i Flyinge därför acceptera en

viss förekomst av hästhållning som ett naturligt inslag i området med omnejd. Flera hästgårdar finns idag i nära anslutning till byn och Flyinges utveckling kan fortsatt ske i nära samspel med hästnäringen. Vikten av hästnäringens betydelse för Flyinge som ort framhålls även i Eslövs kommuns översiktsplan. Nya utbyggnadsområden behöver ta hänsyn till den befintliga hästverksamheten på orten och inte riskera att hämma hästverksamhetens utvecklingsmöjligheter.

Närliggande hästverksamhet

På grannfastigheten Östra Gårdstånga 10:2, väster om planområdet, bedrivs hästhållning. På hästgården finns en gödselstack och flera hästhagar. Mellan hästgården och planområdet ligger ytterligare en fastighet – Östra Gårdstånga 7:6. Fastigheten är obebyggd och består mestadels av jordbruksmark och en skogsdunge. Längs Östra Gårdstånga 7:6, västra fastighetsgräns, går en trädrida.

Lokala förhållanden

Förhärskande vindriktning

Den förhärskande vindriktningen i området är syd/sydvästlig.



Figur 33. Kartvy som visar närheten till hästgården på fastigheten Östra Gårdstånga 10:2.

Planförslag

I planförslaget föreslår kommunen markanvändning för bostäder som kan innebära en konflikt med hästhållning med tanke på de olägenheter som kan uppstå, framför allt vad gäller risken för allergenspridning. På hästgården finns en gödselstack cirka 100 meter från planområdet. Gödselstacken avskärmas av bebyggelse både inom granngården och inom planområdet. Några av gårdens hagar är lokaliserade cirka 60 meter från planrådets västra fastighetsgräns.

Planförslagets konsekvenser

Eslövs kommun bedömer att avståndet som detaljplanen reglerar mellan kvartersmark för bostäder och fastighetsgränsen för hästgården är tillräckligt för att hästhållningen inte ska medföra olägenheter eller risk för hälsopåverkan med anledning av spridning av allergener. Bedömningen grundar sig på följande punkter:

- Den förhärskande vindriktningen innebär att vinden inte sprider lukt, damm och hästallergener mot bostäderna öster om hästgården.
- Stallbyggnaden ligger som minst cirka 80 meter från den västra fastighetsgränsen för Östra Gårdstånga 8:22. Stallbyggnaden och befintliga ekonomibyggnader inom planområdet avgränsar spridningen av allergener.
- Gödselstacken ligger skyddad på hästgården cirka 100 meter från planområdet.
- Trädridån på grannfastigheten Östra Gårdstånga 7:6 förhindrar spridningen av allergener.
- Närmsta hage ligger cirka 60 meter från föreslagna bostadsbebyggelse.

Eslövs kommun bedömer att den föreslagna detaljplanen inte begränsar möjligheterna till fortsatt hästhållning på fastigheten Östra Gårdstånga 10:2. Kommunen anser även att det finns goda förutsättningar att utveckla den befintliga hästverksamheten utan att detta står i konflikt med den planerade bebyggelsen som planförslaget medger. Vidare bedömer kommunen att bostadsbebyggelse i anslutning till hästhållning är rimligt i Flyinge, eftersom planområdet har en lantlig karaktär samt att hästavel och hästhållning är starkt sammankopplat med Flyinge sedan flera hundra år.

Sol- och skuggförhållanden

Radar Arkitekter har tagit fram en sol- och skuggstudie (2026-04-08) utifrån föreslagna bebyggelse, vilket är en möjlig utformning i enlighet med föreslagna detaljplan. I sol- och skuggstudien redovisas sol- och skuggförhållandena för följande tre dagar på året:

- Vårdagjämning 20 mars. Klockan 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00 och 18.00
- 1 maj. Klockan 15.00, 16.00, 17.00, 18.00, 19.00 och 20.00
- Sommarsolstånd 21 juni. Klockan 16.00, 17.00, 18.00, 19.00, 20.00 och 21.00

Resultatet av sol- och skuggstudien visar att planförslaget medger att nya bostäder och utemiljöer kan utformas med god tillgång till både sol och skugga. Vidare visar studien att den föreslagna bebyggelsen kan medföra en viss skuggpåverkan på de befintliga bostadshusen vid Runstensvägen efter klockan 16 i slutet på mars och efter klockan 19–20 under försommaren och sommaren. Resterande timmar av dygnet påverkar inte den nya villabebyggelsen de befintliga bostadshusen vid Runstensvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av

miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöundersökning enligt 6 kap miljöbalken.

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan

Genomförande av planförslaget innebär att cirka 8 500 m² jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse. När jordbruksmark måste tas i anspråk ska detta ske genom en markeffektiv utbyggnad i stations- och hållplatsnära lägen. Föreslagen exploatering sker i direkt anslutning till tätortens småhusbebyggelse. Kommunen bedömer att planens genomförande som helhet inte bidrar till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalité

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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för utomhusluft. I och omkring planområdet finns inga områden där miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids och planen innebär ingen betydande ökning av trafik.

Vattenkvalité

Befintlig situation

Vid detaljplanering ska gällande miljökvalitetsnormer för vatten iakttas. Nödvändiga dagvattenåtgärder ska anläggas för att dagvattnet inte ska ge en negativ påverkan på ytvattenförekomstens kemiska och ekologiska status.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Recipient för området är Kävlingeån: Bråån-Ålabäcken.

Recipienten har ekologisk status ”Otillfredsställande” vilket till stor del beror på övergödning. Kemisk status ”Uppnår ej god” på grund av förekomst av bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Planförslagets konsekvenser

I genomförd dagvattenutredning (2026-04-14) redovisas föroreningsberäkningar vid befintlig situation och vid ett genomförande av detaljplanen.

Föroreningsberäkningar är utförda enligt Stockholm Stads öppna data och beräkningsmetodik för föroreningstransport på kvartermark (Dagvatten PM Beräkningsmetodik för dagvattenflöde och dagvattentransport, ver 1.0). Schablondata är hämtad från VA-Verktyget och baseras på vetenskapliga studier. Nederbördsmängd om

700 mm har antagits samt avrinningskoefficienter för respektive markanvändning enligt P110.

För reningsberäkningar antas att områdets dagvatten renas i anläggning "perkulationsmagasin" eftersom dagvattnet i anläggningarna infiltrerar i mark.

Koncentrationer beräknas minska för alla beräknade föroreningar. Ytbelastning (total vikt normaliserat per areaenhet) beräknas minska för alla beräknade föroreningar.

I förslaget bedöms föroreningsbelastning på recipient minska betydligt och möjligheten att följa MKN i recipienten bedöms förbättras.

Eslövs kommun gör bedömningen, utifrån framtagen dagvattenutredning, att ett genomförande av detaljplanen, i kombination med föreslagna åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering, förbättrar förutsättningarna att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Planområdet omhändertar dagvatten lokalt genom infiltration och fördröjning i perkulationsmagasin, svackdiken och skyfallsytor, vilket minskar både flöden och föroreningsbelastning till Kävlungeån jämfört med dagens situation, se tabell nedan. Åtgärderna reducerar utsläpp av näringsämnen och föroreningar och bidrar därmed till att detaljplanen inte medför någon försämring av ekologisk eller kemisk status i recipienten.

Årsmedelkoncentration	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [mg/l]	0,109	0,099	0,010
löst P [mg/l]	0,049	0,045	0,004
tot-N [mg/l]	2,868	1,546	0,155
Pb [µg/l]	5,410	5,190	0,519
tot-Cu [µg/l]	14,542	15,183	1,518
löst Cu [µg/l]	5,817	6,073	0,607
tot-Zn [µg/l]	58,564	40,942	4,094
löst Zn [µg/l]	20,497	14,330	1,433
Cd [µg/l]	0,644	0,425	0,042
Cr [µg/l]	4,311	7,149	0,715
Ni [µg/l]	3,485	5,013	0,501
Hg [µg/l]	0,019	0,038	0,004
SS [mg/l]	51,959	42,743	4,274
oil [mg/l]	0,262	0,450	0,045
BaP [µg/l]	0,018	0,029	0,003
PAH16 [µg/l]	0,231	0,239	0,024
As [µg/l]	3,513	3,598	0,360

Figur 34. Tabell från dagvattenutredning som redovisar årsmedelkoncentration för befintlig situation samt planerad situation med och utan rening.

Ytbelastning	Bef. situation	Plan. situation	Plan. sit. m. rening
tot-P [kg]	0,095	0,211	0,021
löst P [kg]	0,043	0,095	0,009
tot-N [kg]	2,504	3,280	0,328
Pb [g]	4,724	11,014	1,101
tot-Cu [g]	12,697	32,223	3,222
löst Cu [g]	5,079	12,889	1,289
tot-Zn [g]	51,135	86,889	8,689
löst Zn [g]	17,897	30,411	3,041
Cd [g]	0,562	0,901	0,090
Cr [g]	3,764	15,173	1,517
Ni [g]	3,043	10,639	1,064
Hg [g]	0,017	0,080	0,008
SS [kg]	45,368	90,712	9,071
oil [kg]	0,229	0,955	0,096
BaP [g]	0,016	0,062	0,006
PAH16 [g]	0,202	0,508	0,051
As [g]	3,067	7,635	0,763

Figur 35. Tabell från dagvattenutredning som redovisar ytbelastning i vikt/år, ha för planerad situation med och utan rening

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Befintlig situation

Norr om planområdet finns ett dikningsföretag benämnt Nr 3, 5, 8, 9 och 10 Östra Gårdstånga och söder om planområdet ligger Kävlingeåns vattenavledningsföretag.

I nuläget avvattnas fastigheten huvudsakligen genom ytlig avrinning enligt områdets naturliga topografi. Avrinningen sker dels norrut mot angränsande dikningsföretag och dels söderut mot Kävlingeåns vattenavledningsföretag. Fastigheten saknar kända direkta anslutningar till dikningsföretagens diken.

Den befintliga markanvändningen domineras av genomsläppliga ytor, vilket innebär att en stor del av nederbörden infiltrerar lokalt. Vid kraftigare regn kan avrinningen ske okontrollerat från fastigheten och därigenom bidra till belastning på angränsande dikningsföretag.

Planförslagets konsekvenser

Detaljplanens dagvatten- och skyfallsåtgärder minskar den ytliga avrinningen från planområdet och fördröjer nederbörden innan vatten kan lämna området. Genom att i princip hela årsnederbörden och även skyfall upp till ett 100-årsregn hanteras inom planområdet minskar belastningen på angränsande dikningsföretag jämfört med befintlig situation. Eslövs kommun bedömer att planens genomförande inte har någon negativ inverkan på angränsande dikningsföretag.



Figur 36. Utsnitt från dagvattenutredning som visar angränsande dikningsföretag.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Jordbruksmark

Miljöbalkens 3 kapitel 4 § står: "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."

Kommunen bedömer att jordbruksmarken är brukningsvärd. Vidare bedömer kommunen att planförslaget behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att det inte kan göras på en någon annan plats med liknande förutsättningar. Motivet till bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättningar för ett antal nya bostäder, vilket är ett väsentligt samhällsintresse, och att de förutsättningar och kvaliteter som kommunen kan erbjuda på denna plats inte kan uppnås genom att annan mark tas i anspråk, se lista nedan.

1. Förutsättningar och kvaliteter för boende inom planområdet

- Från planområdet har man goda pendlingsmöjligheter. Planområdet ligger inom cykelavstånd från Eslöv och Lund.
- Planområdet ligger i Gårdstånga, som är en av de mindre orterna i Eslövs kommun, men som har en god kollektivtrafik. 250 meter från planområdet ligger närmsta busshållplats med sex avgångar per dygn från Flyinge mot Eslöv. Gårdstånga trafikplats nås på tio minuter med cykel och fyra minuter med bil. Från Gårdstånga trafikplats går SkåneExpressen 2 till Lund C frekvent på cirka 15 minuter. Från Gårdstånga går även SkåneExpressen 1 till Malmö med samma turtäthet som SkåneExpressen 2.
- Fler kollektivtrafikmöjligheter är under utredning av Eslövs kommun så som en ny busslinje från Harlösa via Flyinge och Gårdstånga till Eslöv och en ny linje från Lund/Brunnhög via Gårdstånga och Getinge till Eslöv. Det tillskott av bostäder som detaljplanen innebär ger ett positivt underlag till de föreslagna nya busslinjerna som skulle vara positiva för kommunen som helhet.

2. Planområdet har god tillgång till värdefulla kulturmiljöer

- Planområdet ligger i Flyinge som är en by med kulturmiljövärden och kan erbjuda en rik närmiljö. Planområdet ligger i direkt anslutning till ett riksintressant landskap. Riksintresset Lackalänga - Västra Hoby mm. som innehåller dalgångsbygd och odlingslandskap med lång bosättningskontinuitet.
- Miljöer i planområdet har bedömts att ha höga kulturmiljövärden, detaljplanen ger förutsättningar för att utveckla de miljöerna och bevara kvaliteterna vilket ger förutsättningar för att de långsiktigt kommer att finnas kvar och kan erbjuda ett unikt boende. Inom gång- och cykelavstånd kan man nå Flyinge kungsgård.

3. Planområdet ligger i anslutning till värdefulla natur- och rekreationsområden

- Planområdet ligger cirka 200 meter från naturreservatet Flyinge ängar. Naturreservatet kan enkelt nås till fots eller cykel genom cykelbana och gång-, cykelbana längs med Gårdstångavägen.
- Inom 10 kilometer från planområdet ligger flertalet andra naturreservat och rekreationsområden, bland annat Dalby Söderskog nationalpark och Prästaskogens naturreservat samt besöksmål som bland annat Flyinge kungsgård, Silvåkratornet och Löberöds slott.

4. Planområdet ligger inom eller i nära anslutning till service

- I närheten till planområdet en förskola samt en F-6 skola med tillhörande fritidshem. Det finns även ett delat skol- och folkbibliotek. På Flyinge kungsgård finns ett gymnasium och högskoleutbildning med hästinriktning.

- Annan daglig service som erbjuds i området är mataffär, restauranger, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. I Flyinge finns även en idrottsplats och flera lekplatser.
- Planförslaget innebär ett ökat underlag till ovanstående verksamheter som kan innebära utvecklingsmöjligheter.

5. Jordbruksmarkens brukningsvärde

- Marken inom planområdet nyttjas inte som jordbruksmark utan har utgjorts av hagmarker för hästar under flertalet år. Området har varit en del av ett större jordbruk men under åren som Östra Gårdstånga har expanderat har ytan minskats till att bli så pass liten och avgränsad att det inte är möjligt att bedriva ett rationellt och effektivt jordbruk på ytan.
- Områden längre ned mot ån är inventerade i Jordbruksverket ängs- och hagsmarksinventering (TUVA). Inget av områdena behöver tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inga speciella värden har identifierats i dessa områden, eventuellt fuktängar som kan ha positiv påverkan på fågellivet.
- Fastigheten är taxerad som bebyggd.

Konsekvenser på jordbruksmarken

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att ianspråktagandet av jordbruksmark är motiverat. Planområdet omfattar cirka 8 200 kvm jordbruksmark (klass 6–9) och möjliggör cirka 20 bostäder i form av friliggande småhus samt radhus. Den föreslagna bebyggelsen ger ett yteffektivt tillskott av bostäder i ett område som på sikt är utpekad för bostadsbebyggelse, i en ort med god tillgång till kollektivtrafik, natur- och rekreativsmöjligheter samt service.

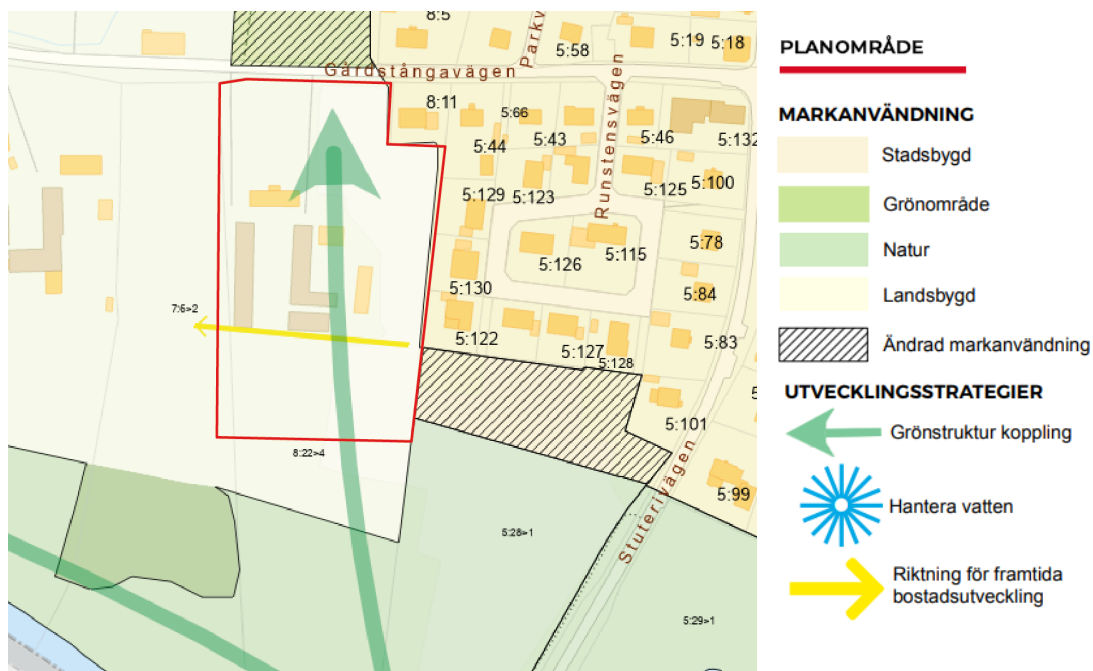
Planen utgör en förlängning av befintlig villabebyggelse längs Runstensvägen och skapar samtidigt förutsättningar för omvandling av ekonomibyggnader till bostäder. Detta kan bidra till ett mer varierat bostadsutbud i Flyinge och bedöms som ett effektivt markutnyttjande i anslutning till befintliga strukturer.

Jordbruksmarken är inte av den storlek eller dignitet som möjliggör ett rationellt jordbruk. Vidare saknas alternativa lokaliseringar inom en liknande ort som innebär att en väsentligt mindre andel eller ingen jordbruksmark behöver tas i anspråk. Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna av att exploatera jordbruksmarken understiga de positiva effekter som utbyggnaden av bostäder inom planområdet medför.

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG

Översiktsplan Eslöv 2035

Planförslaget avviker från angiven markanvändning i *Eslövs översiktsplan 2035*, som antogs av kommunfullmäktige 2018. Planområdet är markerat som landsbygd med markering som indikerar framtida bebyggelseutveckling åt väster. Likaså finns en grönstrukturkoppling från Kävlingeån genom planområdet.



Figur 37. Utsnitt från markanvändningskartan i Eslövs kommuns översiktsplan.

I översiktsplanen presenteras nio utvecklingsstrategier som redovisar hur Eslövs kommun vill att Flyinge ska utvecklas långsiktigt. Utvecklingsstrategierna är:

- *Flyinge är en by för alla åldrar med förskola, skola, service samt kompletterande flerfamiljshus.*
- *Flyinges kulturmiljö berikar byn med karaktär och tidsdjup, en by framvuxen vid den dåtida järnvägen. Värdefulla spår i bebyggelse, grönstruktur och stråk bevaras och utvecklas.*
- *Naturen längs Kävlingeån är en självklar del av byns tätorts nära rekreation. Grönområdet längs Promenaden är en grön lunga och en del av det system som tar hand om översvänningsvatten i byn.*
- *Det finns trygga cykel- och gångstråk som knyter samman Flyinge på båda sidor om Holmbyvägen och viktiga målpunkter i vardagen.*
- *Tillgängliga cykelstråk finns för vardagspendling och rekreation till Lund/Brunnshög, Gårdstånga/Getinge Södra Sandby, Eslöv och Harlösa.*

- *Flyinges profil som hästby är stark och kopplingen till hästverksamheten söder om ån god.*
- *Utvecklad kollektivtrafik till Lund och Eslöv har förbättrat möjligheten till hållbart resande.*
- *Verksamheterna i Flyinge berikar och utvecklar byn.*
- *Rekreationsmöjligheterna längs Kävlingeån har utvecklats och används av såväl byborna som besökare från hela regionen.*

Flyinge beskrivs i översiktsplanen som en ort med stark identitet kopplad till hästnäringen och med nära relation till Lund och Södra Sandby, samtidigt som den präglas av ett varierat landskap och äldre bebyggelse som huvudsakligen är längs Roslösvägen och Gårdstångavägen. Med tiden har Flyinge kompletterats med småhusområden huvudsakligen uppförda under 1960–70-talet. I översiktsplanen betonas vikten av ett mer varierat bostadsbestånd för att möjliggöra omflyttning inom orten.

I översiktsplanen anges en målsättning om cirka 150 nya bostäder i Flyinge fram till år 2035, där utvecklingen ska ske genom komplettering av befintlig struktur. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse men avviker från översiktsplanens markanvändning, där området anges som landsbygd. Samtidigt omfattas området av utvecklingsstrategin ”riktning för framtida bostadsbebyggelse” samt en grönstrukturkoppling mellan Kävlingeån, Gårdstångavägen och Flyinge Ängar. Översiktsplanen lyfter även vikten av att utveckla rekreativsstråk och tillgängliggöra Kävlingeån.

Genom att förlänga befintlig villabebyggelse längs Runstensvägen och möjliggöra omvandling av ekonomibyggnader till bostäder bidrar planförslaget till ett mer varierat bostadsutbud i enlighet med översiktsplanen. Likaså skapas förutsättningar att genomföra den utpekade grönstrukturkopplingen och att utveckla kopplingen mellan bostäderna längs Gårdstångavägen och rekreativsområdet vid Kävlingeån.

Eslövs kommun bedömer att planförslaget inte är förenligt med översiktsplanens angivna markanvändning, men att det är förenligt med översiktsplanens utvecklingsstrategier avseende framtida bostadsutveckling och grönstrukturkopplingar.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas inte av detaljplan.

Angränsande detaljplaner

Byggnadsplan för Flyinge i Skarhults kommun, antogs 1959. Detaljplanen omfattar större delen av Flyinge by och anger till större delen friliggande småhusbebyggelse i ett plan.

Övriga dokument och beslut

Bostadsförsörjningsstrategi

I Eslövs kommuns Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun*, som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021, presenterar Eslövs kommun nio mål för bostadsförsörjningen.

Planförslaget strider inte mot några av målsättningarna och är i enlighet med målen nedan:

1. *Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år.*
2. *Kommunen ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendialternativ.*
4. *Bostadsförsörjningen av byarna ska anpassas utifrån byarnas unika bostadsbehov och identitet.*

Handlingsplan för bostadsstrategi

Enligt *Handlingsplan för Bostadsförsörjning 2025* prognosticeras Eslövs kommuns befolkning öka med i genomsnitt cirka 0,5 procent per år under den kommande tioårsperioden. Antalet hushåll bedöms öka i motsvarande takt, vilket innebär ett behov av att tillföra omkring 110 nya bostäder per år för att möta det framtida bostadsbehovet. I handlingsplanen anges även ett samlat behov av cirka 350 bostäder på landsbygden under perioden 2023–2033, främst kopplat till en åldrande befolkning. Kommunen har inga intentioner, utifrån Översiktsplan Eslöv 2035, att bygga ut i glesbygdsområden, utan i stället koncentrera nybyggnation till tätorterna och byarna.

Handlingsplanen betonar vikten av ett varierat bostadsutbud. Genom att tillföra bostäder som radhus och lägenheter kan förutsättningar skapas för att äldre ska kunna bo kvar längre i sin ort. Ett mer varierat bostadsbestånd bidrar även till ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom att underlätta omflyttning mellan olika bostadstyper och livsskeden.

I Flyinge domineras bostadsbeståndet av småhus, varav en klar majoritet utgörs av äganderätter. En mindre andel utgörs av bostadsrätter och hyresrätter. Prisutvecklingen i Eslövs kommun speglar efterfrågan på bostäder, där medianpriset för villor är högst i Eslövs tätort, följt av Stehag och Flyinge/Gårdsstänga. I övriga delar av kommunen är prisnivåerna avsevärt lägre, vilket innebär att Flyinge tillhör de områden där småhusmarknaden är som mest aktiv.

Utifrån handlingsplanen finns ett visst behov av småhus kopplat till inflyttning av barnfamiljer, men inget som tyder på brist eller ett akut underskott. Samtidigt finns ett behov av mer tillgängliga bostäder för äldre, vilket är ett återkommande tema i flera av kommunens byar. Sammantaget finns ett behov av att bredda bostadsutbudet i Flyinge och skapa förutsättningar för ett mer varierat och tillgängligt boende. Eslövs kommun bedömer att det aktuella planförslaget ligger i linje med den efterfrågan och de behov som på sikt kan förväntas i orten.

Dagvatten- och översvämningssplan

Dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020, innehåller bland annat strategier för planering och hantering av regn med tillhörande åtgärder för hur strategierna ska realiseras. Planen förtydligar även ansvarsfördelningen för dagvatten-, skyfalls- och översvämningssfrågor.

Dagvatten- och översvämningssplanens övergripande mål är att dagvattenhanteringen ska ske på ett långsiktigt hållbart sätt i hela kommunen. Syftet är att förbättra hanteringen av regnvatten, både i planeringsskedet och vid genomförande av byggnationer. Genom detta vill kommunen minska risken för skador på mark, byggnader och infrastruktur till följd av översvämningar, samt begränsa risken för spridning av föroreningar.

Eslövs kommun bedömer att genomförandet av planförslaget kan förbättra dagvatten- och skyfallshanteringen inom området, vilket är i linje med de övergripande målen i kommunens dagvatten- och översvämningssplan. Varje fastighet ska hantera dagvattnet genom lokalt omhändertagande, vilket minskar belastningen på det kommunala dagvattennätet. Även vid skyfall ska vattnet i första hand hanteras lokalt, men vid extrem nederbörd, exempelvis ett 100-årsregn, ska överskottsvattnet ledas via svackdiken till en torrdamm i planområdets norra del samt till svackdiken i den södra delen där vattnet infiltreras inom respektive yta.

Parkeringsnorm

I Eslövs kommun gäller *Parkeringsnorm för Eslövs kommun 2020*, som antogs av Kommunstyrelsen den 6 april 2021. I parkeringsnormen står att bilparkering för småhus och radhus ska ske inom kvartersmark, på den enskilda fastigheten.

Parkering ska i första hand ske på den enskilda fastigheten, i anslutning till bostadshuset. För att undvika att gårdsytan blir en parkeringsyta, ska boende i framtida radhusen/före detta ekonomibyggnaderna, i första hand parkera på den yta som är utpekad i detaljplanen för parkering.

Miljöstrategi för Eslöv

Miljöstrategi för Eslöv är antogs av kommunfullmäktige den 26 februari 2024.

Miljöstrategi för Eslöv visar riktningen för miljöarbetet och den miljöförändring som Eslövs kommunorganisation vill se framåt. Miljöstrategin samlar och presenterar den politiska viljan med kommunorganisationens miljöarbete och utgör ramen för det arbete som bedrivs och som bidrar till de nationella miljömålen och därmed till stora delar av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Till miljöstrategin kopplas ett antal planer och tillsammans utgör de den strategiska miljöstyrningen av Eslövs kommunorganisation. En av planerna som har en direkt koppling till miljöstrategin är *Naturplan för Eslöv*, som antogs 6 februari 2024 av kommunstyrelsen. I naturplanen står att den fysiska planeringen ska bidra till att skydda, bevara och utveckla den biologiska mångfalden. Det innebär att följande miljöaspekt bland annat ska beaktas i arbetet med detaljplaner:

Hänsyn till biologisk mångfald och ekosystemtjänster

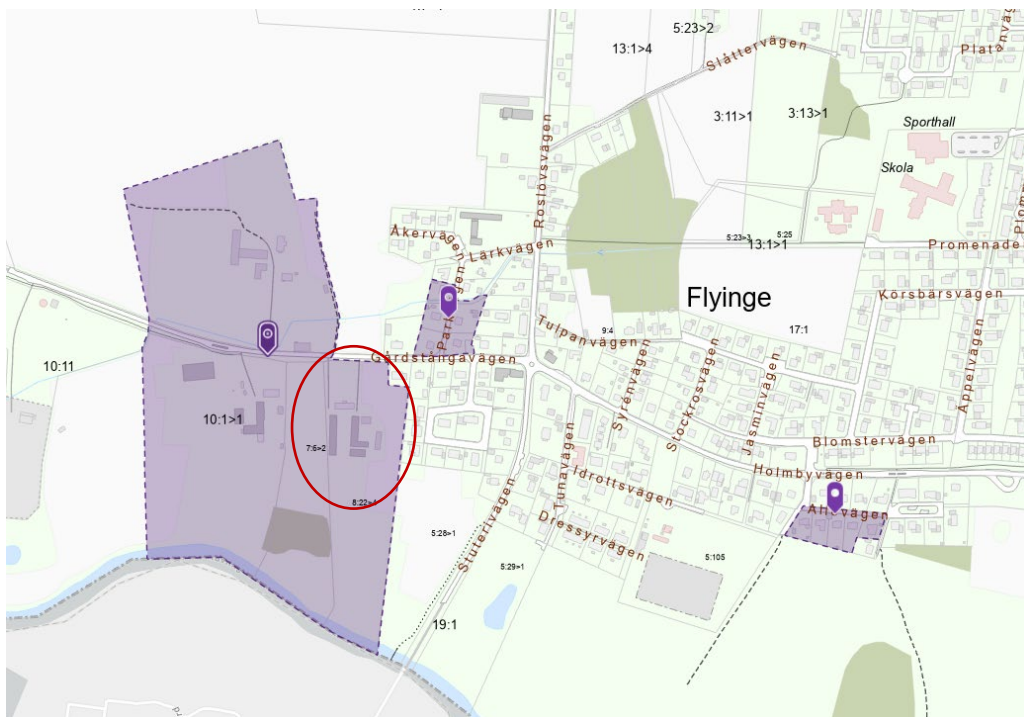
- Vid detaljpaneläggning ska bevarande och långsiktig utveckling av natur och naturvärden säkras genom planläggning av park och natur. Naturområden eller områden med höga naturvärden ska i första hand planläggas som natur och inte som park.

- Vid detaljpanelläggning ska bevarande och långsiktig utveckling av natur och naturvärden säkras genom planläggning av park och natur.
- I arbetet med detaljplaner ska planområdets ekosystemtjänster innan exploatering beskrivas. Till det används verktyget ESTER. Ambitionen ska vara att ekosystemtjänster stärks och/eller tillskapas i samband med exploatering.
- Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras. Hänvisning till: Dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun.
- Träd skyddas i detaljplanering med befintliga verktyg såsom exempelvis krav på marklov för fällande av värdefulla träd. Se Eslövs kommuns Riktlinjer för trädfällning, Allmänna intressen.

Eslövs kommun gör bedömningen att kommunen uppfyller merparten av de punkter som redovisas under miljöaspekten. Kommunen har använt sig av verktyget ESTER och reglerar att dagvatten- och skyfallshanteringen ska hanteras lokalt. Likaså skyddas värdefulla träd med krav på marklov vid en eventuell fällning.

Eslövs kommuns kulturmiljöprogram

Plan för framtagande av Eslövs kommuns kulturmiljöprogram antogs av kommunstyrelsens arbetsutskott 28 februari 2019. Syftet med kulturmiljöprogrammet och Eslövs kommuns kulturmiljökartor är att tydliggöra vilka byggnader och bebyggelsemiljöer som är identifierade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla, i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13§. Bebyggelsen inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är en del av den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön som identifierades och inventerades av bebyggelseantikvarier under 2023.



Figur 39. Utsnitt som visar planområdet som en del i det identifierade särskilt värdefulla bebyggelseområdet i Flyinge.

Enligt Eslövs kommuns kulturmiljökarta utgör Johannesbergs gård en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Framför allt lyfts mangårdsbyggnaden och den östra ekonomibygnaden (kostallet) fram som miljöer med höga kulturhistoriska värden, då de tillsammans representerar gårdens historiska struktur och tidstypiska utformning.

Detaljplanen säkerställer dessa värden genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som bevarar byggnadernas volymer, material och detaljer. Mangårdsbyggnadens kulturhistoriskt betydelsefulla plakett skyddas särskilt. På detta sätt säkerställs att de karaktärsdrag som den kulturhistoriska analysen lyfter fram förblir intakta över tid.

Kulturmiljökartan betonar även gårdens övergripande struktur, där den öppna gårdsplanen och trädgårdens placering utgör viktiga värdebärare. Dessa ytor skyddas genom prickmark, vilket innebär att gårdens traditionella rumsbildning och visuella samband bevaras som en del av miljöns helhetskaraktär.

Även de alléer och äldre träd som är betydelsefulla för gårdsmiljöns historiska uttryck lyfts i kulturmiljöunderlaget. Planen inför därför marklovsplikt och skyddsbestämmelser för de särskilt skyddsvärda träden, vilket säkerställer att de gröna inslag som bidrar till miljöns identitet kan bestå.

Sammanfattningsvis innebär detaljplanen att de kulturhistoriska värden som lyfts i Eslövs kommuns kulturmiljökarta – gårdens helhetsmiljö, de två särskilt värdefulla byggnaderna samt trädgårds- och alléstrukturen – bevaras och säkerställs för framtiden genom tydliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.

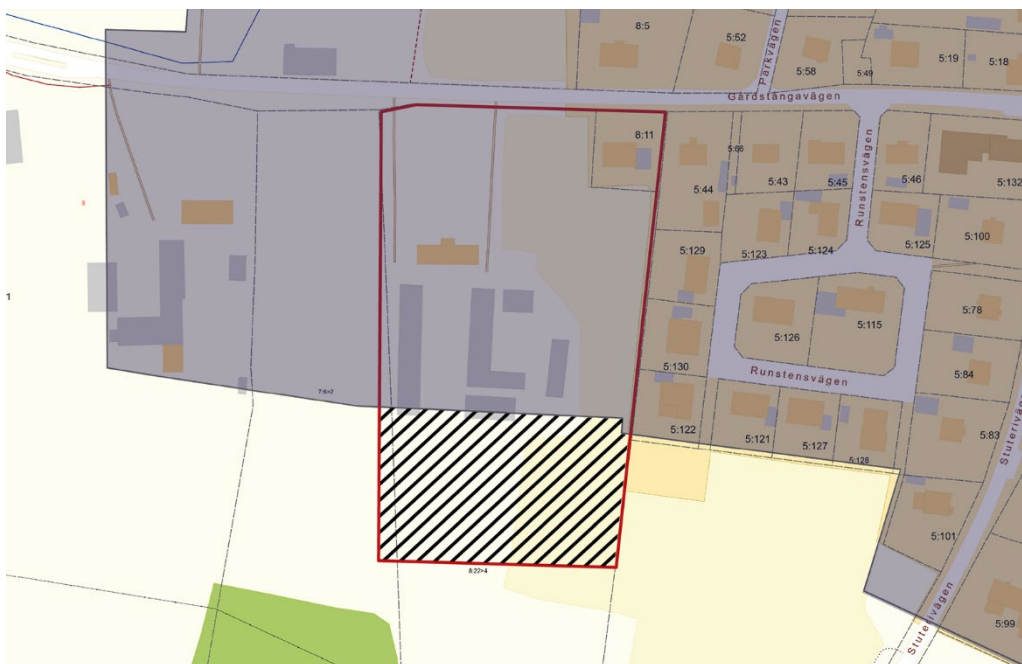
GENOMFÖRANDE VERKSAMHETSOMRÅDE FÖR ALLMÄNT VA

Kommunen ansvarar för de allmänna VA-anläggningarna och om det finns behov av att ordna dricksvatten, spillvatten och dagvatten i ett större sammanhang ska kommunen besluta om verksamhetsområde för vattentjänster. En allmän VA-anläggning är en VA-anläggning där kommunen har ett rättsligt bestämmandeinflytande. Anläggningen ska tillgodose behov av vattentjänster för bostadshus och uppfylla kommunens skyldigheter enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). Inom verksamhetsområdet gäller de taxeringsföreskrifter som kommunfullmäktige har antagit.

Utökning av verksamhetsområde

I samband med planarbetet har Eslövs kommun bedömt behovet av allmänt VA. Bebyggelsen ingår i det större sammanhang som Flyinge utgör och planområdet har behov av VA. Med hänsyn till områdets topografi samt bebyggelsens struktur och täthet är det inte lämpligt att dricksvatten och spillvatten hanteras enskilt.

Planområdet ska därför ingå i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Större delen av området ligger redan inom verksamhetsområde för samtliga vattenslag och kommunen planerar att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten så att hela planområdet omfattas.



Figur 40. Kartutsnittet visar vilken del av verksamhetsområdet som kommunen avser att utöka. Den skrafferade ytan visar vilken del utökningen omfattar.

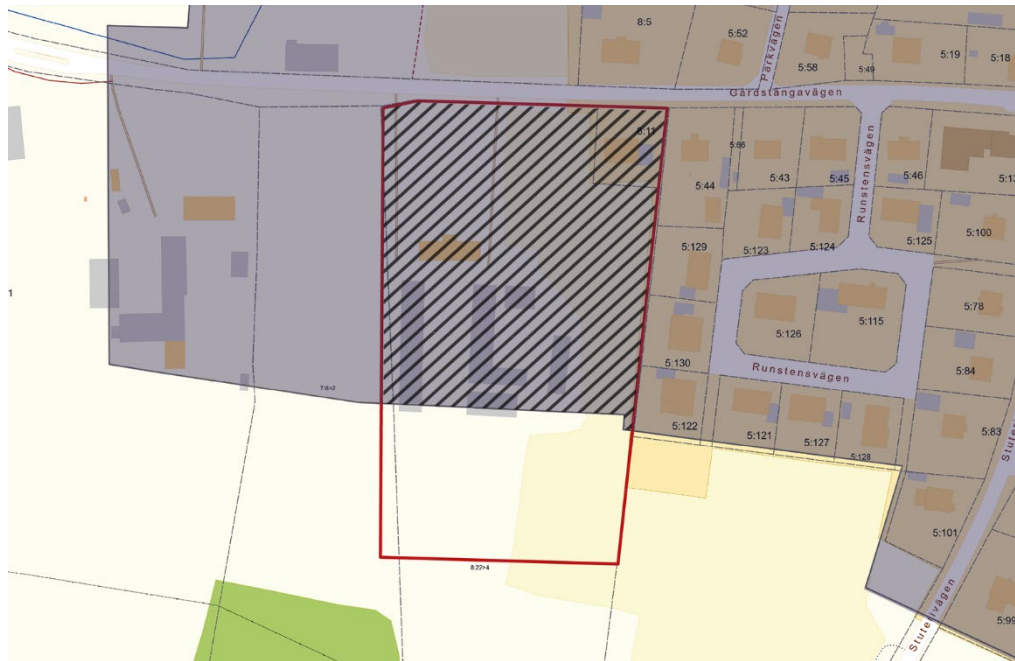
Inskränkning av verksamhetsområde

Planområdet ingår i det större sammanhang som utgörs av Flyinge. Fastigheterna kommer att ha behov av hantering av dagvatten. Utifrån framtagna utredningar bedöms dock dagvatten inklusive dräneringsvatten från husen kunna hanteras enskilt. Motiv till detta ställningstagande är att infiltrationsmöjligheterna inom planområdet är goda. Likaså

redovisar framtagna dagvattenutredning (2026-04-14) att reningen och möjlighet att uppnå miljö kvaliténormerna för vatten förbättras om dagvattnet kan infiltreras lokalt inom planområdet.

Läs mer om bedömningen av infiltrerbarheten och vattenhantering under avsnittet Dagvatten, skyfall och översvänningsrisk.

Fastigheten Östra Gårdstånga 8:11 är sedan tidigare inte kopplad till det kommunala dagvattennätet utan hanterar dagvatten inom den egna fastigheten. Eslövs kommun gör därför bedömningen att en inskränkning av verksamhetsområdet inte kommer påverka Östra Gårdstånga 8:11.



Figur 41. Kartutsnittet visar vilken del av verksamhetsområdet för dagvatten som kommunen avser inskränka.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om fem (5) år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas, i enlighet med 4 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900).

Planekonomi

Kommunen har tecknat ett planavtal med exploitören. I avtalet regleras ansvar och kostnadsfördelning avseende detaljplanearbetet. Exploitören ansvarar för och bekostar de undersökningar och utredningar som krävs för detaljplanens framtagande och genomförande.

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Planområdet innehåller ingen allmän platsmark och något exploateringsavtal kommer därför inte att tecknas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga gemensamma anläggningar och iordningställande av samtliga gemensamma ytor. Delägarna i gemensamhetsanläggningen, som kommer att bildas inom planområdet, ansvarar gemensamt för drift och underhåll av anläggningarna genom en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning.

Genomförande

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att exploatören anlägger och färdigställer gemensamma ytor innan bostadsbyggnation kan påbörjas. Exploatören ansvarar för att uppföra och bekosta de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen. Exploatören ansvarar även för att bekosta och genomföra den arkeologiska slutundersökningen. Kostnaden ska inte belasta enskilda fastighetsägare.

Tillståndsprövning och dispenser

Innan exploatering kan påbörjas kräver detaljplanens genomförande att en arkeologisk slutundersökning genomförs. För att slutundersökningen ska kunna utföras krävs att detaljplanen har fått laga kraft samt att exploatören erhåller tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950). Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår till följd av nödvändiga arkeologiska åtgärder.

I övrigt kräver genomförandet av detaljplanen inga särskilda tillstånd eller dispenser. Vid eventuella åtgärder som påverkar alléerna eller de särskilt skyddsvärda träden krävs marklov från kommunen och dispens från Länsstyrelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter fastighetsbildningsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Åtgärderna omfattar både fastighetsreglering och avstyckning och prövas i lantmäteriförrättning. Samtliga lantmäteriförrättningar bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Fastigheten Östra Gårdstunga 8:11 berörs inte av någon fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd inom ramen för detaljplanens genomförande.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Efter att detaljplanen har fått laga kraft ansöker fastighetsägaren om fastighetsbildning för kvartersmarken samt om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Gemensamhetsanläggningen ska omfatta gemensamma funktioner som betjänar två eller flera fastigheter, däribland:

- vägar,
- el- och fiberanläggningar,
- vatten- och avloppsledningar,
- gemensamma grönytor och grönstråk,

- diken och överdämningsytor för dagvatten- och skyfallshantering.

Dagvattenanläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen ska utformas för att hantera normalregn motsvarande 20 mm nederbörd. De gemensamma dikena och överdämningsyta ska tillsammans ha en fördröjningskapacitet om minst 114 m³, fördelat på överdämningsdiket om minst 74 m³ och ett södra dike om minst 40 m³.

För hantering av skyfall ska gemensamhetsanläggningen även omfatta gemensamma skyfallslösningar i form av en överdämningsyta i planområdets norra del samt ett skyfallsdike längs den södra planområdesgränsen. Dessa anläggningar ska tillsammans ha en fördröjningskapacitet om minst 254 m³, varav minst 74 m³ i den norra överdämningsytan och minst 180 m³ i det södra skyfallsdiket. Anläggningarna dimensioneras för att hantera ett 100-årsregn utan att öka belastningen på omgivande mark och vattensystem.

Eslövs kommun säkerställer genomförandet av de gemensamma dagvatten- och skyfallslösningarna genom villkor om startbesked (a₃).

I Flyinge omfattas allmän platsmark av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. Vid genomförande av detaljplanen ska nybildade fastigheter inom planområdet anslutas till gemensamhetsanläggningen. En omprövning av gemensamhetsanläggningen ska ske genom lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om sådan omprövning. Ansökan om fastighetsbildning, inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggning samt upplåtelse av eventuella servitut eller ledningsrätter ska göras av berörda fastighetsägare och ledningsägare hos Lantmäteriet.

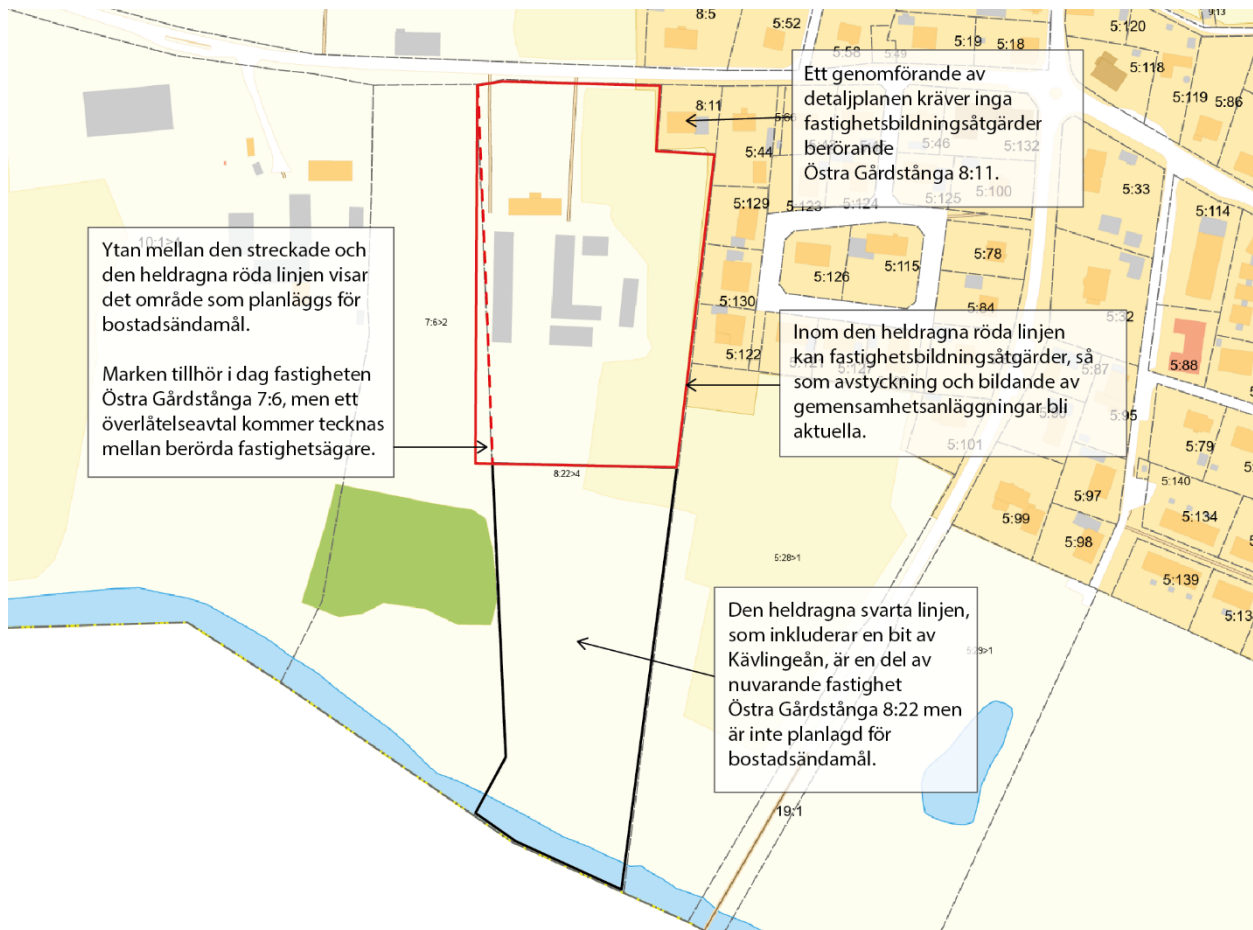
Avstyckning

Inom planområdet kan uppdelning i flera fastigheter ske genom avstyckning. Planbestämmelserna reglerar fastighetsstorlekarna till mellan 700 och 1 400 kvadratmeter, vilket innebär att planområdet kan delas in i minst fem och högst tio fastigheter.

Fastighetsreglering

För genomförande av detaljplanen krävs att mark, som planläggs för bostadsändamål, inom Östra Gårdstånga 7:6, överförs till Östra Gårdstånga 8:22. Fastighetsägarna till berörda fastigheter har tagit fram ett utkast till överenskommelse om fastighetsreglering, avseende den aktuella marken, som de avser att underteckna innan detaljplanen antas.

Åtkomst till Den södra del av nuvarande fastighet Östra Gårdstånga 8:22 som inte är planlagd för bostadsändamål ska säkerställas genom bildande av servitut eller genom andel i gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildningen.



Figur 42. Kartutsnittet visar de fastighetsrättsliga förhållandena vid ett genomförande av detaljplanen.

Ledningsrätter

VA-ledningar kommer att dras från servisen i Gårdstångavägen, via infartsvägarna inom planområdet, som är en del i samfälligheten. De planlagda småhusfastigheterna kommer att kopplas på vid fastighetsgränsen. Alla VA-ledningar inom planområdet ska vara enskilda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Anita Wallin
Tillväxtchef
Kommunledningskontoret

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Kommunledningskontoret

Matilda Sjöo
Planarkitekt
Kommunledningskontoret

Torsten Helander
Medverkande planarkitekt
Kommunledningskontoret