

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 20 juni 2024, § 102 att hålla detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 med flera tillgänglig för samråd. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 28 juni – 29 september 2024. Under samrådetiden har totalt 22 yttranden inkommit, varav 20 yttranden är med erinran.

Sakägare och övriga berörda har fått information om detaljplanen skickad till sig och därmed fått möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Yttranden

Inkomna yttranden med erinran (m.e) redovisas i sin helhet nedan efter tabellen. Kommunens kommentarer till yttrandena redovisas med kursiv indragen text efter respektive yttrande. Inkomna yttranden med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabellen nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas alltid i sin helhet oavsett om de har några synpunkter eller inte.

1. Statliga myndigheter och regioner

1.1	Länsstyrelsen	m.e
1.2	Lantmäteriet	m.e
1.3	Trafikverket	m.e
1.4	Räddningstjänsten Syd	m.e
1.5	Region Skåne	m.e

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	m.e
2.2	Kultur- och fritidsnämnden	m.e
2.3	Service-nämnden	i.e
2.4	Barn- och familjenämnden	i.e
2.5	VA SYD	m.e
2.6	MERAB	i.e
2.7	Kraftringen Nät AB	m.e

3. Sakägare, företag och övriga berörda

3.1	Skånska Energi Nät AB	m.e
3.2	Postnord	m.e
3.3	Skanova AB	m.e
3.4	Nordion Energi	i.e
3.5	Tele2	m.e
3.6	Privatperson 1	m.e
3.7	Privatperson 2	m.e
3.8	Privatperson 3	m.e
3.9	Privatperson 4	m.e

3.10	Privatperson 5	m.e
3.11	Privatperson 6	m.e
3.12	Privatperson 7	m.e

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-03-26.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse samt lägenheter och radhus på Östra Gårdstånga 8:22. Detaljplanen ska även säkerställa att utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller *Översiktsplan Eslöv 2035*, antagen 2018. Enligt översiktsplanen är området utpekad som landsbygd. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p. 5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Människors hälsa – buller

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har gjort en översiktlig bedömning av trafikbuller där dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till 56 dBA. Kommunen bedömer att en trafikbullerutredning inte krävs eftersom gränsvärdet vid fasad underskrids.

Länsstyrelsen menar att handlingarna behöver kompletteras avseende bullersituationen. Då planområdet är bullerutsatt behöver det tydligare framgå vilka

bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL. Värdet för buller ska beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till år 2045. Länsstyrelsen menar att bullerberäkningarna behöver utgå ifrån den senaste basprognosen för 2045.

Människors hälsa – markföroreningar

I planbeskrivningen anges att det inom planområdet inte finns några kända markföroreningar och att detaljplanens genomförande inte fordrar några åtgärder mot markföroreningar. Länsstyrelsen menar att kommunen tydligare behöver motivera detta ställningstagande, exempelvis genom en historisk inventering.

Inom planområdet finns befintlig, äldre bebyggelse som avses bevaras. Länsstyrelsen erinrar att det utöver eventuella föroreningar som kan ha kommit från tidigare verksamheter, finns risk att det förekommer eller har förekommit material i byggnaderna som kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser därför att både mark och befintliga byggnader ska bedömas. Om en historisk inventering indikerar att det kan förekomma föroreningar i byggnader, mark eller grundvatten inom planområdet som kan utgöra en risk för människors hälsa eller säkerhet, ska dessa misstänkta föroreningar undersökas. Detta för att säkerställa att området och byggnaderna är lämpliga för planerad markanvändning. Länsstyrelsen upplyser om det för byggnader som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973 föreligger risk för att PCB förekommer, dels i byggnaderna, dels i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Av planbeskrivningen framgår att delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Länsstyrelsen förutsätter att hela planområdet avses ingå i verksamhetsområde för samtliga vattentjänster, och efterfrågar i planbeskrivningen ett tydligt ställningstagande avseende detta.

Av planbeskrivningen framgår att det ska anläggas en öppen dagvattenanläggning i form av en torrdamm/överdämningsyta längst i norr. På plankartan regleras detta genom markanvändning E1 ”Fördröjningsmagasin” inom kvartersmark. Även svackdiken föreslås inom kvartersmark i planområdets södra delar. Om planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten innebär det att det är kommunens ansvar att ta hand om dagvattnet och planera för de anläggningar som behövs. Ytor som är nödvändiga för hanteringen behöver avsättas på allmän plats

inom aktuell detaljplan eller på annan plats där kommunen har rådighet. Det är Länsstyrelsens uppfattning att det inte går att via planbestämmelser ställa bindande krav på kvartersmark inom sådana områden. Föreslaget fördröjningsmagasin inom E1 behöver därför i stället anläggas på allmän plats. Om föreslagna svackdiken i södra planområdet är en förutsättning för dagvattenhanteringen behöver även dessa anläggas på allmän plats.

Av planbeskrivningen framgår att kapaciteten för dag- och spillvatten är begränsad i dagsläget och att orten ska kopplas på till Södra Sandbys avloppsreningsverk när det är utbyggt. Först därefter bedömer kommunen att det finns kapacitet för nyutbyggnad. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver invänta antagande av detaljplanen tills att erforderlig kapacitet för dag- och spillvatten är säkerställd och genomförd.

Länsstyrelsen noterar att planområdet angränsar till två dikningsföretag och dess båtnadsområden. Dikningsföretag är samfälligheter som innefattar alla de markägare som har nytta av vattenavledningen och styrs av vattendomar vilka reglerar max- och ibland även minimiflöden. Därför är det viktigt att kommunen beskriver exploaterings påverkan på markavvattningsföretaget. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med detta. Samråd ska ske med berört dikningsföretag om mer vatten kommer att ledas dit. Dikningsföretag har ingen skyldighet att ta emot ytterligare vatten om de inte har kapacitet till det. Det är lämpligt att **ompröva** dikningsföretag om fler delägare tillkommer och när vattenförhållandena ändras i området.

Av framtagna dagvattenutredning (2023-02-27) framgår att grundvattennivån inom planområdet är okänd. Det framgår vidare att grundvattennivån sannolikt inte ligger grunt, men att detta bör bekräftas i senare skede. Länsstyrelsen efterlyser kommunens bedömning avseende grundvattennivåernas påverkan på risken för översvämning och påminner om att markens lämplighet ska vara utredd inom ramen för detaljplaneskedet.

Människors säkerhet – trafiksäkerhet

Angränsande till planområdet i norr är statlig väg 104 (Gårdstångavägen).

Länsstyrelsen menar att kommunen behöver motivera vilket avstånd som är lämpligt för att upprätthålla säkerhet utmed vägen och ta ställning till hur nära det är lämpligt att bygga intill väg. Detta behöver redogöras för i planbeskrivning och säkerställas på plankarta genom planbestämmelser.

Människors säkerhet – geotekniska säkerhetsfrågor

I planbeskrivningen anges att ingen geoteknisk markundersökning har utförts och att en sådan ska genomföras inför bygglov. Länsstyrelsen erinrar om att markens lämplighet för föreslaget ändamål ska vara utredd inom ramen för detaljplanprocessen. Kommunen behöver därför inför nästa skede redogöra för sin

bedömning av detta utifrån markens geotekniska förutsättningar. I det fall åtgärder eller restriktioner krävs ska dessa säkerställas i detaljplanen.

Människors hälsa och säkerhet – verksamheter

I planbeskrivningen anges att Flyinge avloppsreningsverk är beläget cirka 400 meter väster om planområdet. Kommunen bedömer att nytillkommande bostadsbebyggelse inte är inom ett riskavstånd för verksamheten. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver motivera detta ställningstagande samt tydligare redogöra för reningsverkets eventuella risker i förhållande till planförslaget.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Brukningsvärd jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark 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. Länsstyrelsen råder kommunen att på ett tydligare sätt visa på att den nu föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan mark. Exempelvis efterfrågar Länsstyrelsen en tydligare beskrivning av kommunens och ortens faktiska behov av den föreslagna markanvändningen, i vilken utsträckning aktuellt planförslag svarar upp mot detta behov samt en tydligare redovisning av kommunens planberedskap för förslaget ändamål.

Fornlämningar

Arkeologisk förundersökning har utförts inom planerat område varvid ett antal arkeologiska lämningar dokumenterades och undersöktes (Länsstyrelsens diarienummer 431-15604-2022). I slutmeddelande från Länsstyrelsen 2022-10-12 angående den arkeologiska förundersökningen framgår att dessa lämningar antingen ska undantas från exploatering eller, om så inte är möjligt, slutundersökas arkeologiskt (tas bort i samband med arkeologisk undersökning) när detaljplanen vunnit laga kraft. Önskas arkeologisk undersökning genomföras ska ansökan om sådan tillställas Länsstyrelsen.

Skyddade arter

Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning om rödlistade eller fridlysta arter förekommer inom planområdet och kan skadas av ett plangenomförande. Länsstyrelsen påminner om att artskyddsförordning (2007:845) alltid gäller, även inom områden som omfattas av detaljplan.

Länsstyrelsen upplyser om att fladdermöss kan förekomma inom planområdet och befintliga lador kan vara övervintringslokaler. Även den ihåliga asken kan ha övervintrande fladdermöss eller utgöra yngelkoloni. Verksamhetsutövaren har ett ansvar för att säkerställa att arter som omfattas av artskyddsförordningen inte skadas och i många fall att livsmiljöer som de använder inte går förlorade. Förekomst av fladdermöss bör undersökas. Även fåglar omfattas av artskyddsförordningen och får inte skadas eller dödas. Om träd behöver avverkas, ska det göras på en tidpunkt då fåglar inte häckar i träden.

Särskilt skyddsvärda träd

Det framkommer inte i naturvärdesutlåtandet huruvida det finns träd som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd i skogsdungen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att hålträd klassas som särskilt skyddsvärda vid en stamdiameter om minst 40 centimeter. Om det förekommer träd som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd, bör detta anges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska göras för åtgärder som kan skada ett särskilt skyddsvärt träd.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen även reglerar utformning av tak samt takvinkel för byggrätten som sammanfaller med loge/traktorgarage för att säkerställa att eventuell ny volym som kan komma att ersätta befintlig byggnad anpassas till den värdefulla gårdsmiljön.

Eftersom planbeskrivningen anger att mangårdsbyggnaden med dess tillhörande trädgård mot Gårdstångavägen ska bevaras, anser Länsstyrelsen att det utöver prickmark kan vara lämpligt att reglera att parkering inte får finnas i denna del.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *buller, markföroreningar, risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten, trafiksäkerhet, geotekniska säkerhetsfrågor och verksamheter* varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Kommentarer:**Människors hälsa – buller*

Eslövs kommun har kompletterat planbeskrivningen med ett utvecklat resonemang om buller från väg 104 (Gårdstångavägen).

Människors hälsa – markföroreningar

Efter samrådet har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Resultatet från undersökningen visar att halter av vissa ämnen – framför allt PCB och högmolekylära polyaromatiska kolväten (PAH-H) – i enstaka fall överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Dessa ämnen bedöms dock vara starkt bundna till jorden, vilket minskar risken för spridning eller påverkan på grundvatten och har enbart påträffats inom ett begränsat område. Eslövs kommun säkrar hanteringen av markföroreningarna, i anslutning till mangårdsbyggnaden och borrhål 6, genom att inför två bestämmelser om villkor för startbesked. Detta för att säkra att exploatering av områdena inte sker innan markföroreningarna är avhjälpna.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Resultaten från framtagna dagvatten- och skyfallsutredningar samt geoteknisk undersökning visar att dagvattnet kan hanteras lokalt inom respektive fastighet. I utredningarna redovisas möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvattnet och att det i sin tur stryker flödet till recipienten och därmed hindrar eventuella föroreningar. Eslövs kommun gör bedömningen, utifrån framtagna utredningar, att dagvattnet ska hanteras lokalt och att det därmed inte behöver kopplas till det kommunala dagvattennätet. Kommunen har samrått frågan med VA SYD:s som även gör samma bedömning. Eslövs kommun avser att upphäva verksamhetsområdet för dagvatten för hela fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Resultaten från dagvatten- och skyfallsutredningarna samt den geoteknisk undersökning visar även att skyfallsvatten kan hanteras inom respektive fastighet men att överflödigt skyfallsvatten bör ledas till torrdammen och svackdiken för att hantera risken för översvämning.

Eslövs kommun har stämt av frågan med VA SYD som gör bedömningen att planförslaget ryms inom gällande kapacitet för spill- och dricksvatten.

Planområdet ska fortsatt ingå i VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

Dagvattnet kommer inte längre att ledas till Kävlingeån eller diken. Därför gör Eslövs kommun bedömningen att inga dikningsföretag eller båtnadsområden påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Frågan har även stämts av med konsulten som tog fram dagvatten- och skyfallsutredningen.

Efter samrådet har det genomförts en geoteknisk markundersökning för att bl.a. mäta grundvattennivån inom området. Grundvattnet uppmätts till mellan +18,6 och +19,0 meter, vilket motsvarar ett djup om cirka 2,8–6,7 meter under markytan. Efter att den geotekniska utredningen färdigställdes har anlita dagvattenkonsult tagit del av rapporten och kompletterat med ytterligare information.

Dagvattenkonsulten gör bland annat bedömningen att infiltrationsförmågan inom planområdet är så pass god att dagvattnet och skyfallsvattnet kan hanteras lokalt. Likaså framkommer det i utredningen att framtida byggrätter inte kommer påverkas av höga vattenstånd varken vid 100- eller 200-årsevent där högsta vattenstånd är ca + 18,8 m. Eslövs kommun delar konsulternas bedömning.

Människors säkerhet – trafiksäkerhet

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om trafiksäkerhet.

Människors säkerhet – geotekniska säkerhetsfrågor

Inom planområdet har en miljöteknisk markundersökning genomförts.

Undersökningen visar att vissa jordmassor innehåller halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), framför allt PCB i yttlig jord i anslutning till mangårdsbyggnaden samt högmolekylära polyaromatiska kolväten (PAH-H) i borrhpunkt 6, strax söder om logen. Därutöver har bland annat kadmium påträffats i flera borrhpunkter i halter som överstiger nivån för mindre än ringa risk (MRR), men som understiger riktvärdet för KM.

Detaljerad planering av schaktning, borttransport och mottagning av förorenade massor ska ske i samråd med Eslövs kommuns tillsynsmyndighet inför byggstart.

För att säkerställa att marken är lämplig för den planerade användningen har kommunen infört en planbestämmelse som innebär att startbesked för ny byggnad, tillbyggnad eller ändrad användning inom området kring mangårdsbyggnaden inte får ges förrän konstaterade markföroreningar (PCB) har avhjälppts i samråd med tillsynsmyndigheten.

Människors hälsa och säkerhet – verksamheter

Flyinge avloppsreningsverk är beslutat att läggas ner och i stället ska spillvattnet pumpas till Södra Sandbys avloppsreningsverk. Omledningen och nedläggningen av Flyinges avloppsreningsverk förväntas att vara klar år 2031.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Brukningvärd jordbruksmark

Eslövs kommun har utvecklat resonemang gällande brukningvärd jordbruksmark under rubriken Hushållning med naturresurser.

Fornlämningar

Eslövs kommun har tagit del av Länsstyrelsen yttrande gällande hantering av fornlämningarna inom planområdet.

Skyddade arter

En naturvärdesinventering (2023-01-27) har genomförts efter samrådet samt en inventering av fladdermöss (2025-02-26) inom planområdet. Resultatet från båda inventeringarna har inga tecken hittats att fladdermössen skulle använda eller har använt varken byggnaderna, eller hålträden som övervintring eller som sommarkolonilokal. Bedömningen är därför att planens genomförande inte förväntas medföra skada på arter som omfattas av artskyddsförordningen (2007:845). Enligt Artportalen har inga rödlistade arter påträffats inom planområdet.

Särskilt skyddsvärda träd

Efter samrådet har en inventering av särskilt skyddsvärda träd (2025-09-25), i enlighet med Naturvårdsverkets definition, genomförts inom planområdet. Tre träd bedömdes under inventeringen uppfylla kraven som särskilt skyddsvärda. Samtliga träd påträffades i skogsdungen i den södra delen av planområdet. Eslövs kommun säkrar bevarandet av träden genom bestämmelserna n₂ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, a₂- Markklovsplikt krävs även för fällning av träd samt skyddas genom prickmark Kommunen upplyser även i planbeskrivningen om att anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen ska göras för åtgärder som kan skada ett särskilt skyddsvärt träd.

Kulturmiljö

Eslövs kommunen delar Länsstyrelsens bedömning gällande reglering av bebyggelsen och parkering inom planområdet. Kommunen har reviderat planhandlingar utifrån inkomna synpunkter.

1.2 Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-26) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Utfartsförbud endast tillåtet mot allmänna platser

I planen finns det angivet att en bestämmelse med utfartsförbud ska finnas mellan två områden där inget av dessa är allmän plats.

Plankarta – inte osäker gräns

Enligt plankartan är gränsen osäker mot Östra Gårdstånga 5:28 respektive 7:6. Detta stämmer inte då gränserna bestämdes år 2023 akt 1285-2023/15. Lantmäteriet vill också påminna om att, förutom att ta bort texten om osäker gräns, även uppdatera själva gränslinjerna i plankartan efter fastighetsbestämningsbeslutet, om detta inte redan är gjort.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Delar av planen som bör förbättras:

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl: Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är 5 år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen. Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24.

”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden

ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

Fastighetsstorlek

Kravet om att minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig medför en indirekt minsta tomtstorlek (där detta inte redan finns). Detta skulle kunna förtydligas.

Illustration stämmer inte med planbeskrivningen

Det som nämns i planbeskrivningen om väg till restfastigheten (ej planlagd del av Östra Gårdstånga 8:22) stämmer inte överens med illustrationsplanen.

Kommentarer:

Utfartsförbud endast tillåtet mot allmänna platser

Efter samrådet har Eslövs kommun valt att ta bort utfartsförbudet med förklaringen att det redan finns två befintliga in- och utfarter. Kommunen anser även att det inte är rimligt att utöka planområdet och planlägga för allmän plats utifrån motivet att säkra ett utfartsförbud i detaljplanen. Dessutom reglerar kommunen att ytan närmst väg 104 ska hantera skyfallsvatten vilket försvårar möjligheten till ytterligare anslutning.

Plankarta – inte osäker gräns

Efter samrådet har kommunen tagit bort texten om osäker gräns i planbeskrivningen och uppdaterat grundkartan.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

Eslövs kommun har tydliggjort vilka gränser som omfattas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras:

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Genomförandetiden har lagts till i listan med planbestämmelser.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Fastighetsstorlek

Kommunen instämmer med Lantmäteriets synpunkt om fastighetsstorlek och har lagt till en reglering i plankartan om minsta fastighetsstorlek för byggrätterna i öster.

Illustration stämmer inte med planbeskrivningen

Illustrationskartan är enbart en illustration som visar hur planområdet skulle kunna utformas utifrån de förutsättningar som detaljplanen medger.

1.3 Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse samt lägenheter och radhus på Östra Gårdstånga 8:22. Detaljplanen ska även säkerställa att utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 104 (Gårdstångavägen) norr om planområdet.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. I plankartan tillåts komplementbyggnader ca 2 meter från vägen. Trafikverket anser att plankartan ska revideras och prickmark ska anläggas på ytan istället för korsmark. Ytan mellan utfartsförbud och plangräns ser ut att sakna egenskapsbestämmelser och ska också planläggas med prickmark.

Trafikverket efterfrågar att formuleringen av planbestämmelsen för prickmark ”marken får ej förses med byggnad” ska ändras till ”mark får ej bebyggas”.

Planområdesgränsen ligger i direkt anslutning till cykelvägen, där hastighetsskylt tillhörande väg 104 finns placerad. Trafikverket anser att ytan ingår i vägområdet till väg 104 och ska inte planläggas. Observera att inga oeftergivliga föremål får placeras inom cykelbanans skyddsremsa, som är 1,2 meter från asfaltkanten.

I detaljplanen bedöms trafiksituationen på väg 104 som rimlig i och med genomförandet av detaljplanen. Kommunen har dock flera pågående detaljplaner i området och det saknas ett resonemang samt ett helhetsgrepp om trafiksituationen efter att detaljplanerna har genomförts. Trafikverket anser att kommunen bör beakta all pågående planläggning i området i ett gemensamt sammanhang och redovisa sitt resonemang i detaljplanen.

Två befintliga anslutningar mot väg 104 planeras fortsatt att användas varav anslutningen mot öst ska ses som primär för ny bebyggelse. Trafikverket anser att kommunen ska säkerställa att bilar kan mötas på den anslutande vägen, utan att behöva stanna mitt i körbanan och/eller cykelbanan. Observera att anpassningar av anslutningen är tillståndspliktiga.

Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören. Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

Trafikverket efterfrågar att formuleringen av planbestämmelsen för prickmark ”marken får ej förses med byggnad” ska ändras till ”mark får ej bebyggas”.

Planområdesgränsen ligger i direkt anslutning till cykelvägen, där hastighetsskylt tillhörande väg 104 finns placerad. Trafikverket anser att ytan ingår i vägområdet till väg 104 och ska inte planläggas. Observera att inga oeftergivliga föremål får placeras inom cykelbanans skyddsremsa, som är 1,2 meter från asfaltskanten.

I detaljplanen bedöms trafiksituationen på väg 104 som rimlig i och med genomförandet av detaljplanen. Kommunen har dock flera pågående detaljplaner i området och det saknas ett resonemang samt ett helhetsgrepp om trafiksituationen efter att detaljplanerna har genomförts. Trafikverket anser att kommunen bör beakta all pågående planläggning i området i ett gemensamt sammanhang och redovisa sitt resonemang i detaljplanen.

Två befintliga anslutningar mot väg 104 planeras fortsatt att användas varav anslutningen mot öst ska ses som primär för ny bebyggelse. Trafikverket anser att kommunen ska säkerställa att bilar kan mötas på den anslutande vägen, utan att behöva stanna mitt i körbanan och/eller cykelbanan. Observera att anpassningar av anslutningen är tillståndspliktiga.

Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören. Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

Dagvattenhantering

En yta för fördröjningsmagasin planläggs ca 6 meter från väg 104. Underhåll av fördröjningsmagasinet beskrivs ske inom avsatt ytan för fördröjningsmagasin i plankartan. Observera att dagvatten från planområdet får inte kopplas in i vägens avvattningsystem eller på annat sätt påverka vägen negativt. Om kommunen avser att koppla in sig på VA Syd:s dagvattennät förutsätter Trafikverket att kommunen samråder med VA Syd för att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på Trafikverkets dagvattensystem på väg 104.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentarer:

Vägar

Eslovskommun har valt att revidera planhandlingarna och ändra från korsmark till prickmark. Kommunen har även omformulerat bestämmelsen till följande: Marken får inte förses med byggnadsverk med undantag för befintlig mur.

Kommunen utgår från de bestämmelseformuleringar som Boverket redovisar och rekommenderar i sina allmänna råd. Planbestämmelsen är ändrad till Marken får inte förses med byggnadsverk med undantag för befintlig mur.

Eslovskommun har tagit del av Trafikverkets yttrande gällande vägområdets utbredning.

Trafik

Planhandlingarna har kompletterats med ett resonemang kring trafikkonsekvenserna vid ett genomförande av alla tre pågående planprocesser.

Kommunen har breddat anslutningsvägen i plankartan så att två bilar kan mötas på vägen.

Dagvattenhantering

Fördröjningsytan i planområdets norra del är avsedd för skyfallshantering. Planförslaget innebär inga ökade vattenflöden eller negativ påverkan på Trafikverkets anläggning.

Buller

Kommunen anser att inga bullerskyddsåtgärder krävas för bostadsbebyggelse inom planområdet.

1.4 Räddningstjänsten Syd

Detaljplanens syfte är att möjliggöra småhusbebyggelse samt lägenheter och radhus på fastigheten. Planen ska även säkerställa att utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Brandvattenförsörjning

Det framgår inte huruvida brandpostnätet kommer att byggas ut eller ej. Närmsta brandpost ligger ca 30 meter från fastighetsgränsen och ca 200 meter från planområdets sämst belägna del, sett från avstånd till brandposten. Vid mätning har ingen hänsyn till framtida vägnät tagits. I dess nuvarande utformning anser Räddningstjänsten Syd att brandpostnätet saknar tillräcklig kapacitet.

För att uppnå tillräcklig brandvattenkapacitet bör avstånd mellan brandposter vara maximalt 150 meter. Avstånd mellan brandpost och eventuell uppställningsplats bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadernas entréer/angreppsvägar. Minst lika viktigt som avstånd är möjligheten till praktisk slangutläggning.

Kommunen har i dagsläget flertalet detaljplaner i Flyinge och den begränsade tillgången till brandvatten är en gemensam fråga för flera av dem. Räddningstjänsten Syd råder kommunen att ta ett övergripande grepp om frågan gällande brandvatten så att hela samhället kan ses över. För att det ska bli tydligare vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet anser räddningstjänsten att brandpostnätet ska inkluderas i planhandlingarna. Räddningstjänsten anser också att det ska framgå att placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114.

Insatstid

Flyinges geografiska placering medför att Räddningstjänsten Syd har en normal insatstid som överstiger 10 minuter. Detta innebär generellt att utrymning måste ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Då det i aktuell plan planeras för eventuella flerbostadshus i verksamhetsklass 3 med högst tre våningsplan (ekonomibyggnaderna) är det dock acceptabelt att räddningstjänsten utgör alternativ utrymningsväg, detta då vår insatstid understiger 20 minuter. Om det blir aktuellt med att utrymning ska planeras med räddningstjänstens stegar behöver tillräcklig yta finnas för uppställningsplatser i anslutning till samtliga lägenheter. Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till entréer/angreppsvägar eller uppställningsplatser för stegutrustning får inte överstiga 50 meter. Om ekonomibyggnaderna utformas som radhus, är detta inte att ses som flerbostadshus. Om radhusen överstiger 5 meter från mark till översta våningens fönster innebär det att fast utrymningslösning behövs. Räddningstjänsten Syd förutsätter därför att kommunen planerar för att alla radhus inom planen kan lösa sin egen utrymning, och att planen inte inskränker möjlighet att installera fast utrymningslösning på fasad där det behövs. Detta kan vara en förutsättning för att bostadshusen skall hålla den höjd som planeras.

Räddningstjänsten vill även påminna kommunen om att reglering av byggnader kopplat till kulturmiljö i vissa fall kan försvåra möjligheter att lösa brandskydd när användningen ändras. För att inte riskera att sådana frågor blir olösbara, och därmed utgör en projektrisk bör dessa omhändertas redan i planskedet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Vid en eventuell insats i området är det viktigt att Räddningstjänsten, och andra utryckningsmyndigheter, kan ta sig till de drabbade bostäderna/verksamheterna. Bärighet, bredd, svängradie, fri höjd etc. för vägar i området behöver därför vara anpassade utefter våra fordon.

Kommentarer:

Brandvattenförsörjning

Vid ett möte den 25 september 2025 gick Eslövs kommun, VA SYD och Räddningstjänsten Syd vidare med frågan om brandvattenförsörjning för de pågående planerna i Flyinge (Östra Gårdstånga 7:6, Östra Gårdstånga 17:1 och Östra Gårdstånga 8:22). Parterna bedömde då att planområdena kan försörjas med ett brandvattenflöde på cirka 10 l/s vid normalt drifttillstånd, vilket motsvarar dimensionerande flöde enligt P114. Bedömningen grundar sig på att ledningsnätet i området har något större dimensioner samt att tryckstegringsstationen ligger i Flyinges västra delar.

Parterna konstaterade samtidigt att en långsiktig hantering av brandvattenförsörjningen i Flyinge och andra mindre orter kräver ett övergripande strategiskt grepp och att detta bör ingå i en kommunal brand- och släckvattenplan. Den är nu påbörjad av VA SYD och Räddningstjänsten Syd.

Insatstid

Kommunen reglerar så att ekonomibyggnaderna planeras som radhus i 1,5 – 2,5 plan. Utrymning kan därmed ske enskilt från varje enskild enhet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram inom planområdet. Kommunen har lagt in en text i planbeskrivningen om framkomligheten med utryckningsfordon.

1.5 Region Skåne

Region Skånes synpunkter

Region Skåne vill inledningsvis framhålla det värdefulla i att fler bostäder byggs i Skåne då utbudet av bostäder är en viktig utvecklingsfaktor. Det är samtidigt viktigt att detta sker i starka kollektivtrafiklägen så att fler har tillgång till det regionala kollektivtrafiksystemet.

Hållbart resande

För att minska Skånes klimatpåverkan, gynna folkhälsan samt bidra till ett mer jämställt Skåne är det viktigt att klara omställningen till ett hållbart transportsystem.

Flyinge identifieras inte som en strategisk nod för kollektivtrafik i Regionplan för Skåne 2022–2040 då Flyinge inte ligger i direkt anslutning till ett regionalt eller delregionalt viktigt stråk för kollektivtrafik. Region Skåne bedömer att det finns risk för att den föreslagna bebyggelsen kommer att skapa ett ökat bilberoende, även om planförslaget lyfter fram tillgången till kollektivtrafik och möjligheten att cykla eller köra bil till regionbusshållplats Gårdstånga trafikplats.

Idag trafikeras Flyinge av linje 175 på sträckan Flyinge-Södra Sandby-

Dalby-Malmö med 10 dubbelturer måndag till fredag. För att möjliggöra skolpendling förlängs linjen till Eslöv med tre turer på morgonen och tre turer på eftermiddagen. Lördag till söndag finns endast två anropsstyrda turer per dag. Sedan december 2022 trafikerar linje 157 inte längre Eslöv-Flyinge.

Effektiv och hållbar markanvändning

I Regionplan för Skåne 2022–2040 framhålls vikten av en balanserad och effektiv markanvändning med sammanhållen bebyggelse. Att värna Skånes värdefulla jordbruksmark är en förutsättning för en hållbar markanvändning. När Skåne utvecklas kommer värdefull mark ibland att behöva tas i anspråk och det är då viktigt att detta sker efter noggrant övervägande och analys av effekterna av exploateringen.

För den planerade utbyggnaden tas mark som kan återställas till jordbruksmark i anspråk. Området är inte utpekad för exploatering i Eslövs översiktsplan annat än som utvecklingsinriktning på längre sikt.

Kommunens bedömning är att utbyggnaden är ett väsentligt samhällsintresse och att lokaliseringen inte kan lösas på annan plats.

Samtidigt betonar Eslövs kommun i sin översiktsplan vikten av att värna jordbruksmark och att utbyggnad i första hand ska ske genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Då utbyggnaden planeras på jordbruksmark ser Region Skåne att planförslaget med fördel kan kompletteras med ett utförligare resonemang om jordbruksmarkens betydelse för andra värden, såsom livsmedelsförsörjning, i relation till exploatering. I ett förändrat klimat och en samtid av ökade hot utifrån behöver möjligheten till lokal livsmedelsproduktion och en ökad självförsörjningsgrad värderas högt. I framtiden beräknas den svenska jordbruksmarken också bli mer värdefull än idag. Region Skåne menar att de kumulativa konsekvenserna av exploateringen av jordbruksmark måste ses i ett mellankommunalt, regionalt och nationellt sammanhang över tid och beaktas i den fysiska planeringen.

Gestaltad livsmiljö

Gestaltad livsmiljö är ett viktigt perspektiv i samhällsplaneringen för att ta tillvara och utveckla värden som skala, identitet och kulturmiljö. Arkitektur, form och design utgör en betydande resurs i utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle och Skånes attraktivitet. Det framgår av Regionplan för Skåne 2022–2040 och planeringsprincip 1.3 i - Använd perspektivet gestaltad livsmiljö i alla samhällsplaneringens skeden. Region Skåne ser att Eslövs kommun med fördel kan utveckla perspektivet gestaltad livsmiljö i planförslaget i relation till bebyggelseutveckling, utveckling av grönstruktur samt kulturmiljö och identitet. Här kan även Region Skånes strategi för gestaltad livsmiljö vara till stöd.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering,

Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2023-02-17 § 19.

Kommentarer:

Hållbart resande

Kommunen delar Region Skånes bedömning att det är av stor vikt att skapa förutsättningar för ett hållbart resande, även i mindre orter som Flyinge. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna bidra till att stärka underlaget för kollektivtrafiken och därigenom främja ett mer hållbart resandemönster, snarare än att enbart öka bilberoendet.

En befolkningsökning i orten medför förbättrade förutsättningar för ett ökat antal kollektivtrafikresenärer, vilket på sikt kan motivera en utökad turtäthet och ett mer attraktivt kollektivtrafikutbud.

Flyinge har ett strategiskt läge mellan Eslöv, Lund och Malmö, samt närhet till Gårdstånga trafikplats där regionbussar trafikerar. I Region Skånes Regionala transportinfrastrukturplan för Skåne 2026–2037 (remissversion) redovisas dessutom sträckan mellan Södra Sandby och Flyinge som en prioriterad sträcka för utbyggnad av cykelväg. Vidare framgår i Region Skånes Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2025–2035 att både Gårdstånga och Södra Sandby är utpekade som regionala noder, vilket ytterligare stärker ortens förutsättningar för ett hållbart resande.

Effektiv och hållbar markanvändning

Kommunen delar Region Skånes syn på vikten av en långsiktig hållbar markanvändning och att jordbruksmarken är en viktig resurs för både livsmedelsförsörjning och klimatanpassning. Samtidigt behöver detta vägas mot andra samhällsintressen, såsom möjligheten att tillhandahålla bostäder och service i hela kommunen.

Flyinge är en av kommunens större tätorter med befintlig infrastruktur, skola och service. Den planerade utbyggnaden innebär till stor del en förtätning och förlängning av befintlig bebyggelse, vilket möjliggör en effektiv användning av redan gjorda investeringar i vägar, VA och kollektivtrafik.

Planområdet är av begränsad omfattning och har inte brukats på flera decennier. Kommunen bedömer därmed att planområdet har en mycket liten betydelse för livsmedelsproduktionen på regional nivå.

Samtidigt bidrar planförslaget till Flyinges fortsatta utveckling och ger invånarna möjlighet att bo kvar i bygden. En utökad bostadsbebyggelse skapar dessutom incitament och underlag för både kommunal och kommersiell service, vilket på sikt kan minska behovet av bilanvändning. Det stärker även underlaget för en ökad

turtäthet inom kollektivtrafiken. Sammantaget bedöms planförslaget främja en effektiv och långsiktigt hållbar markanvändning.

Gestaltad livsmiljö

Eslövs kommun har kompletterat planbeskrivningen med ett utökat resonemang om gestaltad livsmiljö.

2. Kommunala förvaltning, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Stab och Miljös yttrande över samråd detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22, Eslöv kommun

Föroreningar avseende mark och byggnad

När det har bedrivits lantbruk så kan det finnas föroreningar i marken. Maskiner och drivmedel brukar hanteras inom verksamheten som kan leda till spill till marken och det kan ha funnits cisterner för drivmedel på själva fastigheten. Det kan även ha använts bekämpningsmedel vid odling och på gårdsytor.

När det gäller byggnader så kan det även här finnas föroreningar beroende på vad som har förvarats i dem. Detta kan vara förvaring av maskiner, cisterner eller förråd för eventuella kemiska bekämpningsmedel.

För att säkerställa att det inte finns någon risk ur miljö- och hälskyddsynpunkt i utemiljö vid befintliga byggnader eller där bostäder ska byggas med tillhörande trädgårdar, så bedömer miljöavdelningen att en miljöteknisk markundersökning bör genomföras på de ytor där det kan finnas en risk för föroreningar.

Miljöavdelningen bedömer även att någon form av riskbedömning/utredning bör göras av de byggnader som ska byggas om till boende eller användas av de boende. Enligt uppgifter hos miljöavdelningen har det använts eller kanske fortfarande används olja för uppvärmning.

Dagvatten

En dagvattenanläggning skapas för att rena, fördröja och/eller styra och avleda dagvattnet ner mot en recipient (sjö, vattendrag, dike, mark etcetera). Dammar, sedimentationsbassänger, anlagda våtmarker, anlagda diken, översvämningssytor och oljeavskiljare är exempel på dagvattenanläggningar. Ibland består en dagvattenanläggning av en kombination av olika typer av anläggningar.

Dagvatten inom detaljplanelagt område från flera fastigheter eller vatten som avleds från begravningsplats likställs med avloppsvatten, enligt 9 kapitlet 2 § i miljöbalken. Om du anlägger en ny dagvattenanläggning eller om du ändrar en befintlig, behöver du anmäla det till Miljö och Samhällsbyggnad utifrån bestämmelserna i 13 § eller 14 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Det ska framgå av planbestämmelserna vem som är verksamhetsansvarig för anläggning respektive drift av dagvattenanläggningar i detaljplanen.

Hälsoskydd

Gården väster om planområdet bedriver hästhållning och har en gödselstack cirka 100 meter från planområdet. Gödselstacken avskärmas av bebyggelse både inom granngården och inom planområdet. Det finns trots detta risk att de boende kommer att störas av lukt samt av de insekter som hästarna och deras gödsel drar till sig.

Stora hårdgjorda ytor lagrar värme vilket kan öka risken för värmestress och negativ hälsopåverkan av ett allt varmare klimat. Grönska kan bidra till att reglera temperaturen och bör därför prioriteras i anslutning till bostäder.

Avdelningen gata, trafik och park, nedan kallad GTP, gör följande yttrande angående samråd för detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdsstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun.

Illustrationsplan

Trafik

GTP ställer sig frågande till placeringen av vändplatsen (beskriven som vändzon på illustrationsplan). Det finns en anknytning till gatan söder om gårdsplanen i anslutning till vändplatsen men är tanken att fordon inte ska få köra in där?

Parkering

För parkeringen placerad söder om det L-formade lägenhetshuset behöver körspår visas så att det finns tillräckliga dimensioner för de rörelser som krävs på en samlad parkering av detta slag.

Planbeskrivning

Generellt

Sidan 7. ” En ny lokalgata kommer behöva ansluta den nya bebyggelsen med Gårdsåkravägen.” Ändra till Gårdsstångavägen.

Utemiljö för boende i flerbostadshus och radhus

Sidan 8 m.fl. På illustrationsplanen illustreras marken kring flerfamiljshuset/radhusen som hårdgjord mark. På fotot på sidan 12 i kulturmiljöundersökningen är en del av ytan grön. GTP anser att boende i flerbostadshus och radhus bör få tillgång till någon form av gård eller uteplats i närheten av deras bostäder. På sidan 13 ”Detaljplanen säkerställer att gårdsplanen bevaras som en öppen obebyggd yta, inramad av byggnader”. Planen tar stor hänsyn till dom kulturhistoriska värdena på bekostnad av värdet av en god utemiljö för boende. Är det möjligt att få till en kompromiss mellan dessa värden? Ex mindre uteplatser längs fasaderna eller en centralt placerad grön gård för dom boende. Mindre barn behöver tillgång till sandlåda eller annan lekmöjlighet i närheten av bostaden. Stora och öppna hårdgjorda ytor är inte heller att rekommendera ur klimatsynpunkt, med tanke på höga temperaturer och infiltration

av dagvatten. Det ser även ut att finnas möjlighet att ge boende i ”Logen” uteplatser, om än små, mot väster.

Trafik

Gång och cykel

För att bättre integreras med bostadsområdet intill föreslås en koppling för gående från lokalgatan i planområdets sydöstra hörn till ”släppet” mot Runstensvägen.

Formuleringen

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

Stämmer förvisso för cykelpendling till Lund men till Eslöv är möjligheten till cykelpendling inte att rekommendera då man måste korsa både ett brett dike samt en högratifierad landsväg (väg 113) på en plats där ingen säker korsning finns.

Biltrafik

In- och utfart mot Gårdstångavägen bör koncentreras till den västra sträckan. Den östra bör begränsas till gång- och cykeltrafik. Detta för att möta utfarten från det planerade området norr om Gårdstångavägen och minska antalet utfarter som ligger i följd på sträckan.

Dagvatten- och skyfallsutredningen

GTP undrar varför inte hela planområdet tagits med i dagvattenutredningen. Hur säkerställer man att dagvatten- och skyfallshantering fungerar i det område som inte finns med?

Dom friliggande husen i söder får makadamfyllda diken längs sina entréer vilket kan vara begränsande vid utformning av deras utemiljö. Ett alternativ kan vara att lägga diket på den norra sidan av gatan istället eller att använda någon av de övriga ej bebyggda ytorna för att skapa en mer estetisk dagvattenlösning i kombination med utemiljö för boende.

Ytan som redovisas som vändplan på illustrationsplanen är i dagvattenutredningen med som en grön yta.

Kommentarer:

Stab och Miljös yttrande över samråd detaljplan för del av Östra Gårdstånga 8:22, Eslöv kommun

Föroreningar avseende mark och byggnad

Kommunledningskontoret har genomfört en miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Undersökningen har identifierat markföroreningar på två delområden. Dessa områden har villkorats med att startbesked inte får ges för ens markföroreningarna är åtgärdade.

Dagvatten

Efter samrådet har kommunledningskontoret beslutat att dagvattnet inom planområdet ska hanteras lokalt på respektive fastighet. Detta innebär att dagvattnet inte längre behöver fördröjas i en gemensam dagvattenanläggning innan det leds vidare till det kommunala nätet. Vid extremregn, motsvarande ett 100-årsregn, kommer överskottsvattnet istället att ledas till en torrdamm, som är lokaliserad och dimensionerad på samma plats som den tidigare planerade dagvattendammen.

Skyfallsdammen, infartsvägarna och övriga gemensamma ytor kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning eller likvärdig anläggning. Delägare i gemensamhetsanläggningen blir de nya fastigheter som bildas inom planområdet.

Hälsoskydd

Kommunledningskontoret bedömer att avståndet mellan planområdet och den västra hästgården är tillräckligt för att hästhållningen inte ska medföra olägenheter eller risk för hälsopåverkan med anledning av spridning av allergener. Planhandlingarna har kompletterats med ett resonemang kring närliggande hästhållning.

Kommunledningskontoret instämmer med Stab och Miljö gällande vikten av grönska i närheten av bostaden.

Avdelningen gata, trafik och park, nedan kallad GTP, gör följande yttrande angående samråd för detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdsstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun.

Illustrationsplan

Trafik

Syftet med vändzonen är att illustrera att det finns en yta som sopbil och större fordon kan vända på inom planområdet.

Parkering

Kommunledningskontoret har justerat illustrationen.

Planbeskrivning

Generellt

Kommunledningskontoret har justerat planbeskrivning.

Utemiljö för boende i flerbostadshus och radhus

Kommunledningskontoret vill förtydliga att detaljplanen inte anger att marken ska vara hårdgjord. Stall och loge planeras som radhus och enskilda uteplatser ryms inom detaljplanen.

Trafik

Gång och cykel

Kommunledningskontoret noterar GTP:s yttrande gällande möjligheten att förstärka kopplingen mellan befintligt bostadsområde och planområdet.

Formuleringen

Kommunledningskontoret har omformulerat texten till följande: "Det finns goda möjligheter att cykelpendla till Lund längs den gamla riksväg 15, även kallad Odarslövsvägen. Möjligheten till cykelpendling till Eslöv är däremot begränsad på grund av brist på säker passage över väg 113."

Biltrafik

Kommunledningskontoret har noterat GTP:s yttrande och vill förtydliga att den östra infarten är lokaliserad närmst den framtida villabebyggelsen och därmed en mer naturlig in- och utfartsväg för boende i de framtida villorna.

Dagvatten- och skyfallsutredningen

Dagvatten- och skyfallsutredningen redovisar hur den planerade bebyggelsen förväntas påverka dagvattenavrinning och skyfallsflöden. Syftet är att bedöma vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kan medföra samt att säkerställa att dagvatten- och skyfallshanteringen sker på ett hållbart och robust sätt.

Kommunledningskontoret noterar GTP:s synpunkt om utformningen av svackdikena vid den södra villabebyggelsen.

Kommunledningskontoret vill förtydliga att ytan är avsedd som en infiltrerbar och att markbeläggningen ska vara genomsläpplig.

2.2 Kultur- och fritidsnämnden

Kultur och Fritid har granskat underlagen och har inga invändningar att lämna på förslaget. Däremot önskar förvaltningen tillägga följande utvecklingsmöjligheter rörande avsnittet kring riksintressen/riksintresse för friluftslivet:

Utvecklingsmöjligheter avseende avsnittet kring friluftaktiviteter:

Mångsidiga aktiviteter

Området erbjuder redan ett brett utbud av aktiviteter som vandring, kanotpaddling, fritidsfiske och fågelskådning. Detta skapar en solid grund för att utveckla friluftslivet ytterligare.

Förbättrad infrastruktur

Trots det stora utbudet av friluftaktiviteter finns det en brist på anläggningar som rastplatser och längre sammanhängande leder. Utveckling av dessa anläggningar skulle förbättra tillgängligheten och locka fler besökare.

Främjande av kanotleden

Kävlingeån används redan som kanotled, men genom att ytterligare marknadsföra och förbättra denna aktivitet kan man locka fler besökare. Att minska antalet hinder eller göra lyften lättare kan göra kanotpaddling mer attraktivt.

Fiske och turism

Fisket i Kävlingeån/Lödde å är internationellt känt och lockar sportfiskare från hela Europa. Att ytterligare utveckla och marknadsföra detta kan ge ekonomiska fördelar för kommunen och näringslivet.

Kommentarer:

Kommunledningskontoret vill tydliggöra att de ovan redovisade förbättringsförslagen ligger utanför detaljplanens påverkan och kommer därför inte behandlas inom ramen för detaljplanen.

2.6 VA SYD

VA SYD har VA-ledningar i Gårdstångavägen och kan endast erbjuda planområdet servisanslutning för dricksvatten, spill och dagvatten härifrån, då ingen allmän platsmark är planerad inom planområdet. Mest lämpligt i detta fall, ur ett VA-perspektiv, är att bilda BRF och undvika enskild styckning av tomter. En gemensamhetsanläggning för VA (spill-, vatten- och dagvatten) inom planområdet kommer behöva upprättas utöver fördröjningsanläggningarna. VA SYD har ingen dagvattenanläggning för att ta emot dagvattnet som föreslås ledas söderut mot Kävlingeån. På grund av detta anser VA SYD att verksamhetsområdet för dagvatten ska avgränsas till den del av planen som avvattnas norrut utifrån föreslagen detaljplan. Är det säkerställt att Kävlingeån- som också är ett dikningsföretag - inte har ett specifikt tillflödeskrav? Hur säkerställs funktion av fördröjningsanläggningarna över tid? Grundvattennivån bör bekräftas via mätning för att säkert kunna ta höjd för en tillräcklig yta för fördröjningsåtgärder.

Precis som beskrivet i genomförandebeskrivningen kommer Flyinge i framtiden kopplas till reningsverket i Södra Sandby. Beräkning för att detta arbetet ska vara klart är framskjutet till 2030 och VA SYD behöver undersöka möjligheten att

kunna ta emot spillvattnet från exploateringen i denna planen i det befintliga avloppsreningsverket i Flyinge i väntan på Södra Sandby.

Plankarta

Förtydliga vilka volymer som fördröjningsmagasinet och diket ska uppnå både avseende dagvatten och skyfall samt vilket reglerande utsläppsflöde som gäller. Hur ska det norra diket utformas och uppnå sin funktion med hänsyn till planerad väg och infarter till tomter?

Kommentarer:

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala spill- och dricksvattennätet via en servispunkt i Gårdstångavägen. Exploatören ansvarar för och bekostar framdragningen av VA-ledningar till de framtida fastigheterna. VA-ledningar, infartsvägar samt övriga gemensamma ytor avses ingå i en gemensamhetsanläggning eller motsvarande lösning.

Efter samrådet har Eslövs kommun, i samråd med VA SYD och med utgångspunkt i den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningen, bedömt att planområdet inte längre ska ingå i VA SYDs verksamhetsområde för dagvatten. Utredningen visar att infiltrationsförutsättningarna är goda och att dagvatten kan hanteras lokalt inom respektive fastighet. Skyfallsvatten ska i första hand omhändertas lokalt, men vid extrem nederbörd avledas till torrdammen i norr samt till svackdikena i söder. Inget dag- eller skyfallsvatten kommer att avledas till angränsande dikningsföretag.

Tillflödet till Kävlingeån får uppgå till 1,5 liter per sekund. Drift och underhåll av de gemensamma ytorna, inklusive fördröjningsanläggningarna, kommer att hanteras genom en gemensamhetsanläggning eller motsvarande lösning. Grundvattennivån har utretts och redovisas i den geotekniska markundersökningen.

Kommunen har efter samrådet haft en dialog med VA SYD som har kommit fram till att pågående planprojekt kan hanteras inom befintlig kapacitet.

Plankarta

Eslövs kommun har kompletterat planhandlingarna med den information som VA SYD efterfrågar.

2.7 Mellanskånes Renhållnings AB (MERAB)

Mellanskånes Renhållnings AB har tagit del av handlingarna. Enligt planbeskrivningen ska avfallshantering ske enligt renhållningsordningen. Fastighetsägarna svarar för hanteringen av eget avfall och källsortering.

Planbeskrivningen anger att sopbil har möjlighet att stanna utanför varje enskild småhusfastighet längs med den interna lokalgatan vilket innebär att maximalt avstånd på 50 meter för att dra kärl för avfallspersonal underskrids.

Enligt planbeskrivningen finns det också utrymme söder om gårdsplanen för en sopbil att vända. Detaljplanen medger också utrymme för gemensam avfallshantering för lägenheter/radhus i de omvandlade ekonomibygnaderna.

Om ovanstående uppfylls har MERAB inget att erinra mot förslaget.

Kommentarer:

Eslövs kommun noterar MERAB:s yttrande och tar med informationen i det fortsatta arbetet.

2.8 Krafringen Nät AB

Krafringen Fiber AB och Skånska Energi AB har getts möjlighet att yttra sig över detaljplan för Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun och har följande synpunkter:

Krafringen Fiber AB har ledningar längs Gårdstångavägen, det finns möjlighet att ansluta nya bostäder i berört område. I övrigt inga andra synpunkter.

Kommentarer:

Eslövs kommun har tagit del av Krafringens yttrande.

3. 3. Sakägare, företag och övriga berörda

3.1 Skånska Energi Nät AB

Skånska Energi Nät AB har områdeskoncession för elnätet i planområdet vilket innebär att företaget har skyldighet att ansluta den nya bebyggelsen till elnätet. Skånska Energi Nät AB har gått igenom detaljplanen med tillhörande handlingar med nummer KS 2018.0436, synpunkter enligt nedan.

Vi saknar uppgifter på antal lägenheter, alternativt BTA för dagens ekonomibygnader som sedan kan inredas till lägenheter/radhus. Detta gör att nedanstående svar med antal kablar och kabelskåp är något osäker. Ny bebyggelse beräknas kunna anslutas från befintlig nätstation i närhet till detaljplanen. Nätstationen behöver dock få transformator och lågspänningsställverk bytt för att klara den tillkommande effekten. Leveranstiden för dessa utrustningar är i dagsläget lång, så det är bra om ledningssamordning startas upp i god tid så att utrustningen hinner levereras och installeras i tid.

Fyra nya kablar behöver förläggas in till området från nätstationen. Utöver dessa fyra kablar behövs cirka fyra kabelskåp placeras inom detaljplanen. Exakt

kabelsträckning och placering av kabelskåp får bestämmas längre fram i processen. Från dessa fyra kabelskåp kommer sedan servisledningarna utgå till de olika anslutningspunkterna inom detaljplanen.

Då det inte finns någon allmän platsmark behöver Skånska Energi Nät AB teckna avtal med markägare för kvartersmark innan kablar och kabelskåp kan placeras inom detaljplanen.

Det finns idag en serviskabel in till byggnaden som benämns mangårdsbyggnad. Denna serviskabel är i dagsläget inte tänkt att flyttas. Eventuell flytt av denna kabel bekostas av exploatör. Exploatör behöver inkomma med beställning av kabelflytt i god tid.

Skånska Energi Nät AB har inte möjlighet att ansluta denna tillkommande effekt innan nätförstärkningar är genomförda av högspänningsnätet. Några projekt pågår och andra är planerade för att åtgärda detta. Tidplanen är för närvarande att vi kan ansluta området först under början av 2028.

Kommentarer:

Eslövs kommun reglerar så att enbart radhus, inte lägenheter, får uppföras i ekonomibyggnaderna och detaljplanen möjliggör mellan 8–10 villatomter. Antal hushåll kommer att klargöras i bygglovsskedet.

Fastighetsägaren har informerats om att fyra nya kablar behöver förläggas från befintlig nätstation till området samt att cirka fyra kabelskåp ska placeras inom utbyggnadsområdet. Eventuell flytt av befintlig serviskabel till mangårdsbyggnaden bekostas av exploatören.

Eslövs kommun noterar att avtal tecknas mellan markägaren och Krafringen Nät AB innan kablar och kabelskåp kan placeras inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22.

Krafringen Nät AB tog över Skånska Energi Nät AB den 1 november 2024. Eslövs kommun har stämt av frågan med Krafringen som har meddelat att den planerade utbyggnaden inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 går att ansluta.

3.2 Postnord

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentarer:

Eslövs kommun har tagit del av Postnords yttrande.

3.3 Skanova AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

Kommentarer:

Eslövs kommun har tagit del av Skanovas yttrande.

3.5 Tele2

Tele2 har kablar och kanalisation längs med Gårdstångavägen (fastighetens norra del). Vi förutsätter att dessa kablar och kanalisation kan ligga kvar och inte berörs. Vi förutsätter också att vi även framöver kommer kunna utföra service och underhåll på kablarna utan några hinder.

Kommentarer:

Eslövs kommun har tagit del av Tele2 yttrande.

3.6 Privatperson 1

Vi har tagit del av detaljplanen för Östra Gårdstånga8:22 och som boende i området blir vi bekymrade över planerna. Det finns flera anledningar till att det känns märkligt att bygga på detta område. Dels kommer det att störa husen på östra sidan av Runstensvägen som får dessa hus nära tomtgränsen. Det kommer påverka både ljudnivån och utsikten. Men det finns andra områden som bör beaktas innan dessa planer godkänns. Området är vattenskyddat område. Får det verkligen byggas här? Vi undrar också om det verkligen finns en efterfrågan av att bygga här? Nya områden i Flyinge (Dressyrvägen) och Harlösa har inte sålts direkt. I Gårdstånga har dom tom valt att pausa ett bygge då det inte finns efterfrågan. Bygget skulle även påverka det djurliv som finns i området. Vi tänker särskilt på storkarna som bor vid Kungsgården och som flyger här. Vi undrar också om det verkligen finns tillräcklig service för att utöka Flyinge. Här finns ingen vårdcentral eller BVC. Här saknas även lekplatser och matbutik för att utöka byn. Allt detta står att det finns här i detaljplanen.

Kommentarer:

Planområdet ingår inte i ett vattenskyddat område men angränsar till ett strandskydd. Se på sidan xx kan du läsa hur planområdet förhåller sig till strandskyddet.

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/Gårdstånga. I övriga delar av kommunen är prisnivåerna avsevärt lägre, vilket innebär att Flyinge tillhör de områden där småhusmarknaden är som mest aktiv.

Enligt Handlingsplan för Bostadsförsörjning 2025 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, och att detta motiverar att den berörda jordbruksmarken tas i anspråk för bostadsändamål.

Under arbetet med planförslaget har det tagits fram en Naturvärdesinventering (2023) och en inventering av fladdermöss och groddjur (2025). Ingen av inventeringarna visade på spår av spillning, häckningsplatser, etcetera från särskilt skyddsvärda arter.

Eslövs kommun instämmer att serviceutbudet i dagsläget är begränsat i Flyinge. Fler invånare i Flyinge bidrar ett förbättrat kundunderlag och ökat incitament för etablering av fler servicefunktioner. I planbeskrivningen nämns inte att BVC eller vårdcentral finns i Flyinge. I dagsläget ligger närmsta lekplats i närheten av Pärönvägen/Tulpanvägen och på Solsickenvägen finns en obemannad mataffär, visserligen med ett begränsat sortiment.

3.7 Privatperson 2

Vi har tagit del av ert förslag om förändringar i detaljplanen för Östra Gårdstånga 8:22.

Djurliv/miljö

En nyetablering av föreslagen karaktär kommer ha en mycket negativ påverkan på djurlivet då området är en viktig jaktmark för storkarna som har sina hängn på Flyinge kungsgård. I området finns det även ett stort antal glador som har sina jaktmarker här. Då Kävlinge ån ligger tätt inpå och årligen översvämmas kommer detta innebära stor risk för bebyggelsen på södra delen av detaljplanen. De översvämmade områdena är viktiga för storkarna då jaktmarken får en årlig dynamik.

Service

Enligt förslaget utökas boendebeståndet med 10 nya bostäder samt ett okänt antal lägenheter/radhus. I dagsläget krävs att varje hushåll har tillgång till bil då det saknas,

- Matbutik
- Vårdcentral
- Tandläkare
- Apotek

Nuvarande bussförbindelser till anvisad vårdcentral (Löberöd) har en restid på 1-2,5 timmar vilket är klart orimligt. Då de flesta bilarna idag är fossildrivna kommer även detta få en direkt negativ påverkan på miljön. För de som har eldrivna bilar saknas även möjlighet att ladda dessa.

Efterfrågan/behov

En annan aspekt kring utökning av bostäder i området är om det finns ett behov för detta, med tanke på nedstängning av planerade bostadsbygget mellan Gårdstångavägen/Flyingevägen. Även i Harlösa har planerade bostadsbyggen pausats.

Kommentarer:

Djurliv/miljö

Under arbetet med planförslaget har det tagits fram en Naturvärdesinventering (2023) samt en inventering av fladdermöss och groddjur (2025). Ingen av dessa inventeringar visade spår av spillning, häckningsplatser eller andra tecken på förekomst av särskilt skyddsvärda arter inom planområdet.

Nyetableringen är planerad väster om den befintliga bebyggelsen vid Runstensvägen och omfattar således inte områden söder om befintlig bebyggelse. Planområdet berör därför inte de översvämningsdrabbade marker som utgör viktiga jaktområden för storkar och glador, vilket minskar risken för negativ påverkan på dessa arter.

Service

Eslövs kommun instämmer i att serviceutbudet i Flyinge i dagsläget är begränsat. Fler boende i området, genom de planerade 10 nya bostäderna och eventuella lägenheter/radhus, bidrar till ett ökat kundunderlag och stärker incitamenten för etablering av fler servicefunktioner, såsom vårdcentral, tandläkare, apotek, en större matbutik samt förskola och grundskola från förskoleklass upp till sjätte klass med tillhörande fritidshem. På skolan finns även ett delat skol- och folkbibliotek.

I dagsläget finns en obemannad mataffär vid Holmbyvägen med begränsat sortiment. Utöver detta finns även en plantskola med café, en restaurang, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. Den huvudsakliga servicen finns dock i de närliggande orterna Lund och Eslöv.

På samma sätt påverkas kollektivtrafiken positivt av ett ökat antal invånare. Ju fler som använder kollektivtrafiken, desto större möjlighet finns att öka turtäthet och förbättra resmöjligheterna för boende i Flyinge, vilket på sikt kan minska behovet av bilresor och bidra till minskad miljöpåverkan.

Exploatörer har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvar för att säkerställa laddinfrastruktur för elfordon vid nybyggnation, exempelvis genom förberedelse för eller installation av laddstolpar vid parkeringsplatser. Frågan om laddinfrastruktur kommer att hanteras i samband med bygglov.

Efterfrågan/behov

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/Gårdsstånge. I övriga delar av kommunen är prisnivåerna avsevärt lägre, vilket innebär att Flyinge tillhör de områden där småhusmarknaden är som mest aktiv.

Enligt Handlingsplan för Bostadsförsörjning 2025 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, och att detta motiverar att den berörda jordbruksmarken tas i anspråk för bostadsändamål.

Eslövs kommun kan inte uttala sig om de enskilda projekten i Harlösa och Gårdstånga, men noterar att många byggprojekt påverkas av höga kostnader, arbetskraftsbrist, inflation och störningar i leveranskedjor. Dessa faktorer gör projekten dyrare och mer osäkra, vilket kan bidra till att planerade byggen pausas.

3.8 Privatperson 3

Vi har fått kännedom om ovanstående detaljplan och som ägare till xxxxxxx känner vi oss också berörda och bekymrade över förslaget.

En del hus på Runstensvägen kommer att bli mycket påverkade av att få denna bebyggelse så nära sin tomtgräns. Utsikten förstörs helt, ljudnivån blir störande och värdet på husen försämras.

Den nybyggnadslinje som finns på 5:28 bör beaktas. Ur vatten- och miljövård är detta ett känsligt område. Bebyggelse så nära Kävlingeån är mycket störande för djurlivet, bl a storkarnas och gladornas jaktmarker bör inte störas och förminskas.

Varför bygga just här på detta område som kommer att se väldigt trångt ut. Kan denna bebyggelse verkligen bli eftertraktad?

Kommentarer:

Eslövs kommun vill förtydliga att planområdet enbart omfattar delar av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Planförslaget föreslår inte några nya bostäder söder om bebyggelsen längs Runstensvägen. Den nya villabebyggelsen, som planförslaget föreslår, är lokaliserad väster om bebyggelsen längs Runstensvägen.

Planförslaget har utformats med hänsyn till omgivande bebyggelse och naturvärden. Syftet är att möjliggöra en varsam komplettering inom ett redan delvis ianspråktaget område. Avstånd, byggnadshöjder och utformning kommer att prövas vidare i det fortsatta planarbetet för att minimera påverkan på befintliga bostäder och landskapsbild.

Enligt Handlingsplan för Bostadsförsörjning 2025 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, och att detta motiverar att den berörda jordbruksmarken tas i anspråk för bostadsändamål.

3.9 Privatperson 4

Som engagerad och stolt invånare i Flyinge på XXXXXXXX anser jag mig vara högst berörd av nämnt planförslag och känner mig därför skyldig att framföra några viktiga synpunkter angående detaljplan för Östra Gårdstånga 8:22. Jag anser att det nuvarande förslaget har allvarliga brister och behöver ses över av flertalet viktiga skäl.

Först och främst motsätter vi oss starkt idén att i dess helhetöverhuvudtaget godkänna byggnation inom fastigheten 8:22 då detta inskränker och ”bygger sönder” en av Flyinges mest anrika gårdar. Vilket i sin följd skadar såväl Flyinge bys identitet och dess kulturvärde. Vilket kommunen starkt understryker bör och skall bevaras.

Synpunkter gällande väg 104 kvarstår då problemet med infrastrukturen måste lösas både inom byn så som som infarter och utfarter till Flyinge längs E22. Detta är av yttersta vikt att lösa oavsett byggnation eller ej. Det är enbart en tidsfråga innan en allvarlig olycka inträffar. Bland annat måste en ny bullermätning och trafikmätning genomföras under period med tung trafik, dvs under betsäsong, för att få en klar och realistisk bild.

Dagvattenlösningarna är som de är idag redan otillräckliga, detta problem behöver hanteras mer noggrant och med mer hållbara lösningar. Vilket leder mig till en stor frågeställning av nämnd mur eller vall som föreslås byggas i angränsande mot min fastighet. Hur ser utformande av denna ut, höjd och garanti för att vattnet ej leds förbi eller genom denna? En tydligare plan krävs och efterfrågas. Även överdämningsytan är ifrågasättbar då denna anses otillräcklig och osäker på en garanti om att den inte drabbas av översvämning då den ligger i en lutning ner mot väg 104.

Såväl som detaljplanen för Östra Gårdstånga 7:6 är detta olyckligt och motsvara inte invånarnas förväntningar för utvecklingen av vår fina by.

Vi kräver även lovord om att vårt hus inte kommer att skadas om byggnation skulle bli verklighet, samma gäller VVS och avlopp.

Tilläggande är att om jag hade velat bo i ett tätt bebyggt område hade jag valt att flytta till Eslöv eller Sandby. Jag bosatte mig i Flyinge för det lugna, natursköna och gemytliga i en småby. Jag önskar inte se att öppna landskap, vackra gårdar och hästhagar byts ut till moderniserade, massproducerade och malplacerade villor eller lägenheter.

Vi är inte emot en utveckling, men den får inte utvecklas på bekostnad av det befintliga och måste efterfölja dess nuvarande invånare samt dess önskemål och behov.

Jag måste därför understryka att jag motsätter mig detaljplan Östra Gårdstånga 8:22 i dess helhet i dagens planförslag. En byggnation av 4–5 villor hade inte varit av problem, problemen uppstår vid plan av att ”bygga sönder” befintliga, vackra fastigheter och att skapa tätbebyggelse.

Kommentarer:

Eslövs kommun vill förtydliga, med stöd av genomförd kulturmiljöinventering (2022) och Eslövs kommuns kulturmiljökartan, att de objekt och element som har blivit identifierade som särskilt värdefulla inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 bevaras och skyddas i planförslaget.

Eslövs kommun är medveten om trafiksituationen i Flyinge och specifikt väg 104, samt de utmaningar som finns kopplade till vägen. Väg 104 ägs av Trafikverket men kommunen har regelbundna dialoger med Trafikverket. Trafikverket kommer att sätta upp åtta hastighetskameror på väg 104 mellan orterna Harlösa och Örtofta. Under år 2028 kommer Trafikverket inleda ombyggnaden av Gårdstångarondellen. Rondellen kommer förses med dubbla körfält i cirkulationen samt dubbla körfält i flera anslutande ramper och vägar. Det kommer även byggas en ny koppling över E22 för gång- och cykeltrafiken. Åtgärderna är beräknade att vara på plats 2028-2030.

Eslövs kommun avser, i samråd med VA SYD, att upphäva verksamhetsområdet för dagvatten inom planområdet samt för fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Planområdet kommer därmed inte att belasta det kommunala dagvattennätet.

I planförslaget redovisas en vall på en decimeter för att säkerställa att ytavrinningen vid kraftiga regn leds mot torrdammen och inte mot angränsande fastigheter Östra Gårdstånga 8:11.

Den planerade torrdammen fungerar som en tillfällig översvämningssyta och kommer under normala förhållanden vara torrlagd. Dagvatten och skyfallsvatten ska i första hand hanteras lokalt inom respektive fastighet genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Vid kraftigare regn, exempelvis ett så kallat 100-årsregn, kommer dock överflödigt vatten att avrinna och samlas i torrdammen.

Kommunen delar uppfattningen att dagvattenfrågan behöver hanteras med långsiktigt hållbara lösningar och kommer att fördjupa dessa utredningar inför nästa skede i planprocessen.

Spill- och dricksvatten kommer ledas in via den östra befintliga infartsvägen. Inga VA-ledningar planeras att dras via befintlig bebyggelse.

Eslövs kommun bedömer att det är viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till Flyinges småskaliga och naturnära miljö. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en begränsad utveckling som kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen och stärker ortens långsiktiga hållbarhet. Planförslaget ska bidra till en helhet där ny bebyggelse anpassas till platsens karaktär och landskapsbild.

Dialogmöte ägde rum den 1 oktober på Johannesbergs Gård, tillsammans med fastighetsägare, kommunen, sakägare och övriga som har yttrat sig under samrådet.

3.10 Privatperson 5

Djurliv och Miljö

Det berörda området är idag ett viktigt område för en mängd djur. Det är ett av få områden som inte används för odling eller bebyggelse och bildar därmed en viktig oas för djurlivet. Under stora delar av säsongen används området som jaktmark av de många storkar som etablerats i området tack vare den unika miljön och det stork-hägn som ligger vid Flyinge kungsgård. Storkarna ses ofta sittande i långa rader taknocken på de befintliga ekonomibyggnaderna i den trygga och lugna miljön de idag erbjuder. Det är även en viktig miljö för andra rovfåglar samt fjärilar, bin och övriga insekter som idag finns där.

Boendemiljö

Då det berörda området ligger i västligt läge från våra befintliga tomter kommer en utökad bebyggelse att ha en stor inverkan på eftermiddags- och kvälls-sol för våra fastigheter. Detta påverkar signifikant både välmående för oss boende, men kommer även att ha en finansiellt negativ påverkan då det minskar instrålningen och den genererade energin på framtida solcellsinstallationer hos oss. Därmed innebär det även en miljöpåverkan för oss, som minskar vår möjlighet att minimera vårt eget klimatavtryck. Om det trots allt kommer byggas nya bostäder på det nya området är det av stor vikt att höjden på husen minimeras och hålls till 1-plans villor med lägre takhöjd.

Det påverkar även vår familj mycket negativt, då vi valde att flytta hit 2017 av just den anledningen att vår fastighet angränsar till en lugn och öppen yta som enligt befintlig detaljplan och översiktsplan inte var ämnad för bebyggelse. För oss skulle

en ny bebyggelse troligtvis innebära att vi tvingas flytta till något annat område angränsande till öppen grön yta.

Detta sammanvägt med att ”Östra Gårdstånga 7:6” med en yta på 100 000 m² i närområdet är under exploatering där ett stort antal nya fastigheter kommer byggas anser vi att det låga antalet tomter som nu utvärderas för på Östra Gårdstånga 8:22 endast ger en marginell ökning av det totala antalet nya bostäder, samtidigt som det orsakar stor skada både för miljö, djurliv och oss boende. Dessutom är ”Östra Gårdstånga 7:6” (till skillnad mot ”Östra Gårdstånga 8:22”) sedan tidigare utpekade som område att planläggas för bostadsbebyggelse i bymiljö. Även detta talar för att man bör hålla sig till och fokusera på de områden som sedan tidigare utpekats som lämpliga för ändamålet i stället för att exploatera områden ej avsedda för detta.

Trafiksäkerhet

Det berörda området ligger likt vår fastighet på den södra sidan om väg 104. Skola, matbutiker etc ligger på norra sidan om vägen och det innebär att fler boende kommer behöver korsa den mycket farliga väg 104 som till stor del utnyttjas för tung trafik, samt problem med hastighetsöverträdelser är mycket stor. Vi märker redan idag att detta är mycket obehagligt när vi går/cyklar med våra barn till skola och förskola. Om fler fastigheter byggs på södra sidan måste något göras med trafiksäkerheten för att avsevärt minska risken för olyckor då vägen måste korsas.

Kommentarer:

Djurliv och miljö

Eslovskommun delar uppfattningen om att flera ytor i närheten av Kävlingsån, däribland Flyinge Ångar och strandskyddet, har betydelse för djurlivet och utgör en värdefull miljö för flera arter, bland annat stork, rovfåglar och olika insekter.

Under arbetet med planförslaget har det tagits fram en naturvärdesinventering (2023) samt en inventering av fladdermöss och groddjur (2025). Ingen av dessa inventeringar visade spår av spillning, häckningsplatser eller andra tecken på förekomst av särskilt skyddsvärda arter inom planområdet.

I planeringen tar kommunen hänsyn till befintliga naturvärden i syfte att så långt som möjligt bevara och stärka förutsättningarna för djurlivet i området.

Boendemiljö

Kommunen har förståelse för de boendes oro kring hur den nya bebyggelsen kan påverka solljusförhållandena på befintliga fastigheter, både ur trivsel-, energiproduktions- och miljösynpunkt.

För att belysa frågan har kommunen genomfört en sol- och skuggstudie som visar hur den planerade bebyggelsen kan påverka omkringliggande bostäder. Studien indikerar att skuggpåverkan är mycket begränsad.

Vid utformningen av den nya bebyggelsen beaktas placering, höjd och volym för att i möjligaste mån minimera påverkan på angränsande fastigheter och deras tillgång till solljus.

Planförslaget syftar till att på ett varsamt sätt möjliggöra en utveckling av området som tar hänsyn till närliggande bostäder och befintliga kvalitéer. Ambitionen är att ny bebyggelse ska utformas med god anpassning till omgivningen, där befintliga öppna och gröna värden så långt som möjligt tillvaratas.

I kommunens översiktsplan finns mark söder om Runstensvägen utpekad som möjlig för framtida bostadsbebyggelse. I översiktsplanen finns även en pil som visar riktning för framtida bostadsutveckling från Runstensvägen in över det nu aktuella planområdet. Kommunen har dock valt att inte gå vidare med exploatering av den yta som pekats ut i översiktsplanen, trots att den ägs av kommunen. Efter vidare bedömning har kommunen i stället funnit att området väster om Runstensvägen utgör ett mer lämpligt komplement till den befintliga bebyggelsen och miljön.

Det är också viktigt att framhålla att översiktsplanen inte är juridiskt bindande, utan ska ses som ett vägledande dokument i den långsiktiga planeringen. Kommunen bedömer att det aktuella planförslaget uppfyller de övergripande intentioner om utveckling av bostäder i Flyinge, samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse, naturvärden och landskapsbild. Kommunen har tagit del av synpunkten om omfattningen av den nya bebyggelsen i relation till angränsande planprojekt. I översiktsplanen för Flyinge har totalt fem områden identifierats som möjliga för bostadsbebyggelse, men idag pågår planarbete i tre områden.

Trafiksäkerhet

Eslövs kommun är medveten om trafiksituationen i Flyinge och specifikt väg 104, samt de utmaningar som finns kopplade till vägen. Väg 104 ägs av Trafikverket men kommunen har regelbundna dialoger med Trafikverket. Trafikverket kommer att sätta upp åtta hastighetskameror på väg 104 mellan orterna Harlösa och Örtofta.

3.11 Privatperson 6

Synpunkter till Eslövs Kommun ang Detaljplanen Östra Gårdstånga 8:22, Flyinge Flyinge som hästsamhälle måste tas hänsyn till och ny bebyggelse anpassas utifrån det. Kommunen har tidigare uttryckt att man vill främja hästnäringen. Förslaget till om- och utbyggnad av Johannesbergs Gård och annan tidigare detaljplan om bebyggelse i Flyinge är tvärt emot det, det inkräktar istället och tar helt bort hästhållningen från en gård. I Flyinge. Så nära Flyinge Kungsgård som det är möjligt att komma. Flyinge Kungsgård, en av tre riksanläggningar i hästnäringen i Sverige (Flyinge, Ridskolan Strömsholm och Wången). Dessutom är

Johannesbergs Gård en fantastiskt fin gård med gamla fina gedigna stallar och byggnader. Den typen av gård och stallar byggs inte idag. Och det finns inte många gårdar med lite mark kvar längre.

Att det styckas av en gård med stallar så att både marken och stallarna försvinner i och med att stallarna byggs om till flerbostadshus, vilket förgör möjligheten till hästhållning i Flyinge, där man på Eslövs kommun säger sig vilja främja hästnäringen är helt absurt. I en hästby.

Flyinge är känt för vida landskap, vacker natur men mest för sin hästverksamhet. Det finns inget i denna plan som varken tar hänsyn till eller främjar hästnäringen och hästhållning, Eller tar hänsyn till ett av få hippologiska världsarv, som det är i Flyinge.

Personer som inte bor i Flyinge förknippar i princip alltid det med häst. Flyinge är en utpräglad hästort. Alternativet är att man inte känner till Flyinge alls.

Flyinge är unikt, och kan inte betraktas som vilken by som helst.

Flyinge är ett hippologiskt världsarv, ett av få i världen.

Det och att Flyinge är ett av två hästcentrum i Sverige, Strömsholm är det andra, borde tas stor hänsyn till och finnas med i all planering av ut- och ombyggnad i och av byn. Både nu och i framtiden.

Förslaget på bebyggelse visar på att inget av det unika med Flyinge och dess historia har tagits hänsyn till.

Det är inte bara den delen av Flyinge som ligger i Lunds Kommun som påverkas och är präglad av hästar.

Det finns ryttar- och kuskelit i Flyinge, som både bor och har verksamhet i Flyinge (även i den del som tillhör Eslövs Kommun). T.o.m. OS-ryttare.

Många som bor i Flyinge har hästanknytning, även om det är långt från alla, eller har valt att bosätta sig här pga att det just inte ser ut som på alla andra ställen. Man vill inte bo i tätbebyggelse som tomterna här blir. Man vill bo i en by eller ort med bykänsla, fina naturområden och delvis fria vidder och härliga utsikt. Och mindre skolor. En trevligare uppväxt för barnen.

När vi själv köpte mark och ansökte om förhandsbesked och senare bygglov fick den dåvarande ägaren av angränsande mark till vår (som styckades av från samma fastighet och köptes vid samma tidpunkt som vår) avslag på att bygga en hästgård och ett arkitektkontor på 2 ha och en mindre hästgård på 1 ha pga att det var för mycket bebyggelse på för liten yta/den marken. Ställ de 3 byggnaderna (2 bostäder) på 30 000 kvm mark i relation till väldigt många bostäder/boenden på 8 400 kvm/del av totala 19 000 kvm.

Små tomter och tät bebyggelse påverkar dagvattenavrinning. Hur påverkar den belastningen Kävlingeån?

Små tomter kommer innebära att stora delar av marken kommer att bli hårdgjorda ytor. Det innebär att vatten inte kommer kunna rinna undan tillräckligt. Det är ett problem idag när det byggs allt mer, på mindre ytor och det hårdgörs mer än det gjordes förr (ex stensatta uteplatser).

Kontentan är

- Ta hänsyn till hästhållningen och ge den möjlighet att utvecklas istället för att begränsas.
- Ta vara på historien om Flyinge och låt det vara unikt så att det inte blir som vilken liten ort, förort eller by på landet som helst. Utnyttja det historiska och låt det bli något som inte finns överallt.
- Ta hänsyn till att det inte finns så många gårdar med lite mark kvar. Mark kommer det aldrig bli mer av. Förstör inte av de få gårdar som finns kvar, med fantastiskt fina byggnader.
- Ta hänsyn till att det är en hästby.

Kommentarer:

Eslövs kommun noterar synpunkten och menar att ombyggnaden inte behöver stå i konflikt med omkringliggande hästnäring, utan kan betraktas som en vidareutveckling av platsen och gården.

Vidare bedömer kommun att det är viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till Flyinges småskaliga och naturnära miljö. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en begränsad utveckling som kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen och stärker ortens långsiktiga hållbarhet.

Framtagna utredningar visar att infiltrationsförutsättningarna är så pass goda att dagvatten- och skyfallsvatten kan hanteras lokalt inom respektive fastighet. Vid kraftigare regn, exempelvis ett så kallat 100-årsregn, kommer dock överflödigt vatten att avrinna och samlas i torrdammen i norr respektive svackdikena i söder. Den planerade torrdammen fungerar som en tillfällig översvämningssyta och kommer under normala förhållanden vara torrlagd. Inget dag- eller skyfallsvatten kommer att avledas till angränsande dikningsföretag eller till Kävlungeån.

3.12 Privatperson 7

Synpunkter detaljplan Östra Gårdstånga 8:22 Flyinge

Så som synpunkter lämnades in på detaljplan Östra Gårdstånga 7:6, innehar samtliga på XXXXXXXX en del frågor och synpunkter som vi anses måste besvaras och ändras innan planbeskrivning och detaljplan kan gå vidare till granskning.

I dess helhet är vi inte motståndare mot att bygga ut Flyinge, men anser att utvalt område bör finna sig mer noggrant utvalt än Östra Gårdstånga 8:22 då dess tänkta

utförande skadar inte bara byns identitet, hästhållning, trafik och bullerpåverkan, historiska samt kulturella värden och på så vis även byns invånare.

Som skrivit vid tidigare skede gällande 7:6, står vi fast vid att vi har full förståelse och stöttar det faktum att utvecklingen måste gå framåt. Även det faktum att detaljplanen ligger till ekonomiskt intresse för såväl kommun som privat exploatör. Men varken ekonomiska faktorer eller samhällsutveckling får genomföras på bekostad av befintlig bebyggelse och människors livskvalitet.

XXXXXXXXXX motsätter sig därför detaljplan Östra Gårdstånga 8:22 grundat på anledningar skrivet nedan:

Hästhållning

Som vid tidigare inskick av diskussioner av detaljplaner inom Östra Gårdstånga benämns att Flyinge inte är som vilken by som helst. Det finns två hästcentrum i Sverige; Flyinge och Strömsholm, något som är av en oerhörd tyngd att respektera och bevara.

Nämnavert är att fastighet 8:5 över Gårdstångavägen från 8:22 innehaver stallbyggnad, byggt 1940, med hage, godkänt tillstånd för 3 hästar sedan 2001 samt två upprättade gödselavtal och betesavtal.

Boende och XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX motsätter sig därför all bebyggelse inom Östra Gårdstånga 8:22 som på något plan motsätter sig en fortsatt eller begränsad hästhållning inom fastigheten.

Kulturmiljö

”Detaljplanen ska även säkerställa att utvecklingen inom planområdet tar hänsyn till kulturhistoriska värden.”

Ovan skrivit i detaljplanen, för att senare motsäga sig själv med:

”Planförslaget innebär att stads och landskapsbilden kommer att förändras.” Hur är det att bevara kulturhistoriska värden när ni överväger att ”bygga sönder” en av byns mest anrika gårdar med högsta kulturella värde?

”Planområdet ligger på den ursprungliga platsen för byn Östra Gårdstånga. Den är känd sedan medeltiden, men bebyggelsen flyttade från bytomten vid laga skifte 1830. Endast tre gårdar låg kvar, och gården på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är en av dem. Mangårdsbyggnaden uppfördes 1851 och ekonomibygnaderna på 1890-talet. Johannesbergs gård har gått i arv i flera generationer.”

Som skrivet av ovan i ert egna planförslag visar ni på vetskapen av gårdens kulturella värde och dess betydande för byns identitet. Att detaljplanen ska säkerställa att utvecklingen bevarar kulturhistoriska värden motsäger sig själv när man byter ut en av Flyinge vackraste gårdar, hästhagar och öppna fält mot moderniserade, opersonliga och massproducerade radhus eller lägenheter.

Frågor fortsätter även hur en byggnad som vald inspirationsbild från Brf Värpingegård i Lund är att ta hänsyn till omgivningen och bevarande?

Nödvändig frågeställning i samband är antalet tänka lägenheter då detta inte förekommer i klartext i nuvarande förslag. Då likaväl som Värpingegård innehavare två ekonomibygnader gör Johannesbergs gård detsamma. Är då tanken att även här bygga 50 lägenheter?!

Vilket skulle vara svårt att genomföra då enligt personlig bedömning enbart byggnation av lägenheter på markplan bedöms genomförbart till hänsyn av förbudet av byggnation av takkupor på samtliga ekonomibygnader.

Strider mot översiktsplanen

”Planförslaget strider mot översiktsplanen, Eslöv 2035, som anger markanvändning landsbygd och ingår inte i kommunens utpekade område för bostäder och därför handläggs detaljplanen med utökat förfarande.”

”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.”

Mer än ovanstående utdrag behöver ej diskuteras. Enbart det faktum att som invånare är det önskvärt att kommunen eller exploatör finner en annan lösning för byggnation, eventuellt inom ett nytt område som ej innefattar att förstöra Fastighet 8:22. Något som bör vara av största möjlighet då byggnationen strider mot kommunens översiktsplan.

Trafiksäkerhet

Även om förslaget hänvisar till minimal ökning på Gårdstångavägen, kan detta ändå inte garanteras och kommer fortfarande att påverka trafiken till och från E22. Såväl som kommun och exploatör som samtliga invånare i Flyinge är väl medvetna om de brister som förekommer inom trafiksäkerheten på väg 104 och påfarten mot Flyinge från motorväg E22.

Tror vi talar för majoriteten av byn att infrastrukturen måste lösas innan vidare utbyggnad av Flyinge är möjlig att genomföras och bör i första hand prioriteras. (Detta och lösningen för dagvatten.)

Vi önskar därför att se en ny trafik och buller mätning gällande väg 104 då denna drabbas av oerhörda mängder ökad tung trafik mellan oktober till februari pga bettrafik. En mätning av buller, hastigheter och antalet fordon måste därför genomföras med detta i beaktning.

Frågor om trafiksäkerhet tillkommer även då detaljplanen nämner en eventuell förskola 50 m bort från tänkt byggnation på andra sidan av väg 104. Menar då detaljplanen att barn skall passera denna rent av farliga, högt, tungt och ej hastighetskontrollerade väg dagligen till och från skola?

En väg som helt avsaknar någon form av säker passage. Frågeställning i detta sammanhang är då hur en säker passage skulle se ut. Exempelvis trafikljus med övergångsställe kommer enbart skapa trafikstockning och utan fartkameror eller andra medel för att dämpa hastigheten skapa även olyckor... eller i värsta fall påbud.

Buller och hälsa

”Planen har en genomförande tid på 5 år” Ovan som skrivit i detaljplanen ger oss enbart ett svar: otänkbart. Otänkbart ut ett psykiskt och rent fysiskt perspektiv för

de närliggande fastigheterna då även en eventuell byggnation på ytterligare är är tänkt inom fastighet 7:6.

Vi önskar se en utförlig undersökning för miljöpåverkan och eventuell hälsopåverkan för de närliggande invånarna.

Uppkomsten av eventuella skador på befintliga fastigheter

Något som, såväl som för detaljplan för Östra Gårdstånga 7:6, är avsaknaden av en underökning på närliggande fastigheter och dess befintliga skick. En tänkt byggnation på 5 års tid väcker inte enbart frågor om de eventuella psykiska påfrestningarna för dess närliggande invånare av diverse höga ljudnivåer och skakningar. Men även frågor gällande påfrestningar i form av skakningar i marken och djupt grävande för redan befintliga bostäder. Önskvärt och ett krav är en garanti i detaljplanen som avvärrer att någon typ av skador sker på närliggande fastigheter i samband med undersökningar, arkeologiska utgrävningar eller byggnationer. Detsamma gäller befintliga avlopp och VVS system.

Dagvattenhantering

Som texten anger är dagvatten ej tillräckligt som det är i nuvarande skede och en lösning på detta krävs innan byggnation är genomförbart. Ytterligare frågeställning gällande ämnet är i respekt till vår granne på fastighet 8:11 där det nämns byggnation av en mur eller vall. Hur är utformande på den tänkt, höjd och garanti?

Fortsättningsvis ifrågasätter vi även otillräckligheten på den tänkta överdämningsytan med en volym på enbart 92 kbm (?) - att denna anses vara säker från eventuella översvämningar att vattnet som samlas i lutning inte kommer forsa vidare till fastighet 8:11 eller över väg 104 och in till fastighet 8:5?

Avslutningsvis:

Vi vill även understryka avsaknaden av dialogmöte gällande diskuterande planförslag. Önskan är därför i första hand ett dialogmöte där ytterligare och tydligare information ges med möjlighet för muntliga dialoger med samtliga inblandade och påverkade. Därefter ett nytt bearbetat planförslag som tar hänsyn till byns invånares synpunkter eller eventuellt ett upphört planförslag. En utveckling av Flyinge är något vi ser framemot, men i symbios med bygdens behov och identitet, med stor visad hänsyn till dess invånare och befintlig bebyggelse! Bevara och ta vara på det vackra vi redan har istället för att radera och bygga sönder enbart för ekonomiska intressen.

En byggnation av 3-4 villatomter, vilket var utlovat från början (inte 10 - 12 och x antal lägenheter) är inget vi motsätter oss så länge det flyter i symbios med omgivningen och dess karaktär. Men att skapa ett tätbebyggt område med hyresfastigheter eller flerfamiljshus samt att bygga sönder karakteristiska symboler för byn är ett stort problem som vi starkt motsäger oss Bygg ut där behovet finns,

skapa inte mer problem än vad som redan finns, lös de befintliga innan ni skapa nya. Tack.

Kommentarer:

*Synpunkter detaljplan Östra Gårdstånga 8:22 Flyinge
Eslövs kommun har tagit del av inkommen synpunkt.*

Hästhållning

Kommunen har tagit del om informationen rörande Östra Gårdstånga 8:5 innehavande av stallbyggnad, tillstånd för 3 hästar och två upprättade gödselavtal samt betesavtal, men gör bedömningen att planförslaget inte står i konflikt med rådande tillstånd. Bedömningen är grundad på avståndet och den förhärskande vindriktningen.

Kulturmiljö

Eslövs kommun är väl medveten om de kulturhistoriska värden som finns inom planområdet och delar uppfattningen att platsen har en historisk viktig roll för Flyinge som helhet.

Som underlag i detaljplanearbetet har en kulturmiljöutredning genomförts. Syftet med utredningen har varit att klargöra vilka kulturmiljövärden som finns på platsen samt hur dessa kan hanteras i samband med en eventuell utveckling. Utredningen har legat till grund för planförslagets utformning och bidragit till att identifiera vilka delar av bebyggelsen och landskapet som bör bevaras eller särskilt beaktas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling inom området samtidigt som hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Att stads- och landskapsbilden delvis kommer att förändras innebär inte att de kulturhistoriska kvaliteterna bortses från, utan att förändringen sker med utgångspunkt i en avvägning mellan bevarandeintresset och behovet av en varsam utveckling. Planförslaget innehåller därför bestämmelser och riktlinjer som ska bidra till att den nya bebyggelsen anpassas till platsens karaktär.

Referensen till Brf Värpingegård används enbart som inspiration för hur en tidigare gårdsmiljö kan utvecklas på ett varsamt och gestaltningsmässigt sätt. Syftet är inte att efterlikna Värpingegårdens omfattning, utformning eller lägenhetsantal, utan att visa ett exempel på hur en före detta gårdsmiljö kan omvandlas till ett nytt bostadsområde med utgångspunkt i att bevara befintlig karaktär och gårdsstruktur.

Strider mot översiktsplanen

I kommunens översiktsplan finns mark söder om Runstensvägen utpekad som möjlig för framtida bostadsbebyggelse. I översiktsplanen finns även en pil som visar riktning för framtida bostadsutveckling från Runstensvägen in över det nu

aktuella planområdet. Kommunen har dock valt att inte gå vidare med exploatering av den yta som pekats ut i översiktsplanen, trots att den ägs av kommunen. Efter vidare bedömning har kommunen i stället funnit att området väster om Runstensvägen utgör ett mer lämpligt komplement till den befintliga bebyggelsen och miljön.

Det är också viktigt att framhålla att översiktsplanen inte är juridiskt bindande, utan ska ses som ett vägledande dokument i den långsiktiga planeringen. Kommunen bedömer att det aktuella planförslaget uppfyller de övergripande intentioner om utveckling av bostäder i Flyinge, samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse, naturvärden och landskapsbild.

Trafiksäkerhet

Eslövs kommun är medveten om trafiksituationen i Flyinge och specifikt väg 104, samt de utmaningar som finns kopplade till vägen.. Trafikverket kommer att sätta upp åtta hastighetskameror på väg 104 mellan orterna Harlösa och Örtofta. Under år 2028 kommer Trafikverket inleda ombyggnaden av Gårdstångarondellen. Rondellen kommer förses med dubbla körfält i cirkulationen samt dubbla körfält i flera anslutande ramper och vägar. Det kommer även byggas en ny koppling över E22 för gång- och cykeltrafiken. Åtgärderna är beräknade att vara på plats 2028–2030.

Detaljplanen bedöms endast medföra en begränsad ökning av trafikflödena på Gårdstångavägen. Åtgärder kopplade till detaljplanen för Östra Gårdstånga 7:6 omfattar även förbättringar på angränsande vägar, inklusive framkomlighet och trafiksäkerhet till och från den planerade förskolan.

Buller och hälsa

Enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 21 §) ska en detaljplan ha en genomförandetid på mellan fem och femton år. Genomförandetiden betyder inte att byggnation kommer att pågå under hela denna period, utan att planen gäller och kan genomföras under den tiden. Det innebär att fastighetsägare har rätt att bygga i enlighet med detaljplanen, och att kommunen inte kan ändra eller upphäva planen utan särskilda skäl under denna tid.

Genomförandetid är den tid då detaljplanen är garanterad att gälla. Under denna period kan fastighetsägare genomföra det som planen tillåter, och kommunen kan bara ändra planen i undantagsfall. När genomförandetiden har gått ut gäller planen fortfarande, men kommunen har större möjlighet att ändra den. Att genomförandetiden för den aktuella planen är satt till fem år innebär inte att byggarbeten kommer att pågå under hela perioden. Fem år är den kortaste tillåtna tiden enligt PBL.

Uppkomsten av eventuella skador på befintliga fastigheter

Detaljplanen reglerar inte skydd av närliggande fastigheter och kommunen

bedömer att det finns en låg risk för skador, både på omkringliggande fastigheter eller på det kommunala VA-nätet, vid ett genomförande av detaljplanen. Skulle det bli aktuellt kan byggherren, inför ett genomförande, utföra nödvändiga tekniska undersökningar och vidta skyddsåtgärder för att minimera risker för närliggande byggnader.

Dagvattenhantering

Framtagna utredningar visar att infiltrationsförutsättningarna är goda och att dagvatten kan hanteras lokalt inom respektive fastighet. Planområdet kommer därför inte belasta det kommunala dagvattennätet. Skyfallsvatten ska i första hand omhändertas lokalt, men vid extrem nederbörd, exempelvis ett så kallat 100-årsregn, ska vattnet avledas till torrdammen i norr samt till svackdikena i söder. Både torrdammen och svackdikena ska fungera som en tillfällig översvämningssyta och kommer under normala förhållanden vara torrlagda.

Avslutningsvis

Dialogmöte ägde rum den 1 oktober på Johannesbergs Gård, tillsammans med fastighetsägare, kommunen, sakägare och övriga som har yttrat sig under samrådet.

Eslövs kommun noterarar inskickade synpunkter.

Kommunledningskontoret, Tillväxtavdelningen

Anita Wallin
Avdelningschef
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg
Plan- och exploateringschef
Tillväxtavdelningen

Matilda Sjöo
Planarkitekt
Radar arkitektur