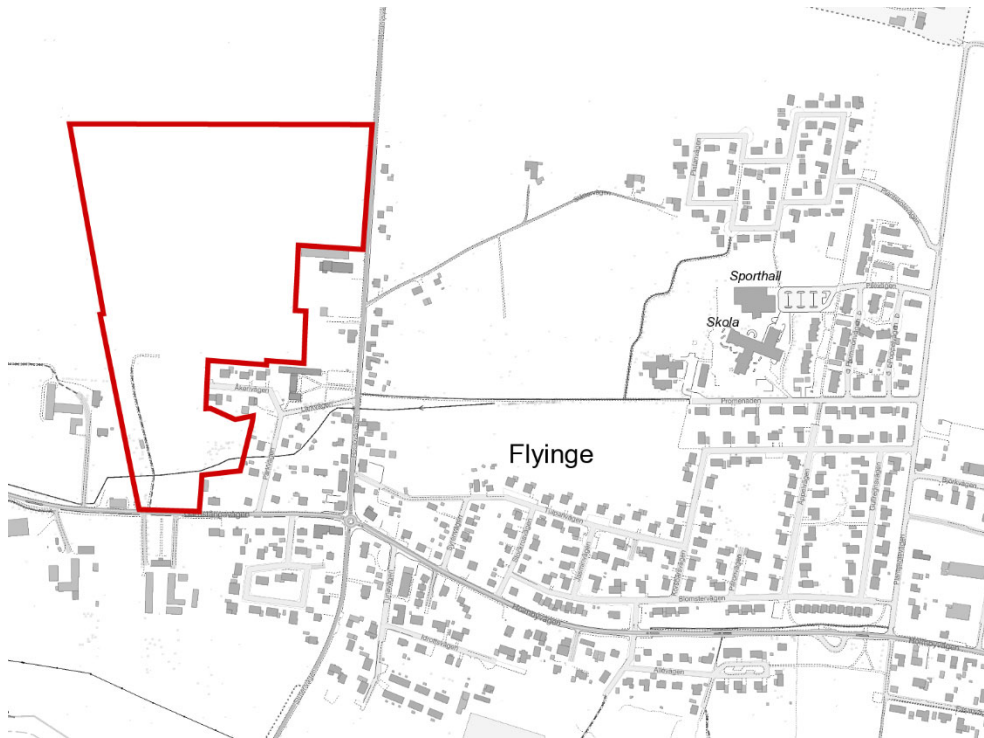


## Detaljplan för del av Östra Gårdstånga 7:6 m.fl., i Flyinge, Eslövs kommun

Granskningshandling

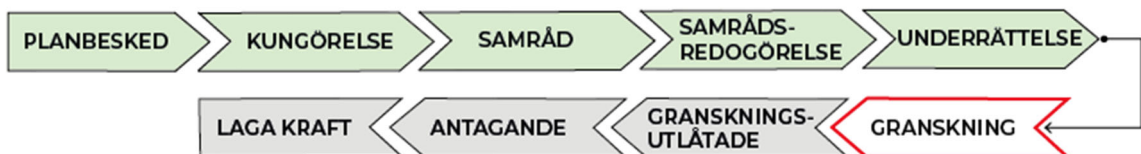


*Kartbild som visar planområdets placering i Flyinge.*

Diarienummer : KS 2019/335

Upprättad : 2026-06-08

Utökat förfarande:



**Planhandlingar:**

- Plankarta med tillhörande grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

**Utredningar och underlag som tillhör detaljplanen i granskningsskedet:**

- Illustrationsplan, 2026-05-28, Gunilla Svensson Arkitektkontor AB
- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2022-04-13, Tyréns AB
- PM dagvatten och skyfall, 2023-03-30, Tyréns AB
- PM Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning, 2025-07-02, Tyréns AB
- Trafik- och bullerutredning, 2022-05-25, Ramboll
- Flyinge ÄTA, simulering av korsningar, 2022-10-17, Ramboll
- Teknisk PM Geoteknik, 2022-04-14, Rejlers Sverige AB
- Markmiljöundersökning, 2022-09-19, COWI AB
- Naturvärdesinventering, september 2022 (justerad juni 2023), Ekoll AB
- Utlåtande angående träd på Östra Gårdstånga 7:6, 2022-07-13, SveArb AB
- Skuggstudie, maj 2026, Eslövs kommun
- Arkeologisk utredning, steg 1, rapport 2022:106, Arkeologerna
- Arkeologisk utredning steg 2 och arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte 2024, rapport 2025:33, Arkeologerna
- Artskyddsutredning gällande groddjur, fladdermöss och raphöna, 2024-07-09, Ekoll AB
- Särskilt skyddsvärda träd, 2025-10-01 (uppdaterad 2026-01-22), Ekoll AB

**Vad är en detaljplan?**

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

**Planprocessen**

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

Detaljplanen hanteras i enlighet med ett utökad förfarande då den omfattar ett större område än vad som har pekats ut i kommunens översiktsplan, *Översiktsplan Eslöv 2035*. Detaljplanen avviker även från redovisad markanvändning i översiktsplanen då bland annat bostäder och skola föreslås på mark som enligt översiktsplanen ska vara grönområde.

## INLEDNING

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i Flyinge för att skapa ett större och mer varierat bostadsutbud i byn. Syftet är vidare att möjliggöra för ett utökat reseunderlag i byn för att kunna förbättra kollektivtrafiken. Detaljplanen syftar även till att stärka det lokala näringslivet genom att utöka utbudet av småskalig verksamhet, som kan gynna hela byn. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för att anpassa den nya bebyggelsen till mötet med både odlingslandskapet och den gamla delen av byn med kulturmiljövärden. Syftet är även att tillskapa grönområden för rekreation och vattenhantering och att skapa förutsättningar för att tillvarata befintliga naturvärden. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en ny förskola i och med ett förväntat antal ökade bostäder i byn.

### Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen ianspråktar cirka 13 hektar jordbruksmark och möjliggör för ett nytt bostadsområde med cirka 150 bostäder i anslutning till Flyinge. Ny bostadsbebyggelsen utgörs i huvudsak av småhus i form av radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor. Inom ett område i den södra delen av planområdet medger detaljplanen även att flerbostadshus kan uppföras. Husens karaktär kan vara av modernt snitt, men kommer genom detaljplanen att associera till den äldre bebyggelsen i Gårdstånga med sadeltak, korta takfötter, fasadmateriäl i tegel och puts i röda, rödbruna och gula nyanser med ”jordig” karaktär.

För att tillgodose ett prognosticerat framtida behov av förskoleplatser möjliggör detaljplanen för en ny förskola. Förskolan är en tydlig målpunkt i området och ligger därför placerad så den är lätt att nå både till fots, med cykel samt med bil.

Mitt i området löper en huvudgata, den så kallade bygatan, kantad av en enkelsidig trädplantering. Detta är den hierarkiskt viktigaste gatan kring vilken övrig bebyggelse relaterar. I norr ansluter den till Roslösvägen och i söder till Gårdstångavägen. På den östra sidan av bygatan anläggs en separerad gång- och cykelväg längs med hela dess sträcka. I områdets mitt får gaturummet en mer intim karaktär genom att detaljplanen ställer krav på radhus mot gatan.

Radhusbebyggelsen längs bygatan stärker och aktiverar gaturummet genom att huvudentréerna är vända mot gatan och angöring sker mot densamma. I flera bostadsområden som gränsar mot bygatan är det tillåtet med småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen.

Planförslaget skapar mångfunktionella ytor som används både för rekreation samt för hantering av dagvatten och skyfall. Rekreatiönsstråk skapas i utkanten av planområdet och utgör en grön övergång mellan bostadsbebyggelsen och odlingslandskapet. Befintliga naturområden införlivas i detaljplanen som därmed skapar varierade miljöer.

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Ändringar i detaljplanen efter samråd

### Plankarta

Nedan listas de huvudsakliga ändringar som har gjorts i detaljplanen efter samrådet:

- Parkytan har utökats mot den östra hästgården
- I bostadsområdet vid Gårdstångavägen är det endast möjligt att uppföra friliggande enbostadshus och parhus
- Det västra diket ingår inte längre i planområdet
- Infarten vid Gårdstångavägen har flyttats österut med hänsyn till särskilt skyddsvärda träd
- Område som planläggs för skola har utökats, vilket innebär att infartsvägen har justerats västerut som i sin tur har gjort att det planeras för fler nya tomter i anslutning till Åkervägen
- Användning för småskalig centrumverksamhet har lagts till, i huvudsak längs med bygatan
- Nockhöjder har justerats: Vid Gårdstångavägen har den ändrats till 9,0 meter, vid Åkervägen till 7,0 meter och den generella nockhöjden har ändrats från 8,5 till 9,0 meter för att ta höjd för ändrade marknivåer
- Vägområde tillhörande det statliga vägnätet planläggs för VÄG<sub>1</sub> – vägområde
- Utformningsbestämmelser har tagits bort
- Planbestämmelse om utfarter har lagts till på den östra/södra sidan om bygatan
- Parkstråk med gångvägar mellan bostadsområden har blivit bredare
- Den östra trädningen har planlagts för allmän plats, natur

### Planbeskrivning

- Alla avsnitt i planbeskrivningen har uppdaterats i större eller mindre utsträckning. Avsnitt har uppdaterats utifrån nya/uppdaterade utredningar och underlag som har tagits fram efter samrådet. Texten har även uppdaterats med anledning av ändringar i plankartan samt utifrån ny aktuell information/bedömningar som finns. Text har också uppdaterats utifrån synpunkter som har kommit in.

### Nya/uppdaterade utredningar och underlag

- Illustrationsplan, 2026-05-28, Gunilla Svensson Arkitektkontor AB
- PM Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning
- Skuggstudie, maj 2026, Eslövs kommun
- Arkeologisk utredning, steg 1, rapport 2022:106, Arkeologerna
- Arkeologisk utredning steg 2 och arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte 2024, rapport 2025:33, Arkeologerna
- Artskyddsutredning gällande groddjur, fladdermöss och raphöna, 2024-07-09, Ekoll AB
- Särskilt skyddsvärda träd, 2025-10-01 (uppdaterad 2026-01-22), Ekoll AB

**Plansökande, areal och markägoförhållanden**

Plansökande är en privatperson. Planområdet är totalt cirka 13 hektar stort och omfattar framför allt del av fastigheten Östra Gårdstånga 7:6 som är privatägd. Även del av fastigheten Roslöv 1:7 som är privatägd samt del av Östra Gårdstånga 19:1 som ägs av Eslövs kommun ingår i planområdet.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	4
Detaljplanens syfte.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Ändringar i detaljplanen efter samråd.....	5
Plansökande, areal och markägförhållanden.....	6
MARKANVÄNDNING OCH LANDSKAPSBILD .....	9
Befintlig karaktär .....	9
Planförslag .....	10
Planförslagets konsekvenser på landskapsbilden.....	12
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER .....	12
Hushållning med mark- och vattenområden .....	12
PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN .....	15
Användning av allmän plats.....	15
Användning av kvartersmark .....	15
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Genomförandetid .....	27
BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ .....	27
Befintlig bebyggelse och kulturmiljö.....	27
Ny bebyggelse enligt planförslaget.....	32
Planförslagets konsekvenser på bebyggelse och kulturmiljö.....	48
TRAFIK .....	52
Befintlig trafiksituation .....	52
Projekt utanför planområdet.....	54
Trafikutredning .....	54
Planförslag .....	55
Planförslagets konsekvenser för trafiken .....	59
GRÖNSTRUKTUR, NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD .....	60
Befintlig naturmiljö och djurarter .....	60
Planförslag .....	74
Planförslagets konsekvenser för naturmiljö och djurarter .....	77
Naturreservat och Riksintresse Natura 2000.....	79
Riksintresse Friluftsliv .....	80
DAGVATTEN.....	81
Dagvattenutredning.....	81

Förutsättningar .....	81
Planförslag .....	84
Planförslagets konsekvenser för dagvatten .....	87
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	87
Trafikbuller .....	87
Risk för översvämning .....	91
Magnetfält och säkerhetsavstånd .....	100
Hästhållning .....	100
Markföroreningar .....	110
MARKENS EGENSKAPER .....	111
Geotekniska förhållanden .....	111
SOCIALA ASPEKTER .....	113
Befolkning och service .....	113
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	115
Befintligt .....	115
Planförslag .....	116
Planförslagets konsekvenser för den tekniska försörjningen .....	117
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) .....	118
Luftkvalité .....	118
Vattenkvalité .....	119
MILJÖPÅVERKAN .....	119
KOMMUNALA PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG .....	120
Översiktsplan .....	120
Detaljplan .....	121
Planbesked .....	122
Planuppdrag .....	122
Utökning av planområde .....	122
Övriga dokument och beslut .....	123
GENOMFÖRANDE .....	125
Organisatoriska frågor .....	125
Allmän plats .....	125
Vatten och avlopp .....	126
Fastighetsrättsliga frågor .....	126
Prövning enligt annan lagstiftning .....	128
Tekniska frågor .....	129
Ekonomiska övriga frågor .....	129

# MARKANVÄNDNING OCH LANDSKAPSBILD

## Befintlig karaktär

Planområdet ligger norr om Gårdstångavägen (väg 104) och väster om Roslösvägen (väg 1289), vid den västra infarten till Flyinge. Västra Flyinge utgör de äldsta delarna av byn och karaktäriseras av gårdsmiljöer, företrädesvis kopplade till hästnäringen och bostadsbebyggelse uppförda under sekelskiftet 1900. Hela Flyinge omgärdas av öppen jordbruksmark, både åkermark och betesmark. Bostadsbebyggelsen har under mitten av 1900-talet kompletterats med tidstypiska villor. Planområdet angränsar till ovannämnd bebyggelse och utgörs till största del av jordbruksmark. I den södra delen av planområdet finns två trädgångar som avskiljer delar av planområdet från angränsande hästgård (Gårdala gård) i väster och befintlig bostadsbebyggelse i öster.

Planområdet har en lantlig karaktär, starkt präglad av jordbrukslandskapet, hästnäringen och den tidiga 1900-talsbebyggelsen.



Figur 1. Vy över planområdet och det öppna jordbrukslandskapet från väg 104 (Gårdstångavägen).

## Historik

Flyinge bestod ursprungligen av fem gårdar, bland annat Gårdala, som planområdet angränsar till i väster. Namnet Flyinge kommer från Flyinge Kungsgård som är ett av världens äldsta stuterier med anor från 1100-talet. Fram till år 1906, när järnvägen kom till byn, hette Flyinge Östra Gårdstånga.

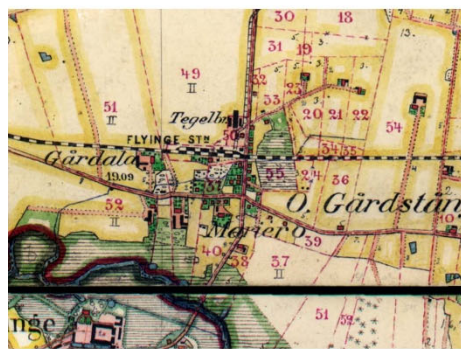
I häradsekonomiska kartan från 1910-1915, syns hur järnvägen korsar delar av planområdet. Strax efter att järnvägsstationen i Flyinge invigdes startade en utbyggnad av nya bostäder och verksamheter i Flyinge. Den mest expansiva fasen skedde under 1900-talet, huvudsakligen österut, längs Gårdstångavägen. Järnvägen lades ner år 1956 och idag utgör delar av den gamla banvallen ett viktigt gång- och cykelstråk i norra delen av Flyinge, idag kallad Promenaden. Under senare delen av 1900-talet har utbyggnaden i Flyinge främst skett norrut.



1815



1860



1910-1915



1957



1973-1975



2022

Figur 2. Kartor från olika årtal som visar på Flyinges utveckling.

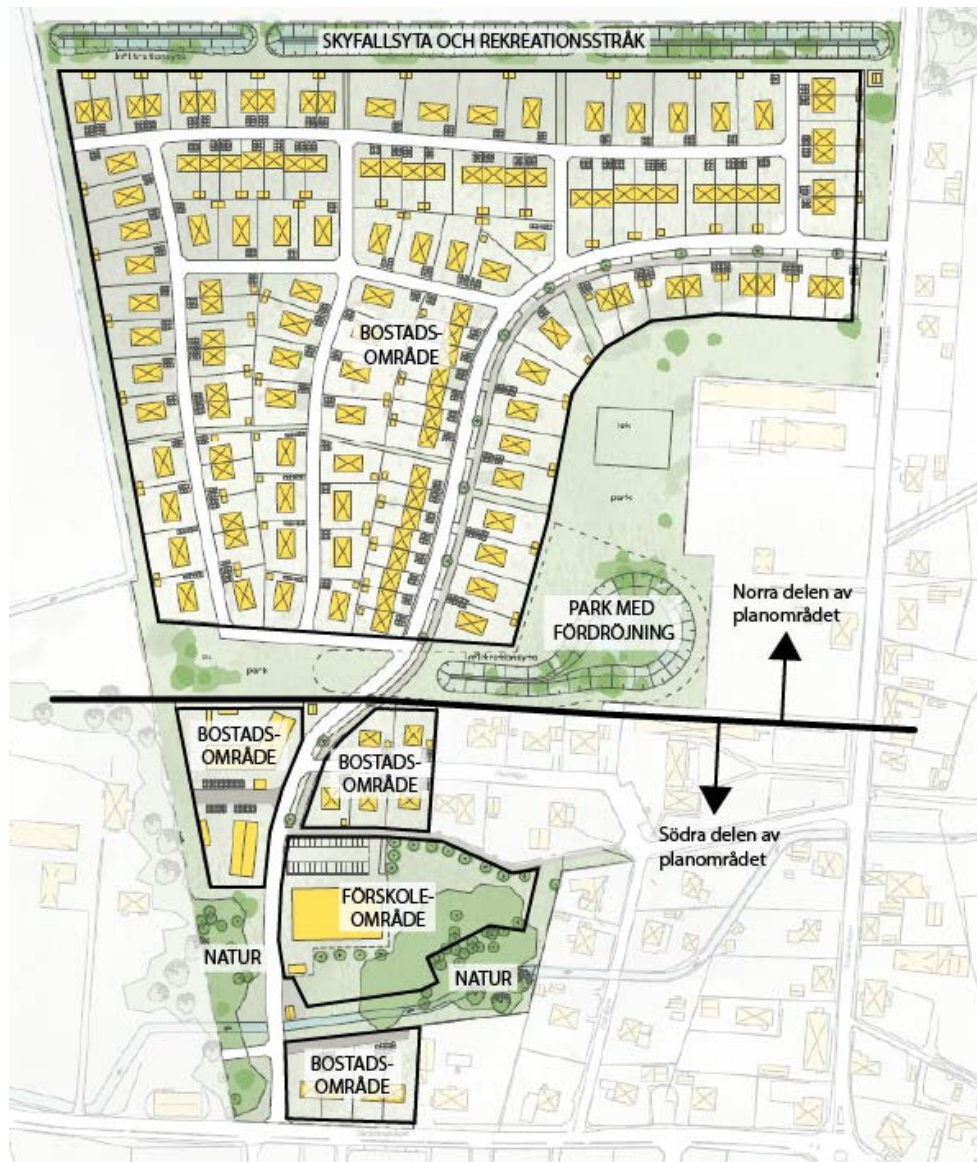
## Planförslag

Detaljplanen medger markanvändning för bostäder, skola, småskalig centrumverksamhet, transformatorstation, pumpstation samt allmän plats i form av gator, parkområden, naturområden samt gång- och cykelvägar.

I den södra delen av planområdet planlägger kommunen för en förskola och tre bostadsområden, ett vid Gårdstångavägen där parhus eller friliggande villor kan uppföras, ett i anslutning till Åkervägen där friliggande villor kan uppföras samt ett i den västra delen där både flerbostadshus och enbostadshus i form av villor, parhus och radhus kan uppföras. I det södra området planlägger kommunen även befintlig natur och dagvattendike som naturområden.

Precis norr om det södra området föreslår kommunen ett grönstråk med parkmiljö. Parkytorna har en viktig roll inom planområdet och ska bland annat fungera som fördröjning för dag- och skyfallsvatten. I den östra parken ska även en lekplats anläggas, vilket är i enlighet med kommunens lekplatsplan. Norr om parken planerar kommunen för ytterligare bostadsområden. Längst norrut ligger ett grönstråk som huvudsakligen är ämnad för att hantera skyfallsvatten som avrinner från angränsade jordbruksmark norr om planområdet.

Genom planområdet slingrar sig en huvudgata, den så kallade bygatan, vilken är den hierarkiskt viktigaste gatan kring vilken övrig bebyggelse relaterar till. I norr ansluter bygatan till Roslövsvägen och i söder till Gårdstångavägen och knyter samman det norra och södra bostadsområdet. En enkelsidig allé ska planteras längs med bygatan för att förstärka den traditionella karaktären i området och skapa ett grönt stråk igenom området. På den östra sidan av bygatan anläggs en trafikseparerad gång- och cykelväg.



Figur 3. Illustrationsplan med de olika områdena inom planområdet samt gränsen för det som benämns som den norra delen respektive den södra delen av planområdet.

Flyinge kännetecknas delvis av utblickar mot det vidsträckta odlingslandskapet. Genom att planlägga för park med bland annat gångstråk i ytterkanten mot jordbruksmarken säkerställer detaljplanen fortsatt möjlighet till dessa utblickar. Den yttre kanten med bostadsbebyggelse delas upp av allmänna gångstråk som också ger skymt av utblickar mot odlingslandskapet inifrån området.

### **Planförslagets konsekvenser på landskapsbilden**

Ett genomförande av planförslaget innebär en förändrad landskapsbild i området. En konsekvens av planförslaget är att delar av utsikten från Gårdstångavägen (väg 104) över den öppna jordbruksmarken kommer att förändras. Vyn över jordbrukslandskapet kommer att ersättas av en entré till området, bostadshus och en förskola. Likaså förändrar ett genomförande av planförslaget utsikten från Roslösvägen (väg 1289) över planområdet. Eslövs kommun föreslår i den norra delen av planområdet ett rekreativstråk med ytor avsatta för skyfallsvatten. Stråket kommer att fungera som en grön övergång mellan bostadsbebyggelsen och jordbruksmarken. Planförslaget innebär att även befintliga fastigheter vid planområdet förlorar utsikten över jordbrukslandskapet.

Utformningsbestämmelserna inom planområdet tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i Flyinge. Eslövs kommun avser med planförslaget att skapa ett komplement till befintlig by vad gäller ny bebyggelse, grönstruktur och service.

## **HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER**

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken 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 för ändamålet.

### **Hushållning med mark- och vattenområden**

#### **Jordbruksmark**

Planområdet omfattar strax under 13 hektar brukningsvärd jordbruksmark, den södra delen utgör klass 6 och den norra delen klass 8. Det finns därmed en intressekonflikt mellan en exploatering av planområdet och brukandet av marken.

#### **Väsentligt samhällsintresse**

Detaljplanen möjliggör för cirka 150 bostäder, både i form av småhus och flerbostadshus samt småskalig centrumverksamhet i vissa delar av området som ett komplement till bostadsanvändningen. Detaljplanen skapar därmed förutsättningar för ett mer varierat bostadsutbud i Flyinge och förutsättningar för att stärka det lokala näringslivet. Detaljplanen förbättrar även förutsättningarna för kollektivtrafik genom att fler bostäder innebär ett ökat reseunderlag. Detaljplanen innebär nya bostäder och bidrar med en platsspecifik utveckling och kommunen bedömer därmed att detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

#### **Översiktsplan**

En utbyggnad av Flyinge har bearbetats och konsekvensbedömts i *Översiktsplan Eslöv 2035*. I konsekvensbedömningen gällande jordbruksmark konstateras det att

ett genomförande av översiktsplanen kommer att innebära negativa konsekvenser för jordbruket. Den övergripande prioriteringen i översiktsplanen är att Eslöv och byarna i första hand växer genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen och att man värnar om jordbruksmarken. Dock växer kommunen även i lägen med befintliga goda livsmiljöer men vars servicegrad och kollektivtrafik behöver utvecklas, där Flyinge är en av dessa orter. Motiven till att jordbruksmark tas i anspråk är att förtätning av orterna inte är tillräckligt för att ge ökat underlag till service och kollektivtrafik. Gällande utveckling av orter påtalar översiktsplanen att utbyggnad i de olika orterna ska stärka respektive orters karaktär och komplettera med sådant som saknas.

Enligt översiktsplanen ska värdet av exploatering viktas mot jordbruksmarkens värden vid efterföljande planering. De areella näringarna ska prioriteras och vid en exploatering ska hänsyn tas så att ett rationellt brukande av marken inte försvåras.

Översiktsplanen anger förslag till åtgärder för att minska den negativa påverkan på jordbruksmarken, följande är aktuella för detaljplanen:

- Areal jordbruksmark som tas i anspråk ska redovisas i samband med detaljplaneläggning, de betydande värden som motiverar utbyggnaden ska redovisas samt en yteffektiv utbyggnad prioriteras.
- När jordbruksmark tas i anspråk ska ökad fragmentering undvikas.
- Där så är möjligt prioriteras förtätning framför ianspråktagande av nya områden på jordbruksmark.

Enligt översiktsplanen finns det sex utbyggnadsområden för bostäder i Flyinge. Det finns ett förtätningsområde som ligger centralt i Flyinge som redan är planlagt och möjliggör för cirka 30 bostäder. Resterande områden innebär utbyggnader i utkanten av byn.

Ett område som enligt översiktsplanen är möjligt att bygga är befintlig idrottsplats, men det är under förutsättning att idrottsplatsen ges en mer tillgänglig plats inom byn. Det finns inga tillgängliga platser inne i byn att flytta idrottsplatsen till och eftersom byn omges av jordbruksmark är det rimligt att anta att en flytt av idrottsplatsen innebär att jordbruksmark helt eller delvis behöver ianspråktagas.

Tre av områdena, inklusive aktuellt planområde, utgör jordbruksmark enligt Jordbruksverkets data om jordbruksblock (2025).

Det sista området är cirka 5500 kvadratmeter stort och innebär att ett mycket begränsat antal bostäder kan rymmas inom ytan.

### **Bedömning och ställningstaganden**

Kommunen bedömer att detaljplanen bidrar till en samhällsnytta som är tillräckligt stor för att motivera att ianspråkta jordbruksmarken. Omfattning av exploateringen behövs för att tillgodose bostadsförsörjningen i Flyinge på lång sikt och för att ge ett tillräckligt stort utökad reseunderlag för att förbättra kollektivtrafiken.

Detaljplanen innebär att nästan 13 hektar jordbruksmark ianspråktagas, men innebär inte en ökad fragmentering av jordbruksmarken.

För att kunna ge ett ökat underlag till service och kollektivtrafik i Flyinge måste jordbruksmark ianspråk tas utifrån ovan beskrivning av aktuella utbyggnadsområden i Flyinge. Det är inte möjligt att prioritera förtätning framför ianspråktagande av nya områden på jordbruksmark i Flyinge.

### **Lokalisering Flyinge**

Lokaliseringen kan inte lösas tillfredsställande på annan plats eftersom målet är att erbjuda attraktiva boenden för många i en historisk by, i en lantlig miljö med närhet till rekreationsområden samt med goda pendlingsförutsättningar till Lund, Malmö och Eslöv. Lokaliseringsförutsättningarna kan sammanfattas i följande punkter:

- Flyinge är en historisk by, med ursprung i 1100-talet och ingår i riksintresse för kulturmiljövård Svenstorp - Hviderup - Flyinge – Västra Hoby [M80]. Den historiska byn har både attraktiva kultur- och naturvärden samt en lantlig karaktär.
- I den södra delen av Flyinge ligger Kävlingeån, som omfattas av riksintresse friluftsliv och Eslövs kommuns naturmiljöprogram. Sydost om planområdet ligger även naturreservatet Flyinge ängar som kännetecknas av blomstrande sandbackar och Kävlingeåns fuktiga strandängar.

Detta innebär att byn även har rekreativa kvaliteter och att området längs Kävlingeån är ett populärt rekreationsstråk.

- Flyinge har goda pendlingsmöjligheter till flera närbelägna orter både med kollektivtrafik och med cykel. I dagsläget finns det tillgängliga cykelstråk till Lund/Brunnshög, Gårdstånga/Getinge, Eslöv och Holmby. Grannbyn Gårdstånga har även ett fördelaktigt pendlarläge med kommunikationer till stora delar av Skåne.

### **Planförslagets konsekvenser på hushållning med mark- och vattenområden**

Ett genomförande av planförslaget innebär att ca 13 hektar jordbruksmark tas i anspråk för en ny förskola, bostadsbebyggelse och grönområden. Detaljplanen uppfyller lokaliseringsförutsättningarna och kommunen bedömer att lokaliseringen inte kan tillgodas på någon annan plats.

Dessutom bedömer kommun, med stöd av *Översiktsplan Eslöv 2035*, att detaljplanen är ett lämpligt utbyggnadsområde i Flyinge. Eslövs kommun betonar i översiktsplanen vikten av att värna jordbruksmark och att utbyggnad i första hand ska ske genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Den sammanlagda mängden av planerade nya bostäder i Flyinge och Gårdstånga bedöms innebära ett ökat underlag för kommersiell och offentlig service. Sammanfattningsvis bedöms planområdet som lämpligt för komplettering av redan befintlig bebyggelse.

## PLANBESTÄMMELSER I DETALJPLANEN

Nedan är en genomgång av alla planbestämmelser som regleras i plankartan. För varje planbestämmelse redovisas ett motiv som beskriver varför regleringen behövs i planen. Planbestämmelser utan beteckning gäller för all allmän plats eller för all kvartersmark. Lagstödet anger vilken paragraf i andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) som motivet redovisas utifrån.

### Användning av allmän plats

#### GATA – Gata

Motiv: Gatunätet krävs för trafikförsörjningen till kvartersmarken. För att gatan ska ha en tydlig och ändamålsenlig struktur har gatunätet utformats med en huvudgata som övriga gator ansluter till. Gatan har även utformats för att dela in bostadsområdet i flera mindre områden.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av kommunikationsleder.

#### PARK – Park

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden.

#### NATUR – Natur

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL, en långsiktigt god hushållning med mark.

#### GCVÄG – Gång och cykelväg

Motiv: Gång- och cykelvägar behövs för att området ska vara tillgängligt för gående och cyklister. Gång- och cykelvägar har utformats för att ansluta till befintlig struktur. Gång- och cykelvägar har en bredd på 3,5 meter för att de ska kunna rymma dubbelriktad trafik.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av kommunikationsleder. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

#### VÄG<sub>1</sub> - Vägområde

Motiv: Planläggning av befintliga vägområden som tillhör det statliga vägnätet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur

### Användning av kvartersmark

#### B- Bostäder

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL, främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

**E<sub>1</sub> – Transformatorstation**

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**E<sub>2</sub> – Pumpstation**

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**S – Skola**

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 och 2 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

**C<sub>1</sub> – Småskalig centrumverksamhet**

Motiv: Möjliggör för planens syfte.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

**gc-väg<sub>1</sub> – Gång- och cykelväg**

Motiv: Gång- och cykelvägar behövs för att området ska vara tillgängligt för gående och cyklister. Yta har avsatts för att anlägga en gång- och cykelväg som är 3,5 meter bred, då kan den rymma dubbelriktad trafik.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av kommunikationsleder. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

**förröjning<sub>1</sub> – Fördröjning av dagvatten som kan hantera en volym på minst 2800 m<sup>3</sup>**

Motiv: Säkerställer att den allmänna platsen utformas för att kunna möjliggöra planens syfte avseende dagvattenhantering.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**gång<sub>1</sub> – Gångväg**

Motiv: Gångvägarna behövs för att skapa en bättre tillgänglighet till rekreativstråket i norr och i väster. Gångvägarna skapar även utblickar mot jordbrukslandskapet, vilket är en del av områdets identitet och stärker planområdets koppling till det.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

**lek<sub>1</sub> – Lekplats**

Motiv: Skapa en mötesplats i området och komplettera utbudet av lekplatser i Flyinge i enlighet med kommunens lekplatsplan.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden. 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

**allé<sub>1</sub> – Trädplantering**

Motiv: Infartsvägarna till närliggande gårdar kantas av alléplanteringar. Alléplanteringen i detaljplanen behövs för att värna platsens och områdets karaktär utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och kommunikationsleder.

**skydd<sub>1</sub> - Avskärande dike som kan hantera en volym på minst 3000 m<sup>3</sup> vatten**

Motiv: Säkerställer att den allmänna platsen utformas för att kunna möjliggöra planens syfte avseende skyfallshantering.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**skydd<sub>2</sub> – Fördröjning av skyfall (minsta volym att hantera inom allmän plats är 4500 m<sup>3</sup> vatten)**

Motiv: Säkerställer att befintliga funktioner inom den allmänna platsen bevaras för att kunna möjliggöra planens syfte avseende skyfallshantering.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**dike<sub>1</sub> - Dagvattendike bevaras**

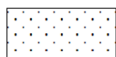
Motiv: Säkerställer att befintliga funktioner inom den allmänna platsen bevaras för att kunna möjliggöra planens syfte avseende dagvattenhantering.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**plantering<sub>1</sub> - Plantering**

Motiv: Tydliggör hur gatan är avsedd att utformas och vilken del som inte är planerad att nyttjas för trafik.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE**

**- Marken får inte förses med byggnad**

*Bostadsområde vid Gårdstångavägen - västra sidan*

Motiv: Säkerställa att allmännyttiga ledningar är tillgängliga för ledningsägare i tillräckligt stor utsträckning.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

*Bostadsområde vid Gårdstångavägen - norra sidan*

Motiv: Säkerställa ett byggnadsfritt avstånd på minst 10 meter från diket som finns strax norr om området för att undvika risk för översvämning.

Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.

*Bostadsområde vid Gårdstångavägen - östra sidan*

Motiv: Säkerställa att inga byggnader kan uppföras närmare grannfastigheten än 4,5 meter. Grannfastigheten har en byggnad i fastighetsgräns och för att värna befintliga strukturer som har ett kulturhistoriskt värde behövs ett visst avstånd till den nya bebyggelsen.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

*Bostadsområde vid Gårdstångavägen - södra sidan*

Motiv: Dels säkerställa att nya byggnader kan placeras på minst samma avstånd till Gårdstångavägen som grannfastigheterna i öster, som alla ligger på ungefär samma avstånd till vägen. Det gör att det husens placering utmed gatan är en del av områdets karaktär. Dels säkerställa att allmännyttiga ledningar är tillgängliga för ledningsägare i tillräckligt stor utsträckning

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

*Bostadsområden generellt*

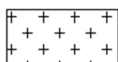
Motiv: Säkerställer att byggnader inte kan placeras närmare gator än 2,0 meter, att byggnader inte kan placeras närmare grönområden än 1,0 meter och att byggnader inte placeras närmare områden för transformatorstation än 5,0 meter.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

*Skolområde*

Motiv: Säkerställer att byggnader inte kan placeras närmare bygatan än 5,5 meter och inte närmare gång- och cykelväg och naturområden än 2,0 meter. I den södra delen mot diket säkerställer prickad mark ett byggnadsfritt avstånd på minst 10 meter från diket som finns söder om området för att undvika risk för översvämning.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till risken för översvämning.



**- Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader**

*Bostadsområde vid Åkervägen:*

Motiv: Säkerställer, tillsammans med prickad mark, att huvudbyggnader inte kan placeras närmare grannfastigheter än 4,5 meter. Bestämmelsen begränsar skuggpåverkan på grannfastigheterna.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

*Bostadsområde vid Gårdstångavägen*

Motiv: Säkerställer att huvudbyggnader placeras i linje med befintlig karaktär längs med Gårdstångavägen och att inga huvudbyggnader placeras framför gårdshuset på grannfastigheten. Säkerställer även att avståndet mellan befintlig pumpstation och huvudbyggnad för ny bostadsbebyggelse är minst 25 meter.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

*Bostadsområden generellt:*

Motiv: Säkerställer, tillsammans med prickad mark, att huvudbyggnader inte kan placeras närmare grönområden än 4,0 meter.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

*Skolområdet:*

Motiv: Begränsa området där huvudbyggnader får uppföras för att de inte ska komma för nära befintliga bostadsfastigheter eller befintliga träd.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

## HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

### **h<sub>1</sub> 9,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Motiv: Nockhöjd och våningsantalet på bostäder i närområdet varierar. Höjden 9,0 meter har valts för att skapa förutsättningar för en varierad utformning av bostadsbebyggelsen. Den begränsade höjden relaterar till den äldre bebyggelsen i närområdet. Höjden, tillsammans med tillåten takvinkel, möjliggör att uppföra de sammanbyggda eller friliggande enbostadshusen i upp till 2 våningar. Den reglerade höjden på 9,0 meter bedöms även bidra till goda klimat- och dagsljusförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

### **h<sub>2</sub> 9,5 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Motiv: Höjden, tillsammans med tillåten takvinkel, möjliggör att uppföra radhusen i upp till 2,5 våningar. Höjden har reglerats för att det ska vara möjligt att uppföra radhusbebyggelsen vid bygatan med en stadskaraktär för att ge gaturummet en mer intim karaktär. Den reglerade höjden på 9,5 meter bedöms även bidra till goda klimat- och dagsljusförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

**h<sub>3</sub> 11,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Motiv: Höjden, tillsammans med tillåten takvinkel, möjliggör att uppföra de sammanbyggda eller friliggande enbostadshusen i upp till 3,5 våningar. Höjden 11,0 meter har valts för att skapa förutsättningar för att uppföra bostadshusen en våning högre än omgivande föreslagen bebyggelse för att på så sätt skapa en variation i bebyggelsen. Den reglerade höjden på 11,0 meter bedöms även bidra till goda klimat- och dagsljusförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

**h<sub>4</sub> 7,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Motiv: Anpassa höjden på ny bebyggelse till befintlig bebyggelse och skapar en övergång till området i väster där en högre höjd tillåts.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**h<sub>5</sub> 12,0 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Motiv: För att det ska vara möjligt att en ny förskola ska kunna rymma upp till 140 barn inom reglerad byggnadsarea behöver förskolan kunna uppföras i 2 våningar. Den reglerade höjden på 12,0 meter ger utrymme för det.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

**Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter**

Motiv: Höjden på komplementbyggnader regleras för att de ska ha en enhetlig höjd inom området. Höjden 4,5 meter bedöms vara tillräckligt högt för att komplementbyggnaderna ska kunna fylla sin funktion och för att de ska ha en proportionerlig höjd i förhållande till bostadsbebyggelsen.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL****u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Motiv: Möjliggöra för att en rättighet kan bildas på den avsedda platsen för aktuella ledningar.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**TAKVINKEL****o<sub>1</sub> - Takvinkeln på huvudbyggnader för enbostadshus ska vara 22-45 grader, undantaget för frontespiser och takkupor (se sida 33 för förklaring av frontespis och takkupa)**

Motiv: 22 grader bedöms vara en lägsta vinkel för att tak fortfarande ska kunna ha en tydlig karaktär av sadeltak. Sadeltak är typiskt för karaktären på den äldre bostadsbebyggelsen i närområdet vilket planbestämmelsen, tillsammans med krav på sadeltak på huvudbyggnader, hjälper till att

värna om. Frontespiser och takkupor är undantagna från bestämmelsen om minsta takvinkel eftersom det inte ställs krav på sadeltak för dem.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**o<sub>2</sub> - Takvinkeln på huvudbyggnader ska vara 38-45 grader, undantaget för frontespiser och takkupor**

Motiv: Den minsta takvinkeln för radhusbebyggelsen är något högre än för omgivande föreslagen bebyggelse. En högre takvinkel motiveras av att relationen mellan tak och byggnadshöjden är av större betydelse för att uppnå en viss karaktär längs med bygatan. Frontespiser och takkupor är undantagna från bestämmelsen om minsta takvinkel eftersom det inte ställs krav på sadeltak för dem.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**o<sub>3</sub> - Takvinkeln på huvudbyggnader för flerbostadshus ska vara 38-45 grader, undantaget för frontespiser och takkupor**

Motiv: Reglerad takvinkel säkerställer att relationen mellan tak och byggnadshöjd blir proportionerlig i förhållande till byggnadskroppen. Frontespiser och takkupor är undantagna från bestämmelsen om minsta takvinkel eftersom det inte ställs krav på sadeltak för dem.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**UTNYTTJANDEGRAD**

*Byggnadsarea är den area som en byggnad upptar på marken. Genom att reglera byggnadsarea blir det tydligt hur mycket mark som kan ianspråkta för byggnader och som därmed vanligtvis blir en hårdgjord yta. Byggnadsarea har valts för att påverka bebyggelsens avtryck på marken.*

**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, utöver det får balkonger uppföras**

Motiv: Gällande detaljplan för de friliggande bostadshusen vid Åkervägen reglerar att högst 25 % av tomten får bebyggas. För den äldre bebyggelsen i den gamla delen av byn reglerar gällande detaljplan att 30 % av tomten får bebyggas, men i princip alla tomter är bebyggda till en betydligt lägre andel av tomten. Därför är bedömningen att det är mest lämpligt att reglera byggnadsarean till 25 % som vid Åkervägen. Balkonger får uppföras utöver den reglerade byggnadsarean med hänsyn till att balkonger inte påverkar markens genomsläpplighet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea för sammanbyggda enbostadshus är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, utöver det får balkonger uppföras**

Motiv: Sammanbyggda enbostadshus innebär en tätare bebyggelse och i regel mindre tomter jämfört med friliggande enbostadshus. För att fastigheterna ska kunna bebyggas ändamålsenligt med sammanbyggda enbostadshus är bedömningen att planen behöver tillåta att 30 % av fastighetsarean får bebyggas. Balkonger får uppföras utöver den reglerade byggnadsarean med hänsyn till att balkonger inte påverkar markens genomsläpplighet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 1400 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad**

Motiv: Största byggnadsarea har reglerats utifrån att huvudbyggnader ska kunna uppföras på högst en fjärdedel av området. Reglerad byggnadsarea möjliggör även för att bygga en förskola i ett plan (som tar mer yta i anspråk än en förskola i två plan). Kommunens riktvärde på fria per barn blir styrande för hur mycket utrymme skolbyggnaden får ta, men planens reglerade byggnadsarea skapar en flexibilitet och låser inte att byggnaden måste uppföras i två plan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

**e<sub>4</sub> - Största byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader, utöver det får solskydd och skärmtak uppföras**

Motiv: Byggnadsarean har reglerats utifrån det behov av komplementbyggnader som brukar finnas för förskolor i kommunen. Solskydd och skärmtak får uppföras utöver den reglerade byggnadsarean med hänsyn till att åtgärderna inte påverkar markens genomsläpplighet.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

**e<sub>5</sub> - Största byggnadsarea för flerbostadshus är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Motiv: Säkerställer att det kommer finnas tillräckligt med utrymme för att anlägga parkering och skapa miljöer för utevistelse och lek i förhållande till flerbostadshusen.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**e<sub>6</sub> - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Motiv: Byggnadsarean har reglerats utifrån att området ska spegla karaktären längs med Gårdstångavägen sett till relationen mellan byggnader och fastighetsstorleken.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 2 PBL, främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

#### UTFORMNING

##### **f<sub>1</sub> - Endast sammanbyggda och friliggande enbostadshus**

Motiv: Olika typer av enbostadshus tillåts för att skapa förutsättningar för en variation av bostadstyper och komplettering av det befintliga bostadsbeståndet.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 5 PBL, främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

##### **f<sub>2</sub> – Endast radhus**

Motiv: Regleras för att skapa en mer stadsmässig karaktär i områdets mitt längs med bygatan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

##### **f<sub>3</sub> – Endast friliggande enbostadshus**

Motiv: Erhålla samma typ av bostadsbebyggelse som redans finns längs med Åkervägen. Knyta an till befintlig bostadsbebyggelse.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

##### **f<sub>4</sub> - Endast parhus och friliggande enbostadshus**

Motiv: För att erhålla ett mer öppet byggnadssätt tillåts inte kedjehus och radhus, vilket stämmer väl överens med karaktären på bebyggelsen längs med Gårdstångavägen i byn.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

##### **f<sub>5</sub> - Bostadsenheterna ska utformas med variation i volym, fasadmaterial, kulör eller förskjutning i förhållande till gata. Varje bostadsenhet ska vara utläsbar**

Motiv: För att undvika en monoton radhusbebyggelse längs med bygatan behövs en reglering som säkerställer en variation.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

##### **f<sub>6</sub> - Frontespiser och takkupor får uppföras till 1/3 av fasaden på flerbostadshus**

Motiv: Frontespiser och takkupor är ett återkommande inslag i bostadsbebyggelsen i den gamla delen av Flyinge by och längs Gårdstångavägen. Frontespiser förekommer både var för sig och kombinerat. Genom att tillåta frontespiser och takkupor till en tredjedel av fasadens längd vidhåller den nya bebyggelsen karaktärselement från närliggande bebyggelse i Flyinge. Bestämmelsen innebär att frontespis

och takkupor tillsammans får uppta högst en tredjedel av fasaden. Det är innebär att minst två tredjedelar av fasadens längd ska vara fritt från frontespiser och takkupor.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

**f<sub>7</sub> - Fasad på huvudbyggnader ska utformas i tegel, puts eller trä i röda, rödbruna eller gula kulörer med "jordig" karaktär**

Motiv: Samma material och färg tillåts som för övrig föreslagen bebyggelse, men med tillägget att även trä som fasadmaterial tillåts. Storleksmässigt kommer byggnaden att urskilja sig från den övriga bebyggelsen i området, därför motiveras att även materialet kan avvika, men inte färgsättningen. Byggnaden kan därmed få en egen karaktär, men som ändå knyter an till den befintliga bebyggelsen. Trä som fasadmaterial förekommer på vissa ekonomibygnader på närbelägna gårdar.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

**Fasad på huvudbyggnader för bostäder ska utformas i tegel eller puts i röda, rödbruna eller gula kulörer med "jordig" karaktär, inslag av trädetaljer får förekomma**

Motiv: En bärande karaktär för bostadsbebyggelsen i närområdet är fasadmaterialet och färgsättningen. Material och färgsättning regleras för att knyta an till den befintliga bebyggelsen.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

**Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak, undantaget för frontespiser och takkupor**

Motiv: Enstaka bostadshus i närområdet har brutet tak, så kallat mansardtak, men majoriteten av befintlig bebyggelse har sadeltak. Krav på takens utformning knyter både an till befintlig bebyggelse i byn samt till bebyggelsen på närbelägna gårdar. Undantag för frontespiser och takkupor görs för att det ska vara möjligt att göra en enklare karaktär på dem. Flera av takkuporna som finns på bostadsbebyggelsen i närheten av området har inte sadeltak.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**Takfot på bostadshus får sticka ut högst 0,2 meter**

Motiv: En kort takfot är ytterligare ett karaktärsbärande element för bostadsbebyggelsen i närområdet. Genom att reglera takfoten till 0,2 meter knyter den nya bostadsbebyggelsen tydligt an till den befintliga.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

## STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

**⌋ ○ ⌋ | Utfartsförbud**

Motiv: Säkerställa trafiksäkerheten. Sträckor som bedöms som olämpliga för utfarter har försetts med utfartsförbud.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur.

**j<sub>1</sub>/j<sub>2</sub>/j<sub>3</sub> - Högst fyra/fem/åtta utfarter får anordnas mot gata. Utfarter ska samordnas i tomtgräns mellan bostäder i den utsträckning det är möjligt utifrån antal tomter.**

Motiv: Begränsa antalet utfarter som kan anordnas över gång- och cykelvägen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande och kommunikationsleder.

## UTFÖRANDE

**b<sub>1</sub> - Bostadshus huvudentré ska placeras mot bygatan**

Motiv: Bygatan är den hierarkiskt viktigaste gatan i området. För att stärka och aktivera gaturummet regleras att radhusens huvudentréer ska placeras mot gatan.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och kommunikationsleder.

**Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, undantaget för fastigheter med användning för transformatorstation eller pumpstation**

Motiv: Detaljplanen ianspråkar jordbruksmark som i dagsläget infiltrerar dagvatten. För att minska mängden hårdgjorda ytor som planförslaget medför regleras markens genomsläpplighet. Därmed minskar mängden dagvatten som behöver hanteras, vilket främjar en god hushållning med mark och vatten. Fastigheter som har användning för transformatorstation eller pumpstation är undantagna från bestämmelsen eftersom användningarna i sig kan kräva en större andel hårdgjord yta.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

## VILLKOR FÖR STARTBESKED

**a<sub>1</sub> - Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpts (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)**

Motiv: Krävs för att marken ska vara lämpad för bostäder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Lagstöd: Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL, hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

## PLACERING

**p<sub>1</sub> - Huvudbyggnad för flerbostadshus ska placeras med långsida mot bygatan**

Motiv: Säkerställa att flerbostadshus, som är av större karaktär, får en underordnande roll i förhållande till bygatan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**p<sub>2</sub> - Huvudbyggnad för flerbostadshus ska placeras minst 6 meter från bygatan**

Motiv: Säkerställa en förgårdsmark mellan gatan och flerbostadshusen, att högre byggnader hamnar längre ifrån gatan.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

**p<sub>3</sub> - Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Gårdstångavägen**

Motiv: Gårdstångavägen/Holmyvägen genom Flyinge by har kvar sin sträckning sedan byn bildades. Vägen har en tydlig roll i byn och för att bebyggelsen ska underordna sig vägen regleras att långsidan på huvudbyggnader ska placeras mot Gårdstångavägen, likt majoriteten av bostadsbebyggelsen längs med Gårdstångavägen/Holmyvägen.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

**Huvudbyggnad ska sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark**

Motiv: Regleringen krävs för att det ska finnas ett visst utrymme mellan bostadsbyggnader som inte sammanbyggs. Avståndet 4,0 meter till fastighetsgräns innebär att det blir minst 8,0 meter mellan huvudbyggnader. Avståndet bedöms som lämpligt i förhållande till den nockhöjd som gäller för majoriteten av bostadsbebyggelsen. Avståndet mellan huvudbyggnader ger även förutsättningar för utblickar mot jordbrukslandskapet där det kan vara aktuellt. Avståndet bedöms även bidra till goda klimat- och dagsljusförhållanden.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. 2 kap. 6 § 4 PBL, behovet av goda klimat- och hygienförhållanden.

**Komplementbyggnad ska sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 0,8 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark**

Motiv: Med möjlighet till att sammanbygga komplementbyggnader eller placera dem nära fastighetsgränsen ges förutsättningar för att kunna anlägga en väl fungerande och sammanhållen utemiljö på tomten. Avståndet 0,8 meter ger förutsättningar att underhålla fasader på komplementbyggnader som uppförs med högsta tillåtna nockhöjd på 4,5 meter utan att utrymme utanför fastigheten behöver användas.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL, hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

#### ÄNDRAD LOVPLIKT

#### **Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, undantaget för fastigheter med användning för transformatorstation eller pumpstation.**

Motiv: Krävs för att planbestämmelsen om markens genomsläpplighet ska kunna följas upp av kommunen.

Lagstöd: 2 kap. 3 § 1 PBL, främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten samt goda miljöförhållanden i övrigt.

#### BYGGNADERS ANVÄNDNING

#### **s<sub>1</sub> - byggnader får endast användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen**

Motiv: Begränsa omfattningen av småskalig centrumverksamhet på respektive tomt/fastighet. Överordnade användningen i områdena ska vara bostadsanvändning.

Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL intresset av en god helhetsverkan.

#### **Genomförandetid**

#### **Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum**

Motiv: Längden på genomförandetiden motiveras utifrån att ytan som omfattas av planförslaget kräver en utbyggnad i etapper. Genomförandetiden motiveras även utifrån planförslagets omfattning av allmän plats som behöver byggas ut.

Lagstöd: 2 kap. 3 § PBL.

## **BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ**

### **Befintlig bebyggelse och kulturmiljö**

#### **Bebyggelse**

Västra Flyinge utgör de äldsta delarna av byn och karaktäriseras av en traditionell och lantlig karaktär. Den tidigaste bebyggelsen, bortsett från gårdarna, har vuxit fram i anslutning till den gamla järnvägsstationen och längs vägarna Gårdstångavägen samt Roslösvägen. Bostadsbebyggelsen domineras av gårdar, företrädesvis kopplade till hästnäringen och äldre bostadshus uppförda under sekelskiftet 1900. Gårdarna har en klassisk gårdsstruktur med en centrerad huvudbyggnad, uppförd med långsidan och entrén vänd mot angränsande väg. Huvudbyggnaderna är byggda i ljus puts och tillhörande ekonomibygnader huvudsakligen i röd stående träpanel. I närheten av planområdet, längs Parkvägen, ligger den äldre bostadsbebyggelsen från början av 1900-talet. Bostadsområdet kännetecknas av att bebyggelsen ligger något indragen på tomten och trädgårdarna

är förhållandevis stora och rika på grönska. På den tidiga 1900-talsbebyggelsen förekommer utsmyckande detaljer så som frontespiser, hörnpilastrar och gesimser. Under 1900-talet och fram till 2020-talet har bebyggelsen i området kompletterats med tidstypiska villor, främst längs Åkervägen. Gemensamt för majoriteten av bostadsbebyggelsen som angränsar till planområdet, oavsett när byggnaden är uppförd, är takutformningen. Nästan alla bostadshus har sadeltak, ett fåtal enstaka bostadshus har ett brutet tak. Bostäderna längs Parkvägen och Åkervägen är nästan uteslutande uppförda i rött tegel eller ljus puts.

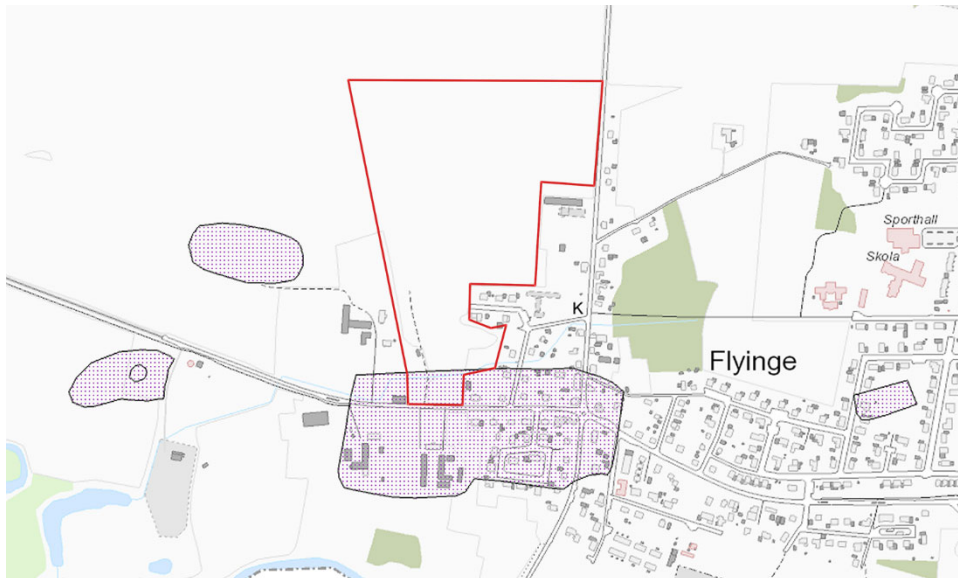
Bostadsbebyggelsen längs Roslösvägen har utvecklats på ett liknande sätt som bebyggelsen längs Parkvägen och Åkervägen. Merparten av bostadshusen är byggda i början av 1900-talet med undantag för några enstaka hus som har kommit till under mitten av 1900-talet. Fasaderna har en dämpad färgsättning, företrädesvis i ljus puts eller ockrarött tegel.



*Figur 4. De tre första bilderna visar den tidiga 1900-tals bebyggelsen längs Parkvägen. Den röda tegelbyggnaden med skylten "Flyinge" är idag scoutgård men var i början av 1900-talet en järnvägsstation. De två nedersta bilderna visar bebyggelsen längs Åkervägen.*

### Arkeologi/Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet kan det förekomma fornlämningar av lämningstyp bytomt inom den södra delen av planområdet. Exploatören har haft ett samråd med Länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § Kulturmiljölagen, därefter har Länsstyrelsen beslutat om att en arkeologisk utredning steg 1 ska utföras inom planområdet.



Figur 5. Kartbild som visar planområdet (rödmarkerat) och områden med fornlämningar (skrafferade ytor) inom och utanför planområdet.

Arkeologerna, Statens historiska museer (SHM) har genomfört en arkeologisk utredning steg 1, som redovisas i rapporten *Arkeologi inom del av bytomt vid Östra Gårdstånga väster om Flyinge, Rapport 2022:106, Statens historiska museer, Arkeologerna*. I rapporten sammanfattas utredningen enligt följande:

På uppdrag av Länsstyrelsen i Skåne län har en arkeologisk utredning steg 1 utförts inom fastigheterna Östra Gårdstånga 7:6 och Roslöv 1:7 i Eslövs kommun.

Den arkeologiska utredningen steg 1 omfattar, i enlighet med länsstyrelsens förfrågningsunderlag byråinventering, inventering i fält och sammanställning av resultaten i en rapport.

Utredningsområdet är cirka 13 hektar stort och beläget i åkermark – bortsett från längst i söder där det är ängsmark. Cirka 300 meter söderut rinner Kävlingeån. Undergrunden utgörs av isälvsediment och sand.

Det är en fornlämningsrik trakt med flera registrerade stenåldersplatser. Knappt 150 meter väster om utredningsområdet ligger fornlämningen L1988:3293, och omkring 350 meter åt samma håll finns fornlämningen L1988:2092. Det finns flera uppgifter om högar väster om området (L1988:2584, L1988:3300, L1988:2796, L1989:9358 och L1989:8737) samt grav markerad med stenblock (L1988:3299) och uppgift om grav i öster (L1988:2340). Det finns i området också omfattande fyndsamlingar med flintyxor, som till exempel L1988:2644. I söder tangeras Östra Gårdstånga bytomt (L1988:2645). Östra Gårdstånga är känd sedan 1300-talets mitt.

De, efter steg 1 utredningen, föreslagna objekt för fortsatta arkeologiska insatser utgörs av terränglägen där sannolikheten bedöms vara stor för att det ska finnas under mark dolda forn- och kulturlämningar. Inom exploateringsområdet identifierades totalt två sådana ytor.

Objekt 1 utgörs av områdets sydliga del och omfattar cirka 22 000 m<sup>2</sup>. Terrängen är flack med en mindre bäck som rinner i östvästlig riktning. Fortsatta arkeologiska åtgärder, i form av en förundersökning, inom denna yta motiveras främst av att denna södra del tangerar Östra Gårdstånga bytomt (L1988:2645). Dessutom är området omgivet av fornlämningar i form av gravhögsrest (L1988:2628) och fyndplatser (L1988:2644 och L1988:2950). En kvadrant på historisk karta från år 1806 skulle kunna vara en gravhögsrest. Då ytan bestod av ängsmark kunde ingen meningsfull ytinventering av fynd göras.

Objekt 2 utgörs av områdets nordliga del och omfattar cirka 60 000 m<sup>2</sup>. Topografiskt är det en svag sydsluttning. Även om ytan bestod av stubbåker vid inventeringstillfället kunde sparsamt med flintavslag iakttas. Förekomsten av bearbetad flinta, närheten till vattendrag i väster och omgivande kända boplat- och gravlämningar motiverar fortsatta arkeologiska åtgärder i form av en steg 2 utredning.

Efter den arkeologiska utredningen steg 1 har Länsstyrelsen beslutat att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte ska utföras samt arkeologisk utredning steg 2. Arkeologerna SHM har utfört arbetet som redovisas i *Östra Gårdstånga bytomt och lämningar från järnålder i Flyinge, Rapport 2025:33, Statens historiska museer, Arkeologerna*. I rapporten sammanfattas utredningen enligt följande:

Området ligger i ett öppet odlingslandskap i närheten av Kävlingeåns dalgång, med ett stort antal kända fornlämningar som betonar områdets centrala betydelse. På Länsstyrelsens begäran har Statens historiska museer, Arkeologerna i Lund, genomfört en arkeologisk utredning steg 2 och en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte i det berörda planområdet som uppgick till 82 000 kvadratmeter. Det arkeologiska området var uppdelat på två ytor varav den ena omfattade delar av Östra Gårdstånga historiska bytomt (L1988:2645).

Fältarbetet utfördes vid två tillfällen, i maj respektive november månad 2024. Vid sökschaktningen togs totalt 29 sökschakt upp med en total längd på 1 644 löpmeter (2 866 kvadratmeter). Inom schakten påträffades 75 arkeologiska objekt vilka preliminärt har bedömts som 27 diken (gränser), 13 gropar, 2 härdar, 9 lager, 1 ränna och 23 stolphål. De har bedömts som dels lämningar tillhörande bebyggelse kopplad till Östra Gårdstånga historiska by, dels boplatlämningar liksom geologiska lämningar efter äldre vattendrag och våtmarker. Den preliminära dateringen av lämningarna är historisk tid, möjligen medeltid, och förhistoriska, sannolikt från järnålder.

Efter utförd arkeologisk utredning steg 2 och arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte kvarstår antikvariska intressen inom fyra områden som har

registrerats i Fornreg. Sammantaget uppgår de till cirka 10 300 kvadratmeter vilket utgör cirka 13 % av aktuell del av planområdet. Om dessa områden inte kan undantas från exploatering föreslås de bli föremål för arkeologisk förundersökning.



Figur 6. Karta i rapporten som visar områden med under mark bevarade fornlämningar, liksom ett område kring fyndplatsen, som föreslås för vidare undersökning om de ej kan undantas exploatering.

Länsstyrelsen har meddelat att de delar Arkeologerna SMH:s bedömning och att exploatören behöver lämna in en ansökan om arkeologisk förundersökning för planerad byggnation, vilket kan göras efter att detaljplanen har fått laga kraft.

### Riksintresse kulturmiljövård

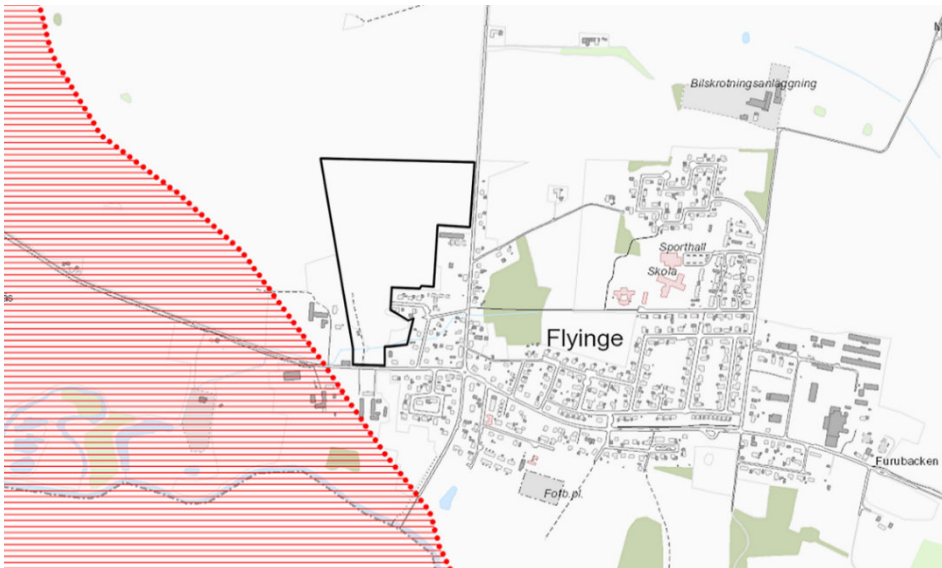
Flyinge angränsar till riksintresseområdet för kulturmiljövård:

Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] (delen i Gårdstånga sn). I motiveringen står följande:

*Vidsträckt slotts- och odlingslandskapet kring Kävlingeån med förhistorisk bosättnings- och brukskontinuitet som sedan stormaktstiden präglats av*

*godsförvaltning vid slotten Svenstorp och Hviderup samt Flyinge kungsgård och de spår förvaltningen lämnat på såväl landskapets utformning som på bebyggelsens och kyrkornas utveckling inom området.*

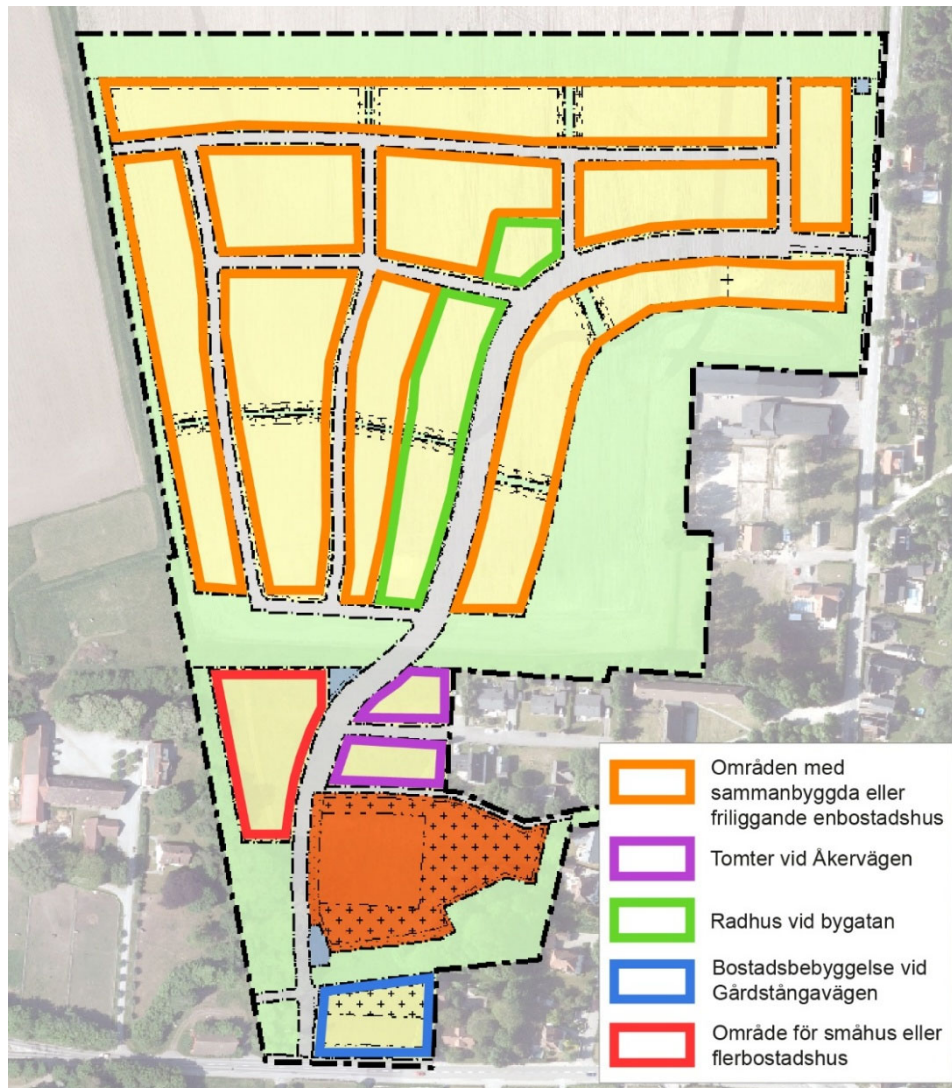
Uttryck för riksintresset lyder: *Bronsåldershögar i krönläge utmed Kävlingeån. Hviderups tidigare befästa slott från 1620-talet, senast omgestaltat på 1920-talet med, omgivande park och rikt förgrenat allésystem, vallgravar, orangeri, ekonomi och arbetarbebyggelse i tegel- och gråsten från 1800-talet samt mejeri och smedja. Gårdstånga medeltida kyrka som under 1600-talet kraftigt omgestaltas av Anna Brahe, monumentalt gravkor, prästgård från 1800-talet. Hviderups välbevarade hospital från 1600-talet - ett av landets äldsta i sitt slag, plattgården Gårdstånga Nygård med bevarad och tidstypisk 1800-talsbebyggelse.*



Figur 7. Kartbild som visar planområdet (markerat i svart) och riksintresse för kulturmiljövård Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80].

## Ny bebyggelse enligt planförslaget

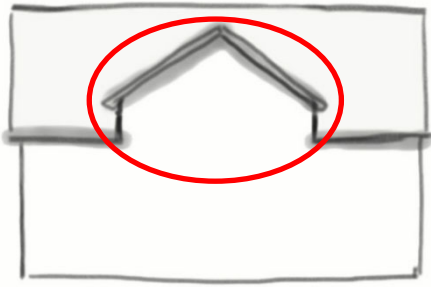
Planförslaget består främst av ny bebyggelse i form av bostäder. Ambitionen är att skapa en miljö som är inspirerad av den omgivande by som det befintliga Flyinge utgör. Generellt tillåter detaljplanen småhus i form av radhus, kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus, med några undantag. I centrala delen av planområdet längs med bygatan tillåter detaljplanen enbart radhus på den östra sidan och enbart friliggande enbostadshus på den östra sidan. I bostadsområdet vid Gårdstångavägen tillåter detaljplanen att det uppförs parhus eller friliggande enbostadshus. Inom vissa områden, i huvudsak längs med bygatan, tillåter detaljplanen bostäder och småskalig centrumverksamhet där byggnader endast får användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen. Utöver bostäder och småskalig centrumverksamhet reglerar detaljplanen även att bebyggelse kan uppföras för användning för skola, transformatorstation samt pumpstation inom planområdet.



Figur 8. Översikt över indelningen av de olika bebyggelseområdena för bostäder som detaljplanen reglerar.

I detaljplanen har kommunen valt att reglera utnyttjandegraden utifrån byggnadsarea. Byggnadsarea är den area som en byggnad upptar på marken. Genom att reglera byggnadsarea blir det tydligt hur mycket mark som kan ianspråkta för byggnader och som därmed vanligtvis blir en hårdgjord yta. Byggnadsarea har valts för att påverka bebyggelsens avtryck på marken.

Detaljplanen reglerar planbestämmelser för takvinkel och utformning som omfattar frontespiser och takkupor. En frontespis är en utbyggnad som är förhöjd ovanför taklisten på en byggnad som förlänger byggnadens fasad, se bilder på figur 9 och 10 på nästa sida. En takkupa är en utbyggnad som sticker ut från ett sluttande tak.



Figur 9 och 10. Röda markeringar visar frontespisen i respektive bild. Till vänster en bild från kommunens kulturmiljökarta och till höger ett foto på en befintlig bostadsbyggnad i den gamla delen av Flyinge.

### Egenskapsbestämmelser som gäller hela planområdet

I detaljplanen finns ett antal egenskapsbestämmelser som gäller för all kvartersmark inom planområdet. Dessa är följande:

#### Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.

#### Utformning

- Fasad på huvudbyggnader för bostäder ska utformas i tegel eller puts i röda, rödbruna eller gula kulörer med "jordig" karaktär, inslag av trädetaljer får förekomma.
- Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak, undantaget för frontespiser och takkupor.
- Takfot på bostadshus får sticka ut högst 0,2 meter.

#### Utförande

- Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, undantaget för fastigheter med användning för transformatorstation eller pumpstation.

#### Placering

- Huvudbyggnad ska sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark.
- Komplementbyggnad ska sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 0,8 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark.

#### Ändrad lovplikt

- Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, undantaget för fastigheter med användning för transformatorstation eller pumpstation.

Kommunen reglerar utformning av fasader på huvudbyggnader för bostäder med material och färgsättning som hämtar inspiration från bebyggelsen i den gamla delen av byn. Därigenom kommer det att finnas en tydlig relation mellan den befintliga och den nya bebyggelsen. För att det ska vara möjligt att uppföra mindre partier av trä i fasaderna, exempelvis balkonger, reglerar detaljplanen att inslag av trädetaljer får förekomma. Exempel på Keim-kulörer som uppfyller detaljplanens krav på röda, rödbruna eller gula kulörer med ”jordig” karaktär:



*Nr. 9182 motsvarar NCS S5020-Y80R*



*Nr. 9330 motsvarar NCS S2020-Y*



*Nr. 9103 motsvarar NCS S4030-Y50R*



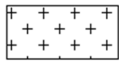
*Nr. 9471 motsvarar NCS S2502-Y20R*

Även planbestämmelsen som reglerar hur mycket takfoten på bostadshus får sticka ut samt krav på sadeltak är hämtat utifrån den äldre befintliga bebyggelsen.

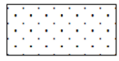
Detaljplanen reglerar inte takvinkel eller utformning av fasad för komplementbyggnader eftersom dessa har en underordnande roll i området och kommunen bedömer därmed att det inte är nödvändigt att reglera det. Att detaljplanen reglerar hur stor del av en fastighet som behöver ha genomsläpplig mark innebär att det finns en begränsning på hur stora ytor som får bli hårdgjorda. Till exempel kan bestämmelsen påverka om en fastighetsägare kan lägga marksten på en yta eller asfaltera den. Det beror på hur stora ytor inom fastigheten som redan är hårdgjorda. För att kommunen ska kunna följa upp om planbestämmelsen efterlevs så har även planbestämmelse för ändrad lovplikt, att marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet lagts till i plankartan. I vanliga fall krävs inte marklov för att vidta åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, så detaljplanen innebär alltså en utökad lovplikt.

### **Bostadsbebyggelse – områden med sammanbyggda eller friliggande enbostadshus**

Den största delen av detaljplanen är planlagd för kvartersmark där bostadsbebyggelse tillåts i form av sammanbyggda eller friliggande enbostadshus (se figur 8). Att detaljplanen tillåter sammanbyggda enbostadshus innebär att det är tillåtet att uppföra radhus, kedjehus och parhus. För alla områden som tillåter sammanbyggda eller friliggande enbostadshus gäller i princip samma regleringar för bostadsbebyggelsen. Inom delar av området tillåter detaljplanen även användning för småskalig centrumverksamhet, där byggnader endast får användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen.

*Begränsning av markens utnyttjande (plusprickad mark och prickad mark)*

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader



Marken får inte förses med byggnad

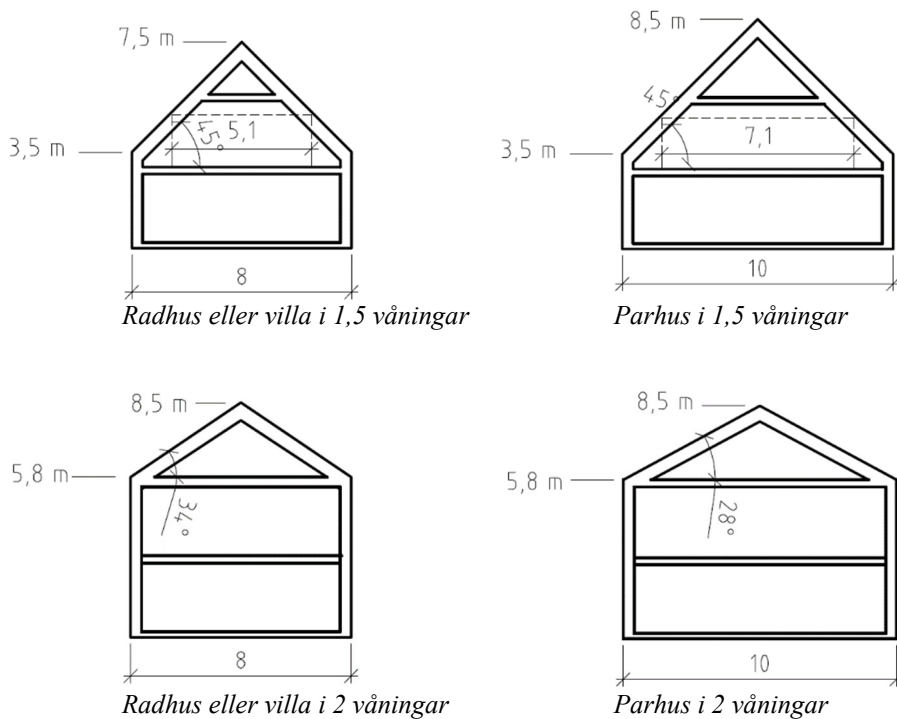
Placering och omfattning av planbestämmelsen med plusprickad mark säkerställer att huvudbyggnader inte kan placeras närmare parkmark än 4,0 meter.

Placering och omfattning av planbestämmelsen med prickad mark säkerställer att byggnader inte kan placeras närmare parkmark än 1,0 meter inte närmare gata än 2,0 meter.

*Höjd på byggnadsverk och takvinkel*

I detaljplanen regleras högsta tillåtna nockhöjd på bostadsbebyggelsen till 9,0 meter ( $h_1$  9,0) med en tillåten takvinkel mellan 22 och 45 grader ( $\alpha_1$ ).

Bestämmelserna ger utrymme att uppföra bostadshusen i 1-2 våningar. Bilderna på sektionerna nedan visar ett exempel på vad som kan uppföras utifrån detaljplanens bestämmelser vad avser nockhöjd och takvinkel (och krav på sadeltak). Bredden på bostadsbyggnaderna är i enlighet med illustrationsplanen.

*Utnyttjandegrad*

För friliggande enbostadshus reglerar detaljplanen att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean ( $e_1$ ), vilket inkluderar komplementbyggnader. Storleken på villatomterna i illustrationsplanen varierar men är i genomsnitt cirka 500 kvadratmeter. Reglerad byggnadsarea innebär, på en tomt på 500 kvadratmeter, att totalt 125 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras inklusive komplementbyggnader.

För sammanbyggda enbostadshus (kedjehus, parhus och radhus) reglerar detaljplanen att största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean ( $e_2$ ), vilket inkluderar komplementbyggnader. Storleken på tomterna i illustrationsplanen varierar mellan 310 och 550 kvadratmeter för den typen av bostadshus. Reglerad byggnadsarea innebär, på en tomt på 400 kvadratmeter, att totalt 120 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras inklusive komplementbyggnader. Detaljplanen reglerar även att balkonger får uppföras utöver den största tillåtna byggnadsarean.

Hur mycket byggnadsarea som får uppföras per fastighet beror på hur stora fastigheterna blir. Detaljplanen reglerar inte storleken på fastigheter.

#### *Utformning och utfarter*

Att endast sammanbyggda och friliggande enbostadshus får uppföras regleras genom planbestämmelse för utformning ( $f_1$ ). Planbestämmelse om utformning av fasad, tak samt takfot regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34. Längs med den östra sidan av bygatan reglerar detaljplanen att endast friliggande enbostadshus får uppföras ( $f_3$ ) och längs med den södra sidan att endast parhus och friliggande enbostadshus får uppföras ( $f_4$ ). Tillsammans med planbestämmelse om antal utfarter ( $j_1, j_2, j_3$ ) begränsar detaljplanen antalet korsningspunkter över gång- och cykelbanan.

#### *Utförande*

Enligt detaljplanen ska minst 50,0 % av fastighetsarean vara genomsläpplig. Planbestämmelsen regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet.

#### *Villkor för startbesked*

Vid Roslösvägen, på den södra sidan av bygatan, kan marken vara förorenad. Därför finns en planbestämmelse inom det området som reglerar att startbesked inte får ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpats ( $a_1$ ). Information om markföroreningar finns på sida 110 och framåt.

#### *Placering*

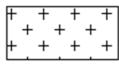
Planbestämmelser om placering av huvudbyggnader och komplementbyggnader regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se rubrik sida 34.

#### *Ändrad lovplikt*

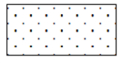
Planbestämmelse om ändrad lovplikt för marklov regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

#### **Bostadsbebyggelse – tomter vid Åkervägen**

I bostadsområdena vid Åkervägen är det möjligt att uppföra friliggande enbostadshus. Förutom bostäder tillåter detaljplanen användning för småskalig centrumverksamhet, där byggnader endast får användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen.

*Begränsning av markens utnyttjande (plusprickad mark och prickad mark)*

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader



Marken får inte förses med byggnad

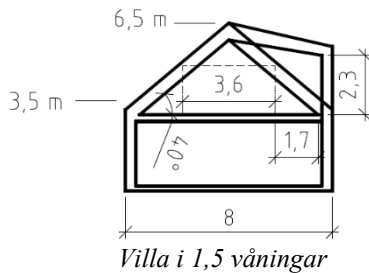
Placering och omfattning av planbestämmelsen med plusprickad mark säkerställer att huvudbyggnader placeras minst 4,5 meter från befintliga bostadsfastigheter vid Åkervägen.

Placering och omfattning av planbestämmelsen med prickad mark säkerställer att byggnader placeras minst 1,0 meter från befintliga bostadsfastigheter vid Åkervägen och minst 2,0 meter från gata.

*Höjd på byggnadsverk och takvinkel*

I detaljplanen regleras högsta tillåtna nockhöjd på bostadsbebyggelsen till 7,0 meter ( $h_4$  7,0) med en tillåten takvinkel mellan 38 och 45 grader ( $\alpha_3$ ).

Bestämmelserna ger utrymme att uppföra bostadshusen i 1-1,5 våningar. Bilden på sektionen nedan visar ett exempel på vad som kan uppföras utifrån detaljplanens bestämmelser vad avser nockhöjd och takvinkel (och krav på sadeltak). Bredden på bostadsbyggnaderna är i enlighet med illustrationsplanen.

*Utformning*

För tomterna vid Åkervägen reglerar detaljplanen att endast friliggande enbostadshus får uppföras ( $f_3$ ).

I övrigt gäller samma bestämmelser som för områdena med sammanbyggda eller friliggande enbostadshus gällande utnyttjandegrad, utformning, utförande, placering och ändrad lovplikt.

**Bostadsbebyggelse - radhus vid bygatan**

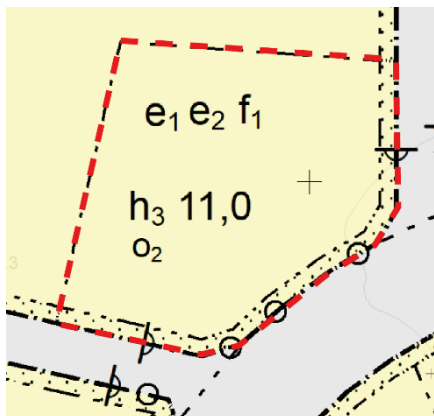
Karaktären utmed bygatan varierar med olika typer av småhusbebyggelse.

Detaljplanen reglerar att bostadsbebyggelsen i centrala delen av planområdet längs västra sidan av bygatan ska vara radhus ( $f_2$ ) (se figur 8). Radhusbebyggelsen längs bygatan stärker och aktiverar gaturummet genom att huvudentréerna är vända mot gatan och angöring sker mot densamma. Inom radhusområdet tillåter detaljplanen även användning för småskalig centrumverksamhet, där byggnader endast får användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen.



Figur 11. Skissvy över bygatan med radhusbebyggelse (Gunilla Svensson Arkitektkontor AB).

I området nedan reglerar dock detaljplanen att även parhus, kedjehus och friliggande enbostadshus kan uppföras och detaljplanen ställer inte krav på entré mot bygatan. Dessutom tillåts en högre nockhöjd.

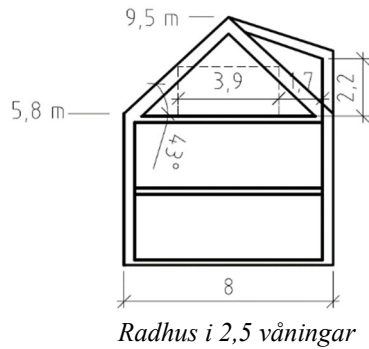


Figur 12. Bild som visar inom vilket område där detaljplanen även möjliggör för kedjehus, parhus och friliggande enbostadshus.

Kommunens avsikt med en annan reglering här är att radhusbebyggelsen norr om området kan fortsätta som i illustrationsplanen, men det finns även möjlighet att skapa en bebyggelse med en egen särart som därmed skiljer sig från övrig bostadsbebyggelse. Området ligger i siktlinjen från bygatan både österifrån och söderifrån, vilket gör att det finns förutsättningar att uppföra bostadsbebyggelse som kan bli en utmärkande fond i gaturummet. Det skulle därmed kunna tillföra andra kvalitéer till gaturummet.

#### *Höjd på byggnadsverk och takvinkel*

För radhusbebyggelsen reglerar detaljplanen att högsta nockhöjden får vara 9,5 meter ( $h_2$  9,5) med en tillåten takvinkel mellan 38 och 45 grader ( $o_2$ ). Bilden på sektionen på nästa sida visar ett exempel på vad som kan uppföras utifrån detaljplanens bestämmelser vad avser nockhöjd och takvinkel (samt krav på sadeltak). Bredden på radhusbyggnaden i sektionen är i enlighet med illustrationsplanen.



### *Utnyttjandegrad*

För radhusbebyggelsen reglerar detaljplanen att största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean ( $e_2$ ), vilket inkluderar komplementbyggnader. Storleken på radhustomterna i illustrationsplanen varierar mellan cirka 260 och 400 kvadratmeter för den typen av bostadshus. Reglerad byggnadsarea innebär, på en tomt på 330 kvadratmeter, att totalt 99 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras inklusive komplementbyggnader. Detaljplanen reglerar även att balkonger får uppföras utöver den största tillåtna byggnadsarean.

### *Utformning*

Planbestämmelse om utformning av fasad, tak samt takfot regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

För att säkerställa att radhusbebyggelsens uttryck varierar längs med bygatan så reglerar detaljplanen att bostadsenheterna ska utformas med variation i volym, fasadmateriell, kulör eller förskjutning i förhållande till gata och att varje bostadsenhet ska vara utläsbar ( $f_5$ ).

### *Utförande*

Detaljplanen reglerar att huvudentréer till radhusbebyggelsen ska finnas mot bygatan ( $b_1$ ). Genom planbestämmelsen skapar kommunen förutsättningar för att radhusbebyggelsen kan stärka och aktivera gaturummet.

Enligt detaljplanen ska minst 50,0 % av fastighetsarean vara genomsläpplig. Planbestämmelsen regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet.

### *Placering*

Planbestämmelser om placering av huvudbyggnader och komplementbyggnader regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

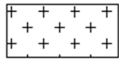
### *Ändrad lovplikt*

Planbestämmelse om ändrad lovplikt för marklov regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

### Område för småhus eller flerbostadshus

I planområdets västra del i höjd med Åkervägen planläggs ett bostadsområde med möjlighet att uppföra enbostadshus eller flerbostadshus. Planbestämmelserna innebär olika regleringar beroende på vilken hustyp som uppförs. Inom området tillåter detaljplanen även användning för småskalig centrumverksamhet, där byggnader endast får användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen.

#### Begränsning av markens utnyttjande (plusprickad mark och prickad mark)



Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader



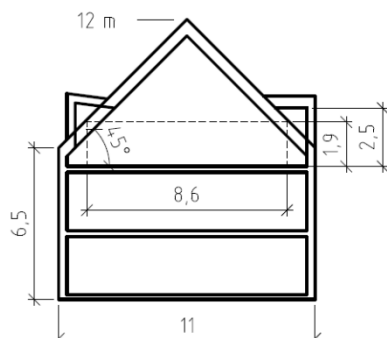
Marken får inte förses med byggnad

Placering och omfattning av planbestämmelsen med plusprickad mark säkerställer att huvudbyggnader placeras minst 4,0 meter från parkmark och naturmark.

Placering och omfattning av planbestämmelsen med prickad mark säkerställer att byggnader placeras minst 1,0 meter från parkmark och naturmark, minst 2,0 meter från gata och minst 5,0 meter från området som planläggs för transformatorstation (E<sub>1</sub>).

#### Höjd på byggnadsverk och takvinkel

För enbostadshus reglerar detaljplanen att högsta nockhöjden får vara 9,0 meter ( $h_1$  9,0) med en tillåten takvinkel mellan 22 och 45 grader ( $\alpha_1$ ). För flerbostadshus gäller att nockhöjden får vara högst 12,0 meter ( $h_5$  12,0) och takvinkel ska vara mellan 38 och 45 grader, undantaget för frontispiser och takkupor ( $\alpha_3$ ). Bilden på sektionen nedan visar ett exempel på hur flerbostadshus kan uppföras utifrån detaljplanens bestämmelser vad avser nockhöjd och takvinkel (och krav på sadeltak). Bredden på bostadsbyggnaderna är i enlighet med illustrationsplanen.



Flerbostadshus i 2,5 våningar

#### Utnyttjandegrad

För friliggande enbostadshus och flerbostadshus reglerar detaljplanen att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean ( $e_1$  och  $e_5$ ), vilket inkluderar komplementbyggnader. Illustrationsplanen visar ett exempel där flerbostadshus har uppförts på 25 % av området.

För sammanbyggda enbostadshus (kedjehus, parhus och radhus) reglerar detaljplanen att största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean ( $e_2$ ), vilket inkluderar komplementbyggnader.

#### *Utformning*

För området reglerar detaljplanen att frontespiser och takkupor får uppföras till 1/3 av fasadens längd på flerbostadshus. ( $f_6$ )

I övrigt regleras utformning av fasad, tak samt takfot genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

#### *Utförande*

Enligt detaljplanen ska minst 50,0 % av fastighetsarean vara genomsläpplig. Planbestämmelsen regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet.

#### *Placering*

Detaljplanen ställer krav på att huvudbyggnad för flerbostadshus ska placeras med långsida mot bygatan ( $p_1$ ) och minst 6 meter från bygatan ( $p_2$ ).

I övrigt regleras placering av huvudbyggnader och komplementbyggnader genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

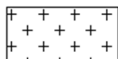
#### *Ändrad lovplikt*

Planbestämmelse om ändrad lovplikt för marklov regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

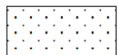
### **Bostadsbebyggelse vid Gårdstångavägen**

I anslutning till Gårdstångavägen planläggs ett bostadsområde med möjlighet att uppföra parhus eller friliggande enbostadshus. Inom området tillåter detaljplanen även användning för småskalig centrumverksamhet, där byggnader endast får användas för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen.

#### *Begränsning av markens utnyttjande (prickad och plusprickad mark) och markreservat för allmännyttiga ändamål*



Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader



Marken får inte förses med byggnad

Den prickade marken i norr säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på 10 meter för diket strax norr om området. I söder syftar planbestämmelsen framför allt till att nya byggnader kan placeras på samma avstånd till Gårdstångavägen som grannfastigheterna i öster. Ytan med prickad mark i väster syftar till att markreservatet för allmännyttiga ledningar ( $u_1$ ) ska vara tillgängligt för ledningsägaren att utföra underhåll med mera på ledningarna. Mot grannfastigheten

i öster säkerställer ytan med prickad mark att inga byggnader kan uppföras närmare grannfastigheten än 4,5 meter.

Ytan med den plusprickade marken syftar till att begränsa området där huvudbyggnader får uppföras. Planbestämmelsen säkerställer att avståndet mellan befintlig pumpstation och huvudbyggnad för ny bostadsbebyggelse är minst 25 meter.

#### *Höjd på byggnadsverk och takvinkel*

För bebyggelsen reglerar detaljplanen att högsta nockhöjden får vara 9,0 meter ( $h_1$  9,0) med en tillåten takvinkel mellan 38 och 45 grader, undantaget för frontespiser och takkupor ( $o_2$ ).

#### *Utmyttjandegrad*

Detaljplanen reglerar att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean ( $e_6$ ), vilket gäller oavsett hustyp som uppförs och inkluderar även komplementbyggnader.

#### *Placering och utformning*

För att nya byggnader ska ha en tydlig relation till Gårdstångavägen reglerar detaljplanen att huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Gårdstångavägen ( $p_3$ ).

I övrigt regleras utformning av fasad, tak och takfot samt placering av byggnader genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

#### *Utfart*

Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Gårdstångavägen samt mot större delen av bygatan.

#### *Utförande*

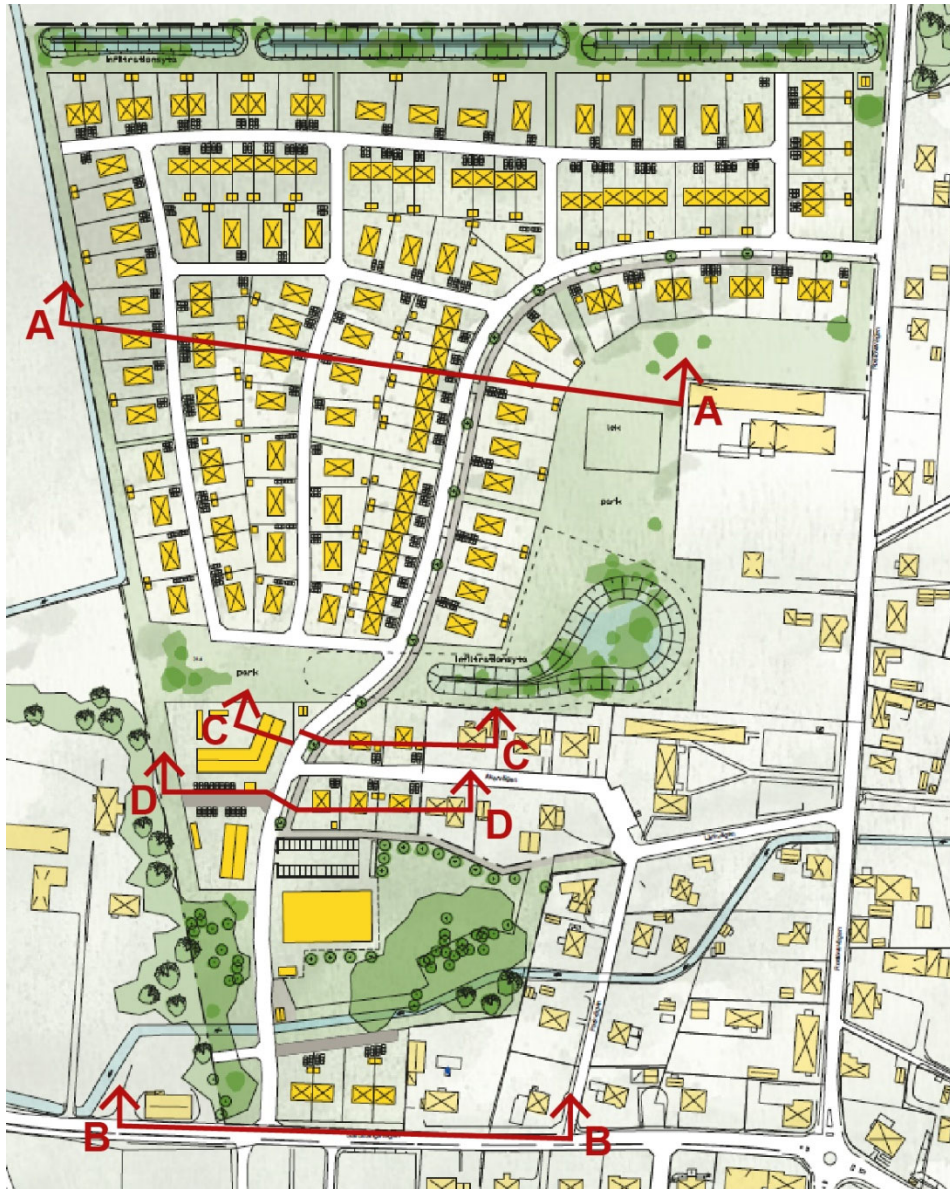
Enligt detaljplanen ska minst 50,0 % av fastighetsarean vara genomsläpplig. Bestämmelsen regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet.

#### *Ändrad lovplikt*

Planbestämmelse om ändrad lovplikt för marklov regleras genom egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, se sida 34.

### **Bostadsbebyggelse – sektioner**

På nästa sidor presenteras fyra sektioner (genomskärningar), en längs med Gårdstångavägen, en genom planområdet i öst-västlig riktning i norra delen och två sektioner i öst-västlig riktning i höjd med Åkervägen. Sektionerna visar dels relationen mellan gata och bebyggelse i planförslaget, dels ny bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Bilden på nästa sida visar sektionernas placering.



Figur 13. Illustrationsplan som visar för vilka sträckor som sektionerna omfattar (röda linjer).



Figur 14 och 15. Sektion till vänster (A-A) visar en genomskärning i planområdet i öst-västlig riktning och sektion till höger (B-B) visar bebyggelsen längs med Gårdstångavägen.



Figur 16 och 17. Båda sektionerna visar en genomskärning i planområdet i öst-västlig riktning (C-C och D-D) vid Åkervägen. Den första norr om Åkervägen och den andra söder om Åkervägen.

### **Utrymning av bostadshus**

Flyinge ligger på ett avstånd från närmsta brandstation som innebär att utrymning inte kan baseras på räddningstjänstens stegutrustning. Det innebär att byggnader behöver anpassas för att utrymning ska ske på egen hand. Flerbostadshus behöver till exempel planeras med Tr2-trapphus (brandskyddat trapphus) eller ha tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar. För enbostadshus där avståndet mellan mark och fönster på översta våningen överstiger 5 meter behövs en fast utrymningslösning. Behov av fast utrymningslösning för respektive bostadshus hanteras i samband med bygglov.

### **Förskola**

I det södra området planlägger kommunen en yta för skola i syfte att möjliggöra för en ny förskola. Det finns ett behov av fler förskoleplatser i och med antalet planerade bostäder i Flyinge, sett både till det här planförslaget och till detaljplan för Östra Gårdstånga 8:22 (pågående detaljplan) samt detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 (gällande detaljplan). Storleken på ytan och regleringen av nockhöjden har valts utifrån att det ska vara möjligt att uppföra en förskola i två plan som kan rymma totalt 140 barn.

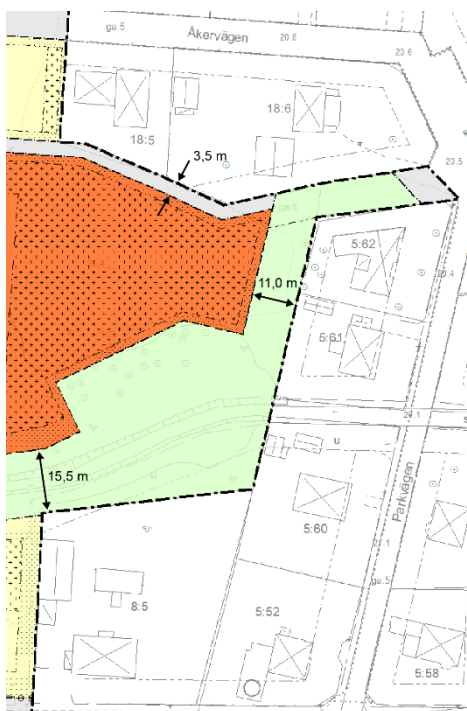
Området som planläggs för användning skola är totalt 7061 kvadratmeter stort. Detaljplanen reglerar genom korsprickad mark (marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader) att huvudbyggnader måste placeras i den västra delen av området. Syftet är att undvika eventuell skuggpåverkan på befintliga fastigheter samt säkerställa att utemiljön hamnar i den östra delen. Reglering av prickad mark säkerställer att byggnader inte kan uppföras närmare gatan än 5,5 meter och att skyddsavståndet på 10 meter mellan diket och nya byggnader uppfylls. I övrigt innebär regleringen att byggnader inte kan uppföras närmare fastighetsgräns än 2,0 meter.

Kommunen reglerar att förskolans huvudbyggnad får ha en högsta nockhöjd på 12 meter ( $h_5$  12,0) och en största byggnadsarea på 1400 kvadratmeter ( $e_3$ ).

Regleringen av nockhöjden gör det möjligt att bygga en förskola i två plan. Kommunen reglerar även att komplementbyggnader får uppföras till en största byggnadsarea av 150 kvadratmeter och utöver det får skärmtak och solskydd uppföras ( $e_4$ ). Kommunen har reglerat byggrätten utifrån att en förskola med åtta avdelningar ska kunna byggas, vilket motsvarar platser för 140 barn. I Eslövs kommun är riktvärdet för friyta 30 kvadratmeter per barn och utifrån det behöver totalt 4200 kvadratmeter friyta avsättas inom förskolans område för utelek om förskolan har plats för 140 barn. Illustrationsplanen visar ett exempel på hur området kan utformas i enlighet med detaljplanen. I illustrationsplanen har en yta på 4200 kvadratmeter avsatts för friyta och förskolebyggnaden upptar cirka 1000 kvadratmeter. Resterande yta finns tillgänglig för att anordna parkering och angoring till förskolan samt avfallshantering.

Detaljplanen reglerar att fasad på huvudbyggnaden ska utformas i tegel, puts eller trä i röda, rödbruna eller gula kulörer med "jordig" karaktär ( $f_7$ ) och taket ska utformas som sadeltak i enlighet med en planbestämmelse som gäller inom all kvartersmark. För att skapa förutsättningar för en grön skolgård reglerar

kommunen att hälften av marken ska vara genomsläpplig, vilket regleras med en egenskapsbestämmelse som gäller all kvartersmark.



Figur 18. Avstånd mellan planerat skolområdet och grannfastigheter.

### Nätstation

Detaljplanen planlägger två områden för transformatorstation (E<sub>1</sub>). Inom respektive område planerar Skånska Energi AB att uppföra en nätstation. Nätstationerna krävs till följd av det ökade behovet av energiförsörjning som planförslaget medför. En mindre nätstation ska uppföras i den norra delen av planområdet och en större i anslutning till parkområdet i mitten av planområdet. Områdena för nätstation omfattas av den generella egenskapsbestämmelsen att tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak. I det södra området reglerar prickad mark att nätstationen inte kan byggas närmare gatan än 2,0 meter. I övrigt omfattas inte områdena av några ytterligare regleringar.

### Pumpstation

I anslutning till det södra diket finns en befintlig pumpstation som VA SYD äger. Området planläggs för användning pumpstation och omfattas av den generella egenskapsbestämmelsen att tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak. Inom ytan för pumpstation finns även utrymme för parkering för servicefordon.

## Planförslagets konsekvenser på bebyggelse och kulturmiljö

### Skuggstudie

Tillgång på dagsljus är viktigt för människors hälsa och välmående. Krav på ljus i byggnader ställs i Boverkets byggregler (BBR). Kravet är kopplat till de grundläggande tekniska egenskapskraven i plan- och bygglagen (PBL), som anger att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt säkerhet vid användning. Kravet på dagsljus gäller rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig

samvaro, matlagning, sömn och vila omfattas. Hygienutrymmen, garage och förrådsutrymmen är exempel på utrymmen där man inte vistas mer än tillfälligt, och dagsljuskraven gäller alltså inte för sådana utrymmen. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av utemiljöer.

Eslövs kommun har tagit fram en skuggstudie utifrån föreslagen detaljplan. Syftet är att redovisa hur befintliga bostadsfastigheter vid planområdet påverkas av skuggor utifrån planförslaget. Aktuella fastigheter som blir påverkade är två fastigheter vid Åkervägen och en fastighet vid Gårdstångavägen. I skuggstudien redovisas skuggförhållandena klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00 för följande tre dagar på året:

- Vårdagjämning 20 mars
- Sommarsolstånd 21 juni
- Höstdagjämning 23 september

Samtliga tre fastigheter ligger öster om planområdet och blir därför påverkade av skuggor under eftermiddagen och kvällen. På nästföljande två sidor redovisas vid vilka tillfällen som fastigheterna blir påverkade av skuggor från nya byggnader enligt skuggstudien.



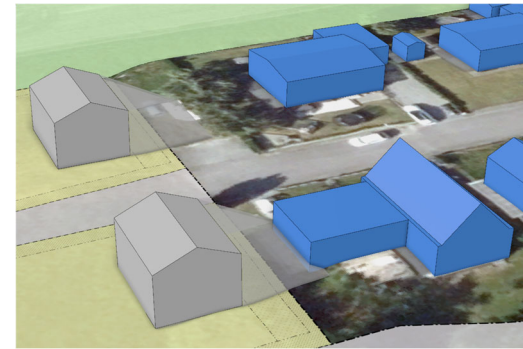
Åkervägen 20 mars kl. 15.00



Åkervägen 20 mars kl. 18.00



Åkervägen 21 juni kl. 18.00



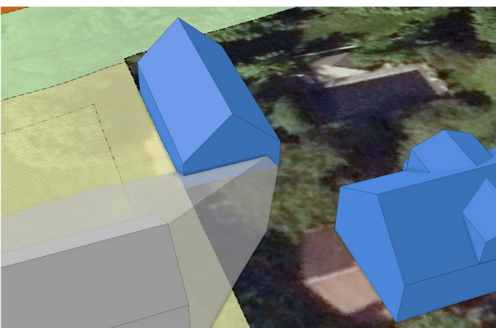
Åkervägen 21 juni kl. 18.00 (vy)



Åkervägen 23 september kl. 18.00



Gårdstångavägen 20 mars kl. 15.00



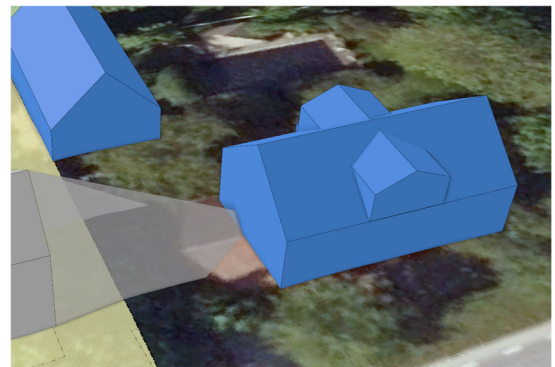
Gårdstångavägen 20 mars kl. 15.00 (vy)



Gårdstångavägen 20 mars  
kl. 18.00



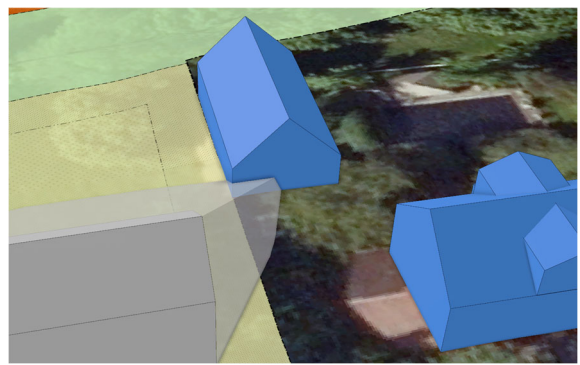
Gårdstångavägen 21 juni kl. 18.00



Gårdstångavägen 21 juni  
kl. 18.00 (vy)



Gårdstångavägen 23 september kl. 15:00



Gårdstångavägen 23 september  
kl. 15:00 (vy)



Gårdstångavägen 23 september  
kl. 18:00

Skuggstudien finns redovisad i sin helhet i tillhörande handling *Skuggstudie 2026, Eslövs kommun*. Skuggstudien visar inte skuggbildning som uppstår från befintliga byggnader, träd och så vidare.

Eftersom detaljplanen tillåter nya byggnader i anslutning till de tre påverkade fastigheterna är det ofrånkomligt att fastigheterna i mer eller mindre grad påverkas av skuggor från nya byggnader. Kommunens bedömning är att skuggpåverkan är av så pass begränsad omfattning att den anses vara acceptabel. Samtliga tre fastigheter har fortsatt god tillgång till utemiljöer med eftermiddags- och kvällssol.

### **Arkeologi/fornlämningar**

Fyra områden med antikvariska intressen ligger inom planområdet och påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Områdena ligger i huvudsak inom mark som planläggs för bostäder och kommer att hanteras i den fortsatta processen (när detaljplanen blir byggd) genom arkeologisk förundersökning.

### **Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövård**

Eslövs kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på det angränsande riksintresset för kulturmiljövård Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] (delen i Gårdstånga sn).

Kommunen gör bedömningen, utifrån en kulturmiljöaspekt, att planområdets ytterkanter som angränsar till befintlig bebyggelse och jordbruksmark är särskilt känslig. Genom att planlägga för allmän plats, park i övergången från bostadsbebyggelse till jordbruksmark anser kommunen att planförslaget tar hänsyn till riksintresset.

## **TRAFIK**

### **Befintlig trafiksituation**

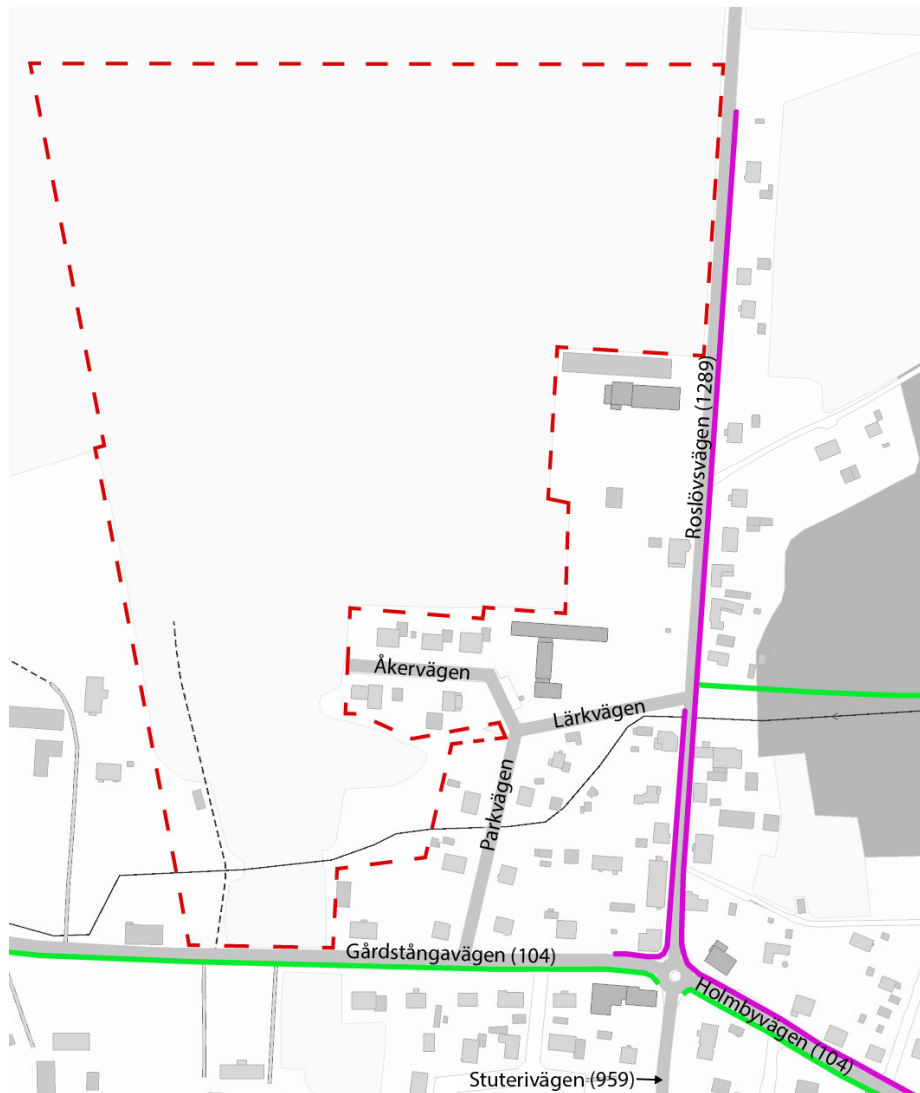
#### **Angränsande vägnät för gång, cykel och motortrafikfordon**

Planområdet angränsar delvis till Gårdstångavägen (väg 104) och Roslösvägen (väg 1289), som båda är statliga vägar. I anslutning till planområdet finns även villagatan Åkervägen som är en förlängning av de båda villagatorna Lärkvägen och Parkvägen. Lärkvägen ansluter till Roslösvägen och Parkvägen ansluter till Gårdstångavägen. Från cirkulationsplatsen fortsätter Gårdstångavägen som Holmbyvägen (väg 104) österut genom byn. Roslösvägen övergår till Stuterivägen (väg 959) söderut efter cirkulationsplatsen.

Vägområde för Gårdstångavägen och Roslösvägen ligger inom planområdet (vägområde är den mark som behövs för vägens funktion, drift och säkerhet, till exempel slänter, diken, räcken och belysningsstolpar).

Längs med Roslösvägen, mellan cirkulationsplatsen i söder och Lärkvägen norrut, finns det trottoarer på båda sidor om vägen. Norr om Lärkvägen finns det enbart en smalare trottoar/gångbana på den östra sidan om Roslösvägen, vilken upphör vid det sista huset längs med vägen i anslutning till byn.

Från Roslösvägen, i höjd med Lärkvägen, ansluter en gång- och cykelväg som sträcker sig till Promenaden österut där förskola och skola finns. Mellan Gårdstånga och Holmby finns det en gång- och cykelväg längs med väg 104.



Figur 19. Angränsande vägnät för gång, cykel och motortrafikfordon. Trottoarer är illustrerade med lila linje och gång- och cykelvägar med grön linje.

### Kollektivtrafik

Regionbuss linje 175 trafikerar sträckan Malmö-Dalby-S Sandby-Flyinge-Gårdstånga-Eslöv. Flyinge har tio avgångar per dag måndag-fredag åt respektive håll. Linje 175 har även två avgångar på lördagar respektive söndagar, men dessa måste förbeställas och turen körs med taxi. Den närmaste hållplatsen till planområdet är Flyinge Posten som ligger längs väg 104, cirka 350 meter österut från den planerade infarten till planområdet vid Gårdstångavägen. Busshållplatsen är väderskyddad och har cykelparkering.

Planområdet ligger inom fem kilometers radie till hållplatslägen för busstråk som är av regional betydelse, vilket är rimliga cykelavstånd till hållplatser. Aktuella hållplatslägen är Gårdstånga trafikplats (cirka 11 minuter på cykel) och Södra

Sandby busstation (cirka 16 minuter på cykel). Vid busshållplatserna finns det pendlarparkering för bilar samt cykelparkering.



Figur 20. Regionbusslinje och hållplatser i Flyinge (Källa: Skånetrafiken).

### Gång- och cykelvägar – koppling till andra orter

Från Flyinge finns det en trafikseparerad gång- och cykelväg till Gårdstånga. Från Gårdstånga finns det en trafikseparerad gång- och cykelväg både till Gårdstånga trafikplats och hela vägen till Lund via Getinge.

Enligt *Regional Transportinfrastrukturplan för Skåne 2022-2033* ligger väg 959 Flyinge- Södra Sandby med som en prioriterad sträcka (2026-2033) för anläggande av statlig cykelväg. Även i remissversionen *Regional transportinfrastrukturplan för Skåne 2026-2037* finns sträckan med som en prioriterad sträcka 2026-2037. Infrastrukturen för gång- och cykeltrafik kommer därmed att stärkas för Flyinge vilket är positivt.

### Projekt utanför planområdet

#### Pågående detaljplan

Söder om aktuell detaljplan på den andra sidan om Gårdstångavägen håller kommunen på att ta fram en detaljplan för cirka 12 friliggande småhus samt möjlighet att inreda några av de befintliga ekonomibygnaderna med lägenheter/radhus.

### Trafikutredning

Ramboll har tagit fram en trafikutredning för detaljplanen som exploitören har beställt och bekostat, *Trafikutredning Östra Gårdstånga 7:6, 2022-05-25, Ramboll*. Trafikutredningen har utrett följande frågor:

- Antal resor/dygn som planförslaget kommer att generera fördelat på bil, kollektivtrafik, cykel, till fots och annat.
- Antalet bilar per årsdygnstrafik (ÅDT) som planförslaget kommer att generera.
- Alternativa anslutningar för motorfordonstrafik till planområdet och de olika alternativens förväntade effekter på trafikflöden, trafiksäkerhet och framkomlighet för samtliga trafikslag.

- Utformning av väganslutning till Gårdstångavägen och Roslövsvägen för att uppnå en god standard.
- Åtgärder inom och i anslutning till planområdet för att skapa goda förutsättningar för hållbara transporter.
- Trafikbuller.

Trafikutredningen utgår från en illustrationsplan som skiljer sig något från nu aktuell detaljplan och illustrationsplan. Det gäller framförallt placeringen av den föreslagna södra väganslutningen. Kommunen bedömer dock att det inte är några ändringar som föranleder att trafikutredningen behöver uppdateras, utan det är fortfarande samma principer för trafiken som gäller.

Kommunen har beställt nya trafikmätningar för Gårdstångavägen och Roslövsvägen som har genomförts i slutet av maj 2026 och resultatet förväntas att levereras under juni månad. Därefter kommer framtagna trafikutredningar att uppdateras utifrån aktuella mätningar, både vad gäller flöden och trafikbuller, och kommer att utgå från prognosår 2045. För Gårdstångavägen finns en trafikmätning från 2025 som Trafikverket har genomfört som visar att årsdygnsmedeltrafiken på vägen vid planområdet är 3507 fordon. Det innebär att årsdygnsmedeltrafiken i princip är densamma som för år 2021. Kommunen bedömer därför att en ny uppdaterad trafikutredning inte kommer att föranleda större förändringar i planförslaget och att det är tillräckligt att trafikutredningen uppdateras inför ett antagande av detaljplanen.

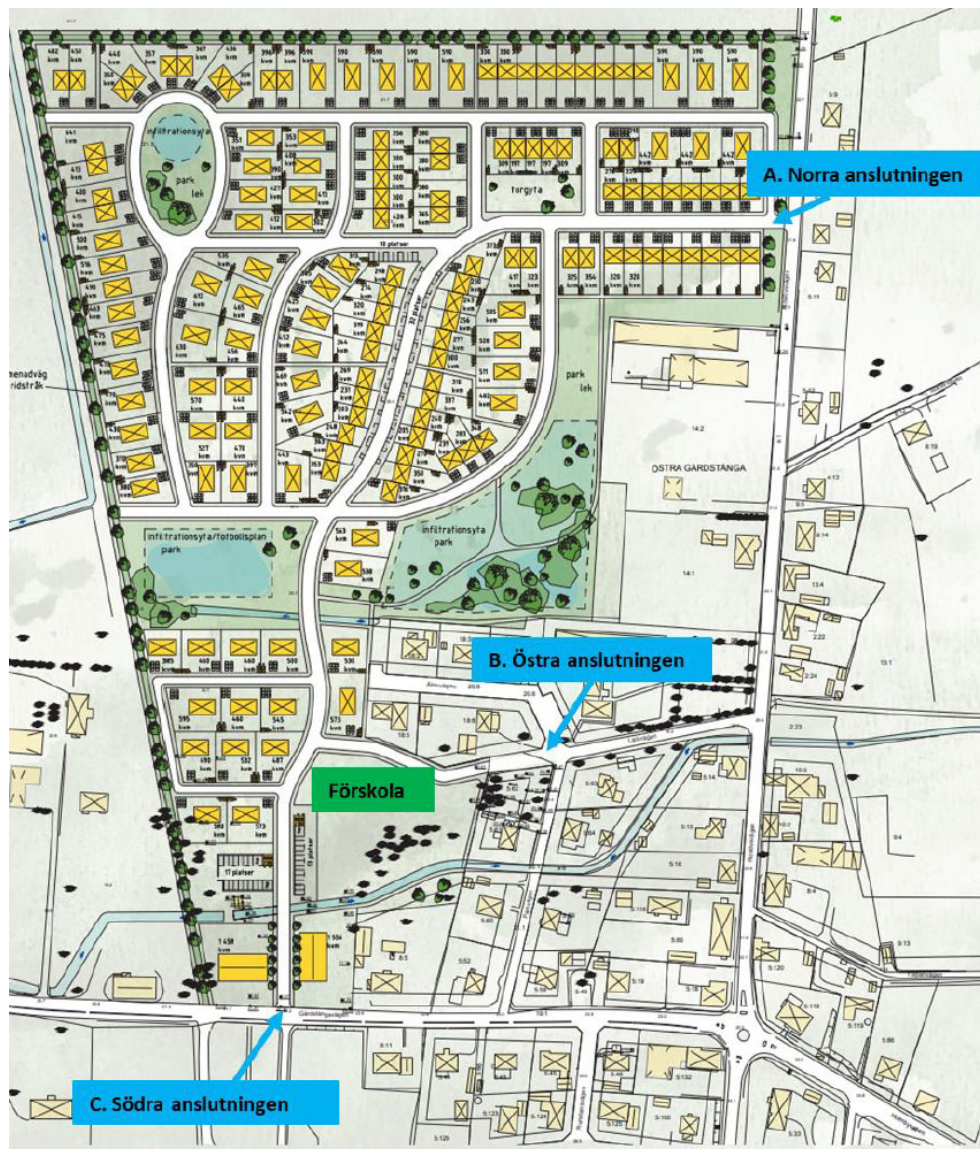
Ramboll har även tagit fram en tilläggsutredning, *Flyinge ÅTA, Simulering av korsningar, 2022-10-17*, i syfte att utreda om den befintliga cirkulationsplatsen har tillräckligt med kapacitet att klara av den ökade trafiken som planförslaget antas medföra. I tilläggsutredningen har Ramboll även studerat flödena genom byn utifrån ett trygghetsperspektiv. Även tilläggsutredningen har exploatören beställt och bekostat.

## **Planförslag**

### **Biltrafik – väganslutningar och förväntad årsdygnstrafik**

Planförslaget föreslår två nya anslutningar, en vid Gårdstångavägen (södra anslutningen) och en vid Roslövsvägen (norra anslutningen), för angöring av motorfordonstrafik till planområdet. Utifrån framtagna trafikutredningar innebär det att planförslaget utgår från alternativ 4 i utredningen med föreslagna trafikåtgärder att enbart tillåta gång- och cykeltrafik från Lärkvägen/Parkvägen in till planområdet.

Enligt trafikutredningen innebär alternativ 4 att den förväntade årsdygnstrafiken (det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, ÅDT) är 700 för den södra anslutningen vid Gårdstångavägen, 506 för den norra anslutningen vid Roslövsvägen och 42 för den östra anslutningen.



Figur 21. Bild från trafikutredningen med de möjliga anslutningsvägarna.

Alternativ	Anslutning		
	A. Norra [ÅDT]	B. Befintlig [ÅDT]	C. Södra [ÅDT]
1 (B)	-	1248	-
2 (B & C)	-	42	1206
3 (A & B)	1084	164	-
4 (A, B & C)	700	42	506

Figur 22. Tabell från trafikutredning hur fördelningen av den beräknade trafiken ser ut för olika anslutningsalternativ.

Den östra anslutningen är inte aktuell så som den ser ut i utredningen, men utgångspunkten är att den trafiken i stället gäller för Åkervägen som är ansluten till bygatan i planförslaget.

Den framtagna trafikutredningen har gjort en bedömning av kapaciteten för de nya vägkorsningarna som uppstår vid Gårdstångavägen och Roslösvägen som en följd av planförslaget. De nya korsningarna kommer att kunna uppfylla kraven för en

god standard enligt *Krav – VGU, Vägars och gators utformning* som är utgiven av Trafikverket.

De åtgärder som behöver vidtas på det statliga vägnätet för att genomföra detaljplanen ska bekostas av exploitören.

### **Gaturum**

Bygatan som löper genom hela området har en föreslagen bredd på 6,5 meter och kantas av en 3 meter bred trädallé på den östra sidan. På bygatans östra sida, separerad av allén, planeras en 3,5 meter bred gång- och cykelväg som följer bygatans sträckning genom området, från området som planläggs för skola och vidare norrut.

Anslutande gator till bygatan har en bredd på totalt 6 meter och utformas som gator för blandtrafik. Det innebär att gång- och cykeltrafik delar gatuutrymmet med biltrafiken.

### **Förlängning av Åkervägen**

Enligt planförslaget förlängs Åkervägen västerut och ansluter till bygatan inom planområdet. I dagsläget uppfyller vändplatsen vid slutet av Åkervägen inte krav på utrymme för att renhållningsfordon ska kunna vända på ytan som är asfalterad. I stället för att göra en större vändplats har kommunen bedömt att det är mer lämpligt att ansluta Åkervägen till den genomgående gatan i planområdet.

### **Väganslutning till område utanför detaljplanen**

Detaljplanen reglerar att det ska finnas en gata mellan bygatan och anslutande grannfastighet där det finns en lada. Gatan som ska utgöra en ny infart till området placeras cirka 30 meter norr om Gårdstångavägen. Den nya gatan västerut syftar till att minimera antalet utfarter mot Gårdstångavägen.

### **Utfarter**

I planförslaget har bostadsområdena vid Åkervägen planlagts med utfartsförbud mot bygatan. Det är mer lämpligt att utfarter i det området sker till de anslutande villagatorna. Det blir också tydligare att bebyggelsen har en relation till villagatan snarare än bygatan.

Detaljplanen reglerar även utfartsförbud för bostadsområdet vid Gårdstångavägen. mot bygatan för området som planläggs för bostäder och centrum närmast Gårdstångavägen. Utfartsförbud mot bygatan regleras så det enbart är möjligt att skapa en in- och utfart som ligger i linje med föreslagen gata som leder västerut till anslutande grannfastighet. Utfartsförbud finns även längs med Gårdstångavägen.

För bostadsområdena vid bygatan, där enbart radhus är tillåtet, reglerar kommunen utfartsförbud mot gatorna som ansluter till bygatan. Det finns en planbestämmelse som reglerar att radhusens huvudentré ska placeras mot bygatan och för att ytterligare förstärka relationen mellan radhusbebyggelsen och bygatan bedömer kommunen att det är lämpligt att även vända utfarterna mot bygatan.

För bostadsområden på den östra/södra sidan av bygatan reglerar detaljplanen antalet utfarter som får anordnas ( $j_1$ ,  $j_2$ ,  $j_3$ ). Detaljplanen reglerar också att

utfarterna ska samordnas i tomtgränsen mellan bostäder i den uträkning det är möjligt utifrån antal tomter. Syftet med att begränsa antalet utfarter är att skapa en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter som nyttjar gång- och cykelvägen längs med bygatan.

Övriga utfartsförbud som kommunen reglerar i detaljplanen är med anledning av att kommunen har bedömt att sträckan som utgör gränsen mellan kvartersmark och gata är för kort för att det ska vara trafiksäkert att anordna utfarter med hänsyn till avstånd till gatukorsningar.

Kommunen förespråkar att utfarter generellt anläggs så långt ifrån korsningar som möjligt för god trafiksäkerhet.

### **Vägområden**

Den mark som omfattas av vägområde planläggs för VÄG<sub>1</sub> – Vägområde.

Båda vägarnas säkerhetszon, som sträcker sig två meter ut från väggkanten, ligger inom vägområdena.

### **Gång- och cykeltrafik**

Detaljplanen reglerar att det ska uppföras en gång- och cykelväg längs med bygatan som går genom området från. Ett 3,5 meter brett utrymme har avsatt för gång- och cykelväg inom gatuområdet. Anslutande gator till bygatan utformas som gator med blandtrafik, vilket innebär att gång- och cykeltrafik sker gemensamt med biltrafiken på gatorna. Detaljplanen reglerar ett gång- och cykelstråk från Lärkvägen/Parkvägen längs med området för förskola som sedan ansluter till gång- och cykelvägen vid bygatan. Den föreslagna gång- och cykelvägen ska ha en bredd på 3,5 meter enligt planförslaget.

Planförslaget reglerar att det ska finnas ett allmänt gångstråk genom området i en öst-västlig riktning, från parkområdet i öster till rekreationsstråket vid diket i väster. Bredden på gångstråket är 2,5 meter i detaljplanen. Längst i norr reglerar detaljplanen två gångstråk genom bostadsbebyggelsen, som därigenom skapar en koppling mellan gatan och ut till parkstråket. Gångstråken planläggs med en bredd på 2,5 respektive 5,0 meter.

Gångvägar kommer att anläggas inom parkstråken i utkanten av planområdet och likaså i de centrala områdena som planläggs för park. Utformning och placering av gångvägarna kommer att bestämmas i samband med projekteringen av parkområdena.

Planförslaget dockar an till befintlig infrastruktur och det är på så sätt möjligt att ta sig vidare till viktiga målpunkter som skola, busshållplatser och mataffär i Flyinge via gång och cykel.

### **Parkering**

Enligt kommunens parkeringsnorm, antagen av kommunstyrelsen den 6 april 2021, ska parkering för småhus anordnas på den egna fastigheten både vad gäller bil- och cykelparkering. Detaljplanen ger förutsättningar för att parkeringsnormen ska

kunna följas men reglerar inte specifikt hur parkeringen ska lösas på respektive tomt.

För flerbostadshus och verksamheter ska det, enligt kommunens parkeringsnorm, anordnas 8 parkeringsplatser för bilar per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) som uppförs. Boverket förklarar begreppet bruttoarea som ”den sammanlagda ytan av alla våningsplan” (boverket.se).

Antalet parkeringsplatser som krävs i det västra området där detaljplanen möjliggör för flerbostadshus beror dels på hur stor yta som byggnaderna upptar på marken och dels på hur många våningar som byggnaderna uppförs i. I illustrationsplanen redovisas bebyggelse för flerbostadshus med utrymme för 16 parkeringsplatser, vilket ger möjlighet att uppföra byggnader på totalt 2000 kvadratmeter BTA. Som exempel skulle redovisad bebyggelse i illustrationsplanen i 2,5 våningar med tillhörande komplementbyggnader kunna rymmas inom 2000 kvadratmeter BTA. Enligt kommunens parkeringsnorm skulle 2000 kvadratmeter BTA i sin tur innebära att det ska finnas 40 cykelparkeringsplatser, varav 4 stycken ska vara för lastcyklar.

Kommunen bedömer att detaljplanen ger förutsättningar för att parkeringsnormen ska kunna följas vid ett genomförande av planen. Det slutgiltiga antalet parkeringsplatser som ska anordnas beror på om byggnad/er uppförs som parhus, friliggande villa eller flerbostadshus/centrumbyggnad, hur stor yta som upptas av byggnader och antalet våningar, Det slutliga antalet parkeringsplatser som kommer att krävas följer kommunen upp i samband med bygglov.

Där gångstråk ansluter till gata är det viktigt att bilparkering på den egna tomten/fastigheten anordnas så en god sikt främjas utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

#### **Åtgärder utanför planområdet**

Kommunen verkar för att anlägga en hastighetssäkrad passage över Roslövsvägen vid befintligt övergångsställe i höjd med Lärkvägen. Utredningsarbete har påbörjats och kommer färdigställas innan detaljplanen antas. Dialog sker med Trafikverket för att diskutera möjliga lösningar. Kommunen bedömer att åtgärden är av stor vikt för att öka trafiksäkerheten och skapa bättre kopplingar för gång och cykel.

Åtgärder på Roslövsvägen kräver att ett samverkansavtal tecknas med Trafikverket, som behöver godkänna åtgärderna på den statliga vägen.

### **Planförslagets konsekvenser för trafiken**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Detaljplanen innebär att nya gång- och cykelvägar anläggs inom planområdet, men gång- och cykeltrafik sker även i blandtrafik. För att förbättra trafiksäkerheten och stärka planområdets koppling till övriga delar av byn behöver åtgärder genomföras på Trafikverkets vägar, vilket det finns begränsade förutsättningar att göra.

Detaljplanen i sig innebär inte att några åtgärder kommer att genomföras, men det finns förutsättningar att utreda åtgärder inom ramen för detaljplanen och om aktuellt att genomföra åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen.

### **Biltrafik**

Enligt framtagna trafikutredningar kommer planförslaget att generera som mest cirka 1250 antal bilar per årsdygnstrafik inklusive nyttotrafik (leveranser, serviceresor och avfallshantering). Enligt utredningen förväntas majoriteten av trafiken ha Eslöv, Lund eller Malmö som målpunkt, vilket innebär att trafiken framförallt kommer att röra sig ut från byn utan att passera genom den. Målpunkter längs vägen som förskola och skola inne i byn innebär att trafiken däremot först måste passera genom byn.

Föreslagen detaljplan innebär en viss ökning av trafiken genom byn, men kommunen bedömer att det inte kommer att påverka framkomligheten genom byn. Utifrån tilläggsutredningen, *Flyinge ÅTA, Simulering av korsningar, 2022-10-17*, som Ramboll har tagit fram så bedömer kommunen att ett genomförande av föreslagen detaljplan ytterligare kan framhäva behovet av att hastighetsdämpande åtgärder längs Gårdstångavägen/Holmbyvägen (väg 104) genom byn vidtas.

Kommunen bedömer att trafiken på Parkvägen och Åkervägen kan komma att öka marginellt med anledning av att Åkervägen kopplas ihop med bygatan inom planområdet. Eftersom den nya gatan som ansluter till Gårdstångavägen och Roslösvägen kommer att vara större, och därmed mer tillgänglig för biltrafik, anser kommunen att det finns en mycket liten risk att bilister väljer Parkvägen eller Lärkvägen som en alternativ infart till planområdet. Om det ändå skulle uppstå en större trafikmängd på Åkervägen finns det möjlighet vidta åtgärder, exempelvis införa trafikregler, för att minimera trafiken.

### **Cirkulationsplatsen centralt i Flyinge**

I tilläggsutredningen, *Flyinge ÅTA, Simulering av korsningar, 2022-10-17* som Ramboll har tagit fram, är bedömningen att utbyggnadsområdets trafik har en marginell påverkan på framkomligheten för cirkulationsplatsen. Framkomligheten i cirkulationsplatsen är fortsatt god vid en utbyggnad enligt föreslagen detaljplan. Det som påverkar framkomligheten i cirkulationsplatsen mest är den generella ökningen av trafik som beräknas ske fram till 2040. Detaljplanen föranleder därmed inte att några åtgärder behöver vidtas för cirkulationsplatsen för att den ska klara den ökade mängden trafik som planförslaget innebär.

### **Kollektivtrafik**

Planförslaget innehåller cirka 150 bostäder, vilket innebär att den utgör ett utökat reseunderlag för kollektivtrafiken. Detaljplanen skulle därmed kunna innebära att det finns motiv till att utöka antalet avgångar för regionbussen från Flyinge. En ökning av antalet avgångar för kollektivtrafiken skulle vara positivt för hela Flyinge.

## **GRÖNSTRUKTUR, NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD**

### **Befintlig naturmiljö och djurarter**

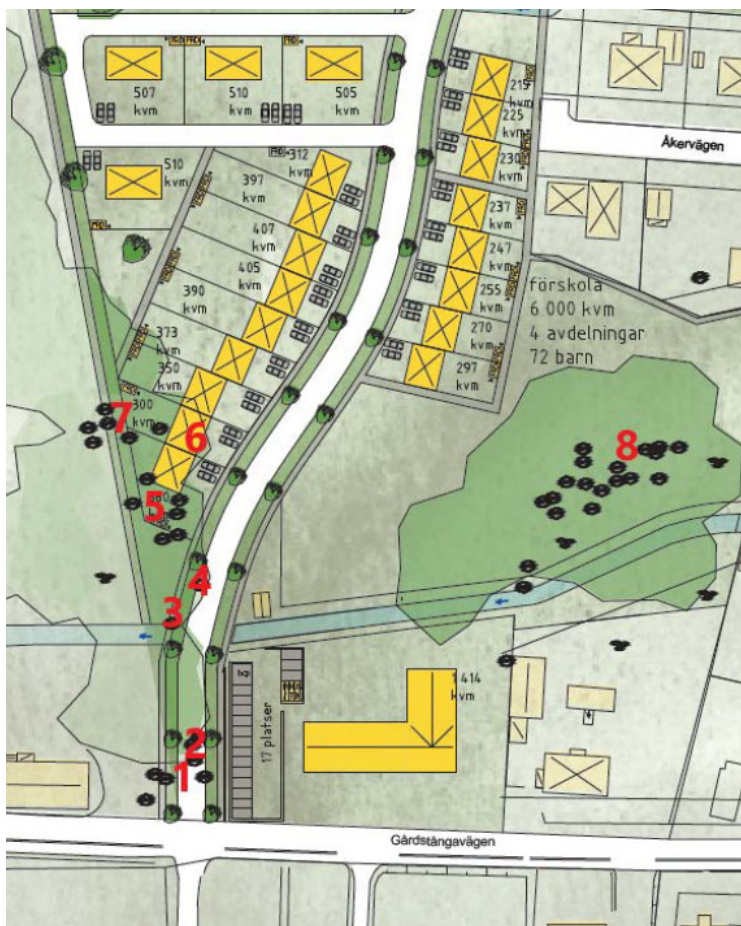
Fyra olika utredningar och inventeringar har tagits fram för detaljplanen för att kartlägga naturmiljöer, träd och djurarter inom området samt för att kunna bedöma

detaljplanens eventuella påverkan på dessa värden och för att kunna anpassa detaljplanens utformning. Följande utredningar/inventeringar har tagits fram: trädinventering, naturvärdesinventering, artskyddsutredning gällande groddjur, fladdermöss och raphöna samt inventering av särskilt skyddsvärda träd.

### Trädinventering

SveArb AB har gjort en besiktning av träd inom fastigheten Östra Gårdstånga 7:6 som har sammanställts i ett utlåtande, *Utlåtande angående träd på Östra Gårdstånga 7:6, 2022-07-13, SveArb AB*.

I utlåtandet redovisas vilka träd som kan komma att utgöra en säkerhetsrisk och vilka som har ett högt bevarandevärde. Resultatet från besiktningen redovisas i ett utsnitt från en planskiss med numrerade träd tillsammans med noteringar för respektive träd samt foton. Planskissen som redovisas i utlåtandet är inaktuell, men det har ingen betydelse för resultatet av besiktningen. Nedan presenteras planskissen med numrering och efter det redovisas noteringar för träden (bilder som det hänvisas till finns i utlåtandet):



Figur 23. Planskissen med numrering i utlåtandet angående träd.

1. En stor död alm (bild A) samt en pseudomonassjuk hästkastanj (bild C1) har markerats med orange kryss. Dessa träd bör avverkas då de kommer att utgöra en säkerhetsrisk.
2. I det sydvästra området kommer en infartsväg att dras in från söder. Enligt kartunderlag vid besiktningstillfället kommer den i konflikt med ett möjligheten att bevara 2st stora friska askar (bild B) samt en äldre

*hästkastanj som eventuellt utgör del av allé (bild C2). Dessa träd har ett högt bevarandevärde och för att göra det möjligt att bevara dessa träd bör grävning och schaktning inte utföras närmre än 3 meter från trädens stammar. Det innebär att infartsvägen i så fall måste flyttas västerut. Det är ännu inte klarlagt om hästkastanjerna bör klassas som en allé men om så är fallet så är den biotopskyddad och dispens från Länsstyrelsen krävs om träden ska avverkas.*

3. *Vid åkanten står en äldre lönn (bild D) som har högt bevarandevärde. Eventuellt behöver tillfartsvägen förflyttas något österut här för att göra det möjligt att bevara detta träd. Grävning och schaktning bör inte ske närmre än 3 meter från trädets stam.*
4. *Äldre frisk lönn (bild E) med högt bevarandevärde. Trädet står så att den planerade tillfartsvägen inte går att justera och kommer därför att behöva avverkas.*
5. *Ett antal äldre individer av lönn och ask (bild F11, F2 och F3) med högt bevarandevärde. Träden står på mark som enligt kartunderlag vid besiktningstillfället är tänkt att projekteras för radhustomter. Om den sista av tomterna, den längst söderut, tas bort ur projekteringen så kan dessa träd bevaras.*
6. *Björk och lönn (bild G) lågt bevarandevärde på grund av skador och växtsätt. Dessa träd står där radhus är tänkt att projekteras och bör avverkas.*
7. *Stor lönn (bild H1) och stor ask (bild H2) som lutar in mot planerade radhustomter. Träden kommer att utgöra en säkerhetsrisk och bör därför avverkas.*
8. *2st björkar (bild I1 och I2) som lutar och har stamskador. Träden står där förskolan projekteras och kommer att utgöra en säkerhetsrisk och bör därför avverkas.*

*Generellt bör sly, buskar och mindre träd, under 25cm i diameter, avverkas i det sydöstra skogsområdet där förskolan projekteras.*

*Många äldre träd med högt bevarandevärde finns i det östra skogspartiet och alla friska och skadefria träd med stamdiameter över 25cm i diameter bör bevaras och skyddas under projekteringstiden.*

*Alla träd som bevaras bör skyddas enligt "Standard för skyddande av träd vid byggnation" ISBN-nr 978-576-8905-4.*

I utlåtandet har SveArb AB utgått från då aktuell planskiss vid bedömning av säkerhetsrisk. Eftersom planförslaget har reviderats sedan besiktningen gjordes innebär det att träd med numrerung 5 och 6 inte längre behöver avverkas med hänsyn till att de utgör en säkerhetsrisk för planerad bebyggelse.

### **Naturvärdesinventering**

Ekoll AB har tagit fram en naturvärdesinventering för planområdet,

*Naturvärdesinventering på delar av fastigheterna Östra Gårdstånga 7:6 och*

*Roslöv 1:7 i Flyinge, Eslövs kommun, september 2022, Ekoll AB.* Den geografiska avgränsningen för naturvärdesinventeringen följer i stort planområdesgränsen.

Syftet med en naturvärdesinventering är att identifiera och avgränsa geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och bedöma områdenas nuvarande/befintliga naturvärden.

En naturvärdesinventering innebär att ett områdets naturvärde bedöms utifrån fyra naturvärdesklasser: 1. Högsta, 2. Högt, 3. Påtagligt och 4. Visst. De klassade områdena benämns som "naturvärdesobjekt". Områden som inte pekas ut som naturvärdesobjekt räknas som områden med lågt naturvärde. En naturvärdesinventering är således inte en heltäckande kartläggning av ett områdes olika naturmiljöer, utan en metod för att peka ut ett områdes mest betydelsefulla miljöer för biologisk mångfald.

I naturvärdesinventeringen finns en beskrivning av området som har inventerats enligt nedan:

*Inventeringsområdet domineras i dagsläget av konventionellt odlad jordbruksmark. Närmast Gårdstångavägen i söder finns en cirka 2 hektar stor näringspåverkad grönyta med trivial flora såsom åkertistel, brännässla, gråbo, rödklöver samt olika näringsgynnade bredbladiga gräsarter. Här finns även två diken som löper i ost-västlig riktning samt ett dike som avgränsar områdets västra utkant i nord-sydlig riktning. Det norra diket i ost-västlig riktning är igenvuxet och nästan helt torrt. Det södra diket i ost-västlig riktning kommer från träddungen i öster och går genom den öppna marken in i den västra träddungen och mynnar så småningom ut i Kävlingsån. I de skuggade partierna är det södra diket öppet medan det ute i det öppna området är igenvuxet. Däremot håller hela diket vatten. Diket i västra utkanten var även det nästan helt torrt vid fältbesöket. Två mindre skogsdungar på totalt ca 0,5 ha med grövre träd växer i sydvästra och sydöstra delen av området och det är här områdets främsta naturvärden finns.*



*Figur 24. Foton, från naturvärdesinventeringen, över de inventerade området med den konventionellt odlade jordbruksmarken överst till vänster. I västra kanten syns ett igenvuxet och uttorkat dike (löper längs inventeringsområdets västra gräns). Överst till höger syns den näringspåverkade grönytan som låg mellan åkermarken i norr och vägen i söder. Nederst till vänster syns det norra diket som vid inventeringen var igenvuxet och uttorkat. Nederst till höger syns de två lövträdsdungarna med grönytan i mitten (foto taget mot söder).*

Inom planområdet avgränsades två naturvärdesobjekt där båda tilldelats naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Naturvärdesobjekten består av två mindre lövträdsdungar. Miljöerna utanför de klassade objekten är områden med lågt naturvärde vilket innebär att dessa miljöer kan ha ett värde för exempelvis fåglar, vilt och mer lättspredda arter och kan fungera som spridningsvägar, tillfälliga uppehållsplatser och för födosök. De utgör dock oftast inte de viktigaste livsmiljöerna för exempelvis reproduktion och övervintring. Miljöerna med lågt naturvärde består i aktuellt fall i huvudsak av jordbruksmark och näringspåverkad gräsmark utan höga floravärden.



Figur 25. De två skräfferade ytorna utgör naturvärdesobjekt som Ekoll bedömer har naturvärdeklass 3 (påtagligt värde).

Inom de två naturvärdesobjekten påträffades flera skyddsvärda arter, så kallade *naturvårdsarter*. Naturvårdsarter är ett samlingsnamn för arter som anses vara extra skyddsvärda och som kan indikera att ett område har höga naturvärden med goda förutsättningar för biologisk mångfald. Totalt hittades sex naturvårdsarter i inventeringsområdet som bedöms nyttja området som livsmiljö: ask, skogsalm, blanksvart trämyra, kyrkogårdslav, raphöna och vanlig groda.

Utöver naturvårdsarter inventerades flera värdeelement. Värdeelement är strukturer, så som samlingar av sten, vattenmiljöer, död ved, skyddsvärda träd, etcetera, som bedöms ha särskild betydelse för områdets biologiska mångfald.

I bilden på nästa sida redovisas värdefulla naturvårdsarter och värdeelement inom de två träddungarna/naturvärdesobjekten.



Figur 26. Värdefulla naturvärdesarter och värdeelement inom de två naturvärdesobjekten.

Under avsnittet ”Samlad bedömning” i naturvärdesinventering står följande:

*Den samlade bedömningen är att de två lövträdningarna utgör de viktigaste områdena för biologisk mångfald inom inventeringsområdet. I ett intensivt brukat slättlandskap, som i aktuellt fall, får förekommande naturmiljöer ett påtagligt värde för biologisk mångfald trots att de är relativt små eftersom det inte finns många andra lämpliga livsmiljöer för förekommande arter. Dessutom ökar biotopvärdet i trädningarna på grund av det stora antalet skyddsvärda träd som förekommer här.*

I naturvärdesinventeringen går vidare att läsa (figurer och foton som det hänvisas till finns i naturvärdesinventeringen):

*Följande rekommendationer bör beaktas vid planarbetet för att gynna områdets värden för biologisk mångfald samt minska påverkan på dem:*

- *Spara och frihugg de skyddsvärda träden. Frihuggning ökar solexponeringen och på så sätt gynnas exempelvis vedlevande insekter som är beroende av värme. En mindre del av buskskiktet som inte skuggar träden kan sparas som gömsle för exempelvis rapphönan.*
- *Den döda hästkastanjen (figur 8, träd nr 3 i bilaga 3) kan även med fördel sparas och frihuggas då död ved är viktig för den biologiska mångfalden. Om det finns en oro för att döda grenar ska falla från trädet kan dessa tas ned där grenarna sedan kan användas till en så kallad faunadepå, en samling av död ved, gärna i solbelyst läge, som utgör boplats och gömsle för ett flertal vedlevande insekter och smådjur.*
- *Om andra träd bedöms behövas tas ner på grund av att de kan utgöra en säkerhetsrisk kan dessa nyttjas på samma sätt som nämns i föregående punkt, som faunadepåer. Exempelvis den lutande björken (figur 8, träd nummer 29 i bilaga 3) i naturvärdesobjekt 2 (figur 5).*

- *Det södra diket kan med fördel restaureras och rensas på sly och igenväxningsvegetation i den del som rinner i det öppna landskapet för att gynna mångfalden. Träd kan med fördel planteras på sydsidan för att beskugga vattnet och på så sätt minska solinstrålningen och därmed igenväxningsrisken.*
- *Det norra diket är igenväxt och vid besöket torrt och fyller i dagsläget ingen större ekologisk funktion. Detta skulle kunna kulverteras alternativt läggas igen utan att påverka mångfalden negativt. Dock krävs i så fall dispens från det generella biotopskyddet.*

### **Biotopskyddade diken**

Inom och strax utanför planområdet löper tre diken. Enligt utförd naturvärdesinventering från september 2022, genomförd av Ekoll AB, omfattas alla tre diken av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § Miljöbalken (våtmark och småvatten i jordbruksmark inklusive öppna diken), se figur 27 för placering av diken. I detaljplanen benämns nummer 1 som det västra diket, nummer 2 som det norra diket och nummer 3 som det södra diket.

Enligt Naturvårdsverkets definition av biotopskyddet ska ena sidan av diket kantas av jordbruksmark. De delar av det södra diket som löper igenom den befintliga bebyggelsen och trädningen omfattas således inte av skyddet. Ekoll bedömer att inga andra skyddade områden förekommer inom planområdet.

Enligt genomförd naturvärdesinventering är bedömningen att det norra diket i dagsläget inte fyller någon större ekologisk funktion. Det södra diket kan däremot gynna mångfalden genom att det restaureras och rensas på sly och igenväxningsvegetation i den del som rinner i det öppna landskapet. Naturvärdesinventeringen innehåller ingen bedömning av det västra diket vad gäller biologisk mångfald.



Figur 27. Bild som visar vilka diken som omfattas av det generella biotopskyddet.

### **Artskyddsutredning gällande groddjur, fladdermöss och raphöna**

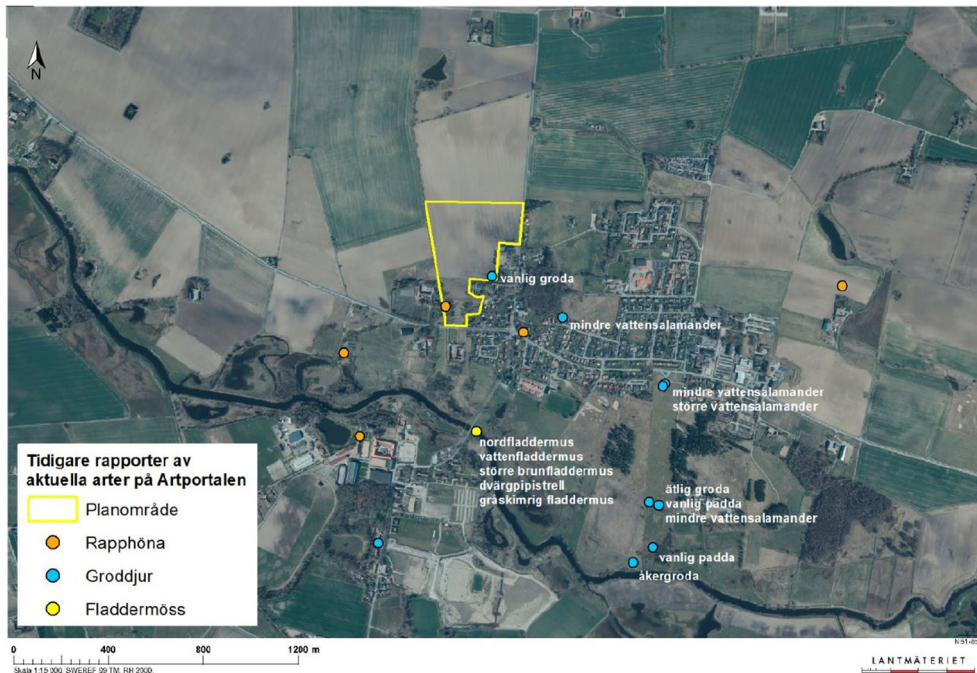
Ekoll har tagit fram en artskyddsutredning för detaljplanen, *Artskyddsutredning gällande groddjur, fladdermöss och raphöna, Inför planarbete på delar av fastigheten Östra Gårdstånga 7:6, Eslövs kommun, juli 2024, Ekoll AB*. Inom ramen för artskyddsutredningen har Ekoll inventerat arterna, kartlagt lämpliga livsmiljöer och bedömt vikten av dessa livsmiljöer för arterna i förhållande till närliggande livsmiljöer inom spridningsavstånd i landskapet. Ekoll har även gjort en konsekvensanalys av planförslaget för arterna och gjort en bedömning om förbud enligt artskyddsförordningen riskerar att aktualiseras, dessa ställningstaganden redovisas under ”Planförslagets konsekvenser för naturmiljö och djurarter”. Slutligen har Ekoll även tagit fram förslag på skyddsåtgärder och rekommendationer om hänsyn för att minimera påverkan på de skyddade arterna och minska risken för att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses.



Figur 28. Översikt över planförslaget i artskyddsutredningen.

Utformningsförslaget som är med i utredningen skiljer sig något från nu föreslagen detaljplan, men bedöms inte påverka utredningens resultat.

#### Tidigare rapporter av aktuella arter



Figur 29. Översikt över tidigare rapporterade arter i artskyddsutredningen.

Ekoll bedömer att tidigare rapporterade observationer är tillförlitliga utifrån den fakta som presenteras. Tidigare rapporterad förekomst av vanlig groda och rapphöna inom planområdet observerades av dem själva i samband med genomförd naturvärdesinventering.

Ekoll bedömer att det kan förekomma fler arter av fladdermöss men inte fler arter av groddjur.

*Artskyddsförordningen och aktuella bestämmelser*

I 4-9 §§ artskyddsförordningen finns bestämmelser kring fridlysning av svenska arter. Fridlysning av fåglar, 4 § berör den möjliga fågelarten raphhöna inom planområdet. Bestämmelsen innebär förbud att:

1. *avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar,*
2. *avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon,*
3. *samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma, och*
4. *avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningstid, om inte störningen saknar betydelse för att*
  - a) *bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller*
  - b) *återupprätta populationen till den nivån.*

Raphhönan är rödlistad som nära hotad (NT) enligt svenska rödlistningen 2020 (kommunens anmärkning: svenska rödlistningen uppdaterades 2025, raphhönan har flyttats till kategorin livskraftig, LC). För arter som inte är hotade eller endast nära hotade krävs påverkan på ett större antal individer än enstaka för att riskera negativ påverkan på artens bevarandestatus.

Fridlysning av andra djur än fåglar, 4 a § berör de inom planområdet möjliga groddjursarterna större vattensalamander och åkergroda samt för alla i Sverige förekommande fladdermusarter. Bestämmelsen innebär förbud att:

1. *avsiktligt fånga eller döda djur,*
2. *avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,*
3. *avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och*
4. *skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats*

Utifrån vägledande praxis kan det konstateras att fridlysningen avser att skydda varje enskild individ, även om förlust av eller skada på enskilda individer inte påverkar artens bevarandestatus negativt.

Fridlysning av andra djur än fåglar, 6 § berör de inom planområdet möjliga groddjursarterna vanlig groda, ätlig groda, vanlig padda och mindre vattensalamander. Bestämmelsen innebär förbud att:

1. *döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och*
2. *ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon*

Vägledande praxis fastslår att då syftet med en verksamhet uppenbart är ett annat än att ta bort eller skada en fridlyst art är det rimligt att det krävs en risk för påverkan på den skyddade artens bevarandestatus för att utlösa förbud. Detta skiljer sig från Naturvårdsverkets vägledning där det framgår att dispens även bör krävas vid exploateringsprojekt om enskilda exemplar riskerar att påverkas.

### *Groddjur*

Ekoll genomförde en inventering av aktuella arter den 12 april 2024 med hänsyn till deras mest aktiva tid under lekperioden och tid på dygnet och med hänsyn till väderlek dagarna före och under inventeringstillfället eftersom varmare vårväder ökar sannolikheten att observera lekande groddjur (minst 10°C). Ekoll eftersökte vuxna lekande djur av alla arter samt rom av grodor och paddor. De aktuella vattenmiljöerna som har inventerats avseende groddjur är det tre diken som redovisas i figur 27.

Under inventeringen påträffade Ekoll inga groddjur och bedömer att samtliga diken är olämpliga som lekvatten, men groddjur kan tillfälligt besöka planområdet för spridning och för födosök.

### *Fladdermöss*

Ekoll genomförde en inventering av fladdermöss i skymningstid och nattetid den 10 juni 2024 i syfte att kartlägga rörelsemönster inom planområdet och eventuella jaktstråk. Ekoll har även kartlagt skyddsvärda träd och andra miljöer som kan vara av betydelse för fladdermöss (dagplatser för vila och eventuell som koloniplatser).

Totalt påträffades tre arter av fladdermöss: större brunfladdermus, dvärgpipistrell och nordfladdermus. Observationerna rör sig troligast om en individ av respektive art som födosökte i området. Alla tre arterna har tidigare rapporterats inom spridningsavstånd till planområdet nere vid Kävlingeån. Alla arterna nyttjade trädmiljöerna i planområdets södra delar för födosök, både brynmiljöerna och miljön inne bland träden, se bilder nedan.



*Figur 30. Bilder från artskyddutredningen. Övre bilder visar den västra träddungens brynmiljö, vy mot söder respektive norr. Nedre bilder visar den östra träddungens brynmiljö samt undersökt byggnad vid den västra träddungen (det fanns inte några tecken på att fladdermöss nyttjar byggnaden som viloplats).*

Ekoll har noterat att det finns tre träd som inte helt kan uteslutas att fladdermöss kan nyttja som daggömmen utifrån att det finns lämpliga håligheter i huvudstammarna.



Figur 31. Bild från artskyddsutredningen med identifierade jaktstråk och lämpliga boträd för fladdermöss.

### Rapphöna

Ekoll inventerade lämpliga häckningsplatser och andra livsmiljöer för rapphöna inom planområdet den 12 april och den 10 juni 2024. Under inventeringen påträffades ingen rapphöna men Ekoll konstaterar att det finns lämpliga miljöer för rapphöna inom planområdet i form av brynmiljöer och obrukade ytor med uppvuxet gräs och örter i södra delen samt åkerrenar i nord-sydlig riktning i utkanterna. Miljöerna är lämpliga häckningsmiljöer och födosöksmiljöer men Ekoll kunde inte konstatera någon häckning av rapphöna.

### Inventering av särskilt skyddsvärda träd

Ekoll har inventerat särskilt skyddsvärda träd inom planområdet och sammanställt resultatet i *Särskilt skyddsvärda träd Flyinge, Fastigheten Östra Gårdstånga 7:6, Ekoll AB*. Ekoll inventerade och sammanställde resultatet 1 oktober 2025 och kompletterade rapporten med rekommendationer och skyddsåtgärder 22 januari 2026. Definition av särskilt skyddsvärda träd (Naturvårdsverkets):

- *Jätteträd* - träd som är minst 1 meter i stamdiameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- *Grova hålträd* - träd minst 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstam.
- *Mycket gamla träd* - gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.

Både levande och döda träd ingår i definitionen. Särskilt skyddsvärda träd har egenskaper med mycket stor betydelse för biologisk mångfald eftersom dessa typer av träd ofta är ovanligt förekommande i landskapet.

Totalt har Ekoll identifierat åtta särskilt skyddsvärda träd inom planområdet.



Figur 32. Bild från rapporten som visar de särskilt skyddsvärda träden inom planområdet. Siffran motsvarar ID-nummer i tabellen (se figur 33) samt fotonummer i bilaga 1 (fotona redovisas inte i planbeskrivningen).

ID	Trädart	Kategori	Stamdiameter	Beskrivning	ost	nord
1	Ask	Grovt hålträd	75	Utvecklad hållighet i huvudstam en bit uppifrån och nedåt mot stambasen. Grovt träd. God vitalitet. Krokigt växtsätt.	396816	6179931
2	Ask	Jätteträd	100	Mycket grovt träd. God vitalitet	396808	6179927
3	Ask	Jätteträd	100	Mycket grovt träd, en grov avbruten del av kronan ligger intill trädets stam. Blottad stamved. God vitalitet.	396829	6179906
4	Ask	Grovt hålträd	80	Utvecklad hållighet i form av en spricka som sträcker sig nerifrån stambasen och långt upp längs huvudstammen. Grovt träd.	396830	6179880
5	Ask	Grovt hålträd	80	Utvecklad hållighet från stambasen och uppåt, tydligt hålrum vid kontroll av hålrummets djup. Koloni av blanksvart trämyra i trädet indikerar också att det finns ett tydligt hålrum i huvudstammen.	396835	6179849
6	Ask	Jätteträd	100	Mycket grovt träd. God vitalitet.	396912	6179890
7	Klibbal	Grovt hålträd	60	Utvecklad hållighet i form av en spricka som sträcker sig nerifrån stambasen och långt upp längs huvudstammen. Grovt träd. Koloni av blanksvart trämyra i trädet indikerar också att det finns ett tydligt hålrum i huvudstammen.	396925	6179892
8	Skogslönn	Grovt hålträd	80	Utvecklad hållighet i huvudstammen, grovt träd. God vitalitet.	396928	6179903

Figur 33. Tabell från rapporten som visar sammanställningen av de särskilt skyddsvärda trädens egenskaper (koordinatsystem som använts är SWEREF99 TM).

I rapporten lyfter Ekoll även att planområdet har flertalet grova askar (60 cm i stamdiameter är gräns för att trädslaget ask ska klassas som grovt) utöver de askar som är särskilt skyddsvärda. Det är ovanligt att så pass grova askar är friska och livskraftiga och därför är det betydelsefullt om alla förekommande grova träd av ask kan bevaras eftersom de kan bära på en genetisk motståndskraft mot askskottsjukan som anses vara det störta hotet mot trädslaget i dagsläget. Trädslaget ask är rödlistat som starkt hotat (EN). Askar inom planområdet identifierades redan i samband med naturvärdesinventeringen, se figur 26 (koordinater för askarna finns i Bilaga 3 - Skyddsvärda träd tillhörande naturvärdesinventeringen).

### **Ekosystemtjänster**

Eslövs kommun har utvärderat planförslaget med hjälp av Boverkets verktyg ESTER för kartläggning av ekosystemtjänster. Verktöget kartlägger och värderar vilka ekosystemtjänster som finns på en plats samt analyserar hur befintliga ekosystemtjänster kan komma att påverkas, positivt och negativt, av en planerad åtgärd. ESTER utgår från de fyra kategorier man vanligen delar in ekosystemtjänster i, vilka är; stödjande, reglerande, försörjande och kulturella ekosystemtjänster.

Utifrån genomförd kartläggning varierar tillgången på olika ekosystemtjänster i dagsläget. De stödjande ekosystemtjänsterna är förhållandevis höga eftersom området innehåller ytor som är strukturrika på vegetation och fria från buller samt ljusföroreningar. I övrigt är tillgången på ekosystemtjänster, med undantag för enstaka kategorier, förhållandevis låg.

## **Planförslag**

### **Parker och grönstruktur**

I planförslaget skapar Eslövs kommun flera nya grönområden och grönstråk. Grönytorna planläggs framför allt för park, som enligt Boverket används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller delvis är anlagda.

I mitten av planområdet planerar kommunen för parkytor som skapar ett bredare grönstråk genom planområdet i öst-västlig riktning. Parkytorna delas upp av bygatan som löper genom området. Den östra parkytan planläggs för att hantera framför allt dagvatten (fördröjning<sub>1</sub>) men den ska även kunna rymma kontrollerade översvämningar vid extrema regn (skydd<sub>2</sub>) för att bebyggelse inte ska riskera att översvämmas. I den östra parken planerar kommunen även för att anlägga en lekplats (lek<sub>1</sub>). Den västra parken utformas för att till viss del kunna rymma kontrollerade översvämningar vid extrema regn (skydd<sub>2</sub>). Gångvägar kommer att anläggas i parkytorna (gång<sub>1</sub>), men utformning och placering av gångvägarna kommer att bestämmas i samband med projekteringen.

Längst med planområdets norra och västra kant planlägger kommunen för ett stråk med användningen park. I det norra stråket ska dike för skydd mot översvämning (skydd<sub>1</sub>) anläggas. I stråken ska gångvägar anläggas för att grönområdena ska utgöra rekreativstråk, även utrymme för skötselfordon ingår i stråket med diket. Stråken fungerar även som en grön övergång mellan det öppna jordbrukslandskapet och det nya bostadsområdet. I den nordligaste husraden finns två smitvägar, 2,5

respektive 5,0 meter breda, som planläggs för gångtrafik (gång<sub>1</sub>). Dessa smitvägar bildar smala siktlinjer ut i rekreationstråket och jordbrukslandskapet och gör det mer tillgängligt att nå för gående. Även det västra rekreativstråket kan nå inifrån bostadsområdet, dels via en gata och dels via en gångväg som löper genom området i öst-västlig riktning.

I planförslaget planerar Eslövs kommun för en huvudväg som ska gå genom hela planområdet. För att tydliggöra hierarkin på vägen och knyta an till omgivande kulturlandskap ska gatan kantas av en enkelsidig allé, vilket regleras i plankartan (allé<sub>1</sub>). Allén kompletterar grönstrukturen inom planområdet.

Eslövs kommun strävar efter att använda inhemska arter i de gröna offentliga miljöerna. Detta eftersom inhemska arter gynnar den biologiska mångfalden och samspelar med omgivande kulturlandskap.

Träd och buskar får inte planteras närmare nätstationerna än 5 meter för utifrån riktlinjer brännbar byggnad eller brännbart material

### **Naturområden**

I den södra delen av planområdet finns befintliga naturmiljöer som planläggs för natur. Enligt Boverket används bestämmelsen för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde.

I den södra delen av planområdet finns det två lövträdsdungar, med identifierade naturvärden enligt naturvärdesinventeringen, som planläggs för natur då områdena är viktiga för biologisk mångfald. Platser som kan ge svalka och skugga är även viktigt med tanke på klimatförändringarna med ökade temperaturer. Kommunen bedömer att områdena kommer bli en viktig tillgång för närområdet och Flyinge i stort. I naturvärdesinventeringen finns åtgärder upptagna för att öka den biologiska mångfalden i området. För att området ska kunna utvecklas och bevaras på bästa möjliga sätt för den biologiska mångfalden är det viktigt att kommunen tar fram en skötselplan för områdena.

Det södra floddiket planläggs också som natur. Bredden på naturområdet säkerställer tillgängligheten för fordon som krävs för skötsel av diket.

### **Biotopskyddade diken**

Det västra diket ligger precis utanför planområdet. Marken i detaljplanen som angränsar till det västra diket planläggs för allmän plats, park.

Det norra diket ligger inom planområdet, både inom område som planläggs för allmän plats och som planläggs för kvartersmark. Avsikten är att lägga igen diket vid ett genomförande av detaljplanen, vilket kräver dispens från biotopskyddet. En ansökan om dispens från biotopskydd har lämnats in till Länsstyrelsen som har beslutat om att lämna dispens från biotopskyddsbestämmelserna (Länsstyrelsens diarienummer 15261-2025). Som villkor för dispens gäller att:

1. Eventuella vattenflöden uppströms bör beaktas och bör om möjligt avledas till de tillhandahållna vattendragen via en öppen bädd.

2. Dikesarbeten bör utföras när diket är torrt så att inget grumligt vatten behöver släppas ut i närliggande bäcken.
3. Det öppna diket bör endast läggas igen inom ramen för utvecklingen av området som bebyggd miljö enligt Flyinge Fastighetsutveckling AB:s förslag.

Det södra diket ligger inom planområdet och planläggs i huvudsak inom område för allmän plats, natur. En del av diket korsas av allmän plats, gata. Gatan är placerad i anslutning till befintlig väg över diket, men ett genomförande av detaljplanen kräver en ny större trumma. Även längre nedströms utanför planområdet, vid infarten till Gårdala Gård, krävs byte av trumma. Byte av trummor/anläggande av nya trummor kräver anmälan om vattenverksamhet. En anmälan om vattenverksamhet för nedläggning/byte av trummorna är inlämnad till Länsstyrelsen som har beslutat att planerade åtgärder kan genomföras under förutsättning att de utförs enligt de lämnade uppgifter i anmälan samt att de försiktighetsmått som anges i beslutet följs (Länsstyrelsens diarienummer 7844-2025). Länsstyrelsen har förelagt att följande försiktighetsmått ska vidtas:

- Trumman ska anläggas på ett sätt som gör att den inte orsakar ett vandringshinder för fisk och ytterligare vattenlevande djur.
- Bäckbotten/dikesbotten i trumman ska efterlikna de strukturer som finns i bäckbotten uppströms och nerströms trumman.
- Åtgärderna ska beröra ett dikningsföretag. Dikets profil (djup, bredd och släntlutning) ska i och med anläggning av trumman inte ändras i förhållande till den som finns idag utan ansökning av om omprövning av hos Mark-och miljödomstolen.
- Det är viktigt att den nya dikesfåran samt slänter utformas så att den så långt som möjligt efterliknar den ursprungliga bäcken avseende bottenmaterial, vegetation m.m.
- Trumman ska vara dimensionerad för alla förekommande vattenföringar så att det inte uppkommer dämmande effekter eller annan påverkan på hydrologin som kan skada allmänna eller enskilda intressen.
- Fordon och maskiner som används i eller i anslutning till vattendrag/diken ska vara rentvättade och kontrollerade för att förhindra spridning av invasiva arter.
- Miljövänliga hydraulvätskor, godkända enligt svensk standard SS155434, ska användas i de maskiner som nyttjas. Material för omhändertagande av läckage och spill från maskiner ska finnas tillgängligt på arbetsområdet och kemiska produkter ska vid behov förvaras på därtill iordningställd yta.
- Avverkning av träd får inte ske, med undantag från det enskilda små träd som kan vara nödvändiga att avverkas för verksamhetens genomförande. Även övrig beskuggande vegetation längs vattendrag/diken ska i möjligast mån bevaras.
- Stam samt grenar med en diameter större än 10 centimeter från det avvertrade trädet ska lämnas som en faunadepå i närområdet.

### **Träd**

Nästan alla träd, inklusive samtliga särskilt skyddsvärda träd, står på mark som planläggs för allmän plats, natur. Ett fåtal träd står på mark som planläggs för bostäder (området vid Gårdstångavägen) och för skola.

### **Ekosystemtjänster**

Utifrån genomförd kartläggning med Boverkets verktyg av ekosystemtjänster-ESTER innebär ett genomförande av planförslaget att nya ekosystemtjänster har förutsättningar att etableras på platsen. Eslövs kommun reglerar så att nya grönområden ska anläggas inom planområdet, både offentliga park- och naturområden samt privata trädgårdar. Några av park- och naturområdena är ämnade för infiltration av dag- eller skyfallsvatten, vilket innebär att området kan vara blött under stora delar av året. Grönområden med olika utformning och syften har möjlighet att skapa nya ekosystemtjänster som kan ha positiva effekter både för människor och djur.

## **Planförslagets konsekvenser för naturmiljö och djurarter**

### **Naturmiljöer**

Planförslaget innebär att de båda lövträdsdungarna, med identifierade naturvärden enligt naturvärdesinventeringen, planläggs inom område för allmän plats, natur och kan på så sätt bevaras.

Mark i anslutning till diket som planläggs för natur innehåller träd i den östra sträckningen inom planområdet. Fordon för skötsel av diket behöver tillgång till yta i anslutning till diket, vilket kan innebära att träd behöver avverkas. Behovet av eventuell avverkning finns oavsett genomförandet av detaljplanen.

### **Biotopskyddade diken**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den ena kanten på det västra diket fortsatt kommer att kantas av jordbruksmark, vilket innebär att biotopskyddet kvarstår. Detaljplanen innebär att det västra diket i sin helhet bevaras.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning om tillämpningen av 7 kapitlet 11 § miljöbalken *Biotopskyddsområden* (handbok 2012:1 utgåva 1 december 2012) står följande:

*Om ett biotopskyddsområde för en generellt skyddad biotop som enligt definitionen i FOM (förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.) ska ligga i jordbruksmark inte kan undantas från ett planområde kan det innebära att skyddet för biotopen upphör. Om en sådan biotop kommer att omges helt av bebyggelsemark istället för jordbruksmark gäller inte biotopskyddsbestämmelserna för biotopen längre.*

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark intill det norra och södra diket inom detaljplanen helt kommer att omges av mark med annat ändamål än jordbruksmark. Kommunen tolkar, utifrån Naturvårdsverkets vägledning och dialog med Länsstyrelsen, att det i sin tur kommer innebära att skyddet för biotopen upphör när detaljplanen är genomförd. Även om biotopskyddet upphör kommer det södra diket att kvarstå och därmed dess naturvärden. Det södra diket planläggs för användning natur och egenskapsbestämmelse om att dagvattendike

bevaras. Det norra diket är planerat att läggas igen. Den bedömningen som Ekoll AB gjorde i samband naturvärdesinventeringen är att diket skulle kunna kulverteras alternativt läggas igen utan att det påverkar mångfalden negativt. Kommunen delar den bedömningen.

### **Groddjur, fladdermöss och raphöna**

#### *Groddjur*

Enligt artskyddsutredningen är bedömningen att det inte finns någon risk för att groddjur eller livsmiljöer för groddjur skadas vid genomförandet av detaljplanen, och det är därmed ingen risk för att förbud utlöses enligt 4 a § och 6 § Artskyddsförordningen gällande groddjur. Bedömningen grundar sig på att det inte förekommer några reproduktionsmiljöer inom planområdet och att endast enstaka groddjursindivider bedöms besöka området tillfälligt.

#### *Fladdermöss*

De tre träden som har håligheter och kan utgöra viloplats för fladdermöss omfattas av fridlysningsbestämmelserna i 4 a § Artskyddsförordningen. Eftersom alla träden ska bevaras enligt planförslaget är bedömningen enligt artskyddsutredningen att det inte finns någon risk för att förbud utlöses enligt 4 a § Artskyddsförordningen gällande fladdermöss.

De identifierade jaktstråken (se figur 31) omfattas inte av fridlysningsbestämmelserna men det bedöms som positivt att trädgångarna bevaras och därmed även jaktstråken och spridningsmöjligheterna för fladdermöss.

#### *Raphöna*

Enligt artskyddsutredningen är bedömningen att det inte finns någon risk för att raphönans bevarandestatus påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Även om lämpliga häckningsmiljöer tas i anspråk är raphönas bevarandestatus inte beroende av att miljöerna inom planområdet bevaras. Det råder därmed inte någon risk för förbud enligt 4 § artskyddsförordningen gällande raphöna.

### **Träd**

Om en åtgärd utförs som skulle påverka särskilt skyddsvärda träd ska en anmälan om samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken göras hos Länsstyrelsen eller Skogsstyrelsen. En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen.

Gator planeras inom 15 gånger stamdiametern från stammen för tre särskilt skyddsvärda träd (nummer 3, 4 och 5 i figur 32), vilket skulle kunna innebära att de påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Därför har ett samråd skett med Länsstyrelsen som har förelagt att följande försiktighetsåtgärder ska vidtas till skydd för naturmiljön:

1. Byggstängsel ska placeras ut på ett avstånd av 15 gånger stamdiametern från de särskilt skyddsvärda träden. Vid de träd där schaktning sker inom 15 gånger stamdiametern ska byggstängsel istället placeras ut i kant med den planerade infartsvägen.
2. De särskilt skyddsvärda trädens stammar ska brädas in.

3. Schaktning ska ske med försiktighet för att upptäcka eventuell rotförekomst. När schaktning sker inom 15 gånger stamdiametern från särskilt skyddsvärda träd och rötter förekommer inom schaktområdet, ska vakuumschakt eller handschakt användas.
4. Trädrötter grövre än 5 cm i diameter ska bevaras.
5. Exponerade rötter ska täckas med säckväv snarast möjligt. Rötterna ska hållas fuktiga och vid behov vattnas tills återfyllning skett. Vid behov täcks rötterna med frostskyddande matta eller motsvarande.
6. Om rötter behöver kapas ska dessa klippas eller sågas av med rena snitt.
7. Återfyllning av schakt med rotförekomst ska göras så snart det är möjligt. Vid återfyllning ska hänsyn tas till rötterna för att undvika skada på dem. Alla rötter ska efter färdigställd återfyllning vara täckta i samma omfattning som de var innan schakten.
8. De som utför arbetet ska ha kännedom om innehållet i detta beslut.

Detaljplanen ger förutsättningar att kunna bibehålla befintliga träd och de miljöer som träden står i. Inga träd behöver fällas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### **Ekosystemtjänster**

Enligt kartläggningsverktyget ESTER kommer ett genomförande av planförslaget innebära en viss negativ inverkan vad gäller de försörjande ekosystemtjänsterna, detta eftersom planförslaget ianspråkar jordbruksmark som används för matproduktion. Enligt ESTER har ett genomförande av planförslaget positiv till mycket positiv inverkan på planområdet vad gäller de reglerande och kulturella ekosystemtjänsterna. Detta beror på flera faktorer men främst att planområdet kommer förses med flera växtarter än vad som finns idag. Fler grönområden som möjliggör för rekreation och med mer varierande vegetation kan bidra till att gynna den biologiska mångfalden, förbättra lokalklimatet och luftkvalitén, skapa förutsättningar för fysisk aktivitet, etcetera.

Eslövs kommun bedömer utifrån ESTER att planförslaget kan ha positiva effekter på tillgången av ekosystemtjänsterna inom planområdet. Kommunen bedömer även att det positiva resultatet från kartläggningen beror på att planområdet domineras av jordbruksmark som oftast består av monokulturer och därför saknar tillgång på flera ekosystemtjänster.

### **Naturresevat och Riksintresse Natura 2000**

Inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet finns inga naturresevat eller Natura 2000-områden. Cirka en halv kilometer sydöst från planområdet ligger det populära strövområdet Flyinge Ängar. Flyinge Ängar är ett naturresevat och föreslaget Natura 2000-område. Områden som är föreslagna Natura 2000, ska behandlas som om det vore ett Natura 2000-område. Natura 2000 är ett europeiskt nätverk av områden värdefulla för bevarande av hotade arter och deras livsmiljöer i ett europeiskt perspektiv. Områdena utses med stöd av två EU-direktiv, fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet, där växt- och djurarter och deras livsmiljöer finns listade.

Flyinge Ängar följer en del av Kävlingeån och kännetecknas av blomstrande sandbackar och fuktiga strandängar. I hundratals år har området använts som betesmark, vilket den gör än idag.

### Planförslagets påverkan på riksintresset

Eslövs kommun bedömer att planområdet inte har någon negativ inverkan på Flyinge Ängar. Detta eftersom planområdet ligger cirka en halv kilometer från naturreservatet och Natura 2000-området.

## Riksintresse Friluftsliv

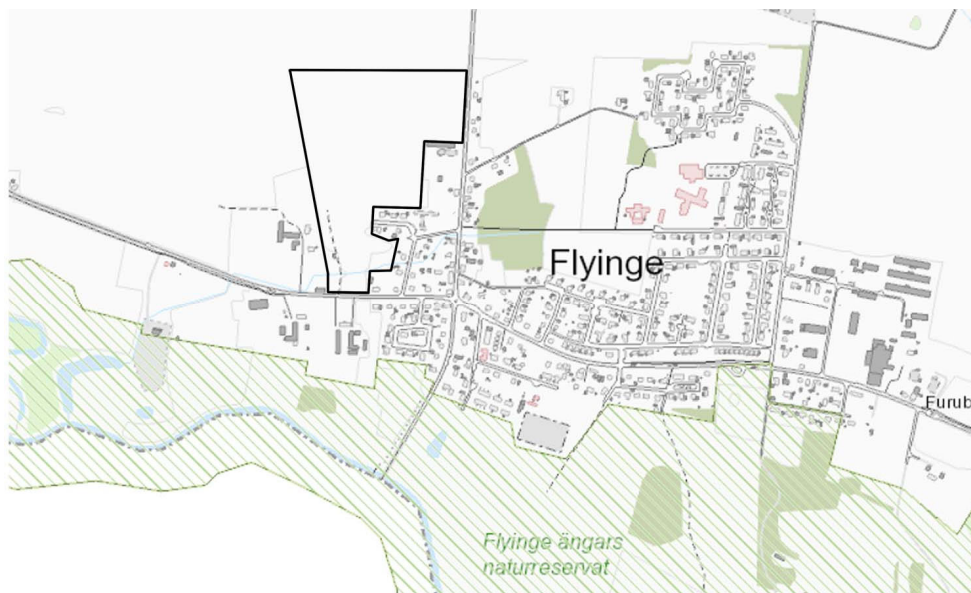
### Beskrivning av riksintresset

Söder om planområdet, längs Kävlingeån, finns riksintresse för friluftsliv Kävlingeån: Vombsjön till Bjärred (FM09). I riksintresset står följande:

*Kävlingeån är en av de största åarna i Skåne. Den är viktig för närrekreation och har betydelse för kanotning. Stigar för vandring finns och dalgången har en tilltalande landskapsbild. Fågellivet kring ån är rikt och stork är en vanlig syn. Området berör delar av Eslövs, Lunds, Kävlinges och Lommas kommuner. Det är totalt 1 890 hektar, varav cirka 600 hektar ligger inom Eslöv kommun.*

### Planförslagets påverkan på riksintresset

Eslövs kommun bedömer att planområdet inte har någon negativ inverkan på riksintresse för friluftsliv Kävlingeån: Vombsjön till Bjärred (FM09). Detta eftersom planområdet inte ligger i direkt anslutning till riksintressets område och för att kommunen föreslår en grönstrukturkoppling som på sikt kan koppla samman friluftsområdet med planområdet. Grönstrukturkopplingen kan stärka tillgängligheten till riksintresset och gynna planområdet samt hela Flyinge.



Figur 34. Kartvy som visar riksintresse för friluftsliv - Kävlingeån: Vombsjön till Bjärred (FM09) i relation till planområdet. Den grönskafferade ytan symboliserar riksintresse för friluftsliv.

# DAGVATTEN

## Dagvattenutredning

Tyréns har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen som exploitören har beställt och bekostat, *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13, Tyréns AB*. Dagvatten- och skyfallsutredningen har utrett följande frågor:

- Förutsättningar för området vad gäller dagvatten och skyfall.
- Beräkning av framtida dagvattenflöden utifrån föreslagen markanvändning samt behov av fördröjning av dagvatten.
- Förslag till dagvattenhantering.
- Befintlig skyfallssituation.
- Beräkning av framtida skyfallsvolymer utifrån föreslagen markanvändning.
- Förslag till skyfallshantering.

Detaljplanen och utformningsförslaget har ändrats efter att utredningen gjordes och därför har Tyréns tagit fram *Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning, Östra Gårdstånga, 2025-07-02* som exploitören har beställt och bekostat. Den kompletterande utredningen innehåller uppdaterade beräkningar för flöden och fördröjningsbehov utifrån en uppdaterad illustrationsplan. Den innehåller även föroreningsberäkningar och planområdets recipientpåverkan när rening av dagvatten sker i dagvattendammen. De förutsättningar och principer för hantering av dagvatten som anges i den ursprungliga utredningen är fortfarande aktuella.

## Förutsättningar

### Geologi och grundvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen anger att det är jordarten sand som dominerar helt inom planområdet enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU).



Figur 35. Jordarter i västra delen av Flyinge enligt SGU:s kartering (Jordarter 1:25 000-100 000, SGU).

COWI AB har tagit fram en markmiljöundersökning för planområdet som exploatören har beställt och bekostat, *Markmiljöundersökning för del av fastighet Gårdstånga 7:6, Eslövs kommun, 2022-09-19, COWI AB*. I samband med markmiljöundersökningen grävdes totalt 11 provgropar. REJLERS har tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat, *Teknisk PM Geoteknik (TPM/Geo), 2022-04-14, REJLERS*. Totalt har 13 punkter undersökts. Båda utredningar konstaterar att jorden inom planområdet generellt består av hummusjord på sand. Vilken mäktighet hummusjorden har skiljer sig något mellan utredningarna, 0,3-0,4 meter respektive 0,3-0,8 meter. Enligt den geotekniska undersökningen har sanden en mäktighet mellan 0,4 meter och minst 3,6 meter (några provtagningar slutade i sanden). I norra delen av planområdet påträffades lera under sanden i flera provtagningspunkter enligt den geotekniska undersökningen, från 1,6 meter ner till provtagets djup på 4 meter.

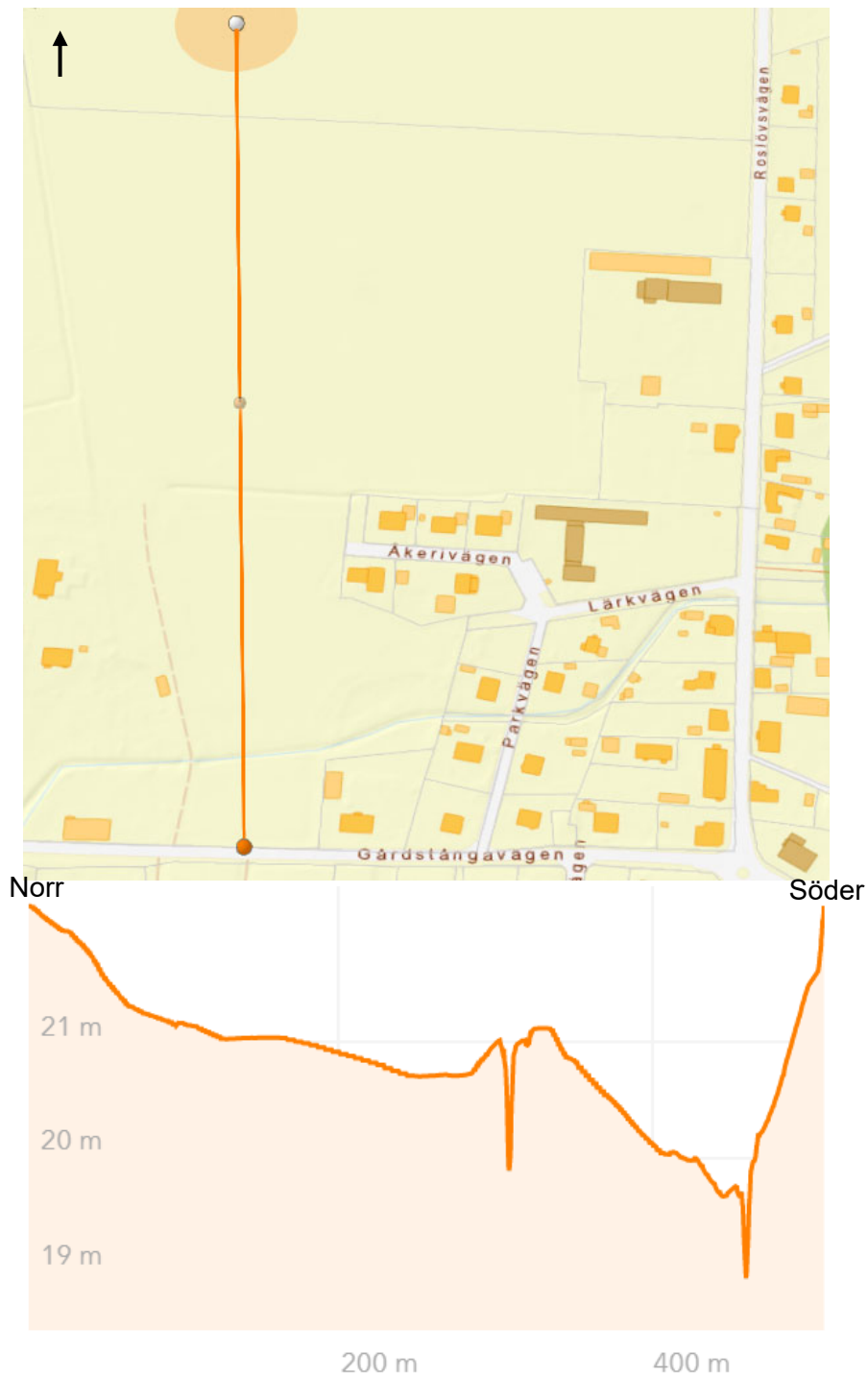
I samband med provtagningen för markundersökningen påträffades vatten i några av provgroparna. Åtta av provgroparna grävdes i mars månad och de fyra resterande provgroparna grävdes i juni månad, men även där påträffades vatten i några av provgroparna. Där vatten påträffades varierade djupen mellan 0,7 meter och 1,3 meter.

I samband med den geotekniska undersökningen installerades grundvattenrör i tre punkter i mars månad, där grundvattenytan varierade mellan 0,8 meter och 1,3 meter.

Både grävningen av provgroparna och installationen av grundvattenrör skedde i mars månad, vilket är en blöt månad då grundvattnet bör vara högt. Djupet som grundvattenytan uppmättes på ger därför antagligen en realistisk ("värsta") bild av situationen.

### **Topografi**

Som dagvatten- och skyfallsutredningen nämner lutar planområdet generellt från norr till söder. Den högsta punkten finns i planområdets nordöstra hörn med en höjd på cirka +23,1 meter över havet och den lägsta punkten finns vid det södra diket med en höjd på cirka +19,7 meter över havet. I den södra halvan av planområdet finns det två diken som skär genom området. Längs med det norra av dessa två diken löper en topografisk höjdrygg, se figur 36 på nästa sida.

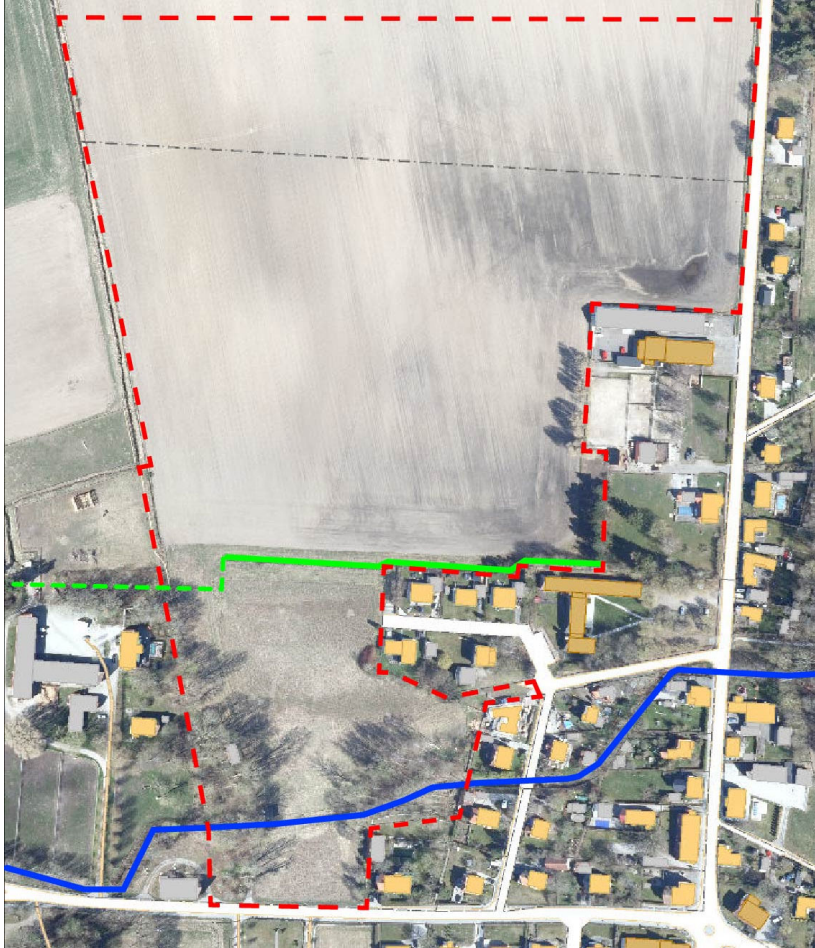


Figur 36. Höjdprofilen i nordsydlig riktning inom planområdet.

#### **Befintlig dagvattenhantering och markavvattningsföretag**

Fastigheterna intill planområdet som innehåller bostadsbebyggelse ingår i verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Dagvattnet från de angränsande fastigheterna avleds via VA SYDs dagvattenledningar till ett öppet floddike som rinner genom södra delen av planområdet. Floddiket avvattnar stora delar av Flyinge tätort och ägs av markavvattningsföretaget *Flyinge dagvattenavledningsföretag* år 1986.

Det andra diket som korsar planområdet strax norr om Åkervägen har tills nyligen ingått i samma markavvattningsföretag. Diket har genom en omprövning utgått från markavvattningsföretaget *Flyinge dagvattenavledningsföretag* år 1986 och det är nu markägaren som ansvarar för underhållet av diket. Del av det norra diket är kulverterat i dess fortsatta sträckning västerut.



Figur 37. Bild som visar vilken dikessträcka (blå linje) som ingår i *Flyinge dagvattenavledningsföretag* 1986 och vilket dike som genom en omprövning har utgått från markavvattningsföretaget (grön linje). Kulverterade sträckor redovisas med grön streckad linje.

Det dagvatten som belastar markavvattningsföretaget kommer från samhället och från dräneringsvatten från angränsande jordbruksmark. Det tillåtna flödet från jordbruksmark till markavvattningsföretaget är 1,5 liter per sekund och hektar.

#### **Recipient och miljö kvalitetsnormer**

Recipient för planområdet är Kävlingeåns sträcka Bråån-Ålabäcken. Recipienten bedöms ha *otillfredsställande* ekologisk status samt *uppnår ej god* kemisk status (VISS, 2025).

#### **Planförslag**

##### **Verksamhetsområde vatten och avlopp**

Inom planområdet kan inte vatten, spillvatten och dagvatten lösas genom enskilda anläggningar utan behöver lösas i ett större sammanhang, genom en allmän vatten- och avloppsanläggning. Motiveringen är att planområdets struktur med tät

bebyggelse innebär att enskilda brunnar inte är en lämplig lösning och avledning av renat spillvatten och av dagvatten kan orsaka olägenheter för intilliggande fastigheter. Planområdet ska därför omfattas av verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp (VA). Allmän plats ska också avvattnas via den allmänna dagvattenanläggningen.

### Framtida dagvattenflöden och behov av fördröjning och rening

Enligt den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningen innebär föreslagen detaljplan att dagvattenflödet från planområdet blir cirka 1680 liter per sekund. Beräkningen av flödet utgår från ett regn med statistisk återkomsttid på 20 år, klimatkraft 1,25 och varaktighet 10 minuter. Utifrån planerad markanvändning och det maximala tillåtna utsläppsflödet till floddiket finns det ett behov av att fördröja totalt cirka 2770 kubikmeter dagvatten för hela planområdet. Planområdet är i granskningsförslaget 13,35 hektar, vilket innebär att tillåtet utsläppsflöde uppgår till cirka 20 liter per sekund. Det är samma utsläppsflöde som presenteras i den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningen, även om planområdet i den beräkningen är något större (13,44 hektar).

I den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningen framgår det att det finns ett behov av att rena dagvattnet innan det släpps ut i recipienten.

Ämne	Föroreningshalt (µg/l)		
	Befintlig markanvändning	Planerad bebyggelse utan rening	Planerad bebyggelse med viktad rening i dagvattendamm
P	130	170	86
N	3200	1500	1200
Pb	7.5	7.4	3.7
Cu	12	15	8.7
Zn	45	54	27
Cd	0.56	0.33	0.19
Cr	2.1	4.0	2.1
Ni	1.3	4.7	2.6
Hg	0.0065	0.014	0.0090
SS	59000	34000	17000
Olja	170	340	130
PAH16	0.060	0.33	0.12
BaP	0.0060	0.028	0.012

Figur 38. Tabell från utredningen som visar genomsnittlig föroreningshalt från befintlig markanvändning, planerad bebyggelse både med och utan rening. Markerat i rött är halter som överskrider befintliga värden.

### Dagvattenhantering

Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår en dagvattenhantering för den norra delen av planområdet och en för den södra delen av planområdet. Uppdelningen av områdena tar utgångspunkt från den topografiska höjdryggen som finns längs med det norra av de två dikena som korsar planområdet (se figur 36). Utredningen påtalar att även om höjdryggen i framtiden tas bort är rekommendationen att utgå från föreslagen dagvattenlösning.

Principen för föreslagen dagvattenhantering innebär att hela planområdets behov av fördröjning och rening sker i en fördröjningsdamm i den norra delen.

Dagvattenhanteringen i den norra delen tar således höjd för att dagvattenhanteringen i den södra delen varken renas eller fördröjs, utan utsläpp sker direkt till floddiket via ledningar.

#### *Norra planområdet*

För den norra delen av planområdet föreslår detaljplanen att dagvatten avleds samlat i ett dagvattenledningsnät som anläggs i gatorna med fall söderut, eftersom området har en generell lutning söderut. Dagvattenledningsnätet ansluter sedan till en fördröjningsdamm som anläggs i den östra parkytan. Detaljplanen reglerar att en fördröjningsdamm ska anläggas i parkytan med en minsta volym på 2800 kubikmeter för fördröjning av dagvatten (fördröjning<sub>1</sub>). Fördröjningsdammen är planerad att fördröja både dagvatten och skyfallsvatten, för skyfallshanteringen hänvisas till avsnittet ”Risk för översvämning”. Se figur 48 för exempel på utformning av fördröjningsytan.

För att skapa förutsättningar för avledning av dagvatten via ledningsnät krävs en höjdsättning av området. Marken i de nordvästra delarna av planområdet kan behöva höjas med cirka 0,5-1 meter för att sedan ha en jämn lutning mot fyrvägs korsningen som ligger i anslutning till parkytorna i centrala delen av planområdet. Behov av höjdsättning ska fastställas i framtida projektering av mark samt vatten och avlopp.

Med hänsyn till den uppmätta grundvattennivån behöver fördröjningsdammen tätas mot grundvattenupptryckning för att det inte ska riskera att bli sankt eller förlora kapacitet (att grundvatten fyller ut volymer som ska vara till dagvatten) under blötare perioder. Provtagningar från genomförda utredningar visar att det finns lerlager på ca 1,6 m djup i provtagningspunkter nära den planerade parken. Det innebär att det finns risk att hamna nära lera vid anläggning av fördröjningsdammen. Detta, i kombination med att grundvattnet ligger högt så att fördröjningsdammen sannolikt behöver tätas, innebär att dagvatten förmodligen inte kan infiltrera i marken i fördröjningsdammen. Det finns dock fortfarande möjlighet att rena dagvattnet genom fördröjning och växtupptag. Utformningen av fördröjningsdammen kommer att fastställas i samband med projekteringen.

Från fördröjningsdammen leds dagvattnet vidare till det södra floddiket via ledning i bygatan. Utflödet från fördröjningsdammen behöver regleras så det totala utflödet från planområdet inte överskrider det tillåtna utsläppsflödet på cirka 20 liter per sekund.

#### *Södra planområdet*

Föreslagen detaljplan innebär att dagvatten inom den södra delen av planområdet avleds via ledningsnät i gata till det södra floddiket. Detaljplanen ställer inga krav på fördröjning eller rening för dagvattnet. Den fördröjning och rening av dagvatten som sker i fördröjningsdammen i norra området kompenserar direktutsläppet i det södra området. Utflödet från det södra planområdet är avgörande för vilken reglering som behövs för utflödet från fördröjningsdammen.

Inför samrådet tog Tyréns fram en kompletterande promemoria (PM) till dagvatten- och skyfallsutredningen, *Dagvatten och skyfall Östra Gårdstånga, 2023-03-30*. PM:et har blivit ersatt av den senaste kompletterande utredningen (*Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning, Östra Gårdstånga, 2025-07-02*), men innehåller utsläppsflöden som inte finns med i den senaste utredningen.

Enligt den kompletterande utredningen från 2023 blir utflödet från planområdets cirka 2,7 hektar stora södra del ungefär 12,3 liter per sekund. Planförslaget södra del är i dagsläget fortfarande cirka 2,7 hektar stort, så utflödet i utredningen ger en uppfattning om ungefärligt utflöde även om ytorna har fördelats om något i nuvarande planförslag. Ett utflöde på cirka 12,3 liter per sekund från planområdets södra del innebär att utflödet från fördröjningsdammen behöver regleras till cirka 7,7 liter per sekund, så det tillåtna utsläppsflödet på 20 liter per sekund för hela planområdet inte överskrids.

#### *Generellt*

För samtlig kvartersmark, förutom områdena som planläggs för transformatorstation och pumpstation, regleras att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig samt att marklov även krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

### **Planförslagets konsekvenser för dagvatten**

#### **Framtida dagvattenflöden – södra diket**

Det södra floddiket hanterar idag bland annat dräneringsvatten från angränsande jordbruksmark samt dagvatten som ytligt rinner till diket. Det innebär att dräneringsvatten som idag kommer från jordbruksmarken inom planområdet inte längre når floddiket som dräneringsvatten. Utsläpp av dagvatten till det södra floddiket följer diktningföretagets dimensionerade flöde för jordbruksmark på 1,5 liter per sekund och hektar. Detta tillsammans med att nästintill all kvartersmark ska vara genomsläpplig till 50 % gör att kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär någon negativ påverkan på det södra floddiket vad avser mängden vatten som släpps ut till floddiket från planområdet.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Trafikbuller**

#### **Befintliga bullerkällor**

I dagsläget är det Gårdstångavägen och Roslösvägen som alstrar trafikbuller som berör planområdet. Årsmedelsdygnstrafiken för Gårdstångavägen är 3511 fordon (mätårsperiod 2021) och årsmedelsdygnstrafiken för Roslösvägen är 938 fordon (mätårsperiod 2016).

#### **Bullerutredning**

Ramboll har tagit fram en trafikutredning för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat, *Trafikutredning Östra Gårdstånga 7:6, 2022-05-25, Ramboll*. Trafikutredningen har utrett följande frågor:

- Antal resor/dygn som planförslaget kommer att generera fördelat på bil, kollektivtrafik, cykel, till fots och annat.
- Antalet bilar per årsdygnstrafik (ÅDT) som planförslaget kommer att generera.
- Alternativa anslutningar för motorfordonstrafik till planområdet och de olika alternativens förväntade effekter på trafikflöden, trafiksäkerhet och framkomlighet för samtliga trafikslag.
- Utformning av väganlutning till Gårdstångavägen och Roslösvägen för att uppnå en god standard.
- Åtgärder inom och i anslutning till planområdet för att skapa goda förutsättningar för hållbara transporter.
- Trafikbuller.

Trafikutredningen utgår från en illustrationsplan som skiljer sig något från nu aktuell detaljplan. Det gäller framförallt placeringen av den föreslagna södra väganlutningen. Kommunen bedömer dock att det inte är några ändringar som föranleder att trafikutredningen behöver uppdateras, utan det är fortfarande samma principer för trafiken som gäller.

Kommunen har beställt nya trafikmätningar för Gårdstångavägen och Roslösvägen som har genomförts i slutet av maj 2026 och resultatet förväntas levereras under juni månad. Därefter kommer framtagna trafikutredning att uppdateras utifrån aktuella mätningar, både vad gäller flöden och trafikbuller, och kommer att utgå från prognosår 2045. För Gårdstångavägen finns en trafikmätning från 2025 som Trafikverket har genomfört som visar att årsdygnsmedeltrafiken på vägen vid planområdet är 3507 fordon. Det innebär att årsdygnsmedeltrafiken i princip är densamma som för år 2021. Kommunen bedömer därför att en ny uppdaterad trafikutredning inte kommer att föranleda större förändringar i planförslaget och att det är tillräckligt att trafikutredningen uppdateras inför ett antagande av detaljplanen.

### Riktvärden nya bostäder

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

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

### Riktvärden nya skolgårdar

I Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar* finns riktvärden som inte bör överskridas vid skolgårdar:

**Tabell 1. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid skolgård.**

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 procent av skolgårdens yta*	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

\* De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila.

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skol gårdens yta, såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter.

### Planförslag

I bilaga 1-4 till framtagna trafikutredningen redovisas ljudutbredningen för vägtrafik år 2040 för samtliga alternativa anslutningar för motorfordonstrafik till planområdet. Planförslaget grundar sig på alternativ 4 vad avser anslutning till planområdet. Då detaljplanen inte föreslår någon infart till planområdet via Lärkvägen/Parkvägen antas den trafiken istället fördelas lika mellan den södra och norra anslutningen. Det innebär att kommunen har utgått från att trafikmängden för respektive anslutning ökar med 21 ÅDT ytterligare än vad trafikutredningen anger. Kommunen bedömer att den ökningen av trafiken för de båda anslutningarna inte påverkar de redovisade bullernivåerna i trafikutredningen. För alternativ 4 redovisas de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna för vägtrafik år 2040 enligt bilderna på de följande två sidorna.



Figur 39. Beräknad ljudutbredning för ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad för vägtrafik år 2040 enligt framtagna trafikutredning.



Figur 40. Beräknad ljudutbredning för maximal ljudnivå 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad för vägtrafik år 2040 enligt framtagen trafikutredning.

Enligt trafikutredningen kan samtliga nya bostäder klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad utan att några åtgärder vidtas. Detaljplanen tillåter att bostadsbyggnader längst i söder placeras något närmare Gårdstångavägen (cirka 2 meter) jämfört med illustrationsplanen som trafikutredningen utgår ifrån. Bostadsbyggnader kan dock inte placeras närmare Gårdstångavägen än befintliga bostadsbyggnader på den norra sidan om Gårdstångavägen. Kommunen bedömer därför att riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån kan uppfyllas för nya bostadsbyggnader som detaljplanen tillåter vid Gårdstångavägen.

Förskolans område kommer att utsättas för trafikbuller från den planerade bygatan. Eftersom detaljplanen inte reglerar någon infart till planområdet från Lärkvägen/Parkvägen kommer förskolan inte att påverkas av trafikbuller från en sådan infart som trafikutredningen visar. Utifrån de redovisade ljudnivåerna i trafikutredningen bedömer kommunen att riktvärdena för nya skolgårdar kan uppfyllas för den planerade förskolan utan att några åtgärder behöver vidtas i detaljplanen.

### Planförslagets konsekvenser för buller

Detaljplanen innebär en ökad mängd trafik framförallt längs med Gårdstångavägen och Roslösvägen. Enligt framtagen trafikutredning innebär detaljplanen att ljudnivåerna vid Roslösvägen ökar med cirka 0,5-2,0 decibel (dB) och vid Gårdstångavägen ökar ljudnivåerna med cirka 0,3 dB. Att ljudnivån vid Roslösvägen ökar mer än vid Gårdstångavägen beror på att trafiken längs med Roslösvägen procentuellt ökar mer jämfört med den procentuella ökningen för Gårdstångavägen.

Beräknad ÅDT för den södra, norra och den östra anslutningen i planförslaget är:

- 506 ÅDT för den södra anslutningen vid Gårdstångavägen
- 42 ÅDT för den östra anslutningen vid Roslösvägen, befintlig
- 700 ÅDT för den norra anslutningen vid Roslösvägen

Enligt trafikutredningen fördelas trafiken i respektive anslutning utifrån förväntat resmål, vilket innebär att trafiken för respektive anslutning fördelas enligt följande:

- Anslutningen vid Roslösvägen, utfart A – 80 % norr/20 % söder
- Anslutningen befintlig, Utfart B - 80 % söder-väster/20 % norr
- Anslutningen vid Gårdstångavägen, utfart C – 80 % väster/20 % öster

Det innebär att trafiken från anslutningen vid Gårdstångavägen in mot byn kan antas öka med cirka 136 ( $506 \cdot 0,2 + 42 \cdot 0,8$ ) fordon och att trafiken från anslutningen vid Roslösvägen in mot byn kan antas öka med cirka 140 ( $700 \cdot 0,2$ ) fordon.

Kommunens bedömning är att detaljplanen har en marginell påverkan på det trafikbuller som befintliga bostäder utsätts för och att detaljplanen i sig inte föranleder att några åtgärder mot buller behöver vidtas för befintliga bostäder. Den största påverkan på trafikbullret för befintliga bostäder är den generella ökningen av trafik som antas att ske fram till år 2040.

### Risk för översvämning

#### Skyfallsutredning

Tyréns har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen som exploatören har beställt och bekostat, *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13, Tyréns AB*. Dagvatten- och skyfallsutredningen har utrett följande frågor:

- Förutsättningar för området vad gäller dagvatten och skyfall.
- Beräkning av framtida dagvattenflöden utifrån föreslagen markanvändning samt behov av fördröjning av dagvatten.
- Förslag till dagvattenhantering.
- Befintlig skyfallssituation.
- Beräkning av framtida skyfallsvolymer utifrån föreslagen markanvändning.
- Förslag till skyfallshantering.

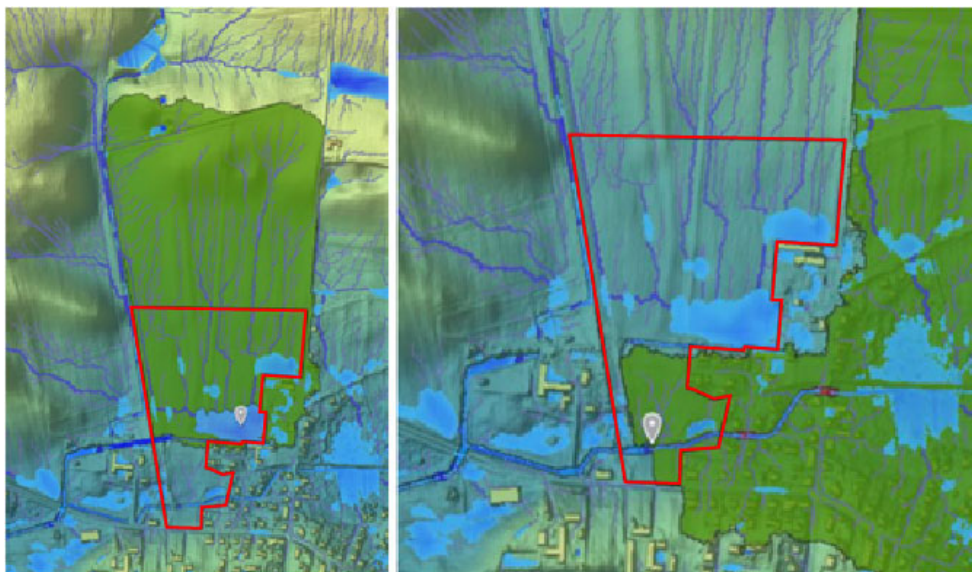
Detaljplanen och utformningsförslaget har ändrats efter att utredningen gjordes och därför har Tyréns tagit fram *Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning, Östra Gårdstånga, 2025-07-02* som exploatören har beställt och bekostat. Den kompletterande utredningen innehåller uppdaterade beräkningar för flöden och fördröjningsbehov utifrån en uppdaterad illustrationsplan. Den innehåller även föroreningsberäkningar och planområdets recipientpåverkan när rening av dagvatten sker i dagvattendammen. De förutsättningar och principer för hantering av dagvatten som anges i den ursprungliga utredningen är fortfarande aktuella.

### Principer för avrinning och avrinningsområden

Till planområdet avrinner cirka 20 hektar åkermark direkt norrifrån. Avrinningen ansamlas i lågpunkter som finns i den norra delen av planområdet. Den större av dessa lågpunkter töms via avledning i det norra diket som korsar planområdet i höjd med Åkervägen. Den västra delen av diket är kulverterat och leder till ett enskilt dike väster om planområdet. Den södra delen av planområdet avrinner istället till det södra diket som korsar planområdet, som även avvattnar större delar av Flyinge tätort. Nedströms planområdet ansluter det tidigare nämnda enskilda diket väster om planområdet till det södra floddiket och fortsatt avrinning sker därefter mot sydväst till Kävlingeån.



Figur 41. Avrinning kring planområdet. Heldragna pilar illustrerar avrinningsprincipen och streckad pil illustrerar avledning i kylvert (Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13).



Figur 42 och 43. De två avrinningsområdena, gröna ytor, som planområdet ingår i. Till vänster visas avrinningsområdet som den norra delen av planområdet ingår i. Avrinning sker till ett öppet dike och avleds till ett dike väster om planområdet via kulvert. Till höger visas del av det avrinningsområde som den södra delen av planområdet ingår i. Avrinning sker till dike som rinner genom planområdet i söder. (Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13).

### Enskilda diken

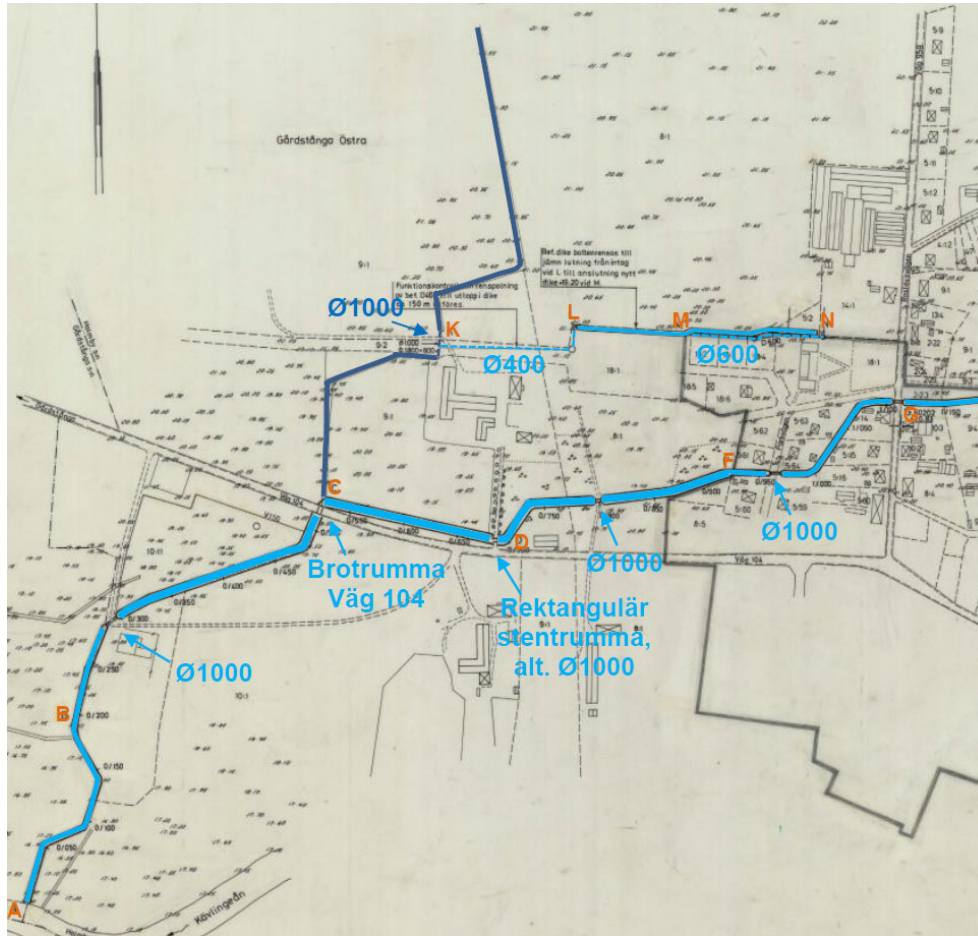
Utanför planområdet finns det ett dike som inte ingår i markavvattningsföretaget *Flyinge dagvattenavledningsföretag år 1986* utan som istället ägs som ett enskilt dike. Djupet på diket varierar mellan 0,74 meter längst upp i norra delen av planområdet till 1,51 meter längre ner i söder där det sedan viker av västerut. Merparten av diket är 3,5 meter brett med undantag för enstaka ställen. Uppe i norr är bredden cirka 3 meter, för att i söder, innan det viker av västerut, bli cirka 4,5 meter bred. Dikets huvudsakliga syfte är att avvattna jordbruksmarken norr om planområdet. Det norra diket inom planområdet har tills nyligen ingått i samma markavvattningsföretag, men har genom en omprövning utgått från markavvattningsföretaget *Flyinge dagvattenavledningsföretag år 1986* och är nu ett enskilt dike.



Figur 44. Blå linjer visar enskilda diken vid och inom planområdet. Kulverterad sträcka redovisas med streckad linje.

### Trummor och kulverteringar för diken

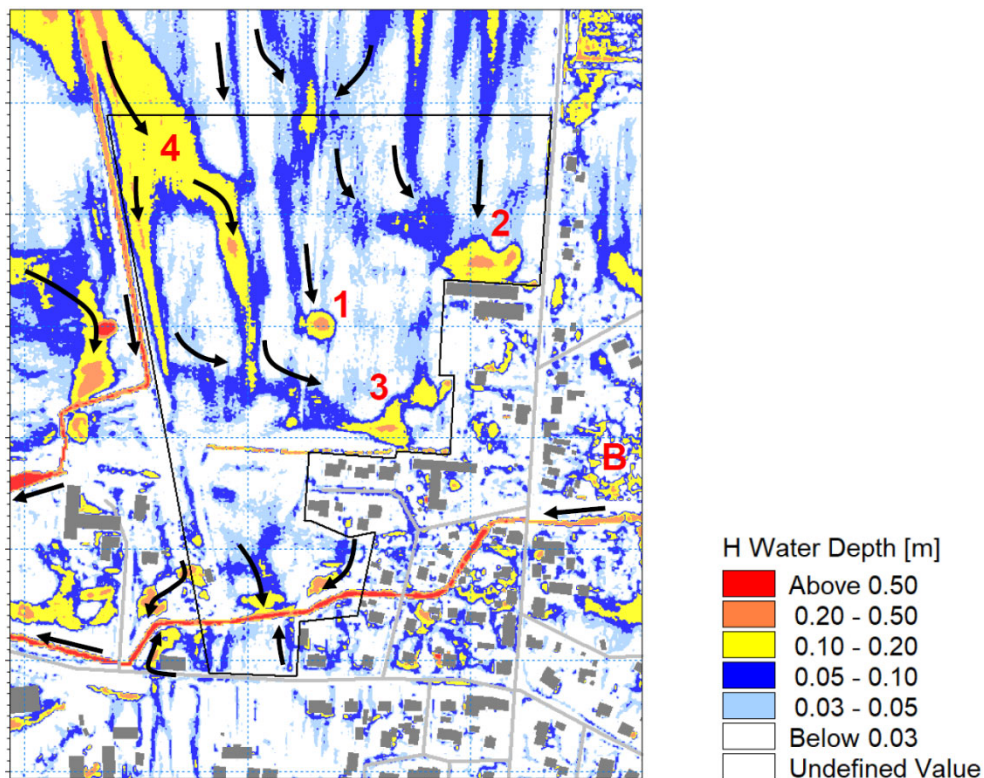
Längs med de tre dikenena finns ett antal kulverteringar och trummor av olika storlekar, se bild nedan.



Figur 45. Bild som visar dikessträckor och dimensionen på trummor och kulverteringar. Ljusblått visar kulvertar och dikessträckor som ingår i markavvattningsföretaget och mörkblått visar kulvert och dikessträckor som ägs som ett enskilt dike. (Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13).

### Skyfallskartering Flyinge

Enligt Eslövs kommuns skyfallskartering för Flyinge, som är genomförd 2018, samlas skyfallsvatten i framför allt tre lågpunkter (se 1-3 i figur 46) och två lågstråk (se 4 i figur 46).



Figur 46. Maximala översvämningar och flödesvägar kring planområdet vid ett 100-årsregn. Maxöversvämningar genom hela modellkörning visas, vilket innebär att nedströms och uppströms översvämningar som sker vid olika tillfällen under regnförloppet visas i samma bild. Huvudsakliga flödesvägar illustreras med pilar. (Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstänga, 2022-04-13)

Enligt skyfallskarteringen avrinner under modellförloppet cirka 12 000 kubikmeter vatten i det enskilda diket längs med den västra planområdesgränsen, med ett maximalt flöde på 1,1 kubikmeter per sekund efter cirka 3,5 timmars skyfallsavrinning. Det resulterar enligt modellen i en bräddning ut över planområdet, vilket medför att stora mängder vatten ställer sig längs med två lågstråk i planområdets nordöstra hörn (se 4 i figur 46).

Kommunens skyfallsmodell har en upplösning på 2 meter vilket innebär att den inte har tagit hänsyn till det enskilda diket på ett korrekt sätt utan skyfallskarteringen ger endast en översiktlig bild av översvänningsproblematiken i Flyinge tätort. Tyréns har i samband med framtagandet av dagvatten- och skyfallsutredningen beräknat diket faktiska kapacitet utifrån dess dimensioner och kunnat konstatera att diket har kapacitet att hantera avrinningen norrifrån med god marginal. Det innebär att diket inte bräddar över planområdet vid ett skyfall. Kommunen har mätt in diket grundaste och smalaste sektion till 0,74 meter djup samt 3 meter bred, vilket är tillräckligt för att diket ska kunna hantera skyfallsavrinningen norrifrån.

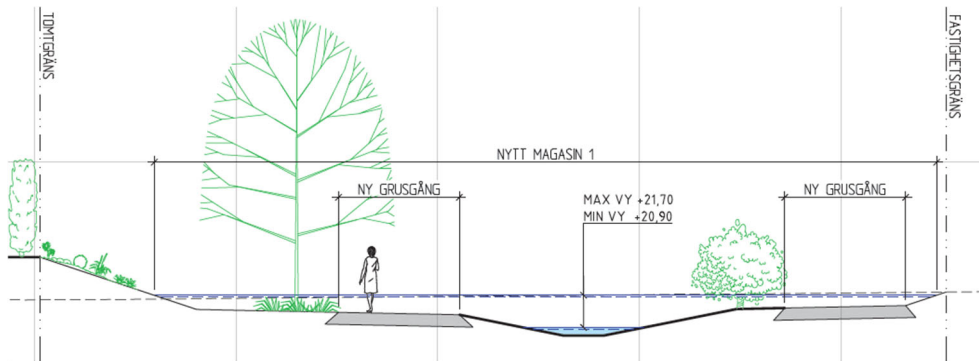
### Planförslag

Detaljplanen hanterar dels skyfallsavrinningen norrifrån och dels det vatten som uppkommer inom planområdet vid extrema regn. Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår en skyfallshantering för den norra delen av planområdet och en för den södra delen av planområdet. Uppdelningen av

områdena tar utgångspunkt från den topografiska höjdryggen som finns längs med det norra av de två dikena som korsar planområdet (se figur 36).

#### *Avskärande dike i norr*

För att hantera avrinningen norrifrån reglerar detaljplanen ett stråk längst norrut inom planområdet med allmän plats, park med en utformningsbestämmelse som anger att ett avskärande dike ska uppföras som kan hantera en volym på minst 3000 kubikmeter vatten (skydd<sub>1</sub>). Diket har som funktion att skydda bostadsbebyggelsen söder om grönstråket från översvämning. Avvattning av diket sker via ledning som kopplas till det allmänna dagvattenledningsnätet inom planområdet.



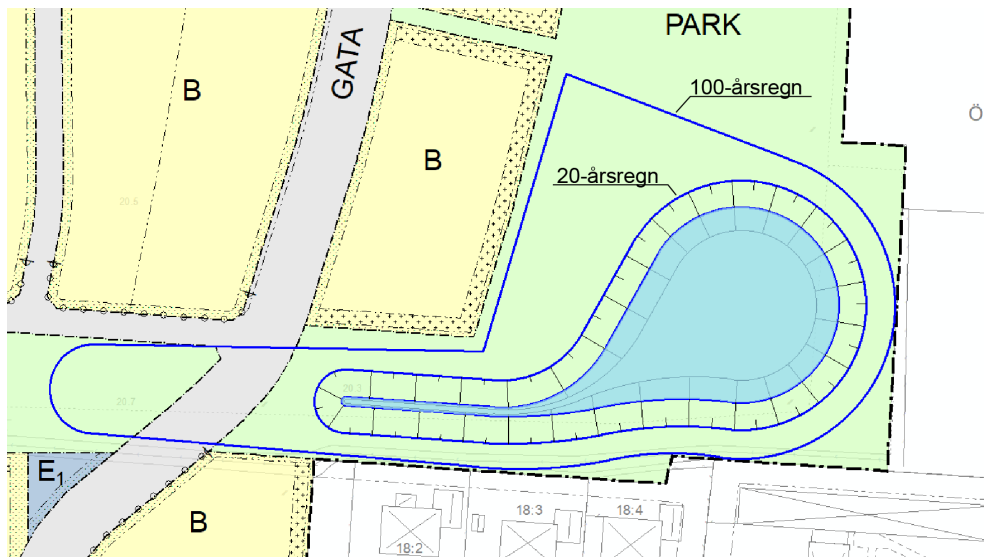
Figur 47. Sektion som visar hur det norra rekreationsstråket kan utformas för att området ska kunna hantera minst 3000 kubikmeter vatten.

#### *Det västra diket*

Det västra diket ligger precis utanför planområdet. För att avrinningen som sker i diket inte ska riskera att brädda in till angränsande bostadsbebyggelse ska marken längs med diket på den östra sidan höjas upp till cirka 0,5 meter ovanför diket bräddnivå. Förslaget är att kvartersmarken anläggs upphöjd i förhållande till diket för att uppnå önskad höjdbuffert.

#### *Skyfallshantering för den norra delen av planområdet*

Enligt *Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning, Östra Gårdstånga, 2025-07-02* genererar detaljplanen cirka 4500 kubikmeter skyfallsavrinning för den norra delen av planområdet. Skyfall är planerad att hanteras i föreslagen fördröjningsdamm, som vid ett 100-årsregn fylls upp och börjar brädda över. Bräddningen styrs av planerad höjdsättning. För att kunna hantera ett 100-årsregn behöver bräddning ske över bygatan till den västra parken. Eftersom dagvattenvolymen som den östra parken ska hantera, 2800 kubikmeter, kan tillgodoräknas i skyfallshanteringen innebär det att parkerna behöver utformas för att gemensamt kunna rymma de ytterligare 1700 kubikmeterna vatten som uppstår vid ett skyfall. Både den östra och västra parken planläggs med bestämmelse för fördröjning av skyfall (skydd<sub>2</sub>), minsta volym att hantera inom allmän plats är 4500 kubikmeter vatten.



Figur 48. Exempel på ytor som kan krävas för att fördröja dagvatten (20-årsregn) samt skyfall (100-årsregn) som kan hantera efterfrågade volymer.

Den befintliga lågpunkten i planens nordöstra del (se 2 i figur 46) ska tas bort genom att anlägga ett lågstråk söderut genom den östra parken.

Mark vid planerad nätstation i anslutning till västra parkytan ska höjdsättas 0,4–0,5 meter över maximal översvämningsnivå vid dimensionerat 100-års regn.

Kvartersmark ska anläggas upphöjd i förhållande till gatorna för att inte riskera att bostäderna tar skada i samband med skyfall. Avrinning ska kunna ske från fastigheterna ut mot gatorna. För att vatten ska kunna avrinna ytligt via gatorna vidare till de två parkerna behöver planområdets principiella lutning även fortsättningsvis vara söderut.



Figur 49. Princip för avrinning längs gator i den norra delen av planområdet.

*Skyfallshantering för den södra delen av planområdet*

Enligt *Komplettering dagvatten- och skyfallsutredning, Östra Gårdstånga, 2025-07-02* genererar detaljplanen cirka 1200 kubikmeter skyfallsavrinning för den södra delen av planområdet. Enligt föreslagen detaljplan ska skyfallsavrinningen avledas till floddiket i söder. I utformningsförslaget i utredningen, som beräkningar utgår ifrån, finns inte flerbostadshus med. I tidigare utredning *PM Dagvatten och skyfall Östra Gårdstånga, 2023-03-30* utgår beräknad skyfallsvolym från utformningsförslag med flerbostadshus som då beräknas till 1250 kubikmeter vatten. Därför uppskattas den genererade skyfallsvolymen för det södra planområdet till mellan 1200-1250 kubikmeter vatten.

Kvartersmark ska anläggas upphöjd i förhållande till gatorna för att inte riskera att bostäderna tar skada i samband med skyfall. Avrinning ska kunna ske från fastigheterna ut mot gatorna. Planområdets principiella lutning ska även fortsättningsvis vara mot det södra floddiket. Det nya bostadsområdet samt det nya skolområdet som angränsar till floddiket ska bibehålla lutningen mot diket så att fastigheterna kan avrinna direkt mot det.

Enligt *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13*, rekommenderas även färdigt golv på planerade byggnader vara minst +20,5 meter, vilket är i nivå med befintliga grannfastigheter. Det finns även en rekommendation att mark direkt norr om floddiket, vilket är lågt belägen, som ska rymma parkering och lekplatser för förskolan placeras på en marknivå på minst +20,2 meter samtidigt som den principiella lutningen mot diket bevaras. Det finns inget behov av att höjdsätta mark kring diket som inte ska avsättas för byggnad, parkering eller lekplats.

*Åtgärder kring det södra floddiket*

Detaljplanen reglerar ett skyddsavstånd på 10 meter mellan diket och nya byggnader inom planområdet i enlighet med VA SYDs riktlinjer för dagvattenanläggningar. Avståndet säkerställs genom prickad mark (marken får inte förses med byggnad) på kvartersmark intill diket. Både området som planläggs för skola samt området som planläggs för bostäder berörs av skyddsavståndet.

För att säkerställa att ingen försämring sker nedströms diket ska två befintliga trummor ökas i dimension från 1000 millimeter i diameter till minst 1100 millimeter i diameter. Byte av trummor kräver anmälan om vattenverksamhet. Information om anmälan och beslut finns att läsa under Planförslag, Biotopskyddade diken under avsnittet om Grönstruktur, naturmiljö och biologisk mångfald.



Figur 50. De två befintliga trummorna som behöver förstöras.

### Planförslagets konsekvenser för översvämningsrisken

I dagsläget avrinner vid ett skyfall hela planområdet, samt cirka 20 hektar åkermark norr om detta, i riktning mot floddiket i söder. Enligt *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13* visar översiktliga beräkningar att cirka 5 000 kubikmeter således avrinner mot floddiket i söder vid ett skyfall, men att viss avrinning ansamlas i lokala lågpunkter. Enligt analys i Scalgo Live som Tyréns har gjort i samband med utredningen så rymmer de lokala lågpunkterna cirka 2 000 kubikmeter. De resterande volymerna på cirka 3 000 kubikmeter avrinner i stället via den norra dikessträckan till det enskilda diket i västra delen av planen (mark norr om planområdet samt de norra delarna av planområdet) och vidare till det södra floddiket, respektive direkt till det södra floddiket (södra delen av planområdet). Således minskar till följd av exploatering med föreslagna skyfallsåtgärder den totala avrinningen till det södra floddiket.

Vid ett skyfall kommer bygatan att svämmas över i höjd med parkstråket. Utifrån en preliminär höjdsättning av området kommer det stå cirka 0,2 meter vatten på gatan, vilket kan begränsa framkomligheten för räddningsfordon. Eftersom planområdet kan nås från två håll påverkar inte ett eventuellt skyfall möjligheten för räddningsfordon att nå fram till planerad bebyggelse.

Inom den södra delen av planområdet, där skyfall avrinner direkt till floddiket, kommer ytor att bli hårdgjorda i samband med exploateringen. Eftersom det inte finns några hårdgjorda ytor idag så blir konsekvensen att det direkta flödet till diket ökar i samband med exploateringen vad gäller skyfallsavrinningen. Detta medför en viss ökad risk för att diket bräddar i anslutning till de två trummorna nedströms eftersom det inte är kartlagt hur väl diket och befintliga trummor kan hantera ett skyfall i dagsläget.

*Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Gårdstånga, 2022-04-13* visar på beräkningar för det ökade flödet till det södra floddiket från den södra delen av planområdet. Genom att öka dimensionen på de två nedströms trummorna enligt planförslaget, från 1000 millimeter i diameter till minst 1100 millimeter i diameter,

så bidrar detaljplanen inte till någon ökad risk för översvämningar då kapaciteten i trummorna ökar lika mycket som flödet ökar.

Det har dock inte gjorts någon modellering av floddiket och vad som händer med detta vid ett skyfall. Situationen för trummorna kan vara ansträngd idag och då är den ansträngd även i fortsättningen. Eller så är situationen god idag och då även god i fortsättningen. En uppförstoring av trummorna löser inte eventuella problem som redan finns i diket, men genom att öka dimensionen på trummorna som motsvarar det ökade flödet så sker ingen försämring av skyfallssituationen till följd av att planområdet exploateras.

## **Magnetfält och säkerhetsavstånd**

### **Underlag och riktlinjer**

Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum gav år 2015 ut rapporten *Miljömedicinsk utredning om förväntade magnetfält runt transformatorstationer i centrala Göteborg* som bygger på mätningar från transformatorstationer.

Elektromagnetiska fält finns där elektrisk ström förekommer, det kan vara allt ifrån transformatorstationer, kraftledningar och till elektriska hushållsföremål. I studien visades att mätningarna på de elektromagnetiskafälten minskade drastiskt i relation till transformatorstationens fasad men att det samtidigt varierande mellan stationerna. Trots att de elektromagnetiskafälten minskade ska angränsande byggnader i form av kontor eller bostäder inte placeras närmare än cirka 2 meter. Enligt riktlinjer från Skånska Energi får nätstation inte placeras närmare än 5 meter från utrymmen där människor befinner sig varaktigt på grund av elektromagnetiska fält.

### **Planförslag**

Detaljplanen medger användning för transformatorstation i två områden, en i norr och en i den mer centrala delen av detaljplanen. Båda områdena för transformatorstation ligger i anslutning till allmän plats, park och bostäder. Detaljplanen reglerar genom prickad mark (marken får inte förses med byggnad) ett minsta avstånd på 5 meter mellan bostadsbyggnader och användningsgräns för transformatorstation.

### **Planförslagets konsekvenser för magnetfält**

Detaljplanen medger användning för transformatorstation vilket i sin tur alstrar elektromagnetisk strålning. Den elektromagnetiska strålningen som utsöndras från transformatorstationen avtar kraftigt bara på några enstaka meter från anläggningens fasad och uppskattas inte inneha några stora negativa effekter på dess kringliggande omgivning eller människors hälsa och säkerhet. Kommunen bedömer att avståndet mellan transformatorstation och bostadsbyggnader som detaljplanen reglerar är tillräckligt för att inte påverka människors hälsa och säkerhet negativt vad avser magnetfält.

## **Hästhållning**

### **Flyinges profil som hästby**

Hästar har haft en central roll i Flyinge Kungsgårds historia där det har bedrivits hästavel och hästuppfödning under många hundra år. Redan under medeltiden, då

Flyinge ägdes av ärkebiskopen i Lund, förekom hästuppfödning på platsen. Efter att Skåne blev svenskt vid freden i Roskilde 1658 inrättade kronan ett häststuteri på platsen.

Idag är Flyinge Kungsgård en av Sveriges tre riksanläggningar för ridsport, med inriktning mot avel, hästförädling och utbildning. På anläggningen bedrivs bland annat hippologprogrammet samt yrkesutbildningar för att bli beridare eller hovslagare.

Samhället i Flyinge är präglad av kungsgårdens verksamhet. Markanvändning, bebyggelsestruktur och ortens identitet har utvecklats i nära samband med hästnäringen. Utifrån byns starka koppling till hästnäringen är en viss förekomst av hästhållning ett naturligt inslag i de boendes livsmiljö i byn med omnejd. Flera hästgårdar finns idag i nära anslutning till byn och Flyinges utveckling kan fortsatt ske i nära samspel med hästnäringen. Nya utbyggnadsområden behöver ta hänsyn till en möjligt fortsatt utveckling av hästnäringen. Vikten av hästnäringens betydelse för Flyinge som ort framhålls även i Eslövs kommuns översiktsplan.

### **Vägledning för planering för och invid djurhållning**

Boverket har tagit fram vägledningen *Vägledning för planering för och invid djurhållning (Rapport 2011:6)*. Vägledningen tar upp olägenheter som hästhållning kan medföra; dammbildning, buller, lukt, flugor, ljusföroreningar och risk för hälsopåverkan med tanke på risken för allergenspridning. Enligt vägledningen är en slutsats som forskare har gjort att ”Relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50-100 m, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen.”

Vägledningen trycker även på att djurhållning på landsbygden och dess omgivningspåverkan bör i högre grad vara acceptabel jämfört med i miljöer där djurhållningen normalt inte förekommer, till exempel vad avser gödsellukt i jordbruksområden.

Enligt vägledningen gäller generellt ”att ju längre avståndet är mellan djurhållning och bebyggelse, desto mindre är risken att omgivningen ska påverkas.”. Lokala förhållanden vad avser vind, topografi och vegetation påverkar spridningen av lukt, damm och hästallergener. Annat som har betydelse för risken för olägenhet är antalet hästar samt placering av gödselstackar.

### **Befintlig hästhållning i närområdet**

Det finns tre hästgårdar i närheten av planområdet, varav två gårdar ligger i direkt anslutning till planområdet, en öster om planområdet och en väster om planområdet. Den tredje hästgården, Västergård, ligger sydväst om planområdet. Det finns även hästhållning inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:5 vid Gårdstångavägen.



Figur 51. Lokaliseringen av befintliga hästgårdar i förhållande till planområdet (röd streckad linje).

**Den östra hästgården**

Figur 52. Ortofoto (2024) över den östra hästgården med utpekade ytor för vilka funktioner som finns.

I den norra delen av hästgården finns det en veterinärklinik som hyr lokaler på gården. Veterinärkliniken har en smådjursmottagning, som framförallt är ambulande, men det finns även en hästmottagning. På hästmottagningen finns det fyra hästboxar men det är inga hästar som stannar över natten på kliniken. På byggnadens västra gavel som vetter mot planområdet finns det en luftvärmepump och på byggnadens långsida som vetter mot planområdet finns en ventilationsöppning.



Figur 53. Foto på byggnaden där veterinärkliniken har sin hästmottagning, sett från nordväst. Gul markering visar var luftvärmepumpen och ventilationsuttaget finns.

Ingång till hästkliniken sker från byggnadens långsida som vetter söderut. Vid den västra gaveln finns en cirka tre meter hög mur som skyddar ingången till hästkliniken mot planområdet.



Figur 54 och 55. Foto till vänster visar muren sett från planområdet och bilder till höger visar muren från insidan av gården, där även ingången till hästkliniken syns.

Stallet på hästgården ligger också i den norra delen av gården, se figur 52. I stallet finns det sex hästboxar och ingång sker från byggnadens södra sida där även gödselstacken finns.

På hästgården finns det för närvarande fyra stycken hagar som omfattar totalt cirka 1100 kvadratmeter, en paddock som omfattar cirka 940 kvadratmeter och en lösdrift på cirka 1200 kvadratmeter, se figur 52. I lösdriften finns det för närvarande tre hästar, vilket innebär att det finns totalt nio hästar permanent på gården.

Vid gårdens västra gräns mot planområdet finns det även vegetation i form av träd längs med en sträcka av cirka 50 meter.



Figur 56. Foto som visar hästgårdens västra gräns med vegetationen sett från planområdet.

### Den västra hästgården – Gårdala Gård



Figur 57. Ortofoto (2024) över den västra hästgården med utpekade ytor för vilka funktioner som finns.

På hästgården finns det i dagsläget flertalet hagar på en stor del av gården. Förutom hagar finns det även en paddock. I stallet finns det åtta hästboxar och ingång sker både från byggnadens norra och södra sida. Gödselstacken ligger skyddad på den södra sidan om stallet.

Hästgården ligger på samma fastighet som planområdet till störst del omfattas av, vilket innebär att exploatören har rådighet över hagarnas placering och så vidare.

Längs med gårdens östra sida finns det vegetation i form av träd och buskar.



*Figur 58 och 59. Ortofoto till vänster som visar vegetationens utbredning i den östra delen av gården. Fotot till höger visar en del av vegetationen som finns, sett från planområdet.*

#### **Den sydvästra hästgården – Västergård**



*Figur 60. Ortofoto (2022) över den västra hästgården med utpekade ytor för hagar, paddock och gödselstack.*

### Hästhållning inom Östra Gårdstånga 8:5

Eslövs kommun beviljade under 2001 tillstånd att hålla tre hästar inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:5 (tillstånd krävdes med anledning av att fastigheten ligger inom område med detaljplan). I informationen som tillhör beslutet framgår att närmaste grannar är tillfrågade och har inget emot hästhållningen samt att gödsel kommer att lagras i säckar och sedan transporteras till Västergård, att gödselavtal är upprättat. I beslutet står det även att ”hästhållning ska skötas så att olägenhet inte uppstår”. Under samrådet för aktuell detaljplan framkom det från fastighetsägaren att stallbyggnad uppförd år 1940, som gränsar direkt till planområdet, innehåller bostad på nedre och övre plan. En hage finns i den norra delen av fastigheten.



Figur 61. Ortofotograf (2024) över fastigheten Östra Gårdstånga 8:5 med utpekade ytor för vilka funktioner som finns. Röd streckad linje illustrerar fastighetsgränsen. Ortofotografen visar även omfattningen av vegetation mot planerat förskoleområde.

### Lokala förhållanden

#### Förhärskande vindriktning

Den förhärskande vindriktningen i området är syd/sydvästlig.

#### Topografi

Västergård ligger något högre upp än planområdet, i övrigt är det relativt flackt och det finns inga större nivåskillnader mellan övriga hästgårdar och planområdet.

### Planförslag

Planförslaget innehåller markanvändning för dels bostäder och dels skola som båda kan innebära en konflikt med hästhållning med tanke på de olägenheter som kan uppstå, framförallt vad gäller risken för allergenspridning. Detaljplanen innebär att avståndet mellan fastighetsgränsen för den östra hästgården och kvartersmark för bostäder blir minst 50 meter väster om hästgården respektive 30,0 meter norr om hästgården. Vad gäller förskolan bli avståndet drygt 150 meter från gräns till fastigheten där hästhållning sker.

Den västra hästgården ligger i dagsläget på samma fastighet som planförslaget till stor del omfattar. Planområdesgränsen kommer därmed att utgöra en framtida fastighetsgräns för hästgården mot planområdet. Vid en utgångspunkt att

hästhållning, till exempel vad gäller hagar, kan förekomma ända intill framtida fastighetsgräns innebär planförslaget att avståndet mellan planerade ytor för bostadsbebyggelse och framtida fastighetsgräns för hästgården varierar som minst mellan cirka 10 meter och cirka 30 meter. Avståndet mellan planerad yta för skola och framtida fastighetsgräns för hästgården blir som minst cirka 35 meter.

Gödselstack inom den sydvästra hästgården, Västergård, ligger cirka 115 meter från planområdets gräns, och hagar ligger ännu längre bort.

Vad håller hästhållning inom fastigheten Östra Gårdstånga 8:5 innebär detaljplanen att bostäder planläggs direkt i anslutning till fastigheten och avståndet mellan fastighetsgräns och mark som planläggs för skola är som minst 15,5 meter.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### *Planerad bebyggelse och den östra hästgården*

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

- Antalet hästar som finns permanent på gården är relativt lågt.
- Den förhärskande vindriktningen innebär att vinden inte sprider lukt, damm och hästallergener mot bostäderna väster om hästgården. I den utsträckning som det är sydlig vind så skyddar den befintliga byggnaden i gårdens norra del den planerade bostadsbebyggelsen som ligger norr om gården.
- Stallet ligger som minst cirka 48 meter från bostadsbebyggelsen norr om hästgården, men mellan stallet och bostadsbebyggelsen finns en annan byggnad som avgränsar. Stallet ligger som minst cirka 100 meter från bostadsbebyggelsen väster om hästgården.
- Gödselstacken ligger skyddad för bostadsbebyggelsen norr om gården. Till bostadsbebyggelsen väster om gården är det cirka 110 meter.
- Avstånd mellan bostadsbebyggelse och fastighetsgräns, där utemiljöer för hästar finns, är cirka 60 meter från bostadsbebyggelsen.
- Hästar vistas endast tillfälligt på veterinärkliniken med hästmottagning.

Kommunledningskontoret bedömer att hästhållningen inte heller innebär någon olägenhet eller risk för hälsopåverkan för den planerade förskolan. Bedömningen grundar sig på att det är drygt 90 150 meter mellan skolområdet och hästhållningen, att den förhärskande vindriktningen innebär att vinden inte sprider lukt, damm och hästallergener mot skolan samt att befintlig bebyggelse vid Åkervägen samt norr om Lärkvägen avgränsar hästgården mot skolan.

Kommunledningskontoret bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar möjligheten att bedriva fortsatt hästhållning och veterinärklinik på hästgården. Kommunledningskontoret bedömer att det även finns möjlighet att i viss utsträckning utveckla befintlig hästverksamhet utan att det kommer i konflikt med planerad bebyggelse. En stor del av ytan som nyttjas för lösdrift, i enlighet med

figur 52, tillhör fastigheten Östra Gårdstånga 7:6 och planläggs för allmän plats, park. Detaljplanen innebär därmed att ytan inte längre kan nyttjas för hästhållning.

*Planerad bebyggelse och den västra hästgården – Gårdala Gård*

Föreslagen detaljplan innebär att ytor för hästhållningen på den västra hästgården kan behöva flyttas för att det inte ska finnas risk för olägenheter eller risk för hälsopåverkan för den planerade bebyggelsen. Det handlar om hagar som ligger närmast planområdet. Behov av att flytta hagar beror på hur många hästar som vistas där, vilket kan variera över tid. Det gäller framför allt den nordöstra delen av hästgården. Den sydvästra delen av hästgården är väl avskild från planområdet genom bebyggelse och vegetation.

Avståndet mellan stall och planerad bostadsbebyggelse blir drygt 55 meter. Stalldörrar finns på den södra samt norra sidan om stallbyggnaden. Vegetation, och till viss del även bostadshuset, skärmar av stallet från bostadsbebyggelsen.

Beskrivna förutsättningar ovan gör att kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen inte utgör ett hinder för fortsatt hästhållning på gården och att hästhållningen inte behöver innebära en risk för människors hälsa, eftersom ytor för hästhållning (hagar) kan flyttas vid behov.

*Planerad bebyggelse och den sydvästra hästgården – Västergård*

Avståndet mellan hästgården och planområdet gör att kommunledningskontoret bedömer att hästhållningen inte medför någon risk för människors hälsa. Detaljplanen riskerar inte heller att påverka eller begränsa befintlig hästhållning.

*Planerad bebyggelse och hästhållning inom fastighet vid Gårdstångavägen*

Kommunledningskontoret bedömer att hästhållning inom fastigheten inte riskerar att medföra olägenheter eller risk för hälsopåverkan med anledning av spridning av allergener. Bedömningen grundar sig på följande punkter:

- Det finns inget stall med hästar inom fastigheten.
- Det finns ingen gödselstack inom fastigheten och gödsel ska lagras i säckar.
- Den hästhållning som förekommer/kan förekomma inom fastigheten utifrån befintliga förutsättningar innebär att hästar vistas i hage.
- Förhärskande vindriktning och vegetation minimerar påverkan på planerat förskoleområde.
- Fastighetsgräns mellan Östra Gårdstånga 8:5 och planerad bostadstomt är totalt cirka 45 meter, hagmark angränsar till 6 meter av dessa längst i norr. Bostadshus kan placeras som minst cirka 18 meter nordväst från hagen och den förhärskande vindriktningen åt motsatt håll.

Kommunledningskontoret bedömer utifrån ovan förutsättningar och den förhärskande vindriktningen att det inte finns någon konflikt mellan planerad bebyggelse och befintlig hästhållning.

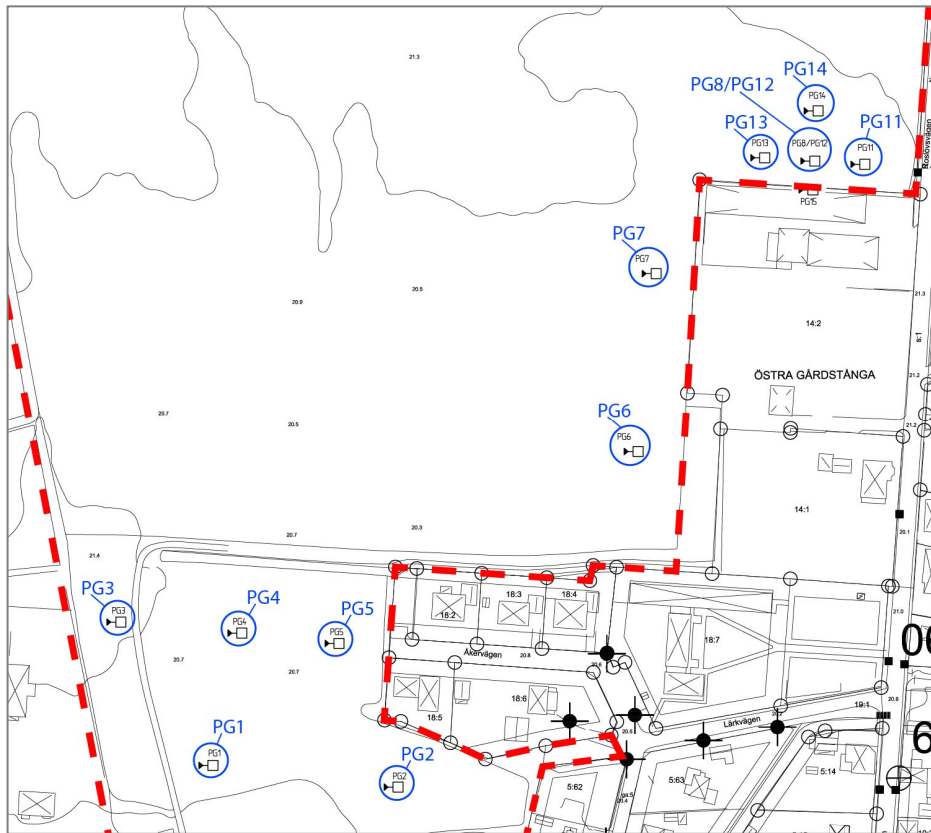
En del av hagen, i enlighet med figur 61, ligger på mark som tillhör fastigheten Östra Gårdstånga 7:6 och planläggs för allmän plats, natur. Detaljplanen innebär därmed att ytan inte längre kan nyttjas för hage.

## Markföroreningar

### Miljöteknisk markundersökning

COWI AB har tagit fram en markmiljöundersökning för detaljplanen som exploitören har beställt och bekostat, *Markmiljöundersökning för del av fastighet Gårdstånga 7:6, Eslövs kommun, 2022-09-19, COWI AB.*

Undersökningen har utförts i två omgångar, se bild nedan för placeringen av provgroparna. Vid första provtagningen grävdes 8 provgropar (PG1-PG8). Vid provtagningen påträffades halter av arsenik och PAH över riktvärdet i provgrop PG8. Vid den andra provtagningen grävdes 4 gropar (PG11-14) i syfte att undersöka föroreningsspridningen där förhöjda halter av arsenik och PAH hade påträffats.



Figur 62. Blåa cirklar visar placeringen av provgroparna som grävdes i samband med markmiljöundersökningen.

Vid bedömningen av analysresultaten har Naturvårdsverkets riktvärden för förorenade områden (Naturvårdsverket, 2016) använts. I undersökningen har resultaten jämförts med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och för mindre känslig markanvändning (MKM).

Det aktuella undersökningsområdet har bedömts utifrån riktvärdena för KM då kommande exploatering gäller bland annat bostäder och förskola. Riktvärdena för KM medför att människor i alla åldrar (barn, vuxna och äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid, vilket är aktuellt för bebyggelse av bostäder och förskolor.

Proverna i provgroparna 1-7 visade på låga halter med avseende på metaller, PAH och bekämpningsmedel. Halterna är under riktvärdet för KM.

I provgroparna 8, 11 och 12 påträffades halter av arsenik, PAH och kadmium som överstiger riktvärdet för KM. I området där förhöjda halter har påträffats krävs ytterligare avgränsningar och utredningar för att bedöma omfattningen.

### **Planförslag**

I området som planläggs för bostäder strax norr om området där markföroreningar har påträffats reglerar detaljplanen att startbesked inte får ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpats (a<sub>1</sub>). Planbestämmelsen är avgränsad till den östra delen av bostadsområdet i anslutning till området där provtagning har skett. Kommunen bedömer att det finns ett behov av att reglera med startbesked eftersom påträffad markförorening i provpunkt PG8/PG12 inte har avgränsats i nordvästlig och nordöstlig riktning och i PG11 har föroreningarna inte avgränsats norrut. Genomförd provtagning visar att markförorening i PG8/PG12 är avgränsad i västlig riktning.

Påträffade markföroreningar inom mark som planläggs för allmän plats hanteras genom exploateringsavtalet och utifrån de krav som kommunen ställer på marken som ska överlåtas till kommunen.

### **Planförslagets konsekvenser för markföroreningar**

Detaljplanen säkerställer att påträffade markföroreningar avgränsas och saneras och att marken blir lämplig för bostadsändamål.

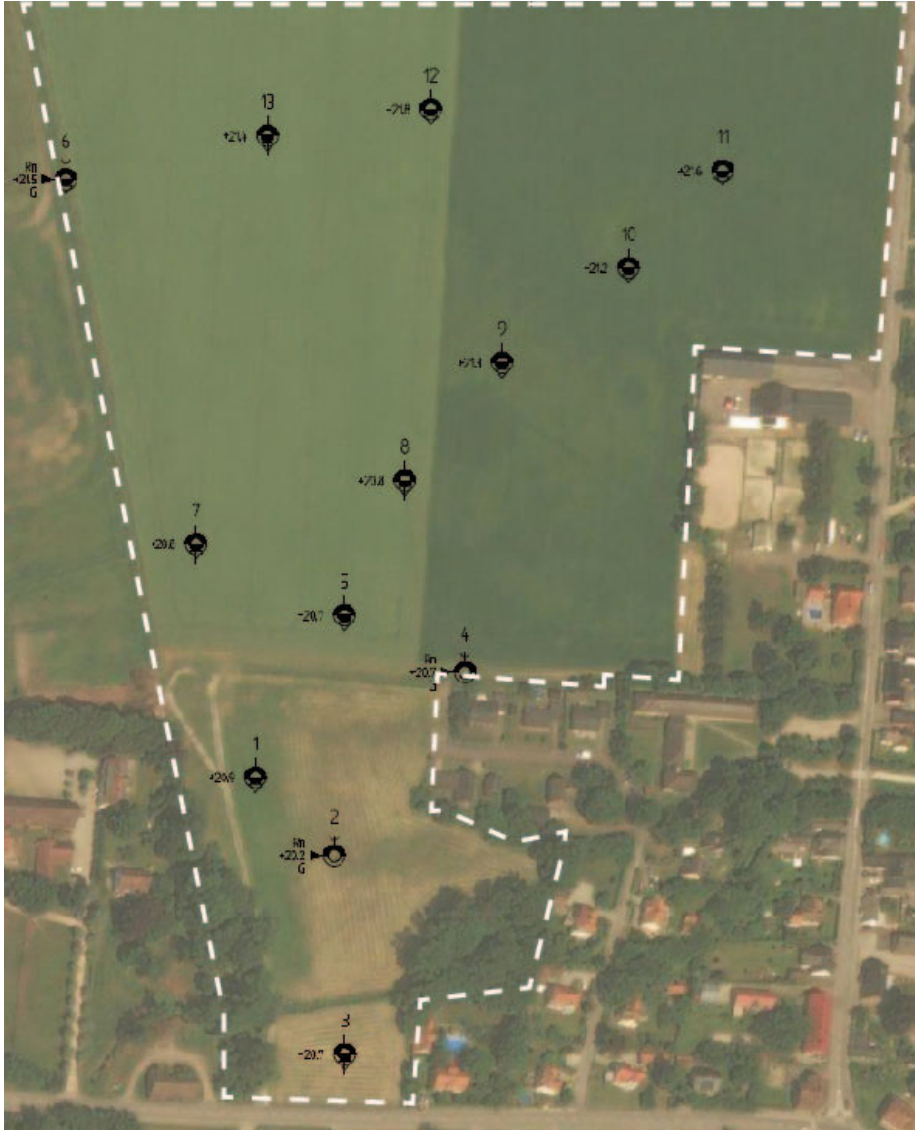
## **MARKENS EGENSKAPER**

### **Geotekniska förhållanden**

#### **Geoteknisk utredning**

REJLERS har tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplanen som exploitören har beställt och bekostat, *Teknisk PM Geoteknik (TPM/Geo)*, 2022-04-14, REJLERS. Totalt har 13 punkter undersökts, se bild på nästa sida för placeringen av dessa.

I rapporten redovisas ett skissförslag för planerad byggnation. Sedan rapporten skrevs har förslaget blivit reviderat, men det har ingen betydelse för den översiktliga geotekniska undersökningen.



Figur 63. Undersökningspunkterna i den översiktliga geotekniska utredningen.

#### Översiktlig jordlagerföljd

Enligt utförda undersökningar består jorden generellt av humusjord på sand. Humusjorden har en mäktighet mellan 0,3 m och 0,8 meter och är till stor del sandig.

Sand påträffas under humusjorden, förutom i borrhöjningarna 6, 9 och 13 där torv, fyllning och lera påträffas under humusjorden. Sanden har en mäktighet mellan 0,4 meter och minst 3,6 meter, då några provtagningar slutat i sanden. Sanden är ställvis lerig och grusig.

Fyllning har påträffats i punkt 9 och består av sand och tegel. Fyllningen har en mäktighet på 0,7 meter.

Torv har påträffats i punkt 6 under humusjorden med en mäktighet på 0,5 meter.

Lera har påträffats under humusjorden i punkt 13 med en mäktighet på 0,2 meter. Leran har även påträffats under sanden i punkterna 6, 9, 10, 11 och 12 från 1,6 meter ner till provtaget djup på 4 meter. Leran är ställvis siltig.

I punkt 9 och 10 har silt påträffats mellan 2,2 meter och 2,4 meter under markytan.

#### *Hydrogeologiska förhållanden*

Grundvattenrör installerades i mars månad i undersökningspunkterna 2, 4 och 6. Grundvattenytan uppmättes på ett djup av 1 meter, 1,3 meter respektive 0,8 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåerna +19,2, +19,4 och +20,7.

#### *Grundläggning*

Grundläggningsförhållandena inom området är generellt bra. Lättare byggnader kan grundläggas med platta på mark. Mätningen av markradon visar på att nya byggnader behöver uppföras radonskyddade.

#### **Planförslag och konsekvenser för geotekniska förhållanden**

Resultatet av den geotekniska utredningen föranleder inga särskilda regleringar i detaljplanen, vilket innebär att detaljplanen inte heller innebär några konsekvenser vad gäller de geotekniska förhållandena.

## **SOCIALA ASPEKTER**

### **Befolkning och service**

#### **Befolkning**

Mellan år 2000 och år 2025 ökade befolkningen i Flyinge med cirka 229 personer och år 2025 var det totala invånarantalet i Flyinge 1068 invånare. Till 2035 förväntas befolkningen i Flyinge öka med cirka 221 personer. I Flyinge pågår arbete med att ta fram detaljplaner för bostäder för flera olika områden och befolkningsprognosen i Flyinge baseras på att det kommer byggas bostäder i området.

Flyinge är den ort i Eslöv med högst andel barnfamiljer. Hushållen består oftast av tre eller fler personer och inkomsterna är över genomsnittet i kommunen. Även om befolkningen i byn har åldrats så är medelåldern 39 år, vilket är något lägre än genomsnittet i kommunen. Bostadsbeståndet domineras av småhus med äganderätt (71 %).

Störst andel som väljer att flytta till Flyinge är barnfamiljer som tidigare bott i Lund eller Malmö och föräldrarna har ofta en eftergymnasial utbildning. De främsta faktorerna som lockar till inflyttningen är bostadspriserna och Flyinges närhet till större orter och städer samt de goda pendlingsmöjligheterna.

Under år 2025 genomförde det kommunala fastighetsbolaget Eslövs Bostads AB (EBO) en marknadsanalys. I marknadsanalysen redovisas betalningsviljan på bostadsrätter och äganderätter för respektive ort inom kommunen. Enligt marknadsanalysen är kvadratmeterpriset som högst i Eslövs tätort tätt följt av Stehag och Flyinge.

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

**Service**

I norra Flyinge finns en förskola och en grundskola från förskoleklass upp till sjätte klass. I dagsläget är det kommersiella serviceutbudet begränsat i Flyinge. Vid korsningen Holmbyvägen och Solsickevägen finns en liten obemannad matbutik som är öppen dygnet runt. Matbutiken har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut år 2031. Det finns även en bemannad livsmedelsbutik i korsningen vid Roslövsvägen och Holmbyvägen. Utöver matbutikerna finns en plantskola med ett café, en restaurang, ett bryggeri och en frisörsalong. Den huvudsakliga servicen finns i de närliggande orterna Lund, Eslöv och Södra Sandby.

Detaljplanen möjliggör för småskalig centrumverksamhet som ett komplement till bostadsanvändningen i vissa områden, i huvudsak längs med bygatan. Det innebär att det kommer finnas möjligheter att utveckla bostadsnära verksamheter i Flyinge. Detaljplanen reglerar även ett område för skoländamål, vilket gör det möjligt att uppföra en till förskola i Flyinge.

**Tillgänglighet**

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt rörelseförmåga. Den marginella terrängskillnad som finns idag kan komma att ändras i samband med utbyggnad av planområdet. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kapitlet 4 § och 9 § i plan- och bygglagen i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och kommande bygglovsprövning. Det finns förutsättningar för att detaljplanen kan genomföras utifrån de krav som finns för tillgänglighet i plan- och bygglagen.

**Barnrättslagen**

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

I planförslaget föreslår Eslövs kommun bostadsbebyggelse i framförallt småhus (radhus, parhus, kedjehus, friliggande villor) men det finns även möjlighet att uppföra en till två flerbostadshus. För i princip ingen bostadsbebyggelse reglerar kommunen fastighetsstorleken, men för varje fastighet kommer det att finnas en utemiljö. Inom varje tomt/fastighet finns det förutsättningar att skapa utrymme för lek och utevistelse. Samtliga ytor som är planlagda för bostäder når den planerade parken, i mitten av planområdet, inom en radie av drygt 300 meter. Parken kommer att innefattas av en lekplats och friytor för en mer aktiv lek. I planförslaget planlägger kommunen för en förskola som går att nå via gång- och cykelvägar. Förskolan är placerad i södra delen av planområdet, i anslutning till Lärkvägen och Gårdstångavägen. I direkt anslutning till den planlagda förskoleytan finns en trädunge som förskolan kan nyttja. Den skapar också förutsättningar för att kunna skapa både skuggiga soliga platser i förskolans utemiljö. Förskolans närhet till Gårdstångavägen gör att tung trafik med varutransporter inom bostadsområdena kan undvikas, vilket bidrar till en säkrare trafiksituation i hela planområdet.

### **Säkerhet och trygghet**

Eslövs kommun har utvärderat detaljplanen med hjälp av Eslövs kommuns checklista som är baserad på BoTryggt2030. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en tidigare obebyggd yta omvandlas till bostadsområde. Möjligheten att skapa en trygg plats ökar med ny bostadsbebyggelse, då platsen kommer vara befolkad av människor både dagtid och nattetid. Utöver bostäder kommer planområdet inrymmas av en förskola, flera grönområden och grönstråk. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra småskalig centrumverksamhet vilket är positivt då fler funktioner bidrar till ett ökat användande av platsen som även kan stärka trygghetskänslan inom och utanför planområdet.

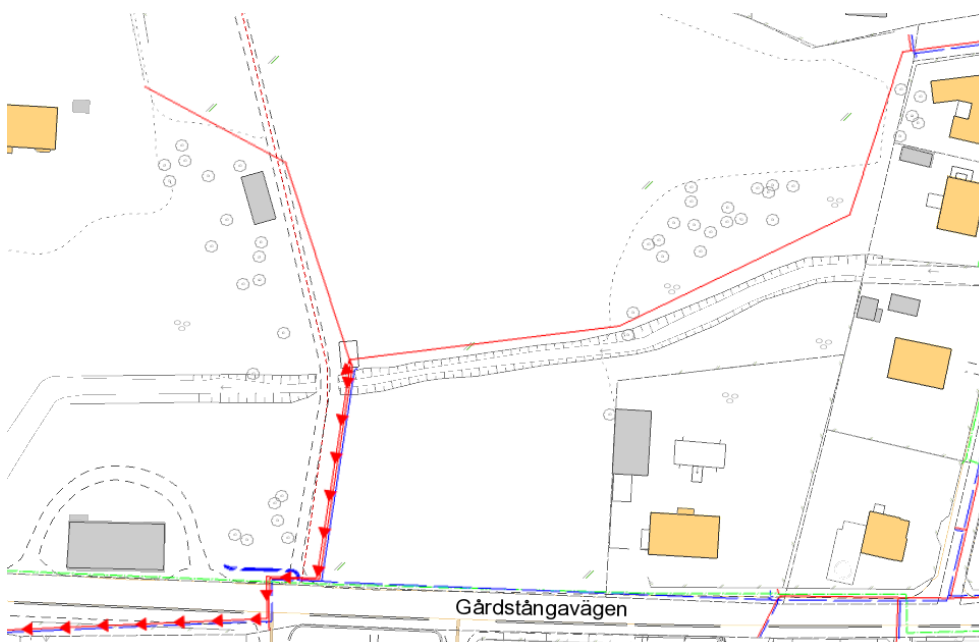
Bygatan som leder både gång- och cykeltrafik samt biltrafik genom området bidrar till en ökad närvaro under stora delar av dygnet. Likaså ska huvudentréer för radhusbebyggelsen vid bygatan finnas mot gatan vilket bidrar till att stärka trygghetskänsla längs gatan. Parken i mitten av planområdet kommer att vara överblickbar från det norra och det södra bostadsområdet. De två grönstråken, som följer den västra och norra plangränsen, angränsar till bostadsbebyggelse, vilket stärker trygghetsupplevelsen i grönstråken.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Befintligt**

#### **Spill-, och dricksvatten**

Flyinge och den södra delen av planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Inom planområdet finns spillvattenledningar som leder till och från en pumpstation. En av ledningarna kommer från den befintliga bebyggelsen i öster och följer det södra diket, för att senare ansluta till pumpstationen. Från gården Gårdala i nordväst går ytterligare en spillvattenledning till pumpstationen. Från pumpstationen går ledningarna sedan söderut och korsar Gårdstångavägen. Inom planområdet finns även en dricksvattenledning mellan Gårdstångavägen och pumpstationen.



Figur 64. Utsnitt som visar hur spillvattenledningarna är anlagda inom planområdet.

### Brandvattenförsörjning

Det finns förutsättningar för att försörja planområdet med ett flöde på 10 liter per sekund, vilket motsvarar dimensionerande flöde enligt P114 (en branschstandard för planering, dimensionering och utformning av dricksvattennät).

### El och fiber

Skånska Energi AB är nätägare i Flyinge och försörjer orten med el. Flera fiberleverantörer finns tillgängliga i Flyinge.

### Avfallshantering

I Eslövs kommun har Mellanskånes Renhållningsaktiebolag (MERAB) ansvaret för insamling av kommunalt avfall.

## Planförslag

### Spill-, och dricksvatten

Utifrån dialog med VA SYD har det framkommit att befintlig dricksvattenledning mellan Gårdstångavägen pumpstationen inte har tillräckligt med kapacitet utan behöver ersättas med en ny ledning. Nya ledningar inom planområdet kommer generellt att läggas i mark som planläggs för allmän plats. Eslövs kommun reglerar och säkrar befintliga spillvattenledningar inom planområdet genom allmän plats och u-område inom kvartersmarken vid Gårdstångavägen som planläggs för bostadsanvändning.

Befintlig pumpstationen planläggs för kvartersmark, pumpstation (E<sub>2</sub>) då den är avsedd att vara kvar. VA SYD bedömer att den har tillräcklig kapacitet för att klara ett genomförande av detaljplanen utan att några åtgärder behöver vidtas på anläggningen. Pumpstationer för spillvatten kan orsaka en del lukt och buller, enligt Svenskt vatten P47 (en branschstandard och publikation utgiven av branschorganisationen Svenskt Vatten som innehåller riktlinjer för dimensionering, utformning och drift av avloppspumpstationer) bör minsta avståndet mellan

pumpstation och bebyggelse inte understiga 25 meter. Önskvärt avstånd är 50 meter. Området som planläggs för skola samt området som planläggs för bostäder ligger inom närmare avstånd än 25 meter. Detaljplanen säkerställer, genom plusprickad mark, att huvudbyggnader för bostäder eller för skola inte kan uppföras närmare än 25 meter från pumpstationen.

### **Brandvattenförsörjning**

Avstånd mellan brandposter bör vara maximalt 150 meter utifrån faktiskt slangdragning och avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplats för räddningsfordon ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg.

### **El och fiber**

För att planområdet ska kunna anslutas till elnätet måste två nätstationer upprättas inom planområdet till följd av det ökade behovet av elförsörjning som planförslaget medför. Detaljplanen planlägger två områden för transformatorstation (E<sub>1</sub>). Det ena området ligger i nordöstra hörnet av planområdet och det andra i mitten av planområdet strax väster om Åkervägen. Träd och buskar får inte planteras för nära nätstationen eftersom det kan påverka tillgängligheten till nätstationen för drift och underhåll. Brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag får inte förkomma inom 5 meter från nätstationen. Detaljplanen säkerställer ett minsta avstånd på 5 meter mellan byggnad och användningsgräns för transformatorstation (E<sub>1</sub>). Därmed uppnås ett minsta avstånd på 5 meter. Även riktlinjen att det ska vara minst 5 meter mellan nätstation och utrymmen där människor vistas varaktigt (på grund av elektromagnetiska fält) uppfylls.

Det finns flera olika leverantörer av fiber att välja på. Detaljplanen begränsar inte val av leverantör.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske enligt renhållningsföreskrifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att avfallsutrymme dimensioneras och anpassas till gällande regelverk. Sopkärl ska anpassas och placeras inom varje fastighet, samt på ett rimligt avstånd för både boende/lämnare och MERAB i egenskap av hämtare. Kommunen reglerar framkomligheten för renhållningsfordon genom allmän plats, gata. Planläggning och utformningen av gator har tagit hänsyn till framkomligheten för renhållningsfordon.

## **Planförslagets konsekvenser för den tekniska försörjningen**

### **Spill-, och dricksvatten**

Planförslaget innebär att nya ledningar för spill- och dricksvatten behöver anläggas inom planområdet. Eslövs kommun säkerställer utrymme för nya och befintliga spill- och dricksvattenledningar med användnings- och egenskapsbestämmelser i detaljplanen.

### **Brandvattenförsörjning**

Detaljplanen innebär att det finns möjligheter att lösa brandvatten. Vid behov kan en möjlig lösning vara att kompromissa med ett lägre dimensionerat flöde än vad

som anges i P114 eller med ett längre avstånd mellan brandposter än 150 meter, men det innebär att lösningen behöver kompletteras med tankbil.

### **El och fiber**

Skånska Energi AB har framfört vikten av att planområdet byggs ut etappvis. Detta för att kunna säkra en god elförsörjning i utbyggda delar. Detaljplanen kommer att genomföras i etapper och det finns därmed förutsättningar att säkerställa en god elförsörjning

### **Avfallshantering**

Planförslaget innebär eventuellt begränsningar för sophämtning vid tre ställen i området. Det är i det nordvästra hörnet, i området där flerbostadshus får uppföras samt i området vid Gårdstångavägen. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att aktuella bostadsfastigheter behöver ha en gemensam yta för upphämtning av avfall i anslutning till den allmänna gatan eftersom det inte finns utrymmen för renhållningsfordon att vända inom dessa områden. Det är tillräckligt att avfallskärnen placeras inom den gemensamma ytan vid hämtning av avfall, övrig tid kan avfallskärnen stå inom den egna fastigheten.

Planförslaget innebär att Åkervägen förlängs och ansluter till bygatan i planområdet. Det medför en förbättrad situation för renhållningsfordon som idag har mycket begränsad möjlighet att vända i slutet av Åkervägen och befintlig vändyta uppfyller inte heller dagens krav på mått och utrymmen.

## **MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)**

### **Luftkvalité**

#### **Befintliga miljö kvalitetsnormer**

Vid detaljplanering ska kommunen iakttä gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kapitlet miljö balken. I december 2024 beslutade EU om nya gränsvärden som ska införas i medlemsländernas lag senast i december 2026 och gäller från och med år 2030. De nya gränsvärdena är mer strikta och närmar sig de riktvärden som är satta av Världshälsoorganisationen (WHO).

*Årsrapport för Eslövs kommun 2024* som Skånes Luftvårdsförbund har tagit fram innehåller en sammanställning av utomhusmätningar och beräkningar av luftföroreningar. Enligt rapporten klarar Eslöv nya MKN för samtliga luftföroreningar och det är bara WHO:s riktvärde för PM2.5 som överskrids.

#### **Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer**

Eslövs kommun bedömer att planförslaget kan innebära ökade luftföroreningar på grund av fler fordonsrörelser men att luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Påverkan på den lokala luftkvalitén i Flyinge bedöms som marginell. Kommunen anser att detaljplanen inte påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

## Vattenkvalité

### Befintliga miljö kvalitetsnormer

Vid detaljplanering ska kommunen iakttä gällande miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kapitlet miljö balken.

I Eslövs kommuns *Dagvatten- och översvämningssplan för Eslövs kommun*, antagen av kommunfullmäktige 26 oktober 2020, ska Eslövs vattenförekomster uppnå god status till år 2027 enligt vattendirektivet. Ingen av de fem vattenförekomster som tar emot dagvatten från tätorterna uppnår idag god ekologisk status. Detta beror framförallt på övergödning till följd av näringsämnena kväve och fosfor från jordbruk, reningsverk och enskilda avlopp samt fysisk påverkan på vattendragen. Flyinge har avrinning till vattenförekomsten Kävlingeån, sträcka Bråån-Ålabäcken, som har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

### Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet ska renas i föreslagna fördröjningsdamm. I den kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningen från 2025 finns följande beskrivning av planområdets påverkan på recipienten när dagvatten renas i fördröjningsdammen:

- Utsläpp av dagvatten från planområdet riskerar inte att äventyra möjligheten att uppnå god status med avseende på fosfor eller nitrat. För fosfor och kväve är beräknad påverkan av dagvattnet från området efter rening mindre än vad den är från befintlig markanvändning.
- Innehållet av tungmetaller från området bidrar till en viss haltökning i Kävlingeån, men halterna ligger med god marginal under MKN och det föreligger ingen risk att äventyra möjligheten att uppnå respektive MKN.
- Det tänkta planområdet medför en ökning av bens(a)pyren i recipienten som eventuellt skulle kunna medföra en viss risk att vattendraget inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Beräkningarna av bidraget från planområdet är dock överskattade och det saknas halter för vattendraget. Beräknad halt från området ligger långt under riktvärdet för bens(a)pyren som tillämpas av Göteborgs stad.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten utifrån den rening som ska ske för dagvattnet.

## MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har inlett en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljö påverkan i enlighet med 6 kapitlet 6 § miljö balken (1998:808). Samråd i frågan om betydande miljö påverkan har genomförts med Länsstyrelsen i samband med samrådet för detaljplanen. Utifrån aktuellt underlag i samrådet delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljö påverkan.

Kommunen har identifierat att detaljplanen kan antas medföra en negativ påverkan på följande aspekter:

- Karaktärsdrag i landskap – tillägg av element i ett annars relativt öppet jordbrukslandskap
- Lek i naturmiljö – begränsning av tillgängligheten till befintliga platser för lek i naturmiljö
- Jordbruksmark – ianspråktagande av jordbruksmark

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen grundar sin bedömning på följande ställningstaganden:

- Detaljplanen innebär inte att jordbrukslandskapet fragmenteras, utan tillägget sker i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Lek i naturmiljö kommer fortsatt vara möjligt även efter ett genomförande av detaljplanen.
- Jordbruksmark finns i anslutning till planområdet norrut och västerut. Den negativa påverkan består främst av ett arealbortfall. Detaljplanen innebär inte att omkringliggande brukningsvärd mark blir fragmenterad. Detaljplanen innebär att 13 hektar jordbruksmark försvinner från den totala arealen på 28 796 (2024) i kommunen.

## **KOMMUNALA PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UNDERLAG**

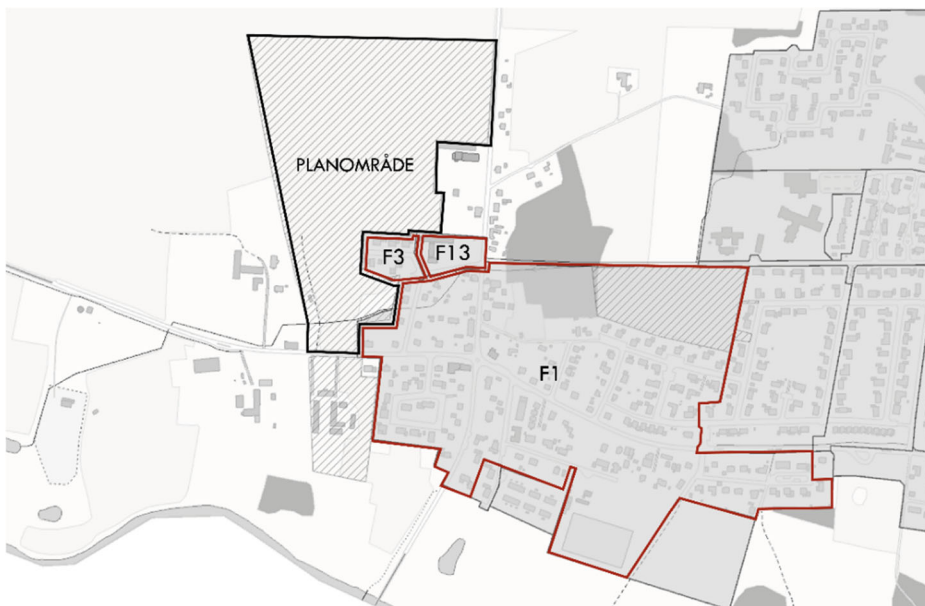
### **Översiktsplan**

I *Översiktsplan Eslöv 2035*, antagen av kommunfullmäktige den 28 maj 2018, anger kommunen markanvändning stadsbygd och grönområden med vattenhantering. Med stadsbygd menas område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär och där bostäder kan ingå. Med grönområden menas grönstruktur som är viktig inom orterna som kan bestå av parker, anlagda områden för fritidsaktiviteter, små sjöar och delar av öppen sjö.

I översiktsplanen står att området ska planläggas från jordbruksmark till bostadsbebyggelse i bymiljö med möjlighet till hästrelaterat boende och kompletterande funktioner. Kommunen betonar att särskild hänsyn ska tas till befintliga förutsättningar, särskilt angränsande verksamheter och bostäder, grönstruktur, bebyggelsens möte med landskapet och vattenhantering.

I översiktsplanen föreslår kommunen två grönstrukturkopplingar som förbinder planområdet med befintlig grönstruktur i Flyinge.





Figur 66. Utsnitt som visar angränsande och gällande detaljplaner.

## Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17 september 2019 att lämna positivt planbesked för detaljplan för fastigheterna Roslöv 1:7 och Östra Gårdstånga 7:6 i Flyinge, Eslövs kommun.

## Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17 september 2019 att ge Kommunledningskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten att bygga bostäder och förskola/förskolor på fastigheterna Roslöv 1:7 och Östra Gårdstånga 7:6 i Flyinge, Eslövs kommun.

## Utökning av planområde

### Första tillfället

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 mars 2021 att utöka planområdet i enlighet med exploatörernas förslag. När exploatören skickade in ansökan om planbeskedet baserades planområdet på den utbredning som redovisas i *Översiktsplan Eslöv 2035*. Exploatören önskade därefter ändra planområdets gränser utefter befintliga förhållanden. Anpassningen innebar att planområdet utökades med cirka 1,5 hektar.

### Andra tillfället

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 23 augusti 2022 att utöka planområdet i den norra delen. Detta för att kunna hantera det skyfallsvatten som kommer från angränsande jordbruksmark inom planområdet. Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning avrinner cirka 3 000 kubikmeter vatten till planområdet vid ett 100-årsregn. Vattnet kommer från cirka 20 hektar åkermark direkt norr om planområdet. Utökningen innebar att planområdet utökades med ytterligare cirka 1 hektar.

## Övriga dokument och beslut

### Bostadsförsörjningsstrategi

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

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

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

### Riktlinjer för trädfällning

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2020 att anta riktlinjer för trädfällning i Eslövs kommun. Riktlinjerna gäller kommunal förvaltning och kommunala bolag inom detaljplanerat område från den 1 augusti 2020.

### Parkeringsnorm

I Eslövs kommun gäller *Parkeringsnorm för Eslövs kommun 2020*, som antogs av Kommunstyrelsen den 6 april 2021. I parkeringsnormen står att fastighetsägaren ska tillhandahålla åtta bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för boende i flerbostadshus. Samma parkeringstal gäller för verksamheter. För småhus ska bilparkering ske inom kvartersmark, på den enskilda fastigheten, i anslutning till bostadshuset.

För flerbostadshus ska även fastighetsägaren erbjuda 20 cykelparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA och två cykelparkeringsplatser för lådcykel.

### Miljöstrategi

Kommunfullmäktige antog en miljöstrategi i februari 2024. Miljöstrategin visar riktningen för miljöarbetet och den miljöförändring som Eslövs kommunorganisation vill se framåt. Miljöstrategin samlar och presenterar den politiska viljan med kommunorganisationens miljöarbete och utgör ramen för det arbete som bedrivs och som bidrar till de nationella miljömålen och därmed till stora delar av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Till miljöstrategin kopplas ett antal planer och tillsammans utgör de den strategiska miljöstyrningen av Eslövs kommunorganisation.

### Naturplan

Kommunstyrelsen antog en naturplan i februari 2024. Naturplanen är en av de planer som hör ihop med miljöstrategin för kommunen. Syftet med planen är att på ett bättre sätt bidra till att skydda, värna och utveckla naturvärdena i Eslövs kommun som helhet. I naturplanen finns åtgärder som bidrar till målen i miljöstrategin. Den fysisk planeringen ska bidra till att skydda, bevara och utveckla

den biologiska mångfalden, det innebär enligt naturplanen att följande miljöaspekter ska beaktas i arbetet med detaljplaner:

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

### **Grönplan**

Kommunstyrelsen antog en grönplan i maj 2025. Grönplanen är en handlingsplan för kommunens arbete med planering, utveckling och förvaltning av grönstrukturen. Grönplanen föreslår konkreta åtgärder för att utveckla, sammanlänka och öka tillgängligheten till parker, grönområden och natur. De grönstråk som berör detaljplanen som är med i grönplanen är samma stråk som i översiktsplanen.

### **Friyta**

Eslövs kommun har 30 m<sup>2</sup> per barn som riktvärde vad gäller behov av friyta i förskolemiljöer.

### **Lekplatsplan**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antog en lekplatsplan den 26 maj 2021. Den omfattar målsättning och utvecklingsplan för lekplatser på allmän platsmark i Eslövs kommun. Enligt lekplatsplanen ska en ny lekplats anläggas inom planområdet för aktuell detaljplan. Den nya lekplatsen ska bli en så kallad närlekplats. En närlekplats ska enligt lekplatsplanen vara lokaliserad så att den finns nära i vardagen där flera barn bor och karaktäriseras av att upp till tio barn kan vistas samtidigt i miljön utan att onödiga konkurrenssituationer uppkommer.

### **Trafikstrategi**

*Eslöv trafikstrategi 2035*, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2022, pekar ut den långsiktiga inriktningen för kommunens strategiska arbete med trafikfrågor. Den innehåller både övergripande mål samt delmål och strategier som kan användas i kommunens olika planer och projekt.

### **Dagvatten- och översvämningsplan**

*Dagvatten- och översvämningsplan för Eslövs kommun*, antagen av kommunfullmäktige den 26 oktober 2020, innehåller bland annat strategier för

planering och hantering av regn med tillhörande åtgärder för hur strategierna ska realiseras. Planen förtydligar även ansvarsfördelningen för skyfalls-/översvänningsfrågor respektive dagvattenfrågor.

### **Strategi för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete**

Kommunfullmäktige antog en strategi för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete i oktober 2024. Strategin anger inriktningen för kommunens brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Enligt strategin ska plan- och exploateringsarbete utgå från principerna i handboken/digitala verktyget BoTryggt2030 som anger riktlinjer och checklistor för planering av säkra och trygga livsmiljöer.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år. Genomförandetiden börjar gälla från och med det datum som detaljplanen får laga kraft.

#### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera frågor av betydelse för detaljplanens genomförande, bland annat avseende ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, marköverföringar, fastighetsbildningsåtgärder, markmiljö med mera. Ett köpekontrakt kommer biläggas exploateringsavtalet, varvid mark som är planlagd för skola överläts från exploatören till Eslövs kommun.

Exploateringsavtalet reglera även kostnader och ansvar för nödvändiga åtgärder utanför planområdet. Avtalet kommer att innehålla krav för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

#### **Tidplan och genomförande i etapper**

Tidplan för detaljplanen:

- Granskning – sommar 2026
- Antagande – vinter 2026/2027

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ske i etapper då utbyggnaden omfattar ett så pass stort område. Utbyggnaden är planerad att påbörjas söderifrån.

### **Allmän plats**

#### **Huvudmannaskap**

Eslövs kommun är huvudman för samtlig allmän platsmark inom planområdet.

#### **Utbyggnad och iordningställande**

Inom planområdet krävs utbyggnad av nya lokalgator samt iordningställande av parkmark. En skyfallslösning ska anläggas i norra planområdet och en dagvatten- och skyfallslösning ska anläggas i parkmarken. Kostnader och ansvar för de allmänna anläggningarna regleras i exploateringsavtalet. VA SYD, i egenskap av

huvudman för det kommunala vatten- och avloppsnetet, ansvarar för att ledningar anläggs inom planområdet. Eslövs kommun är ansvarig för att bygga ut och iordningställa den allmänna platsen i detaljplanen, undantaget för vägområdena.

#### **Drift och underhåll**

Kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet eftersom det är kommunalt huvudmannaskap. Trafikverket ansvarar dock för drift av vägområdena inom detaljplanen eftersom de utgör en väganordning tillhörande statlig väg. Trafikverkets ansvar för drift av statliga vägar regleras i *Förordning (2010:185) med instruktion för Trafikverket*.

#### **Kostnader för gator och annan allmän plats**

Exploatören står för de kostnader som uppkommer för anläggning och iordningsställande av allmän plats (gator, parkområden, naturområden samt gång- och cykelvägar). De åtgärder som behöver vidtas på det statliga vägnätet för att genomföra detaljplanen ska också bekostas av exploatören.

#### **Inlösen av allmän plats**

För mark som enligt detaljplanen behöver föras från exploatören till Eslövs kommun kommer särskild överenskommelse upprättas och biläggas exploateringsavtalet. Marken överläts till Eslövs kommun utan ersättning till exploatören.

### **Vatten och avlopp**

#### **Utbyggnad**

VA SYD är ansvarig för utbyggnaden av vatten och avlopp.

#### **Drift och underhåll**

VA SYD kommer att ansvara för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet.

#### **Anslutningsavgifter**

Anslutning till VA SYDs vatten- och avloppsledningar ska ske enligt gällande taxa.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Ett genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för marköverlåtelse till kommunens fastighet. Förrättningen bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta övrig erforderlig fastighetsbildning vid ett genomförande av detaljplanen. En prövning av fastighetsbildning sker i en lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Respektive yta för kvartersmark inom detaljplanen kan avstyckas och utgöra egna fastigheter i sin helhet eller så kan respektive yta avstyckas till flera mindre fastigheter.

Mark för skola och mark som planläggs som allmän plats (gata, park, natur, gång- och cykelväg och vägområde) ska överföras till kommunalägd fastighet

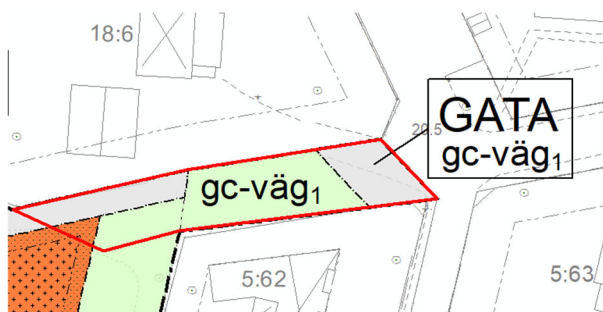
Mark som planläggs för transformatorstation kan styckas av och överlåtas till Skånska Energi AB, men tillgång till mark kan även säkras genom markupplåtelseavtal. Mark som planläggs för pumpstation ska styckas av och överlåtas till VA SYD.

### Fastighetsbestämning/Osäkra gränser

Planområdet ligger i linje med fastighetsgränser som kan vara osäkra. Innan detaljplanen antas ska en fastighetsbestämning göras för aktuella fastigheter för att säkerställa en korrekt dragning av planområdesgränsen.

### Gemensamhetsanläggningar

I övriga delar av Flyinge omfattas den allmänna platsen av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. Vid ett genomförande av detaljplanen ska nybildade fastigheter inom planområdet anslutas till gemensamhetsanläggningen. De boende inom planområdet med kommunalt huvudmannaskap kommer att använda vägarna i Flyinge i samma utsträckning som övriga boende i Flyinge, därför ska de nya fastigheterna också anslutas till gemensamhetsanläggningen. En omprövning av gemensamhetsanläggning sker i en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta omprövning av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. En del av planområdet, i anslutning till gatunätet vid Lärkvägen, omfattas av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. Ett genomförande av detaljplanen kan även kräva en omprövning av gemensamhetsanläggningen i syfte att området ska utgå från gemensamhetsanläggningen.



Figur 67. Röd markering visar vilken del av planområdet som omfattas av gemensamhetsanläggningen.

Om en fastighet tillförs eller fråntas rätt att delta i en gemensamhetsanläggning kan det innebära att ersättning ska betalas. Ersättningen regleras i samband med lantmäteriförrättning och ska motsvara värdet av den nytta eller skada som omprövningen medför för berörda fastigheter.

Eventuella ersättningsfrågor prövas av Lantmäteriet i samband med omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

### Ledningsrätt och servitut

För befintlig pumpstation finns ett nyttjanderättsavtal som ger VA SYD rätt att nyttja ett avgränsat område inom planområdet för anläggningen.

Nyttjanderättsavtalet säkrar även rätten att nyttja vägen fram till anläggningen. För befintliga ledningar som VA SYD har inom planområdet finns ett servitutsavtal

som tecknades med dåvarande fastighetsägare i samband med anläggandet av ledningarna.

Marken som planläggs för pumpstation ska överlåtas till VA SYD och tillgång till anläggningen är säkrad genom att gatan som går förbi pumpstationen planläggs som allmän plats. Därmed kommer nyttjanderättsavtalet ha spelat ut sin roll när detaljplanen är genomförd.

VA SYDs ledningar korsar marken som planläggs för bostäder vid Gårdstångavägen. När marken styckas av till en fastighet kommer befintligt servitut att föras över till den nybildade fastigheten. Ingen ledningsrätt kommer därmed att krävas för ledningarna. Bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickad mark) samt bestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ) säkerställer VA SYDs tillgång till ledningarna. I övrigt kommer VA SYDs befintliga, och nya ledningar, inom planområdet att ligga inom mark som planläggs för allmän plats.

### **Planförslagets konsekvenser för fastigheter**

#### *Skuggpåverkan*

Fastigheterna Östra Gårdstånga 18:2, 18:5 samt 8:5 kan komma att bli påverkade av skuggbildning från nya angränsande byggnader. Läs mer under rubrik ”Skuggstudie” på sida 48 och framåt.

#### *Ny skolverksamhet*

Fastigheterna Östra Gårdstånga 18:5, 18:6, 5:60, 5:61, 5:62 och 8:5 angränsar samtliga till planområdet i anslutning till där kommunen planerar att anlägga en ny förskola med plats för upp till 105 barn. Framförallt dessa fastigheter kommer därför att bli påverkade vad avser ljud när verksamheten är igång.

#### *Infart till planområdet vid Roslösvägen*

Fastigheten Östra Gårdstånga 5:10 ligger mitt emot infarten till planområdet vid Roslösvägen. Det innebär att fastigheten kommer att påverkas av ljussken från bilar som kommer inifrån planområdet.

### **Ansökan om fastighetsbildning och ersättning**

Det ankommer på berörda fastighetsägare och ledningsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning och upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för markförvärv och/eller upplåtelse av utrymme för rättighet. Lantmäteriet beslutar om ersättning om ingen överenskommelse om ersättning finns mellan berörda parter. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av åtgärden om inte annat överenskommit.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Ett genomförande av detaljplanen kräver prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Följande prövningar enligt annan lagstiftning har kommunen identifierat som är aktuella för genomförandet av detaljplanen:

- Fastighetsbildningslagen – nybilda och ombilda fastigheter samt fastighetsbestämning

- Anläggningslagen – omprövning av gemensamhetsanläggning
- Miljöbalken – anmälan enligt 11 kapitlet 9 a § om vattenverksamhet (gällande nya/byte av trummor i dike)
- Miljöbalken – anmälan om samråd enligt 12 kapitlet 6 § (gällande särskilt skyddsvärda träd)
- Miljöbalken – dispens från biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kapitlet 11 § (gällande det norra diket)
- Miljöbalken – avhjälpande av markföroreningar
- Miljöbalken – anmälan om dagvattenanläggning
- Miljöbalken – länsvatten under byggtid (behov bedöms av VA SYD)
- Kulturmiljölagen – ansökan om arkeologisk förundersökning

Anmälan om vattenverksamhet för nya/byte av trummor, anmälan om samråd för särskilt skyddsvärda träd samt dispens från biotopskyddsbestämmelserna för det norra diket har hanterats under planprocessen. Fastighetsbestämning ska ske innan detaljplanen antas, men övriga prövningar sker i samband med genomförandet av detaljplanen.

## **Tekniska frågor**

### **Ledningsflytt**

Inga ledningar behöver flyttas vid ett genomförande av detaljplanen.

## **Ekonomiska övriga frågor**

### **Planekonomi**

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet. Exploatören bekostar undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

### **Planavgift**

Exploatören har bekostat framtagande av detaljplanen genom planavtal som har tecknats med kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

**Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen**

Mikael Vallberg  
Plan- och exploateringschef

Sofia Svensson  
Planarkitekt