



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge, Eslov kommun

Enligt beslut av kommunstyrelsens arbetsutskott 19 november 2019 §150, har förslag till rubricerad detaljplan varit på samråd under tiden 2 – 22 december 2019.

Totalt 24 yttranden har inkommit, varav 21 är med erinran. Sakägare och andra som har ett intresse av förslaget till detaljplan har beretts tillfälle till att yttra sig över samrådshandlingen genom utsända handlingar och via Eslov kommuns hemsida.

Diarienummer: KS 2016.0087

Upprättad: 2023-05-30

YTTRANDEN

Skrivelser med erinran (m.e) redovisas till fullo nedan.

Skrivelser med ingen erinran (i.e) redovisas enbart i tabell.

1. Statliga Myndigheter

| | |
|-------------------------|------------|
| 1.1 Länsstyrelsen | m.e |
| 1.2 Lantmäteriet | m.e |
| 1.3 Trafikverket | m.e |
| 1.4 Region Skåne | m.e |
| 1.5 Räddningstjänst Syd | m.e |

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

| | |
|--|------------|
| 2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden | m.e |
| 2.2 Vård och omsorgsnämnden | i.e |
| 2.3 Barn och Utbildning | i.e |
| 2.4 MERAB | i.e |
| 2.5 VA SYD | m.e |

3. Privata Bolag

| | |
|-------------------------|------------|
| 3.1 Skånska Energi | m.e |
| 3.2 Krafringen Nät | m.e |
| 3.3 Krafringen Fiber AB | m.e |

4. Sakägare, organisationer och i övrigt berörda

| | |
|--|------------|
| 4.1 Fastighetsägare 1 | m.e |
| 4.2 Fastighetsägare 2 | m.e |
| 4.3 Fastighetsägare 3 | m.e |
| 4.4 Fastighetsägare 4 | m.e |
| 4.5 Flyinge Utveckling/Flyingebygden Tillsammans | m.e |
| 4.6 Fastighetsägare 5 | m.e |
| 4.7 Fastighetsägare 6 | m.e |
| 4.8 Berörd privatperson | m.e |
| 4.9 Fastighetsägare 7 | m.e |
| 4.10 Fastighetsägare 8 | m.e |
| 4.11 Fastighetsägare 9 | m.e |

Inkomna yttranden

1. Statliga myndigheter

1.1 Länsstyrelsen Skåne m.e

Rådgivning

Lämplig markanvändning

I planbeskrivningen framkommer att närmsta busshållplats med begränsad turtäthet ligger 350 meter från planområdet samt att närmsta busshållplatsen för att ta en direktbuss till Malmö ligger fyra kilometer från planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att en av de övergripande prioriteringarna i kommunens översiktsplan är att Eslöv samt byarna i kommunen ska växa i kollektivtrafiknära lägen och i lägen med befintliga goda livsmiljöer vars servicegrad och kollektivtrafik behöver utvecklas. Av Eslöv 2035 framgår att kommunen avser att verka för en ny busslinje från Harlösa via Flyinge och Gårdstånga till Eslöv. Av planförslaget framgår inte om kollektivtrafiken förstärks i enlighet med översiktsplanen eller om kommunen avser att säkerställa att det finns förutsättningar för en fortsatt utbyggnad av kollektivtrafiken i Flyinge

Länsstyrelsen anser inte att handlingarna har visat att det är lämpligt att bygga ut planområdet med tanke på platsens förutsättningar för kollektivtrafik och samhällsservice. Bebyggelsen riskerar att leda till ett stort bilberoende som följd, vilket därmed strider mot nationella mål om minskad klimatpåverkan och god boendemiljö. (1)

Brukningvärd jordbruksmark

Länsstyrelsen menar i sitt granskningsyttrande över Eslöv 2035 att det är angeläget att redovisa och motivera när kommunen väljer att prioritera bostadsbyggnation på bekostnad jordbruksmarken enligt kraven i 3 kap 4§ MB. Denna motivering saknas i handlingarna och planförslaget innebär i detta fall även en större bostadsutbyggnad inom området än vad som är redovisat i översiktsplanen Eslöv 2035.

Det ligger i Länsstyrelsen uppdrag att verka för att nationella mål får genomslag. Detta har bl.a. inneburit ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunens ställningstagande och motiv tydligare beskrivs i planen. (2)

Information om fornlämningar

Inom planområdet ligger inga kulturlämningar registrerade i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister. Planområdet ligger ändå i ett kulturlandskap rikt på fornlämningar från olika tidsperioder. Länsstyrelsen

bedömer därför att det kan finnas under markytan dolda fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen kommer därför ställa krav av genomförandet av en arkeologisk utredning inom planområdet. Vi ber att det lämnas en begäran om samråd/arkeologisk utredning enligt 2 kapitel kulturmiljölagen (SFS 1988:950) till länsstyrelsen kulturmiljöenhet. Genom utredningen ska det undersökas om i dag under markytan dolda okända fornlämningar kan beröras genom planerad utbyggnad.

Handläggning av fornlämningsärenden kan vara tidkrävande. För att säkerställa bäst möjlig plansäkerhet rekommenderar vi att utredningen utförs så tidig som möjligt i planprocessen. Om utredningen resulterar i fynd av fornlämningar kan ytterligare arkeologiska undersökningar bli nödvändiga innan en senare utbyggnad kan realiseras. (3)

Råd om planförfarande

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20§ gäller tillsammans med översiktsplanen. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökad förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande. (4)

Kommentar:

- 1. Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad beskrivning av kollektivtrafikförsörjningen i Flyinge. Eslövs kommun bedömer att tillgången till kollektivtrafik i Flyinge är acceptabel i relation till Flyinges befolkningens mängd. Malmö, Lund och Eslövs nås inom en timmes restid från Flyinge. Kommunen bedömer därför att förutsättningarna är tillräckligt goda för en utbyggnad av bostäder i Flyinge. Planförslaget bidrar till fler boende i Flyinge vilket skapar underlag för en utökad kollektivtrafik.*
- 2. Sedan samrådet är planförslaget förändrat och det följer nu gällande översiktsplan. Planbeskrivningen har kompletterats med kommunens ställningstagande gällande ianspråkstagande av jordbruksmark. Planförslaget motiveras av att marken sedan 1950-talet har varit planlagd för parkändamål och att den inte har brukats för odling eller som åker under minst 70 år. Planområdet bedöms inte vara en del av det större sammanhängande jordbrukslandskapet norr om Flyinge. Planområdet*

bedöms svårt att bruka på ett effektivt sätt eftersom ytan är liten och ligger i direkt anslutning till bostadsbebyggelse.

Genomförandet av detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom detaljplanen möjliggör för nybyggnation av bostäder. Ett ökat antal bostäder i Flyinge är i enlighet med kommunens översiktsplan och det aktuella planområdet är utpekad i översiktsplanen som ändrad markanvändning, bostadsbebyggelse.

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

3. *En arkeologisk utredning har genomförts. Resultatet redovisas i granskningshandlingarna.*
4. *Sedan samrådet har planförslaget förändrats och är nu i enlighet med gällande översiktsplan Eslöv 2035. Planförslaget hanteras därför fortsatt med standardförfarande.*

1.2 Lantmäteriet m.e

Bestämmelsen e2 är något otydlig gällande om de 35 procenten gäller för respektive fastighet inom användningsområden eller om maximalt 35 procent av området inom användningsgränserna får bebyggas. (1)

Bestämmelsen om genomförandetid bör kompletteras med information om från när den börjar löpa. (2)

Planbeskrivning

I planbeskrivningen saknas en redogörelse för de särskilda skäl som ligger till grund för valet av huvudmannaskap. (3)

Genomförandebeskrivning

Under rubriken Fastighetsbildning på sidan 13 står att bostäder avses uppföras och hur, samt om fastighetsstorlekar. Det nämns dock inget om den fastighetsbildningsåtgärd, avstyckning, som krävs för planens genomförande. (4) Gällande överföring av den allmänna platsmarken till kommunal fastighet ställer sig Lantmäteriet frågande till varför denna åtgärd skulle behöva genomföras. Planen anger ju enskilt huvudmannaskap. (5) Med koppling till stycket under rubriken Ansökan om lantmåteriförrättning vill Lantmäteriet påpeka att det vid inrättande av ny ledningsrätt är ledningshavaren som har initiativrätt till

förrättning. Vid flytt av befintliga ledningar inom planområdet, som omfattas av ledningsrätt, torde en omprövning av rättigheten blir aktuell. (6)

Gällande omprövning av gemensamhetsanläggning måste ett förtydligande av de ekonomiska konsekvenserna ske. Vid omprövning då delar av en GA tas bort prövas ersättning enligt 40 a § AL. Bestämmelsen anger att ägaren till den fastighet som frigörs från belastning ska betala ersättning enligt ersättningsregler i FBL. Bestämmelsen är inte dispositiv. Vid upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning (när ny GA inrättas eller om områden läggs till en befintlig GA) prövas frågan om ersättning för markupplåtelsen vid förrättning om någon överenskommelse inte finns. (7)

Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader. Information om aktualitet för grundkartan saknas. (8)

Kommentar:

- 1. Planförslaget bestämmelser om utnyttjandegrad har ändrats sedan samrådet.*
- 2. På detaljplan framgår att genomförandetiden gäller från och med att planen får laga kraft.*
- 3. Planbeskrivningen kompletteras med text som beskriver att hela Flyinge omfattas av enskilt huvudmannaskap av samordningsskäl.*
- 4. Planförslaget har ändrats sedan samrådet. Genomförandebeskrivningen har kompletteras med information om att eventuell avstyckning kan ske.*
- 5. Den allmänna platsen inom planområdet avses överföras till fastigheten Östra gårdsstånga 19:1. Fastigheten har enskilt huvudmannaskap. Anledningen till överföringen är att få en enhetlig förvaltning av gatunätet och att kommunen sedan tidigare sköter grönområden åt samfällighetsföreningen i Flyinge.*
- 6. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att ledningshavaren har initiativrätt till förrättning och en omprövning av befintliga ledningsrätter kommer att ske.*
- 7. Genomförandebeskrivningen justeras i enlighet med yttrandet.*
- 8. Plankartan kompletteras med datum för när grundkartan upprättades.*

1.3 Trafikverket

m.e

Vägar

Planområdet ligger ca 200 meter från närmsta anslutning till statlig väg 1289 (Roslösvägen). Trafikverket vill påminna om att dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1289, Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen. (1)

Anslutning

Planbeskrivningen anger att den ökade trafikmängden bedöms vara cirka 150 fordonsrörelser per dygn. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, i synnerhet i närliggande anslutningar till väg 1289 (Roslösvägen), men även korsningen väg 1289 och väg 104. Trafikverket anser att detaljplanen ska kompletteras med resonemang om påverkan på dels anslutning till väg 1289 och dels ett resonemang om påverkan på korsningen väg 1289 och väg 104. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det statliga vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Trafikverket genomför för tillfället en ÅVS för berörd del av väg 104, Eslövs kommunen medverkar i ÅVSen. Trafikverket ser det som väsentligt att förtätningen av Flyinge och en ökad befolkning beaktas i ÅVSen. (2)

Järnväg

Trafikverket vill påminna om att Eslövs kommun ligger inom utredningsområdet för ny höghastighetsjärnväg mellan Lund och Hässleholm. (3)

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. (4)

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket anser att detaljplanen ska kompletteras med resonemang om hållbara transporter. (5)

Kommentar:

1. *Dagvattenhanteringen inom planområdet påverkar inte vägdike till väg 1289.*

2. *En trafikutredning är framtagen. Utbyggnaden av planområdet bedöms inte påverka framkomligheten på det statliga vägnätet negativt. Inga åtgärder bedöms därför vara nödvändiga. Planförslagets påverkan på det omkringliggande gatunätet förtydligas i planbeskrivningen.*
3. *Lokaliseringen för ny stambana Hässleholm-Lund är avslutad. Kommunen följer aktivt frågan om ökad kapacitet på järnvägen i Skåne. Påminnelsen medför ingen justering av planhandlingarna.*
4. *En trafikbullerutredning har tagits fram. Trafikbullernivåerna ligger under trafikbullerförordningens riktvärden. Resultatet och kommunens bedömning av trafikbullerutredningen redovisas i planbeskrivningen.*
5. *Planbeskrivningen har kompletterats gällande hållbara transporter avseende förutsättningar för gående och cyklister samt planrådets tillgång till kollektivtrafik.*

1.4 Region Skåne m.e

Region Skåne ser positivt på att kommunen möjliggör bostadsbebyggelse inom gångavstånd till befintlig kollektivtrafik.

Region Skåne vill uppmärksamma kommunen om att linje 175 trafikerar Flyinge – Södra Sandby – Dalby och Malmö samt att det finns möjlighet att åka buss till både Malmö och Lund från Gårdstånga trafikplats, varpå texten om kollektivtrafik i planbeskrivningen behöver ses över.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletteras med information om aktuell kollektivtrafikförsörjning.

1.5 Räddningstjänst Syd m.e

Riskhänsyn

Inget att erinra

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning behöver säkerställas i det nya området

Avståndet mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Avståndet avser inte fågelvägen utan vi räknar faktiskt slangdragning där hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter.

Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsvägar, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter. Om uppställningsplatsen är placerad nära angreppsvägarna kan avstånd mellan

uppställningsplats och brandpost förlängas under förutsättning att det maximala avståndet om cirka 125 meter bibehålls. Observera att detta är ungefärligt avstånd och ska ses som storleksordningar. Minst lika viktigt som avstånd är logisk placering.

Flödet i brandposterna skall dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Insatstiden

Insatstiden för området är cirka 20 minuter.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Inget att erinra.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletteras under genomförandebeskrivningen med text som beskriver att exploatör ansvarar för att brandvattenförsörjning säkras inom planområdet. Texten redogör även för maximala avstånd gällande brandposter och uppställningsplatser.

2. Kommunala förvaltningar, bolag och nämnder

2.1 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden **m.e**

Plankarta

Namnet på plankartan ska överensstämma med övriga handlingar. **(1)**

Kartdelen på ritningen är liten och kan vara svårläst (pappersutskrifter används fortfarande). Bestämelsestexten bör minskas till förmån för kartan. Skalstocken är felaktig. **(2)**

Förvaltningen påpekar att det kommer att behövas nya gatunamn inom den nya planen.

U-områdets placering stämmer inte med planbeskrivningen, sidan 6. Linjetypen har råkat ”stryka över” bokstaven u. **(3)**

Planens beskrivning av grönytan som ”NATUR, fördröjning väg” på plankartan bör utvecklas. Ska naturområdet kunna bli en tillgång för området bör det beskrivas som en naturpark. Se vidare under synpunkter på planbeskrivningen under rubriken Natur. **(4)**

Den rombiska formen på tomterna i väster kan försvåra en lämplig placering av byggnaderna, vilket blir tydligt i figur 2 på sidan 4 i planbeskrivningen. Ett villaområde med denna form på fastigheterna finns i norra Flyinge vid Platanvägen. Hörnen på byggnaderna hamnar lätt nära fastighetsgräns. Om

avståndet mellan byggnader är mindre än åtta meter krävs oftast brandklassning av väggar, fönster och dörrar. I planområde 7 tillåts en minsta fastighetsstorlek på 500 kvadratmeter. Förvaltningens erfarenhet är att en så liten fastighet kan bli svår att bebygga på ett ändamålsenligt sätt. Detta blir tydligt vid en jämförelse med de två befintliga fastigheterna öster om planområde 7. Observera att ett garage sammanbyggt med huvudbyggnaden idag betraktas som en del av huvudbyggnaden och därmed ska ligga på ett större avstånd från gräns än vad som godtagits på de befintliga fastigheterna. Överväg att öka minsta tillåten fastighetsstorlek samt bestämmelsen om huvudbyggnads avstånd till gräns till 4,0 meter. **(5)**

De tomter som ligger längst västerut har inga planbestämmelser gällande placering av byggnader. Detta innebär att byggnader kan placeras i den västra delen av fastigheterna vilket inte bedöms lämpligt. **(6)**

Det bör finnas en bestämmelse om hur stor del av fastigheten som får hårdgöras. Byggnader och mark bör utformas för att möjliggöra fördröjning av regnvatten. **(7)** Någon geoteknisk undersökning med avseende på bärighet och markföroreningar finns inte redovisad. Enligt 4 kapitlet 14 § 4 plan- och bygglagen (2010:900) PBL får kommunen i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. **(8)**

Ny bestämmelse: Byggnad ska med hänsyn till eventuell markradon uppföras i radonskyddat utförande. **(9)**

Planbeskrivning

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan, sidan 3

Den yta som detaljplanen upptar avviker från vad som anges som ändrad markanvändning, stadsbygd i Översiktsplan Eslöv 2035, antagen i maj 2018. Enligt översiktsplanen föreslås en större del av fastigheten Östra Gårdstånga 17:1 användas till naturområde för dagvattenhantering och en mindre del exploateras för bostadsbyggande. I den förslagna detaljplanen anges en avsevärt större del av fastigheten exploateras för bostadsbyggande och en avsevärt mindre del användas som naturområde. Förvaltningen önskar att det motiveras varför mer mark behöver tas i anspråk för exploatering än vad som angetts i tidigare planer samt hur naturområdets värden kommer kunna tillgodoseas inom en mindre yta. **(10)**

Planförslag

Ny rubrik: Natur

Planens beskrivning av grönytan som ”NATUR, fördröjning väg”, på planen bör utvecklas. En grundtanke vid anläggning av dagvattenanläggningar nära bostadsområden är att de bör utformas så att de blir en naturlig del och en tillgång i boendemiljön för rekreation.

Naturområdet består idag av låglänt ängsmark med mindre inslag av sly. Ska naturområdet utvecklas som en tillgång för området bör den beskrivas som en naturpark. Förutom en körbar väg för servicefordon till dammen, kan även gångvägar anläggas i området, och knyts samman med den befintliga gc-vägen (gång- och cykelvägen) någonstans i det nord västra hörnet. Planen bör beskriva att man i utformning av naturområdet tar hänsyn till dagvattenfunktionen, biologisk mångfald, planteringar, estetik, barns utveckling och säkerhet samt rekreation. En illustration av hur området kan utvecklas bör därför vara med i planen. **(11)**

Strax väster om planområdet ligger ett väldigt fuktigt område med en alsumpskog som ofta är vattenfylld upp i dagen. Det finns en risk att en djup dagvattendamm i planområdet kan påverka grundvattennivån i den närliggande alsumpskogen. Det saknas en redogörelse för hur hantering av dagvatten i det detaljplanerade området kommer påverka den närliggande sumpskogen. Skogen väster om tomten är en så kallad alsumpskog och är både en sällsynt naturtyp i Eslövs kommun och en hotad Natura 2000-naturtyp. Alsumpskogen i Flyinge är inventerad ett par gånger inför det nya naturmiljöprogrammet och beskrivs som en tät, frodig och fuktig tätortsnära högvuxen äldre alskog. Skogen domineras av alträd i olika åldrar som tillsammans med buskar skapar olika skikt i vegetationen från mark till trädtopparna. Skogen är relativt opåverkad av skoglig aktivitet under senare tid. Skogen innehåller mycket död ved vilket är mycket viktigt för biologisk mångfald, framför allt för vedlevande insekter. Här finns även ett rikt fågelliv som gynnas av att det finns mycket bohål i de gamla träden och att många döda stammar står kvar på plats. Enligt Eslövs kommuns naturmiljöprogram har området klassats som en värdekärna av klass 2, det vill säga med högt naturvärde. Det är viktigt att hänsyn tas till områdets höga naturvärden och att man vid exploatering av den närliggande fastigheten ser till att området förblir så opåverkat som möjligt. Mycket viktigt att se till att man inte dränerar alsumpskogen eller påverkar inflödet av vatten till den då det skulle kunna få en förödande effekt på miljön och naturvärdena. **(12)**

Det är också viktigt att i planen ta hänsyn till de träd som står i kanten till sumpskogen i den västra delen av fastigheten. Skogsbrynet bör bevaras intakt och träden samt övrig vegetation i brynet bör skyddas vid exploatering. Vore önskvärt att en skyddszon märks ut längs skogsbrynet baserad på att man vid grävning inte bör gräva närmare än 2 m utanför kronans utbredning för att inte skada rötterna, eftersom trädets rötter är väldigt känsliga. Man bör heller inte köra med tunga maskiner över rötterna. Man bör heller inte plantera nya träd för nära skogsbrynet eftersom detta då kommer skuggas vilket kan få negativa effekter för de arter som är knutna till skogsbryn. Många skogsbryn innehåller blommande och bärande buskar och utgör viktiga habitat för fjärilar, bin och småfåglar. **(13)**

Det behöver även ställas krav på kvaliteten på det planerade naturområdet i den västra delen av fastigheten. I området kring Flyinge, Holmby och Harlösa finns den största delen av kommunens torrängar, en sällsynt naturtyp som hyser många hotade arter till exempel många rödlistade bin. Bygger man bort en betesmark i det här området bör den kvarvarande naturmarken planeras med fokus på både

biologisk mångfald och rekreation. Till exempel kan man gynna pollinerande insekter genom att plantera tidigblommande buskar som kompletterar skogsbrynet, anlägga blomsteräng istället för gräsmatta och i möjligaste mån använda sig av inhemska arter vid trädplantering. På så sätt kan man gynna biologisk mångfald samtidigt som man får ett estetiskt tilltalande område att promenera eller leka i. I planarbetet bör en analys av ekosystemtjänster inom planområdet göras så att tjänster som skadas kan kompenseras och befintliga tjänster bevaras. **(14)**

Övriga befintliga träd bör mätas in, markeras i planen och bevaras i möjligaste mån, till exempel träden vid vägen norr om fastigheten. Träd och speciellt gamla träd utgör livsmiljö för en mängd olika insekter, lavar, mossor och svampar. Många av dessa organismer har blivit sällsynta för att de speciella miljöer de behöver har minskat under lång tid. De är också viktiga för andra djur exempelvis fladdermöss och fåglar som kan använda ihåliga trädstammar som boplats. Träd är också levande kulturminnen som bär på en oerhört rik mångfald av liv. Orsaken till artrikedomen är framförallt att ett gammalt träd kan erbjuda en mängd olika livsmiljöer. Har man möjlighet är det viktigt att bevara gamla träd och skydda dem vid exploatering och byggnation. **(15)**

Trafik

Angöring av trafik, sidan 4

Att reglera biltrafiken som enkelriktad från planområdet till Tulpanvägen är ett av alternativen då vägen endast är 5 meter bred. Det är dock en reglering som polisen har i uppgift att bevaka, vilket kan medföra att den mycket sällan kontrolleras. Om regleringen inte efterlevs fullt ut kan trafiksäkerheten på sträckan påverkas negativt. Denna sträcka kan tendera att bli en "smitväg" för de boende i planområdet som kommer in i Flyinge västerifrån.

En reglering att lämna företräde skulle innebära att trafiken kan köra i båda riktningarna till och från planområdet. Denna reglering kan fungera, men är beroende av fri sikt längs hela den reglerade sträckan så att fordon kan upptäckas i tid. Om sikten inte är fri kan biltrafik angöra från planområdet och Tulpanvägen samtidigt, vilket medför att något fordon behöver backa längs hela sträckan. Detta påverkar trafiksäkerheten negativt.

Vid Tulpanvägen finns stora nivåskillnader, vilket gör att sträckan kräver stödmurar om fordonstrafik ska nyttja denna. Stödmurar kommer att medföra att det känns otryggt och blir mycket kostsamt. Förvaltningen förordar att denna sträcka enbart byggs för gång- och cykeltrafik, så att fordonstrafiken istället får nyttja enbart utfarten mot Körsbärsvägen. En sådan lösning hade ökat trafiksäkerheten i just denna punkt med tanke på att de föreslagna regleringarna kan bli svåra att utföra/bevaka/följa. **(16)**

Gatunät, sidan 5

Det bör framgå om det finns ett behov av en vändplats inom området och om tanken i så fall är att tung trafik, så som räddningstjänst och renhållningstrafik, ska nyttja den. Om en vändplats ska finnas är det viktigt att den regleras på ett sätt så

att parkering inom vändplatsen inte möjliggörs. Detta för att vändplatsen ska fylla sitt syfte. **(17)**

Träd på gatumark

Föreslagna träd utmed gator har fått för liten bredd att växa på, utan att man rent anläggningsmässigt bygger upp växtbäddar under hårdgjorda ytor. Det är mycket kostsamt och kan inte motiveras i ett bostadsområde med villatomter. Då är det bättre att ge fotgängare och cyklister mer plats. Träd kommer att planteras på tomterna, så lummigt blir det ändå. **(18)**

Befintliga träd

Utmed den befintliga cykelvägen intill diket finns värdefulla träd, som bör skyddas. Där den västra cykelvägen från bostadsområdet löper ut mitt emot den norrgående gångvägen, väster om dagiset, står ett mycket värdefullt träd. Det är två alträd som bildar en vacker fond från norra sidan gc-vägen. De står precis där gc-förbindelsen från bostadsområdet mynnar ut. Det bör skyddas med fällningsförbud/marklov. Cykelvägen behöver då vinklas så att den ansluter i 90 grader mot gc-vägen. Det innebär att spetsen på den nordvästra tomten kapas något. Det kommer inte att ha någon betydelse för användningen av tomten, då spetsen är svår användbar. Även övriga träd utmed diket bör mätas in och skyddas om de berörs av byggnationerna. **(19)**

Gång och cykeltrafik, sidan 5

Gc-vägars anslutningar från planområdet

Utmed den befintliga gc-vägens södra sida finns ett djupt dike. Bostadsrådets gång- och cykelvägar kan bara anslutas till den vägen genom att bygga broar över dikena. Detta bör framgå i planen och är exploitörens ansvar. **(20)**

Från Promenaden planeras två stråk för gång och cykel och från Körsbärsvägen planeras ett stråk för gång och cykel. För att undvika att motordrivna fordon nyttjar dessa stråk som genvägar eller "smitvägar", är det viktigt att fysiska hinder placeras ut i början och slutet av stråken. De fysiska hindren ska kunna öppnas vid behov, till exempel vid drift och underhåll. Att anordna gång- och cykelstråk inom det centrala naturstråket skulle medföra en naturlig sammankoppling mellan naturområdet i väster och den tänkta gång- och cykelvägen i öster inom planområdet. **(21)**

Parkering, sidan 5

Enligt typsektionen är den totala körbanan 5,5 meter bred. Parkering på gata tar cirka 2,5 meter i anspråk utav den totala bredden. Beroende på trafikmiljöns utformning inom planområdet kan ett behov uppkomma av parkeringsreglering på vissa sträckor/delar av gatorna. **(22)**

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvattenledningar, sidan 6

VA SYD bör ges möjlighet att yttra sig över förslaget till detaljplan.

Placering av markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u) ska stämma med plankartan. **(23)**

Hantering av dagvatten, sidan 6

Befintlig skrivning: Syftet med skyfallsanalysen är att beräkna var vatten ställer sig vid extrema regn med en statistisk återkomsttid på 100 år och med en klimattfaktor på 1.3. Skyfallsanalysen ska utgöra grunden för planering av dagvattenåtgärder i Flyinge.

Synpunkter: Skyfallsanalysen behöver också användas som underlag för att avgöra var det är lämpligt att bygga. Enligt 2 kapitlet PBL ska ju ”mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för” och frågan är då om det verkligen är lämpligt att bygga i områden som riskerar att bli översvämmade. Kommunens ansvar om man godkänner byggande i ett område som inte är lämpligt och eventuella krav på skadestånd när översvämningen väl kommer bör beaktas. **(24)**

Befintlig skrivning: Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor ökar i området jämfört med befintlig situation. Hårdgjorda ytor utgörs främst av gatumark som asfalteras och takytor från bebyggelse. De hårdgjorda ytorna medför att vattenavrinningen mot väster kommer att öka inom planområdet. Med anledning av detta planläggs den västra delen av planområdet som ett naturområde (NATUR) där området ska förses med en nedskålad fördröjningsdamm vilket regleras med planbestämmelsen fördröjning. Avrinning från kvartersmark och gatumark sker till dagvattenledningar för att sedan via dem rinna till planerad fördröjningsdammen. Enligt Griabs beräkningar i ledningsplanen ska dammens kapacitet vara 400 kubikmeter och vara ca 2 meter djup. Dammens exakta placering och utformning redovisas i samband med ansökan om bygglov. En tillfartsväg för underhållsfordon till naturområdet och fördröjningsdammen kommer att behövas och möjliggörs med bestämmelsen väg.

Synpunkter: Det går inte att med skrivningen i planen bedöma om fördröjningsdammens kapacitet räcker. De beräkningar som ligger bakom slutsatsen att den föreslagna kapaciteten räcker behöver redovisas i planen för att det ska kunna gå att göra en bedömning. Tillrinningsområdet till planområdet uppskattas till ca 0,35 km². Det framgår inte hur många liter vatten det kommer per sekund vid ett 100-årsregn.

Slutningen inom området ska bevaras. Eftersom det går ett tydligt vattenstråk genom planområdet behöver man placera byggnader och höjdsätta området på ett sådant sätt att vattenflödet genom området inte styrs om till andra områden eller dämmer uppströms så att andra fastigheter blir översvämmade. Detta förhållande behöver beaktas i planeringen och belysas i planen. Påverkar man vattenflödet riskerar man att förflytta ett problem till en annan plats.

Området är väl rätt så flackt vilket betyder att det kan vara problem med nivåerna på vattengångarna i område och man har inte så mycket fall på marken att jobba

med. Om man leder ner vatten i dagvattenrör behöver den fördröjningsdamm som man anlägger vara väldigt djup för att kunna ta emot så mycket vatten att den verkligen har den avsedda fördröjande effekten. Följden av detta blir att dammen riskerar att inte smälta in i omgivningen, bli dyr att anlägga på en omfattande schakt och riskerar bli svår att tömma ner till en låg nivå på en höjden på vattengångarna och möjlig nivå på utloppet vilket påverkar fördröjningskapaciteten när det väl kommer ett kraftigt regn. Dessutom kan det vara så att grundvattnet ligger ytligt i området och att man när man gräver djupt kommer att fylla dammen med grundvatten. Detta antagande styrks av en tidigare geoteknisk undersökning. Om bortledning av grundvatten måste ske är detta en tillståndspliktig vattenverksamhet som prövas av mark- och miljödomstolen. Ett alternativ kan vara att höjdsätta området så att dagvatten kan ledas från tomter och gator via ytliga svackdiken till en grund stor fördröjningsdamm som smälter väl in i omgivningen och som inte har samma problematik t ex beträffande nivåer på vattengångar.

Det bör tydligt framgå om regnvatten från hårdgjorda ytor (gatumark och takytor) samt dräneringsvatten ska gå i ledning till område för fördröjning eller delvis infiltreras på tomtmark.

Dammar kan antingen ha en permanent vattenyta eller så kan de få torka ut under torrperioder. Det är viktigt att dammar utformas så att risken för olyckor minimeras. Slutningarna till dammen ska vara flacka. Stängsel kan undvikas när slutningar görs flacka och vattendjupet görs grunt närmast kanterna.

Vattenmagasinet i illustration 5, samt figur 2, bör därför utformas på ett annat sätt, så att det blir en tillgång för området. Det är olämpligt att göra den 2 m djup av säkerhetsskäl och den bör inte riskera att komma ner under grundvattennivå. Man kan istället ta en större yta i anspråk och göra en damm med grundare djup för att uppfylla volym och säkerhetskrav. Dammen bör ges en naturlig utformning vilket bör framgå på illustrationen figur 2. Genom att plantera växter kring dammen kan fördröjningen av vatten öka och skugga gör att dammen inte får algbildning i lika hög grad.

Planförslaget innebär att hårdgjorda ytor i området ökar. En bestämmelse kring hur mycket fastighetsägaren får hårdgöra på tomtmark bör finnas. Genomsläppliga beläggningar förordas. **(25)**

Avfall, sidan 8

Utrymmen för avfallshantering ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära och möjliggöra återvinning i största mån. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och med utrymme för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Om olika sorters verksamheter och bostäder finns i samma byggnad kan separata utrymmen för avfallshanteringen behövas, för att undvika blandning av avfallskategorier. **(26)**

Förslag till nya rubriker:

Radon

Små inläckage av radonhaltig jordluft (ca 1 m/h) överskrider redan 70 Bq/m³ radondotterhalt. En grundregel är därför: Utför grundkonstruktionen omsorgsfullt och täta alla typer av genomföringar med elastisk fogmassa eller på motsvarande sätt. Från- och tilluftsventilation med små undertryck (ca 0-3 Pa) är att föredra framför frånluftsventilation. **(27)**

Inomhusmiljön

Tilluftsventilationen bör installeras bort om trafikerad gata för att minska risken för dålig inomhusmiljö.

Konsekvenser

Markföroreningar, sidan 8

Miljöavdelningen anser att det finns en risk för markförorening i området. Markens lämplighet för bebyggelse med avseende på markföroreningar måste säkerställas innan exploatering får ske. **(28)**

Dagvatten, sidan 9

Rening av vatten

Dagvattnet förorenas på sin väg över hårdgjorda ytor till dammen. En viktig del av dammanläggningen är därför att använda vegetation som tar upp och binder föroreningar innan vattnet släpps ut i dammen.

Vattenförekomst, sidan 9

Befintlig skrivning: Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Kävlingeån uppnår inte tillfredsställande status vad gäller ekologisk och kemisk status. Den främsta anledningen till detta är övergödning från omkringliggande jordbrukslandskap. Målet att Kävlingeån ska ha en god ekologisk status år 2027. Planförslaget bedöms inte påverka Kävlingeån negativt och bedöms därför inte hindra uppfyllandet av målet om god ekologisk status.

Synpunkter: Det är uppenbart att mängderna av förorenande ämnen ökar vid en omvandling av markanvändningen från gräsmark till bostadsområde. Om man gör bedömningen att planförslaget inte påverkar recipienten negativt behöver man redovisa på vilka grunder man gör den bedömningen. I detta fall kan man göra det genom att göra en StormTac-modellering för att avgöra om den förslagna dammen har den reningskapacitet som krävs för att minska mängderna föroreningar som går ut i recipienten.

Förslag på ny skrivning: Vattenförekomst och miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Kävlingeåns avrinningsområde. Den i första hand berörda vattenförekomsten "Kävlingeån: Bråån – Ålabäcken" uppnår inte god ekologisk status utan har bedömts ha otillfredsställande ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår inte heller god kemisk status. Den främsta anledningen till den otillfredsställande ekologiska statusen är övergödning från omkringliggande jordbrukslandskap samt utsläpp från reningsverk och enskilda avlopp. Orsaken till

att den kemiska statusen inte är god är en sammanvägd bedömning av förorenande ämnen i vattnet. Målet och miljö kvalitetsnormen är att Kävlingeån ska ha god ekologisk och kemisk status år 2027. Eftersom dagvattnet från planområdet fördröjs och renas i en dagvattendamm som enligt Storm Tac- modellering är tillräckligt effektiv för ändamålet bedöms planförslaget ändrade markanvändning, från gräsmark till bostadsområde, inte påverka Kävlingeåns status negativt. Planförslaget bedöms därför inte heller försvåra uppfyllandet av målet om god ekologisk status och gällande miljö kvalitetsnorm. **(29)**

Barnperspektivet, sidan 9

Förvaltningen anser att ett resonemang om hållbar utveckling alltid bör föras för att visa att planen inte försämrar framtida generationers möjlighet att tillgodose sina behov.

Särskild hänsyn bör tas gällande buller och markföroreningar då planen förväntas påverka barn. **(30)**

Förutsättningar, sidan 11

Någon geoteknisk undersökning med avseende på bärighet och markföroreningar finns inte redovisad. En sådan undersökning bör utföras inom planarbetet för att en bedömning ska kunna ske om marken används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL. **(31)**

Planekonomi, sidan 12

Broar som ansluter gångförbindelser till befintlig gc-väg i norr, bekostas av exploatören oavsett om det är på kommunens mark och ska ingå i samfällighetens skötselansvar. **(32)**

Kommentar:

- 1. Namn på planhandlingar har justerats.*
- 2. Plankartan är utformad i A1-format och karta med bestämmelser är förstorad.*
- 3. Plankarta och u-områden har ritats om sedan samrådet.*
- 4. Naturmarken avses inte bli en park, ett huvudsyfte med området är att fördröja dagvatten från kvartersmarken. Beskrivning enligt Boverket: "Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll." Gångväg föreslås mellan Tulpanvägen och Promenaden mot Alsumpskogen och skolområdet.*
- 5. Planförslaget har förändrats sedan samrådet, bestämmelser gällande utformning av bebyggelse har ändrats.*

6. *Planförslaget har förändrats sedan samrådet, bestämmelser gällande utformning av bebyggelse har ändrats och kvartersmarken har minskats från väster.*
7. *Till planförslaget har utredning gällande dagvatten- och skyfallshantering tagits fram och de ligger till grund för planförslaget (2023-02-27 och 2023-02-07 Griab). Bestämmelse om begränsning av hårdgöringsgrad bedöms inte nödvändig, dagvatten- och skyfallshantering säkerställs genom bland annat reglering av fördröjningskapacitet inom naturområdet.*
8. *Miljöteknisk markundersökning (2020-08-25 Miljöfirman) och Markteknisk undersökningsrapport, MUR (2012-04-12 Geoexperten) har tagits fram för planförslaget och marken bedöms lämplig för bostadsändamål.*
9. *Boverkets byggregler bestämmer om riktvärden för radonhalt inomhus. På en detaljplan får en reglering inte införas för något som regleras i annat regelverk. Information om markradon införs i planbeskrivningen.*
10. *Sedan samrådet har planförslaget förändrats och det avviker inte längre från översiktsplanen. Den mark som planläggs för kvartersmark överensstämmer med intentionen i översiktsplanen.*
11. *Se punkt 4.*
12. *Genom en flödesreglering (2023-02-07 Griab) kommer den mängd vatten som släpps på befintligt dike i Promenaden inte att förändras i och med ett genomförande av planförslaget. Planförslaget bedöms därför inte påverka Alsumpskogen negativt.*
13. *Intill skogsbrynet till Alsumpskogen föreslås naturmark. I det nordvästra hörnet av planområdet föreslås placering för del av fördröjningsdike. Anläggandet av diket bedöms inte föranleda behov av reglering om skyddszon på plankartan, detta bedöms hanteras i genomförandeskede.*
14. *Se punkt 4. Planförslaget har kompletterats med en analys av ekosystemtjänster.*
15. *Träden i den västra delen av planområdet ligger inom naturmark och bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget.*
16. *Sedan samrådet har planförslaget förändrats och anslutning för biltrafik via Tulpanvägen har utgått. En trafikutredning (2020-08-28 Tyréns) visar att en anslutning för blandtrafik från planområdet till Körbärvägen är möjlig.*

17. Sedan samrådet har planförslaget förändrats och den föreslagna vändplatsen har utgått.
18. Sedan samrådet har planförslaget förändrats, trädplantering regleras inte särskilt i detaljplanen.
19. Planförslaget har förändrats sedan samrådet och gång- och cykelvägen har utgått. Majoriteten av träden ligger inom naturmark. Ett fåtal träd längs med diket kommer att ligga intill kvartersmarken. Träden är placerade i utkanten av kvartersmarken, ut mot Promenaden. Träden bedöms inte ha ett högt naturvärde och skyddas därför inte i detaljplanen. Det finns möjlighet att bevara träden, även utan reglering i detaljplanen.
20. Planbeskrivning har kompletteras med beskrivning av att vid föreslagen gångväg inom naturmark ska broar över diken uppföras, detta är exploatörens ansvar och regleras i exploateringsavtal.
21. Inom användningen natur ingår ett gångstråk.
22. Planförslaget är förändrat sedan samrådet. Den generella gatubredd är 6,5 meter. Gatusträckan vid naturmarken är något bredare för att tillåta gatuparkering.
23. VA SYD har deltagit i framtagande av de dagvatten- och skyfallsutredningar som det aktuella planförslaget baseras på. Placering av markreservat för allmänna underjordiska ledningar är uppdaterade efter det aktuella planförslaget.
24. Förslag till skyfallshantering, höjdsättningsplan och ledningsplan, (2023-02-27 Griab) samt dagvatten- och skyfallsberäkning (2023-02-07 Griab) har tagits fram för planförslaget och marken bedöms lämplig för bostadsändamål.
25. Sedan samrådet har planförslaget förändrats. Förslag till dagvatten- och skyfallshantering (2023-02-27 och 2023-02-07 Griab) har tagits fram efter samrådet och har legat till grund för det förändrade planförslagets utformning. Bestämmelse om hårdgöringsgrad bedöms inte nödvändig eftersom dagvatten- och skyfallshantering säkerställs genom reglering av fördröjningskapacitet inom naturområdet.
26. MERAB:s (Mellanskånes Renhållningsaktiebolag) checklista för avfallshantering i stadsplaneringsprocessen har legat till grund för utformning av planförslaget.
27. Information om radon och ventilation har skrivits in i planbeskrivningens genomförandedel.

28. *Se punkt 8.*
29. *I kapitlet Förutsättningar under rubriken Dagvatten beskrivs vattenförekomstens status. I kapitlet Konsekvenser under rubriken Vattenkvalitet beskrivs att planförslaget inte bedöms påverka Kävlingeåns status negativt eller försvåra uppfyllandet av målet om god ekologisk status. Därtill beskrivs att bedömningen görs utifrån att planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering och att dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas i dagvattendiken innan det släpps vidare till recipient.*
30. *I planbeskrivningens kapitel Konsekvenser beskrivs de konsekvenser som planförslaget bedöms medföra. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11-18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Miljöteknisk markundersökning (2020-08-25 Miljöfirman) och Trafikutredning, inklusive trafikbullenbedömning (2020-08-28 Tyréns) har tagits fram för planförslaget och marken bedöms lämplig för bostadsändamål.*
31. *Se punkt 8.*
32. *I planbeskrivningen under rubriken "Planekonomi" framgår att exploatören ansvarar för utbyggnaden av allmän plats inom planområdet. I planbeskrivningen framgår även att befintlig gemensamhetsanläggning ska omprövas till att omfatta den allmänna platsen inom planområdet.*

2.3 Barn och Utbildningsnämnden

ie.

Planen avser nya bostäder i Flyinge som kan innebära en ökad efterfrågan på förskola och grundskola, vilket också förutsätts i aktuell befolkningsprognos och lokalplanering. För närvarande pågår planering för att utöka kapaciteten att ta emot barn och elever.

Ett genomförande av planen innebär bättre gång- och cykelförbindelser mot förskola, skola och idrottshall från samhällets sydvästra del, vilket underlättar hållbara transporter.

Barn och Utbildning tillstyrker för sin del förslaget till detaljplan

Kommentar: Yttrandet medför ingen justering av planhandlingarna. Planförslaget har justerats sedan samråd och specifika cykelstråk inom planområdet har utgått. Det justerade planförslaget föreslår blandtrafik på gatorna inom det nya bostadsområdet, inom naturområdet föreslås gångvägar.

2.5 VA SYD

m.e

Generellt

Hela planområdet är idag en ängsyta som vid stora regn tar emot markavrinning från omgivande mark. Med nuvarande utformning enligt plankartan finns det möjlighet att hårdgöra planområdet i mycket hög grad, eftersom det inte finns restriktioner inom kvartersmarken att inte hårdgöra utan endast en bestämmelse om minsta tomtstorlek. Precis som det finns en minsta storlek på tomt, skall en max % hårdgörningsgrad skrivas in på plankartan. (1)

I planbeskrivningen beskrivs hantering av dagvatten och skyfall under samma rubrik. Skyfall skall beskrivas under egen rubrik där det redogörs för hur det kan tas hand om inom planområdet utan att orsaka skador. VA SYD anser att planen inte på ett tillfredställande sätt har visat hur detta kan ske. Ingenstans framgår det hur vattensamlingar kan röra sig inom planområdet mot lågpunkten där fördröjningsdammen är placerad. Planerat ledningsnät för dagvatten dimensionerat inte för skyfall och med tanke på att klimatförändringar vi redan märker av idag och de som vi inte kan förhindra i framtiden, kommer avrinningen till ledningsnätet och recipienten att bli högre. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på viktiga funktioner och strukturer i samhället och kan dessutom innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. (2)

Trafik – Angöring för trafik

Det mittersta stråket som ska möjliggöra angöring av underhållsfordon måste ha bärlighet för tyngre fordon för att undvika risk för sättning eller fastkörning. (3)

Teknisk försörjning – hantering av dagvatten

Stycket inleds med en beskrivning över skyfallsanalys. Allt som handlar om skyfall ska flyttas till ett eget avsnitt, Skyfall. (4)

Dagvatten från planområdet avleds till ett dikningsföretag, DVAF 86. Vanligtvis finns ett flödeskrav kopplat till dikningsföretag. Har det tagits hänsyn till detta? Statusen för dikningsföretag är i dagsläget inte optimalt, det behövs insatser för att det skall återfå funktion för att kunna transportera dagvatten ut från Flyinge. Detta måste ombesörjas före föreslagen exploatering av planområdet påbörjas, eftersom det redan idag finns ett problem för fastigheter uppströms att bli av med sitt dagvatten. Höjdsättningen av området är en mycket viktig parameter för att avledning av dag- och spillvatten ska kunna ske med självfall. (5)

I planbeskrivningen står att fördröjningsdammen i naturområdet ska regleras med planbestämmelse *fördröjning*. Använd istället *dagvattendamm* för förtydligande av användningsområde. Dammen föreslås få ett djup på 2 meter, har en riskbedömning med avseende på djupet gjorts utifrån närheten till villaområdena intill? Utformningen av en damm med 2 m djup måste innefatta säkerhetsaspekter ur bl a både barnperspektiv och arbetsmiljöperspektiv. (6)

Vid projektering och genomförande av ledningsnät och fördröjningsdamm, ska VA SYD delta för att säkerställa att anläggningen får avsedd funktion även ur drift och underhållssynpunkt.

Genomförande – Avtal

Ett exploateringsavtal angående utbyggnaden av VA-ledningsnätet måste utredas vidare i fråga om hur det byggs, anläggs samt hur skötsel och drift utförs. I avtalet ska även ansvaret för ledningsnät och fördröjningsanläggning upprättas. VA SYD kommer att äga samt sköta drift och underhåll för anläggningarna. Ett skötselavtal bör upprättas samtidigt med exploateringsavtalet. Utbyggnaden skall ske i samråd med VA SYD och anläggningarna ska följa VA SYD:s standard avseende kvalitet, utformning och funktion. (7)

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor – Ledningsrätt

I planområdets nordöstra kant finns en ledningsrätt som bör kompletteras med ett u-område på plankartan. (8)

Teknisk förutsättning – Vatten och avlopp

Flyinge Avloppsreningsverk är i dagsläget hårt belastat och ligger väldigt nära gränsen för sitt "tillstånd". Exploateringen av detta område bedöms kunna rymmas inom tillståndets gräns men därefter är det fullt utnyttjat. Vid behov av att kunna ansluta ytterligare bostäder kommer det att krävas en ny tillståndsansökan, vilket uppskattningsvis kan ta flera år. (9)

Kommentar:

1. *Planförslaget har ändrats sedan samrådet och omfattningen av bebyggelsen är minskad. Under framtagande av planförslag till granskning har dialog förts med VA SYD. Utredning av dagvatten- och skyfallshantering har tagits fram av extern konsult (Griab) genom sökande av detaljplanen.*

Utredningen och dess beräkningar har granskats av VA SYD. Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall redovisas i planbeskrivningen. Kapacitet för fördröjning regleras i plankartan.

2. *Se kommentar 1.*
3. *Planförslaget har ändrats sedan samrådet. Enligt Boverkets senaste planbestämmelsekatalog (2022-11-01) har möjligheten att reglera för egenskapen "väg" på allmän platsmark utgått. Detaljplanens reglering för fördröjning medger funktioner för att möjliggöra angöring för underhållsfordon.*
4. *Planbeskrivning är uppdaterad enligt kommunens nya mall och skiljer därmed på dagvatten- och skyfallshantering.*

5. *Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka åtgärder som krävs för att få en fungerande dagvattenhantering och om hur hänsyn tas till diktningföretaget. Till planförslaget hör en utredning med förslag på höjdsättning för både kvartersmark och allmän plats (Griab 2023-02-27).*
6. *Planförslaget har ändrats sedan samrådet. Aktuell bestämmelse för utformning av områden för dagvatten på allmän platsmark är "fördröjning" enligt Boverkets planbestämmelsekatalog (2022-11-01).*
7. *Exploateringsavtal som hanterar utbyggnad av VA-ledningsnätet ska vara överenskommet mellan kommunen, VA SYD och fastighetsägaren/exploatören innan planens antagande.*
8. *Mark med aktuella ledningsrätter har på plankartan försetts med u-område.*
9. *Kommunen har haft en dialog med VA SYD under framtagande av granskningsförslaget. VA SYD har inte påtalat något hinder för att genomföra detaljplanen med hänsyn till kapaciteten i reningsverket.*

3. Privata Bolag

3.1 Skånska Energi m.e

Skånska Energi Nät's bedömning är att en nätstation måste placeras inom området för att försörja behovet som uppstår i samband med bebyggelsen. Stationen behöver troligen inte vara av den större storleken men vi får återkomma med storleksbehov (mått på tomt). Placeringen bör vara enligt skiss nedan där tre alternativa placeringar visas.



Förslag på alternativa placeringar av nätstation, bild från Skånska Energi.

Kommentar:

Efter samrådet har diskussion förts med Skånska Energi och placering av nätstation har fastställts. Området där nätstation får placeras har i plankartan försetts med bestämmelsen E₁- Transformatorstation.

3.2 Krafringen Nät

m.e

Tänkte bara påminna att det är Skånska Energi som har elnätet i detta område. Ni har kanske redan skickat underrättelsen till dom, men jag tänkte ändå skriva några rader till er om det. Krafringen Nät har med andra ord inget elnät i just detta område.

Kommentar:

Skånska Energi har tagit del av planhandlingarna.

3.3 Krafringen Fiber AB

m.e

Krafringen Fiber AB ("Krafringen") äger fiberkablar inom planområdet. Kablarna är flyttade från blå linje till röd linje enligt bifogad bild. Den nya placeringen av kablarna och kabelskåp EOPS0095 är överenskommet med markägaren/exploatören (OBOS). Fiberkablar med tillhörande anläggningar är enligt Krafringens bedömning förlagda i sin helhet i allmän platsmark varför rätt till utrymme är reglerat i avtal med kommunen. Den nya bebyggelsen bör kunna anslutas till Krafringens fibernät.

Planområdet är beläget inom koncessionsområde tillhörande Skånska Energi varför detta bolag bör ges möjlighet att reservera utrymme för nödvändig elnätsinfrastruktur.



Information om fiberkablar i närområdet, bild från Krafringen fiber AB

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att ledningar har flyttats och att ledningsrätter kan upphävas.

4. Sakägare och berörda

4.1 Fastighetsägare 1

m.e

Hej!

Vet inte om det är försent nu men jag tänkte skicka in våra synpunkter på föreslagen förändring av detaljplanen. En av anledningarna till att vi flyttade till Flyinge i september i år var närheten till grönytor och med den föreslagna förändringen så tas en stor parkyta enligt detaljplanen bort (även om ägaren inte har följt detaljplanen genom att inte göra något med ytan utan bara låta den växa igen).

Om denna ändring av detaljplanen nu ska göras för att förtäta området ser vi gärna att man inte förtätar bort allt det gröna. Antalet invånare ökar och i området finns inte så många lekplatser och parker, vilka man nu kommer trängas ännu mer på. De lekplatser som finns är även i dåligt skick och det vore bra om man även kan ta hänsyn till detta när man bygger nytt.

Mitt förslag är därför att man kan minska på antalet bostäder och behålla någon del som park/mötesplats och ev ytterligare lekplats som samfälligheten eller bostadsrättsföreningen kan stå för. Annars blir skolan och dess faciliteter den enda mötesplatsen för pensionärer och småbarnsfamiljer och visst är det svårt att få plats där under skoltid?

Tack!

Kommentar:

Planförslaget har förändrats till samrådet och andelen kvartermark, mark för bostäder, har minskats till förmån för naturmark.

4.2 Fastighetsägare 2

m.e

Hej!

Vi har fått hem en underrättelse ang detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 och Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge.

Vi bor på [REDACTED]. Vår tomt gränsar ner till ev nybyggnation. Vi är emot detta och kommer strida mot detta förslag. Här kommer våra synpunkter på denna detaljplan. Vår utsikt kommer försvinna, ljudnivån kommer höjas, trafiken kommer störa, fågellivet som finns kommer försvinna och anläggning av sjö/damm kommer bidra till ökade skadedjur, vattenrättor. Vi har bott här sedan 1996 och det har hela tiden utlovats från Eslövs kommun att man inte skulle bygga på denna tomt då denna är vattensjuk, sank.

Senaste kontakten med er om detta var i oktober-19 där ni sa att detta inte kommer ske och att det inte finns någon detaljplan klar för detta. Eftersom detta sades så blev vi väldigt förvånade när underrättelsen kom. Vi hoppas på en dialog ang. detta.

Kommentar:

I kommunens översiktsplan Eslöv 2035 antagen 2018 är den del av planområdet som föreslås för bostäder planlagt för stadsbygd. Planprocessen innebär en prövning av om det aktuella planförslaget är lämpligt eller ej.

Sedan samrådet har ytan för kvartersmark, mark för bostäder, minskats till förmån för naturmark. Infarten till bostadsområdet från Tulpanvägen som föreslogs i samrådet har tagits bort i aktuellt planförslag.

Tätorter är generellt sett under ständig förändring vilket innebär att förändringar i närmiljön är en del av utvecklingen i en tätort. Eslövs kommun vill utöka andelen bostäder inom Flyinge för att möjliggöra för en utökad kommunal och kommersiell service.

En trafikutredning med bullerbedömning är framtagen för planförslaget (2020-08-28 Tyréns). Den visar att dagens kapacitet och utformning av gatunätet inte utgör ett hinder för att genomföra en utbyggnad likt planförslaget. Angöring till planområdet kommer att ske från Körsbärsvägen. Infarten från Tulpanvägen har sedan samrådet utgått.

Utformning av dagvattenhantering i diken är utrett (2023-02-27 och 2023-02-07 Griab) och bedöms inte leda till olägenheten för närboende.

4.3 Fastighetsägare 3

m.e

Vi bor på [REDACTED]. Med den föreslagna detaljplanen kommer det att öster om oss på Körsbärsvägen att bli mer trafik. På norr blir det in och utfart från de nya fastigheterna. Väster om vår enplansvilla planeras en fastighet som har en nockhöjd på max 8 meter. Detta är några synpunkter från oss.

Kommentar:

En trafikutredning med bullerbedömning är framtagen för planförslaget (2020-08-28 Tyréns). Den visar att dagens kapacitet och utformning av gatunätet inte utgör ett hinder för att genomföra en utbyggnad likt planförslaget.

Tätorter är generellt sett under ständig förändring vilket innebär att förändringar i närmiljön är en del av utvecklingen i en tätort. Eslövs kommun vill utöka andelen bostäder inom Flyinge för att möjliggöra för en utökad kommunal och kommersiell service. De föreslagna bostadstyperna radhus och parhus syftar till att utöka variationen av bostäder i Flyinge och att komplettera det befintliga bostadsområdet.

4.4 Fastighetsägare 4

m.e

Först av allt vill jag påpeka att jag tycker planbeskrivningen som helhet är mycket bra. Det kommer bli ett fint bostadsområde.

Som ni känner till är området runt diket längs promenaden ner till Roslövsvägen kraftigt översvämmat stora delar av året. Det beror, som jag förstår det, på att diket längs promenaden behöver rensas, något som inte gjorts på ca 30 år, men nu visar sig vara dyrare än förväntat pga förgiftad mark. Situationen är mycket problematisk för oss grannar. Det händer mycket lite, trots att VA SYD och miljöförvaltningen i Eslöv är mycket medvetna om problemen.

Som boende på [REDACTED] med tomt som gränsar mot diket så är jag givetvis bekymrad över situationen med dagvattnet. Det är bra att det ges stort utrymme i planbeskrivningen, men jag förstår inte om syftet med fördröjningsdammen är att täcka behoven som kommer med ny bebyggelse på ängen, eller om det utöver det även har en positiv effekt för Flyinge som helhet. Betona gärna om det är det senare. Det är viktigt i kontexten.

Dock saknar jag ett perspektiv som utgår från dagens förutsättningar vilka är:

- Diket nedströms från fördröjningsdammen är igenslammat, har inte rensats på länge, och kommer inte att rensas under överskådlig framtid.

Om 10 år kommer diket vara ytterligare igenslammat. Vilken effekt får då de nya hårdgjorda ytorna på översvämningsgraden runt promenaden ner till Roslövsvägen?

Jag föreslår att detaljplanen för det nya bostadsområdet krävställer dikesföretaget (VA SYD är det väl i praktiken) vad gäller funktion och skötsel av diket så att:

- A. Diket rensas innan byggandet av bostäder startar (förslagsvis innan/i samband med att fördröjningsdammen anläggs)
- B. Diket får en underhållsplan för återkommande skötsel (så att nuvarande situation inte uppstår igen).

Det är hög tid att ta tag i problemen med dagvattnet i Flyinge. Lite verkstad. (1)

En mindre synpunkt på passagen från Tulpanvägen ner mot bostadsområdet. Passagen är väldigt smal och dessutom är det en höjdskillnad som häckar mot angränsande trädgårdar. Går det att göra passagen till gångfartsområde, eller på annat sätt förbättra säkerheten för barn i passagen? Jag har infart på den smala delen av Tulpanvägen mellan Stockrosvägen och Syrenvägen. Där har många bilister svårt att hålla lämplig fart. (2)

Kommentar:

1. *En planprocess är en prövning av om en viss markanvändning är lämplig på en särskild plats. Prövningen inkluderar en redovisning av de åtgärder som krävs för att planförslaget ska vara genomförbart.*

Inom planarbetet har en miljöteknisk markundersökning (2020-08-25 Miljöfirman) tagits fram som visar att marken är lämplig för föreslagen användning.

Till planbeskrivningen har beskrivning av dagvatten- och skyfallshantering redigerats eftersom ett nytt förslag till hantering har utretts (2023-02-27 Griab)(2023-02-07 Griab. Utredningarna har tagits fram eftersom förslag till bebyggelse har förändrats sedan samrådet och därmed förutsättningar och behov. De fördröjningsdiken som föreslås motsvarar den fördröjningskapacitet som finns i marken som föreslås bebyggas, bedömningen är gjord utifrån att bebyggelsen inte ska försämra situationen för grannar gällande dagvatten och vid skyfall. VA SYD har deltagit i framtagande av utredningar och i förslag till hantering.

Kommunen är medvetna om problematiken kopplat till det befintliga diket vid Promenaden. Den aktuella detaljplanen kan inte styra skötsel av diket men behov av uppdaterad skötselplan kommer att aktualiseras vid ett framtida genomförande av detaljplanen, i detta arbete är VA SYD en av aktörerna.

2. *Passagen har utgått sedan samrådet och finns inte längre med i planförslaget.*

4.5 Flyinge Utveckling/Flyingebygden Tillsammans m.e

Jag skriver som representant för Flyinge Utveckling/Flyingebygden Tillsammans. Flyinge Utveckling är en ideell, allmännyttig, politiskt obunden förening som bildades 2002 med syfte att utveckla Flyingebygden och jobba med lokala aktiviteter och bygdens sammanhållning.

Först vill vi säga att vi verkligen välkomnar kommunens arbete med att utveckla bygden, genom att möjliggöra för ny bebyggelse! Detta kommer öka befolkningen och därmed underlaget för service och kollektivtrafik. Vi har samlat ihop en del synpunkter på förslaget från boende och verksamma i bygden, som vi tycker att kommunen bör arbeta vidare med till granskningskedet.

Rent planmässigt stämmer förslaget bra med den befintliga kvartersstrukturen och gatunätet och dockar på detta naturligt. Dock är det generellt en, med dagens mått mätt, ganska mager planhandling och en del information bör kompletteras och vissa aspekter utredas tydligare t ex dagvattenhanteringen.

1. Bebyggelseutformning

Förslaget är väldigt sparsmakat vad gäller bestämmelser kring bebyggelsens utformning. Vad har fastighetsägaren tänkt sig? Är det fribyggerivillor eller sammanhållen gruppbebyggelse man avser? Vi efterlyser ett tydligt gestaltungsgrepp om det nya området. Generellt så är all ny bebyggelse som får bygglov i byn ganska spretig och det verkar inte som att kommunen har någon direkt arkitekturstrategi eller vision för hur man tänker sig eller vill se utvecklingen av ny bebyggelse på landsbygden. Skulle man kunna tänka sig en hårdare reglering kring tak- och fasadmaterial t ex, så att den passar in i en skånsk kontext? Vi ser gärna att man satsar på ett mer omsorgsfullt utformat område och bebyggelse för att skapa en attraktiv bymiljö, än vad man tidigare strävat efter i byn. Enligt planbeskrivningens fig 3, visar man på en ”möjlig utformning av gatumiljön” som ser mycket trevlig ut. Dock är plankartan utformad så att denna utformning inte är genomförbar, motsvarande sektion på plankartan är på 12 m, medan figuren visar 18,5 m. Vi tycker det ger en falsk bild av planen och områdets utformning, att presentera en lösning som inte är genomförbar. Man bör anpassa denna figur efter de faktiska planförhållandena, eller ännu hellre anpassa plankartan, så det blir ett generösare gaturum. (1)

Samtidigt vill vi påpeka att i olika sammanhang har det framkommit ett behov i bygden av mindre bostäder för ungdomar, pensionärer och andra som inte kan eller vill ha en stor villa. Rena lägenheter eller mindre radhus med uteplats. Varför inte möjliggöra för ”co-housing” med gemensamma lokaler och service? Även möjlighet att driva ett litet företag med icke-störande verksamhet, skulle kunna arbetas in i planförslaget. En by som har både boende och arbetsplatser, gör att det blir en levande plats även under dagtid och inte bara en sovstad. (2)

2. Dagvattenhanteringen och översvämningsrisk

Området ligger i en lågpunkt i byn med mycket fuktig mark och vi bedömer skyfallsanalysen som är gjord 2018, som kanske något optimistisk. Vid ett omfattande regn i augusti 2008, då det kom ca 80 mm regn på 4 timmar, översvämmades fastigheter utmed Tulpanvägen och det stod ca 1 m vatten i källare på fastigheterna. Ett par fastigheter på södra sidan fick ca 0,5 m vatten i källaren. En del av detta vatten rann helt enkelt in genom källardörrar, då det kom in från gatorna som går vinkelrätt från väg 104 som ligger på högre höjd. Detta bör man alltså också ta i beaktning. Förslaget innebär ju att man öppnar upp en gata i nord-sydlig riktning vid Stockrosvägen, med fritt blås från 104:an s a s. Man kanske ska ordna ett ”fördröjningsdike” mellan de nya tomterna och de befintliga på Tulpanvägens norra sida. Enligt fig 2, illustrationsplan, är detta markerat som en möjlighet, men det saknas på plankartan.

Enligt Översiktsplanen ska en översvämnings- och dagvattenutredning för hela Flyinge prioriteras innan nya områden tas i anspråk. Eftersom det område som är tänkt att bebyggas i förslaget är nästan dubbelt så stort som i översiktsplanen, måste detta ses som att ett nytt område tas i anspråk.

Vi anser man därför bör göra en dagvattenutredning för att tydligare titta på risker och möjligheter. Andel hårdgjord yta kommer att öka väsentligt med exploateringen, eftersom man plattsätter större delen av sina tomter idag, så att problemet med översvämning kan komma att öka. Är det så klokt att hantera dagvatten i slutna ledningar t ex, eller bör man se över andra typer av lösningar, i öppna och gröna diken? Enligt översiktsplanen ska dagvatten i första hand hanteras i öppna system, vilket förslaget avviker från, eftersom det utgår från att vatten ska avledas genom rör. Hur är fördröjningsdammen kopplad till bäcken norr om området? I samband med exploateringen bör man se över dikningsföretaget och rensa upp i ån. Man bör kanske överväga att inte asfaltera vägbanorna, utan ha grus så att vattnet kan infiltreras även där? (3)

3. Miljökonsekvensbeskrivning

Det har också framkommit synpunkter på det lättvindiga sätt som förslaget hanterar miljökonsekvenserna av att bebygga en så stor del av området. I gällande detaljplan för området omnämns detta som parkområde och i översiktsplanen finns möjlighet till bebyggelse av östra delen av ängen (öster om Tulpanvägen 21). Det område som föreslås bebyggas är dock mycket större än det område som kan byggas enligt översiktsplanen. Området väster om Tulpanvägen 21 anses enligt översiktsplanen ha mycket höga naturvärden, ändå görs bedömningen att förslaget medför ingen eller mycket liten miljöpåverkan. Med tanke på närheten till Flyinge Ängar och att ängens västra del samt alsumpskogen har mycket höga naturvärden, borde åtminstone en liten MKB göras. Avsaknad av behov för MKB grundas på att detaljplan för området redan finns. Skillnaderna mellan föreslagen detaljplan och nu gällande detaljplaner är dock stora. I detaljplanen från 1959 finns inte möjlighet för bebyggelse i området överhuvudtaget med, det benämns som park. (4)

4. Planbestämmelse NATUR

Gatuanslutningen till nya området vid Körbärsvägen ligger i ett område markerat som NATUR. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog innebär NATUR: *Natur är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom ett naturområde kan mindre park-, vatten- eller friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning finnas.* Kanske bör kommunen överväga att ändra till PARK då den lilla markbiten ligger vid en mer ”central” gata och kanske inte ska lämnas för färfot så att säga? Flyinge behöver nya vackra parkträd och planteringar inom området, de gemensamma grönyrtorna har sen länge hamnat på efterkälken och inte förnyats alls de senaste 10–15 åren. Detta gäller även lekplatserna i byn, vilket dock är en annan fråga utanför detta ärende. (5)

5. Teknisk försörjning

Enligt tidigare FÖP m m, har det påtalats att utbyggnadsmöjligheterna är begränsad i bygden p g a underdimensionerat VA-nät och reningsverk. Är detta hinder undanröjt nu så att exploatering kan ske obehindrat? (6)

Vi undrar också om ett fel har smugit sig in under punkt 5.4. Finns det verkligen möjlighet till anslutning till fjärrvärme söder om området? (7)

Vi ser fram emot att kommunen tar fram ett mer bearbetat planförslag och även utnyttjar denna detaljplans möjlighet som instrument för landsbygdsutveckling och bygdens framtid i ett bredare perspektiv.

Kommentar:

1. *Sedan samrådet är planförslaget förändrat, ändringen gäller omfattning och placering av bebyggelse samt utformning av gator. Bebyggelsens volymer, placering, takvinklar med mera bestäms i detaljplanen och gestaltungsförslag beskrivs i planbeskrivningen.*

I planbeskrivningen finns illustrationer som visar möjlig föreslagen utformning av bebyggelse med radhus och parhus samt möjliga byggnadsmaterial såsom fasadmaterial. Kommunledningskontoret bedömer att det i aktuell detaljplan inte är lämpligt att detaljstyra utformning såsom fasadmaterial utan bedömer att flera typer av fasadmaterial och utformning kan vara lämpliga på platsen, detta prövas i bygglov.

2. *Fastighetsägaren har ansökt om att få uppföra enbostadshus vilket kommunledningskontoret bedömer är lämpligt på fastigheten. I översiktsplanen regleras marken till stadsbygd vilket innefattar bland annat bostäder.*

Sedan samrådet har planförslaget förändrats. Utformningsförslaget innehåller radhus som är av mindre storlek än de enbostadshus som föreslogs i samrådet. I västra delen av Flyinge pågår ett annat planarbete, Östra Gårdsstånga 7:6, där ett antal flerbostadshus föreslås.

3. *Till planbeskrivningen har beskrivning av dagvatten- och skyfallshantering redigerats eftersom ett nytt förslag till hantering har utretts (2023-02-27 och 2023-02-07 Griab) och tagits fram till granskningen. VA SYD har deltagit i framtagande av utredningar och i förslag till hantering.*
4. *Sedan samrådet har andelen kvartersmark för bostäder nästintill halverats. Bebyggelsen koncentreras till områdets östra del. Den västra delen, med särskilt höga naturvärden planläggs som natur och skapar en buffertzona mot alsumpskogen. Planförslaget innebär att en betydande del av fastigheten bebyggs och att naturvärden inom det området kommer att gå förlorade. Kommunledningskontoret bedömer dock att förslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. Motivet till detta ges i planbeskrivningen i kapitel Konsekvenser under rubriken Miljökonsekvenser.*

5. *I översiktsplan för Eslöv 2035 antagen 2018 anges markanvändningen för den västra delen av planområdet som planläggs för natur som "grönområde". Den västra delen av fastigheten har i översiktsplanen även pekats ut som lämplig för dagvattenhanteringsåtgärder. Planarbetet har kommit fram till att användningen "Natur" är lämplig för området, ett naturområde bedöms ha vistelsekvaliteter likt en park och ska skötas enligt skötselplan.*
6. *Det är möjligt att ansluta de nya bostäderna till det befintliga nätet och det bedöms inte leda till en negativ påverkan för befintliga bostäder i Flyinge. I planarbetet har VA SYD deltagit och de har även yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet.*
7. *Det är en felskrivning i planbeskrivningen. Det är inte möjligt att ansluta planområdet till fjärrvärme. Förslaget är värmeförsörjning med värmepump men detaljplanen kan inte reglera vilken typ av uppvärmning som ska användas.*

4.6 Fastighetsägare 5

m.e

De äldre detaljplanerna som gäller för gröningen bredvid vår fastighet och för ängen säger att det skall vara allmän platsmark, park eller plantering. Den nya detaljplanen bör utreda bättre och värdera den enskildes intresse (fastighetsägaren till fastigheten som skall bebyggas) och de allmännas intresse park, plantering. Vad är det som gör att man så lättvindigt säger att den bästa markanvändningen av området är på det allmännas bekostnad till fördel för de enskilda. **(1)**

Förslaget till detaljplanen har även tagit upp problemet med ev översvämning av platsen men hanterar inte hur detta skall lösas t ex med fastställd marknivå, källarlöst m m. **(2)**

Skalan i området då man tillåter 8 meter nockhöjd kopplat till gällande bebyggelse runt området, t ex detaljplanen för din tomt tillåter endast 1 våning på husen. Skolan med idrottshall är reglerat till 7 m vid takfot. Ingen studie har gjorts hur den föreslagna bebyggelsen påverkar befintlig bebyggelse med insyn och skuggning. **(3)**

I den norra delen gränsar detaljplanen till ett reglerat dikningsföretag (bäcken) och här tillåter man bebyggelse ända in på bäcken. Bäcken ligger med botten ca 0,6–0,8 meter under omgivande marknivå. Den nordvästra gc-vägen slutar i kanten på bäcken och har ingen anslutning till befintlig gc-väg över bäcken. Ev krävs en ny förrättning av dikningsföretaget då mera dagvatten skall släppas på än vad som är idag. **(4)**

Vi vill även påtala att vi köpt vår fastighet med förutsättningen att det är platsmark utanför och inte förväntar att det skulle byggas där.

Vi vill även bestrida att man drar vägen inom tätbebyggt samhälle där det redan är bra trafikerat och att där finns många barnfamiljer. (5)

Kommentar:

- 1. Ett ökat antal bostäder ses som ett allmänt intresse. I översiktsplan för Eslöv 2035 antagen 2018 anges markanvändningen för den västra delen av planområdet som planläggs för natur som "grönområde". Den västra delen av fastigheten har i översiktsplanen även pekats ut som lämplig för dagvattenhanteringsåtgärder. Planarbetet har kommit fram till att användningen "Natur" är lämplig för området, ett naturområde bedöms ha vistelsekvaliteter likt en park och ska skötas enligt skötselplan.*
- 2. Dagvatten- och skyfallshantering har utretts (2023-02-27 och 2023-02-07 Griab) vilket visar på ett behov av fördröjande åtgärder som kan lösas i naturmarken till väster. Detta regleras på plankartan. Bestämmelser om till exempel källarlösa byggnader har inte bedömts nödvändigt som komplement.*
- 3. Sedan samrådet har planförslaget förändrats och för del av bostadsbebyggelsen tillåts en högsta nockhöjd på 9,5 meter. Det gäller byggrätterna som är placerade centralt i planområdet, för byggrätterna mot befintlig bebyggelse regleras högsta nockhöjd till 6 meter. Dessa nockhöjder motsvarar normen nyproducerade enbostadshus. Bebyggelsen bedöms komplettera befintlig bebyggelse i Flyinge och redovisas i sektioner i planbeskrivningen.*
- 4. Framtagna utredningar för dagvatten- och skyfallshantering har tagit hänsyn till befintligt dikningsföretag och dike. Planförslaget innebär inte en ökning av mängden vatten som släpps på diket utan regleras till att motsvara dagens flöde.*
- 5. En trafikutredning med bullerbedömning är framtagen för planförslaget (2020-08-28 Tyréns). Den visar att dagens kapacitet och utformning av gatunätet inte utgör ett hinder för att genomföra en utbyggnad likt planförslaget.*

4.7 Fastighetsägare 6

m.e

Med anledning av rubricerade detaljplan önskar vi framföra våra synpunkter. Området kring promenaden är hårt belastat av vatten och en stor del av Flyinge avvattnas via diket som löper från skolan vidare västerut längs promenaden. Diket har inte varit föremål för några åtgärder på väldigt många år och underhållet är i nuläget kraftigt eftersatt.

Översvämningsrisken är överhängande vid kraftigare regn, då risken finns

att diket inte kan hantera de volymer dagvatten som kan uppstå. Dikesföretaget har gjort syn för ett antal år sedan och konstaterade då att ett mycket stort underhållsbehov föreligger och att uppemot en meter slam behöver avlägsnas från diket för att återställa det till det djup som anges i gällande förrättning. Markerna kring promenaden har under lång tid, som en följd av det bristande underhållet, blivit allt blötare och översvänningsområdet breder ut sig för varje år. I planen beskrivs inte något om var vattnet rinner vidare efter fördröjningsdammen. Denna vidare avrinning bör rimligen påverkas av och påverka befintligt dike som löper vidare västerut längs promenaden.

Mot bakgrund av det anser vi det helt nödvändigt att det befintliga dagvattensystemet, där diket utgör en central del, underhålls och återställs till sitt från början avsedda djup och profil innan någon ökad belastning i form av bebyggelse med mer hårdgjorda ytor som följd, kan ske. I planen sägs att ”Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten”. Dock är ovan nämnda dike som avvattnar området nedströms förvaltad av ett dikesföretag där även privata markägare ingår. Mycket har ändrats sedan dikesföretagets bildande tidigt 1900-tal och anläggningen bör övertas helt av kommun och VA SYD. Främst på grund av att intresset idag allt mer övergått till ett kommunalt dagvattenintresse, men även för en enklare hantering av framtida underhåll eftersom privata markägare då inte behöver blandas in. (1)

Enligt planförslaget föreligger inte risk för föroreningar i området. Dock är ovan nämnda dagvattendike, som befinner sig i omedelbar närhet till planområdet, kraftigt förorenat av främst, men inte uteslutande, arsenik. Förekomst av föroreningar i planområdet kan därför inte anses osannolikt utan ska i stället fastställas innan arbetet påbörjas. Med ett vattendjup på två meter i fördröjningsdammen anser vi att planen ska innehålla beskrivning av hur säkerheten kring och i dammen säkerställs. Detta med tanke på närheten till skola och dagis samt att det kan antas vara många barnfamiljer boende i närområdet. (2)

Kommentar:

- 1. Kommunen är medvetna om problematiken kopplat till det befintliga diket vid Promenaden. Den aktuella detaljplanen kan inte styra skötsel av diket men behov av uppdaterad skötselplan kommer att aktualiseras vid ett framtida genomförande av detaljplanen, i detta arbete är VA SYD en av aktörerna. Eventuell förändrad organisation av dikesföretaget hanteras inte inom den aktuella detaljplanen. Framtagna utredningar för dagvatten- och skyfallshantering har tagit hänsyn till befintligt dikesföretag och dike, planförslaget innebär inte en ökning av mängden vatten som släpps på diket utan regleras till att motsvara dagens flöde.*

Miljöteknisk markundersökning (2020-08-25 Miljöfirman) och Markteknisk undersökningsrapport, MUR (2012-04-12 Geoexperten) har

tagits fram för planförslaget och marken bedöms lämplig för bostadsändamål.

- 2. Sedan samrådet har planförslaget förändrats. Dagvattendammen har ersatts med dagvattendiken, i kommande projektering hanteras frågor gällande dikenas utformning och säkerhet.*

4.8 Berörd privatperson

Angående utbyggnad Flyinge

Vi välkomnar en utbyggnad av Flyinge men i samband med planering av nya bostäder måste/ska en trafikutredning göras

Det är idag en för stor belastning på Plantskolevägen som matar trafik in och ut ur området i norra delen av Flyinge, dvs runt skolan, skrotan och Plantskolan. Vägen är dåligt belyst, saknar trottoar/cykelbana och med en mycket intensiv trafik gör den till en livsfarlig väg för barnen (gående cyklister att färdas på).

I samband med utbyggnaden av de planerade husen ska således en trafikplan utformas så att alternativ tillfartsväg till området norr om 104:an och öster om Roslösvägen anläggs. Ett lämpligt förslag är en matarväg som går norr om skolan ut på Roslösvägen och således matar upp mot E:22 och samtidigt avlastar den tungt trafikerade 104:an.

Kommentar:

En trafikutredning är framtagen (2020-08-28 Tyréns) som visar att dagens kapacitet och utformning av gatunätet inte utgör ett hinder för att genomföra en utbyggnad likt planförslaget. Angöring till planområdet kommer att ske från Körsbärsvägen. Infarten från Tulpanvägen har sedan samrådet utgått.

4.9 Fastighetsägare 7

m.e

Till att börja med ifrågasätter vi påståendet i punkt 2.1: "Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan". Det är egentligen bara delen söder om Häggebo förskola som anges som stadsbygd i översiktsplanen, ungefär en tredjedel av området som berörs av föreslagen detaljplan. I förslaget är mer än två tredjedelar av området istället bebyggt. I översiktsplanen står som kommentar under rubriken "stadsbygd" i det berörda området att "Möjlighet till viss bostadsbebyggelse kan utredas". Att bebygga ett område dubbelt så stort som det i översiktsplanen kan knappast benämnas "viss bostadsbebyggelse". (I)

Den bebyggelse som planeras kommer med stor sannolikhet att påverka det djurliv som nu frodas i sumpmarken, delvis i alkogen men också på ängens västra delar. Sedan vi flyttade in i somras har vi sett många intressanta fjärilar, fågelarter och groddjur i området. Vi önskar därför se en mer utförlig beskrivning av hur den

tänkta parken kan utformas. Vår förhoppning är att parken får bli en naturpark så att områdets karaktär av våtmark bevaras. Kommer döda, liggande träd få finnas kvar? Kan tillgänglighet sörjas för med till exempel spångar? Översiktsplanen nämner "höga naturvärden", hur ska dessa bibehållas? Hur ska området utvecklas utan att missgynna den artrikedomen som nu finns på platsen? Hur är den befintliga bäcken längs promenaden tänkt att införlivas med föreslagen damm/park och kommer det vara möjligt att nå parken från Promenaden? Med tanke på tillgänglighet tycker vi att det vore mer önskvärt att införliva Promenaden i parken eftersom detta redan är ett populärt promenadstråk. Den föreslagna stigen/stråket längst söderut bör tas bort från planen. Detta södra stråk är dessutom inte med på plankartan men finns på skissen - vad gäller? (2)

I översiktsplanen nämns att dagvatten i första hand ska "hanteras i öppna system som samplaneras med ny grönstruktur och översvämningssytor." Detta tycker vi inte rimmar väl med den föreslagna detaljplanens omfattning av bebyggelse samt hantering av dagvatten i rörsystem. Det är vår uppfattning att dagvattenhanteringen söder om området i planförslaget redan idag inte fungerar tillfredsställande. De hus som ligger längs Tulpanvägens norra sida, och som är belägna ett par meter högre än eventuell ny bebyggelse, har stora problem med fukt i marken. Hur är det möjligt att ansluta sig till befintliga ledningar när dessa inte tycks fungera som tänkt? (3)

Vi undrar också om inte skalan är fel på plankartan. Passar verkligen den föreslagna bebyggelsen in i området? (4)

Kommentar:

- 1. Sedan samrådet har planförslaget förändrats. Förslag till mark för bebyggelse av bostäder har sedan samrådet minskats och följer gällande översiktsplan.*
- 2. Området planläggs som naturmark. Hur området ska skötas föreskrivs inte i en detaljplan, utan i en framtida skötselplan. Beskrivningen av användningen är: "Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll." (Boverkets planbestämmelsekatalog 2020-10-01). I samrådets planbeskrivning har fel illustrationsplan infogats.*
- 3. I planbeskrivningen har beskrivning av dagvatten- och skyfallshantering redigerats eftersom ett nytt förslag till hantering har tagits fram till granskningen. VA SYD har deltagit i framtagande av utredningen och förslag till hantering. Inom planområdet föreslås att dagvatten hanteras i öppna system, diken, när det har nått naturmarken.*
- 4. Skalan på plankartan till granskningsförslaget är 1:1000 och exploatörens förslag till bebyggelse som legat till grund för plankartan är skalenlig.*

4.10 Fastighetsägare 8

m.e

Området är i gällande detaljplan planlagda för allmän plats, park respektive park eller plantering. Att anlägga 30 bostäder på en parkmarksyta om ca 15 000 kvm är en stor förändring som borde innebära att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. (1)

I planbeskrivning, figur 2, anges att mörkgröna ytor är naturmark. I södra delen av planområdet är inritat naturmark, denna framgår inte av Detaljplan, plankarta. Plankartan bör kompletteras. Vidare bör beskrivas vad avses med Naturmark. (2)

I planbeskrivning framgår att villorna ska få vara 160 kvm, takhöjd 8 m samt sadeltak. Inga andra bestämmelser anges. Befintlig bebyggelse längs Tulpanvägen är likformig med fasad av röd tegel. Detaljplanen bör kompletteras med bestämmelser kring den nya bebyggelsens utformning, på ett sätt som smälter in med befintlig. (3)

I planbeskrivning punkt 4.5 anges konsekvenser för fastigheter och Gemensamhetsanläggning ga:5. Innebörden av ersättning för deltagande fastigheter går inte att utläsa. (4)

I planbeskrivning punkt 5.3 anges kollektivtrafik med relativt hög turtäthet. Detta är en överdrift, till exempel går det inte en enda buss på helgen utan den måste förbeställas. Kvällstid vardag går sista bussen kl 21 från Lund respektive Malmö. Vidare är restiden lång pga direktbussar saknas, med 1-2 byten som följd. Med ännu fler bostäder i Flyinge bör kollektivtrafiken utökas med bl a direktbussar för att bli ett alternativ till biltrafiken. (5)

I planbeskrivningen punkt 5.4 anges möjlig anslutning till befintligt fjärrvärmenät i södra delen. Är detta verkligen möjligt? (6)

Vattenledningsnätet i Flyinge visar på brister, bland annat är inkommande vatten vid flera tillfällen under året missfärgat. 30 nya bostäder kommer att påverka vattenförsörjningen. Vad har kommunen för planer att åtgärda dessa problem? (7)

Kommentar:

- 1. Sedan samrådet har andelen kvartersmark för bostäder nästintill halverats. Bebyggelsen koncentreras till områdets östra del. Den västra delen, med särskilt höga naturvärden planläggs som natur och skapar en buffertzon mot alsumpskogen. Planförslaget innebär att en betydande del av fastigheten bebyggs och att naturvärden inom det området kommer att gå förlorade. Kommunledningskontoret bedömer dock att förslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. Motivet till detta ges i planbeskrivningen i kapitel Konsekvenser under rubriken Miljökonsekvenser.*

2. Sedan samrådet har planförslaget förändrats. Planbeskrivningen visar en illustration på förslag till bebyggelse och plankartan visar förslag på markanvändning bostäder och natur. I samrådsversionen av planbeskrivningen har en felaktig illustration infogats.

Planbeskrivningen har kompletterats med en definition av bestämmelsen "Natur". Beskrivningen av användningen är: "Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll." (Boverkets planbestämmelsekatalog 2020-10-01).

3. Sedan samrådet har planförslaget förändrats och nytt förslag till bebyggelse har tagits fram. Kommunledningskontoret bedömer att det i aktuell detaljplan inte är lämpligt att detaljstyra fasadmateriell utan bedömer att flera typer av fasadmateriell kan vara lämpliga på platsen.
4. Eventuell ersättning regleras inte i detaljplanen utan i en efterföljande lantmäteriförrättning.
5. Ett ökat antal boende i Flyinge och Gårdsstånga bedöms bidra till ett ökat underlag för offentlig och kommersiell service i byarna såsom kollektivtrafik. Beskrivning av turtätheten har redigerats.
6. Detta är en felskrivning i planbeskrivningen. Det är inte möjligt att ansluta planområdet till fjärrvärme. Förslaget är värmeförsörjning från egen värmepump.
7. VA SYD ansvarar för dricksvattenförsörjningen. Det är möjligt att ansluta de nya bostäderna till det befintliga nätet och det bedöms inte leda till en negativ påverkan på dricksvattenförsörjningen i Flyinge. VA SYD har även deltagit i framtagande av de dagvatten- och skyfallsutredningar som det aktuella planförslaget baseras på.

4.11 Fastighetsägare 9

m.e

Det fodras nog ganska mycket förarbete för att bygga på den marken på grund av grundvattnet. Om där skall byggas borde där byggas en ny väg och GC-väg från Roslösvägen med vändplan innan skola och dagis. Ej genomfart till Plantskolevägen.

Kommentar:

Miljöteknisk markundersökning (2020-08-25 Miljöfirman) och Markteknisk undersökningsrapport, MUR (2012-04-12 Geoexperten) har tagits fram för planförslaget och marken bedöms lämplig för bostadsändamål.

Planområdet kommer att försörjas med trafik från Körbärsvägen. En anslutning från Roslövsvägen är inte aktuell.