



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22, i Flyinge, Eslövs kommun

Samrådshandling



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

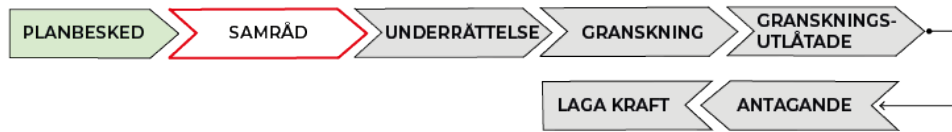
Diarienummer : KS 2018.0436

Upprättad : 2024-03-26

Handlingar som tillhör detaljplanen:

- Plankarta Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Illustrationsplan Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Planbeskrivning Östra Gårdstånga 8:22, samråd
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk avgränsande förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-04-24
- Arkeologisk förundersökning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-10-05
- Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22, Starkstad Project Partners AB, 2022-05-19, rev. 2023-02-27
- Kulturmiljöundersökning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2022-05-03, Malmö
- Naturvärdesutredning, Naturcentrum, 2023-01-27

Utökat förfarande:



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

PLANPROCESSEN

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

Denna detaljplan tas fram genom utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. För denna detaljplan har Eslövs kommun följt Boverkets allmänna råd 2020-10-01.

INLEDNING

SYFTE

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

SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget möjliggör uppförande av 10-12 friliggande småhus samt möjlighet att inreda några av de befintliga ekonomibyggnaderna med lägenheter/radhus. Mangårdsbyggnaden med dess tillhörande trädgård mot Gårdstångavägen ska bevaras. Ytan som föreslås omvandlad till småhusfastigheter är cirka 8 200 kvadratmeter.

Exploateringen ska ske med anpassning till kulturmiljön och riksintresse för kulturmiljövård. Byggrätterna föreslås placerade med ett minsta respektavstånd på 13 meter till riksintresset för friluftsliv.

Planförslaget strider mot översiktsplanen, Eslöv 2035, som anger markanvändning landsbygd och ingår inte i kommunens utpekade område för bostäder och därför handläggs detaljplanen med utökad förfarande. Översiktsplanen anvisar däremot planområdet i riktning för bebyggelseutveckling på längre sikt.

I en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena, om ökad bostadsbebyggelse i Flyinge, har kommunledningskontoret bedömt att intressena för lägenheter och småhus väger över det allmänna intresset att bevara betesmarken.

Kommunledningskontoret bedömer att planens genomförande inte kommer att medverka till en betydande miljöpåverkan.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SYFTE	3
SAMMANFATTNING.....	3
PLANFÖRSLAG	6
PLANSÖKANDE	6
PLANENS SYFTE	6
FRAMTAGNA UTREDNINGAR	6
MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD	6
TRAFIK	14
BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD	14
NATUR.....	15
EKOSYSTEMTJÄNSTER	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
SÄKERHET OCH HÄLSA	20
SOCIALA ASPEKTER.....	20
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	22
PLANDATA.....	23
BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING	23
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	24
KULTURMILJÖ.....	28
ARKEOLOGI/ FORNLÄMNINGAR.....	29
SERVICE.....	32
TRAFIK.....	32
NATUR.....	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
KONSEKVENSER.....	37
MILJÖKONSEKVENSER.....	37
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	38
DAGVATTEN.....	38
ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL.....	38
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.....	39
BIOTOPSKYDDSSOMRÅDE.....	39
MARK OCH GRUNDLÄGGNING.....	39
MARKRADON	39
MARKFÖRORENINGAR	39

ALLERGENER	39
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER	39
STADSBILD/LANDSKAPSBILD.....	41
ARKEOLOGI	41
SOLFÖRHÅLLANDEN.....	42
TRAFIK	42
TEKNISK FÖRSÖRJNING	42
HÄLSA OCH SÄKERHET	42
SOCIALA KONSEKVENSER.....	43
GENOMFÖRANDE	44
ORGANISATORISKA FRÅGOR	44
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	44

PLANFÖRSLAG

PLANSÖKANDE

Plansökande är fastighetsägare för Östra Gårdstånga 8:22. Den sökande skickade in begäran om planbesked den 16 maj 2019.

PLANENS SYFTE

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

FRAMTAGNA UTREDNINGAR

Flera utredningar har beställts under framtagandet av planförslaget. Utredningarna listas nedan:

- *Arkeologisk avgränsande förundersökning*, 2022-04-24, Länsstyrelsen Skåne
- *Arkeologisk förundersökning*, 2022-10-05, Länsstyrelsen Skåne
- *Dagvattenutredning Östra Gårdstånga 8:22*, 2022-05-19, rev. 2023-02-27, Starkstad Project Partners AB, Malmö
- *Kulturmiljöundersökning*, 2022-05-12, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, Malmö
- *Naturvärdesutlåtande*, 2023-01-27, Naturcentrum

Sökande är beställare och ekonomiskt ansvarig för alla framtagna utredningar. Alla utredningar som har gjorts av andra än kommunen, där konsultnamn redovisas, har bekostats och upphandlats av exploatören.

MARKANVÄNDNING OCH STADSBILD

Markanvändningen föreslås ändras från jordbruk till bostäder (B).

Gårdsbebyggelsen med mangårdshuset ska till stor del bevaras som den ser ut idag vilket säkerställs med bevarande- och varsamhetsbestämmelser.

Ekonomibygnaderna kan genom detaljplanen konverteras till lägenheter eller radhus. Ett exempel på ombyggda stall är Brf Värpingegård i Värpinge, Lund där två ekonomibygnader har inretts med 50 lägenheter. Den gemensamma gårdsmiljön och de gamla byggnaderna ger en unik boendemiljö som denna detaljplan kan ta inspiration ifrån.



Figur 2. Inspirationsbild från Brf Värpingegård i Lund. Bild: <https://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/brf-varpingegard>

Bebyggelse

Den nya småhusbebyggelsen ger en ny årsring till bostadsbebyggelsen i västra Flyinge. Detaljplanen reglerar att byggrätterna i öster ska vara fristående småhus eller radhus som endast får inredas med en lägenhet per fastighet. Tomterna får vara högst 800 kvadratmeter (d_1) och största BTA är 120 kvadratmeter (e_1) i den norra och östra delen medan i söder tillåts tomter som är minst 800 kvadratmeter (d_3) och som mest 1 200 kvadratmeter (d_2) med största BTA 150 kvadratmeter (e_2). De nya husen ska upplevas att ingå i en helhet med småhusen kring Runstensvägen.

Den tillkommande bebyggelsen tillåts en högsta nockhöjd om 6,5-7 meter (h_1 , h_2). Taken ska utformas som sadeltak (f_5) med takvinkel mellan 30 och 45 grader (α_1).

Markens anordnande

Detaljplanens utgångsläge är att marknivåerna inte ska ändras mer än vad som krävs för att entréer ska vara tillgängliga (n_2). Husen ska placeras med anpassning till terrängen och planområdets nivåskillnader.

En ny lokalgata kommer behöva ansluta den nya bebyggelsen med Gårdsåkravägen. Lokalgatan är inte reglerad i plankartan, utan ska kunna placeras flexibelt utifrån byggnadernas läge. Illustrationsplanen visar ett förslag på hur lokalgatan kan utformas. I gatan ska ett makadamdike placeras mellan gata och fastighetsgräns vilket regleras med n_3 i plankartan.



Figur 3. Illustrationsplan som visar hur detaljplanen kan genomföras.

Kulturmiljö

En kulturmiljöundersökning har tagits fram av Olga Schlyter Kulturmiljökonsult (Kulturmiljöundersökning, 2022-05-12). Undersökningen redogör för vilka kulturhistoriska värden som finns på gården och vilka värden som ska bevaras.

Mangårdsbyggnad



Figur 4. Mangårdsbyggnad sedd från söder. Bild från kulturmiljöutredning.

Byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden:

- Byggnadsvolym (längd bredd höjd takvinkel).
- Fasadkomposition med rytmisk fönstersättning och jämnstora fönster.
- Centralt placerad huvudentré mot gårdsplan i söder. Rundbågig pardörr i trä.
- Inga dörrar i fasad mot trädgård i norr, bortsett från dörr i verandan.
- Fönsterutformning (sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med genomgående spröjs).
- Glasveranda i trä med snickarglädje.
- Takmaterial: Rött, enkupigt lertegel.
- Två murade skorstenar inock.
- Ljusa putsade fasader med dekorativa inslag i form av takfotsgesims, hörnkedjor, lisener och rundbågiga blinderingar ovan fönster.
- Två släpkupor mot söder. Inga takkupor mot norr, förutom två små, triangulära kupor.

Mangårdsbyggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och bör även fortsatt fungera som bostadshus. I detaljplanen förses byggnaden med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, samt en bestämmelse om skydd av kulturvärden:

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st. 4 p.

r₁ Byggnaden får inte rivas.

Skydd av kulturvärden 4 kap. 16 § 1 st. 3 p

q₁ Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.

k₁ Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljeringsnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Nya takkupor eller takfönster medges inte.

Kostall/ svinstall



Figur 5. Kostallet och gårdsplan sett från väster.

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

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

Ett annat typiskt drag för ekonomibygnader är de stora sammanhängande takytorna utan takkupor. Dock förekommer det en form av frontespiser med luckor som skär takfoten (exempelvis finns en sådan kupa på logens fasad mot gårdsplanen). Den typen av gamla lastluckor, försedda med fönster, kan vara ett sätt få in ljus till ovanvåningen utan att förvanska karaktären av ekonomibygnad. Kostallet/ svinstallet regleras med följande planbestämmelser:

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st. 4 p.

r₁ Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.

k₂ Byggnadens karaktär av äldre stallbyggnad ska bibehållas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Mot gårdsplanen i väster ska fönster vara utformade som traditionella stallfönster i gjutjärn. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Frontespiser utformade som traditionella lastluckor (men med fönster) kan prövas i begränsad omfattning.

Byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden:

- Byggnadsvolym (längd bredd höjd takvinkel)
- Fasader i rött tegel med locklistpanel i gavelrösten mot söder och öster.
- Norra gavelns symmetriska fasadkomposition.
- Stallfönster (småspröjsade gjutjärnsfönster)
- Träfönster på norra gaveln (sidohängda, utåtgående tvåluftsfönster i trä med genomgående spröjs).
- Portar/dörrar i trä som är utformade som enkla bräddörrar.
- Stora sammanhängande takytor utan takkupor.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Loge



Figur 6. Logen sedd från nordöst. Bild från kulturmiljöutredning.

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

Utformning 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

f₁ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Entréer ska vara belägna mot gårdsplanen i öster.

Traktorgarage



Figur 7. Traktorgaraget sedd från söder. Bild från kulturmiljöutredning.

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

Utformning 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

f₂ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej.

Övrigt

Gårdsplanen



Figur 8. Mangårdsbyggnaden och gårdsplanen sett från söder.

Detaljplanen säkerställer att gårdsplanen bevaras som en öppen obebyggd yta, inramad av byggnader. Marken är reglerad med prickmark.

Trädgården



Figur 9. Trädgården sedd från Gårdstångavägen i norr. Bild från kulturmiljöutredning.

Trädgården är viktig att bevara ur kulturhistoriskt perspektiv. Detaljplanen har utformats så att ingen bebyggelse tillåts i trädgården (prickmark).

Övriga komplementbyggnader

Maskinhall och massegraven i den södra delen av gårdsbebyggelsen har inga större kulturhistoriska värden och avses rivas. Dessa skyddas heller inte i detaljplanen.

TRAFIK

Detaljplanen anger utfartsförbud i gräns mot Gårdstångavägen med undantag för befintliga infarter. De två befintliga infarterna kommer att finnas kvar, men det är infarten i öster som troligtvis kommer att användas som huvudsaklig väg in till majoriteten av de nya bostäderna eftersom de framförallt är placerade på den östra sidan om gårdsbebyggelsen. En ny lokalgatan kan anläggas på kvartersmark som ansluter den nya bebyggelsen till Gårdstångavägen. Detaljplanen reglerar inte utformning eller placering av lokalgatan, illustrationsplanen visar ett exempel på hur den kan utformas.

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

Detaljplanen medger att parkering kan ordnas i enlighet med Eslöv kommuns parkeringsnorm. För boende i småhus ska parkering ske inom den egna fastigheten. Detaljplanen möjliggör för en samlad parkeringsyta för lägenheterna söder om svinstallet.

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Bedömningsgrunder och riktvärden

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader; lydelse före-/efter den 1 juli 2017, gäller riktvärdena nedan för trafikbuller vid bedömningar enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken.

Förordningen syftar till att underlätta för bostadsbyggande i bullriga miljöer och innehåller därmed vissa lättnader. Dock endast för utomhusmiljöer då inomhusmiljön regleras av Boverkets byggregler (BBR). Nedan listas de riktvärden som ska gälla vid detaljplanering.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:
 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats och en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Den primära uteplatsen ska klara gällande riktlinjer för buller, denna uteplats kan vara en balkong eller en gemensam uteplats som är tillgänglig för alla lägenhetsinnehavare. Om varje lägenhet har tillgång till en primär uteplats som innehåller riktvärden för buller tillåts sekundära uteplatser där riktvärden överskrids.

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och bullerkraven för bostad behöver därför beaktas. Det är möjligt att göra en översiktlig bedömning av trafikbullret

genom att använda en metod framtagen av Boverket och Sveriges kommuner och landsting som utgår ifrån följande faktorer:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter) (Källa: Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket, 2016)

Avstånd mellan närmsta föreslagna byggrätt och Gårdstångavägens mittlinje är cirka 30 meter. Vid 3 800 fordon per dygn och skyltad hastighet 40 km/h beräknar kommunledningskontoret dygnsekvivalent ljudnivå till 56 dBA.

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

NATUR

Skogsdungen söder om gårdsbebyggelsen har inventerats under planarbetet och men naturvärdet är inte aktuellt att skydda i detaljplan. Däremot finns naturvärden som bör bevaras frivilligt, se naturvärdesutlåtandet.

Naturvärdesutlåtandet (Naturcentrum, 2023-01-27) anger att om några träd i skogsdungen behöver tas ner föreslås i första hand att spara äldre skogslönnar och den ihåliga asken i öster. Askskottsjukan innebär att askarna riskerar att bli försvagade och rötade inom en inte alltför avlägsen framtid. Det kan också vara lämpligt att spara några yngre skogslönnar som efterträdare till dagens träd, om möjligt. Eventuellt nertagna träd kan med fördel läggas i en så kallad faunadepå på lämplig plats, så att den döda veden kommer den biologiska mångfalden till nytta under kommande år.

Biotopskyddade alléer och trädgården som är kopplad till mangårdsbyggnaden bevaras i detaljplanen genom bestämmelserna n_1 – *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk*, a_2 – *Marklovsplikt krävs även för fällning av träd* samt skyddas genom prickmark.

Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen anpassas till landskapsbilden i söder. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som inte ger en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården med hänseende till Kävlingeåns dalgång och Flyinge kungsgård.

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

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Detaljplanen har utvärderats med hjälp av Boverkets verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster. Detaljplanens genomförande kommer att påverka befintliga ekosystemtjänster.

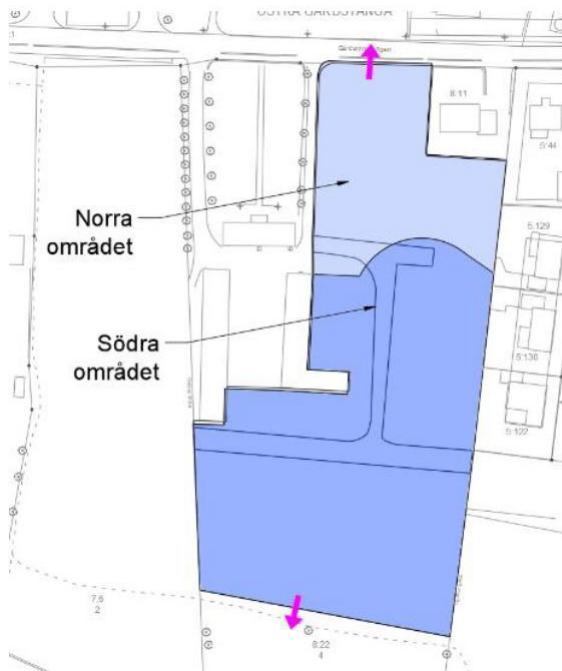
Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att nya ekosystemtjänster tillkommer till området, främst stödjande ekosystemtjänster, men även kulturella. Detaljplanen innebär dock att de försörjande ekosystemtjänsterna så som matförsörjning kommer att försämrats eftersom jordbruksmark försvinner. Ett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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dag- och skyfallsvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts av Starkstad (2023-02-27). Utredningen utgår ifrån principen om att planområdet inte ska tillföra ökade flödesvolym till dagvattenledningar i Gårdstångavägen.

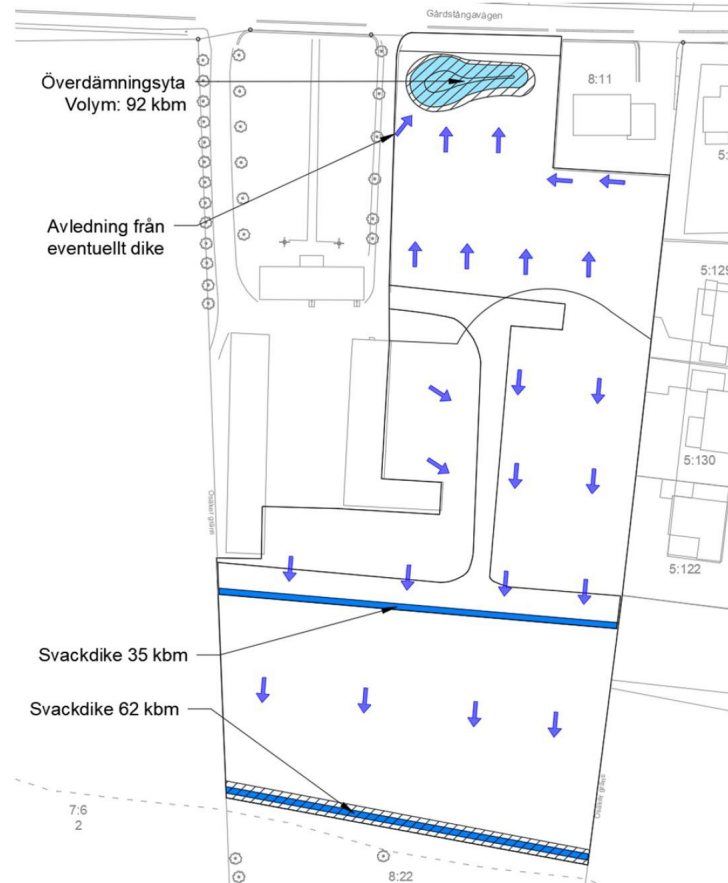
På grund av områdets höjdförutsättningar föreslås området bibehålla dagvattenavledningen som det ser ut idag med ett mindre magasin som avrinner norrut (inom VA SYD:s verksamhetsområde) och större delen åt söder till Kävlingeån.



Figur 10. Avrinningsområden åt norr, VA SYD:s verksamhetsområde, och åt söder, mot Kävlingeån.
Källa: Starkstad (2023-02-27)

I dagvattenutredningen (Starkstad, 2023-02-27) beskrivs att totalt 57 m³ fördröjningsvolym erfordras som fördröjning innan utsläpp till VA SYD:s ledning i Gårdstångavägen och 29 m³ krävs för att fördröja det dagvatten som kommer att ledas till Kävlingeån (totalt 86 m³). 190 m³ anläggs för att inte öka belastningen på

omgivning vid 100-årsregn varav 92 m³ i norr och 97 m³ i söder. I förslaget anläggs en torrdamm / överdämningsyta i norr och ett eller två svackdiken med makadamfyllnad för fördröjning i söder. Längs den södra fastighetsgränsen mot Östra Gårdstånga 8:11 behöver höjdsättning eller någon typ av vall eller mur göra så att skyfallsvatten leds inom fastigheten i stället för via Östra Gårdstånga 8:11.



Figur 11. Översikt över föreslagna dagvattenåtgärder och yttlig avrinning av dag- och skyfallsvatten.
Källa: Starkstad (2023-02-27)

I förslaget förbättras flödesförhållandena betydligt till båda recipienter, dikningsföretag i norr och Kävlungeån i söder, både vid dimensionerande 20-årsregn och 100-årsregn. Flödet vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet minskar från ca 38 l/s mot Gårdstångavägen till 0,6 l/s i planerad situation respektive från ca 125 l/s till ca 11 l/s mot Kävlungeån.

Med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras.

Norra området

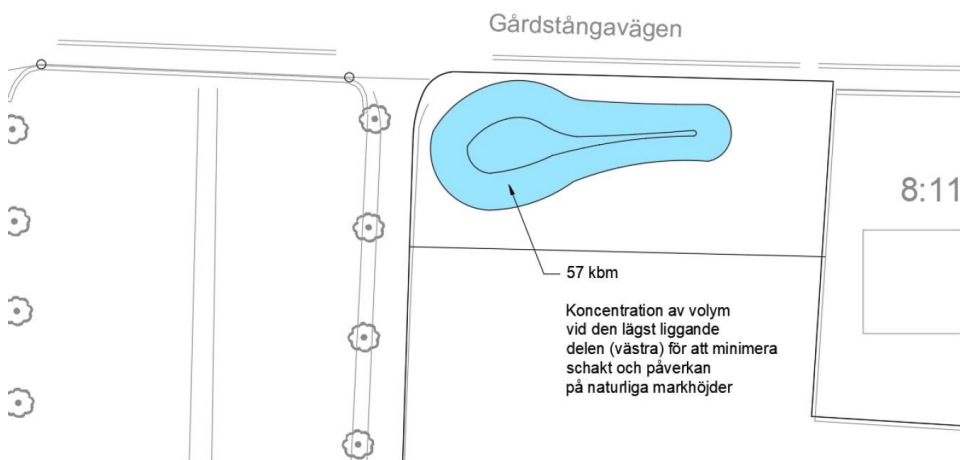
I norra området ska minst 57 m³ fördröjningsvolym erhållas med ett maximalt utsläpp på ca 0,6 l/s.

I förslaget anläggs en öppen dagvattenanläggning i form av en torrdamm / överdämningsyta längst i norr närmast Gårdstångavägen. Illustrationen representerar en torrdamm med släntlutning 1:5 och total area på ca 230 m² med koncentration av volymen i västra delen där befintliga marknivåer är lägre än i

öster. Observera att dimensionerna, djup, area och utbredning, på dammen kan göras på många olika sätt och att förslaget endast är en illustration över principen. Utöver plats för torrdammen kan plats behövas för åtkomst och tillgänglighet för underhåll.

Området där torrdammen föreslås lutar västerut mot infartsvägen och för att bibehålla naturlig höjdsättning i så hög grad som möjligt föreslås en större yta närmst infartsvägen att tas i anspråk för dagvattenhantering.

Marken inom det norra avrinningsområdet lutar starkt åt norr och avrinning till torrdammen kan ske ytligt från väg och respektive tomt alternativt via dagvattenledningar från stuprör, eventuella stenkistor och dylikt. Utlopp från anläggningen kan förslagsvis anläggas i form av en upphöjd kupolbrunn och flödet kontrolleras med en flödesregulator.



Figur 12. Förslag på placering av torrdamm / överdämningsyta. Källa: Starkstad (2023-02-27)

Södra området

Placeringen av svackdikena innebär att områdets dagvatten kan samlas upp både genom ytlig avrinning längs väg och över tomter samt eventuella dagvattenledningar från tomtmark.

Avledningen av dagvattnet, och skyfallsvatten, från det norra svackdiket sker söderut vilket kräver en avsedd sträcka att upptas för ytlig avledning eller dagvattenledning. För att sakta ner flödet och maximera infiltration bör dagvattnet ta den längsta möjliga sträckan till respektive utlopp.

Möjligheten finns att enbart ha ett svackdike längst i söder istället för två men alternativet kan innebära en större underjordisk volym (stenkista), ett större schaktarbete och större ingrepp på befintliga höjder i söder för att få plats med föreslagen volym.

Avledning av dagvatten till det södra svackdiket förbi tomtmarken sker via en dagvattenledning eller ett ytligt avrinningsstråk. Utan hänsyn till att höjdnivåerna inom området längs vägen kan förändras när vägen anläggs så är, i befintlig situation, lägsta punkten vid föreslagen T-korsning vilket kan vara en lämplig punkt. På grund av områdets starka lutning kan en dagvattenledning läggas även i

utkanterna av fastigheten, till exempel längs östra fastighetsgränsen för att minska inverkan på placering av byggnader i utförandeskedet.

Utloppet från det södra svackdiket görs med fördel ytligt för att undvika att schakta en längre sträcka för en dagvattenledning med utlopp i Kävlingeån. Efter att ha passerat den stora fördröjningsvolymen där rening och infiltration kan ske kan utloppet vid större regn ske genom att bräddning sker på ett eller flera ställen längs svackdikets sträcka för att sprida ut flödet om så önskas och för att minska risken för erosion Starkstad, 2023-02-27).

Detaljplanen reglerar genom bestämmelse E₁ att dagvatten ska fördröjas och infiltrera inom planområdet och anvisar tre ytor dit dagvattnet ska ledas. Dagvattenytorna regleras även med markhöjder samt bestämmelse om marklutning för att säkerställa var vatten ansamlas. Startbesked får inte ges för småhusen förrän dagvattenanläggningarna har kommit till stånd (a₁).

För småhustomterna regleras att minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (b₁). För hela planområdet krävs marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Spillvatten

För att den nya bebyggelsen ska kunna anslutas till spillvattennätet behöver VA SYD genomföra en kapacitetsökning och ombyggnad av reningsverket i Södra Sandby. Åtgärden är beräknad att vara genomförd år 2028.

Det finns befintlig servis i Gårdstångavägen. Höjd på spillvattenledning är 19,79 meter över havet, vilket är 1,7 meter under mark. Föreslagna tomter i söder sluttar åt söder, i motsatt riktning från Gårdstångavägen varför det är viktigt att bebyggelsen placeras så långt norrut som möjligt. Bebyggelsen kan placeras vid 23,5 meter över havet, vilket placerar ledningen på 21,8 meter över havet om den är 1,7 meter under mark. Ledningens lutning från småhusen till Gårdstångavägen beräknas till 1,4 %.

Byggrätter för tomterna i söder regleras med prickmark så att de endast kan bebyggas i den norra delen av tomterna. Kommunledningskontoret bedömer att spillvattenledning kan anläggas med erforderlig lutning och anslutas till servis i Gårdstångavägen.

Dricksvatten

Fastigheten har dricksvatten framdraget till befintlig bebyggelse. Nya ledningar behöver förläggas i ny lokalgata på kvartersmark.

Energiförsörjning

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

Fiber

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

Avfallshantering

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

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

SÄKERHET OCH HÄLSA

Bullerskyddsåtgärder

Detaljplanens genomförande fordrar inga bullerskyddsåtgärder. Tyst sida för uteplats kan ordnas inom varje enskild fastighet för småhus söder om bostadshuset. Lägenhetsbebyggelse är förlagd på ett sådant avstånd att bullerskyddsåtgärder vid uteplats inte behöver genomföras.

Markföroreningar

Detaljplanens genomförande fordrar inga åtgärder mot markföroreningar. Om markföroreningar påträffas ska marken saneras.

Vattenkvalitet

I dagvattenutredningen konstateras att med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras.

SOCIALA ASPEKTER




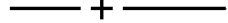

- Fler boenden i Flyinge ger ökat underlag till lokal service på orten.
- Unik boendemiljö med vackra utblickar över Kävlinges dalgång och Flyinge kungsgård.
- Olika typologier av bostäder kan medverka till att tillskapa bostäder för människor med olika boendebehov och under olika faser i livet.

Barnkonventionen

Inom planområdet tillskapas ytterligare goda boendemöjligheter i direkt anslutning till unika rekreationsområden och med tillgång till förskolor, skolor med säkra och trygga gång- och cykelförbindelser.

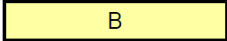
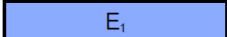
PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Sekundär egenskapsgräns
	Kombinerad egenskapsgräns



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder.
	Fördröjningsmagasin.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad


Fastighetsstorlek

d ₁	Största fastighetsstorlek är 800 m ²
d ₂	Största fastighetsstorlek är 1200 m ²
d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 800 m ²

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 6,5 meter
h ₂	Högsta nockhöjd är 7 meter
h ₃	Högsta nockhöjd är 9,5 meter

Markens anordnande och vegetation

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
n ₂	Befintlig marknivå får inte ändras mer än vad som krävs för angöring till entréer och dylikt
n ₃	Dike ska avrinna till Kävlingeån
	Minsta lutning är 1:50. (Pilen pekar uppåt)

Rivningsförbud

r ₁	Byggnad får inte rivas
----------------	------------------------

Skydd av kulturvärden

q ₁	Plakett i kalksten med husets byggår på fasad mot söder ska bevaras.
----------------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

⊔ ○ · ○ ⊔ Utfart får inte finnas

Takvinkel

o₁ Takvinkeln ska vara 30–45 grader

Utformning

- f₁ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Entréer ska vara belägna mot gårdsplanen i öster.
- f₂ Fasader ska vara i faluröd locklistpanel i trä. Tak ska vara belagt med rött, enkupigt lertegel. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej.
- f₃ Endast friliggande småhus eller radhus
- f₄ Flerbostadshus eller radhus
- f₅ Tak ska utformas som sadeltak

Utförande

b₁ Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 120 m² per fastighet
- e₂ Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet

Varsamhet

- k₁ Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadkomposition, material och detaljeringsnivå. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. Nya takkupor eller takfönster medges inte.
- k₂ Byggnadens karaktär av äldre stallbyggnad ska bibehållas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden (se planbeskrivning). Mot gårdsplanen i väster ska fönster vara utformade som traditionella stallfönster i gjutjärn. Dörrar och portar utformas som bräddörrar. Takkupor medges ej. Frontespiser utformade som traditionella lastluckor (men med fönster) kan prövas i begränsad omfattning.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän dagvattenanläggningar har kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANDATA

Areal och Markägoförhållanden

Planområdet är totalt cirka 18 000 kvadratmeter stort och omfattar del av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Fastigheten är i privat ägo.

Plansituation och angränsande fastigheter

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare.

Angränsande fastigheter:

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 19:1 – Gårdstångavägen, Trafikverkets väganläggning

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 7:6 – obebyggd del av större jordbruksfastighet i privat ägo

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:28 – lantbruksfastighet i kommunal ägo

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 8:11 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:44 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:129 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:130 – privat bostadsfastighet

ESLÖV ÖSTRA GÅRDSTÅNGA 5:122 – privat bostadsfastighet

BEFINTLIG STADSBILD OCH MARKANVÄNDNING

Gårdsbebyggelsen ligger samlad runt en gårdsplan en bit söder om Gårdstångavägen. Mellan vägen och byggnaderna ligger gårdens trädgård. I öster finns hästthagar på en smal markremsa som gränsar till villabebyggelsen vid Runstensvägen och i söder finns naturmark som sluttar ner mot Kävlingeån. I väster går tomt- och plangränsen nära gårdsbebyggelsen och på andra sidan gränsen är det öppen mark.

Gården omgärdas av jordbruksmark och mindre skogsdungar och ligger på en höjd i förhållande till Kävlingeån. Höjdförhållandena ger långa utblickar mot ån och Flyinge kungsgård i söder.

Historik

Planområdet ligger på den ursprungliga platsen för byn Östra Gårdstånga. Den är känd sedan medeltiden, men bebyggelsen flyttade från bytomten vid laga skifte 1830. Endast tre gårdar låg kvar, och gården på fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 är en av dem. Den nuvarande fastigheten är en avstyckad del av en ursprungligen större lantbruksfastighet med tillhörande mark vid Tulpanvägen. Gårdens bebyggelse förnyades under 1800-talet och den fick då namnet Johannesberg.

Mangårdsbyggnaden uppfördes 1851 och ekonomibygnaderna på 1890-talet. Johannesbergs gård har gått i arv i flera generationer.

Samhället Flyinge som planområdet gränsar till började växa fram sedan en järnväg med station anlagts 1906. Det fanns då även ett tegelbruk här.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Eslöv 2035

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

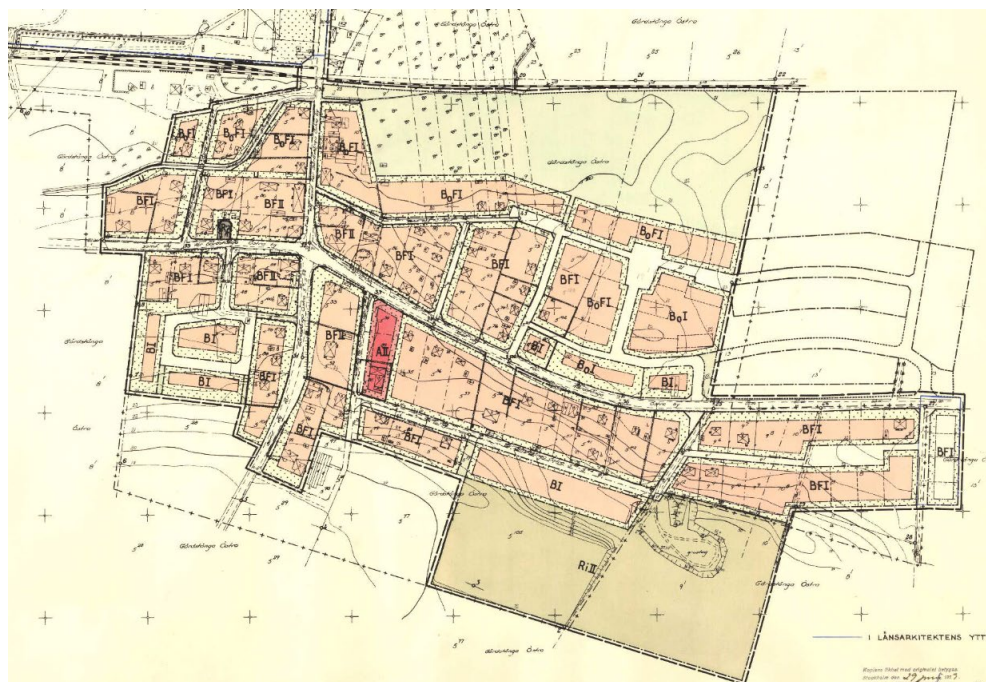
Flyinge domineras av äldre bebyggelse och gårdar med enklaver av nyare villabebyggelse från olika tidsepoker. Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ligger i riktning för framtida bostadsutveckling. I översiktsplanen är målsättningen att 150 nya bostäder ska byggas i Flyinge fram till 2035.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas inte av detaljplan.

Angränsande detaljplaner

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



Figur 13. Angränsande detaljplan. Fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ansluter direkt i väster.

Bostadsförsörjningsstrategi

Kommunens bostadsförsörjningsstrategi som antogs av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021 anger att det finns ett fåtal flerbostadshus i Flyinge och att en åldrande befolkning ställer krav på variation i bostadsbeståndet. Möjligheter att resa med Skåneexpressen samt närheten till forskaranläggningarna MAX IV och

ESS gör det relevant att utveckla bostadsbeståndet i byn. Detaljplanen är i enlighet med Bostadsförsörjningsstrategi 2021 – Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun.

Planuppdrag/Beslut om samråd etcetera

Ett flertal nya detaljplaner är i planprocess i närområdet:

- Detaljplan för Östra Gårdstånga 7:6 i Flyinge. Detaljplanen var på samråd under 2023. Planområdet är cirka 100 000 m² och omfattar del av Östra Gårdstånga 7:6, som ligger i nordvästra Flyinge. Den slutliga avgränsningen kommer att anpassas utifrån de förutsättningar som råder på platsen och förslagets utveckling. Fastigheten är privatägd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder, dagvattenhantering och förskola.
- Detaljplan för Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 i Flyinge, Eslöv kommun, Skåne Län. Detaljplanen var på samråd under 2019. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga Östra Gårdstånga 17:1 och del av Östra Gårdstånga 19:1 för bostadsändamål. Syftet är också att planlägga ett mindre naturområde med möjlighet att fördröja dagvatten.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby [M80] (delen i Gårdstånga socken)



Figur 14. Det utpekade riksintresseområdet sträcker sig från Kävinge i väster till Flyinge kungsgård i öster. Källa: Länsstyrelsen.

Motivering

Vidsträckt slottslandskap och odlingslandskap kring Kävingeån med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet som sedan stormaktstiden präglats av godsförvaltningen 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. (Fornlämningssmiljö)

Uttryck för riksintresset

Bronsåldershögar i krönläge utmed Kävingeån. 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. (Miljön berör även Lunds kommun).

I området ingår även:

Ruinerna efter Skeglinge medeltida kyrka som övergavs efter sammanläggningen med grannsocknen Borlunda på 1860-talet samt senare rest klockstapel.

Riksintresse för friluftslivet



Figur 15. Riksintresset utbredning söder om planområdet.

FM 09 Kävlingeån från Vombsjön till Bjärred

Huvudkriterier

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

Stödskriterier

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

Friluftaktiviteter

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

Beskrivning av områdets värden

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

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

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

Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden: Naturvärdena vårdas och utvecklas. Naturresevat inom området förvaltas enligt skötselplan. Den pågående resevatbildningen vid Flyinge ängar slutförs. Strandskyddet respekteras och tillsyn utövas vid behov. Naturvärden och det öppna landskapet vårdas och består.

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

Planering och säkerställande

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

Andra riksintressen som berörs:

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

KULTURMILJÖ

Kulturhistoriska byggnader och miljöer

Gården Johannesberg med bebyggelse, trädgård och gårdsplan är typisk för de skånska gårdar som uppfördes efter skiftena på 1800-talet. Mangårdsbyggnaden har en tidstypisk utformning och är välbevarad. Ekonomibygnaderna har förändrats något genom åren för att anpassas till jordbrukets förändrade förutsättningar, men de är välbevarade till sin karaktär. Mangårdsbyggnaden och kostall/svinstall är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Loge och traktorstall är kulturhistoriskt värdefulla och har miljöskapande värden. Maskinhallen söder om kostallet och massegraven bedöms ha begränsade kulturhistoriska värden. Gårdsplan och trädgård är värdefulla inslag i gårdsmiljön.

Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden från 1851 är mycket representativ för de bostadshus som uppfördes på skånska gårdar vid den tiden. Det var vanligt att bönderna några decennier efter skiftena hade fått det så pass mycket bättre ställt att de hade råd att bygga ett nytt bostadshus. Det moderna vid den här tiden var att uppföra ett helmurat, friliggande hus på en reslig sockel, till skillnad från de gamla som ofta var låga korsvirkeshus, sammanbyggda med ekonomibygnaderna på ett sätt som var riskfyllt ut brandsynpunkt. Byggnaden har en välbevarad karaktär och den har ett exponerat läge från Gårdstångavägen sett. Mangårdsbyggnaden har höga kulturhistoriska värden.

Ekonomibygnader

Ekonomibygnaderna som uppfördes på 1890-talet är rejäla och omfattande i sin utbredning. De vittnar om gården som stor brukningsenhet med djurhållning och lantbruk. Ekonomibygnaderna har genomgått vissa ändringar genom åren, vilket speglar hur lantbruket utvecklades, exempelvis vad gäller storleken på maskinerna. De byggnader som ramar in gårdsplanen (mangårdsbyggnad, kostall och loge) utgör en sammanhållen kulturmiljö, och till denna kan även traktorgaraget som ligger exponerat i närheten av mangårdsbyggnaden räknas. Ko- och svinstallet är gediget byggt i tegel och har en omsorgsfull utformning med hög detaljeringsgrad. Byggnaden har byggnadshistoriska och arkitektoniska värden som förstärks av kvaliteten i material och utförande. Logen och traktorgaraget bidrar starkt till gårdskaraktären med sina karaktäristiska faluröda volymer och de har höga miljöskapande värden. Logen har typiska särdrag och dess historiska funktion på gården är tydligt avläsbar. Maskinhallen längst i söder är en något enklare byggnad som inte har samma betydelse för gårdsmiljöns karaktär och den värderas därför något lägre än övriga byggnader. Massegraven är en förhållandevis modern konstruktion. Den bedöms inte som kulturhistoriskt värdefull, även om den är av ett visst kulturhistoriskt intresse då den berättar om gårdens produktion och hantering av sockerbetor på 1900-talet.

Gårdsplan

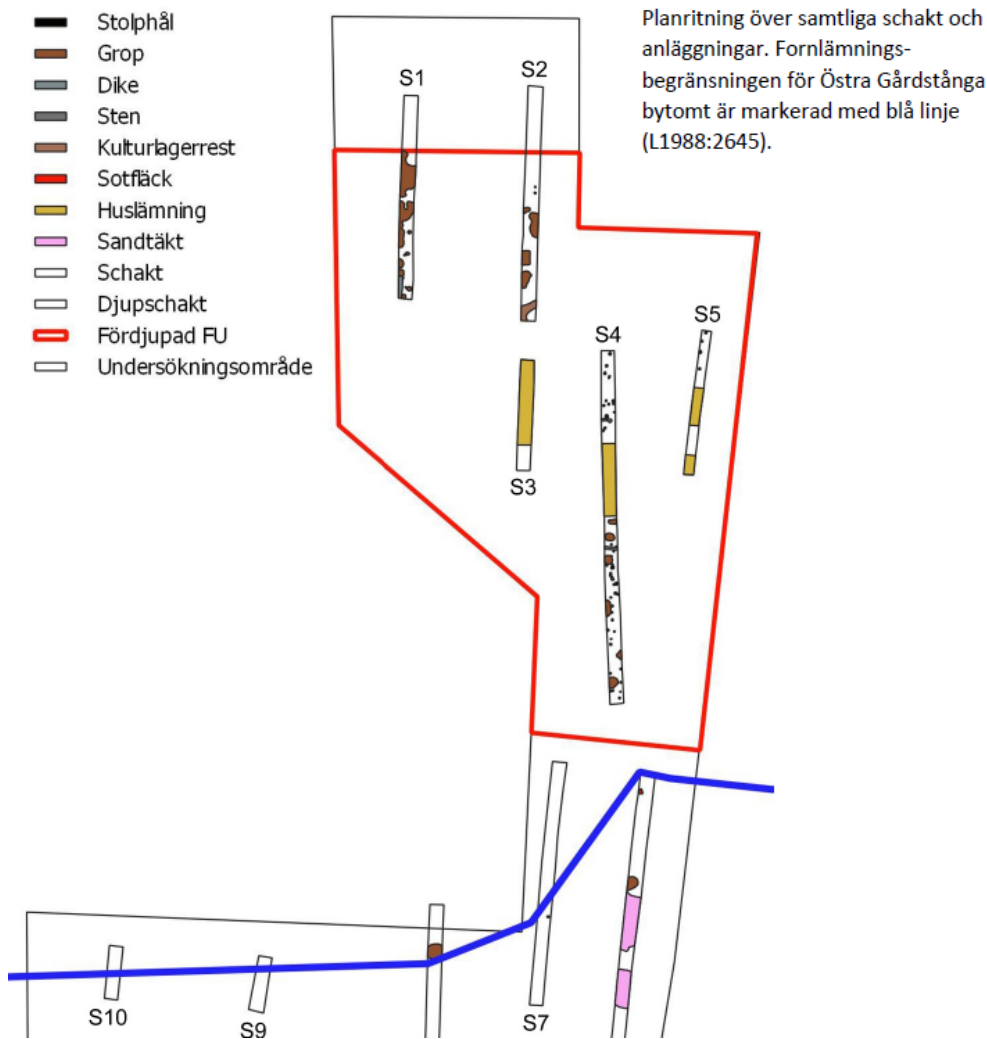
Den öppna, obebyggda gårdsplanen som ramas in av gårdens byggnader är ett starkt karaktärsdrag typiskt för den skånska gården. Den öppna ytan skapar siktlinjer och samband mellan byggnaderna.

Trädgård

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

ARKEOLOGI/ FORNLÄMNINGAR

Riksantikvarieämbetet har pekats ut stora delar av Flyinge som fornminne av lämningstypen bytomt/gårdstomt. Merparten av fastigheten Östra Gårdstånga 8:22 ligger inom fornminnet. En arkeologisk förundersökning har därför genomförts (2022-04-24). Vid förundersökningen öppnades inom det 11 466 kvadratmeter stort undersökningsområde tio söschakt om ca 597,2 m², vad motsvarar drygt 5 % av detaljplaneområdet. Inom norra delen av förundersökningsområdet dokumenterades arkeologiska lämningar. I schakten har det kommit fram 44 stolphål, 22 gropar, 3 diken, en sotfläck och kulturlagerrester. Dessutom konstaterades huslämningar i form av lergolv, grundstenar och bränd lera. På grund av daterande fynd av östersjökeramik kan den äldsta bebyggelsefasen dateras till 1000- och 1100-tal. Huslämningarna tillhör en yngre fas som preliminärt kan dateras till 1600- och tidigt 1800-tal. De flesta lämningar påträffades i norra delen av undersökningsområdet (röd markering i bilden nedan).



Utdrag från Länsstyrelsens avgränsande förundersökning daterad 2022-04-24.

Under hösten 2022 genomförde länsstyrelsen en förundersökning (2022-10-05) som specificerade vilka ytor som innehåller betydande fynd.

Utdrag från arkeologisk förundersökning 2022-10-05:

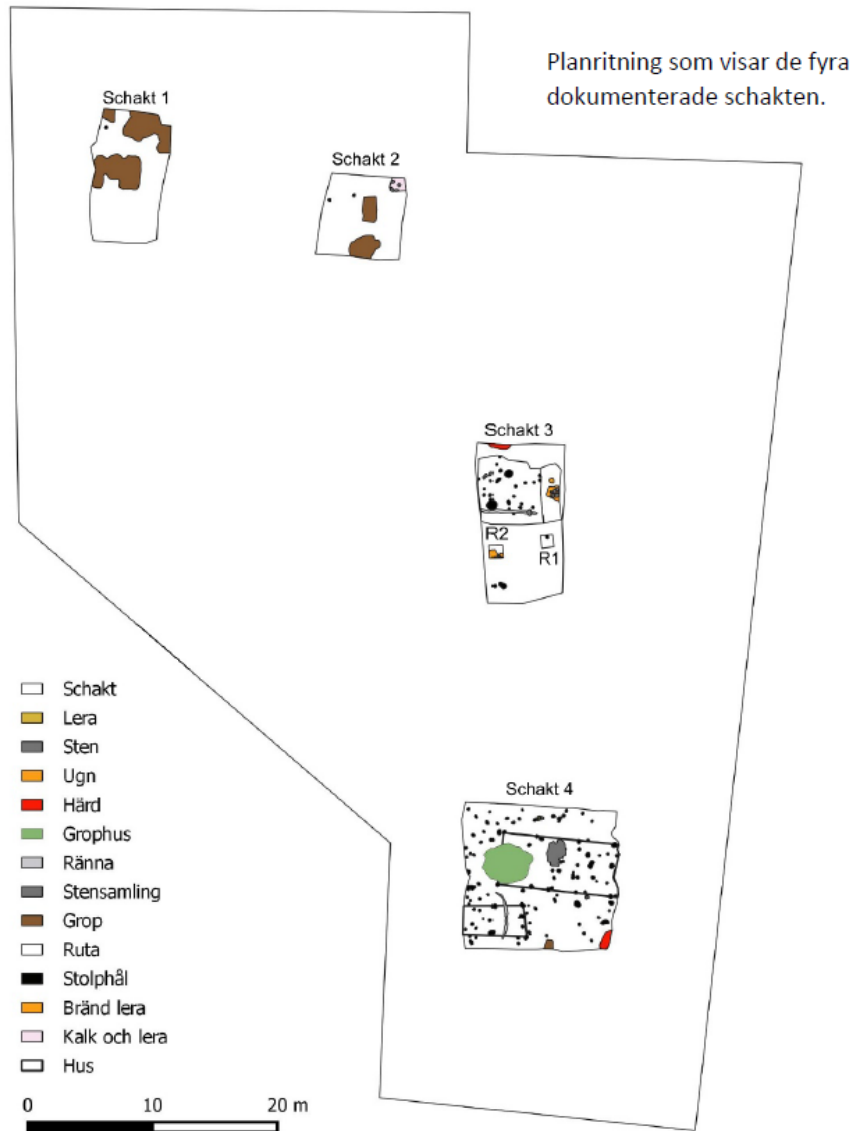
Fyra schakt med en sammanlagd yta av 319 kvm (10 %) upptogs med grävmaskin. I de fyra schakten framkom totalt 132 stolphål, 6 gropar, 2 rännor, 2 härdar, 2 ugnrester, 2 långhus och 1 grophus. Det påträffades keramik i form av östersjökeramik, äldre rödgods, stengods och yngre rödgods.

I schakt 1 framkom stora gropar/gropsystem. Dessa anläggningar tolkas som sentida grus-/sandtäkter. I schakt 2 framkom två gropar och två stolphål. Den norra gropen undersöktes till en tredjedel och gav ett blandat fyndmaterial av oidentifierade järnföremål, en fiskekrok av järn, keramik i form av östersjökeramik och en skärva yngre rödgods. Anläggningen var mycket djup med raka nedgrävningsskanter. I nordöstra hörnet av schaktet framkom resterna efter en husgrund bestående av större stenar, kalkbruk och lera. Sannolikt rester efter gård nr 7 som flyttades ut från byn vid enskiftet 1806. Den andra gropen undersöktes enbart i ytan med metalldetektor varvid utslag för järn gjordes. I schakt 3 var det primära syftet att bedöma om det fanns fler generationer av gård nr 7 under det

lerlager som framkom under matjorden. Två rutor undersöktes i stick med ett något blandat resultat. Under det översta lerlagret som troligen utgör raseringsrester efter gård nr 7 framkom äldre matjordslager med fynd av bränd lera och keramik i form av östersjökeramik och äldre rödgods. Det framkom inga tydliga lager i provgroparna även om det föreföll finnas en högre halt av lera i jorden i de övre delarna. Denna lera kan vara rester efter sönderplöjda lergolv. I botten av provgroparna framkom stolphål. Undersökningen i schakt 3 avslutades med att delar av schaktet avbanades ned till underlaget varvid flera stolphål och en ränna framkom. I östra delen av schakt 3 strax under lerlagret framkom något som troligen utgör en ugnrest och som låg djupare än lerlagret och kan vara rester efter en äldre byggnad. I schakt 4 framkom ett stort antal stolphål, en bananformad ränna, en härd, ett stenröse och ett grophus. Bland stolphålen har delar av två långhus identifierats. Vid rensning av stenröset framkom yngre fynd. Röset undersöktes i sin helhet utifrån teorin att det skulle kunna vara ett gravröse. Det framkom dock inga fynd eller anläggningar som tydde på en grav. Däremot framkom stolphål under stenröset. En mindre del av grophuset undersöktes varvid det framkom östersjökeramik och en pärla samt lite djurben och några järnföremål. Grophuset torde utifrån keramikerna kunna dateras till 1000-talet.



Figur 16. Orienteringskarta över undersökningsområdet.



Figur 17. Fynd i arkeologisk förundersökning daterad 2022-10-05.

SERVICE

I Flyinge finns följande service:

- Häggebo förskola som har tre avdelningar
- Flyingeskolan som är en F-6 skola, med tillhörande fritidshem. På skolan går cirka 200 elever.
- Delat skol- och folkbibliotek
- Idrottsplats
- Gymnasium och högskoleutbildning med hästinriktning

I Flyinge finns flera restauranger, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. Flera övernattningsmöjligheter finns också

TRAFIK

Gång- och cykelvägar

Planområdet är kopplat till det lokala cykelnätet med den kombinerade gång- och cykelbanan som löper längs med Gårdstångavägen. Det finns trottoarer längs med

de centrala gatusträckningarna av Holmbyvägen och Roslösvägen, utöver det finns även trafikseparerade gång- och cykelvägar inom bebyggelseområdena.

Det finns cykelvägsförbindelse mellan Flyinge och Brunnsberg i Lund, och det tar cirka 30 minuter att cykla mellan Flyinge och Lund.

Kollektivtrafik

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

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

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

Biltrafik

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

Årsdygnstrafiken är uppmätt till mellan 2 000–4 000 fordon.

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

Parkering

På fastigheten finns det möjlighet att parkera på ett flertal platser, bland annat på gårdsplanen framför huvudbyggnaden.

NATUR

Natur, park och rekreation

Kring byn dominerar ett stort åkerlandskap med inslag av våtmarker och mörkelgravar. I Naturvärdesutlåtandet (2023-01-27) beskrivs naturvärdena inom planområdet. Längst i norr finns två parallella lindalléer utmed infartsvägar som sträcker från landsvägen och söderut mot boningshuset. Den västra är delvis dubbelsidig (6+13 träd) medan den östra är enkelsidig (sex träd). Vissa träd i de aktuella alléerna har en välutvecklad lavflora med förekomst av den mindre allmänna silverlaven. Alléerna omfattas av det generella biotopskyddet och dispens behöver sökas om något träd i allén kommer påverkas av någon åtgärd. Båda alléerna bedöms utifrån sin lavflora och förekomsten av blottad ved och ett ihålligt träd ha ett visst värde för den biologiska mångfalden.



Figur 18. Skogsdungen fotograferad mot söder. Källa: Naturcentrum AB (2023-01-27).

Skogsdungen i söder har sitt värde främst knutet till trädskiktet där det finns flera äldre askar och skogslönnar. De flesta askar ser dock ut att vara drabbade av askskottsjuka medan skogslönnarna är till synes vitala. Skogsdungen bedöms liksom alléerna ha ett visst värde för den biologiska mångfalden framför allt med avseende på de äldre ädellövträden och den ihåliga asken (Naturcentrum AB, 2023-01-27).

Kävlingeån som ligger cirka 140 meter från planområdet innehåller naturvärden. Värdena kommer utredas under våren 2023. Ån är otillgänglig från planområdet på grund av ett brett parti av sankt mark och uppvuxen sly.

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

Biotopskyddad mark

Området berörs av biotopskydd avseende allé längs de två infarterna.

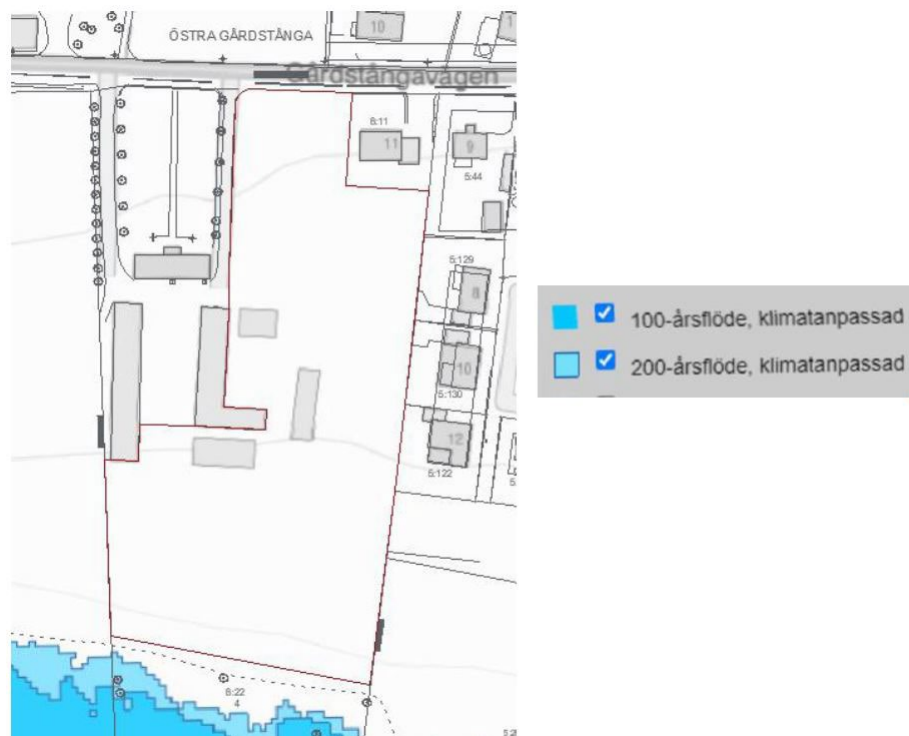
Topografi

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

Där planområdet ansluter till Gårdstångavägen ligger höjderna på cirka +22–23 meter.

Översvämningsrisk

Kävlingeån i söder påverkar inte planområdet varken vid höga vattenstånd vid 100- eller 200-årssevent där högsta vattenstånd är ca + 18,8 m.



Figur 19. Kartering höga vattenstånd (MSB)

I mitten av fastigheten finns en lågpunkt med ett maximalt översvämningsdjup på ca 25 cm innan vattnet rinner vidare söderut. Lågpunkten innebär ingen risk för skada på bebyggelse (Starkstad, 2023-02-27).

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består marklagren av isälvsediment, sand. Ingen geoteknisk markundersökning har utförts.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Markradon

Ingen radonmätning har genomförts.

Luftföroreningar

Vid detaljplanering ska gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft iakttas. Enligt Årsrapport för Eslövs kommun 2018 - Kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, är luftföroreningarna i Eslöv koncentrerade främst längs med järnvägen och större vägar. Beräknade årsmedelvärden för kvävedioxid ligger kring 10–15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i Eslövs tätort och 5–8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ på landsbygden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA SYD har anslutningspunkter för vatten och avlopp i Gårdstångavägen. Södra delen av planområdet ingår inte i VA SYD:s verksamhetsområde för VA.

Flyinge har god kapacitet för dricksvatten som kommer från Ringsjöverket, men för dag- och spillvatten är kapaciteten begränsad i dagsläget. Flyinge ska därför kopplas på till Södra Sandbys avloppsreningsverk, när det är utbyggt. Först därefter finns det kapacitet för nyutbyggnad.

Ledningar för el, VA och fiber finns i Gårdstångavägen.

KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöundersökning enligt miljöbalken

Kommunledningskontoret bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöundersökning enligt 6 kap miljöbalken.

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

Genomförande av planförslaget innebär att cirka 8 500 m² jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse. När jordbruksmark måste tas i anspråk ska detta ske genom en markeffektiv utbyggnad i stations- och hållplatsnära lägen. Föreslagen exploatering sker i direkt anslutning till tätortens småhusbebyggelse.

Kommunledningskontoret bedömer att planens genomförande som helhet inte bidrar till negativa effekter för miljön eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Påverkan på riksintresse

Riksintresse för friluftsliv

Planområdet är beläget utanför riksintresse för friluftsliv. Riksintresset följer strandskyddslinjen för Kävlingeån som är 150–200 meter vid fastigheten Östra Gårdstånga 8:22. Planförslaget är utformat med respektavstånd om minst 13 meter i söder till riksintresset för friluftsliv och medger ingen bebyggelse som kan hindra tillgängligheten till strandområdet. Planförslaget innehåller ytor för infiltration av dagvatten så att Kävlingeåns vattenkvalitet inte ska försämrats. Detaljplanens genomförande hindrar inte framtida möjligheter att utveckla vandringsleder.

Kommunledningskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövård

En mindre del av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset sträcker sig från Kävlinge i väster till Flyinge Kungsgård i öster. Uttrycket för riksintresset är kopplat till slottsmiljöerna och dess förvaltnings påverkan på odlingslandskapet, däribland Flyinge kungsgård som ligger på andra sidan om Kävlingeån.

Planförslaget avser utgöra en utvecklingsgren från bebyggelsen som uppfördes under 70-talet kring Runstensvägen. Byggrätterna i den östra delen av planområdet är utanför riksintresset. I planområdets sydvästra hörn överlappar detaljplanen riksintresset. Småhusen i den södra delen av planområdet har förlagts nära gården för att upplevelsen av det slutna gårdsrummet ska hållas intakt. Den sammanhållna bebyggelsen som detaljplanen bidrar med ska läsas som en del av Flyinges utveckling som bostadsort. Planförslaget medger en låg småhusbebyggelse som

visuellt inte ska inskränka på Flyinge kungsgårds slottsmiljö och historiskt tillhörande odlingslandskap.

Kommunledningskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför skada på riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

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

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Recipient för området är Kävlingeån: Bråån-Ålabäcken. Recipienten har ekologisk status "Otillfredsställande" vilket till stor del beror på övergödning. Kemisk status "Uppnår ej god" på grund av förekomst av bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Med föreslagna åtgärder beräknas koncentrationer av alla beräknade föroreningar att minska. Möjligheten att uppnå MKN i recipienten förbättras. Kommunledningskontoret bedömer att detaljplanen inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

DAGVATTEN

Med föreslagna fördröjningsvolymmer kan dagvattensituationen förbättras betydligt jämfört med befintlig situation. I norra området stryps flödet till 0,6 l/s jämfört med ca 38 l/s och fördröjer även flödet med samma strypta utlopp vid 100-årsregn vilket blir en betydligt större minskning av den nuvarande situationen. I södra området kan flödet från anläggningarna minska till ca 11 l/s jämfört med beräknat flöde idag på ca 125 l/s vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet.

Dagvattnet som kan tas norrut med självfall och som kan anslutas till VA SYD:s ledningsnät kommer att falla inom verksamhetsområdet för dagvatten.

ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

I planerad situation avleds majoriteten av områdets skyfallsvatten som det gör i befintlig situation, mot Gårdstångavägen och mot Kävlingeån.

En del av området, vars skyfallsvatten idag avrinner mot grannfastigheten i norr vilket innebär en risk för skada på befintlig byggnad, höjdsätts på sådant sätt att skyfallsvattnet avleds inom planområdet och mot Gårdstångavägen, utan att gå via grannfastigheten. Fördröjningsvolymmer kompenserar för ökad avrinning vid ett

100-årsregn med 120 min varaktighet och minskar betydligt avrinningen för skyfall med kortare varaktighet.

Sammanfattningsvis kommer de öppna dagvattenlösningar som planeras att i tillräcklig omfattning fördröja de ökade flöden som större hårdjordhet innebär. Konsekvenserna för översvämningar och skyfall blir alltså positiva.

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Detaljplanens genomförande innebär att skogsdungen i söder försvinner vilket kan ge negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden. Tillskottet av trädgårdar som följer med etableringen av småhusbebyggelse kan kompensera med positiva konsekvenser.

Hagmarken har troligtvis inte en betydande artrikedom eftersom den inte har omfattats av naturbete.

BIOTOPSKYDD SOMRÅDE

Trädalléerna omfattas av det allmänna biotopskyddet som regleras enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Detaljplanen föreslår inga förändringar som innebär påverkan på trädalléerna.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

En geoteknisk undersökning ska genomföras inför bygglov.

MARKRADON

Vid normalriskmark ska byggnader utföras med radonskyddad grundläggning.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet har inga kända markföroreningar.

Flyinge avloppsreningsverk är beläget cirka 400 meter väster om planområdet. Reningsverket är klassat som miljöfarlig verksamhet C. Kommunledningskontoret bedömer att nytillkommande bostadsbebyggelse inte är inom ett riskavstånd för verksamheten.

ALLERGENER

Gården väster om planområdet bedriver hästhållning och har en gödselstack cirka 100 meter från planområdet. Gödselstacken avskärmas av bebyggelse både inom granngården och inom planområdet. Kommunledningskontoret anser att bostadsbebyggelse i närheten av hästhållning är rimligt i Flyinge med motiveringen att planområdets placering är av lantlig karaktär. Flyinge är även historiskt präglad av hästaveln som har bedrivits på Flyinge kungsgård sedan flera hundra år tillbaka i tiden.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

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

Kommunen bedömer att jordbruksmarken är brukningsvärd, även om det finns punkter som talar emot som framförs nedan. Kommunen bedömer vidare att planförslaget behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att det inte kan göras på en någon annan plats. Motivet till bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättningar för ett antal nya bostäder, vilket är ett väsentligt samhällsintresse, och att de förutsättningar och kvaliteter som kommunen kan erbjuda på denna plats inte kan uppnås genom att annan mark tas i anspråk, se lista nedan.

1. Förutsättningar och kvaliteter för boende inom planområdet

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

2. Planområdet har god tillgång till värdefulla kulturmiljöer

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

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

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

4. Planområdet ligger inom eller i nära anslutning till service

- I närheten till planområdet en förskola samt en F–6 skola med tillhörande fritidshem. Det finns även ett delat skol- och folkbibliotek. På Flyinge kungsgård finns ett gymnasium och högskoleutbildning med hästinriktning.
- Annan daglig service som erbjuds i området är mataffär, restauranger, bryggeri, café, hembageri, veterinär, frisörer, bilverkstad med mera. I Flyinge finns även en idrottsplats och flera lekplatser.
- Planförslaget innebär ett ökat underlag till ovanstående verksamheter som kan innebära utvecklingsmöjligheter.

5. Jordbruksmarkens brukningsvärde

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

Sammanfattningsvis bedömer Kommunledningskontoret att ianspråktagandet av jordbruksmark är motiverat. Föreslagen bebyggelse ger ett yteffektivt tillskott av bostäder i ett område utpekad för bostadsbebyggelse på sikt i en ort med bra tillgång på kollektivtrafik, natur- och rekreationsmöjligheter och service. Jordbruksmarken är inte av den storlek eller dignitet som gör att ett rationellt jordbruk kan bedrivas. Det finns inga alternativa lokaliseringar inom en liknande ort som innebär att väsentligt mindre del jordbruksmark eller ingen jordbruksmark ianspråkts. De negativa konsekvenserna av att exploatera jordbruksmark överträffas av de positiva effekterna som utbyggnad av bostäder inom planområdet innebär.

STADSBILD/LANDSKAPSBILD

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

Likt skånska gårdar bildar bebyggelsen entréplatser som är täta, samtidigt som man har utblickar mot landskapet. Utåt utgör bebyggelsen en lågmäld skala så att mötet med landskapet blir mjukt. Bostäderna i söder, belägna mot Kävlingeåns dalgång, har en högsta tillåten nockhöjd på 7 meter och ska förses med sadeltak med 30–45 graders vinkel vilket har bedömts som lämplig skala i landskapet. Slutningen ska också bibehållas vilket fastställs genom en bestämmelse i plankartan.

ARKEOLOGI

Det krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen för ingrepp i fornlämningarna. Kostnaderna för de ytterligare arkeologiska insatserna åvilar fastighetsägaren.

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

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

SOLFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära negativa konsekvenser för omgivningen. Ur ett hälsoperspektiv är det viktigt att säkerställa både sol och skugga vid utformning av barns utemiljöer.

TRAFIK

Trafiksituationen bedöms som fortsatt rimlig inom området i och med genomförande av planförslaget.

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

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Cirka två tredjedelar av planområdet ingår i verksamhetsområde för VA. Exploatören ansöker hos VA SYD om att ansluta till det befintliga ledningsnätet för dag- spill- och dricksvatten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd för färdväg för farligt gods.

Buller

Ljudnivåer påverkas av två vägar, Gårdstångavägen och Stuterivägen. Inga andra bullerkällor bedöms påverka planområdet. De trafikflöden som använts vid bedömning av buller inkluderar prognostiserade trafikförändringar för år 2040.

Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader definieras i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, svensk författningssamling 2015:216 t.o.m. 2017:359.

Detaljplanen möjliggör tillgång till en luddämpad sida för samtliga bostäder. I bygglovsskedet ska bostädernas placering och utformning utföras så att riktvärden uppnås för samtliga bostäder.

Magnetfält och säkerhetsavstånd

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

Angående elektromagnetisk strålning hänvisas till Boverkets skrift om Magnetfält och hälsorisker. Vid placering av ny bebyggelse intill kraftledning bör hänsyn tas motsvarande Svenska Kraftnäts magnetfältspolicy (Skånska energi har ingen egen magnetfältspolicy). Denna innebär att man utgår från 0,4 mikrotesla som högsta

magnetfältsnivå vid bostäder eller vid verksamheter där barn vistas varaktigt under sammanhållna perioder.

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

SOCIALA KONSEKVENSER

God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett miljömål som beslutades av Riksdagen år 2012. Miljömålet definieras på följande sätt av Riksdagen:

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

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

Tillgång till rekreativ miljö

Planområdet ligger i ett naturskönt läge och är närbeläget naturreservatet Flyinge ångar. Det finns goda möjligheter till att nå rekreativa miljöer.

Befolkning och service

Detaljplanen innebär ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken i Flyinge. Fler bostäder i byn kan innebära att kommunen på sikt behöver öka antalet förskoleplatser. Ett planarbete pågår för fastigheten norr om Gårdstångavägen där en förskola föreslås cirka 50 meter från Östra Gårdstånga 8:22.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Befintligt gång- och cykelnät i anslutning till planområdet ger goda förutsättningar för säkra skolvägar för barn. Barns livsmiljö bedöms inte förändras eller försämrats av ett genomförande av planen.

Tillgänglighet

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas, mot berörda fastighetsägares bestridande, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och det är VA SYD som är huvudman för VA.

Tillståndsprovning och dispenser

Detaljplanens genomförande kräver inga tillståndsprovningar eller dispenser. Vid eventuella åtgärder som påverkar alléerna krävs dispens.

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. Exploatören ombesörjer och bekostar eventuella ledningsomläggningar. Anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsledningar skall ske enligt antagen taxa.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark och ett exploateringsavtal kommer därför inte att tecknas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmark inom detaljplanen ska avstyckas till lämpliga fastigheter. För mark med gemensamma anläggningar kan samfälligheter bildas. Avstyckning och fastighetsreglering prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Ett genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning. Närmast Kävlungeån kommer en fastighet bildas som inte har en anslutande väg. Åtkomst till fastigheten ska säkerställas genom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för anläggningar inom kvartersmarken, såsom gator, dagvattenanläggningar, parkeringsplatser och ledningar, som är gemensamma för två eller flera fastigheter. Delägare i gemensamhetsanläggningen är de fastigheter som har nytta av anläggningen.

I Flyinge omfattas den allmänna platsen av gemensamhetsanläggningen Östra Gårdstånga GA:5. Vid ett genomförande av detaljplanen ska nybildade fastigheter inom planområdet anslutas till gemensamhetsanläggningen. En omprövning av gemensamhetsanläggningen sker i en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149). Fastighetsägaren/ exploatören ansvarar för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter

VA-ledningar kommer att vara enskilda.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare och ledningsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Servitut

Servitut krävs för utfart för ej planlagd del av Östra Gårdstånga 8:22 över planområdet samt för kommande dagvattenledning som ansluter till Kävlingsån. I planområdets sydöstra del är prickmarken längs plangräns utökad till 5 meter för att inrymma väg och dike med bredd av 1,5 meter.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för utförandet av tekniska anläggningar. För detaljplanens genomförande krävs anläggning av vägar, VA-ledningar, el och fiberkablar, dagvattendamm och diken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Kommunledningskontoret,
Tillväxtavdelningen

Mikael Vallberg

Plan- och exploateringschef
Kommunledningskontoret

Malin Nilsson

Planarkitekt
Radar arkitektur &
planering AB

Emelie Edström

Planarkitekt
Radar arkitektur &
planering AB