



## 1. PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga Östra Gårdsstånga 17:1 och del av Östra Gårdsstånga 19:1 för bostadsändamål. Syftet är också att planlägga ett mindre naturområde med möjlighet att fördröja dagvatten.

Den planerade bebyggelsen är ett förtätningsprojekt i Flyinge som möjliggör bostäder med korta avstånd till viktiga målpunkter. Flyinge har haft en hög befolkningstillväxt och behovet av fler bostäder har därmed också ökat.

2016-04-12 (§52) beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott att detaljplanearbete skulle påbörjas. Planprocessen genomförs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

### 1.1 Plandata

Planområdet är ca 28 000 m<sup>2</sup> och ansluter till Tulpanvägen och Körbärsvägen i centrala Flyinge. Strax norr om planområdet ligger förskolan Häggebo.

Planområdet omfattar fastigheten Östra Gårdstånga 17:1 som har en privat ägare och del av Östra Gårdstånga 19:1 som ägs av Eslövs kommun.



*Fotografi över planområdet. Fotografiet är taget i planområdets östra del och blickar ut mot väster.*

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### 2.1 Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan, antagen i maj 2018. Inom området som berörs av detaljplanen anges markanvändningen *grönområde* i den västra delen och *stadsbygd* i den östra delen. Den västra delen av fastigheten har i översiktsplanen pekats ut som lämplig för dagvattenhanteringsåtgärder.

### 2.2 Gällande detaljplaner

För fastigheten Östra Gårdsstånga 17:1 och berörd del av Östra Gårdsstånga 19:1 gäller detaljplanerna F1 (antagen år 1959) och F2 (antagen år 1965). Berört område är i gällande detaljplaner planlagda för **allmän plats, park** respektive **park eller plantering**.

### 2.3 Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Cirka 250 meter söder om planområdet ligger ett riksintresse för friluftslivet. Mellan riksintresset och planområdet finns bostadsbebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressets värden.

## 3. PLANFÖRSLAG

### 3.1 Planområdets disposition och gestaltning

En övergripande gestaltningsidé med förslaget är att koncentrera bostadsbebyggelsen i den östra delen av planområdet i närhet till befintlig infrastruktur och samhällsservice. Intentionerna är att planområdet ska bebyggas med en variation av friliggande villor och tätt markboende i form av kedjehus och radhus.

#### *Bebyggelse*

Detaljplanen möjliggör cirka 30 bostäder fördelat på nio mindre områden (se områdesuppdelning i figur 2). Tillåten nockhöjd inom planområdet möjliggör byggnader i två våningar.

Bostäderna inom område 1–4 ska uppföras i form av kedjehus eller radhus. Bostädernas nockhöjd är reglerad till 8 meter. Av användningsområdet får högst 35 % förses med

byggnader. Inom användningsområde 1-4 möjliggörs cirka 15 bostäder. Den totala byggrätten inom område 1-4 är cirka 1900 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Bostäderna inom område 5-9 ska uppföras som friliggande bostäder i form av villor. Bostäderna inom område 5-9 ska uppföras med sadeltak med en minsta taklutning på 30 grader och en högsta nockhöjd på 8 meter. Inom varje fastighet tillåts en byggrätt på 160 m<sup>2</sup>. Varje fastighet ska vara minst 650 m<sup>2</sup> vilket regleras med egenskapsbestämmelse  $d_1$  med undantag för område 7 där minsta fastighetsstorlek är 500 m<sup>2</sup> vilket regleras med egenskapsbestämmelse  $d_2$ . Bestämmelserna innebär att cirka 15 fastigheter kan bildas. Den totala byggrätten inom område 5-9 är cirka 2400 m<sup>2</sup> byggnadsarea.



Figur 2. Illustration över en av flera möjliga utbyggnadsalternativ som detaljplanen möjliggör. Områdena som beskrivs i texten ovan är markerade med siffror i illustrationen. Vita kvadrater illustrerar byggnader, ljusgrön yta illustrerar kvartersmark, mörkgrön yta illustrerar naturmark. Grå yta illustrerar gatemark och blå yta illustrerar möjligt område för dagvattenhantering inom naturmark.

## 3.2 Trafik

### Angöring för trafik

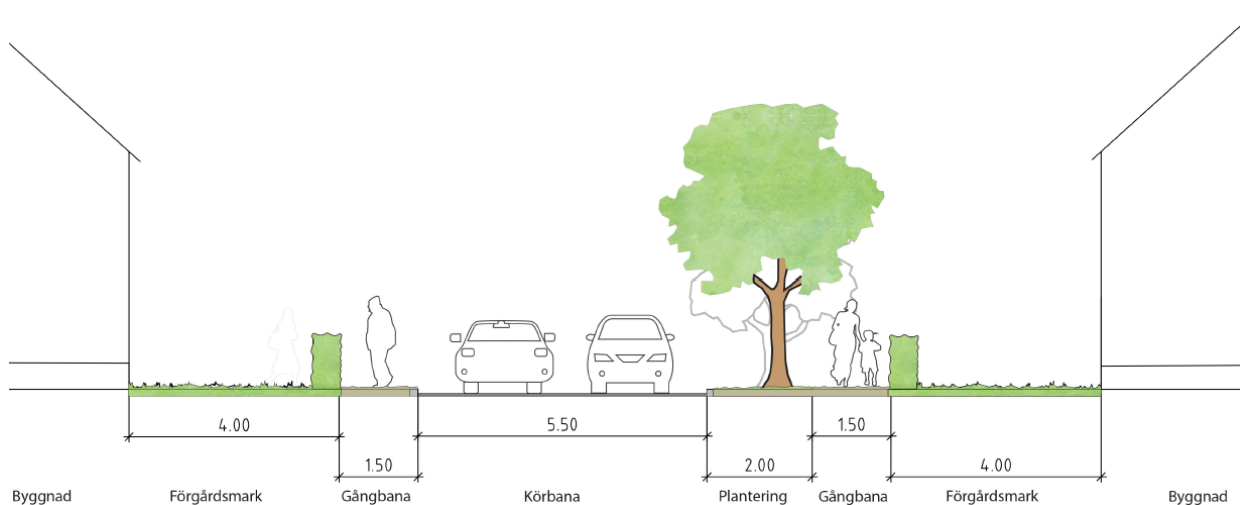
Angöring till planområdet föreslås ske från Körsbärsvägen och Tulpanvägen så att en silning av trafik i både sydlig och östlig riktning möjliggörs. Utrymmet för angöring till Tulpanvägen från planområdet är 5 meter brett och begränsat. Utrymmet bör gestaltas med cykel i blandtrafik samt separata ytor för gång. Biltrafik bör regleras som enkelriktad alternativt med reglering om att lämna företräde.

I planområdets västra del planeras ett naturområde med en fördröjningsdamm som nås via tre gröna stråk från ny lokalgata. Det mittersta stråket är bredare för att möjliga

angöring till naturområdet med underhållsfordon. En angöringsväg möjliggörs i naturområdet genom bestämmelsen **väg**.

### *Gatunät*

Gatunätet inom planområdet är utformad som en slinga som ansluter till Körsbärsvägen och Tulpanvägen. Den totala gatubredden uppgår till 10,5 meter vilket möjliggör för mötande trafik samt även för trottoar, gästparkering och trädplantering. En vändplats är inplanerad i den nordvästra delen av det tillkommande gatunätet. Se figur 3 för möjlig utformning av gata. Gatans exakta utformning kommer att detaljstuderas i kommande process.



Figur 3. Typsektion inom området för möjlig utformning av gata.

### *Gång- och cykeltrafik*

Ut med inplanerad gatuslinga finns utrymme att anordna separata gångvägar. Cykeltrafik sker dock i blandtrafik. För att binda samman planområdet med omkringliggande bostadsområden och samhällsservice föreslås flera stråk som kan nyttjas som gångstråk, cykelstråk eller en kombination av båda. Stråken är markerade med följande beteckningar i plankartan: **GÅNG** och **CYKEL**. Två stråk ansluter till *promenaden* som i sin tur ansluter till skolorna norr om planområdet. Ett stråk ansluter till villaområdet öster om planområdet. Centralt inom planområdet planeras för ett naturstråk. Inom detta stråk finns möjlighet att anordna gång- och cykelvägar. I den västra delen av planområdet planeras för ett naturområde. Naturområdet nås till fots eller till cykel genom tre stråk som är sammankopplade till planområdets gatunät.

### *Parkering*

Parkering föreslås anordnas enskilt i anslutning till varje bostad. Gästparkering ska ske på privat mark i första hand och på gata i andra hand.

### 3.3 Teknisk försörjning

#### *Energiförsörjning*

Inom planområdet föreslås ledningar för områdets energiförsörjning förläggas inom den allmänna platsen.

#### *Fibernät*

Inom planområdet föreslås ledningar för områdets fibernät förläggas inom den allmänna platsen.

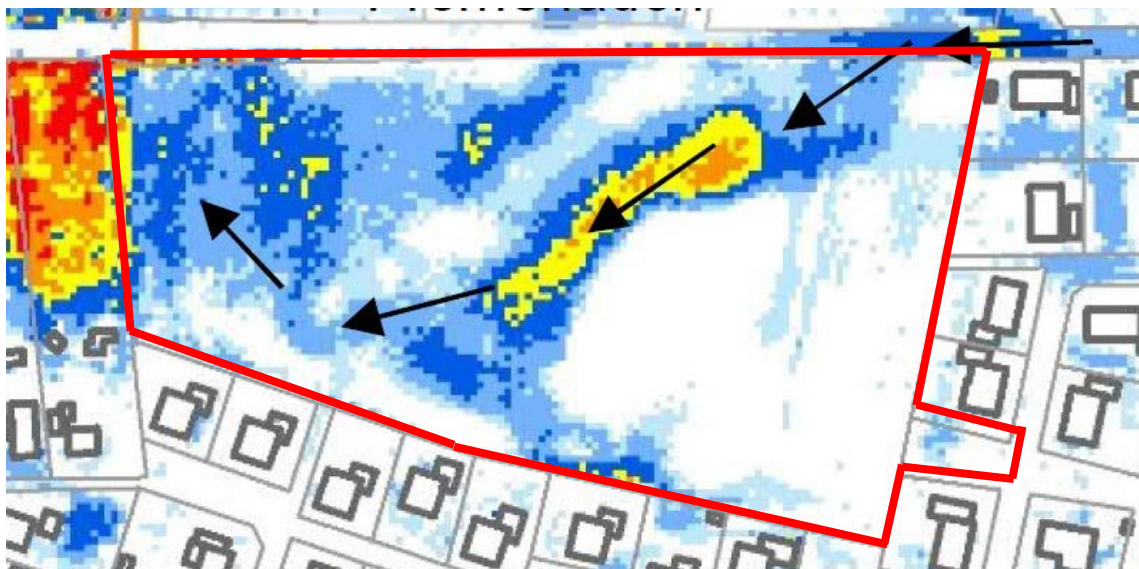
#### *Vatten, avlopp och dagvattenledningar*

En principiell ledningsplan är framtagen av Griab, daterad 2018-05-11. Befintliga ledningar inom planområdet utgår och nya ledningar anordnas och förläggs inom den inplanerade allmänna platsen. Ledningarna ansluts till befintliga nät i Promenaden, Körbärsvägen och Tulpanvägen.

Ledningarna kommer främst förläggas på allmän plats som i plankartan utgörs av **gata** och **natur**. Ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u) är upprättat på kvartersmark inom område 1 (se illustration på sidan 4) för att möjliggöra en anslutning till befintligt dagvattennät.

#### *Hantering av dagvatten*

En skyfallsanalys har genomförts för hela Flyinge. Skyfallsanalysen är framtagen av Tyréns AB och är daterad 2018-09-14.

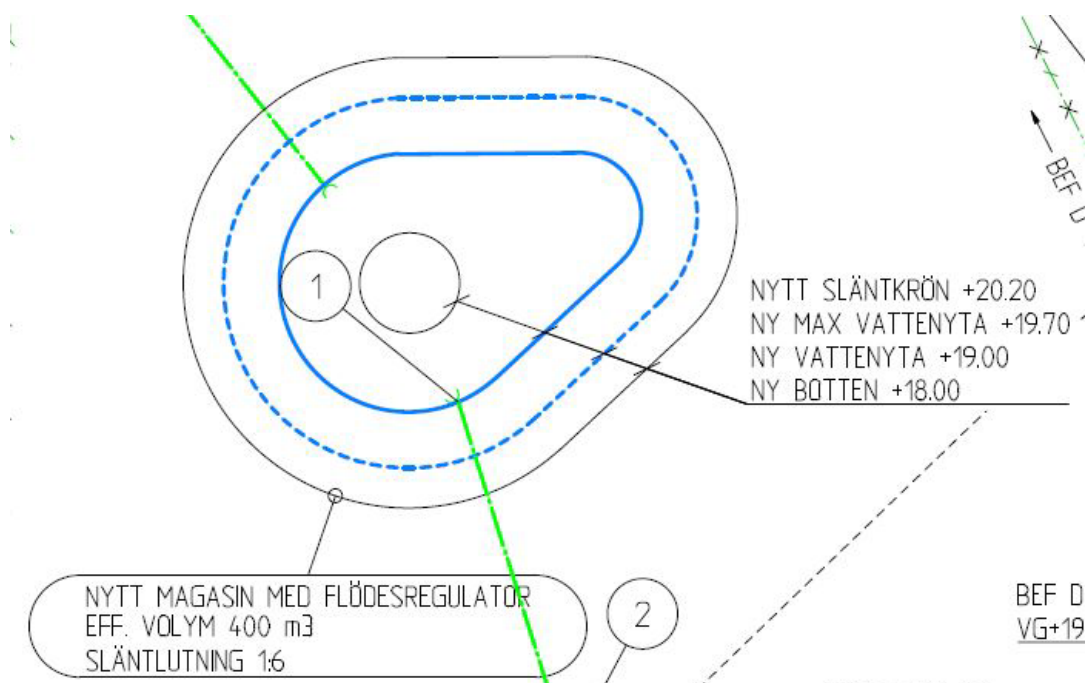


Figur 4. Ovanstående illustration visar översvämningsdjup och utbredning samt avrinningsvägar vid ett regn med 100 års återkomsttid med 1.3 klimatfaktor. Ljusblått område översvämmas med 0.05-0.1 meter, blått område översvämmas med 0.1 -0.2 meter, mörkeblått område med 0.2-0.3 meter, gult område med 0.3-0.4 meter, orange med 0.4-0.5 meter och rött område är 0.5 meter och uppåt. Planområdet ligger inom röd heldragen linje.

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

Skyfallsanalysen är uppdelad i fyra analysområden; A, B, C och D. Planområdet ingår i analysområde C. Beräkningsmodellen visar att markavrinning sker från nordöst och rinner till en lågpunkt som delvis ligger i planområdets västra delar. Se figur 4.

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 vatten-avrinningen 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 **fördrojning**. Avrinning från kvarteretsmark 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**.



Figur 5. Utformningsförslag för en framtida fördröjningsdamm. Detaljplanen reglerar att fördröjningsdammen ska ha en kapacitet på 400 kubikmeter.

### *Avfall*

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

## 4. KONSEKVENSER

### 4.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunledningskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 6 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanelagt. Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

### 4.2 Mark, luft och vatten

#### *Markföroreningar*

Inga verksamheter bedöms ha bedrivits inom planområdet som kan ha gett upphov till markföroreningar. Inga verksamheter finns i närheten av planområdet som kan ha lett till att eventuella föroreningar kan ha spridits med dag- och grundvattnet. Sammantaget bedöms inte marken inom planområdet vara förorenad.

#### *Luftföroreningar*

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 30 bostäder. Planförslaget innebär en ökad trafikmängd. Den ökade trafikmängden bedöms vara cirka 150 fordonsrörelser per dygn. Den ökade trafikmängden är därför mycket begränsad och bedöms därför ge en ringa påverkan på luftkvaliteten i Flyinge.



### *Dagvatten*

Planområdet består i dagsläget av obebyggd mark utan någon hårdgjord yta. Detaljplanens genomförande kommer därför innebära en betydligt högre hårdgörningsgrad än dagsläget vilket skapar en ökad avrinning. Se vidare i föregående stycke, *Hantering av dagvatten*.

### *Vattenförekomst*

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.

## 4.3 Sociala konsekvenser

### *Barnperspektivet*

Enligt FN:s barnkonvention ska barnets bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra boendemiljö för barn med närhet till ett naturområde och i ett område med närhet till ortens skolor. Bostadsområdet kopplas samman med skolområdet med två gång- och cykelvägar. Utmed inplanerad gata finns utrymme för anläggandet av separata gångvägar. Ovanstående skapar förutsättningar för barns möjlighet att röra sig fritt inom området och till skolan.

### *Tillgänglighet*

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att orientera sig och röra sig inom planområdet.

## 4.4 Hälsa och säkerhet

### *Trafikbuller*

Planområdet ligger i Flyinge som domineras av villabebyggelse. De närmaste gatorna är Körsbärsvägen och Tulpanvägen med mycket låga trafikmängder och en hastighetsgräns på 30 km/h.

Inom planområdet kommer en angöringsgata att utformas som en slinga centralt inom planområdet. Utformningen av gatan gör att den troligtvis inte kommer att användas som genomfartsgata för att nå omkringliggande bebyggelse. Trafikmängden på den planlagda angöringsgatan bedöms främst att trafikeras av boende inom planområdet. Då detaljplanen möjliggör cirka 30 bostäder så beräknas de generera cirka 150 fordonsrörelser per dygn. Sammantaget bedöms inte trafikbuller utgöra ett hinder vid uppförandet av bostäder inom planområdet.

## 4.5 Konsekvenser för fastigheter

### *Östra Gårdsstånga 17:1*

Fastigheten Östra Gårdsstånga 17:1 upptar huvuddelen av ytan inom planområdet. Inom planområdet planeras för både allmän plats och kvartersmark. Den del av planområdet som består av kvartersmark kommer delas i flertalet fastigheter. Tillåten minsta storlek på kommande fastigheter inom delar av kvartersmarken regleras genom planbestämmelserna  $d_1$  och  $d_2$ . Minsta tillåtna fastighetsstorlek för områden som berörs av bestämmelsen  $d_1$  är 650 m<sup>2</sup>. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för område som berörs av bestämmelsen  $d_2$  är 500 m<sup>2</sup>. I övriga delar av kvartersmarken regleras inte fastighetsstorleken i detaljplanen.

Den del av fastigheten Östra Gårdsstånga 17:1 som planeras att bli allmän platsmark, det vill säga naturmark, gatemark, gång- och cykel i plankartan, ska överföras till fastigheten Östra Gårdsstånga 19:1. Den allmänna platsen omfattar en area på cirka 12 500 m<sup>2</sup>. Fastigheten Östra Gårdsstånga 17:1 berörs av gemensamhetsanläggning ga:5 som bör omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Inom område 8, se figur 2, är ett markreservat reglerat i plankartan för allmänna underjordiska ledningar (u). Det skapar möjlighet att koppla ledningar inom planområdet till det övriga ledningsnätet i Flyinge. En ledningsrätt måste skapas för att trygga framtida ledningar.

### *Östra Gårdsstånga 19:1*

Planområdet omfattar en liten del av fastigheten Östra Gårdsstånga 19:1. Den berörda delen av fastigheten planläggs för gata samt naturmark.

### *Gemensamhetsanläggning ga:5*

Hela planområdet berörs av gemensamhetsanläggning ga:5 som täcker ett geografiskt område med cirka 350 deltagande fastigheter och avser utbyggnad, förvaltning och drift av allmän plats i Flyinge. Gemensamhetsanläggning är inrättad år 1970 och utökad 1981. En omprövning av gemensamhetsanläggningen kommer behövas genomföras med anledning av att bostadsändamål planeras inom planområdet. Omprövandet bör omfatta bland annat gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning, som inom planområdet enbart bör omfatta allmän plats, och andelstalen som är kopplade till gemensamhetsanläggningen. Ersättning för deltagande fastigheter kan bli aktuell i samband med en lantmäteriförrättning.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR

### 5.1 Markägoförhållanden

Fastigheten Östra Gårdstånga 17:1 är i privat ägo. Fastigheten Östra Gårdstånga 19:1 ägs av Eslövs Kommun.

### 5.2 Markanvändning

Planområdet är i dagsläget planlagd för **park eller plantering** och **allmän plats, park**. Detaljplanen är dock inte genomförd utan består av obebyggd mark med främst sly.

### 5.3 Trafik

#### *Biltrafik, cykel-och gångtrafik*

Planområdet ligger centralt i Flyinge men är obebyggd. Inga gator finns inom planområdet.

#### *Kollektivtrafik*

Närmsta busshållplats ligger cirka 350 meter från planområdet. Från dessa hållplatser går Regionbuss 175 mot Södra Sandby och vidare mot Lund med relativt hög turtäthet. Busshållplats vid Gårdstånga trafikplats med direktbuss till Malmö på ca 40 minuter, nås med separat gång och cykelväg längs med Gårdstångavägen, ca 4 km från planområdet.

### 5.4 Teknisk Försörjning

#### *Fjärrvärme*

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät som finns i den södra delen av planområdet.

#### *El*

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

#### *Dagvatten*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska och ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Östra Gårdstunga 17:1.

### Ansvarsfördelning

#### *Kvartersmark*

Fastighetsägare till Östra Gårdstunga 17:1 ansvarar för utbyggnaden av kvartersmarken.

#### *Allmän plats*

Den allmänna platsen inom planområdet avses ha enskilt huvudmannaskap. En gemensamhetsanläggning behöver upprättas alternativt att befintlig gemensamhetsanläggning ga:5 omprövas till att omfatta den allmänna platsen inom planområdet. Samtliga fastigheter som kommer att bildas inom planområdet måste vara anslutna till gemensamhetsanläggningen. Ansvar för utbyggnad, skötsel och drift av gator och naturmark läggs på fastighetsägarna som ingår i gemensamhetsanläggningen.

### Avtal

Planavtal har upprättats mellan Tillväxtavdelningen och fastighetsägaren till Östra Gårdstunga 17:1. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanarbetet. Fastighetsägaren bekostar eventuella undersökningar och utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande och genomförande.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot fastighetsägarens bestridande endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

### Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats inom planområdet. Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättningar som bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

## Fastighetsrättsliga genomförandeåtgärder

### *Fastighetsbildning*

Inom fastigheten Östra Gårdsstånga 17:1 avses flera typer av bostäder uppföras. Det samlade antalet bostäder som avses uppföras är cirka 30. Av de 30 bostäderna avses 15 uppföras som fristående enbostadshus med tillhörande privata fastigheter. Inom dessa områden är den minsta fastighetsstorleken reglerad i plankartan genom bestämmelserna  $d_1$  och  $d_2$ . Den första bestämmelsen reglerar en minsta fastighetsstorlek på minst 650 m<sup>2</sup>. Den andra bestämmelsen reglerar en fastighetsstorlek på minst 500 m<sup>2</sup>.

För områden avsedda för kedjehus/radhus är inte fastighetsstorleken reglerad. Dessa områden kan både vara större fastigheter med flera bostäder eller bilda flera mindre fastigheter för varje bostad.

Den allmänna platsen inom planområdet bör överföras till Östra Gårdsstånga 19:1 som är en allmän plats-fastighet och i Eslövs kommuns ägo. Ansvar för utbyggnaden, drift och underhåll av den allmänna platsen läggs på en kommande gemensamhetsanläggning, alternativt befintlig gemensamhetsanläggning ga:5.

### *Gemensamhetsanläggning*

Fastigheten Östra Gårdsstånga 17:1 berörs av en befintlig gemensamhetsanläggning GA:5. Gemensamhetsanläggningen är bildad år 1970 och utökad 1981. Med anledning av planförslaget behöver gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning samt andelstalen omprövas i en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning bör sammanfalla med den allmänna platsen inom planområdet.

### *Ledningsrätt*

Inom planområdet finns ett markreservat för underjordiska ledningar på kvartersmark. Syftet med markreservatet är att möjliggöra en ledningsdragning över kvartersmark. För att trygga framtida ledningar inom reservatet behövs en ledningsrätt upprättas genom en lantmäteriförrättning.

### *Ansökan om lantmäteriförrättning*

Detaljplanen förutsätter lantmäteriförrättning gällande omprövning av gemensamhetsanläggning ga:5, ledningsrätt och bildandet av nya fastigheter inom planområdet gällande både allmän plats och kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för ansökningar om lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Ansökan om lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren och ställs till Lantmäterimyndigheten.

MEDVERKANDE

Kommunledningskontoret,  
Tillväxtavdelningen

Åsa Simonsson  
Avdelningschef  
Kommunledningskontoret

Thomas Oskarsson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA  
Eslövs Kommun

Dennis Bengtsson  
Planarkitekt  
Tyréns AB