


GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 2010-02-26

 JONAS ANDERSSON
 LANTMÄTARIEHUF

Fastighetsredovisningen aktuell 2010-02-26
 Koordinatsystem: Sweref 99
 Mätklass: II

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- områdegräns
 - kvartersgräns
 - fastighetsgräns med gränspunkt
 - SANDBY trakt namn med register-
 - 214 nummer för fastighet
 - traktgräns
 - traktgräns
 - ga 3 registrerad gemensamhetsanläggning
 - s.1 registrerad samfällighet
 - serv. servitut
 - samma fastighet på ömse sidor om linjen
 - byggnad karterad efter huslivet
 - byggnad karterad efter takkanten
 - skärmtak resp trappa

-  transformatorbyggnad
-  stödmur
-  häck resp mur
-  staket med grind
-  väg, gångväg
-  järnvägsspår
-  kantsten med rännstensbrunn
-  slänt
-  belysningsstolpe resp brunn
-  träd
-  rutnätspunkt
- teleledning i mark (ung läge) tillika ledningsrätt
- höjdkurvor
- avvägd höjd
- elledning

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

Gräns för bestämmeområde.

MARKANVÄNDNING

Område markerat med grön skraffering utgör ett värdefullt jordbrukslandskap med höga natur- och kulturmiljövärden. Åtgärder får inte vidtas som ändrar områdets karaktär av brukat jordbrukslandskap eller i övrigt skadar områdets natur- och kulturmiljövärden.

PLACERING

Huvudbyggnader ska så långt möjligt placeras i anslutning till befintlig vegetation.

Ekonomibyggnader och ridhus ska så långt möjligt placeras i anslutning till annan bebyggelse.

Komplementbyggnader skall placeras fristående och i nära anslutning till huvudbyggnaden.

UTFORMNING

Huvudbyggnads längd ska vara minst två gånger dess bredd. Huvudbyggnads bredd får inte överstiga 7,5 meter.

Tak på huvudbyggnad samt komplement- och ekonomibyggnader över 50 kvm ska utformas som sadeltak med en lutning på 38-45 grader. Taken får inte vara valmade.

Tak på byggnader vars djup överstiger 12 meter ska utformas som sadeltak med en lutning på högst 20 grader. Taken får inte vara valmade.

Huvudbyggnads takfot och takutsprång ska vara korta.

Bostadsbyggnader får uppföras med högst en våning.

Frontespiser och takkupor får förekomma i mindre omfattning och påverkar då inte beräkningen av antal våningar.

UTFÖRANDE

Huvudbyggnads fasader ska utföras i rött eller gult tegel alternativt ljus puts.

Större ekonomibyggnader och ridhus ska företrädesvis ha mörk färgsättning.

Takmaterial ska vara takpannor, papp, pannplåt, bandfalsad plåt eller strå (gäller ej hallbyggnader).

FÖRÄNDRAD LOVPLIKT

Utökad lovplikt gäller för följande åtgärder:

Nybyggnad eller tillbyggnad större än 100 kvm av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.

Ändring som avsevärt påverkar en byggnads yttre utseende såsom omfärgning, byte av fasad- eller takmaterial och byte av fönstertyp.

Uppsättning eller väsentlig förändring av skyltar eller ljusanordning med stark ljusspridning.

Utförande av schaktning eller fyllning som avsevärt påverkar en tomts höjdläge.

Minskad lovplikt gäller för följande åtgärder:

- Nybyggnad av komplementbyggnader upp till 100 kvm.

Upprättad	Datum 2010-02-26	Områdesbestämmelser för Flyngeområdet i Lunds kommun	
Antagen av KF	2010-10-28		
Laga kraft	2012-01-26		
Genomförande- tiden går ut		Bengt Aronsson stadsarkitekt	Jenny Lindström planingenjör
Samrådshandling Utsättningshandling Antagandehandling	<input type="checkbox"/> Stadsbyggnadskontoret <input checked="" type="checkbox"/> Lunds kommun	Ritad av Anne-Margret Andersson PÅ 49/2006 1281K-P51	

§ 219

Från byggnadsnämnden inkomna områdesbestämmelser för Flyingeområdet, Lunds kommun, hemställen

Dnr KS 2010/0602, bilaga 186

Sammanfattning

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa bevarandebestämmelserna, enligt 3 kap 2-4 §§ och 3 kap 6 § miljöbalken, som finns inom området. Syftet är också att i övrigt ge stöd vid prövningen av bygglov och förhandsbesked, enligt 8 kap plan- och bygglagen vad gäller placering, utformning och utförande av tillkommande bebyggelse. Avsikten med reglering genom områdesbestämmelser är att bebyggelseutveckling ska kunna ske utan att allvarligt skada områdets natur- och kulturmiljövärden.

Beslutsunderlag

Plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning, den 26 februari 2010.
Stadsbyggnadskontorets utlåtande den 18 juni 2010.
Byggnadsnämndens hemställan den 26 augusti 2010.
Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 17 september 2010.
Kommunstyrelsens beslut den 6 oktober 2010, § 329.

Kommunfullmäktiges beslut

att anta områdesbestämmelser för Flyingeområdet.

Beslutet expedieras till:

Byggnadsnämnden, sakägare med besvärsmätt

✓ Akten

AKT P2 VK

Områdesbestämmelser för Flyingeområdet, Lunds kommun

SYFTE

Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa de bevarandebestämmelserna enligt 3 kap 2-4 §§ samt 3 kap 6 § miljöbalken (MB) som finns inom området samt att i övrigt ge stöd vid prövning av bygglov och förhandsbesked enligt 8 kap plan- och bygglagen (PBL) vad gäller placering, utformning och utförande av tillkommande bebyggelse. Avsikten med denna reglering är att bebyggelseutveckling i området ska kunna ske utan att allvarligt skada områdets natur- och kulturmiljövärden.

PLANFÖRSLAG

Områdesbestämmelserna anger inom vilka delar av området som bebyggelse och andra åtgärder är olämpliga. Därutöver anger områdesbestämmelserna vad som ska gälla ifråga om bygglovpliktens omfattning samt riktlinjer för placering, utformning och utförande av eventuellt tillkommande bebyggelse i övrigt. I de delar av området där bebyggelse inte uttryckligen bör undvikas, måste lämpligheten av ny bebyggelse prövas i samband med begäran om förhandsbesked eller bygglovprövning. Vid denna prövning utgör områdesbestämmelserna ett stöd vad gäller placering, utformning och utförande.



Bild 1: I Flyingeområdet finns stora landskapsvärden som är viktiga att slå vakt om.

Bestämmelser

Områdesbestämmelserna innebär till viss del ett säkerställande av de riksintressen som finns inom området ifråga. Förslaget innebär ett förtydligande vad gäller möjlig bebyggelseutveckling inom områden som kommunen i sin gällande översiktsplan har pekat ut som stora opåverkade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden. Som grund för bedömningen av i vilken utsträckning som viss bebyggelse kan tillåtas utan att förringa landskapets kvaliteter har stadsbyggnadskontoret låtit ta fram en landskapsanalys. Områdesbestämmelserna lutar sig till stor del på den bedömning av landskapets kvaliteter som landskapsanalysen ger uttryck för, men beaktar även i viss mån aktuella förfrågningar om avstyckning, förhandsbesked och bygglov. Områdesbestämmelserna innebär att stora delar av gällande riksintressen ges ett förstärkt skydd.

Områdesbestämmelserna prövar inte lämpligheten av ny bebyggelse. Varje förhandsförfrågan eller begäran om bygglov ska därför prövas i vanlig ordning enligt bestämmelserna i 2 och 3 kap PBL. Områdesbestämmelserna ger dock genom bestämmelser rörande placering, utformning och utförande ett visst stöd vid denna prövning. Det är framförallt de delar av området som redan är bebyggda där viss kompletteringsbebyggelse bör kunna prövas. Det är alltså viktigt att värna områdets karaktär av öppet jordbrukslandskap varför samlad bostadsbebyggelse inte bör få komma till stånd.

Tillkommande bebyggelse ska ansluta till den lokala byggnadstraditionen och karaktären av jordbrukslandskap. Det innebär att bebyggelse ska placeras i anslutning till annan bebyggelse eller befintlig vegetation där sådan finns. Huvudbyggnader ska ges en långsmal utformning med branta sadeltak och en färgsättning i företrädesvis ljusa kulörer. Bostadsbebyggelse får uppföras med högst en våning. Frontespiser och kupor får förekomma i mindre omfattning utan att påverka beräkningen av våningsantal.

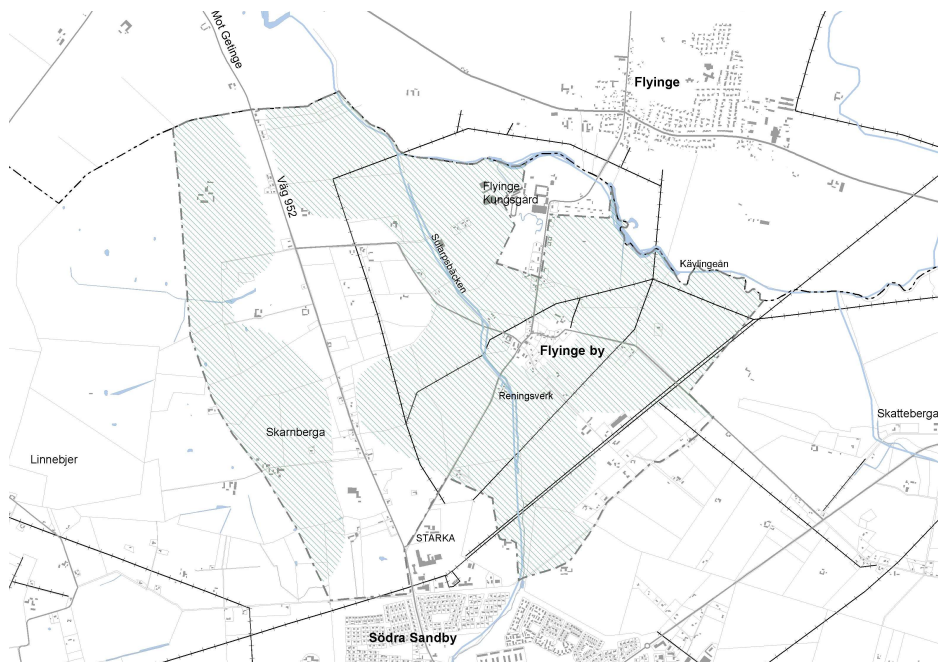
Komplement- och ekonomibygnader¹ med en skala och volym som ansluter till huvudbyggnadens omfattas av samma bestämmelser vad gäller takutformning. Stora ekonomibygnader såsom maskinhallar samt ridhus måste på grund av sitt stora djup ges flackare tak och en mörkare färgsättning så att dessa inte blir för dominerande i det flacka och öppna landskapet. Av hänsyn till landskapets natur- och kulturvärden föreslås bygglovplikten utökas till att även omfatta ekonomibygnader större än 100

¹ Komplementbyggnad: byggnad som tillhör ett småhus, t ex fristående uthus, garage, växthus. Ekonomibygnad: byggnad som är inrättad för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring och som inte är avsedd för bostadsändamål

kvm. I gengäld föreslås en bygglovbefrielse av komplementbyggnader upp till 100 kvm.

Markanvändning

Område markerat med skraffering utgör ett värdefullt jordbrukslandskap med höga natur- och kulturmiljövärden. Åtgärder får inte vidtas som ändrar områdets karaktär av brukat jordbrukslandskap eller i övrigt skadar områdets natur- och kulturmiljövärden. Avgränsningen baseras på riksintresseområden enligt 3 kap MB, landskapets kvaliteter och den befintliga bebyggelsen samt till viss del även förfrågningar om avstyckningar, förhandsbesked och bygglov. Inom områden utan skraffering har lämpligheten av tillkommande bebyggelse inte prövats, utan här gäller oförändrat PBL:s bestämmelser om bygglov med mera enligt 8 kap.



Karta 1: Värdefullt jordbrukslandskap med höga natur- och kulturvärden. Ny bebyggelse bör inte tillkomma som ändrar områdets karaktär av brukat jordbrukslandskap eller på annat sätt skadar området natur- och kulturmiljövärden.

Placering

- Huvudbyggnader ska så långt möjligt placeras i anslutning till befintlig vegetation.
- Ekonomibygnader och ridhus ska så långt möjligt placeras i anslutning till annan bebyggelse.
- Komplementbyggnader skall placeras fristående och i nära anslutning till huvudbyggnaden.

Utformning

- Huvudbyggnads längd ska vara minst två gånger dess bredd. Huvudbyggnadens bredd får inte överstiga 7,5 meter.
- Tak på huvudbyggnad samt komplement- och ekonomibyggnader över 50 kvm ska utformas som sadeltak med en lutning på 38-45 grader. Taken får inte vara valmade.
- Tak på byggnader vars djup överstiger 12 meter ska utformas som sadeltak med en lutning på högst 20 grader. Taken får inte vara valmade.
- Huvudbyggnadens takfot och takutsprång ska vara korta.
- Bostadsbyggnader får uppföras med högst en våning.
- Frontespiser och takkupor får förekomma i mindre omfattning och påverkar då inte beräkningen av antal våningar.

Utförande

- Huvudbyggnads fasader ska utföras i rött eller gult tegel alternativt ljus puts.
- Större ekonomibyggnader och ridhus ska företrädesvis ha mörk färgsättning.
- Takmaterial ska vara takpannor, papp, pannplåt, bandfalsad plåt eller strå (gäller ej hallbyggnader).

Förändrad lovplikt

Utökad lovplikt gäller för följande åtgärder:

- Nybyggnad eller tillbyggnad större än 100 kvm av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.
- Ändring som avsevärt påverkar en byggnads yttre utseende såsom omfärgning, byte av fasad- eller takmaterial och byte av fönstertyp.
- Uppsättning eller väsentlig förändring av skyltar eller ljusanordning med stark ljusspridning.
- Utförande av schaktning eller fyllning som avsevärt påverkar en tomts höjdläge.

Minskad lovplikt gäller för följande åtgärder:

- Nybyggnad av komplementbyggnader upp till 100 kvm.

KONSEKVENSER

Områdesbestämmelser omfattas inte av PBL:s krav på miljökonsekvensbeskrivning eller miljöbedömning. Syftet med områdesbestämmelserna är att bibehålla området karaktär av brukat jordbrukslandskap, varför några förändringar av markanvändningen inte föreslås. Ny bebyggelse ska fortsatt prövas genom förhandsbesked eller som

bygglov. Bestämmelser rörande ny bebyggelses placering, utformning och utförande medverkar till att säkerställa de kvaliteter som finns idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR

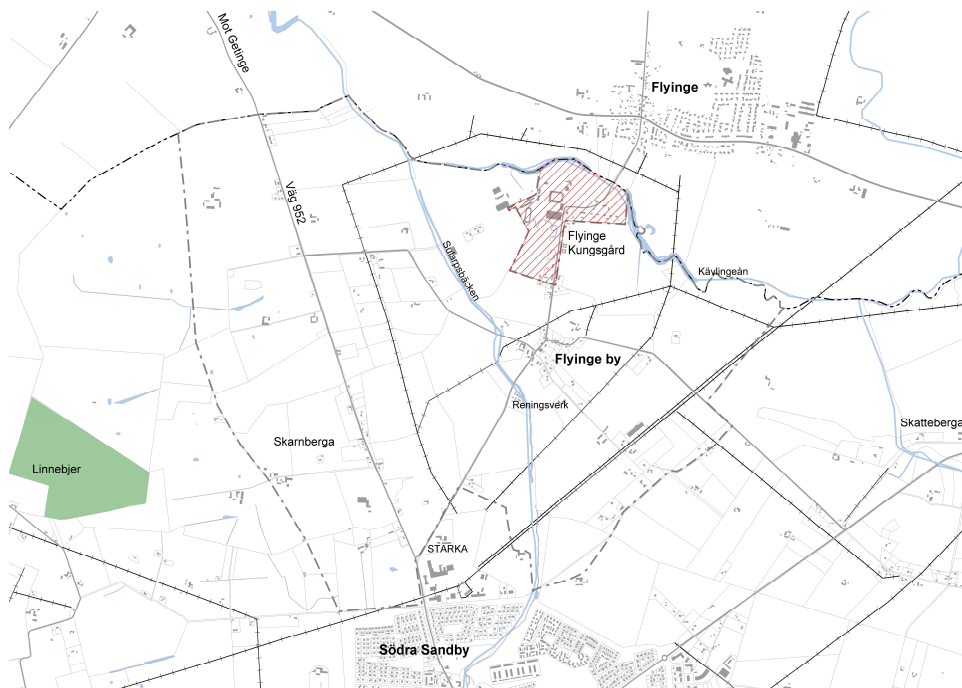
Det råder stor efterfrågan på tomtmark för uppförande av mindre hästgårdar i området mellan Södra Sandby i söder, väg 952 mellan Södra Sandby och Getinge i väster samt Flyinge Kungsgård – Skatteberga i norr och nordost. Området har som helhet karaktären av aktivt jordbrukslandskap med ett avsevärt inslag av småskalig hästhållning. På senare år har ett antal positiva förhandsbesked lämnats och bygglov beviljats i området som var för sig inte kan anses ha någon betydande påverkan på landskapet eller utpekade bevarandevärden. Stadsbyggnadskontoret har noterat ett intresse bland markägare i området för avstyckning av ytterligare ett drygt 25-tal nya tomter för småskalig hästhållning. En sådan utbyggnad skulle påtagligt komma att förändra den lantliga karaktären och ta i anspråk mark inom utpekade bevarandeområden.

Centralt i området ligger Flyinge kungsgård med dess stuteri och utbildningscentrum med anknytning till tävlingsverksamhet och hästuppfödning. Det är naturligt att en sådan verksamhet ger upphov till andra hästrelaterade verksamheter och skapar efterfrågan på tomter för småskalig hästhållning i den nära omgivningen. Kommunen bör ange riktlinjer för hur och i vilken utsträckning denna efterfrågan kan mötas utan att områdets natur- och kulturmiljövärden påtagligt skadas.

Planområdet

Planområdet omfattar och berör 169 fastigheter inom ett ca 7,42 km² stort område. Området sträcker sig från ca 600 meter väster om väg 952 mellan Södra Sandby och Getinge till kommungränsen i norr. I söder avgränsas planområdet av Räftevägen, väg 952 och vägen till Flyingeby och vidare mot sydost till korsningen Skattebergavägen-Kyrkovångsvägen. I öster avgränsas planområdet av vägen från Södra Sandby mot Skatteberga och Flyngemölla samt av den västra gränsen till fastigheten Skatteberga 1:21.

Området är beläget i Vombsänkan och utgörs idag till övervägande del av ett brukat jordbrukslandskap. Huvuddelen av området utgörs av flacka åkrar och betesmarker söder om Kävlingeåns dalgång. Landskapet skiftar mellan småskaligt kulturlandskap, med naturliga vegetationsridåer och dungar i anslutning till bebyggelse, och det storskaliga och öppna slättlandskapet. Romeleåsens utlöpare i sydväst, med kopplingar till Linnebjers naturreservat och Frueräften, breder ut sig och formar långsträckta sluttningar ner mot väg 952 och skapar en milsvid utsikt mot nordost.



Karta 2: Översiktskarta

Inom planområdet bedrivs en mycket aktiv hästhållning för såväl hobbyändamål som med mer professionell inriktning. Av särskild betydelse för området är Flyinge kungsgård och den stuteri- och utbildningsverksamhet som bedrivs där. Redan på 1100-talet fanns här en befäst gård som år 1661 blev ett statligt svenskt stuteri. Den betydande och mångåriga verksamheten har haft stor påverkan på bebyggelsestrukturer i omgivningen och byggnadskomplexen skiljer sig markant från omgivningens karaktär. Hästen har i mångt och mycket skapat den nuvarande landskapsbilden.



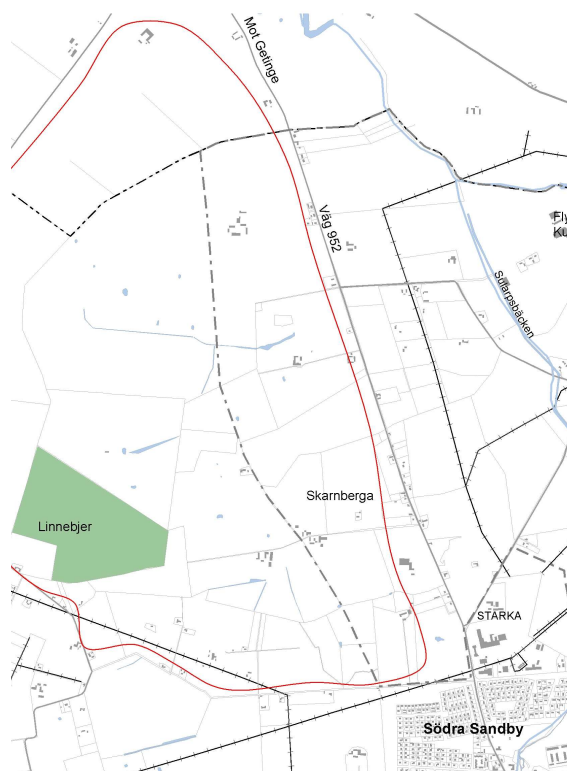
Bild 2: Flyinge kungsgård utgör ett markant och storslaget inslag i jordbrukslandskapet.

Landskapsbeskrivning

Planområdet är indelat i sex delområde. Nedan redovisas de specifika karaktärerna för respektive delområde.

Delområde I – öppet kuperat odlingslandskap

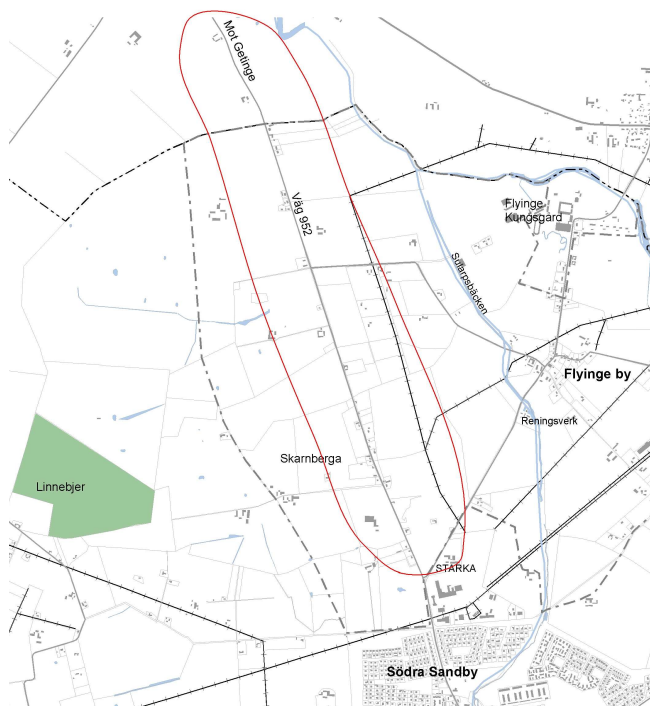
Området utgörs av ett till synes opåverkat, högt liggande, odlingslandskap med utsikt över slättlandskapet. Bebyggelsen ansluter sig längs tre små vägar som löper utmed ägogränserna från väg 952 och upp mot höjden samt från Linnebjerg ner mot Sandby. Vegetationen i området är sparsam och finns framför allt i Linnebjergs naturreservat, längs den lilla bäcken som rinner ner österut samt som vegetationsöar som omgärdar bebyggelsen.



Karta 3: Delområde I

Delområde II – Väg 952 med omnejd

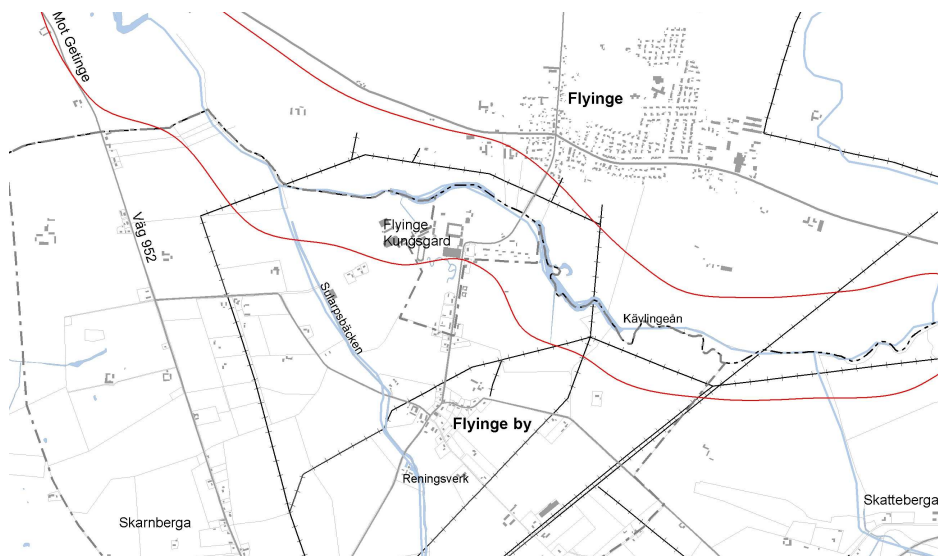
Bebyggelsen längs väg 952 har karaktär av radby med täta grupperingar av hus i direkt anslutning till vägen. De kringliggande vyerna, öppna slättlandskapet åt öster och det kuperade odlingslandskapet åt väster, som skymtar fram mellan hus och vegetation är välgörande för kontakten med och upplevelsen av landskapet.



Karta 4: delområde II

Delområde III – Kävlingeån med omnejd

Bygden präglas av landskapsrummet kring Kävlingeån. Växter och djur finner en fredad zon i natur- och hagmarkerna längs sluttningarna ned mot ån. Dalgången har också en stor betydelse som rekreativstråk. Bebyggelsen i området utgörs av byggnadsminnet Flyinge Kungsgård.

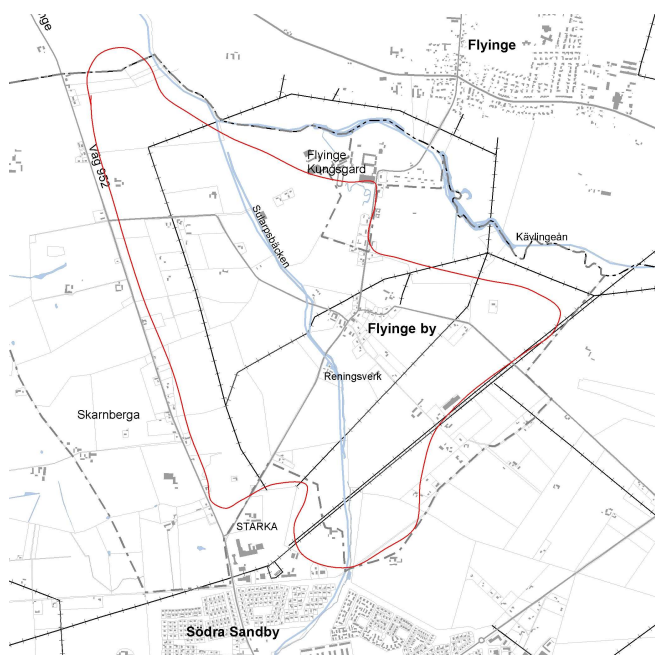


Karta 5: delområde III

Delområde IV – Flackt odlingslandskap med hagar, bebyggelse och vegetation

Landskapet är öppet med äldre gårdsbebyggelse och nyare hästgårdar som blandas med vegetation och mindre vattendrag som sammantaget ger ett småskaligt och intressant uttryck. Vegetationen är gles men vid Flyinge by och Kungsgården är den betydligt tätare. En stor del av den öppna marken är instängslad.

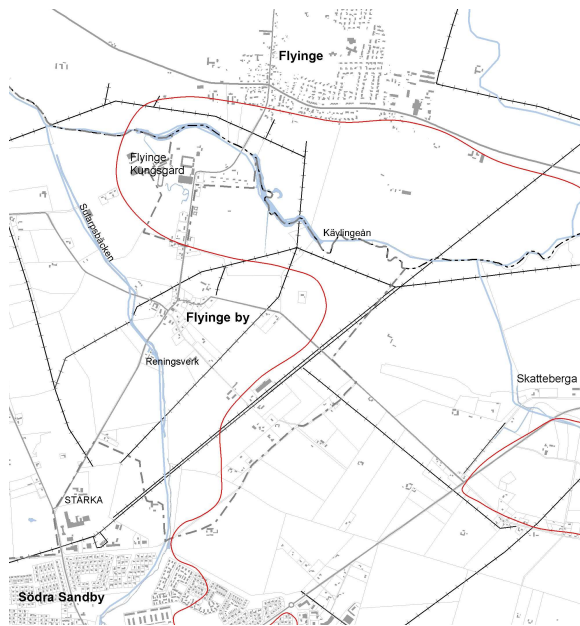
Några hundra meter söder om Kungsgården ligger Flyinge by. Husen är väl samlade runt ett vägkors och har kvar karaktären av den gamla bystrukturen före enskiftet. Öppna, obebyggda ytor omkring byn tydliggör skillnaden mellan by och omgivande landskap. Vegetationen kring vattendragen skulle med fördel kunna utvecklas för att öka den biologiska mångfalden och möjligheten för rekreation.



Karta 6: Delområde IV

Delområde V – Odlingslandskap med hagar och vegetation

Delområdet är flackt förutom i den norra delen som är mer kuperad då markerna övergår i Kävlingeåns naturområden. Vegetationen delar in landskapets åkrar och hagmarker i stora och öppna rum där långa siktstråk skapas. Tät och sammanhållen vegetation finner man som ett stråk i den centrala delen samt i den östra. Bebyggelsen är främst lokaliserad längs vägarna, med undantag för äldre gårdar som på traditionellt vis ofta är fritt placerade i landskapet med egna väganslutningar.



Karta 7: Delområde V

Delområde VI – Skogsdunge med bebyggelse

Detta minsta delområde domineras av dungar med tall och ädellövsog. Siktstråken som uppstår är smala och variationen mellan det öppna och det slutna kulturlandskapet som vegetationen bildar är en intressant och bevarandevärd karaktär. Bebyggelsen bär tydliga drag av radby vars struktur inte bör gå förlorad. Delområdet befinner sig helt utanför planområdets gränser och är därför inte som bild redovisad.

Bebyggelsekaraktär

Bebyggelsen i området består till stor del av äldre större gårdar som placerats ut i landskapet under enskiftet. Dessa karaktäriseras av långsmala mangårdsbyggnader som tillsammans med större ekonomibygnader avgränsar en gårdsplan. Huvudbyggnaderna är ofta utförda i tegel eller med putsade fasader i ljusa färger, medan ekonomibygnaderna även kan ha fasader i trä. Taken är övervägande branta sadeltak, omkring 45 grader, med takmaterial av tegel, eternit eller plåt. Gårdsbebyggelsen är inramad av högre träd som ger både klimatskydd och förankring på platsen åt bebyggelsen.

En annan typ av bebyggelse är de mindre ”ställen” som ligger placerade företrädesvis längs med de större vägarna i området, framförallt i Skarnberga samt längs väg 952 mellan Södra Sandby och Getinge. Dessa ställen har historiskt varit mindre lantbruk eller arbetarboställen med möjlighet till självhushållning av livsmedel. Bebyggelsen karaktäriseras av en rektangulär grundform med branta sadeltak och fasader i stenmaterial och ljusa färger.



Bild 3: Exempel på hur en ny huvudbyggnad har anpassats till den lokala byggnadstraditionen vad avser byggnadens proportioner, taklutning och utformning m.m. På bilden är fasaderna alltiämt omålade. Arkitekt Gunilla Svensson.

Flyinge by består av ett trettiotal bostadshus och några gårdar. Cirka hälften av bebyggelsen härstammar från perioden före 1920. Byn fanns redan på 1000-talet, och den utgör i sin helhet ett fornlämningsområde. Bebyggelsen ansluter i sin utformning till annan bebyggelse i område. I Flyingeby är det särskilt angeläget att bibehålla den låga och lummiga karaktären.

Hästhållning och aktiv landsbygd

Enligt Jordbruksverkets uppskattningar finns det runt 35 000-40 000 hästar i Skåne. Hästsektorn är idag den femte största inkomstkällan för jordbruket och sektorn bedöms ha betydelse för utvecklingen av landsbygden då den erbjuder möjlighet till inkomster och gör det möjligt att bo kvar och verka aktivt på landsbygden². I Flyinge Kungsgård ligger en av Sveriges i särklass förnämsta anläggningar för hästavel och utbildningscentrum inom hästsport och hästskötsel, och området som helhet är starkt präglad av hästhållning.

² Regeringens skrivelse 2003/04:54, Handlingsplan för åtgärder inom hästsektorn



Bild 4: Hästsektorn sysselsätter många människor och är särskilt viktig för flickors och kvinnors idrottande.

Ur ett landsbygdsperspektiv är det viktigt att slå vakt om sådana utvecklingsmöjligheter som hästhållningen medför. Även ur ett jämställdhetsperspektiv är det intressant att skapa gynnsamma förutsättningar så att hästrelaterade verksamheter och hästhållning kan utvecklas. Länsstyrelsen anser att kommunerna i sin översiktliga planering bör ta ställning till var i kommunen som sådan verksamhet kan få utvecklas.

Den efterfrågan som finns på tomtmark för mindre hästgårdar vittnar om att det är attraktivt att befinna sig i Flyinges omedelbara närhet. De många allmänna intressena till trots förefaller det lämpligt att ge möjlighet för fler hästgårdar att tillkomma i delar av området. Det är viktigt att en sådan successiv utveckling inte gör våld på karaktären av jordbrukslandskap och de värden som finns i omgivningarna.



Bild 5: Nya mindre hästgårdar växer fram i det öppna jordbrukslandskapet.

Miljöstörande verksamheter

Inom området som helhet finns ett stort antal djurhållande gårdar som innebär att en samlad utveckling av bostadsbebyggelse inte är lämplig i området. Det finns därutöver tre verksamheter som genom sin karaktär och risk för störningar på omgivningen bör visas särskild hänsyn i samband med förhandsförfrågningar och begäran om bygglov. Betongvaruindustrin STARKA är belägen i norra utkanten av Södra Sandby. STARKA tillverkar ett urval produkter inom betong såsom marksten, betongelement, murar, rör med mera. Verksamheten klassas som C-verksamhet (anmälningspliktig) och omges med ett schablonmässigt skyddsavstånd på 500 meter. Strax söder om Flyingeby ligger Södra Sandby Avloppsreningsverk, som betjänar Södra Sandby och Flyingeby. Verksamheten klassas som B-verksamhet (tillståndspliktig) och har givits ett skyddsavstånd på ca 350-400 meter. Vid Flyinge kungsgård bedrivs avels- och hästsportverksamhet. Verksamheten är klassad som C-verksamhet (anmälningspliktig) och omges med ett schablonmässigt skyddsavstånd på 500 meter.

Riksintressen och förordningar

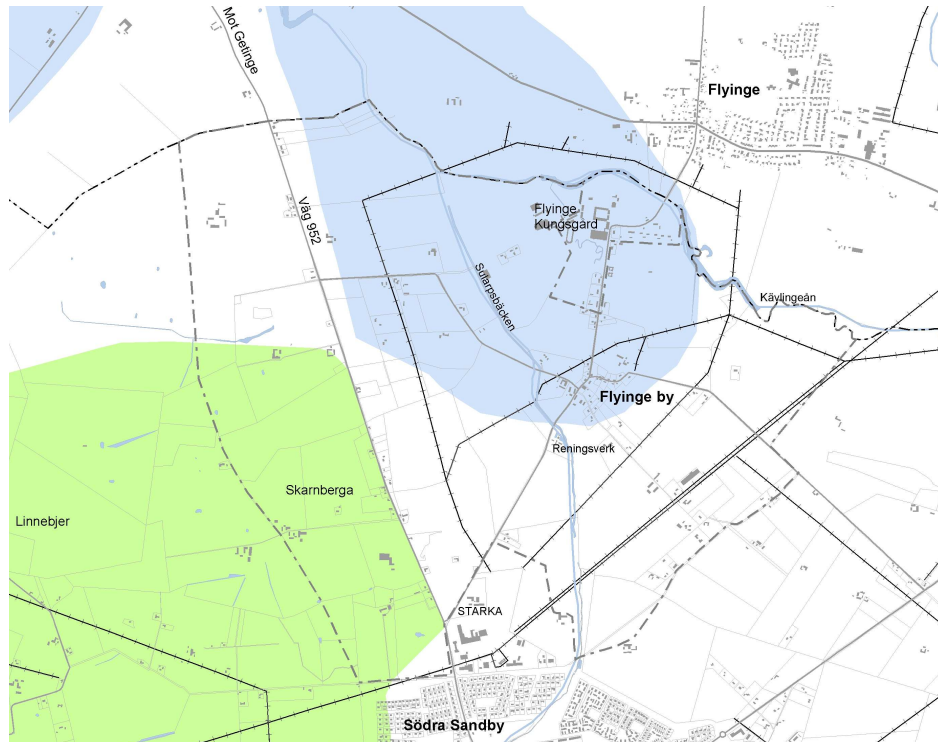
Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet M:K 45, Svenstorp - Hviderup - Flyinge - Västra Hoby enligt 3 kap 6 § MB. Området kännetecknas av ett vidsträckt slottslandskap och odlingslandskap kring Kävlingeån 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 bebyggelsens och kyrkornas utveckling inom området. Som uttryck för riksintresset nämns "Flyinge kungsgård med tradition som stuteri sedan medeltiden, omfattande byggnadsbestånd av skiftande ålder, i huvudsak målat i en för Flyinge typiskt gul färg." Område av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på kulturmiljövården i området.

Riksintresse för naturvården och friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet M:N 86 Hardeberga - S Sandby - Dalby - Krankesjöområdet enligt 3 kap 6 § MB. Planområdet berör den västligaste delen av riksintresseområdet, som sträcker sig genom Skrylleområdet och österut Vomb och vidare mot sydost och Sövdesjön. Riksintresset grundas områdets geologiska uppbyggnad, det representativa odlingslandskapet i slättbygd, naturbetesmarker och ångar som utgörs av öppen hagmark, buskrik utmark, hackslått, slätterkärr och annan öppen äng där man delvis kan finna art- och individrika växtsamhällen. Krankesjön är en grund fågelsjö, rik på vadarefåglar och med en variationsrik flora. Sularpskärret är ett värdefullt kärr med en rik och sällsynt kalkkärrsflora.

Område av riksintresse för naturvården ska skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på naturvärdena i området.



Karta 8: En stor del av området väster om väg 952 mellan Södra Sandby och Getinge omfattas av riksintresse för naturvård. Flyinge kungsgård och Kävlingeåns dalgång omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Längs Sularpsbäcken och Kävlingeån gäller 100 meters strandskydd.

Förordnanden enligt 7 kap MB

Sularpsbäcken rinner i nord-sydlig riktning genom planområdet och ansluter till Kävlingeån ca 0,6 km väster om Flyinge kungsgård. Längs Sularpsbäcken och Kävlingeån gäller bestämmelserna om strandskydd enligt 7 kap 13 § MB inom ett avstånd på 100 meter från strandkant. Linnebjergs naturreservat, som är beläget cirka 600 meter väster om planområdet, omfattas av bestämmelserna i 7 kap 4 § MB. Områdesbestämmelserna för Flyinge berör ett flertal biotopskyddade mindre naturområden i enlighet med bestämmelserna i 7 kap 11 § MB.

Natura 2000

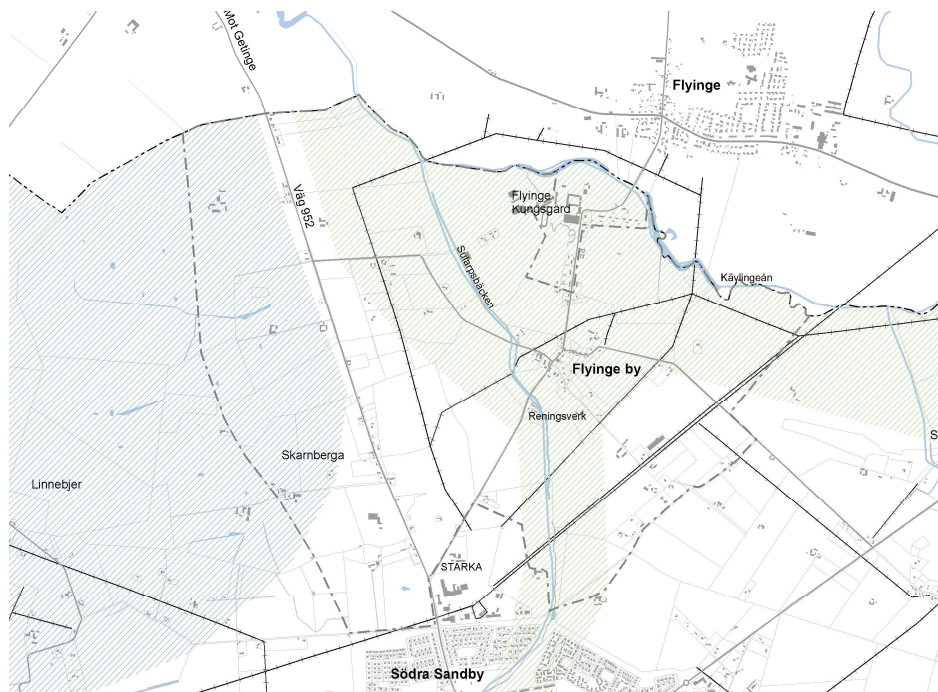
Linnebjerg är utpekad som Natura 2000-område enligt habitatdirektivet, om bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter. Linnebjerg består av ädellövskog, främst ek, hassel och lind, med en artrik markvegetation. Fågellivet är rikt och varierat. Insprängt i skogen ligger öppna fuktängar där årlig slåtter utförs. Markerna norr och öster om skogen hävdas idag med bete av hästar. Ett antal rödlistade arter har sin hemvist i Linnebjerg, bland annat kärnäva som är en starkt hotad art. Området har även stor betydelse

för rekreation och friluftsliv och har dessutom varit bas för ett flertal vetenskapliga undersökningar.

Tillstånd kan krävas för att bedriva verksamhet eller för att vidta åtgärder även utanför ett Natura 2000-område om verksamheten kan påverka miljön i området. Områdesbestämmelsernas förstärkta skydd i den del som ligger närmast Linnebjerg bedöms medverka till att bevara livsmiljöer inom naturreservatet.

Tidigare ställningstaganden

Det är kommunens sak att precisera utbredningen av de allmänna intressena enligt 3 kap 2-4 §§ MB. Av kommunens översiktsplan, antagen 1998-05-28, framgår att det aktuella området berörs av ett större av exploateringsföretag obetydligt påverkat område: *"Kungsmarken-Skarnberga-Valleberg karaktäriseras av stora betes- och ängsmarker där Kungsmarkens naturreservat har ett speciellt värde. Skogsvegetationen finns framförallt vid dungarna Linnebjerg och Frueråften. I synnerhet i de södra delarna finns välbevarade trädridåer/stengårdsgårdar i ägo- och åkersgränser."* Det aktuella området berörs även av ett ekologiskt särskilt känsligt område, där marken på grund av risken för vinderosion anses som ekologiskt särskilt känsligt på grund av instabila produktionsförhållanden och ogynnsamma återväxtförutsättningar.



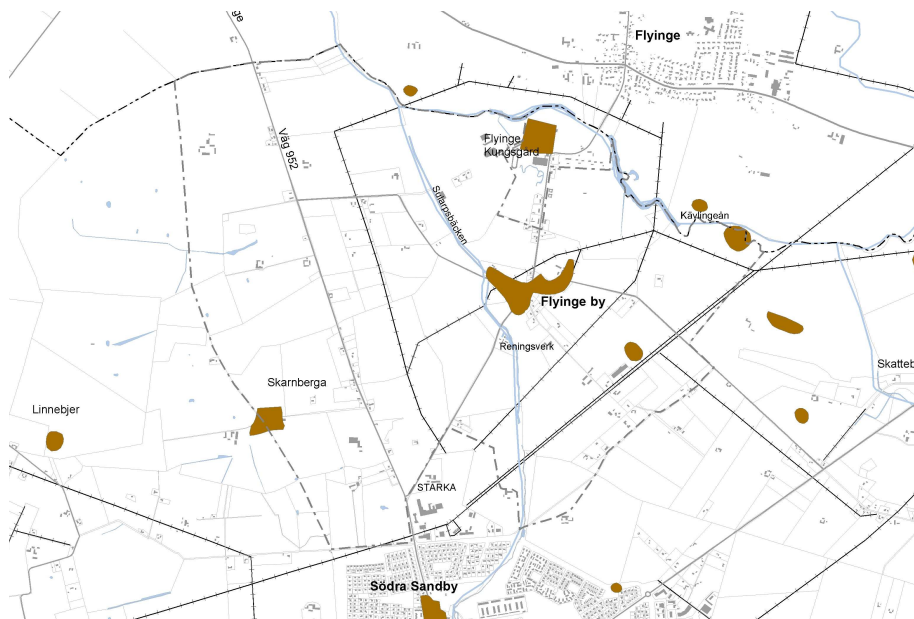
Karta 9: Stora delar av området i övrigt pekats i kommunens gällande översiktsplan ut som stort opåverkat område (väster om väg 952) och ekologiskt särskilt känsligt område (längs åarna) enligt 3 kap 2-3 §§ miljöbalken.

I översiktsplanen förutsätts området behålla sin karaktär av jordbrukslandskap utan någon samlad bebyggelseutveckling. Inom området finns inga gällande detaljplaner.

Kulturmiljö och arkeologi

Trakten kring Södra Sandby - Flyinge har varit bebodd under mycket lång tid. I Linnebjerg finns spår av en boplats som ger en antydning om hur man levde under mesolitisk tid (10 000 – 4 200 f.Kr.). Under neolitisk tid infördes successivt åkerbruk och boskapsskötsel, dvs. en primitiv form av jordbruk på små odlingsytor som ständigt förflyttades på grund av det snabba näringsuttaget ur jorden. Det är först omkring 1000-talet som mer statiska bebyggelsegrupper verkar ha uppstått, möjligen som ett resultat av innovationer inom brukandet av jorden. De nuvarande bybildningarna i området förmodas härstamma från tiden runt 1 000-1 100 e.Kr., även om flera ortsnamn i det aktuella området, såsom Flyinge, Södra Sandby, Getinge och Odarslöv, antyder ett historiskt sammanhang som sträcker sig tillbaka till tiden från folkvandringstid till vikingatid. Området tros ha varit skoglöst från åtminstone 1200-talet.

Stuteriet i Flyinge hör till de äldsta i världen och härstammar från 1100-talet. Det var då en dansk befäst biskopsgård, men blev upptaget i den svenska stallstaten som kungligt stuteri år 1661. Kungsgården är skyddat såsom byggnadsminne sedan 1974, se karta 2 sid 6. Ett område (som sammanfaller med riksintresset för kulturmiljövård) runt Flyinge Kungsgård är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i det regionala kulturmiljöprogrammet med motiveringen *"Hästuppfödningen vid Flyinge kungsgård har tradition sedan medeltiden. Anläggningen av idag illustrerar en enhetlig miljö präglad av decennierna kring 1800. De öppna betesmarkerna, alléerna, pileraderna och byggnaderna är alla delar i helhetsbilden."*



Karta 10: Markerade områden visar kända fornlämningar i området.

Inom planområdet har ett flertal fornlämningar påträffats. Särskilt tillstånd enligt 2 kap kulturminneslagen krävs för markgrepp inom dessa områden. Vid påträffande av fornlämning i samband med markarbete i övriga områden skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Trafik

Området genomkorsas av väg 952 mellan Södra Sandby och Getinge på väg mot Gårdsstånga. Eftersom väg 952 erbjuder en god koppling mellan Dalby och väg E22, går det en del tunga transporter från täkterna vid Skrylle och Önnelöv genom området. Vägen är lång och rak och inbjuder till högre hastigheter än de tillåtna 70 km/h. Genom den centrala delen av området löper väg 959 mellan Södra Sandby och Flyingeby med i huvudsak lokal trafik. De två vägarna förbinds av väg 960, som är en mindre och grusad väg med begränsad trafik. Därutöver finns i området några enskilda vägar som försörjer enstaka fastigheter.

UNDERLAG

Handlingar

Till områdesbestämmelserna finns följande handlingar:

- Bestämmelsekarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Medverkande

I planarbetet har översiktsplanechef Claus Pedersen, arkitekt Pia Laike, stadsarkitekt Bengt Aronsson och planingenjör Jenny Lindström, stadsbyggnadskontoret, medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Bengt Aronsson
stadsarkitekt

Jenny Lindström
planingenjör