



Staffanstorps
kommun

Granskningsutlåtande

detaljplan för del av Stanstorp 1:6 - Roos Park

Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2015-12-14 - 2016-01-24. Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorp, på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup, samt på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Kungörelse har varit införd Lokaltidningen 2015-12-09.



Inkomna yttranden utan erinran

Länsstyrelsen
Region Skåne
Trafikverket
Lomma kommun
Eon elnät Sverige AB
Eon Gas Sverige AB
Svenska kraftnät

Inkomna yttranden med synpunkter

Lantmäteriet
Tekniska nämnden
Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd Sege å-projektet
Arnold och Aleksandra Walfisz
Per och Annelie Carlsson
Peter och Jenny Staxlund
Bo och Ann-Charlotte Aronsson
Sven-Olof och Anitha Thorstensson m fl
Ann-Christin och Peter Nilsson

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

Lantmäteriet

Planförslaget har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att kvartersmarken får styckas i upp till två fastigheter. Lägga märke till att denna bestämmelse inbegriper även e-områden för tekniska anläggningar. I och med bestämmelsen kan dessa alltså inte avstyckas om det skulle finnas intresse för det.

Kommentar:

Planförslaget justeras så att den administrativa bestämmelsen om fastighetsindelning gäller utöver de två fastigheter som kan bildas för teknikanläggningar.

Tekniska nämnden

Ett VA-avtal som reglerar utflödet från exploateringsområdet ska tecknas med fastighetsägare. I övrigt har tekniska nämnden inte något att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Kommunen har för avsikt att teckna ett VA-avtal med fastighetsägaren. Frågan bevakas av Stadsbyggnadskontoret.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd Sege å-projektet

I planen framgår inget om åtgärder för att omhänderta dagvatten i form av t ex gröna tak. Gröna tak är lämpligt att anlägga på plana tak och t ex komplementbyggnader och bidrar till att minska de hårdgjorda ytorna i området. Träd har också en positiv betydelse dels genom upptag av vatten men även med tanke på klimatförändringar då de sänker temperaturen avsevärt och detta är viktigt att ha med i en plan med vårdcentral, vårdboende och bostäder för äldre. De träd som finns inritade i plankartan framgår inte om det är nyplanteringar eller om man sparar större befintliga träd i området i samband med exploatering.

Kommentar:

Plan- och bygglagen (PBL) medger inte en bestämmelse om gröna tak för att öka fördröjningen av dagvatten. PBL kan reglera att vissa krav ska uppfyllas men inte med vilken enskild teknisk lösning, som t ex gröna tak. Träden på illustrationen i detaljplanen är nya träd. Planen reglerar inte att viss vegetation ska sparas då kommunen har gjort bedömningen att träden inom planområdet inte har så stort värde att det skulle motivera en bevarandebestämmelse med lovplikt för att ta ned befintliga träd. Däremot står det den framtida exploitören fritt att spara vegetation.

Inkomna yttranden från sakägare

Arnold och Aleksandra Walfisz, Albovägen 14

Vi anser att byggnadshöjden på 12.4 m är för högt. Inte mer än 2-plan kan accepteras. Skuggproblem och insyn ger annars en betydande olägenhet för oss.

Ert sätt att lösa dagvattenhanteringen med ett fördröjningsmagasin är en dålig lösning. Detta riskerar att svämmar över och in på våra fastigheter vilket för oss är en betydande miljöpåverkan. Lägga magasinet under mark i mitten av området i stället eller i östra delen av området som en del boende på Annerovägen skrev.

Kommentar:

Planområdets centrumnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det omkringliggande villaområdet och på så sätt tillskapa flera bostäder i kollektivtrafknära lägen. Utbyggnad och förtätning innebär dock förändring och viss insyn och skuggning mellan fastigheter är oundvikligt inom



tätbebyggda områden och ingenting som vanligtvis betraktas som olägenhet.

Dagvattenutredningen som kommunen har låtit ta fram visar att det går att fördröja 20-årsregn i öppna fördröjningsmagasin samt att det även går att fördröja 100-årsregn inom kvartersmarken utan risk för skador på byggnader på eller i anslutning till tomten. Detaljplanen låser inte fast lösningen med öppen dagvattenhantering i dammar och diken men visar att det är möjligt att hantera dagvattnet med den lösningen. Vilken lösning som i slutändan byggs är upp till exploatören då det inte styrs i detaljplanen.

Per och Annelie Carlsson, Albovägen 16

Planbeskrivning: Översända handlingar innehåller inget nytt varför vi återigen lämnar samma synpunkter. Kommunen fortsätter köra över oss redan boende på Albovägen och på Annerovägen och det verkar inte vara framtidens kommun för oss nu redan boende. Handlingen borde vara daterad även på framsidan och inte bara baksidan.

Byggnadshöjden: 12.4 m är ca 2,6 gånger höjden på våra 1-planshus vilket är för högt. Max 2-plan accepteras för att insyn och skuggproblem inte ska medföra en betydande olägenhet för oss boende.

Fördröjningsmagasin - damm: Det finns uppenbara risker att planförslagets magasin svämmar över och in på våra fastigheter vilket för oss är en betydande miljöpåverkan. Lagg magasinet under mark i mitten av området i stället, av typen Terana dagvattenkassett. Det kan då kombineras/användas för bevattning av planerade odlingslotter. Eller lagg magasinet i östra delen som en del boende på Annerovägen önskar. Det är fullt tekniskt möjligt och inte ett dugg mer tekniskt svårt att genomföra. Bara viljan finns.

Sida 4 - Komplettera sista stycket med ”... och lummig utformning med ett fördröjningsmagasin som riskerar att svämma över in på intilliggande fastigheter”. För varken ni eller era konsulter kan garantera att magasinet inte gör det eller hur? Ni ”bara bedömer ...”

Sida 6 - Vilka blir konsekvenserna? Ni har glömt bort eller ignorera oss redan boende helt i er bedömning. Ni kan bara inte skriva så att ”Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön” för det stämmer inte utan är en ren lögn.

Sida 12 - Hur säkerställer ni idag dagvattenhanteringen? Med de senaste årens häftiga regn, t. ex. i Malmö förra året, där många fastigheter ställdes under vatten, så är det anmärkningsvärt att ni spelar med våra fastigheter som insats i ert planarbete.

Sida 13 - Dagvattenutredning: Emotser kopia på Rambölls PM Dagvatten, 2015-11-02.

Detaljplan, daterad 2015-12-02 Se ovan angående byggnadshöjd och krondike. Text i

röd färg är fortfarande svårsläst. Beskrivs vidare som ”Vård. Bostäder och ej störande centrumfunktioner”. Är detta det samma som att gult område får innehålla störande centrumfunktioner? Damm och dike ersätts med annan bättre teknisk lösning. Se ovan. Komplettera Plankartan med en Illustrationskarta, som i Utställningshandling 2, 2012-06-13, och där krondikets utbredning enligt ert förslag framgår.

Sammanfattning

Dagvattenhantering tillsammans med byggnadshöjden är två frågor som kommer att beröra både nuvarande och framtida boende i området under lång tid. För att få en bra boendemiljö för alla, vore det bättre med en samrådslösning där vi redan kringboende fick vara med och ta fram en lösning. Risker är annars uppenbara att planarbetet kommer att överklagas och då dra ut på tiden. Bygg max 2 våningar och magasinet i mitten på området.

Övrigt

Det nämns ofta att ”Planområdet är utpekade som ett av kommunens förtättningsområden i ...” Man får känslan att det är en högre makt som pekat ut området och att ingen vågar göra något annat än att följa denna högre makt. Vem är i så fall denna högre makt?

Kommentar:

På planhandlingens framsida framgår i vilket skede som planen är i och längst bak står det datum då nämnden tog beslut om handlingen.

Planområdets centrumnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det omkringliggande villaområdet och på så sätt tillskapa flera bostäder i kollektivtrafikkära lägen. Utbyggnad och förtätning innebär dock förändring och viss insyn och skuggning mellan fastigheter är oundvikligt inom tätbebyggda områden och ingenting som vanligtvis betraktas som olägenhet.

Detaljplaner styr inte vilka tekniska lösningar som ska användas utan ska bara visa att det går att lösa. Generellt är en trög avrinning i dagen att föredra framför stängda lösningar då de är lättare och ofta billigare att underhålla och kontrollera. Fördröjning i dagen ger även bättre möjlighet till en viss rening och avdunstning av dagvattnet. Enligt miljöbalken 11 kap 17-18 § så är den som äger en vattenanläggning skyldig att underhålla denna och att ersätta skada vid ett eventuellt dammhaveri. Vidare geotekniska utredningar än de som redan tagits fram av kommunen tas fram av fastighetsägaren inför byggnation.

Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen som handlar bl a om riskerna för männis-



kors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljö kvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Dagvattenutredningen som kommunen har låtit ta fram visar att det går att fördröja 20-årsregn i öppna fördröjningsmagasin samt att det även går att fördröja 100-årsregn inom kvartersmarken utan risk för skador på byggnader på eller i anslutning till tomten. Detaljplanen låser inte fast lösningen med öppen dagvattenhantering i dammar och diken men visar att det är möjligt att hantera dagvattnet med den lösningen. Vilken lösning som i slutändan byggs är upp till exploitören då det inte styrs i detaljplanen. Skickar en kopia av dagvattenutredningen med posten.

C-et i den gula kvartersmarken står för restaurang i bottenplan och inte för ickestörande centrumverksamheter. Det finns en illustration på plankartan. Prickmarken på den västra delen av planområdet är tillräckligt stort för att rymma det dike som föreslås i dagvattenutredningen. Illustrationen visar ett möjligt genomförande men detaljplanen styr inte den tekniska lösningen utan visar bara en möjlig lösning.

Kommunfullmäktige antog översiktsplanen Framtidens kommun - perspektiv 2038 2009-11-30, samt aktualitetsförklarade den 2011-10-24. I översiktsplanens markanvändningskarta anges att det aktuella planområdet är en del av ett område som är utpekad för möjlighet för förtätning.

Peter och Jenny Staxlund, Albovägen 15

Vi har tagit del av detaljplanen och ser att förslaget innebär betydande förändringar som medför negativa konsekvenser för boende i området.

Trafikmängden kommer att öka ytterligare mot dagens nivåer med fler bostäder och dessutom med kommersiella lokaler samt vårdanläggning i området. Det är redan idag mycket trafik längs Skånevägen bl a med en gång & cykelväg som korsar utfartsvägarna ifrån Häradsvägarna mot Skånevägen.

Bygghöjden kommer att medföra både skuggproblem och insynsproblem för de närmast boende både väster och öster om den nya bebyggelsen. Utöver detta anser vi inte att nybyggnation med den byggnadshöjden smälter in i den befintliga bebyggelsen. Den förtätar och minskar på utrymmet i den relativt fria och öppna atmosfären som råder i området idag, i sämsta fall kan detta påverka intresset och därmed prisbildningen för områdets fastigheter på ett negativt sett.

Nästa problem som måste lyftas är rådande situationer inom VA området. Staffanstorps

har på flera områden redan stora problem med översvämmade avlopp i samband med kraftiga regnoväder. Klarar befintligt avloppssystem att en ny byggnation i denna storleksklassen tillkommer?

Dagvattenproblem förekommer på koloniområdets gamla tomt redan idag med stundtals stora översvämningar som vi boende i kvarteret t o m fått pumpa bort då det varit som värst för att inte riskera översvämningar in mot de fastigheter på Albovägen som gränsar mot koloniområdet framförallt idet nordvästra hörnet, att förlägga fördröjningsmagasin på denna ytan känns riskabelt.

Emotser Ert skriftliga svar på ovanstående frågeställningar.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att gatorna i anslutning till planområdet har kapacitet för den ökande trafikmängden som planens genomförande medför.

Planområdets centrurnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det omkringliggande villaområdet och på så sätt tillskapa flera bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Utbyggnad och förtätning innebär dock förändring och viss insyn och skuggning mellan fastigheter är oundvikligt inom tätbebyggda områden och ingenting som vanligtvis betraktas som olägenhet.

I hela Staffanstorps kommun finns separata ledningar för spillvatten och dag- och dräneringsvatten. Dag- och dräneringsvatten från Roos park kommer att fördröjas inom fastigheten/ fastigheterna innan det släpps till kommunens dagvattensystem och därmed kommer inte belastningen från området på det befintliga dagvattensystemet att öka nämnvärt jämfört med idag. Spillvattenledningsnätet i Staffanstorp är dimensionerat för att klara utbyggnaden inom Roos park. Inget dagvatten eller dräneringsvatten får kopplas till spillvattenledningsnätet. Att det förekommer översvämningar via spillvattenledningsnätet vid extrema regn beror på att ledningarna inte är helt täta och att många hus har stuprör och husgrundsdräneringar som är anslutna till spillvattenledningsnätet. Staffanstorps kommun jobbar hela tiden med att förnya ledningar i dåligt skick och se till så att dagvatten och dräneringsvatten kopplas bort från spillvattenledningsnätet. Dagvattenutredningen som kommunen har låtit ta fram visar att det går att fördröja 20-årsregn i öppna fördröjningsmagasin samt att det även går att fördröja 100-årsregn inom kvartersmarken utan risk för skador på byggnader på eller i anslutning till tomten. Detaljplanen låser inte fast lösningen med öppen dagvattenhantering i dammar och diken men visar att det är möjligt att hantera dagvattnet med den lösningen. Vilken lösning som i slutändan byggs är upp till exploitören då det inte styrs i detaljplanen.

Bo och Ann-Charlotte Aronsson, Annerovägen 8

Vi, jag och min hustru, flyttade in på Annerovägen 8 i juli 2015. Vid själva husköpet



nämndes att det eventuellt skulle byggas något på gamla koloniområdet mitt för vår fastighet. Vi hämtade ut den information som fanns tillgänglig och som vi erhållit från er. Vi har full förståelse att det skall byggas på det område som ni beskriver i ert utskick.

Våra synpunkter:

1. I er beskrivning står att gatan skall breddas och att cykel och gångväg skall förläggas på västra delen av Annerovägen. Vidare säger ni att det inte går att förlägga någon trottoar eller cykelväg på östra delen av gatan på grund av att man inte kan ha gatan högre än de fastigheter som idag finns. Som det ser ut idag tar bilister inte hänsyn till att det finns utfarter från fastigheterna. Om inte en trottoar kan byggas kan man lägga trottoarsten en meter från tomtgräns förutom vid utfarter. Detta gör att vi får en säkerhet för våra barn och vi kan på ett säkrare sätt komma utifrån våra fastigheter. Samt att vi kan åtgärda häckar och annan reparation utan att utsättas för fara. Idag har bilisterna svårt att mötas. Vi har problem idag med att ta oss ut från våra utfarter. En meters bredd skulle hjälpa till och den skulle bara var tillgänglig för gångare och ett skydd för oss boende mot den ökande trafiken till och från området. Det blir ingen höjning heller mot våra tomter.

2. De nya tänkta fastigheterna skall byggas högre än den bebyggelse som finns idag. Det kommer medföra stora skillnader för vår del.

3. Vi kommer enligt er solstudie få sämre med soltimmar under sommartiden (21 juni enligt er då solen är som högst). På vår västra del av tomten kommer solen försvinna vid ca 18.30-19.00 på grund av den höga delen av den vårdcentral som planeras byggas. Varför inte platta till Vårdcentralen och vårdboende till två plan. I solstudien från 20 augusti kl 18.00 är vår fastighet i total skugga, det innebär att det kommer skugga vid 16.00-tiden. Detta är en total förändring av vårt boende vilket gör att fastigheten kommer att tappa i värde. Er solstudie visar att i mars kommer skuggan över vår fastighet komma vid ca 16.00. Skillnaden mellan mars och augusti är hårfin. Vi saknar hur det ser ut i juli månad vad avser skuggan.

4. Ni kan förflytta de nya fastigheterna västerut. Ni kan bygga lägre. Vidare kommer insynen i vår fastighet öka precis som våra grannar säger.

5. I en kommentar innan ändringar och samråd skriver ni att de som har de minsta tomterna och minsta avståndet mellan hus och gata 1:134,1:135 och 1:137. Vi saknar vår fastighet 1:136 som ligger väldigt illa till med tanke på de tilltänkta byggnaderna, sämre än 1:135.

Vi vill också hålla med om de synpunkter som lämnats tidigare av boende på Annerovägen. I hopp om att det kommer bli bra för oss boende och att vi även i fortsättningen ska kunna se sol och ljus överlämnar jag denna skrivelse till ER.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att Annerovägen inte har den karaktären eller den mängd trafik som skulle motivera trottoarer på bägge sidor av vägen. I den föreslagna detaljplanen breddas Annerovägen till 5,5 m vilket tillåter att en sopbil och en personbil att mötas på gatan.

Planområdets centrumnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det omkringliggande villaområdet och på så sätt tillskapa flera bostäder i kollektivtrafikhöga lägen.

Bifogar en solstudie för juli längst bak i granskningsutlåtandet.

Er fastighet skulle ha stått nämnd i samma mening, men föll bort. Mindre hänsyn har inte tagits till er fastighet än grannfastigheterna.

Sven-Olof och Anitha Thorstensson, Carina Torstensson, Helen och Lars Timrell, Jonas Åström, Maria Nilsson, Desirée Larsson, Linda och Patrik Tideman

Vi har tagit del av kommunens redogörelse efter samråd och konstaterar att kommunen fullständigt ignorerat våra synpunkter. Man hänvisar till att planområdet utpekats som ett av kommunens förtätningsområden i översiktsplanen. Vi anser att det är fel uttryck. En diffus snedstreckning från centrum och ut till och med Annerovägen har gjorts. Vi kan inte se någonstans att det här området utpekats på ett speciellt sätt.

Perspektiv 2038 är ett visionsdokument och utgör också kommunens översiktsplan. Man ger här kommuninnevanorna en vision om hur det skulle kunna se ut år 2038. I översiktsplanen visar man att centrumutvecklingen i slutet av perioden dvs 2038 kan komma att sträcka sig ända ut till Annerovägen och det fd koloniområdet. När man läser översiktsplanen bibringas man uppfattningen att samhället, steg för steg, expanderar utåt och att höjden på bebyggelsen också följer med den höjd som finns i de centrala delarna vid ICA.

Det aktuella planområdet är 1,5 ha. På 45% av ytan ska, enligt planen, uppföras 57 lägenheter i fyra punkthus med en byggnadshöjd av 12,4 m. På resterande 55% av ytan ska det uppföras ytterligare 4 punkthus med en högsta byggnadshöjd på 13 m. Här är tanken att det ska ges plats för vårdboende 60 platser samt plats för personal, vårdcentral och serviceverksamhet såsom apotek, frisör, massör, närlivs mm Det är alltså en högre exploateringsgrad på det fd koloniområdet än vad det är i de allra mest centrala delarna av samhället markerat med heltäckande rosa färg i översiktsplanen, se angivna siffror för befolkningstäthet/ha (35-50 bostäder/ha). Exploateringsgraden strider mot översiktsplanen.



Att redan år 2016, så drastiskt förändra en bit mark mitt inne i ett villaområde från att ha varit koloniområde med allt vad därtill hör, till en hårdexploaterad stadsmiljö med höghuslimpor med 13 m höjd mitt i villaidyllen strider mot 3 kap 6 paragrafen PBL.

En normal exploatering av det fd koloniområdet hade gett 27 st. friliggande villor; en radhusbebyggelse hade ökat antalet något. Det är denna typ av bebyggelse som gator och övrig service är anpassad för. Det är också den typen av bebyggelse man förväntar sig att möta inne i villakvarteren.

Beträffande den planerade vårdcentralen talar man om CENTRALT LÄGE och att man ska nå den med allmänna kommunikationsmedel, buss? Hur tänker man här? Det är ca. 500 m till busshållplatsen på Storgatan fram till den planerade entrén på vårdcentralen .

Skånevägen har ingen busshållplats idag och är inte heller lämpad för buss eller annan form av kollektivtrafik pga farthinder. Klassen på denna gata har bestämts vid tidigare beslutsprocesser och när den saken diskuterades hade man tydligen inte dessa planer som nu blivit högaktuella i en hast. Dessutom lär det nog bli svårt att få Skånetrafiken att ta denna omväg.

Man talar om kompletterande service i form av apotek, frisör, närlivsbutik och restauranger. Det underlag som ska ligga till grund för nämnda service är, enligt vår bedömning (trots att man försöker klämma in så mycket folk på den här lilla ytan) alltför klen för att ge ekonomisk bärighet åt verksamheterna .

Det är bra att offentlig service ligger centralt. På den punkten kan vi vara helt överens.

En förskjutning av centrum österut med närhet till den framtida spårbundna trafiken mot Lund skulle kännas mera naturlig.

Här är ytterligare ett alternativ:

Den befintliga vårdcentralen ligger centralt nära bussar, apotek, banker och övrig service. Här har man möjlighet att skapa en naturlig ”stadspport”. Efter rivning av den gamla vårdcentralen kan man bygga en ny, modern vårdcentral. Här finns plats på höjden och på bredden. En ytterligare byggnad för kompletterande specialistvård och/eller andra vårdbehov kan uppföras på den gamla busshållplatsen vid James Grill. Här kan man tala om samverkansvinster. (Dessutom byggs f.n en privat vårdcentral vid gamla Konsum.) Bygg gärna äldreboende på HELA fastigheten men begränsa höjden till ca 8-9 m (normal villahöjd) närmast Annerovägen.

Synpunkter på dagvattenutredningen:

Roos damm tar emot vatten för ett 25 ha stort område som begränsas av Skånevägen i söder, Annerovägen i öster, Oxievägen i väster samt grönområdet i norr. Själva dammen upptar en yta om ca 5000 m². Tilloppet ligger i den västra delen av dammen och röret är 80 cm i diameter. Utloppet är ca 15 cm och mynnar ut i Dynbäcken som i sin tur mynnar ut i Höje å. Vattenståndet i dammen varierar mycket och för bara några veckor sedan var det ca. 80 cm. högre. Sådana fluktuationer kan inträffa flera gånger om året och är bl.a beroende av vattenförhållandena i Höje å.

Vi har tagit del av dagvatten utredningen och har följande synpunkter :

Beräkningarna på fördröjningsmagasinet bygger på att endast vattnet från halva ytan av exploateringsområdet behöver tas om hand, 0,75 ha. Planområdet är 1,5 ha och givetvis måste allt vatten, även från den bebyggda delen tas om hand. De aktuella dagvattenmängderna inom planområdet är således dubbelt så stora som de angivna, således vid 20-års regn = 812 ml, vid 100-årsregn 2044 ml.

Er beräkning förutsätter att vattennivån i Roos damm är konstant även vid regn. Så är inte fallet. Den fluktuerar upp till överkanten på inloppsröret 80 cm över bottenivån och kan nå ännu högre. Det faller lika mycket regn per m² över planområdet som över det övriga avvattningsområdet som har dammen som sin recipient. Det betyder att vattennivån i dammen redan vid ett 10-årsregn kan stiga betydligt. Den marginal ni räknat med (3 dm) kommer sannolikt att överskridas med råge redan vid 10-årsregn. Ett 10-årsregn är enligt SMHI 60 mm under 24 timmar. Ett 100-årsregn är 90 mm under 24 tim.

Enligt SMHI uppdaterad 14 aug 2015 kan man under rubriken ”Framtida skyfall” läsa att restvattnet från klimatmodeller pekar på att ”skyfallen i Sverige kommer att bli allt vanligare i ett varmare klimat”. Intensiteten hos kraftiga regn sommartid beräknas generellt öka med 10-15% i Sverige men spridningen mellan olika scenarier är mycket stor (från oförändrad regnintensitet till en ökning med mer än 40%. ”) Fördröjningsmagasinets utformning har ej redovisats eftersom bil. 1 i dagvattenutredningen saknas. Med hänsyn till framtida skötsel (problem med igenväxning) bör fördröjningsmagasinet, under alla omständigheter vara hårdgjorda. Dagvatten frågan är, vad som framkommit genom Miljööverdomstolens avslag, ej slutligt utredd. Det är stora problem med dagvattnet redan idag och med en hårdexploaterad fastighet och med resterande öppna ytor hårdgjorda, kommer detta vid häftig nederbörd att orsaka återkommande skador på våra befintliga fastigheter. Hur löser kommunen detta?

Vid beslut om planer ska enl. PBL i ett samråd såväl den enskildes som kommunens synpunkter beaktas. Vi kan konstatera att här har våra synpunkter & intressen fullständigt ignorerats.

På Annerovägen bor det 14 familjer varav 10 bor i direkt anslutning till det planerade



höghusområdet, hälften av dem med småbarn. Vi har funnit tre tunga nackdelar för de boende på Annerovägen:

1. Slagskugga på tomterna enl. skuggstudie redan kl. 18 den 21 juni vilket är när familjerna kommer hem från sina arbeten och vill ha en stunds avkoppling och samvaro i husets trädgård på solsidan. Ny skuggstudie (som tidigare saknats) från den 18 aug. kl. 18 visar att villorna på Annerovägen ligger i fullständig slagskugga. Eftersom fastigheterna längs Annerovägen, i nära anslutning till planområdet är små och vissa byggnader med kort avstånd mot gatan, är det extra viktigt att de inte berövas sin solmöjlighet. Det här innebär en betydande miljöpåverkan för berörda fastigheter på Annerovägen .

2. Kraftigt ökad trafikbelastning av transportfordon, uttrykningsfordon och de boendes egna fordon samt fordon till besökande till de boende och till restaurangen med ökad miljöpåverkan i form av buller och avgaser.

3. Genom ovan beskrivna intrång påverkas fastighetsvärdena negativt och bedöms minska med ca. 20% vilket innebär ca. 2 000 000 för vår del. Detta är en bedömning vi får återkomma till om planen genomförs i sin nuvarande omfattning.

4. Betr. dagvattenutredningen: I svaret till Tekniska nämnden har kommunen angivit att höjdsättningen på fastigheten går att göra så att inga skador uppstår på de byggnader som ska uppföras inom planområdet. Det står ingenting om hur kringliggande fastigheter ska skyddas!?!

De sammantaget negativa konsekvenserna för de närmast boende på Annerovägen är så stora att ett genomförande av planen i förevisad omfattning skulle innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning fordras.

Det som i planunderlaget uppges ska bli livsoas gäller måhända de som flyttar in men de familjer som sedan länge etablerat sig på gatan blir livskaos ett mera adekvat uttryck. Översiktsplanen brist på tydlighet (ej förenligt med intentionen i PBL) ska inte kunna legitimera en detaljplan som, på flera punkter saknar stöd och/eller står i direkt strid med PBL & miljökraven.

Kommentar:

Hela markeringen över centrala Staffanstorps i översiktsplanen är utpekad som förtättningsområde, så planområdet är på så vis utpekad för förtätning. Det innebär även att det finns flera områden och fastigheter i centrala Staffanstorps som kan bli aktuella för förtätning. Det står inte i översiktsplanen att förtätningen ska ske i en viss ordning. Översiktsplanen är precis som namnet antyder ett dokument som på översiktlig nivå

anger riktlinjer för hur kommunens markanvändning ska utvecklas. Inga detaljstudier har gjorts över exakt antal bostäder som kan vara lämpligt inom respektive nytt bostadsområde – istället har tre spann av schablonsiffror för täthet använts som också illustreras med exempel på den typ av täthetsgrad och bebyggelse som bedöms lämplig på platsen. I fallet med det aktuella planområdet är det en blandad centrummiljö och alltså inte de två lägre täthetsgraderna villamiljö eller varierande boendemiljö. Planförslaget bedöms med den föreslagna bebyggelsen motsvara den typ av blandad tät centrummiljö som avses i översiktsplanen. Översiktsplanen visar kommunens intention på en översiktlig nivå och därefter är det detaljplanen som mer detaljerat studerar och utreder konsekvenser av enskild bebyggelse.

Från planområdet är det ca 250 meters gångväg till busshållsplatsen vid Netto och cirka 350 meters gångväg till busshållsplatsen vid korsningen Malmövägen/Storgatan vilket i sammanhanget bedöms som ett kollektivtrafiknära läge. Kommunen har inte för avsikt att göra Skånevägen till en bussgata.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har gett Stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag på att ta fram en detaljplan på området den gamla busshållsplatsen och den nuvarande vårdcentralen. Syftet är att ta fram ett planförslag på en ny vårdcentral och folktandvård på den gamla busshållsplatsen. Vårdcentralen i detaljplanen i Roos park är tänkt att vara ett komplement till det befintliga utbudet med en vårdcentral inriktad på geriatrik (det vill säga med inriktning på äldre människors sjukdomar) och är inte tänkt att ersätta den nuvarande vårdcentralen i Staffanstorps.

Dagvattenutredningen visar att det dagvatten som alstras från de i illustrationen hårdgjorda ytorna går att fördröja inom planområdet. Alltså att det dagvatten som exploateringen medför kan fördröjas inom planområdet. På så vis kommer genomförandet av planen inte att belastas dagvattenledningsnätet. Fördröjningen av dagvatten styrs inte av detaljplanen utan av ett separat avtal som ska följa fastigheten. Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning av hur dagvattnet kan hanteras inom fastigheten men varken utredningen eller avtalet kommer att styra hur dagvattnet ska fördröjas. Det är upp till den framtida markägaren att välja lösning och ansvara för den.

Kommunen följer Plan- och bygglagens föreskrifter om samråd och kungörelse (PBL 3 kap paragraf 11-25) om hur detaljplaner ska samrådas och granskas.

Planområdets centrumnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det omkringliggande villaområdet. Utbyggnad och förtätning innebär dock förändring och skuggning mellan fastigheter är oundvikligt inom tätbebyggda områden och ingenting som vanligtvis betraktas som olä-



genhet.

Dagvattenutredningen visar på att det går att fördröja upp till ett 100-årsregn inom fastigheten ”utan att det inte råder risk för skada på hus inom området eller för intilliggande fastigheter”.

Konsekvenserna av planens genomförande är inte av den art att det uppfyller någon av kriterierna som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen, som är bedömningsgrunden för om en plan kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Ann-Christin och Peter Nilsson, Annerovägen 14

Vi yrkar härmed att Staffanstorps kommun beslutar att inte genomföra planerad byggnation i enlighet med planbeskrivningen För Roos Park, del av Stanstorp 1:6.

Som stöd för vårt yrkande vill vi anföra följande punkter.

- Den planerade bebyggelsen har alldeles för höga byggnader för att smälta in i den befintliga miljön med 1 till 1,5-plansvillor. En-plans radhus eller max 2 plan är att föredra. Byggnaderna bör även flyttas så att de ligger mer centralt på tomten för att minska påverkan på omgivande villor en aning. Se tidigare plan 2011-12-07.
- Den nya bebyggelsen kommer att skugga tomterna vid Annerovägen, särskilt kvällstid. Enligt plankartan innebär byggnadernas placering att vissa villaägare längs Annerovägen får ta all skuggeffekt medan andra inte drabbas alls. Att hela ens tomt ligger i skugga klockan 18 i mitten av augusti är inte acceptabelt.
- Dagvattenledningarna är redan idag underdimensionerade. Hur ska de klara ytterligare bebyggelse när området redan idag lätt översvämmas? Vid kommunens tidigare planering av området fick kommunen avslag i Mark- och Miljööverdomstolen gällande dagvattenflödet. Har kommunen ändrat och fått godkänt av Mark- och Miljööverdomstolen i detaljplanen gällande hur dagvattnet ska tas omhand sedan dess?
- Våra fastigheter kommer att minska i värde p.g.a. insyn och skuggning av våra tomter samt den ökade trafikbelastning det kommer att innebära.
- Att ha en restaurang på området som ska ha öppet för allmänheten innebär problem med ökad trafik och begränsade parkeringsmöjligheter för restauranggästerna.
- Vad menas med trygghetsboende? I planen anges att boendets 57 lägenheter ska ha tillgång till 30 parkeringsplatser. Hur ska det lösas om alla lägenhetsinnehavare har bil?

Kommentar:

Planområdets centrurnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det omkringliggande villaområdet. Utbyggnad och förtätning innebär dock förändring och skuggning mellan fastigheter är

oundvikligt inom tätbebyggda områden och ingenting som vanligtvis betraktas som olägenhet.

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (PM Dagvattenutredning Annerovägen 2015-11-02) som visar att det går att fördröja det dagvatten som fastigheten alstrar inom den egna fastigheten så att belastningen på det kommunala dagvattenledningsnätet inte ökar. I den tidigare detaljplanen som blev upphävd av Mark och miljööverdomstolen hade kommunen försökt att begränsa dagvattenflödet från planområdet med en detaljplanebestämmelse om med den mängd dagvatten som fastigheten fick släppa till det kommunala dagvattennätet. Mark- och miljööverdomstolen slog fast att bestämmelsen inte hade något stöd i Plan- och bygglagen och att kommunen på så vis inte hanterat dagvattenfrågan varpå planen upphävdes. Kommunen har nu för avsikt att i samband med markförsäljningen upprätta ett avtal som förbinder markägaren att fördröja det dagvatten som tomten alstrar inne på tomten. Avtalet kommer att vara bundet till fastigheten även om fastigheten byter ägare. Dagvattnet kommer på så vis inte att hanteras i detaljplanen utan via en lantmäterieförrättning.

Enligt kommunens parkeringsnorm ska besöksparkering för restaurangverksamhet ordnas på kvartersmark (den egna fastigheten). Frågan hanteras i bygglovet. Kommunen har gjort bedömningen att Annerovägen har kapacitet för den trafikökning som den föreslagna bebyggelsen medför.

Ett trygghetsboende består av vanliga lägenheter men har utöver det vissa gemensamma utrymmen samt viss tillgång till service för att stödja äldre och möjliggöra för dem att bo kvar längre i eget boende.

Ändringar/Justeringar efter granskning

Justeringar av planhandlingar har gjorts efter de synpunkter som har kommit in under granskningsperioden. Ändringar av planförslaget är enligt följande:

Plankarta

- Plankartan justeras med en skärpning av den administrativa bestämmelsen om fastighetsindelning.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen justeras med en skärpning av skrivningen om fastighetsindelning.



Kvarstående synpunkter på detaljplanen

Berörda myndigheter/organisationer som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd Sege å-projektet
- Hyresgästföreningen Region södra Skåne

Sakägare som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

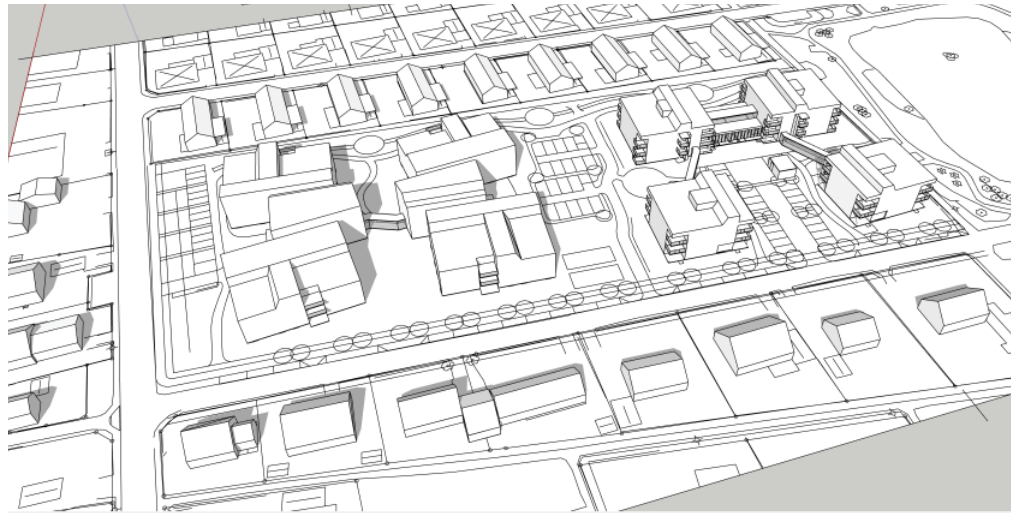
- Arnold och Aleksandra Walfisz
- Per och Annelie Carlsson
- Peter och Jenny Staxlund
- Bo och Ann-Charlotte Aronsson,
- Sven-Olof och Anitha Thorstensson, Helen och Lars Timrell, Jonas Åström, Maria Nilsson, Desirée Larsson, Patrik och Linda Tiderman
- Ann-Christin och Peter Nilsson
- Anders och Anneli Holmberg
- Alfred och Lisa Theorin

Staffanstorp 2016-04-27

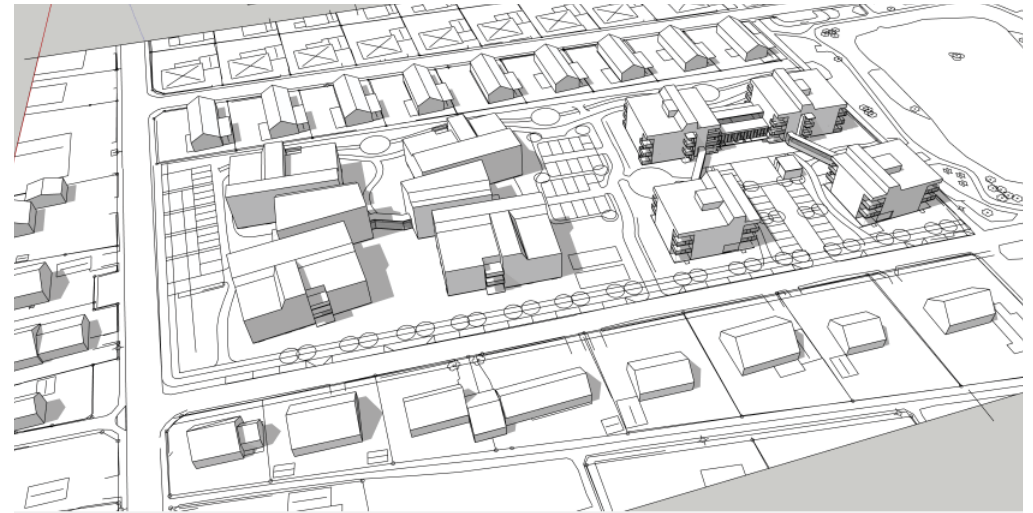
Anna Fogelberg
Planarkitekt
Staffanstorps kommun



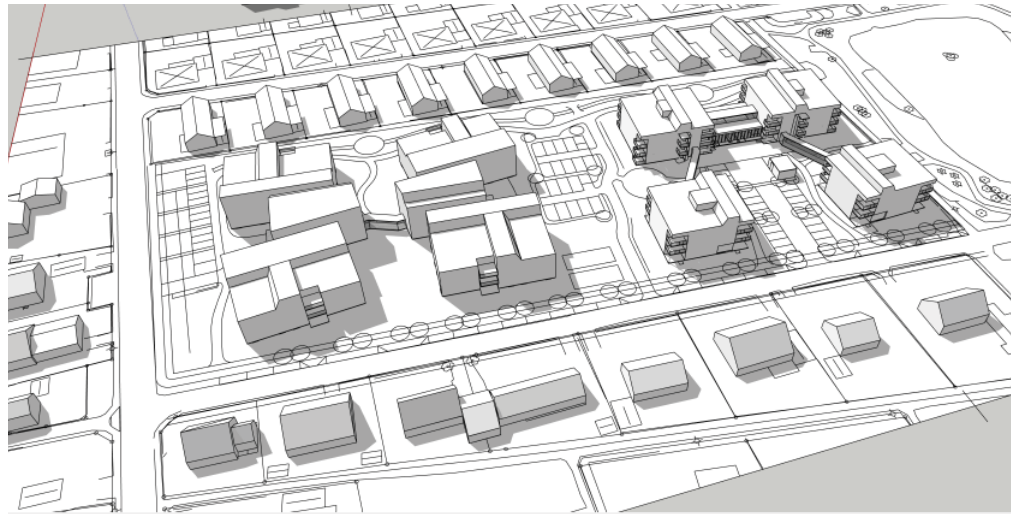
Solstudie - 20 JULI



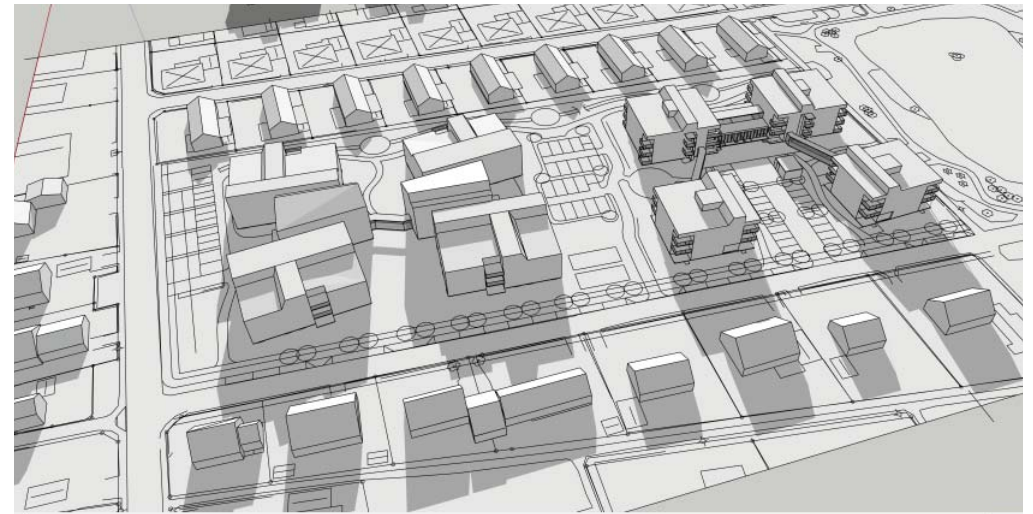
20 JULI - 09:00



20 JULI - 12:00



20 JULI - 15:00



20 JULI - 18:00

