



Planbeskrivning

Detaljplan för Roos Park

del av Stanstorp 1:6

i Staffanstorps kommun



S102



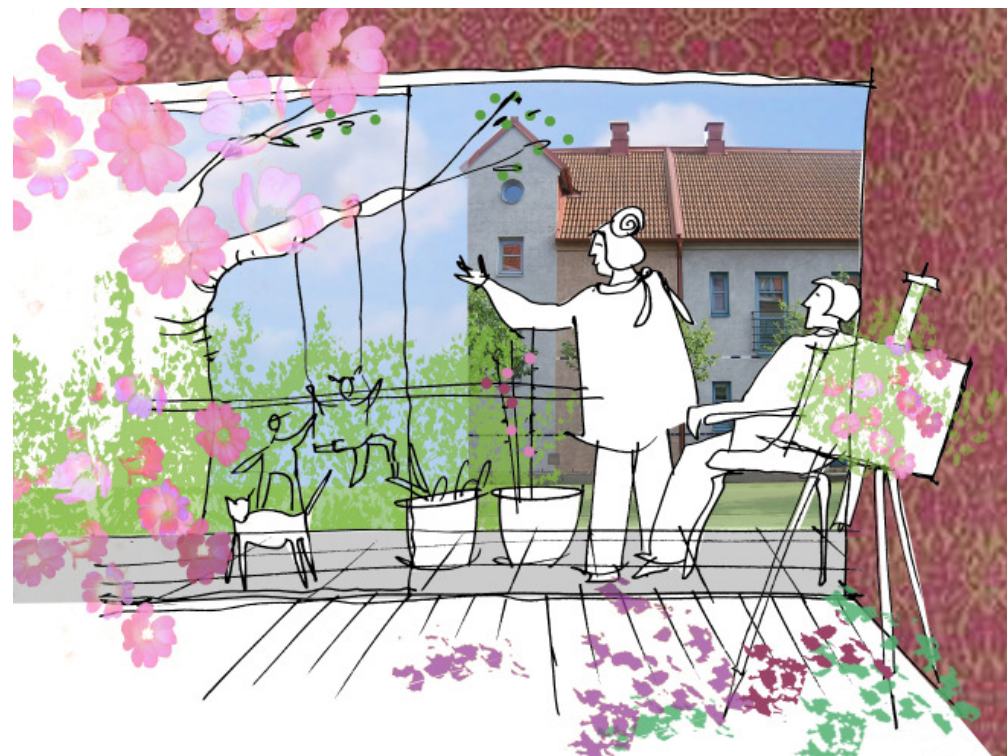
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse och en vårdcentral. Planen möjliggör även för kompletterande verksamhet som vårdboende och mindre ej störande verksamheter som kan komplettera bostadsbebyggelsen och vårdverksamheten.

Syftet med detaljplanen är att förbättra livsoasen och stadslivet i Staffanstorp genom att tillgodose utbudet av olika sorters boende och vårdinrättningar.

Planen handläggs med utökat planförfarande.

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Eftersom planområdet är en kommunägd tomt i centralt läge som tidigare varit ett koloniområde bedöms planen kunna ha ett betydande intresse för allmänheten och handläggs därför med ett utökat planförfarande.



Roos Park i Framtidens kommun!

Framtidens kommun

Framtidens kommun - perspektiv 2038 är ett visionsdokument, som också utgör kommunens översiktsplan. Arbetet har till stor del handlat om att bygga en identitet och grundar sig på fem identitetsbärare - hembygd, livsoas, tidskvalitet, stadsliv och inspiration. En ansvarsfull och hållbar tillväxt är medlet för att nå målen. Markanvändningen styrs framförallt av närheten till spårburen kollektivtrafik och stationsnärheten ska utnyttjas effektivt. De befintliga tätorterna utvecklas kraftigt. På landsbygden ges utrymme för karaktärsområden, där landsbygdsnäringarna kan utvecklas. Odlingslandskapets kvaliteter bibehålls och utvecklas med förbättrad tillgänglighet och målpunkter för rekreation. I samband med arbetet med Framtidens kommun bedömdes de stora miljöfrågorna (såväl ekologiska som sociala) främst handla om påverkan på odlingslandskap och landskapsbild, energiåtgång och klimat, ekonomiska och sociala förutsättningar samt barn och ungas uppväxtvillkor.

Planområdet ingår i det område i Staffanstorps tätort som i översiktsplanen utpekats för centrumutveckling. Planen föreslår centralt belägna bostäder riktade mot äldre människor som ger ökad möjlighet för äldre att bo kvar i orten efter det att de sålt sin villa. Planen ger även möjlighet till en vårdcentral med en inriktning mot äldre och deras sjukdomar. Sammantaget är förslaget tänkt att förbättra möjligheten till bra boende och service för Staffanstorps äldre invånare.

Placeringen i centrala Staffanstorp ger god tillgång till både kollektivtrafik och service och större möjligheter till ett aktivt liv även på äldre dar.



Så ser Roos park ut i framtiden!

Planförslaget i korthet

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse samt en vårdcentral med vårdboende. Planområdets placering centralt i Staffanstorp med god tillgänglighet till service och kollektivtrafik lämpar sig väl för boende för de grupper i samhället som har särskilt behov av god tillgänglighet t ex sjuka och äldre.

Det är även bra att offentlig service, som en vårdcentral utgör, ligger centralt så att den lätt nås av många via buss, gång och cykel. Möjligheten till en kombination av trygghetsboende, vårdcentral och vårdboende öppnar upp för flera samverkansvinster. Planen möjliggör även mindre serviceverksamheter, till exempel i form av apotek eller frisörsalong.

Människan i fokus

Staffanstorps tätort består till stor del av friliggande enfamiljshus och det finns ett behov av alternativa boendeformer. Många äldre vill flytta till ett mindre mer lättskött boende utan att behöva lämna orten och att möjliggöra byggande av lägenheter skapar fler möjligheter för detta.

En vårdcentral specialiserade mot äldre kan i vissa fall bättre än en vanlig vårdcentral möta det behov som många äldre som ofta multisjuka har.

Bebyggelse och kulturmiljö

Bostäder och boendeformer

I norr möjliggör detaljplanen fyra stycken flerbostadshus i tre våningar med totalt ca 57 lägenheter.

Planen möjliggör att bostäderna utformas som trygghetsboende som är en boendeform för de som behöver extra tillsyn och hjälp men där de boende har egna fullt utrustade lägenheter. Som en del av verksamheten finns det möjlighet att etablera en restaurang i de gemensamma ytorna där de boende kan äta. Restaurangen kan ta emot fler än bara de som bor i trygghetsboendet. Det är dock upp till verksamhetsutövarna om restaurangen ska vara öppen för allmänheten eller bara en service för de boende och verksamheterna inom planområdet.

Verksamheter och offentliga byggnader

I södra delen av planområdet planeras för en vårdcentral som föreslås få en inriktning mot äldre. Kombinerat med vårdcentralen finns utrymme för kompletterande verksam-



Exempel på hur planförslaget skulle kunna genomföras sett från Skånevägen. Skiss av Chroma Arkitekter på uppdrag av Roos Park AB.

heter som sjukgymnast, massör, frisör och apotek.

I anslutning till vårdcentralen föreslås ett vårdboende med 60 platser för t ex demensboende och/eller korttidsboende.

Gestaltning av bebyggelsen och kvarteret

Bostadsbebyggelsen i den norra delen av planområdet får uppföras i upp till tre våningar.

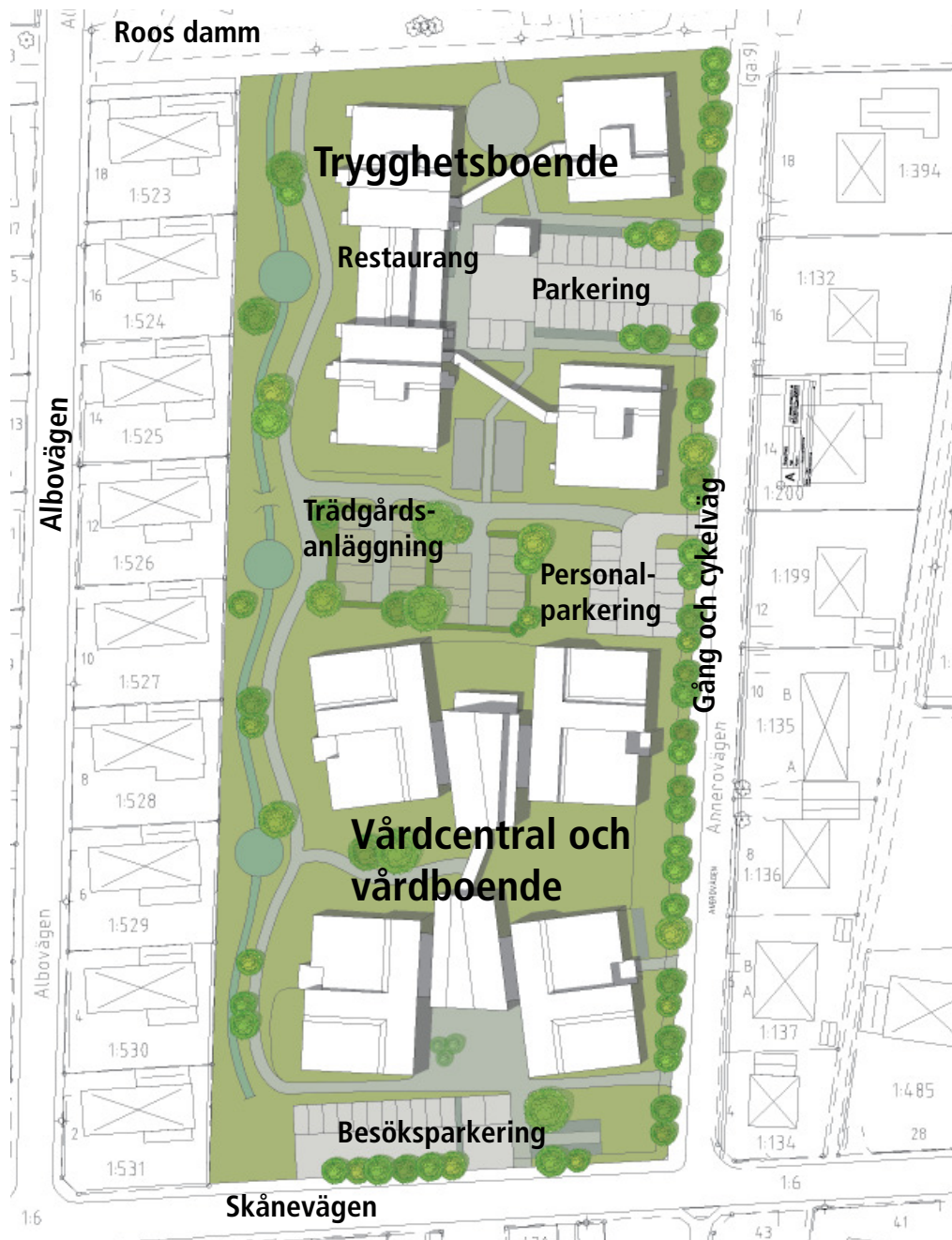
Bebyggelsen i den södra delen av området får byggas i upp till tre våningar mitt på tomten och med upp till två våningar i den västra och östra delen för att på så vis ge mindre omgivningspåverkan på de intilliggande bostadshusen då exploateringsgraden i söder är högre än den i den norra delen.

För att smälta in i den omgivande byggnadskulturen ska ny bebyggelse utformas med fasader i huvudsakligen puts, tegel eller sten. Fasaderna får utgöras av maximalt 25 % träpanel. Komplementsbyggnader får dock uppföras med träpanel eller i glas.

Västra delen av planområdet mot den befintliga bebyggelsen mot Albovägen är tänkt att få en grön och lummig utformning.

Service





Exempel på hur planförslaget skulle kunna genomföras. Skiss av Chroma Arkitekter på uppdrag av Roos Park AB.

Förslaget möjliggör bättre vårdservice i Staffanstorp. Vårdcentralen kommer att kunna ge mer riktad vård och ha ett bättre kunskapsunderlag för äldre än vad dagens allmänna vårdcentral ger. Planen ger även möjlighet till kompletterande verksamheter så som samlingslokal, frisör, massör, sjukgymnast eller närlivsbutik. Vårdboendet ökar även antalet platser på vårdboende i orten vilket behövs i takt med att Staffanstorp växer och befolkningen åldras.

Trafik

Utformning av gator

Annerovägen breddas till 5,5 meter, vilket är en vanlig gatustandard i kommunen för att personbil och sopbil ska kunna mötas. Längs med den västra sidan av Annerovägen anläggs en 2,5 meter bred och upphöjd gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

Den nya gång- och cykelvägen längs med Annerovägen kopplar samman gång- och cykelpassagen över Malmövägen (söder om planområdet) med gång- och cykelvägnätet i norra Staffanstorp.

Biltrafik

Planområdet nås med bil via Skånevägen och Annerovägen.

Parkering och varumottagning

All parkering, även besöksparkering ska lösas inne på kvartersmark. PM Trafik- Roos Park (Kreera 2015-02-24) visar på ett parkeringsbehov av totalt 52 parkeringsplatser varav trygghetsboendet behöver 30 platser och vårdcentral och vårdboende behöver 22 platser. I det antalet ingår handikappsparkering i nära anslutning till entréer för alla verksamheter.

Teknisk försörjning

VA

Ledningar för vatten och avlopp finns i Annerovägen och Skånevägen. Planområdet förutsätts kopplas på dessa.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.



Avfall

Avfallshämtning sker med avfallshämningsbil från Annerovägen. Avfallshämningsbil kör redan idag på Annerovägen för hämtning hos boende på den östra sidan av gatan. Avfallshantering inom planområdet löses i gemensamma miljöhus med sortering. Miljöhusen ska placeras enligt kommunens avfallsföreskrifter.

Ei

Fastigheten kan anslutas till det kommunala elnätet som ägs av Staffanstorps energi. En till två nya nätstationer kommer att behövas inom planområdet, plankartan medger placering i planområdets nordöstra och sydvästra del.

Värme

Det finns fjärrvärme inom 200 m från planområdet. De två elnätstationerna som planen tillåter möjliggör även för eluppvärmning.

Vilka blir konsekvenserna?

Identitetsbärare

Livsoas

Byggandet av lägenheter i centralt läge gör Staffanstorp till en bättre livsoas då det möjliggör för fler boendalternativ för äldre samt ökar den offentliga servicen för denna grupp.

Tidskvalitet och Stadsliv

Placeringen centralt i Staffanstorp ger goda kommunikationsmöjligheter för de boende med buss men också god tillgänglighet till centrum och den service som finns där. För de som vill nyttja vårdcentralen och den service som är knuten till den är den centrala placeringen en fördel då den är lätt att ta sig till via kollektivtrafik och placeringen centralt i orten gör att många boende har nära till den. Fler boende nära centrum i Staffanstorp bidrar även till att ge liv åt gatorna och att förbättra serviceunderlaget.

Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna s.k. behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bl a om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Planområdet omfattar ett litet område med föreslagen bostads- och vårdbebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet omfattar inga stora natur- och/eller kulturvärden. Planområdet medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön. Goda resmöjligheter med kollektivtrafik samt en väl utbyggd service inom Staffanstorp gör att planens genomförande inte bedöms bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Enligt ovan bedömer kommunen att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte uppfylls och att ett genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej görs.

Natur- och kulturvård

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Hushållning med naturresurser

Planområdet berör inte jordbruksmark eller någon annan naturresurs av värde.

Övriga natur- och kulturintressen

Planområdet berör inte något naturreservat, strandskydd eller dylikt.

Hälsa och säkerhet

Buller

(Riktvärden antagna av riksdagen (1996/97:53) för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad)

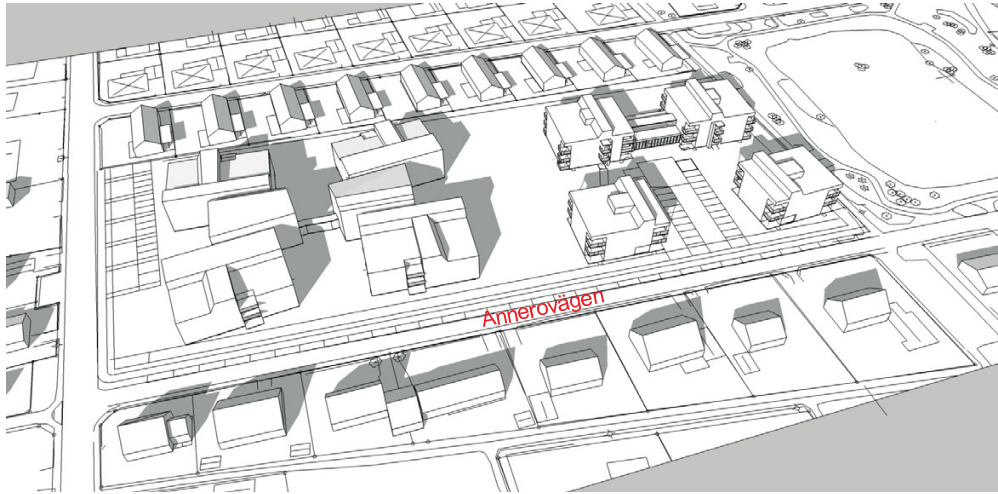
Planen bedöms inte bidra till att bullerriktvärdena överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

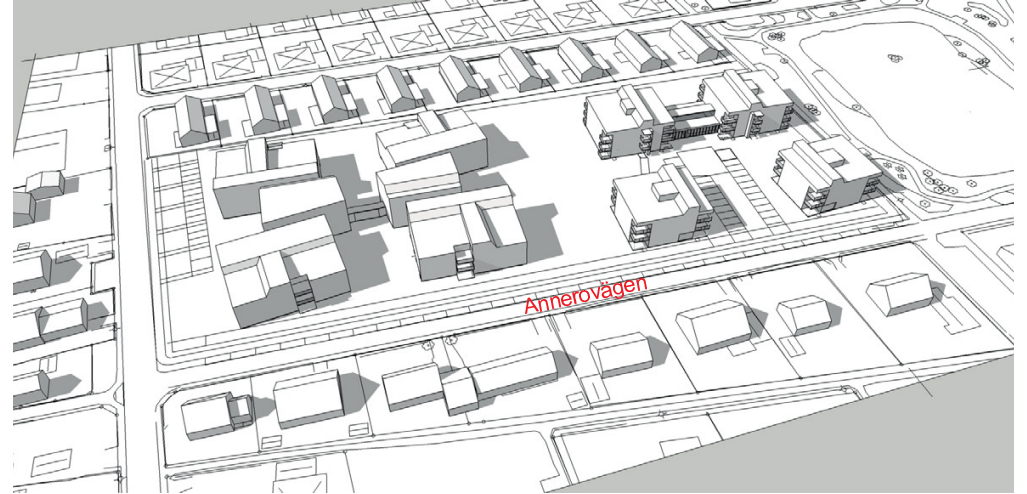
Staffanstorps kommun berörs av miljökvalitetsnormer för Höjeå, Segeå, Torrebergsbäcken och Alnarpsån samt för grundvattentäkten Alnarpsströmmen. Planområdet



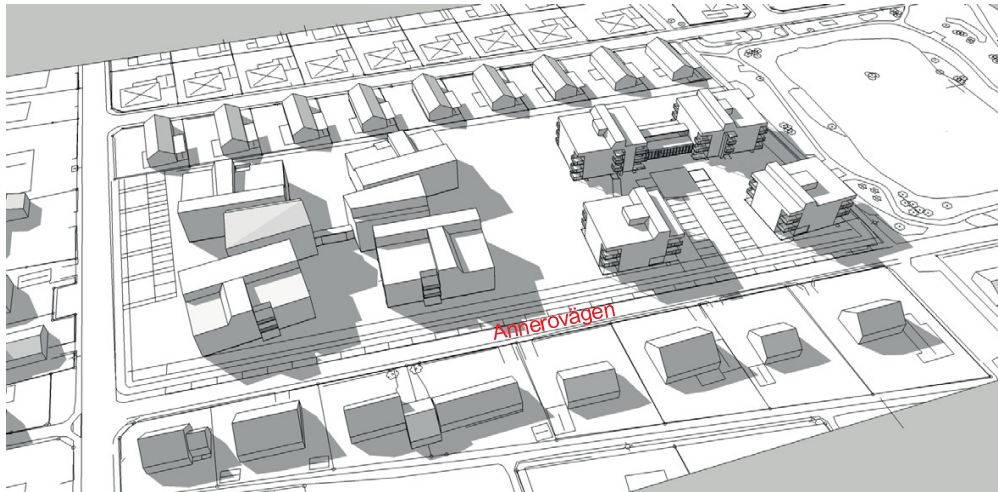
Solstudie Vårdagjämning



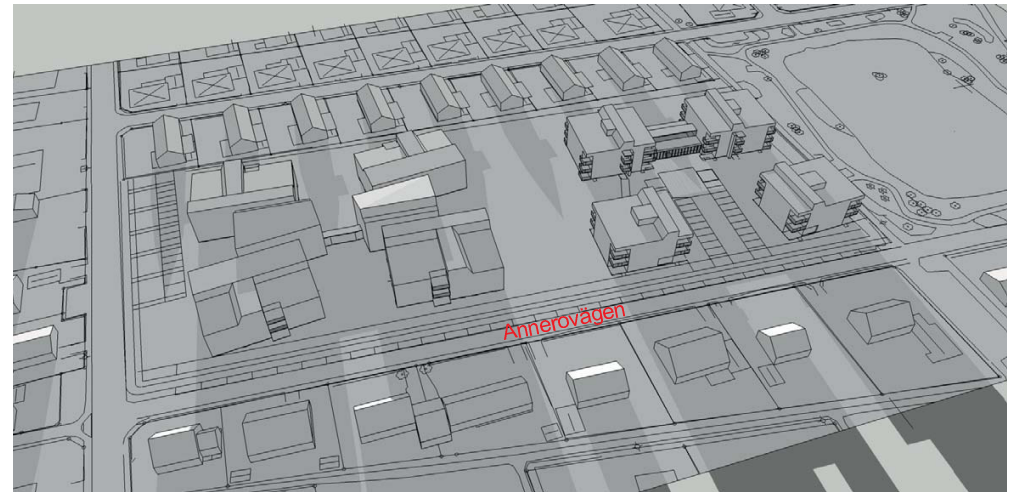
20 mars kl 09:00



20 mars kl 12:00



20 mars kl 15:00

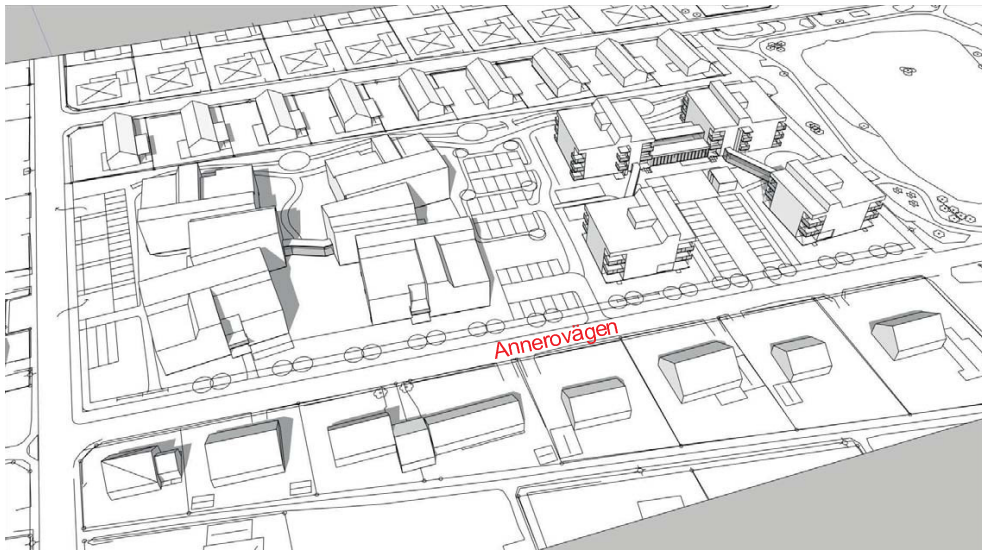


20 mars kl 18:00

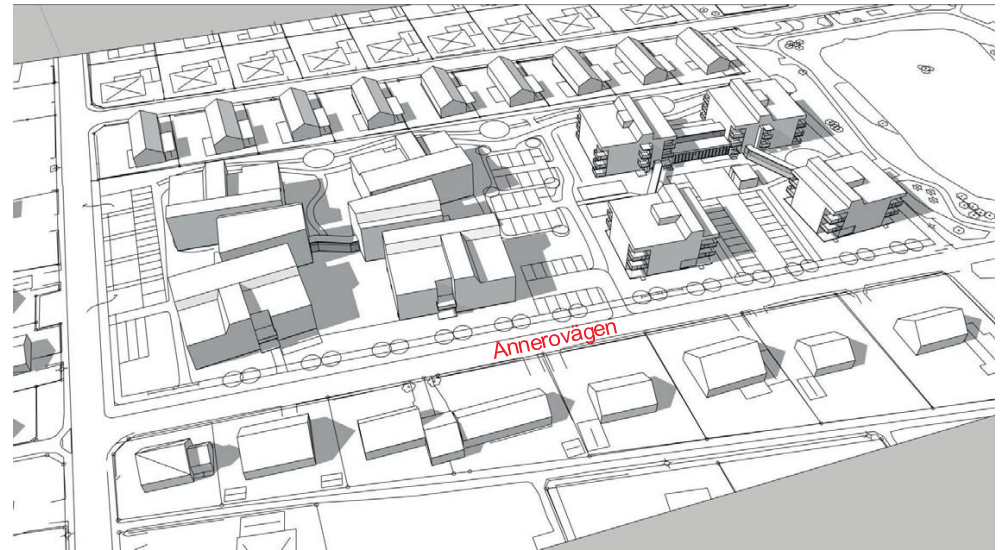
Bild av Chroma Arkitekter



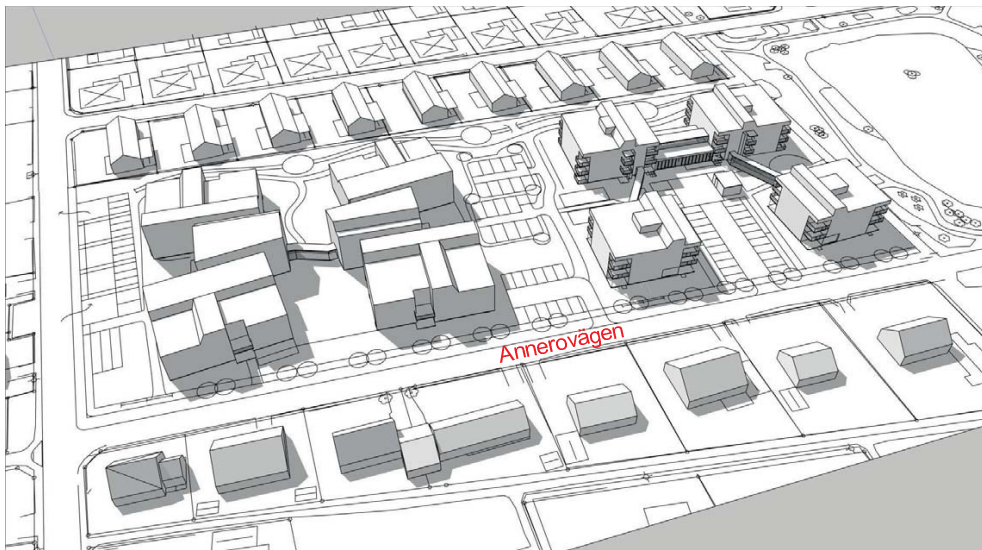
Solstudie Sommarsolståndet



21 juni kl 09:00



21 juni kl 12:00



21 juni kl 15:00



21 juni kl 18:00

Bild av Chroma Arkitekter



saknar direkt anslutning till något av de nämnda ytvattendragen eller med grundvattentäkten som ligger under det täta jordlagret av lermorän. Dagvattnet från planområdet har Roos damm som recipient. Roos damm finns inte med i länsstyrelsens vattenkarta för miljö kvalitetsnormer för ytligt grundvatten.

Planförslaget medför inte någon miljöfarlig verksamhet och bedöms inte påverka statusen i vare sig ett grundvatten eller i ett vattendrag.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära och centralt läge med goda möjligheter att ta sig dit via gång- och cykel.

Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Exploateringen ska vid byggnmälan redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

Skuggstudier

För att få en bild av hur skuggor från den föreslagna bebyggelsen kan komma att påverka omgivningarna har skuggstudier gjorts för två tidpunkter: vid vårdagjämning den 20/3 (samma solförhållanden gäller vid höstdagjämning) och vid sommarsolståndet den 21/6.

Vid vårdagjämningen visar skuggstudien att parken kring Roos damm skuggas något i sina sydligaste delar vid lunchtid. Denna skuggning är dock mycket liten. Under eftermiddagen når skuggan Annerovägen och de villatomter som ligger utmed vägen först efter kl 15. De nya bebyggelsens uppbrutna volymer släpper igenom soljus och ger en vandrande skugga.

Vid sommarsolståndet påverkas omgivningarna under kvällstid då Annerovägen och villatomterna delvis skuggas.

Så ser Roos Park park ut i dag!

Plandata

Planområdet som omfattar ca 15 000 kvm ligger centralt i Staffanstorps, strax väster om centrum och norr om Malmövägen. Planområdet avgränsas i norr av Roos damm, i öster av Annerovägen, i söder av Skånevägen och i väster av villabebyggelsen utmed Albovägen. Markens ägs av Staffanstorps kommun.

Livet i dag!

Planområdet ligger i ett bostadsområde som främst består av villor i 1 till 1 1/2 plan ca 300 m från Staffanstorps centrum.

Bebyggelse och kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till en av de äldre bebyggelsestrukturerna i Staffanstorps tätort. Annerovägens sträckning går att spåra tillbaka till Generalstabskartan från 1865. Då anslöt den direkt till Malmövägen, idag finns den kopplingen kvar som en gång- och cyklevägsgenomfart. Det numera avrivna koloniområdet anlades i slutet av 1950- eller början av 1960-talet i samband med att villaområdet i väster byggdes ut. Samtidigt anlades även Roos damm, uppkallad efter en tidigare ägare till gården, nordöst om dammen. Där dammen idag ligger fanns tidigare ett kärr.

Bebyggelse

Villabebyggelsen utmed Annerovägen i öster är varierande med villor i ett eller ett och ett halvt plan, uppförda under en längre tidsperiod i varierande material och färgskala. Vid Annerovägen norr om dammen ligger Staffanstorps scoutgård i ett enplanshus. Även utmed Skånevägen i söder varierar bebyggelsens stil och ålder. Utmed Skånevägen finns också mindre verksamheter som bilverkstad, bensinstation etc. Villabyggelsen utmed Albovägen väster om planområdet utgörs av ett sammanhållet område med vitputsade villor i ett plan.

Natur och grönsstruktur

Vegetation

Planområdet är idag gräsbevuxet med ett antal mindre träd, främst frukträd som härrör från tiden som koloniområde.



Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av FB Engineering. Undersökningen visar att planområdet, under ytliga lager av mulljord och fyllning, utgörs av fast morän ner till ett undersökt djup på 4 meter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Rekreation och lek

Planområdet ligger i direkt anslutning till Roos damm som är en välbesökt mindre park i Staffanstorp. Norr om Roos damm ligger Heta linjen som är ett av de större grönstråken i Staffanstorp som med gång- och cykelvägar kopplar ihop västra Staffanstorp med centrum.

Vid Roos damm ligger lekplatsen Roos leka som är en av de större och mest välbesökta lekplatserna i Staffanstorp.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelstråk leder från Staffanstorps södra delar, över Malmövägen, via Annerovägen mot norra respektive centrala Staffanstorp. Utmed Annerovägen samsas gående och cyklister med biltrafik. Utmed Skånevägen finns en nyanlagd gång- och cykelbana utmed vägens norra sida. Parken runt Roos damm är en målpunkt för boende i området. I parken finns flera grusade gångvägar som det går att cykla på men de snöröjs inte vintertid.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Regionbuss 172 (Malmö-Genarp), 174 (Malmö-Dalby) samt 166 (Södra Sandby-Lund-Staffanstorp) trafikerar Staffanstorp. Hållplatser finns bland annat vid busstationen längs Storgatan samt längs Malmövägen vid korsningen med Tingsvägen, båda ligger drygt 200 m från planområdets södra del.

Biltrafik och parkering

Skånevägen utgör en del av det övergripande trafiknätet och från Skånevägen tar man sig lätt vidare till parallellgatan Malmövägen/ Dalbyvägen i söder. Malmövägen leder västerut mot Malmö och österut mot Dalby och är en av huvudlederna genom Staffanstorp. Parkering är tillåten utmed Skånevägens södra sida. Flera av verksamheterna utmed vägen har besöksparkering. 2010 byggdes Skånevägen om med en separat gång- och cykelväg utmed gatans norra sida. Hastigheten är 30 km/h. Annerovägen är en återvändsgata och servar de bostäder som ligger utmed gatan. Hastigheten är begrän-

sad till 30 km/h. Boende parkerar på respektive fastighet och en särskild besöksparke- ring finns öster om gatan nära Roos damm.

I anslutning till Roos damm finns offentliga parkeringsplatser för besökare till parken och de närliggande bostäderna.

Service

Planområdet ligger på ca 300 m gångavstånd från centrala Staffanstorp där det finns service i form av livsmedelsaffär, apotek, frisörsalonger, gym och lunchrestauranger mm. Där finns även offentlig service i form av äldreboende, bibliotek och grundskola.

I närområdet, strax sydväst om planområdet, finns en Nettobutik.

Störningar och risker

Planområdet är inte utsatt för några påtagliga störning eller risker förknippade med industri, trafik eller liknande.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplan/Framtidens kommun

Översiktsplanen *Framtidens kommun - perspektiv 2038* för Staffanstorps kommun, antogs 30/11 2009. Planområdet ingår i den zon inom vilken Staffanstorps tätort ska ”omvandlas och förtätas” och inom vilken ”den blandade centrummiljön ska utvecklas med både många nya bostäder och arbetsplatser; butiker, service och icke störande verksamheter”.

Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av planprogram för Annerovägen/Skånevägen.

Detaljplaner

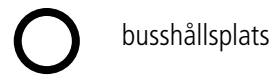
Det aktuella planområdet omfattas av två gällande planområden. Det gamla koloniområdet utgör del av den gällande detaljplanen S41 för *Häradsbyn (Stanstorp 1:138 m fl) samt Annero koloniområde*. Detaljplanen upprättades 1989 och medger icke störande industri, hantverk och kontor i söder, mellan Malmövägen och Skånevägen, park i norr vid Roos damm, samt bostäder i ett och två plan i väster. I den östra delen som berörs av det nu aktuella planförslaget, medges kolonilotter.

Den andra byggnadsplan är S4 för *Stanstorp 1:17, 1:272 samt 1:274*, som antogs av Staffanstorps byggnadsnämnd 1964 och rör Annerovägen och bebyggelsen öster om Annerovägen. Planen medger friliggande bostadsbebyggelse i ett plan.





- befintliga cykelväg
- förslagen cykelväg
- — — — — planområdet



busshållsplats



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden antog 2011-12-07 en detaljplan för planområdet med syfte att möjliggöra seniorbostäder. Planen överklagades i flera instanser och upphävdes av Mark- och miljödomstolen i Växjö som menade att de ekonomiska konsekvenserna av en samfällighet för dagvattenanläggningen inte var utredd. Kommunen överklagade beslutet till Mark- och miljööverdomstolen i Stockholm och beviljades resning. Mark- och miljööverdomstolen avtog 2013-04-10 kommunens överklagande med hänvisning till att det enligt PBL inte går att reglera dagvattenflöden i en detaljplan och att dagvattenhanteringen på så vis inte var säkerställd i detaljplanen.

Så genomförs Roos park!

Organisatoriska frågor

Tidplan



Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och drift av denna. Exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

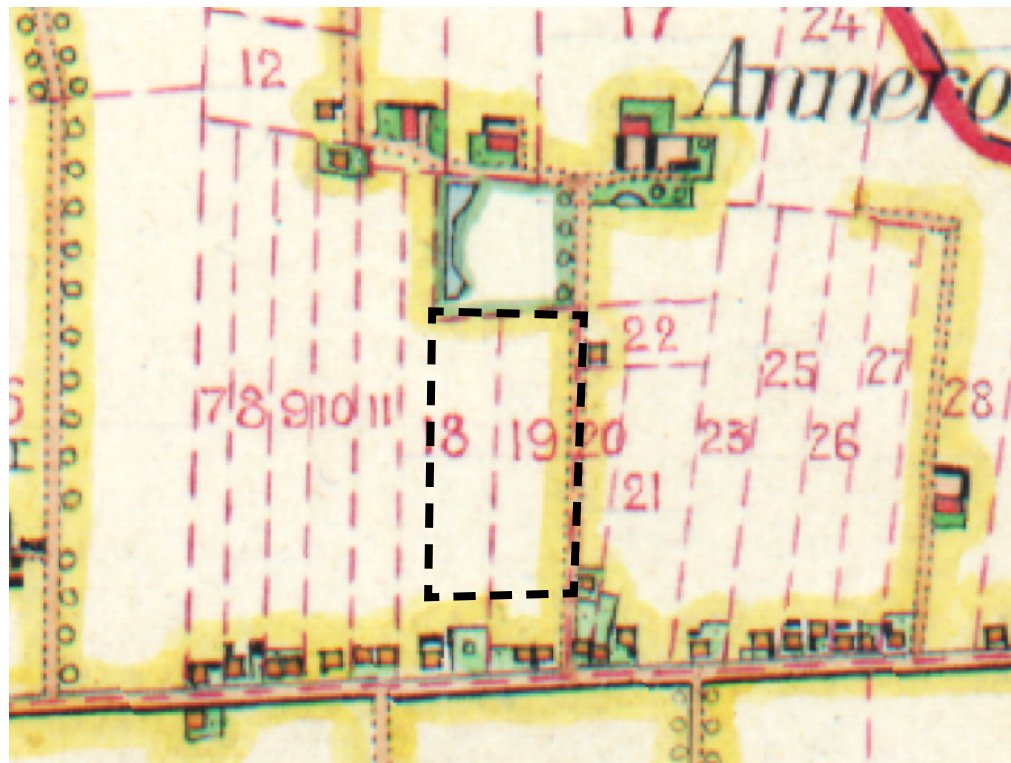
Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Stanstorp 1:6

Stanstorp GA:9

Dikningsföretag nr 1 Stanstorp m. fl.



Planområdet markerat på den Häradsekonomiska kartan för Skåne (1910-1915). Planområdet utgjorde på den tiden odlingsmark.

Fastighetsbildning

För kvartersmark avses en eller två nya fastigheter bildas. Kommunen ansvarar för och bekostar bildandet av en exploateringsfastighet.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneområdet finns en gemensamhetsanläggning, Stanstorp GA:9, med ändamål väg. Kommunen avser ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen då detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att upphäva densamma då den inte längre fyller sitt syfte.

Dikningsföretag

Inom fastigheten Stanstorp finns ett dikningsföretag ”Dikningsföretag nr 1 Stanstorp m.fl.”. Kommunen avser ansöka om omprövning av dikningsföretaget då detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att upphäva densamma då den inte längre fyller sitt syfte.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnaden, dvs. kostnaden för detaljplanarbetet och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, t. ex. arkeologiska utredningar, markmiljö, dagvatten, bekostas av kommunen.

Försäljning av kvartersmark kommer att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal är tecknat med exploatör i syfte att reglera utbyggnaden av området.

Marköverlåtelsesavtal

Marköverlåtelsesavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft. Genom marköverlåtelsesavtalet lägger kommunen och exploatören fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området och kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens standard och innehåll i övrigt, anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning, genomförandeplan, samarbetsorganisation, energiförsörjning, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av FB Engineering (2009-10-09). Undersökningen visar att planområdet, under ytliga lager av mulljord och fyllning, utgörs av fast morän ner till ett undersökt djup.

En markradonundersökning har utförts av MRN Konsult AB (2009-11-10). Undersökningen visar att marken inom planområdet ligger inom nivåerna för lågriskmark.

Arkeologi

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet. Arkeologisk utredning bedöms inte vara nödvändig.

VA-frågor

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Dagvatten:

En dagvattenutredning har utförts för området (PM Dagvatten för Annerovägen, Ram-

böll, daterad 2015-11-02), som visar att dagvattnet behöver tas om hand lokalt. Ett avtal som reglerar att dagvattenflödet från planområdet med 1 l/s/ha innan det släpps ut i Roos damm norr om området behöver belasta fastigheten.

Med en exploatering av området kommer andelen mark som hårdgörs att öka, vilket ger ökade mängder dagvatten. Dagvattnet i området leds idag norrut mot Roos damm via ledningar i Annerovägen. De ledningarna har idag inte utrymme för ökad belastning. Dagvattenutredningen visar att dagvattnet måste tas om hand lokalt för att inte öka belastningen på det kommunala ledningssystemet. Då marken inom planområdet består av fast lermorän lämpar den sig inte för infiltration. Dagvatten från planområdet behöver således fördröjas inom kvartersmark innan det släpps ut i Roos damm norr om området. Volymen på fördröjningsdiket ska dimensioneras för 20-årsregn, men området ska också möjliggöra hantering av 50-års och 100-årsregn på ett sådant sätt att bebyggelsen inte skadas. Dammarna ska utformas så att dagvattenflödet från dammarna inte överstiger 1,0 l/s/ha.

Dagvattenstråket kan utformas som ett grönt svackdike och föreslås placeras i västra delen av planområdet. Diket fylls delvis med vatten vid regn och föreslås få en varierad utformning med en relativt flack lutning mot grannarna i väster (ca 1:4). Diket föreslås att utformas med en gräsliknande vegetation i botten, gärna vattenrenande.

VA

Befintliga vatten- och spillvattenledningar och anslutningspunkt finns vid tomtgräns. Nya servisledningar måste byggas. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Ledningar

Exploatören ansvarar för borttagande av äldre ej i bruk varande ledningar inom den blivande kvartersmarken.

Parkering

Parkering för boende och besökare ska anordnas på kvartersmark.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.



Medverkande tjänstemän

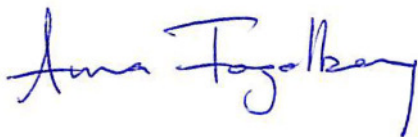
Anna Fogelberg, Staffanstorps kommun
Karolina Gnosselius, Staffanstorps kommun
Lisa Callréus, Staffanstorps kommun
Bengt Larsson, Staffanstorps kommun
Jonas Bergenudd, Staffanstorps kommun
Sofia Tjernström, Staffanstorps kommun
Charlotte Leander, Staffanstorps kommun
Thomas Lexén, Staffanstorps kommun

Medverkande konsulter

Ulla Nordström, Chroma Arkitekter
Mikael Kanaryd, Kreera
Viveka Lidström, Ramböll Sverige AB

Upprättad 2015-05-26
Reviderad 2015-12-02
Reviderad 2016-04-27

*Denna detaljplan antogs av Miljö- och
sambällsbyggnadsnämnden 2016-04-27
och vann laga kraft 2016-11-01.*



Anna Fogelberg
Planarkitekt

