



Staffanstorps
kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

detaljplan för Stora Uppåkra 2:14 m.fl, Pihlängen

Staffanstorps kommun



H 33



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att i anslutning till befintlig bebyggelse vid Gamla Lundavägen, Pihls väg och Bergströms väg, öster om Hjärup, möjliggöra uppförandet av 150-200 nya bostäder. En blandning av bostadsformer; friliggande villor, radhus och kedjehus föreslås. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra förskoleverksamhet i områdets norra delar, lättillgängligt från kollektivtrafik och det övergripande vägnätet.

Utöver bostäder och förskoleverksamhet omfattar planen gator för trafikförsörjning av området, parkytor för rekreation och dagvattenfördröjning samt ytor för bullerskyddsåtgärder.

De blandade boendeformerna i kombination med närheten till kollektivtrafik och närliggande större orters utbud av handel, service och arbetsplatser ger Pihlängen potential att bli en attraktiv plats att bo på - för många olika människor.

Tidigare planprocess

Detaljplanen för Pihlängen antogs av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-16. Beslutet överklagades och länsstyrelsen valde som svar på överklagandet att upphäva detaljplanen. Skälet till upphävandet var att allmän plats inom området föreslagits ha enskilt huvudmannaskap - kommunen skulle inte vara ansvarig för allmän plats (gator, parker mm).

Med anledning av länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen har planen nu arbetats om för att ställas ut på nytt. Omarbetningen gäller huvudsakligen frågan om huvudmannaskap - kommunen föreslås nu vara huvudman för allmän plats.

Utöver den mark som tidigare ingick i planområdet som allmän plats föreslås kommunen även överta ansvaret (och huvudmannaskapet) för de av området berörda infartsvägar - den så kallade "matarvägen" (som döps om till Pihlängsvägen) och del av Gamla Lundavägen (från korsningen med matarvägen in norr till korsningen med Stora Uppåkravägen i söder). Planområdet har därmed utökats till att även omfatta dessa vägar. Konsekvenserna av förändringen framgår av avsnittet "Så genomförs Pihlängen".

Utöver ovanstående förändringar har endast mindre justeringar av planhandlingarna gjorts.

Innehåll

Pihlängen i Framtidens kommun!	3
Så ser Pihlängen se ut i framtiden! - planförslag	4
Vilka blir konsekvenserna?	8
Så ser planområdet ut i dag!	10
Så genomförs Pihlängen	15



Pihlängen 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.

I översiktsplanen pekas Pihlängen ut som lämpligt för bostadsutbyggnad. Området föreslås utvecklas som villamiljö med färre än 15 bostäder/ha.

Uppföljning av frågor från Framtidens kommun

I den särskilda sammanställning som gjordes som en utvärdering och uppföljning av Framtidens kommuns konsekvensbeskrivning föreslogs ett antal åtgärder som kontinuerligt ska följas upp. Några av dessa åtgärder är kopplade till detaljplaneprocessen och ska därför, när det är relevant, behandlas i samband med upprättandet av detaljplanen.

I samband med detaljpaneläggning av jordbruksmark ska exploateringsgrad och konsekvenser för jordbruket dokumenteras. I denna detaljplan tas ca 7 ha jordbruksmark (av totalt ca 12 ha) i anspråk för 150-200 bostäder. Exploateringsgraden är upp till ca 17 bostäder/ha. Se vidare under avsnittet "Vilka blir konsekvenserna?".

I samband med detaljpaneläggning för ny bebyggelse ska krav ställas på energieffektiva lösningar. Bebyggelsen som omfattas av denna plan ska följa Boverkets byggregler gällande uppvärmning och energiåtgång. Området planeras också så att transporter med kollektivtrafik och cykel uppmuntras.



Så ser Pihlängen ut i framtiden!

Planförslaget i korthet

Inom området Pihlängen föreslås en utbyggnad med 150-200 (ca 190 illustrerade) bostäder i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. I områdets norra delar, lättillgängligt från kollektivtrafik och det övergripande vägnätet, möjliggörs också förskoleverksamhet.

Bebyggelsen koncentreras kring en ny huvudgata genom området - Kryddörtsvägen. Vägen ansluter till Pihlängsvägen (f.d "matarvägen") i norr, samt till Gamla Lundavägen i öster. Längs gatan placeras områdets parker.

Bebyggelse och kulturmiljö

Bostäder och boendeformer

Inom området föreslås 150-200 bostäder i form av friliggande villabebyggelse och tätare radhus/kedjehusbebyggelse i 1 - 2 1/2 plan. Den tätare bebyggelsen koncentreras längs huvudgatan och i området väster om denna. I öster, närmast den befintliga bostadsbebyggelsen, föreslås glesare och lägre bebyggelse.

Längs områdets huvudgata ställs krav på att bebyggelsen ska orientera sig mot gatan och ha sina entréer mot denna. Bebyggelsen mot Gamla Lundavägen öster om området ska i huvudsak vara orienterad mot denna och ha sina utfarter mot denna.



Referensbebyggelse. Tv radhusbebyggelse i Skanör (Jakri AB). Th friliggande villabebyggelse i Flackarp (Jakri AB).

Verksamheter

Planförslaget möjliggör inga verksamhetsetableringar.

Handel

Planförslaget möjliggör inga handelsetableringar.

Service

En förskola föreslås kunna etableras i områdets norra delar, mot Pihlängsvägen. Förskoleverksamheten ska i första hand kunna drivas i byggnader annars avsedda för bostäder, för största möjliga flexibilitet då årskullarnas storlek växlar.

Grönstruktur

Bebyggelsen i området kompletteras av två mindre parker i anslutning till Kryddörtsvägen. Parkerna ska fungera som lek- och rekreationsytor men utformas skådlade med flacka slänter för att också kunna användas för fördröjning av dagvatten.

Utöver vegetationen i parkerna ska Kryddörtsvägen utformas med trädplantering.

Lek

En lekplats planeras inom det norra parkområdet.

Trafik

Övergripande struktur

Områdets övergripande gatunät består av en huvudgata (Kryddörtsvägen) i nord-sydlig riktning som ansluter till Pihlängsvägen i norr samt till Gamla Lundavägen i öster. Huvudgatan kompletteras av ett sekundärt vägnät med ytterligare anslutningar mot omgivningen i norr och öster.

Utformning av gator - trafiksäkerhetshöjande åtgärder

Pihlängsvägen samt den Gamla Lundavägen i öster omgestaltas och kompletteras med gångbana samt, där det saknas, belysning. Pihlängsvägen utformas vidare med refuger och tydligare passage över gatan vid korsningen med cykelvägen. Även den nordöstliga utfarten från planområdet mot Pihlängsvägen utformas med trafiksäkerhetshöjande åtgärd.

Kryddörtsvägen utformas med trädplantering och längsparkering. Utformningen och det bredare gaturummet tydliggör gatans överordnade roll i jämförelse med



Illustrationsplan Pihlängen



övriga lokalgator som ges ett smalare gaturum. Gatunätet utformas med radier och brytningar för att undvika långa siktlinjer och höga hastigheter.

För att förbättra trafiksäkerheten för bussresenärer föreslås nya separata anslutningar för gående och cyklister till busshållplatserna på respektive sida av väg 852. Passagen över vägen utformas med refuger för att dämpa förbipasserande fordons hastighet och ge de oskyddade trafikanterna ett eget utrymme.

Parkering och varumottagning

Boendeparkering ska anordnas på den egna tomten alternativt i mindre enheter av samlade parkeringar (maximalt 10 platser/enhet). Antalet platser som ska anordnas är 2/friliggande villa respektive 1,5/radhus och kedjehus. Utöver boendeparkeringen ska besöksparkering anordnas, huvudsakligen längs Kryddörtsvägen.

Besöksparkering till eventuell förskolan sker på omkringliggande gator. Personalparkering sker på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Gångbana anläggs längs Gamla Lundavägen och längs Pihlängsvägen i norr. I övriga delar av området rör sig gående och cyklister i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet knyts i ett flertal punkter till gång- och cykelvägen i väster och via Pihlängsvägen till befintliga busshållplatser längs väg 852. I samband med exploateringen av området föreslås trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter höjas genom åtgärder på väg 852 och Pihlängsvägen samt nya gång- och cykelvägsanslutningar mellan gång- och cykelvägen och busshållplatserna.

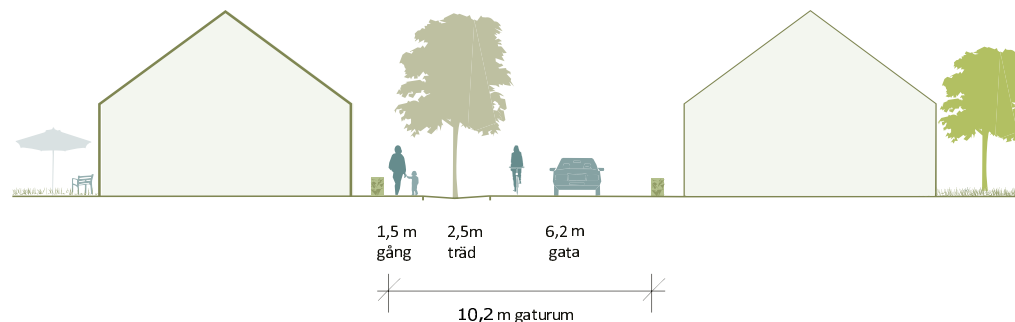
Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

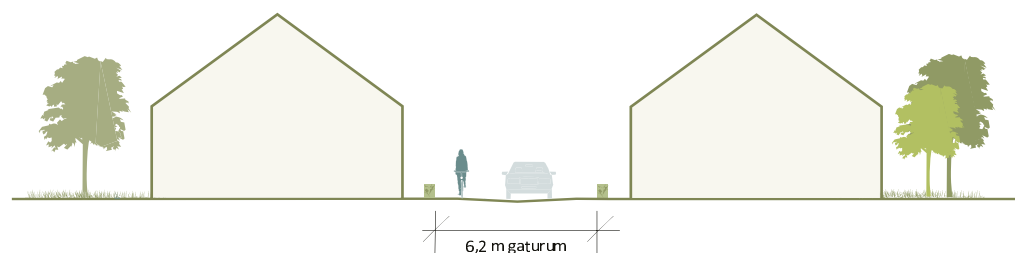
Inom området anläggs ett nytt ledningsnät för vatten och spillvatten som ansluts till det kommunala ledningsnätet. Lämpliga anslutningspunkter utses i samband med projekteringen av området.

Dagvatten

En uppdatering av tidigare utförd dagvattenutredning har utförts sedan utställning



Gatusektion huvudgatan - Kryddörtsvägen



Gatusektion mindre lokalgata

2 (VA-utredning Pihlängen 2015, Ramböll, 2015-09-02). Uppdateringen har förutom avrinning från ny bebyggelse och lokalgator inom planområdet även omfattat avrinning från den befintliga bebyggelsen väster om Gamla Lundavägen samt från Gamla Lundavägen. Utredningen visar att fördröjningsbehovet för dagvatten inom området uppgår till ca 3050 m³ vid ett 10-årsregn samt ca 11960 m³ vid ett 100-årsregn, då flödet från området begränsas till 1,0 l/s, ha.

Dagvatten från området föreslås fördröjas i de två parkområdena som planeras inom Pihlängen, samt i ett dagvattenmagasin nordost om planområdet, mellan Gamla Lundavägen och E22. Alla tre fördröjningsytor kommer att utformas som "torra" magasin - vatten kommer endast bli stående vid intensiva regn.

Från parkytorna inom området leds dagvattnet i befintlig ledning i Gamla Lundavägen till fördröjningsytan nordost om planområdet. Därifrån leds vattnet samlat mot Höje å, via Trafikverkets ledning längs väg 108. Eftersom den befintliga ledningen i Gamla Lundavägen idag åtminstone i delar är i dåligt skick måste denna

undersökas ytterligare och troligtvis rustas upp eller läggs om innan dagvatten från området kan kopplas på. Anslutning till magasinet i nordost sker lämpligen vid brunn norr om befintliga bostadsfastigheter på östra sidan om Gamla Lundavägen.

Parkytornas höjdsättning och utformning innebär att även 100-årsregn till fullt kan fördröjas inom dem. För att ytterligare säkerställa att bebyggelse inom området ej skadas vid översvämningar ställs krav på källarlösa hus och en färdig golvhöjd i bottenplan på minst 0,25 m ovan närliggande gator.

Vid exploatering av området måste hänsyn tas till befintliga dagvattenledningar som korsar planområdet. Det vatten som idag leds genom ledningarna måste även fortsättningsvis kunna ledas vidare norrut, varför ledningarna föreslås läggas om i ny sträckning, anpassat efter områdets struktur.

Avfall

Sophämtning ombesörjs av kommunen.

Området ska utformas i enlighet med kraven i kommunens avfallsföreskrifter och så att god tillgänglighet för sopbilar kan uppnås. Detta innebär att gemensamma miljöhus kan komma att behövas i det fall gator inom kvartersmark utformas med särskilt smal gatubredd.

En återvinningsstation ska anordnas inom planområdet eller i anslutning till planområdet i samband med att området exploateras.

El och fiber

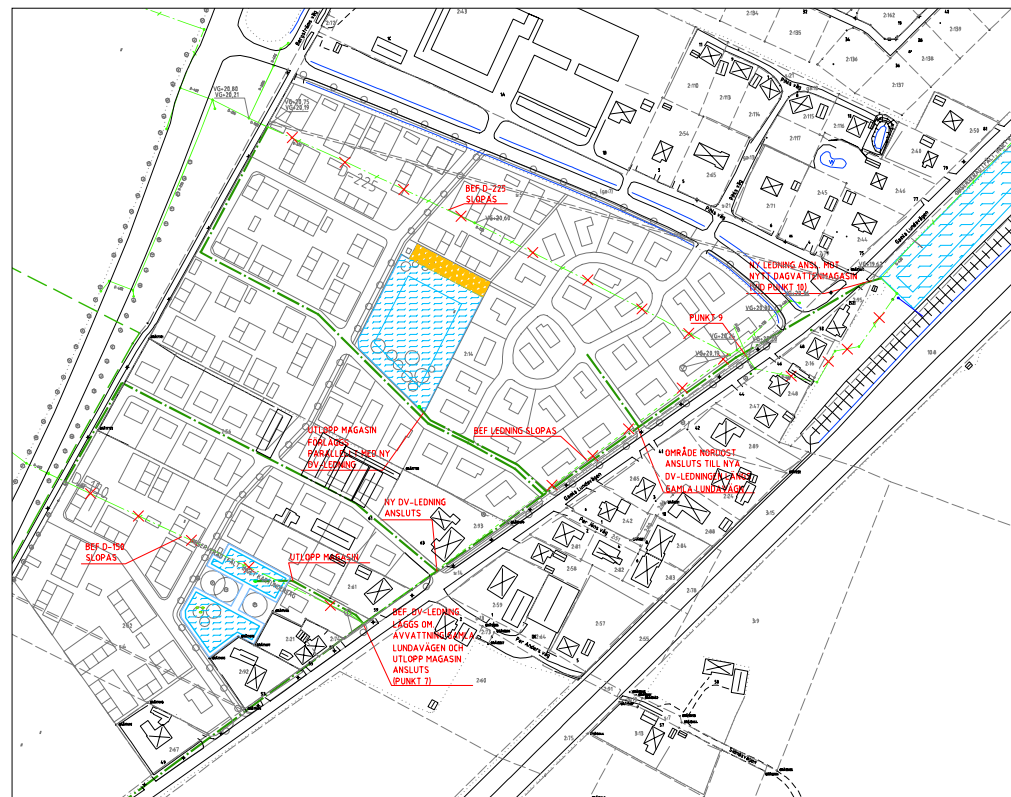
Området ansluts till befintligt el- och fibernät.

Störningsskydd

Buller

För området har en bullerutredning tagits fram (*Bullerutredning Philängen, Rambohl, 2013-03-14*).

För att klara kraven på buller i bostadsmiljön föreslås bullerskärm uppföras väster om bostadsområdet, längs väg 852. Skärmen kräver en höjd av 2,8 m i söder och 1,5 meter i norr för att möjliggöra bebyggelse i två plan i områdets västra och cen-



Föreslagen hantering av dagvatten inom området. Ljusgrön linje - befintlig ledningssträckning. Mörkgrön linje - förslag till ny ledningssträckning. Blåskrafferad yta - öppet (sk torrt) dagvattenmagasin. Gul yta - schablonyta för lekplats.

trala delar. Skärmens avslutning norrut ska studeras vidare i projekteringsskedet för att säkerställa god trafiksäkerhet i korsningspunkten väg 852/Pihlängsvägen/gång- och cykelvägen. I sydöstra delen av planområdet föreslås en lokal skärmåtgärd mot Gamla Lundavägen för att säkerställa en acceptabel ljudmiljö för bostäderna i denna del.

Då gällande riktvärden för buller vid fasad i höjd med andra våningen överskrids vid vissa punkter i områdets östra delar ska bullerstörda fasader här utformas utan fönster, alternativt med icke öppningsbara fönster eller utanpåliggande bullerdämpande åtgärder. Detta så att gällande riktvärden för buller inomhus inte riskerar att överskridas.



Vilka blir konsekvenserna?

Identitetsbärare

Hembygd

Planförslaget innebär att det öppna jordbrukslandskapet mellan Lund och Hjärup med dess traditionellt sätt utspridda gårdsbebyggelse förtätas med en icke-traditionell villa- och radhus/kedjehusbebyggelse. Förändringen anses dock inte vara påtaglig, eftersom landskapet sedan tidigare är starkt påverkat av nya bebyggelsegrupper och infrastrukturanläggningar såsom större vägar och kraftledningar.

Livsoas

Blandningen av möjliga boendeformer och närheten till omgivande större orter, i kombination med det relativa lugn landsbygden kan erbjuda, gör att Pihlängen har förutsättningar att bli en attraktiv boplatz.

Stadsliv

Eftersom Pihlängen huvudsakligen består av bostäder riskerar området att upplevas som relativt händelsefattigt dagtid. Inslaget av förskoleverksamhet kan dock bidra till en viss ökning av aktiviteten i området även under normal arbetstid.

Pihlängens struktur med en central huvudgata kring vilken tätare bebyggelse och områdets små parker samlas bidrar till en koncentration av rörelser och därmed bättre förutsättningar för möten.

Tidskvalitet

Utbyggnadsområdet är beläget i anslutning till det övergripande vägnätet, till huvudgata-vägen mellan Malmö och Lund samt till en hållplats längs pendelbusslinjen mellan Malmö och Lund. Läget gynnar därmed ett både effektivt och hållbart resande. Planområdets interna struktur bidrar ytterligare till det effektiva resandet genom att gator och gc-vägar på ett gent sätt knyter an till omkringliggande infrastruktur. Områdets huvudsakliga målpunkt, förskolan, placeras också i nära anslutning till både gc-väg, busshållplats och infarten till området.

Inspiration

Planförslaget bedöms inte ge någon nämnvärd påverkan på identitetsbäraren.

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 över-skridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Planområdet omfattar ett område med föreslagen bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet omfattar inga stora natur- eller kulturvärden. Planområdet medger en relativt 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 och cykel samt en väl utbyggd service i närliggande större orter 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

Planförslaget påverkar inga riksintressen.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget tar ca 6,5 ha högkvalitativ jordbruksmark i anspråk. I anspråktagandet bedöms dock vara berättigat på grund av områdets närhet till omkringliggande större orter och dess läge i anslutning till det övergripande väg- och gc-vägnätet liksom till pendelbusslinjen mellan Lund och Malmö. Den berörda jordbruksmarken är också relativt liten till sin yta, fragmenterad samt avskild från andra större jordbruksarealer.

Övriga natur- och kulturintressen

Planförslaget påverkar inga höga natur- och kulturvärden. Se också kommentarer under rubriken ”hembygd”.

Hälsa och säkerhet

Buller

De bullerskyddsåtgärder i form av skärmar som föreslås i detaljplanen innebär att gällande riktvärden för buller i bostadsmiljö ej överskrids i plan ett vid föreslagen bebyggelse. I övre plan överskrids riktvärdena för ekvivalentnivå vid fasad i delar av området. Det ställs dock i planen krav på att fasader i bullerutsatta lägen ska utformas utan fönster, alternativt med icke öppningsbara fönster eller utanpåliggande bullerdämpande åtgärder. Detta så att gällande riktvärden för buller inomhus ej överskrids. Lösning bedöms acceptabel då den endast berör delar av den föreslagna bebyggelsen och endast bebyggelsens övre plan, ej bottenplan.

Farligt gods

Väg E22 utgör rekommenderad led för farligt gods-transporter. Planområdet ligger på ett relativt kort avstånd från vägen. Eftersom planområdet skiljs från väg E22 av befintlig bebyggelse samt av befintliga bullervallar och skärmar bedöms risken förknippad med farligt gods dock som liten.

Markföroreningar

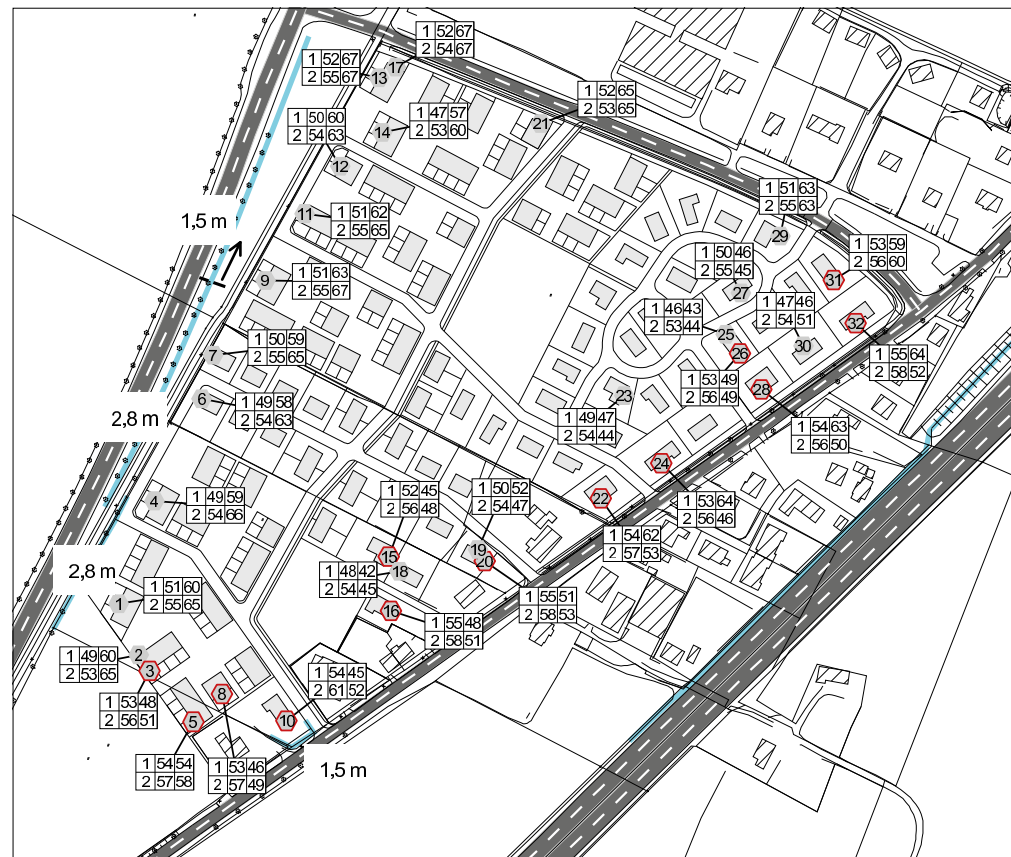
Delar av planområdet berörs av påvisade halter av föroreningar som överskrider de halter som är acceptabla vid känslig markanvändning såsom bostäder. I detaljplanen ställs krav på att föroreningarna ska avhjälpas innan bygglov för bostäder kan ges.

Miljökvalitetsnormer

Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte generera sådana trafikmängder att dess genomförande riskerar att leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Utbyggnadsområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsterna. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten.

Enligt planförslaget ska dagvatten fördröjas i öppna ytor inom området, samt nordost om området. Yterna dimensioneras för att utflödet ej ska överskrida 1,0 l/s/ha. Lösningen innebär att viss rening av dagvattnet också sker. Detta är viktig för att inte försämra vattenkvaliteten i Höje å ytterligare. Sammantaget bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av planförslaget.



Frifältsvärden vid fasad i plan 1 och 2 (ekvivalentnivå respektive maximalnivå redovisas) med befintliga bullerskydd mot E22 i öster och nya föreslagna skärmar mot väg 852 i väster. Beräkningarna bygger på en trafikprognos för år 2025. Röd markering visar punkter där gällande riktvärden vid fasad ej innehålls vid plan 2.



Så ser Pihlängen ut i dag!

Plandata

Planområdet är beläget söder om de sk Bergströmshusen, öster om Hjärup, mellan väg 852 i väster och Gamla Lundavägen och E22 i öster.

Planområdet är ca 12 ha stort och omfattar fastigheterna Stora Uppåkra 2:14 och 2:62 (ägs av Jan och Krister Berggren/makarna Wendels), Stora Uppåkra 2:56 (ägs av NCC), del av Stora Uppåkra 4:3 (ägs av Stiftelsen Akademihejman), Stora Uppåkra 5:11 och del av Hjärup 4:2 (ägs av Staffanstorps kommun), samt samfälligheterna Stora Uppåkra s:14 (Pihls väg och Gamla Lundavägen - berörs av gemensamhetsanläggningen Stora Uppåkra ga:7), s:4 och s:5 (de senare utgörs av dikessamfälligheter).

Bebyggelse och kulturmiljö

Bostäder

Nordväst och norr om planområdet finns två grupper av bostadshus, båda knutna till en infart i väster. I öster kantas Gamla Lundavägen av ytterligare bostadsbebyggelse. Delar av det nordvästliga området är från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet och av egna hems-karaktär. Övriga delar av bebyggelsen är huvudsakligen från 1970-talet och framåt. Husen i området är i ett - två plan och byggda i skiftande material.

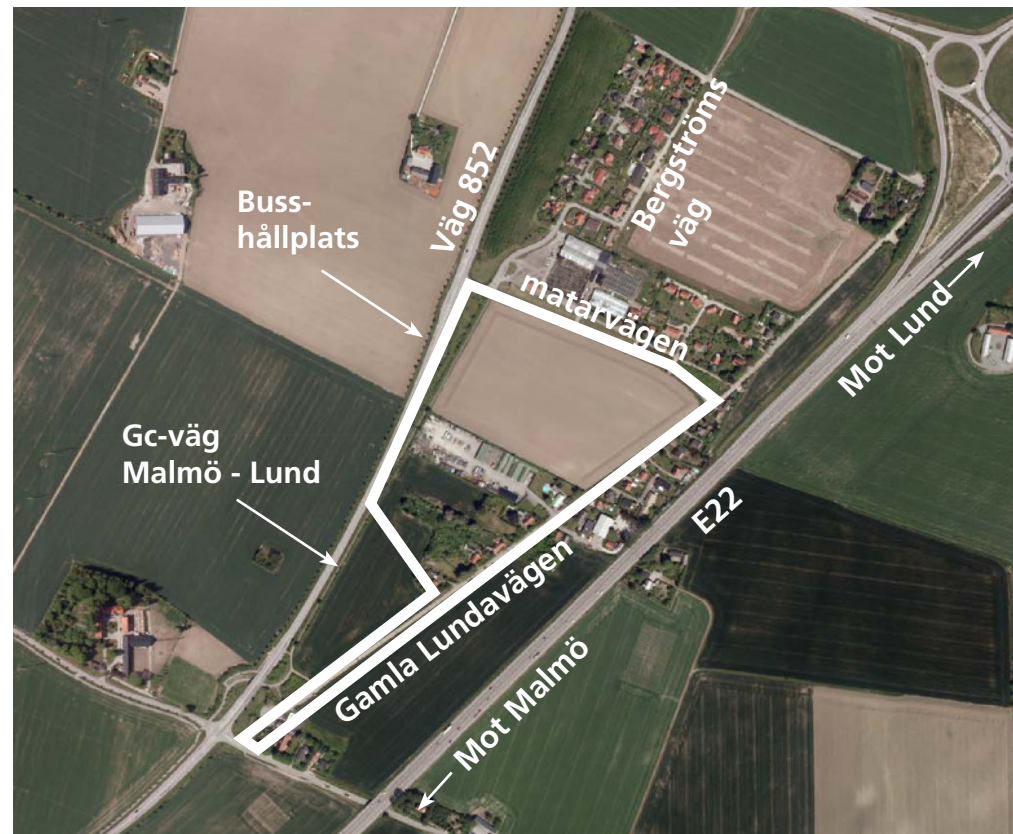
Byggnation av ytterligare ett bostadsområde med ett 50-tal småhus på fribyggartomter i anslutning till den befintliga bebyggelsen pågår.

Verksamheter

Delar av planområdet (Stora Uppåkra 2:56) har tidigare använts som handelsträdgård, med odling främst i växthus, samt för annan lättare industriverksamhet. Området används idag som upplagsplats. Norr om planområdet finns en plantskola med försäljning.

Handel och service

Viss handel och service, däribland en vårdcentral, förskolor och skolor, finns i Hjärup, två - tre kilometer från Pihlängen. Ett mer komplett utbud finns i Lund, vars centrum ligger på ett avstånd av knappt fyra kilometer från planområdet.



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga gräns markerad (befintliga bostadsfastigheter på västra sidan av Gamla Lundavägen ingår dock inte i planområdet).

Kulturmiljö

Gamla Lundavägen har fungerat som landsväg mellan Lund och Malmö sedan tidigt 1800-tal. Vägen ingick också i det forna förbindelsesträket till nordöstra Skåne.

Den del av Gamla Lundavägen som passerar öster om planområdet anlades under mitten av 1800-talet. Vägen fick då en något annorlunda sträckningen än vad den tidigare haft (vilket framgår av Skånska rekognosceringskartan från 1810-talet). Under 1990-talet byggdes en ny förlängning av Gamla Lundavägen (väg 852) ut väster om planområdet, med en anslutning till motorvägen i norr. Den ursprungliga sträckningen av Gamla Lundavägen öster om planområdet stängdes då av och fungerar nu som en återvändsgränd.



Gamla Lundavägen karakteriserades tidigare av en allé mellan framför allt Lund och Hjärup. Numera finns alléplantering bara längs delar av sträckan, dock inte förbi planområdet då träden här avverkats som en konsekvens av almsjukan under 2000-talet.

Vägen utgörs i sträckan förbi planområdet av en betongväg som med åren har kommit att bli sliten med en mängd mindre lagningar som följd.

Natur och grönsstruktur

Landskap

Planområdet utgör del av det storskaliga, rationella jordbrukslandskapet mellan Hjärup och Lund. Typiskt för landskapet är bland annat den flacka topografin, vegetationen som omgärdar de spridda bebyggelsegrupperna samt de långa siktlinjerna som skapas mellan de rumsligheter som bebyggelse och vegetation bildar.

Ovanstående karaktäristika har i viss mån fått stå tillbaka till förmån för utbyggnaden av vägar, järnväg, kraftledningar och ny bebyggelse. De stora vägrummen som E22 och väg 852 utgör dominanta landskapselement i planområdets närhet.

Mark och vegetation

I områdets västra kant löper en ridå av träd och buskage som skiljer gc-vägen mellan Lund - Malmö från väg 852. I områdets södra del finns en mindre grupp av kastanjeträd med ett visst bevarandevärde samt ett buskage med träd och buskar i dåligt skick.

Topografi

Området sluttar svagt mot nordost.

Mark och geoteknik

Ca 65 % av planområdet utgörs av odlad jordbruksmark (åkerklass 10). Övriga delar är icke uppodlad mark med vegetation i form av träd och buskage, samt mark som hårdgjorts. Grunden i området består av morängrovlera.

Med anledning av tidigare växthusverksamhet och annan användning inom fastigheten Stora Uppåkra 2:56 har flera markmiljöundersökningar utförts inom fastigheten - dels utredande skrivbordsarbete med historisk inventering, dels provtagningar i jord och grundvatten.



Den ursprungliga Gamla Lundavägen och befintlig bebyggelse direkt öster om planområdet



Norra delen av planområdet sett söderifrån

Undersökningarna har i några punkter visat på halter av bly, kadmium, barium, koppar och PAH som ligger strax över gränsen för känslig markanvändning. Undersökningarna har också visat på halter av pesticider i mulljord under och i anslutning till de fd växthusen i områdets nordöstra del. Även dessa föroreningshalter överskrider gränsen för känslig markanvändning eller annat motsvarande gränsvärde. Någon spridning av pesticider till grundvattnet har däremot inte påvisats.

Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Man bör dock beakta risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning.



Fornlämningar

Inom området har en boplatz påträffats med fynd som troligtvis härrör från äldre järnåldern. Den förundersökning som utfördes 2011 har bedömts som tillräcklig och inga ytterligare insatser krävs.

Rekreation och lek

En parkyta med lekplats finns inom bostadsområdet som byggs norr om planområdet.

Trafik

Området nås från väg 852 i väster via matarvägen, samt från Väståkravägen/Stora Uppåkravägen i söder via Gamla Lundavägen. Den senare utgjorde tidigare huvudvägen mot Lund men är numera en återvändsgata som stängts av norr om planområdet och det angränsande Louisebergsområdet. Inom planområdet finns i övrigt inga utbyggda vägar.

Parkering

Parkering i närområdet sker framför allt på respektive bostadsfastighet. Vid plantskolan finns personal- och besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

Längs områdets västra del löper gång- och cykelvägen mellan Lund och Malmö. I övriga delar av närområdet rör sig gående och cyklister i blandtrafik.

Kollektivtrafik

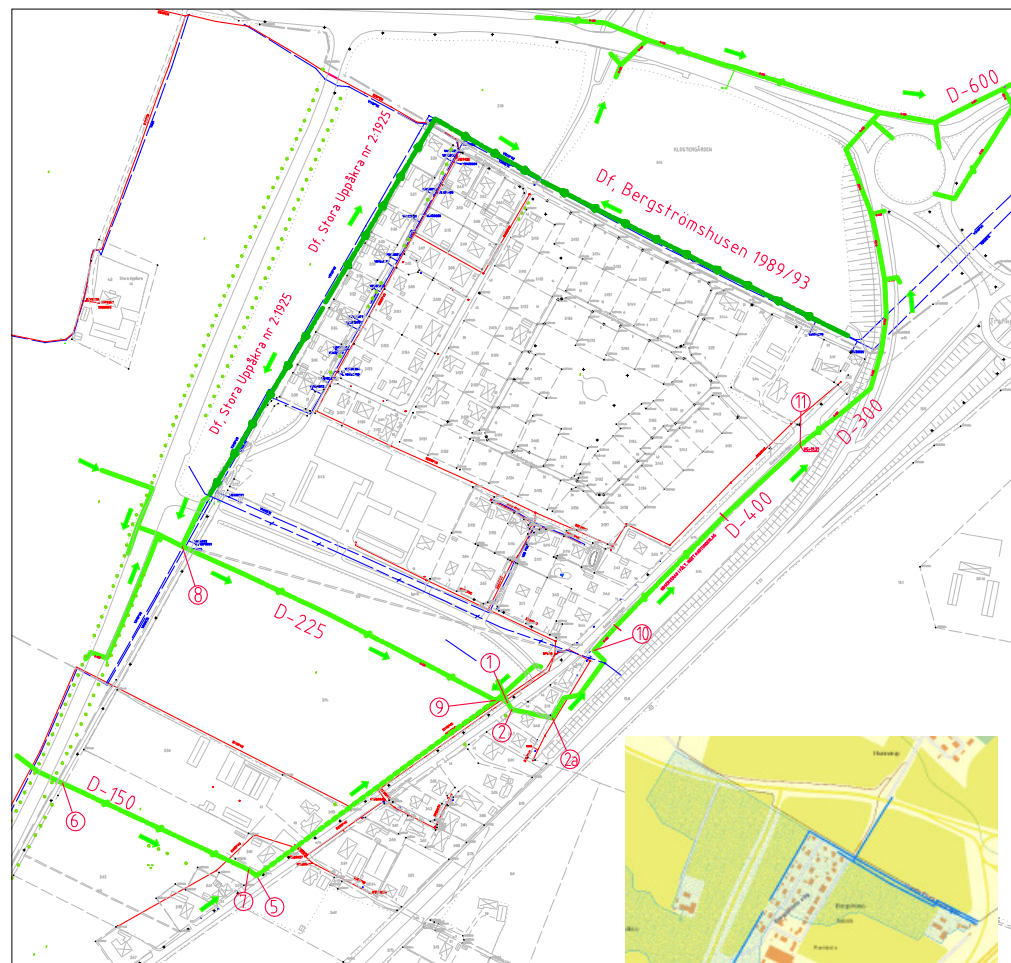
I direkt anslutning till planområdet, längs landsvägen i väster, finns en busshållplats. Här stannar regionbuss 130 mellan Malmö och Lund. Turtätheten är god.

Närmsta tågstation finns i Hjärup, ca 2,5 km från Pihlängen.

Ledningar

Vatten och spillvatten

I området finns kommunala ledningar för vatten och spillvatten. Spillvattenledningar löper längs planområdets östra kant samt i östvästlig rakt genom området. Längs matarvägen löper en Sydvattenledning samt längs del av vägen även en kommunal vattenledning. Denna vattenledning fortsätter söderut längs gång- och cykelvägen mot Malmö.



- Dagvattenledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning

Ovan: Illustration från dagvattenutredningen som visar befintliga ledningssträckningar i området. Materialet baseras på ritningar från Trafikverket, observationer i fält, inmätningar gjorda på uppdrag av kommunen samt material från akter tillhörande diktningföretagen i området.



Ovan: Diktningföretaget Bergströmshusen år 1993 samt dess båtnadsområde



Spillvattenledningen genom planområdet har nyligen ersatts med en ny parallellt med matarvägen. En ny vattenledning har också lagts längs Gamla Lundavägen. I korsningen matarvägen/Gamla Lundavägen finns en kommunal pumpstation för spillvatten.

Dagvatten

Delar av planområdet berörs av Bergströmshusens diktningföretag år 1993 (dimensionerat för 1,5 l/s/ha). Större delen av ledningsnätet som omfattas av diktningföretaget ingår också i det betydligt äldre diktningföretaget Stora Uppåkra nr 2:1925 (dimensionerat för 1,0 l/s, ha). Ledningarna som tillhör diktningföretaget löper längs Bergströmshusens västra kant, längs Gamla Flackarpsvägen samt mellan Gamla Flackarpsvägen och väg 108. Ledningen norrut, mellan Gamla Flackarpsvägen och väg 108, bedöms vara fullt utnyttjad i och med utbyggnaden av Louisebergsområdet.

Höjdförhållandena inom området samt de topografiska förändringar som tillkommande infrastrukturplanläggningar inneburit talar för att området inte avvattas norrut till 108:an och Höje å via de ledningar som omfattas av diktningföretaget, utan snarare österut och därifrån norrut, via befintliga ledning mellan Gamla Lundavägen och E22. Denna omfattas ej av något diktningföretag och är delvis i dåligt skick och igensatt med rötter, åtminstone där den passerar bostadsfastigheterna. Detta i kombination med visst bakfall innebär att vatten tidvis blir stående i området kring korsningspunkten matargata/Gamla Lundavägen.

Genom planområdet löper två ledningar som leder dagvatten från åkrarna väster om väg 852 mot anslutande ledning nordost om planområdet. I synnerhet den södra ledningen är i dåligt skick med sprickor och rotsättning, vilket bidrar till att vatten tidvis blir stående även här i planområdets södra del, i anslutning till befintlig trädunge.

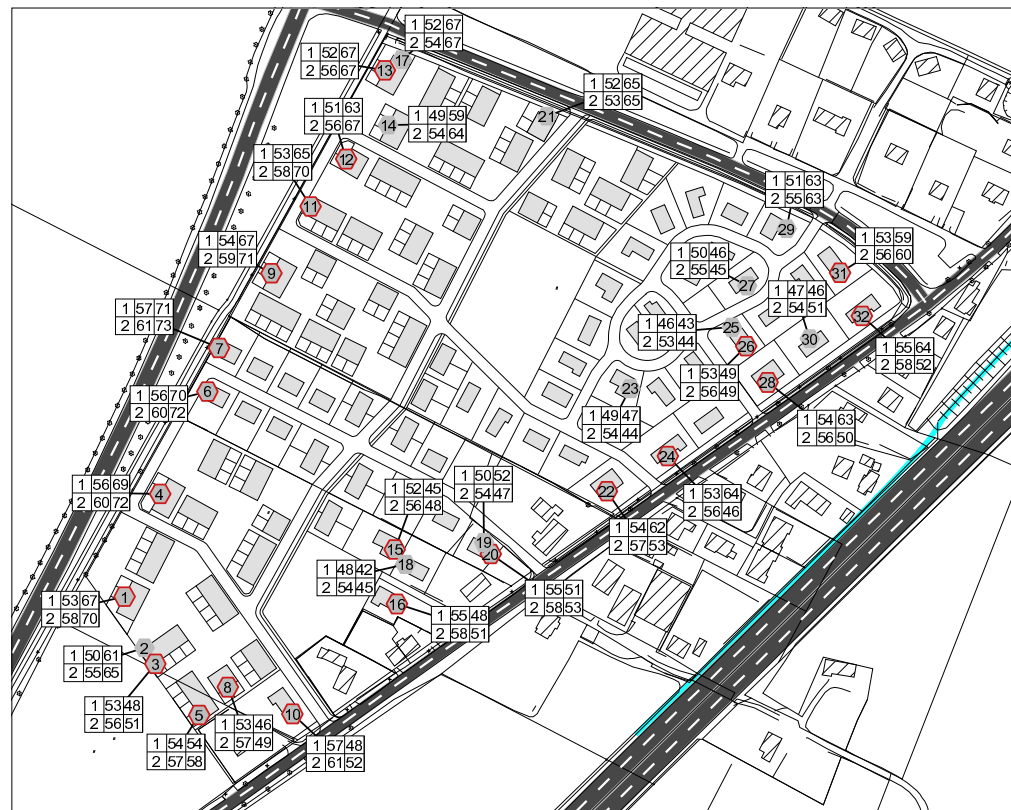
El, värme, tele, bredband

Kraftringen Nät AB/Lunds Energi AB har nätkoncession i området. En högtrycksledning tillhörande Lunds Energi löper längs Gamla Lundavägens västra sida.

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet.

Längs Gamla Lundavägens västra sida löper även ledningar tillhörandes Telia Skanova Access AB.

Staffanstorps fibernät AB har förberett för fibernedläggning med kanalisation längs bland annat Gamla Lundavägen.



Frifältsvärden vid fasad i plan 1 och 2 (ekvivalentnivå respektive maximalnivå redovisas) med befintliga bullerskydd mot E22 i öster. Beräkningarna bygger på en trafikprognos för år 2025. Röd markering visar punkter där gällande riktvärden vid fasad ej innehålls vid plan 2.

Störningar och risker

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)



I samband med planarbetet har bullersituationen i området studerats. Det kan konstateras att de yttre delarna av planområdet är bullerutsatta, både med utgångspunkt i dagens trafikmängder på E22 och väg 852 och med prognostiserade trafikmängder för år 2025.

Farligt gods

E22 och riksväg 108 utgör rekommenderade leder för farligt gods.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luft kvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framförallt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Planområdet berörs av grundvattenförekomsterna Alnarpströmmen och SV Skånes kalkstenar, vilka båda har en god kvantitativ och kemisk status enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram. Planområdet ligger vidare inom avrinningsområdet till Höje å vars ekologiska status bedöms som otillfredsställande.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplan/Framtidens kommun

I kommunens översiktsplan "Framtidens kommun - perspektiv 2038", antagen av kommunfullmäktige 2009-11-30, pekas större delen av planområdet ut som en framtida villamiljö med färre än 15 bostäder/ha. Områdets södra del pekas ej ut för någon särskild markanvändning.

Fördjupade översiktsplaner

Planområdet berörs ej av någon fördjupad översiktsplan.



Utdrag ur kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038.

Detaljplaner

En större yta norr om planområdet berörs av en styckningsplan från 1942. Del av samma område berörs av detaljplan för del av Stora Uppåkra 2:25, vid Bergströms väg. Denna vann laga kraft 2009-04-01 och möjliggör i huvudsak bostadshus; friliggande eller sammanbyggda i mindre grupper.

Länsstyrelsens kulturmiljöprogram

Pihlängen berörs av kulturmiljöstråket "Landsvägen Malmö-Lund - första motorvägen", utpekat i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Se vidare rubriken "kulturmiljö".

Grönplan

Området berörs ej av någon grönplan.

Tillgänglighet

Området är i stort plant och tillgängligt för personer med funktionshinder. Nya bostäder inom planområdet omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygglovsprövningen. Kommunens handikapplan ska tillämpas.

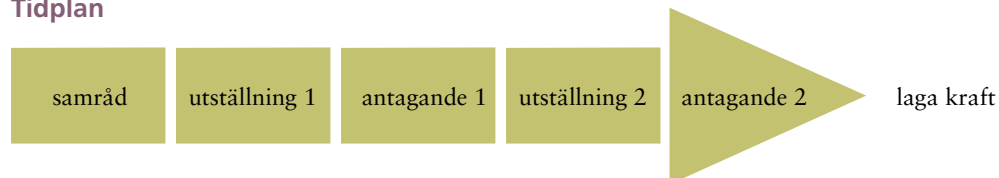


Så genomförs Pihlängen!

Organisatoriska frågor

Planen handläggs i enlighet med Plan- och Bygglagen (1987:10) samt med normalt planförfarande.

Tidplan



Samråd kring detaljplaneförslaget pågick under sommaren 2012. Utställning pågick under senhösten 2013 och detaljplanen antogs sedermera under våren 2014. Efter överklaganden upphävde länsstyrelsen detaljplanen under hösten 2014. Detaljplanen reviderades och sändes ut på ny utställning under våren 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är ansvarig för allmän platsmark och utför utbyggnad av denna.

Exploatören utför all utbyggnad inom kvartersmark.

Avtal

Genomförandet av allmän plats samt föreslagna trafiksäkerhetshöjande åtgärder utanför planområdet regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska vara upprättat innan detaljplanen antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Flera fastigheter berörs av detaljplanen: Stora Uppåkra 2:14, Stora Uppåkra 2:56, Stora Uppåkra 2:62, del av Stora Uppå-

kra 5:11, del av Hjärup 4:2, del av Stora Uppåkra 4:3, Stora Uppåkra s:4, Stora Uppåkra s:5 och del av Stora Uppåkra s:14. Även Stora Uppåkra 2:92 berörs genom sitt servitut över Stora Uppåkra 2:62 och Stora Uppåkra s:4.

Berörd gemensamhetsanläggning

Del av Stora Uppåkra ga:7.

Fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen förutsätter flera fastighetsbildningsåtgärder. Dessa ska ske i enlighet med detaljplanen. Fastighetsägaren och/eller exploatören ska bekosta fastighetsbildningen.

Observera att kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse, såsom exploateringsavtal, träffas.

Mark inom Stora Uppåkra 2:14, 2:56, 2:62 och Stora Uppåkra 4:3 som är utlagd till allmän platsmark ska på begäran av kommunen eller annan lösas in av kommunen. Inlösen och ersättningsfrågan regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas inför antagandet av detaljplanen. Mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering föras till av kommunen ägd fastighet.

Den del av Stora Uppåkra 4:3 som berörs av gång- och cykelanslutning till buss-hållplatsen norr om Pihlängsvägen, tidigare benämnd "matarvägen", (utanför planområdet) avses överföras till en av kommunen ägd fastighet.

Den del av Stora Uppåkra 2:14, nordost om planområdet, som berörs av föreslagen fördröjningsyta för dagvatten avses överföras till en av kommunen ägd fastighet.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Den mark och de anläggningar inom kvartersmark som ska vara gemensam för flera fastigheter (såsom gator, ledningar för vatten och avlopp samt fördröjningsytor och stråk; ledningar eller öppna lösningar, för dagvatten) ska ingå i särskild samfällighet eller säkras med servitut. Lämpligt antal gemensamhetsanläggningar ska bildas och förvaltas av en samfällighetsförening.



Befintliga dikessamfälligheterna Stora Uppåkra s:4 respektive s:5 avses upphävas. Exploatören ansvarar för att ansöka om detta hos Lantmäterimyndigheten och bekostar åtgärden.

Mark inom Stora Uppåkra s:14 som är utlagd till allmän platsmark ska lösas in av kommunen.

Mark inom Stora Uppåkra ga:7 är utlagd som allmän platsmark inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas.

Servitut och ledningsrätt

Stora Uppåkra 2:62 belastas med ett äldre servitut för väg, 12-UPP-241.1, till förmån för Stora Uppåkra 2:92. Servitutet ska upphävas i samband med fastighetsbiling inom området.

Ledningsrätt alternativt servitut ska sökas för nätstationer och ledningar inom området.

Väghållare

Trafikverket ska liksom tidigare vara väghållare för gång- och cykelvägen i områdets västra del.

Dikningsföretag

Delar av planområdet ingår i båtadsområdet för Bergströmshusens dikningsföretag år 1993. I samband med exploateringen av området bör exploatören ansöka om omprövning av dikningsföretaget hos mark- och miljödomstolen, för att undanta planområdet från detta.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planläggningskostnaderna regleras genom föravtal.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats inom planområdet samt föreslagna trafiksäkerhetshöjande åtgärder utanför planområdet regleras genom exploateringsavtal.

Exploatören ansvarar för och ska bekosta flytt av befintliga ledningar, då detta krävs för genomförande av planen.

Inlösen, ersättning

Delägarna till s:4, s:5 och s:14 har rätt till ersättning då samfälligheterna tas i anspråk för allmän plats respektive kvartermark. Ägarna till Stora Uppåkra 2:92 har rätt till ersättning då servitutet 12-UPP-241.1 upphävs.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En bullerutredning har utförts av Ramböll i samband med planarbetet, *Bullerutredning Philängen*, daterad 2013-03-14. Åtgärderna som föreslås i denna ska utföras i samband med exploateringen av området.

En utredning av trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningspunkten väg 852/ busshållplatserna/matarvägen/gång- och cykelvägen har utförts av Ramböll; *Utförande av trafiklösningar vid Philängen*, daterad 2013-03-18. Den lösning som presenteras som kortsiktig ska utföras i samband med exploateringen av området.

En övergripande utredning av VA och dagvatten har utförts av Ramböll, *VA-utredning Philängen 2015*, daterad 2015-09-02. Dagvattenhanteringen inom området och avvattnings mot recipienten ska ske i enlighet med utredningen.

Vid exploateringen av området ska även det flöde från åkrarna väster om planområdet som sker via befintliga ledningar över området säkerställas.

Då befintliga dagvattenledningarnas status delvis är bekräftat dålig eller okänd kommer ytterligare undersökningar av ledningarna att krävas i det fall avvattningsplaneras ske via dessa ledningar.

En arkeologisk utredning med påföljande förundersökning inom området har utförts under 2010 och 2011. Enligt förundersökningen är inga ytterligare insatser nödvändiga.

En geoteknisk utredning ska utföras inför exploateringen av området.



Ett flertal markmiljöundersökningar har utförts av NCC för fastigheten Stora Uppåkra 2:56 (*Markmiljöundersökning Stora Uppåkra 2:56, Staffanstorp, 2012-06-12, Kompletterande undersökning inom Stora Uppåkra 2:56, 2014-03, Anmälan om schakt i förorenat område, Staffanstorp Stora Uppåkra 2:56, 2014-12-19, PM Nedlagda växthus inom Stora Uppåkra 2:56, 2015-08-28, PM Historisk inventering och provtagningsplan, 2015-08-28, Resultat-PM Staffanstorp, Stora Uppåkra 2:56, 2015-11-03*). Då undersökningarna visar på föroreningshalter som överskrider gränsvärdena för känslig markanvändning eller motsvarande riktvärden kommer bortschaktning av massor att bli nödvändigt inför exploatering av fastigheten. Dessa åtgärder ska utföras innan bygglov kan ges, vilket regleras i detaljplan samt exploateringsavtal. Åtgärderna ska utföras i samråd med miljöinspektör.

Övriga tekniska frågor

Vid markarbeten i anslutning till befintliga ledningar ska samråd ske med ledningsägarna.

Vid uppförande av föreslagna bullerskärmar ska samråd ske med Trafikverket.

Möjlighet ska finnas att framöver bredda befintlig gång- och cykelväg i planområdets västra del till 4 meter.

Medverkande tjänstemän

Joel Sandler, exploateringsingenjör

Karolina Gnosselius, exploateringsingenjör

Carin Nilsson, exploateringsingenjör

Lisa Callreus, trafikingenjör

Brittmarie Ohlsson, VA-ingenjör

*Denna detaljplan antogs av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2015-12-02.
Beslutet vann laga kraft 2015-12-29.*

Staffanstorp 2015-12-02



Katarina Jeraeus
Planarkitekt
Staffanstorps kommun



Thomas Lexén
Stadsarkitekt
Staffanstorps kommun

