

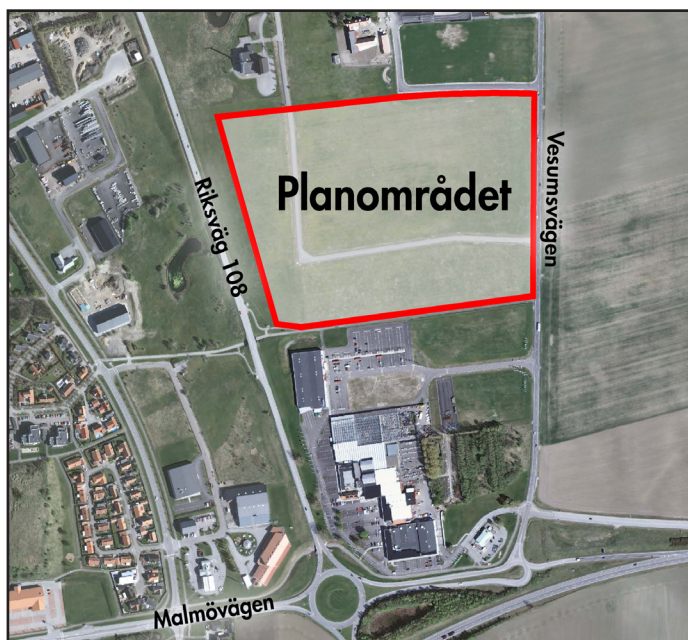


Planbeskrivning

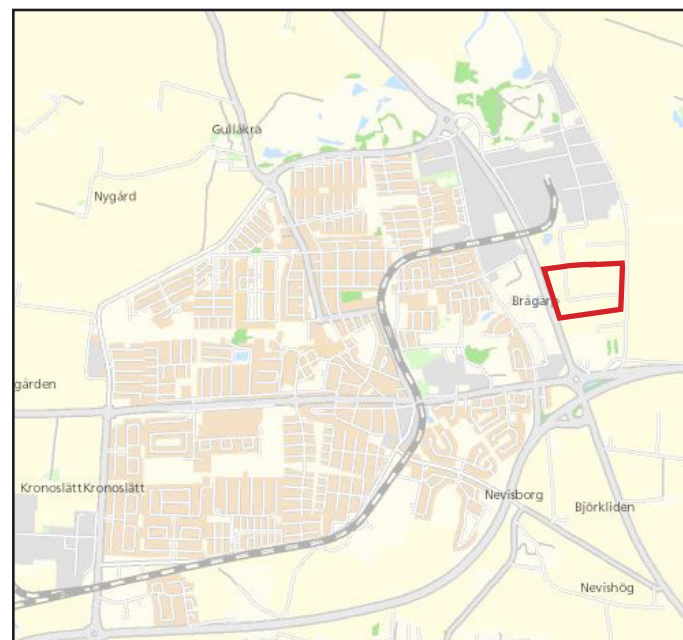
Ändring av detaljplan för Hemmestorp 3:15 m fl, Hemmestorps Industriområde

TILLÄGG till PLANBESKRIVNING och BESTÄMMELSER

i Staffanstorps, Staffanstorps kommun.



Ortofoto med planområdet markerat



Orienteringskarta



Tillägg till planbeskrivning och bestämmelser

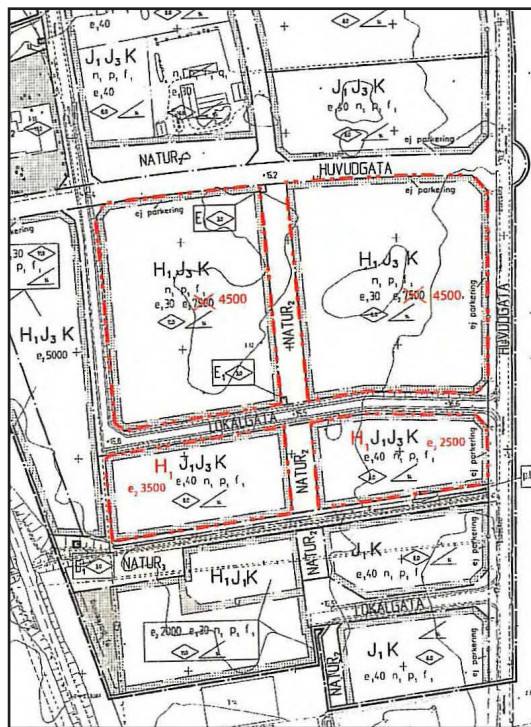
Tillägg till planbeskrivning och bestämmelser.

Denna ändring ska läsas tillsammans med plankarta, bestämmelser och beskrivning som hör till detaljplan betecknad S 66 (Detaljplan för Staffanstorps Företagspark, lagakraftvunnen 2005-01-18) samt S 81 (ändring av detaljplan för del av Hemmestorp 3:12, Staffanstorps Företagspark, mellersta delen IKANO, laga kraftvunnen 2008-05-27).

Tidigare ställningstagande

Staffanstorps kommun har tidigare tagit fram en ändring av detaljplan för de fyra centrala kvarteren inom samma planområde: Ändring av detaljplan för del av Hemmestorp 3:12, Staffanstorps Företagspark, mellersta delen (IKANO) (S 81, laga kraftvunnen 2008-05-27).

Syftet med ändringen var att omlokalisera och därmed samla byggrätten för handel inom planområdet, vilket möjliggjorde ett bättre markutnyttjande då det ger samverkans fördelar samt minskar biltrafiken inom området.



Utdrag från S 81, som beskriver de gjorda planändringarna (i rött) från 2008.

Ändringens syfte och huvuddrag

Ändringens syfte är att möjliggöra en något högre exploatering, genom att tillåta mindre tomtstorlekar och högre utnyttjandegrad. Ändringarna skapar också en större flexibilitet i utformningen av bebyggelsen. Detta görs genom att ett antal planbestämmelser förändras.

I det aktuella planområdet på del av fastighet Hemmestorp 3:15 anger gällande detaljplan i huvudsak följande:

- H₁ - Handel med inriktning mot sektorn hem, hus och fritid. Ej livsmedel.
- K - Kontor
- J₁ - Industri som inte är störande för omgivningen
- J₃ - Kunskap, tjänsteföretag, tekniskt inriktad verksamhet.

Ändringarna gäller vissa egenskapsbestämmelser avseende kvartersmarken.

Planområdet är beläget i Hemmestorps industriområde i östra delen av Staffanstorp. Området avgränsas i väster av Riksväg 108, i öster av Vesumsvägen samt i norr- respektive i söder av befintligt verksamhetsområde.

Planområdet är ca 14 ha stort och IKANO fastigheter äger marken.

Sammanfattning av ändringarna inom planområdet:

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN, kvartersmark:

- Bestämmelsen H₁ ändras till "Handel. Ej livsmedel."

UTNYTTJANDE:

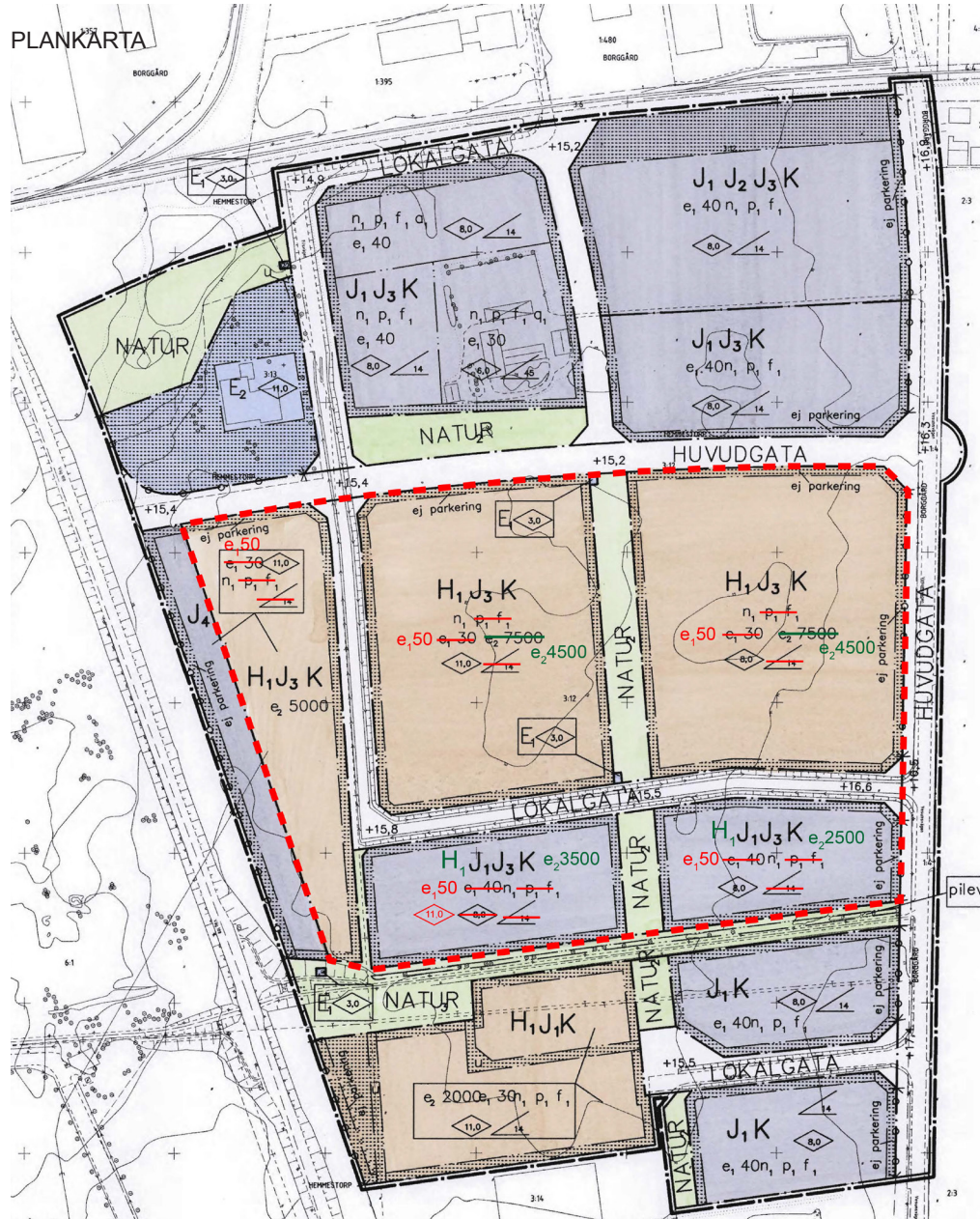
- Största byggnadsarea i procent av fastigheten ändras från 30 resp 40 till 50 %.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE:

- Bestämmelse om byggnaders avstånd till tomtgräns utgår.
- Bestämmelse om minsta taklutning i grader utgår.
- Bestämmelse om fasadmaterial, skyltar, fläktaggregat och reklamanordningar utgår.
- Bestämmelse om att byggnader, nätstationer och värmeverk ska ha en färdig golvhöjd på minst +0.4 meter ovan angränsade gata läggs till planbestämmelserna.
- Kvarter i sydost får en maximal byggnadshöjd på 11.0 meter istället för tidigare 8.0 m.

Planändringen

PLANKÄRTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet, gränsen ritad 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

HUVUDGATA

Gata för trafik mellan områden

LOKALGATA

Gata för lokalt trafik

NATUR₁

Naturmark med damm för omhändertagande av dagvatten

NATUR₂

Naturmark med gång- och cykeltrafik samt dammar för omhändertagande av dagvatten

NATUR₃

Naturmark med gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

E₁

Teknisk anläggning, nätstation

E₂

Teknisk anläggning, värmeverk

H₁

Handel med inriktning mot seltom, hem, hus och tillid. Ej livsmedel

J₁

Industi som inte är störande för omgivningen

J₂

Återvinningsdepå, kompostering av trädgårdsavfall

J₃

Kunskaps- och tjänsteföretag, tekniskt inriktad verksamhet

J₄

Kunskaps- och tjänsteföretag, tekniskt inriktad verksamhet, kompletteringsbyggnader till handel

K

Kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

pilevall Pilevallen skall bevaras

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

e₂ 000 Största bruksarea i m² för butiker

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₁ Minst 20 % av tomtens skall ha för vatten genomsläppliga ytskikt

ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

Utfart

← e → Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Vid genomförandet skall de intentioner avseende utseende och utformning som finns angivna i planbeskrivningen beaktas.

Placering

p₁ Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtrönsen

Byggnader, nätstationer och värmeverk ska ha en färdig golvhöjd på minst +0.4 meter ovanför angränsande gata.

Utformning

8,0 Högsta byggnadshöjd i meter.

Minsta taklutning i grader

Utseende

f₁ Fasaderna ska till övervägande del bestå av sten-, alternativt skivmaterial. Skyttar och större fläcktaggregat får inte placeras på byggnadernas tak. Fristående skyttar och reklamplaneringar får inte överstiga den tillåtna byggnadshöjden.

Värdefulla byggnader och områden

a₁ Värdefull bebyggelsemiljö. Befintlig huvudbyggnad med omgivande trädgård skall behålla sin ursprungliga karaktär. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till gårdsmiljön.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

a₁ Genomförandetiden börjar år 2015

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för trädplantning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Vägverket är väghållare för väg 108.

Planbestämmelser förändrade i denna planändring i röd färg

Planbestämmelser förändrade i plan S 81, 2012 i grön färg



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 så kallade 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.

Marken är sedan tidigare detaljplanlagd, ändringen gäller framförallt utformning och utnyttjandegrad inom kvartersmark. Ändringen bedöms leda till ett högre och effektivare markutnyttjande.

Sammantaget bedömer kommunen att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte uppfylls och att ett genomförandet av denna planändring inte innebär betydande miljöpåverkan, varför miljöbedömning ej görs.

Av klimatanpassningsskäl samt att säkerställa dagvattenhanteringen har bestämmelse om att byggnader, nätstationer och värmeverk ska ha en färdig golvhöjd på minst +0.4 meter ovan angränsade gata har lagts till planbestämmelserna.

Ändringar efter samrådsskedet

- Bestämmelse om att byggnader, nätstationer och värmeverk ska ha en färdig golvhöjd på minst +0.4 meter ovan angränsade gata har lagts till planbestämmelserna.
- Ändringen av maximal brukarea för butik i m2 för det västra kvarteret i plan tas bort i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.
- Den nordöstra delen av planområdet utgår från denna ändring av detaljplan för Hemmestorp 3:15 m.fl. Hemmestorps industriområde.
- Kvarter i sydost får en byggnadshöjd av 11.0 meter istället för tidigare 8.0 m.

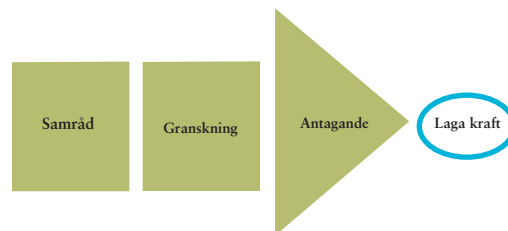
Ändringar efter granskningsskedet

...



Så genomförs planen!

Organisatoriska frågor
Tidplan (standardförfarande)



Samrådet pågick under juni till augusti 2016.

Då samtliga sakägare inte uttryckligen godkände samrådshandlingarna skickas planen ut för granskning. Planen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagens 5:e kapitel.

Granskning har varit föremål för granskning under november-december 2016.

Planen planeras antogs i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2017-03-01.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 6 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ekonomiska och administrativa frågor

Markägaren har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

Medverkande tjänstemän och/eller konsulter

Medverkande tjänstemän från Staffanstorps kommun har varit Carin Nilsson, exploateringsingenjör.

Jonathan Nygaard
Planarkitekt
Staffanstorps kommun

Denna detaljplan antogs av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2017-03-01.

Beslutet vann laga kraft 2017-03-28.