



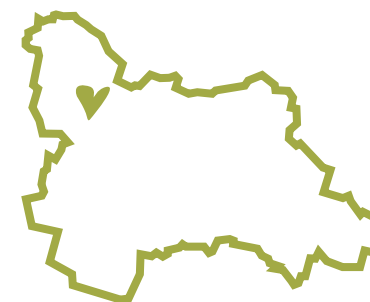
Staffanstorps
kommun

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

detaljplan för Hjärup 8:230 och del av 4:2, Klockaregårdsvägen

i Hjärup, Staffanstorps kommun



Innehållsförteckning

Planens bakgrund och syfte	2
Planförslag	3
Konsekvenser	5
Förutsättningar	6
Genomförande	11



Planens syfte och huvuddrag

Staffanstorps kommun ligger mitt i den expansiva Öresundsregionen. Läget ger kommunen goda förutsättningar att växa på ett hållbart sätt, inte minst som attraktiv bostadskommun.

Enligt kommunens översiktsplan ”Framtidens kommun – perspektiv 2038” är den viktigaste faktorn som styr markanvändningen i kommunen närheten till spårbunden kollektivtrafik. En stor del av den framtida befolkningsökningen planeras därför ske i Hjärup, där det idag finns en pågatågsstation. För att skapa förutsättning för den önskade befolkningstillväxten krävs ett stort tillskott av bostäder i orten. Tillskottet avses skapas dels genom utbyggnad av nya områden i ortens utkanter, dels genom förtätning mer centralt i orten.

Syftet med den aktuella detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med ca åtta radhus inom fastigheten Hjärup 8:230, längs Klockaregårdsvägen i Hjärup. De nya bostäderna kommer att ersätta äldre kontorsbebyggelse som inte längre är i bruk. Planförslaget möjliggör också en förlängning av gatan Blomstergården så att denna ansluts till Klockaregårdsvägen i nordost.

Detaljplanen har tidigare antagits av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, detta beslut överklagades varpå planen upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen då den ansågs strida mot kommunens översiktsplan då den möjliggjorde en tätare bebyggelsen än vad som utpekats i översiktsplanen. Således kunde inte planen tas på delegation av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Planen handläggs med normalt planförfarande och i enlighet med PBL (2010:900).

Planförslag

Bebyggelse

Inom området möjliggörs uppförandet av ca åtta radhus i två plan. Radhusen föreslås i första hand placeras centralt på respektive fastighet/tomt och får sin tillfart från Blomstergården i väster, på samma sätt som husen söder om området.

Komplementbyggnader får uppföras med en högsta totalhöjd om fyra meter.

Inför exploateringen av området kommer befintliga kontorslokaler att rivas.

Plank, mur

För att skapa goda siktförhållanden vid utfarterna längs Blomstergården får plank och mur i fastighetsgräns mot gatan inte vara högre än 0,8 meter. Mot Klockaregårdsvägen begränsas höjden på plank och mur till 1,10 meter, detta för att undvika en alltför sluten gräns mot gatan.

Grönstruktur och platser

Grönstruktur och vegetation

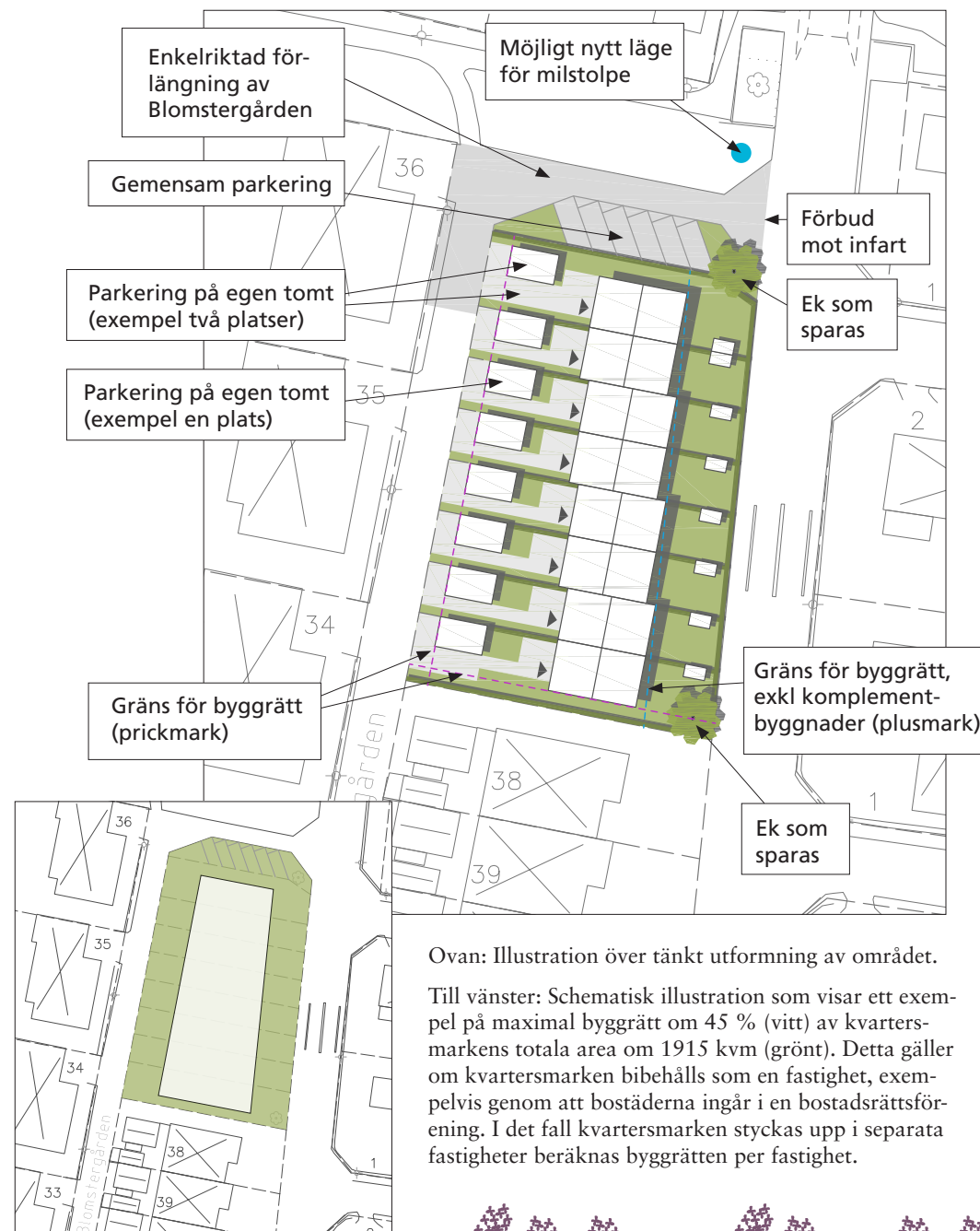
Två av de större, uppväxta ekar som finns inom området föreslås sparas. Det ena trädet står i områdets norra del i anslutning till Klockaregårdsvägen och kommer att stå på mark som ägs gemensamt av de boende inom planområdet. Det andra trädet står i områdets södra del, också intill Klockaregårdsvägen, inom det som kommer att bli tomtmark.

Den del av den hårdgjorda yta som i dagsläget hyser återvinningsstationen och som ligger utanför planområdet föreslås i samband med utbyggnaden av området brytas upp och grässås.

Mark

Fornlämningar

Milstolpen som står i planområdet östra kant föreslås flyttas vid en mindre upphöjningen vid Gamla Lundavägen.



Trafik

Bebyggelsen inom området får sin huvudsakliga tillfart från Blomstergården väster om planområdet.

Den befintliga vändplatsen i änden av Blomstergården föreslås ersättas av en förlängning av gatan norr om planområdet, med anslutning till Klockaregårdsvägen i nordost. Det främsta syftet med förlängningen är att underlätta framkomligheten för sopbilar, eftersom det framöver kan bli aktuellt med införande av större sopbilar som inte kommer att kunna vända på den lilla vändplatsen. Förlängningen innebär också att trafiken från bostäderna längs Blomstergården kan fördelas mot norr respektive söder.

Förlängningen av Blomstergården utformas med ett körfält och enkelriktas, med förbud mot infart från Klockaregårdsvägen. Detta för att undvika att vänstersvängande bilar blir ståendes framför övergångsstället på Klockaregårdsvägen.

Parkering

I norra delen av planområdet föreslås en gemensam parkering med plats för sex bilar. För varje bostad ska dock anordnas två bilplatser, alternativt minst 1,5 bilplatser per bostad om all parkering anordnas som samlad parkering. Den gemensamma parkeringen ska därför kompletteras med bilplatser inom respektive bostadsfastighet, alternativt utökas till att täcka hela parkeringsbehovet.

Gästparkering kan förutom på de enskilda fastigheterna och på den gemensamma parkeringen även ske på gatumark och närliggande allmänna parkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Tillkommande bostadsbebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten-, spillvatten och dagvattennätet.

Dagvattenledningen som löper genom planområdet i norrsydlig riktning måste i samband med utbyggnaden av området läggas om i Klockaregårdsvägen.

Avfall

Befintlig återvinningsstation kommer att flyttas i samband med exploateringen av området.

För bostäderna inom området ska hantering av avfall anordnas enligt kommunens avfallsföreskrifter.

El, värme, tele och fiber

De el- och teleledningar som försörjer befintliga kontorsbyggnader kommer att tas ur bruk och tas bort i samband med utbyggnaden av området.

Störningsskydd

För att gällande riktvärden för buller inte ska överskridas vid bostäderna ska huvudbyggnaderna placeras minst åtta meter från fastighetsgränsen mot Klockaregårdsvägen. Uteplatser måste anordnas på den tysta sidan av husen, mot väster.



Konsekvenser

Överensstämmelse med Framtidens kommun - perspektiv 2038

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 det exakta 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 översiktsplanen är det aktuella planområdet utpekade som blandad bostadsbebyggelse med medelhög täthet.

Planförslaget illustrerar och möjliggör ett något större antal bostäder än vad schablonsiffrorna för täthet i översiktsplanen anger och anses därmed avvika från översiktsplanen.

Identitetsbärarna

Hembygd - Exploateringen av planområdet innebär att befintliga byggnader rivs. Rivningen innebär en förlust av byggnader som med sin arkitektur utmärker sig i orten, men bedöms motiverad med hänsyn till byggnadernas dåliga skick.

Livsoas - Planförslaget innebär att fler människor ges möjlighet att bosätta sig i Hjärup, med nära till bland annat kommunal service, god kollektivtrafik och gröna miljöer.

Stadsliv, tidskvalitet, inspiration - Planförslaget bedöms inte ha nämnvärd inverkan 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 överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Planförslaget omfattar radhusbebyggelse i två plan inom Hjärups tätort, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bestående av radhus och friliggande villor. Planområdet medger därmed en relativt effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar. Den föreslagna utbyggnaden påverkar inga stora natur- och/eller kulturvärden. Planens genomförande bedöms inte heller innebära risker för människors hälsa eller för miljön. Utbyggnadens art och områdets begränsade storlek innebär inte någon nämnvärd påverkan på luft- eller vattenkvaliteten.

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

Exploateringen av planområdet innebär inte att någon jordbruksmark eller annan naturresurs tas i anspråk.

Fornlämningar

Inom område finns en befintlig fornlämning i form av en milstolpe som föreslås flyttas i samband med exploateringen. Eftersom milstolpen inte antas stå i sitt ursprungliga läge idag bedöms inte flytten påverka fornlämningens kulturhistoriska värde.

Övriga natur- och kulturintressen

Utbyggnaden av planområdet bedöms inte påverka de kulturhistoriska värden som lyfts fram i det regionala kulturmiljöprogrammet, se s 9.

Kontorsbyggnaderna som står på fastigheten har karaktärsskapande bågformade tak och en arkitektur som utmärker sig i förhållande till omgivande bebyggelse. Byggnaderna bedöms dock inte ha ett sådant stort kulturhistoriskt värde att det motiverar särskilda skyddsbestämmelser i detaljplanen, i synnerhet inte då byggnaderna idag är i dåligt skick. Inom området finns ett befintlig träd- och buskbestånd, delvis bestående av uppvuxna ädelträd.



Ädelträden är ett positivt inslag i ortsmiljön, varför två av de mest synliga träden avses sparas när området byggs ut. I övrigt bedöms området inte ha ett så stort värde ur upplevelse- och rekreationssynpunkt att det motiverar ytterligare skyddsbestämmelser i detaljplanen eller att en exploatering helt uteblir.

Hälsa och säkerhet

Trafik och buller

De nya bostäderna kommer att bidra till en viss ökning av trafikmängderna i närområdet. Ökningen är dock så begränsad att den inte bedöms föranleda några särskilda åtgärder på omgivande gator.

Utbyggnaden av de nya bostäderna inom planområdet kommer inte att påverka bullersituationen i närområdet nämnvärt.

Miljö kvalitetsnormer

Utbyggnaden av området är inte av sådan art att dess genomförande riskerar att leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft.

Utbyggnadsområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och kommer därmed inte att belasta berörda grundvattenförekomster. Då marken till stor del består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten. Utbyggnaden kan därmed inte antas leda till att statusen på berörda grundvattenförekomster försämras och att miljö kvalitetsnormerna för grundvattnet överskrids.

Med hänsyn till områdets mycket ringa storlek och att det är bostäder som planeras inom området bedöms påverkan på ytvattenrecipienten bli ytterst liten. Utbyggnaden antas därmed inte bidra till ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Förutsättningar

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Hjärup 8:230 som är belägen längs Klockaregårdsvägen i de sydöstra delarna av Hjärup. Fastigheten ägs av Staffanstorps kommun och har en area som uppgår till ca 1900 m². Även en mindre del, ca 260 m², av den kommunala fastigheten Hjärup 4:2 ingår i planområdet.

Bebyggelse

Planområdet omgärdas av blandad bostadsbebyggelse, huvudsakligen i form av grupphusbebyggelse. Närmast gränsande i söder och väster finns Blomstergården, ett grupphusområde med radhus och friliggande villor från 80-talet. Bebyggelsen inom Blomstergården är utformad i gult tegel och mörka träpannelpartier och ritades av Sten Samuelssons arkitektkontor.

Inom området finns befintlig bebyggelse som är uppdelad i tre längor och som står placerad längs med och i nära anslutning till Klockaregårdsvägen. Bebyggelsen är i ett plan och karaktäriseras av runda, bågformade tak. Tidigare har byggnaderna bland annat hyst bank- och postverksamhet. Verksamheterna är nedlagda sedan flera år och byggnaderna är nu i dåligt skick.

Service

Nordväst om planområdet i de centrala delarna av Hjärup finns ortens huvudsakliga utbud av offentligt service. Här finns bland annat en låg- och mellanstadieskola (Hjärups skola), en högstadieskolan (Hjärupslundsskolan) samt ett flertal förskolor.

Kommersiell service, bland annat en livsmedelsbutik, finns närmast i Jakriborg på västra sidan om järnvägen. På Hjärupsgården söder om Lommavägen finns bland annat blomsterbutik, frisör och en begravningsbyrå.

Natur och grönstruktur

Norr om planområdet löper en gång- och cykelväg som knyter samman parkområdet kring Centrumgården i väster med bostadsområdena i öster. Cykelvägen kantas av gräslistor och spridd trädplantering.



Inom området finns uppvuxen vegetation i form av träd och buskar. I de östra delarna i höjd med befintlig bebyggelse står ett flertal ädelträd, huvudsakligen ek. Väster om bebyggelsen dominerar buskvegetation, tall och gran.

Rekreation och lek

Gröna rekreativmiljöer och lekplatser finns närmast vid Centrumgården, ca 150 meter väster om planområdet. Ca 250 meter nordöst om planområdet kommer nya Hjärups park att anläggas.

Mark

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts inom området (GeoSyd, 2014-12-30). Vid provtagningen konstaterades att marken överst normalt består av 0,6- 1,1 meter matjord och fyllnadslager av sand och lermorän. Lokalt nära befintlig dagvattenledning noterades fyllnadslager till 1,6 meters djup. Under matjords- och fyllnadslagren består marken till borrat djup av 3,1 meter av mer eller mindre lerig, sandig siltig morän i vilken linser av siltig finsand noterats. Undersökningsresultatet innebär att området bedöms som väl lämpat för tänkt användning.

Resultatet av utförda markradonmätningar inom området gav markradonhalterna 39 respektive 42 kBq/m³, vilket anger normalradonmark.

Markföroreningar

I närområdet har det tidigare funnits en handelsträdgård. Med anledning av detta har en markmiljöundersökning utförts inom planområdet (Tyréns 2015-08-20), i vilken förekomsten av tungmetaller och bekämpningsmedel i grundvatten respektive jord analyserats. Resultaten visar på låga föroreningsnivåer vilka inte bedöms utgöra en risk för människor och miljö i området vid en framtida bostadsbebyggelse.

Eftersom PCB-haltiga fogar tidigare påvisats i fasaden på befintliga verksamhetslokaler inom området har en utredning även utförts kring huruvida PCB spridits till intilliggande jordytor (Tyréns, 2015-11-12). Analyserade jordprover visar att PCB förekommer i nivå mellan de generella riktvärden för KM



Orienteringskarta



(känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning).

Arkeologi

Längs Klockaregårdsvägen finns en befintlig fornlämning, Uppåkra 11:1. Fornlämningen består av en ca 1,5 meter hög milstolpe i granit.

Trafik

Klockaregårdsvägen fungerar som matargata från Lommavägen i söder till Hjärups centrala delar. Gatunätet inom Blomstergården ansluter till Klockaregårdsvägen ca 70 meter söder om planområdet. I planområdets nordvästra del avslutas Blomstergården i en liten vändplan.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet löper en gång- och cykelväg som knyter området till Hjärups centrala delar och till pågatågsstationen. Även längs Klockaregårdsvägen löper en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca en kilometer från Hjärups pågatågsstation och ca 300 meter från pendelbusshållplatsen längs Gamla Lundavägen. Pendelbusshållplatsen trafikeras av regionbuss 130 mellan Malmö och Lund.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns utbyggda i Blomstergården respektive Klockaregårdsvägen (i Klockaregårdsvägen endast spillvatten).

För dagvatten finns kommunala ledningar framdragna i Blomstergården respektive centralt genom planområdet i nordsydlig riktning. Dagvatten avvattnas söderut mot Alnarpsdiket/Alnarpsån.

El, värme, tele och fiber

Ledningar för el och tele finns framdragna i Blomstergården respektive Klockaregårdsvägen, med anslutningar till områdets befintliga byggnader västerifrån.



Ovan t.v. Befintlig bebyggelse inom planområdet. Nedan t.v. Blomstergården väster om planområdet. T.h. Fornlämning i form av milstolpe.

Staffanstorps öppna stadsnät (fiber) finns utbyggt inom Blomstergården.

I närheten av planområdet har E.ON distributionsledningar för natur- och biogas.

Avfall

I planområdets norra del finns en befintlig återvinningsstation.

Störningar och risker

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luft kvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns

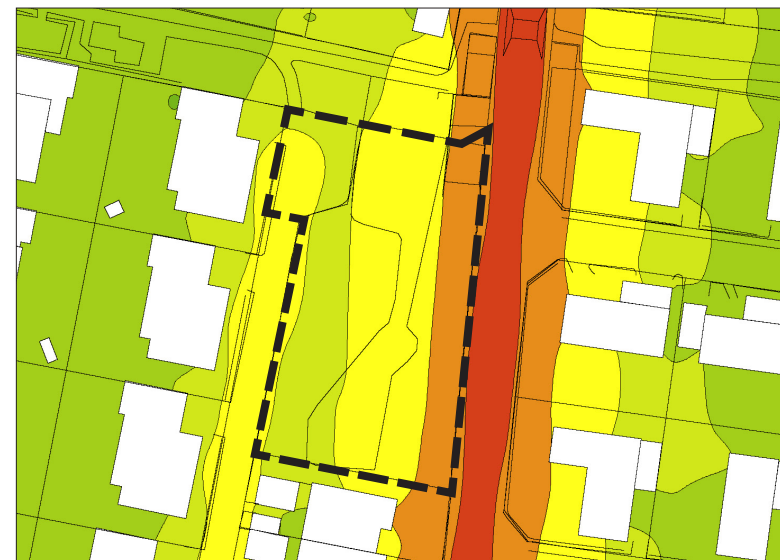
framförallt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – 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 grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen, som har en god kvantitativ och kemisk status enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram. Planområdet ligger vidare inom avrinningsområdet till Alnarpsån vars kemiska ytvattenstatus (exklusive kvicksilver) bedömts som god, men vars ekologiska status bedömts som dålig. Den dåliga statusen härrör bland annat ur problem med övergödning.

Buller

För planområdet har en bullerutredning tagits fram som visar att de östra delarna av området är påverkade av buller från Klockaregårdsvägen (*PM Tra ik- och bulleråtgärder längs Klockaregårdsvägen, Tyréns*, senast reviderad 2016-01-20). Som grund för beräkningarna har de senast uppmätta trafikmängderna använts, uppräknade med det antal trafikorörelser som exploateringen av det så kallade Åttevägenområdet bedöms komma att ge upphov till på Klockaregårdsvägen - totalt ca 1900 fordon/dygn, varav 3 % tung trafik. (Trafiksiffrorna hämtade från *Trafikutredning Åttevägenområdet*, Ramböll, 2011-05-26). Beräkningarna har inte tagit hänsyn till den minskning av trafikmängderna på Klockaregårdsvägen som flytten av idrottsplatsen (till Uppåkravallen) och vårdcentralen (till Hjärups bocentrum) kan antas medföra.

Bullerutredningen visar att gällande riktvärden för ekvivalentnivå (55 dB) överskrids sju meter från körbanan på höjden två meter ovan mark (motsvarande plan ett) respektive åtta meter från körbanan på höjden fem meter ovan mark (motsvarande plan två). Riktvärden för maximalnivåer (70 dB vid uteplats) överskrids upp till 14 meter från körbanan.



Ljudnivå
ekv dB(A)

<= 40	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 70

Bullersituationen (ekvivalentnivå) inom området, på en höjd av två meter ovan mark (ovan), respektive fem meter ovan mark (nedan).



Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplan/Framtidens kommun

I kommunens översiktsplan Framtidens kommun – perspektiv 2038, antagen av kommunfullmäktige 2009-11-30 och aktualiserad 2011-10-24, anges att området ska utvecklas som en varierad boendemiljö med 15-30 bostäder per hektar. Detaljplanen är alltså inte förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

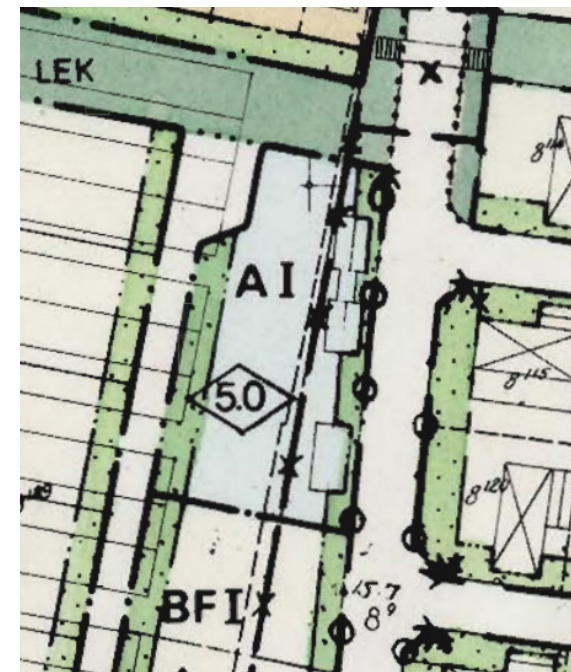
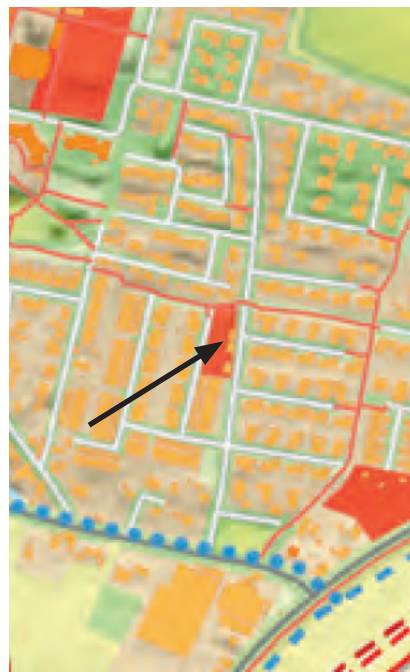
Planområdet berörs av byggnadsplanen för centrala delarna av Hjärups samhälle, ursprungligen upprättad 1973. Byggnadsplanen anger allmänt ändamål för det nu aktuella planområdet.

Regionalt kulturmiljöprogram

Stora delar av Hjärup (däribland planområdet) och dess omgivning ligger inom området ”Bomhög-Hjärup-Uppåkra” som pekas ut som en särskild värdefull kulturmiljö i Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram. Planområdet berörs också av kulturmiljöstråket ”Landsvägen och första motorvägen Malmö-Lund”. I kulturmiljöprogrammet är det främst de öppna åkermarkerna och gamla landsvägsallén, liksom andra alléer och trädridåer, som lyfts fram som värdefulla, tillsammans med bymiljöerna.

Tillgänglighet

Marken inom området är relativt plant. Det finns goda förutsättningar att utforma området så att det blir tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighet till och inom bostäderna enligt gällande PBL-krav kommer att tillgodoses i bygglovsskedet.



T.v. Planområdet i kommunens översiktsplan Framtidens kommun, perspektiv 2038. T.h. Gällande detaljplan för området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan



Samråd kring detaljplaneförslaget pågick under hösten 2015 och granskning under våren 2016. Detaljplanen antogs i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden sommaren 2016. Mark- och miljödomstolen upphävde efter överklaganden planen kvartal 1 2018. Antagande av planen i Kommunfullmäktige bedöms kunna ske kvartal 2 2018.

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.

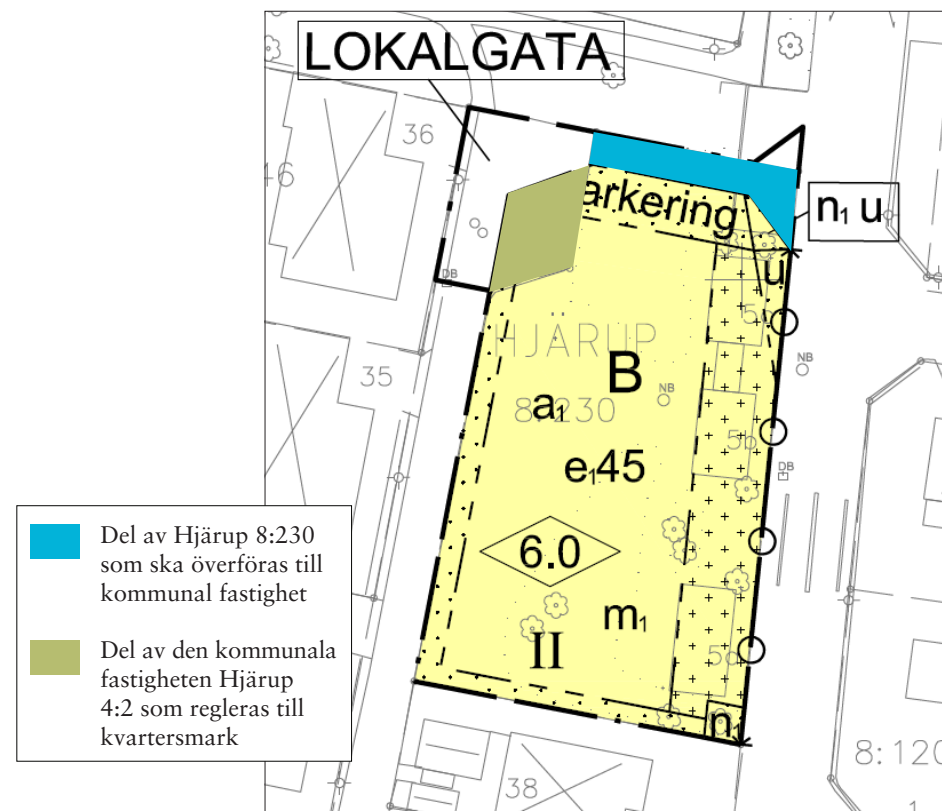
Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar fastigheten Hjärup 8:230, samt del av fastigheten Hjärup 4:2.

Kommunen är ägare av all mark inom detaljplaneområdet.



Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska den del av fastigheten Hjärup 4:2 som planläggs som kvartersmark överföras till Hjärup 8:230.

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

Mark inom Hjärup 8:230 som planläggs som allmän platsmark ska överföras till en av kommunen ägd fastighet.



Gemensamhetsanläggning

I det fall bostäderna inom området säljs som äganderätter (inte bostadsrätter) ska en gemensamhetsanläggning bildas för den gemensamma parkeringsplatsen.

Ledningsrätt

Befintlig spillvattenledning i områdets nordöstra del ska säkras med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnaden, dvs. kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar 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 översiktligt reglera utbyggnaden av området samt överlåtelsen av mark.

Marköverlåtelsesavtal

Marköverlåtelsesavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Genom marköverlåtelsesavtalet lägger kommunen och exploatören fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området.

Avtalet kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens standard och innehåll i övrigt, anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning, genomförandeplan, samarbetsorganisation, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

Tekniska frågor

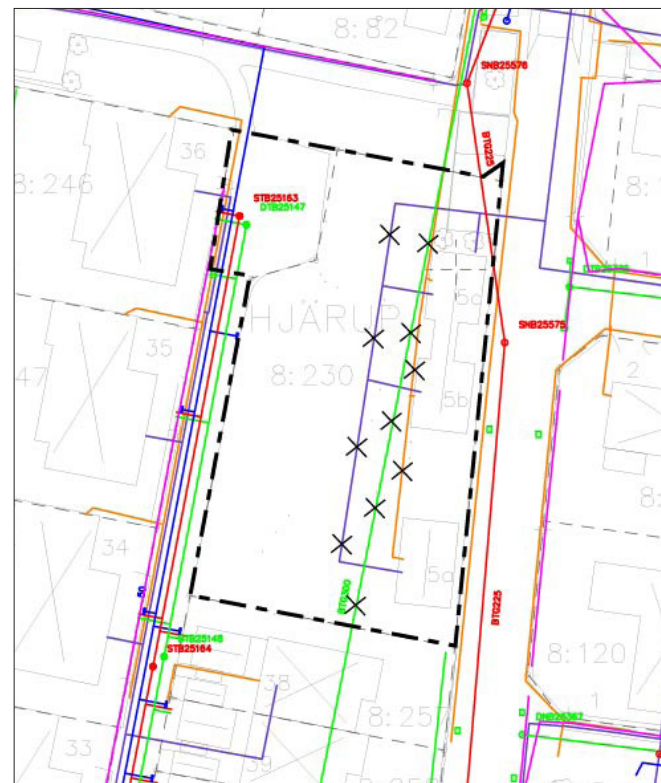
Tekniska utredningar

Befintliga ledningar inom samt i anslutning till området.

Ledningarna som sträcker sig genom planområdet måste i samband med exploateringen flyttas till nytt läge antingen i Klockaregårdsvägen eller i Blomstergården.

Befintliga ledningar

- Vatten
- Spillvatten
- Dagvatten
- E.ON Elnät
- Skanova
- Krafringen (belysning)
- ✕ Ledning måste flyttas/proppas igen



En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av GeoSyd, 2014-12-30. Undersökningen visar att planområdet, under ytliga lager av mulljord och fyllning, utgörs av lerig, sandig morän ner till ett undersökt djup. Exploatören utför och bekostar grundligare geotekniska undersökningar.

En markradonundersökning har utförts av GeoSyd, 2014-12-30. Undersökningen anger normalradonmark, vilket föranleder radonskyddande åtgärder vid byggnation.

En miljöteknisk markundersökning av planområdet har utförts av Tyréns, 2015-08-20. Undersökningen visar på låga föroreningsnivåer (under riktvärdena för KM, känslig markanvändning) vilka inte bedöms utgöra en risk för

bostadsbebyggelse. Däremot påträffades föroreningar i nivå över riktvärdet för MRR (Mindre än ringa risk), vilket innebär att en anmälan till tillsynsmyndigheten måste göras om man avser använda jordmassor från området på andra ställen. Detta bör beaktas vid framtida schaktarbeten i området.

Eftersom PCB-haltiga fogar tidigare påvisats i fasaden på befintliga verksamhetslokaler inom området har två utredningar utförts kring huruvida PCB spridits till intilliggande jordtytor (Tyréns, 2015-11-12 och DGE 2017-11-09). Analyserade jordprover visar att PCB förekommer i nivå mellan riktvärdena för KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning). Eftersom halterna överskrider KM ska detta åtgärdas innan området nyttjas för bostadsändamål. Vidare behöver påträffade föroreningshalter beaktas om schaktmassor uppkommer inom området. Ett korrekt omhändertagande av massorna erfordras.

Arkeologi

Milstolpen som står inom planområdet ska i samband med utbyggnaden av området flyttas ut längs Gamla Lundavägen. Ansökan om flytt av fornlämning ska ske hos länsstyrelsen inför utbyggnaden. Kommunen bekostar och ansvarar för ansökan och flytt av milstolpen.

VA-frågor

Hela planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga vatten-, spill- och dagvattenledningar och anslutningspunkter finns vid tomtgräns. Nya servisledningar måste byggas. Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten erläggs av exploitören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Ledningar

Exploitören ansvarar för borttagande av äldre ej i bruk varande ledningar inom den blivande kvartersmarken. Inför ledningsflytt/borttagning ska ledningsägaren i god tid kallas till samordningsmöte.

Kommunen bekostar och ansvarar för flytt/omläggning av befintlig dagvattenledning som löper genom planområdet i nordsydlig riktning.

Dikningsföretag

Det finns inga dikningsföretag inom planområdet.

Parkering

Parkering för boende ska anordnas på kvartersmark. Parkeringar för besökande kan ske på gatumark och på närliggande allmänna parkeringar.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

Katarina Jeraeus, planarkitekt
Karolina Gnosselius, exploateringsingenjör
Anna Fogelberg, planarkitekt
Anna Palm, projektingenjör
Lisa Callreus, trafikingenjör
Jonas Bergenudd, bygglövsarkitekt
m fl

Upprättad 2015-10-07

Reviderad 2016-03-02

Reviderad 2016-06-08

Reviderad 2018-02-28

Godkänd av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2018-06-20

Antagen av kommunfullmäktige 2018-10-29

Jonathan Nygaard
Planarkitekt
Staffanstorps kommun

Fredrika Klevborn
Exploateringsingenjör
Staffanstorps kommun

