



Staffanstorps
kommun

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Stanstorp 1:6 m fl – Södra Stanstad

Staffanstorps, Staffanstorps kommun



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	3
Förutsättningar	4
Planförslag	10
Konsekvenser av planförslaget	16
Genomförande av detaljplanen	21



Utredningar, underlag mm

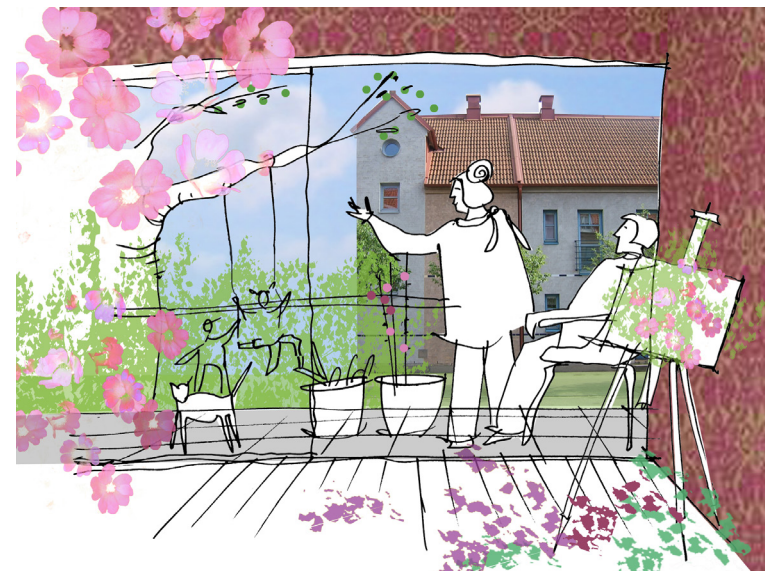
Illustrationsplan: Plan- och byggnadskonst och Staffanstorps kommun

Övriga illustrationer samt kartmaterial: Staffanstorps kommun, Plan- och byggnadskonst, Sydark Konstruera

Foton: Staffanstorps kommun

Utredningar:

- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik och miljögeoteknik, Tyréns 2016-02-12
- Hydrologisk utredning, Tyréns, 2016-09-19)
- PM Trafik och bullerutredning, Kreera, rev 160607
- Trafik- och bullerutredning, Sweco, 2018-10-18
- Södra Stanstad VAD-utredning (Va- och dagvattenutredning), Sweco, 2016-11-22
- Stanstadprojektet generella riktlinjer för Staffanstorp Centrum, 1990-04-01.



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 kollektivtrafik. 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.

Planområdet är i översiktsplanen markerat som ett område med möjlighet till förtätning. Det centrala läget i anslutning till pendelbusshållplatsen ger goda möjligheter att locka boende och verksamhetsutövare.

Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av ca 300 bostäder uppdelat på tre stadskvarter med möjlighet till verksamhetslokaler, samt en ny vårdcentral och folktandvård.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och planförfarande

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 7§ ska ett utökat planförfarande 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.

Planförslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen om områdets utformning och användning och strider inte mot några intressen som denna pekar ut. Planförslaget bedöms inte vara av stor betydelse utifrån allmän synpunkt eller medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget anses dock vara av betydande intresse för allmänheten då det berör en större krets än de som underrättas i form av sakägare. Av denna anledning handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande.



Förutsättningar

Plandata

Det aktuella planområdets areal är ca 1.8 ha (18 000 kvm) stort.

Detaljplanen berör de kommunalägda fastigheterna Stanstorp 1:6, Stanstorp 1:221, Stanstorp 1:776 samt Stanstorp 1:787 som ägs av bostadsrättsföreningen Solrosen resp Stanstorp 1:790 som ägs av bostadsrättsföreningen Bråhög.

Västra delen av planområdet (Stanstorp 1:6) utgörs av den numera nedlagda busstationen, som är tillfälligt ombyggd till en pendlarparkering samt en återvinningsstation. Väster om den gamla busstationen finns en mindre park som till största delen utgörs av en inhägnad lekplats. Under parken finns ett underjordiskt spillvattenmagasin som tar större delen av ytan under parken.

I östra delen av planområdet ligger nuvarande vårdcentralens byggnad där även folktandvården finns i fastigheten Stanstorp 1:776. Norr om vårdcentralen finns en samlad parkeringsyta, med platser som tillhör vårdcentralen och de två bostadsrättsföreningarna Bråhög (Stanstorp 1:790) samt Solrosen (Stanstorp 1:787). Söder om vårdcentralen och Idrottsvägen ligger idag en gröning samt en stor yta med cykelparkeringar för busshållplatsen längs med Malmövägen.

Bebyggelse och kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet är vårdcentralen den enda befintliga byggnaden. Den bedöms inte ha kulturhistoriskt värde. Planområdet ingår heller inte i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.



Bild ovan: Planområdet markerat på ortofoto som är daterat 2016.





Planområdet ungefärligt markerat med svart streckad linje på den häradsökonomiska kartan från 1910-1915 (dagens gatustruktur är inlagd i grönt för att underlätta orienteringen).

Verksamheter och offentlig service

Planområdet ligger i centrala Staffanstorps centrum och har god tillgång till kommersiell service. Inom planområdet ligger vårdcentralen som även rymmer Folk tandvården. Vid Bråhögsplassen 100 meter från planområdet ligger en ICA-butik samt Systembolaget. Längs med Storgatan finns kommersiell service i form av småbutiker som rymmer verksamheter av typen apotek, frisörsalong, optiker, sportbutik och flertalet restauranger.

Kulturmiljö/Historisk bakgrund

Planområdet har ursprungligen varit jordbruksmark.

Den anslutande bebyggelsen längs med Malmövägens norra del har växt fram i sedan början av 1800-talet då Malmövägen var landsvägen mellan Malmö och Dalby. Den nuvarande bebyggelsen längs med Malmövägen är idag en blandning av äldre gathus och nyare villabebyggelse.

Under 1940-talet anlade Trafikverket (f d Vägverket) en vägstation som angränsade till planrådets nordvästra del (nuvarande Bråhögsplassen). Vägstationen fanns kvar fram till mitten av 1970-talet och bedöms ha varit orsaken till en numera efterbehandlad markförorening på Bråhögsplassen. Under 1960-talet uppfördes en idrottsplats och ett friluftsbad inom planrådets östra delar. Under 1980-talet uppfördes vårdcentralen i planrådets mellersta del. De privata parkeringsytorna norr om vårdcentralen del har tillkommit i samband med ombyggnaden av centrum under 90-talet. Angränsande bostadsområden – i anslutning till Skånevägen och Idrottsvägen har uppförts kontinuerligt sedan 1940-talet. I områdets västra delar låg tidigare en busstation.

Under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet startades Stanstad-projektet med syftet att bygga om Staffanstorps centrum som var byggt på 1960-talet till ett mer sammanhållet och tätare centrum. Förslaget *Fyra Ess för Stanstad* vann en idéävling med de fyra riktlinjerna Struktur, sammanhang, stadsmässighet och skånskhed. Genomförandet innebar att idrottsplatsen revs och möjliggjorde för kvartersbebyggelsen norr om planområdet. Den typiska karaktären för Stanstad är sadeltak med röda lertegelpannor, säckskurade tegelfasader i ljusa kulörer, gathus i 2-3 våningar med butikslokaler i bottenplan mot Storgatan. Varierande byggnadshöjder med högre hus mot Storgatan och enstaka landmärken.

Under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet startades Stanstad-projektet med syftet att bygga om Staffanstorps centrum som var byggt på 1960-talet till ett mer sammanhållet och tätare centrum. Förslaget *Fyra Ess för Stanstad* vann en idéävling med de fyra riktlinjerna Struktur, sammanhang, stadsmässighet och skånskhed. Genomförandet innebar att idrottsplatsen revs och möjliggjorde för kvartersbebyggelsen norr om planområdet. Den typiska karaktären för Stanstad är sadeltak med röda lertegelpannor, säckskurade tegelfasader i ljusa kulörer, gathus i 2-3 våningar med butikslokaler i bottenplan mot Storgatan. Varierande byggnadshöjder med högre hus mot Storgatan och enstaka landmärken.

Planområdet saknar idag kulturhistoriskt värde och ingår heller inte i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Natur och gröstruktur

Landskap och vegetation

Planområdet är flackt och innehåller inga stora höjdskillnader men sluttar svagt ner mot Malmövägen.

I anslutning till busshållplatsen finns en grönyta med träd och buskar som planterades i samband med att busshållplatsen flyttades från busstorget ut till Malmövägen under 2013.

I planrådets västra del, väster om busstorget finns en rad med bokträd som bedöms bevarandvärda eftersom det finns få stora friska träd i centrala Staffanstorps centrum. Planförslaget bör anpassas för att möjliggöra att träden kan stå kvar. Träden omfattas av biotopskydd.

Längs med Storgatan finns en trädallé av oxel som också omfattas av biotopskydd.

Geoteknik

Hela planområdet är exploaterat sen tidigare. Den geotekniska undersökningen (*Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik och miljögeoteknik*, Tyréns 2016-02-12) visar att den dominerande jordarten i markytan är morängrovlora. Jordlagren utgörs, under ett ytlager av fyllning, av naturliga sediment av lermorän ner till undersökt djup 6,0 meter under markytan.

Fyllningen består i huvudsak av sand och grus men ställvis förekommer, mull, sten, tegel, betong lerig sand eller variationer på dessa. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,4 och 1,9 meter.

”Den naturligt avsatta lermoränen förekommer ner till undersökt djup på sex meter. Sonderingarna indikerar att diffusa skikt av friktionsmaterial förekommer frekvent.





Bild ovan: Apoteksgatan sedd från vårdcentralen.



Bild ovan: Lekplats med underliggande spillvattenmagasin väster om gamla busstorget.



Bild ovan: Busshållplatsen sedd från Malmövägen med vårdcentralen i bakgrunden.



Bild ovan: Södergatan sedd från Storgatan.



Bild ovan: Årdcentralen och Folkandvårdens byggnad med parkeringsplatsen i förgrunden.



Bild ovan: Det gamla busstorget med bokträden i bakgrunden.

Enligt jorrdjupskartan från SGU är jorddjupet mer än 50 meter djupt.”

Enligt utredningen är grundläggningsförhållandena goda. Då grundvattennivån är mindre än två meter bör detta beaktas vid anläggning av källare som bör

utföras i vattentät betong och byggnad bör även kontrolleras för upplyft.

Rekreation och lek

I västra delen av planområdet finns en lekplats som är belägen ovanpå ett underjordiskt spillvattenmagasin. Lekplatsen är enligt kommunens utvecklingsplan för lekplatser tänkt att läggas ner efterhand som lekredskapen döms ut och plockas bort.

Enligt kommunens lekplatspolicy ska 90 % av de boende i tätorterna ha mindre än 500 meter till en lekplats. De närmsta lekplatserna till planområdet ligger vid Roos damm 400 meter bort från den västra delen av planområdet samt vid Balders hage som ligger 350 meter bort från planområdets östra del.



Fornlämningar

Inga fornlämningar finns i området.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har idag anslutning till det väl utbyggda gång- och cykelnätet i Staffanstorps centrum. Via gång- och cykeltunneln under Malmövägen nås södra Staffanstorp utan korsande bilvägar.

Kollektivtrafik

Inom planområdet ligger Staffanstorps busstation med följande regionbussar; 166 (Lund-Staffanstorp), samt regionbuss 172 (Malmö-Arlöv-Staffanstorp-Genarp) och 174 (Malmö-Staffanstorp-Dalby).

Biltrafik

Planområdet nås enkelt med biltrafik via Malmövägen och Storgatan. Malmövägen och Storgatan är reglerade till 50 km/h och de intilliggande smågatorna till 30 km/h.

Parkering

Besöksparkering för verksamheterna i Staffanstorps centrum är i de flesta fall anordnad på allmän plats. Rakt norr om det gamla busstorget ligger Bråhögsplatsen med ca 120 parkeringar. Längs med Storgatan finns flera gatuparkeringar.

Det gamla busstorget används idag tillfälligt som pendlarparkering.

Vårdcentralen har idag besöksparkering på kvartersmark i anslutning till byggnaden. I anslutning till vårdcentralens parkering ligger boendeparkering (fastigheterna Stanstorp 1:790 och 1:787) som tillhör de två bostadsrättsföreningarna HSB Brf Solrosen och Bostadsrättsföreningen Bråhög norr om planområdet.



Bild ovan: Befintligt cykelnät i anslutning till planområdet utritat.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

I den västra delen av planområdet finns ett underjordiskt spillvattenmagasin. Precis väster om vårdcentralen ligger en underjordisk spillvattenpumpstation med tillhörande reservaggregat.

Dagvatten

Dagvattnet hanteras idag via det kommunala dagvattnet.

El och uppvärmning

Planområdet ingår dag i Staffanstorps Energis kon-





Bilden ovan visar de två fastigheterna inom planområdet som används för boendeparkering för de två intilliggande bostadsrättsföreningarna.

cessionsområde för elnät. Längs med badhustomtens västra fastighetsgräns går en elledning som passar igenom planområdet och behöver säkras i plankartan samt med servitut.

Inom planområdet finns även fjärrvärmenät i gatumar- ken.

Tele, bredband

Tele 2 och Skanova har ledningar i anslutning till och inom planområdet.

Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området.

Störningar och risker

Markmiljö

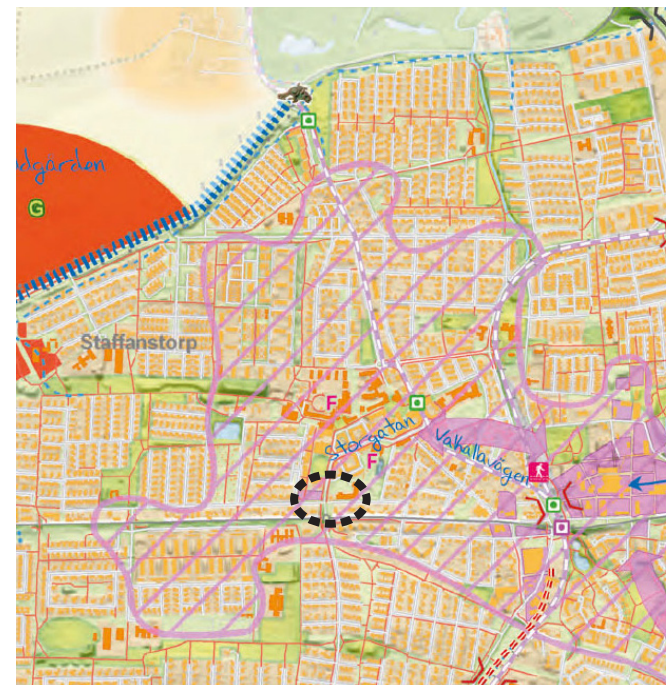
Enligt den markmiljöutredning som är utförd (PM - Geoteknik och Miljöteknik, Tyréns, 2016-02-24) uppvisar marken inom det undersökta området inga tecken på utbredd föroreningsförekomst. Baserat på utförd undersökning bedöms undersökningsområdet ur miljöteknisk synpunkt vara lämpligt för uppförande av bostäder och handelsetablering.

I yttlig fyllnadsjord förekommer i ett fåtal prover halter av metaller eller PAH i nivå med eller strax över generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). Uppmätta halter bedöms överskrida riktvärdena för KM så marginellt att det inte utgör någon oacceptabel risk för människors miljö eller hälsa även vid markanvändning

motsvarande KM.

Gällande grundvattnet i området har höga konduktivitetsnivåer uppmärksammats i delar av planområdet (Hydrologisk utredning, Tyréns, 2016-09-19). De höga konduktivitetsnivåerna orsakas framförallt av är höga kloridhalter i grundvattnet som troligen går att spåra till den vägstation som tidigare legat där Bråhögsplassen ligger idag. Då grundvattnet inom planområdet inte används som dricksvatten finns inget behov av att rena det trots att värdena överstiger SGU:s riktvärde för grundvatten, vilket är detsamma som Livsmedelsverkets riktvärde för dricksvatten.

Bedömningen enligt rapporten är att det inte föreligger någon anledning att vidta ytterligare åtgärder för att



Utdrag från Framtidens kommun - perspektiv 2038 (översiktsplanen). Planområdet markerat med svart streckad linje. Området som är lilrosa-randigt anger att det är område med möjlighet till förtätning.

förbättra grundvattenkvaliteten. Bedömningen görs utifrån att grundvattnet inom området inte används för dricksvatten, att undersökningsområdet inte präglas av/angränsar till någon skyddsvärd flora eller fauna (Tyréns 2015), samt att kvalitetsproblematiken enbart ter sig relaterad till klorid.

Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Exploatören ska i samband med bygglovprövning redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan om så behövas uppföras med erforderligt skydd.

Tidigare ställningstagande



Riksintressen

Planområdet berörs inte av några av länsstyrelsens utpekade områden som är av riksintresse.

Kulturmiljöprogram

Området ingår inte i Länsstyrelsens utpekade kulturmiljöprogram.

Översiktsplan/Framtidens kommun

Framtidens kommun - perspektiv 2038 antogs av kommunfullmäktige 2009-11-30, samt aktualitetsförklarade den 2011-10-24. På markanvändningskartan för Staffanstorps tätort ligger planområdet inom det område i centrala Staffanstorp som är markerat som område med möjlighet för förtätning.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

- S24 *Förslag till Stadsplan för de centrala delarna av Staffanstorps samhälle*. Omfattar den del av planområdet som angränsar till Malmövägen öster om rondellen.
- S27 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för de centrala delarna av Staffanstorps samhälle*. Omfattar det gamla busstorget.
- S45 *"Centrum" etapp I*. Omfattar den befintliga vårdcentralen samt Storgatan.
- S92 *Busstation Malmövägen - Storgatan*. Omfattar busstationen längs med Malmövägen samt cykelparkeringen i anslutning till busstationen.

Grönplan

I kommunens Grönplan, antagen av Tekniska Nämnden 2010 pekas Storgatan och gång- och cykelvägskopplingen söder om Malmövägen som ett centrumstråk som ska utvecklas. Busstationen pekas också ut som en viktig knutpunkt som kan utvecklas.

Tillgänglighet

Kommunens "Handikappolitiskt program" (antaget av KF nov 2000) ska tillämpas vid utbyggnaden av

orten. Tillgänglighet till och inom de blivande bostäderna omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet, vilket bevakas i bygglovsskedet.



Planförslag

Planförslaget i korthet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för Staffans-torps centrum att växa söderut mot Malmövägen och på så vis bli synligare i stadsbilden.

Planens genomförande medger ca 300 lägenheter fördelade på tre stycken kvarter. Utöver bostäder så medger planen även vårdverksamheter i det västra kvarteret och ickestörande centrumverksamheter så som butikslokaler i samtliga kvarter. Parkeringen ska huvudsakligen lösas i parkeringsgarage på kvarteretsmark. Mitt i planområdet föreslås ett nytt torg i korsningen Storgatan-Malmövägen.

Bebyggelse

Stanstad och kvartersbebyggelse

Planen föreslår en utbyggnad av centrum i enlighet med Stanstadkonceptet söderut mot Malmövägen med tre stycken nya bebyggelsekvarter.

Kvarter 1 medger för vårdverksamhet, bostäder och ickestörande centrumverksamheter. Planen medger ett överbyggt garage inne på gården samt/eller ett nedgrävt källargarage. Byggnader ska placeras med långsidan i fastighetsgräns mot gatan för att skapa ett stadsmässigt kvarter, undantaget den västra delen av kvarteret där huvudbyggnad kan placeras 1,5 m från gata eller torg för att möjliggöra för förgårdsmark i det läget. Ut mot Storgatan finns en bestämmelse om att huvudbyggnads bottenvåning ska utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter för att möjliggöra för butik- och verksamhetslokaler i bottenvåningen.

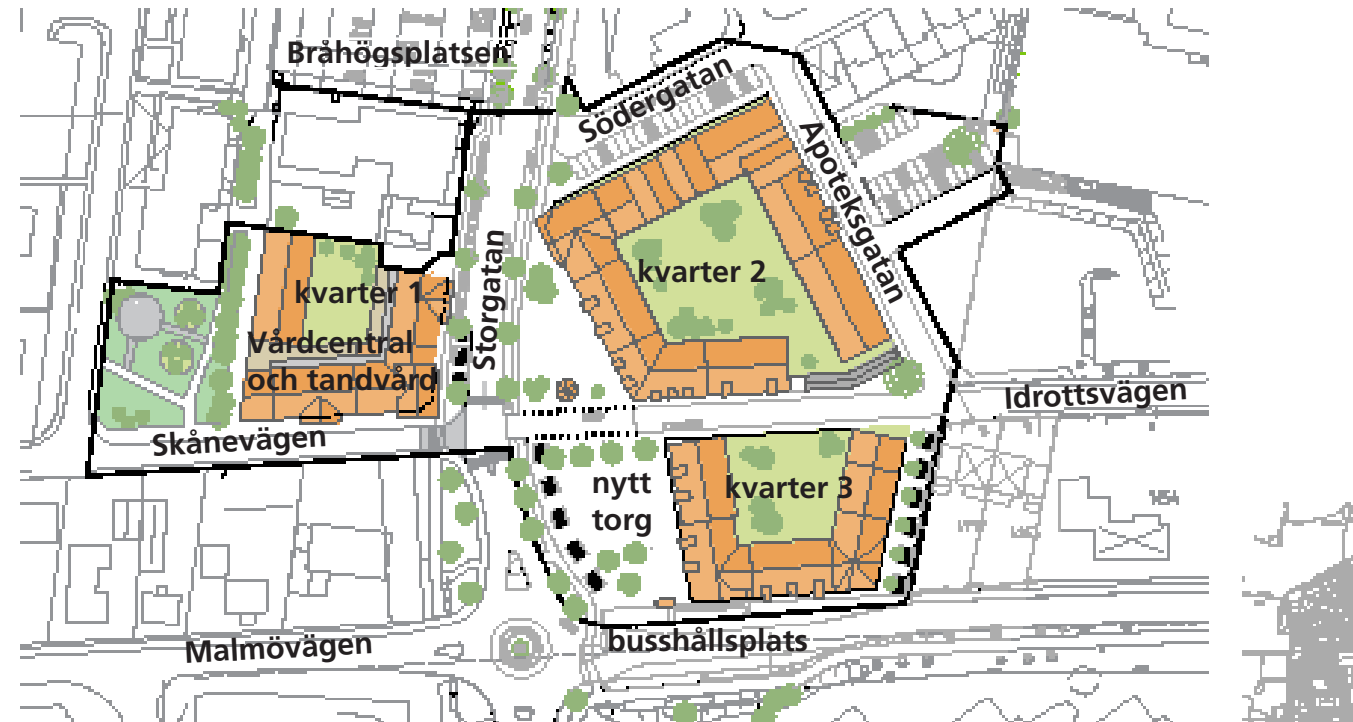


Bild ovan: Illustration över planområdet.

Kvarter 2 medger bostäder och ickestörande centrumverksamhet. Planen medger ett överbyggt garage inne på gården samt/eller ett nedgrävt källargarage. Ut mot Storgatan finns en bestämmelse om att huvudbyggnads bottenvåning ska utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter för att möjliggöra för butik- och verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Kvarter 3 medger bostäder och ickestörande centrumverksamhet. Planen medger ett överbyggt garage inne på gården samt/eller ett nedgrävt källargarage. Ut mot Storgatan/torget i väster finns en bestämmelse om att huvudbyggnads bottenvåning ska utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter för att möjliggöra för butik- och verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Utformning av bebyggelsen

Bebyggelsen i planförslaget föreslås få en utformning som knyter an till de riktlinjer för utformning av byggnader som finns för de ursprungliga delarna sv Stanstad.

Inom varje kvarter varierar nockhöjderna för att skapa ett varierat utseende. Balkonger och burspråk får kraga ut över allmän plats 1,5 meter från fastighetsgräns och får anordnas 4,6 meter över allmän plats. Balkonger lägre än 4,6 meter över allmän plats får anordnas indragna i fasaden. Syftet med bestämmelsen är att minska upplevelsen av att balkongerna hänger över huvudet på passerande fotgängare och cyklister samt att minska risken för konflikter med fordon.





Bild till vänster: Vy över planförslaget från söder om Malmövägen. Byggnaderna som föreslås i detaljplanen visas med röda tak. Vyn illustrerar hur de högsta byggnaderna vänder sig mot Malmövägen för att tydligt visa var centrum börjar och för att underlätta orienteringen i Staffanstorps nya landmärken. Bilden visar endast hur bebyggelsen kan komma att se ut och inte hur gatorna och torgen kan gestaltas.

Byggnaderna ska utformas med röda sadeltak med en minsta takvinkel på 45 grader ut mot allmän plats för att byggnadernas utseende ska knyta an till Stanstadstilen med branta sadeltak. På insidan av kvarteren, som inte är lika synlig i gatubilden tillåts en flackare takvinkel på mellan 6-45 grader. Tak ska huvudsakligen utföras i brant taktegel i röda nyanser eller i röd plåt.

Fasader ska ha ljus färgsättning och ska huvudsakligen utföras i puts, tegel eller stenmaterial.

Entréer ska placeras ut mot gata.

Bebyggelsen ska företrädesvis skapa slutna kvarter med byggnadernas långsida placerade med fasadlivet i fastighetsgräns eller där det är angivet högst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Överbyggbart gårdsbjälklager tillåts för att möjliggöra underjordiska garage samt ett överdäckbart garage i första våningsplanet. Källare ska utföras i vattentät betong och byggnad bör även kontrolleras för upplyft. Nerfart till underjordiskt garage ska anordnas inom kvarteretsmark. Utformning och placering av garage-nedfart ska ta hänsyn till trafiksäkerhet. Komplementsbyggnader tillåts inne på gårdarna med en bygg-

nadshöjd på 3 meter och en area på 15 kvm. Komplementsbyggnader får uppföras på överbyggt gårdsbjälklager utan att räknas in i den angivna nockhöjden.

Bottenvåningarna ut mot det nya torget, Storgatan samt Malmövägen ska huvudsakligen utnyttjas för butiker och verksamheter. Huvudbyggnadsbottenvåning ska därför i dessa

lägen utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter.

I plankartan finns angivet lägsta färdigt golvnivå för bottenvåning i respektive kvarter. De föreslagna golvnivåerna är tagna från VA-utredningen (Sweco, 2016-11-22) som anger vilka nivåer som är lämpliga för att undvika översvämningar in i byggnaderna vid höga flöden.



Vårdcentral och Folk tandvård

Den befintliga vårdcentral och folktandvård planeras att flyttas till det bebyggelsekvarter som planen medger på det gamla busstorget. Placeringen medger att de nya verksamhetslokalerna kan uppföras innan den befintliga vårdcentralbyggnaden rivs så att verksamheten i största möjligaste mån kan fortgå under byggtiden. Entrér till verksamheten ska placeras ut mot Storgatan.

Grönstruktur och platser

Det nya torget

I korsningen Malmövägen/Storgatan föreslås ett nytt torg norr om Malmövägen och öster om Storgatan i anslutning till den befintliga busshållplatsen. Torgets främsta funktioner är att hantera det behov av cykel-parkeringar som finns i anslutning till busshållplatsen samt tt fungera som en mötesplats då det kommer att röra sig en stor mängd gående och cyklister över ytan. Det kommer att finnas verksamhetslokaler i bottenvåningarna i bebyggelsen som vänder sig ut mot torget. Det finns även möjlighet att hantera den ökande dagvattenmängden som planens genomförande orsakar (med ökad andel hårdgörning) i en öppen dagvattenfördröjning på torgytan.

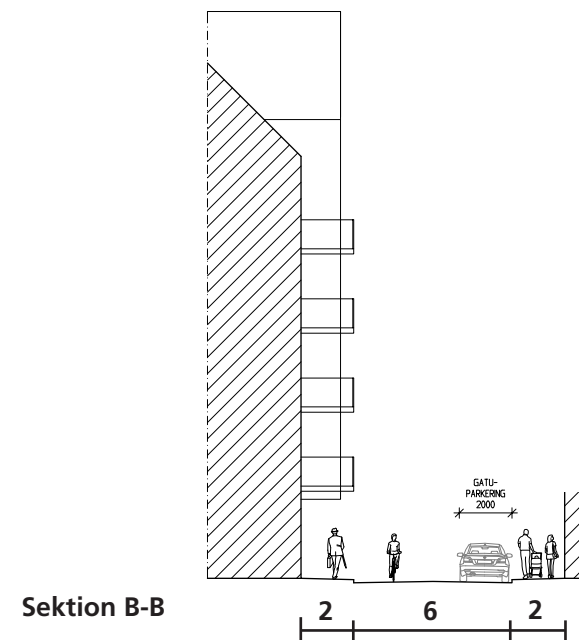
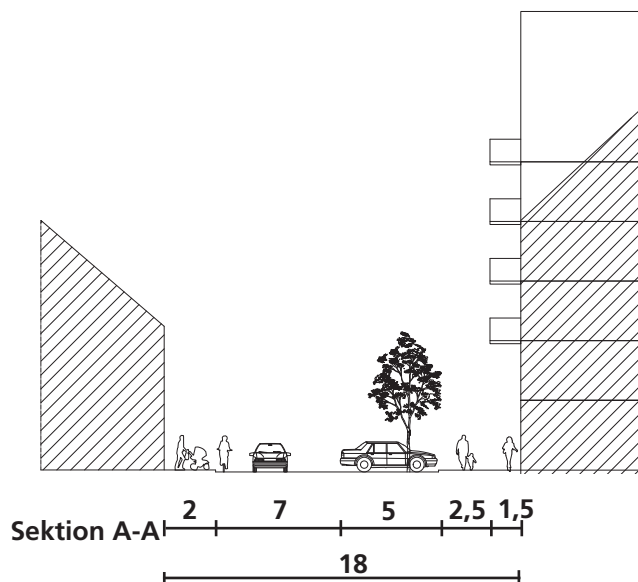
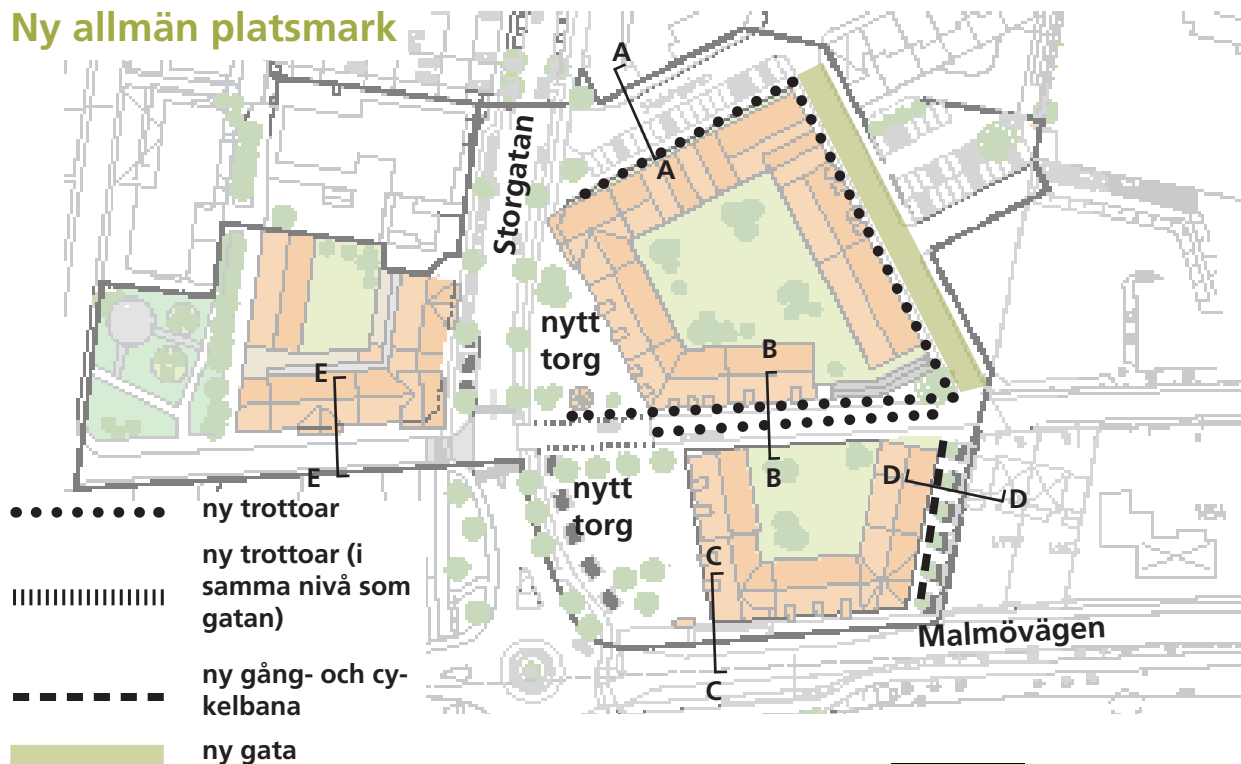
Vegetation

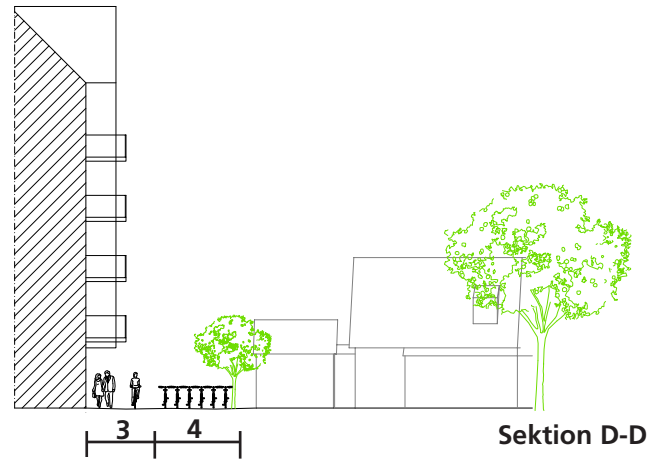
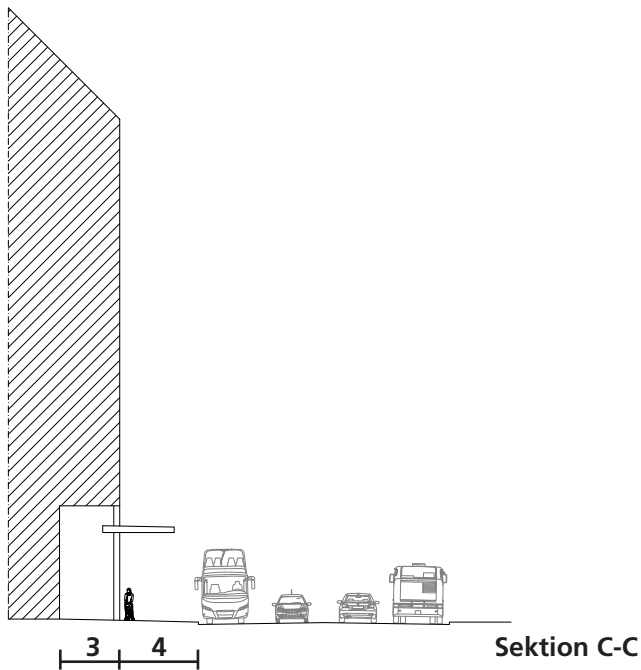
På den gamla busstationen står en rad med bokträd i fint skick som ges utrymme att sparas i förslaget.

Övrig befintlig vegetation tas bort. Då det finns fina exempel på vintergröna buskar i gott skick på det gamla busstorget samt i anslutning till den nuvarande busstationen skulle de vid exploateringen av planområdet kunna flyttas och återanvändas i andra kommunala planteringar.

Träden längs Storgatan inom planområdet kommer att bytas ut i samband med planens genomförandet vilket

Ny allmän platsmark





ger möjlighet till friskare träd som får bättre förutsättningar med ny teknik så som skelettjord, vilket de nuvarande saknar.

Rekreation och lek

Den befintliga lekplatsen i den västra delen av planområdet tas bort utan att ersättas då planområdet ligger mindre än 500 meter från två andra lekplatser.

Trafik

Övergripande struktur

Trafikstrukturen planeras efter befintligt gatunät och planområdet ska trafikförsörjas via Storgatan, från vilken mindre lokalgator leder vidare trafiken i i kvarteren.

Apoteksgatan förlängs söderut och Idrottsvägen öppnas ut mot Storgatan. Enligt trafikutredningen

(Kreera, 2016-01-29) beräknas ett genomförande av planen med tillkommande bostäder och verksamheter alstra cirka 500 bilresor per dygn.

Utformning av gator

Utformningen av gatumiljöerna kommer att knyta an till utformningen av befintliga gatorna i Staffanstorps centrum med plattlagda 2-3 meter breda trottoarer och asfalterade 6-7 meter breda körbanor för bilar.

Trafikutredningen (Sweco, 181018) föreslår hastighetsdämpande åtgärder för att att hålla nere trafikmängderna samt hastigheterna över torgytan, dvs Idrottsvägens förläggning mot Storgatan över det föreslagna torget. Korsningen Skånevägen/Idrottsvägen/Storgatan föreslås höjas upp för att säkra låga hastigheter hos motorfordonstrafiken vilket gör det tryggare och säkrare för oskyddade trafikanter att

korsa och röra sig längs dessa gator. Trafikmängderna på Skånevägen är relativt låga och bör inte påverkas i någon större utsträckning av en sådan utformning. På Idrottsvägen eftersträvas låga trafikmängder och hastigheter framförallt över torgytan, vilket hastighetsdämpande åtgärder som upphöjning bidrar till. Den upphöjda ytan över torget kan med fördel beläggas med något annat material än asfalt för att öka uppmärksamheten på att det inte är en vanlig gata man kör längs.

Befintligt övergångsställe över Storgatan strax norr om korsningen med Malmövägen föreslås göras om till oreglerad gångpassage då ett nytt övergångsställe med refug föreslås i södra benet av korsningen Skånevägen/Storgatan/Idrottsvägen. Eftersom väldigt



få går västerut i korsningen med Malmövägen är behovet att korsa lågt och genom att samla prioriterade gång- och cykelpassager till korsningen Skånevägen/Storgatan/Idrottsvägen skapas bättre förutsättningar för ökad uppmärksamhet hos bilförare på att oskyddade trafikanter kan korsa gatan. Detta är även ett bättre läge för gående och cyklande att passera i då det ligger bättre till i förhållande till gång- och cykelstråk, samt närmare centrum och det nya torget.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer att enkelt nås via det övergripande gång- och cykelnätet.

Storgatan behöver en trafiksäker korsning för gående och cyklister i korsningen Skånevägen/Idrottsvägen/Storgatan.

Biltrafik

Gatorna inom planförslaget föreslås få en utformning liknande den på intilliggande gator med asfalterade körbanor och upphöjda plattlagda trottoarer.

Parkering och avhämtning- och leveranssytor.

Boendeparkering ska lösas på kvartersmark. Besöksparkering till verksamheter kan i viss mån lösas på allmän plats, men besöksparkering till den planerade vårdcentralen ska lösas på kvartersmark. Planförslaget innebär att boendeparkering och viss verksamhetsparkering löses med källargarage och överbyggt gårdsgarage.

I samband med att trafikutredningen (Sweco, 181018) togs fram gjordes en beläggningsstudie som visar att det finns tillräckligt många parkeringsplatser för att täcka upp det tillkommande bilparkeringsbehovet på allmän platsmark.

Bostadsrättsföreningarna Brf Solrosen och Brf Bråhög har uppgivit att deras parkeringsbehov är 65 stycken

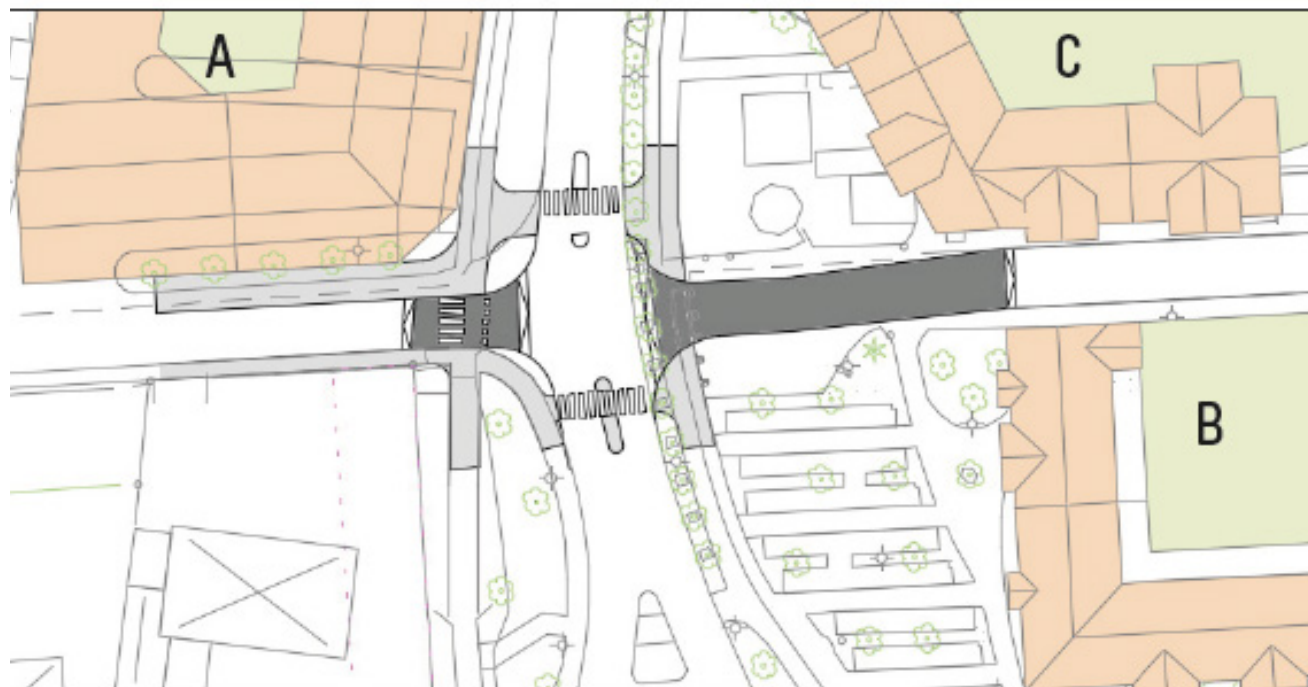


Bild ovan: Förslag på ny utformning av korsningen Skånegatan/Storgatan/Idrottsvägen

bilparkeringsplatser vilket stämmer väl överrens med kommunens parkeringspolicy (som anger 58-65 platser). Brf Bråhög har 20 platser som kommer att ligga kvar i dagens läge som en egen fastighet. Brf Solrosen 45 parkeringsplatser kommer att fördelas på två nya fastigheter. Den ena fastigheten kommer att bildas i planområdets östra del, öster om Apoteksgatans förläggning. Den andra fastigheten kommer att ligga utanför planområdet, direkt öster om Brf Solrosen på den trekantiga grusparkering mot Södergatan som tillhör fastigheten Stanstorp 1:809.

Parkeringsplatserna som idag finns på det gamla busstorget kommer inte att ersättas.

Trafikutredningen (Kreera, 2016-01-29) visar att dagens 132 cykelparkeringsplatser vid busstationen bör

utökas till 260 stycken för att klara av ett i framtiden ökat resande med buss. Planförslaget visar att den mängden cykelställ får plats på torget samt i gränden i Apoteksgatans förläggning ner mot Malmövägen, dock kan cykelställ i två våningar komma att behövas.

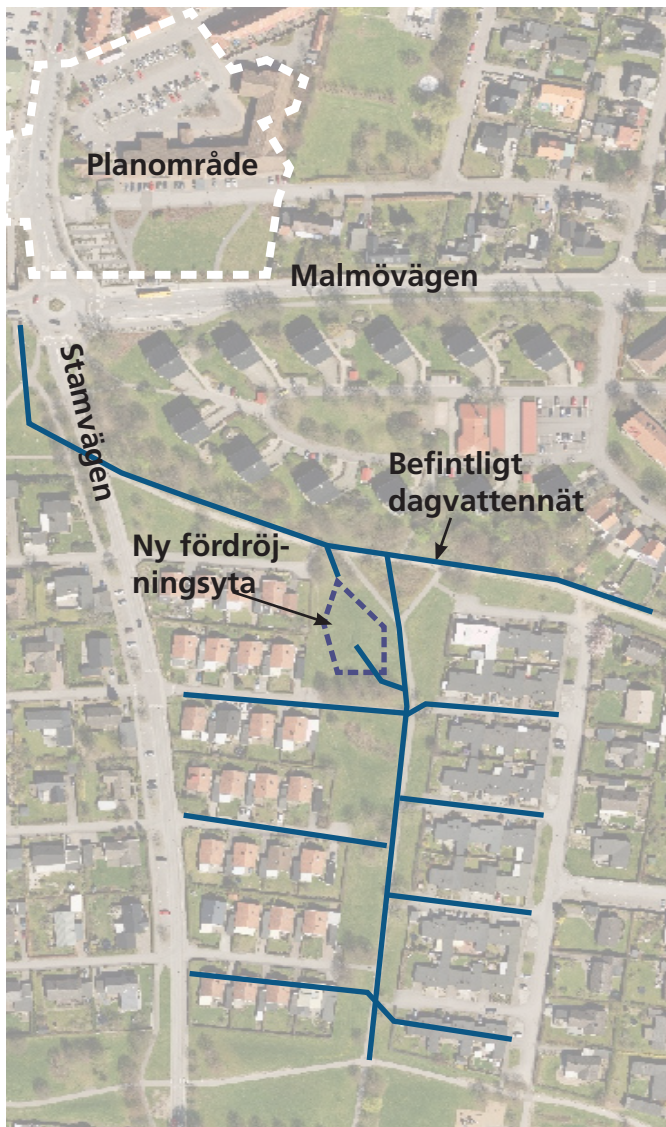
Besöksparkering för cykel i anslutning till vårdcentralen kan anordnas utanför entrén på allmän plats.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten, avlopp och dagvattenutredningen (Södra Stanstad VAD-utredning, Sweco 2016-11-22) visar att det ökade drickvattenbehovet som planförslaget innebär kan tillgodoses inom det befintliga nätet. Även det befintliga spillvattensys-





Bilden ovan visar placeringen på det föreslagna fördröjningsmagasinet söder om Malmövägen. Magasinet skulle avlasta dagvattennätet uppströms och på så vis öka kapaciteten nedströms. Den föreslagna ytan är idag planlagd som parkmark och utgörs till större del av kortklippt gräs.

temet bedöms kunna hantera den ökning av spillvatten som planens genomförande skulle innebära.

Spillvattenpumpstationen kommer att ligga kvar på befintlig plats och kommer i och med planens genomförande att ligga på allmän plats på torgeytan. Det tillhörande reservaggregatet som idag ligger i en separat byggnad kommer att byggas ihop med pumpstationen. Pumpstationen föreslår även få en nytt skal för att bättre passa in på torget.

Kontrollberäkning visade också att ett brandvattenuttag om ca 20 l/s kan tillgodoses från befintligt nät.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Enligt VAD-utredningen (Sweco 2016-11-22) behövs en utjämningsvolym baserats på att befintlig avrinning vid ett 2-årsregn utgör begränsning för utflödet, medan inflödet utgörs av avrinningen från den framtida exploateringen vid ett 30-årsregn. Detta leder till att ca 285 kubikmeter behöver fördröjas som en konsekvens av planens genomförande. För att åstadkomma denna volym har öppna dagvattenlösningar föreslagits inom och uppströms planområdet.

På det föreslagna torget föreslås en öppen hårdgjord damm dit avrinning sker via ett konventionellt ledningssystem med rännstensbrunnar och stuprör. Dammen föreslås få en volym 80 kubikmeter med en diameter om ca 11 m i överkant, vilket stegvis minskas för att skapa sittytor. Vid riklig nederbörd bildas en tillfällig vattenspegel som sedan försvinner succesivt då nederbörden avtar. Dammen dimensioneras för att hantera volymer upp till ett 30-årsregn, vid större regn finns risk att dammen bräddar till kringliggande marker. Närliggande mark runt dammen föreslås slutta svagt in mot dammen för att skapa ytterligare volym där vatten tillåts svämma över. Även övrig höjdsättning av kringliggande mark bör med fördel anläggas med

svag lutning in mot dammen, för att också möjliggöra ytledd avrinning till densamma.

En gräsyta söder om planområdet som idag utgör kommunal parkmark och som utgörs av en större gröning har pekats ut som en yta som kan tillåtas svämma över vid stora regn. Ytan utgörs av en gräsyta och uppgår till ca 1 300 kvm. Förbi ytan leds via dagvattenledningar dagvatten från ett bostadsområde om ca 4 ha. Utifrån befintliga vattengångs- och markhöjder bedöms ytan vara lämplig för fördröjning av dagvatten. Om en dagvattendamm anläggs där kan den avlasta nätet nedströms och skulle enligt dagvattenutredningen kunna hantera den resterande andel som behöver fördröjas ifall planen genomförs.

Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av den nya bebyggelsen.

Fastigheten Stanstorp 1:778 ligger norr om det befintliga gamla busstorget och har idag sitt miljöhus och sin avfallshämtning via busstorget. Då torget försvinner behöver sophämtningen ske på annat vis, förslagsvis genom att ett nytt miljöhus byggs intill grannhuset ut mot Blekingevägen.

El, gas och uppvärmning etc

Inom och i anslutning till planområdet finns tillgång till fjärrvärme. Fjärrvärmenätet har idag kapacitet för den föreslagna bebyggelsen.

Planområdet kan anslutas till närliggande elnät. I planrådets sydöstra del föreslås en elnätstation som nås via med servitut via den nya parkeringsanläggning som föreslås för Brf Solrosen. I västra delen av planområdet finns möjlighet att uppföra en elnätstation i parken. Placeringen av en eventuell elnätstation där behöver dock anpassas till förutsättningarna för det underjordiska spillvattenmagasinet.



Konsekvenser av planförslaget

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.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 § miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (FK 38 - 2011-10-24), där planområdet pekats ut som område med möjlighet till förtätning.
- Planförslaget 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 till och från området gör att planens genomförande inte bedöms bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids. Likaså gäller miljökvalitetsnormer för vatten.

- Inga riksintressen berörs av planförslaget.

Sociala konsekvenser

Planen möjliggör för fler bostäder i centrum med god kollektivtrafikanslutning. Fler bostäder i centrum och den förhållandevis täta exploateringen av planområdet bidrar till ett bättre underlag för service. Det innebär även en utvidgning av kvarterstaden i centrala Staffanstorp i den för Staffanstorps typiska ”stanstads-tilen” vilket ger en ökad stadsmässighet och även stärker ortens identitet. Planens genomförande skulle även stärka busstationens roll som knutpunkt i Staffanstorp, vilket förbättrar dess roll som mötesplats.

Natur- och kulturvård

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Hushållning med markresurser

Förslaget innebär en effektiv och resurssnål markanvändning inne i tätort med utbyggd kollektivtrafik och service, varför en exploatering på redan bebyggd mark bedöms vara berättigat.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. För planen är miljökvalitetsnormerna för luft och vatten relevanta.

- Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet 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. Exploateringen av planområdet innebär, trots kollektivtrafikförsörjning och attraktiva gång- och cykelvägar, en ökning av biltrafiken. Trafikökningen bedöms dock som relativt liten och ingen risk för över-

skridande av miljökvalitetsnormerna för luft föreligger inom området.

- Miljökvalitetsnormerna för vatten ska förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Norra Staffanstorp berörs av två grundvattenförekomster; Alnarpsströmmen och SV Skånes kalkstenar. Båda har idag god kvantitativ såväl som kemisk status, enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram. Exploateringen av Södra Stanstad 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. Sammantaget bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Buller

Regeringen har föreskrivit om en förordning avseende riktvärden för trafikbuller vid planläggning av nya bostäder enligt plan- och bygglagens 2 kap, krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa. Riktvärden (antagna av riksdagen 2015:216 tom 2017:359) trädde i kraft den 1 juni 2015, men den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena i ovan nämnda förordning. Riktvärdena 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
- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. (Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än



Skuggning

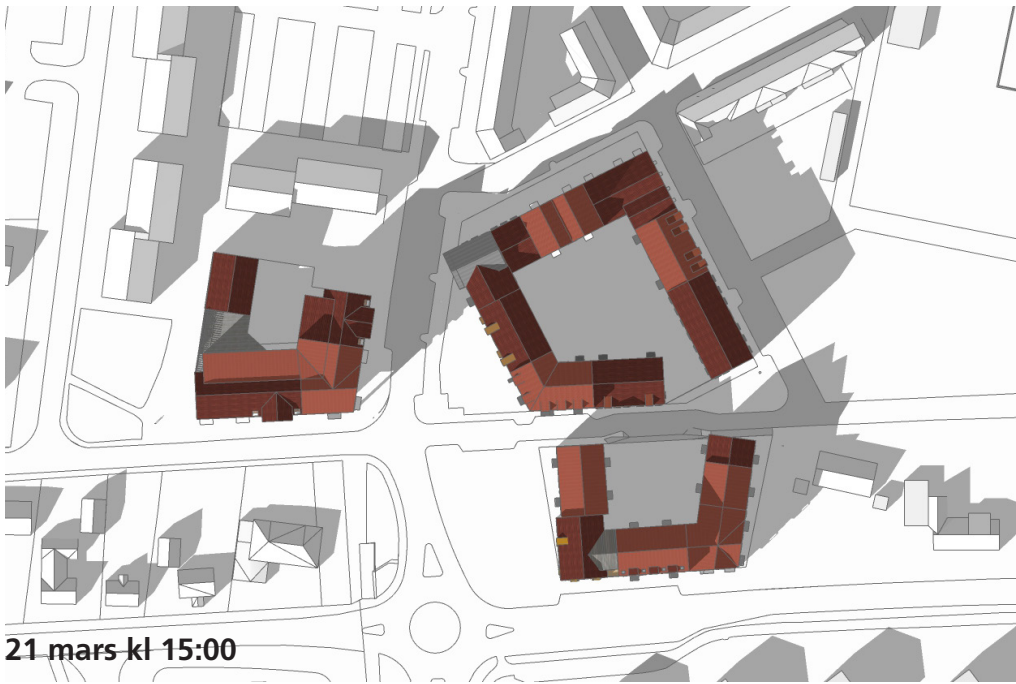
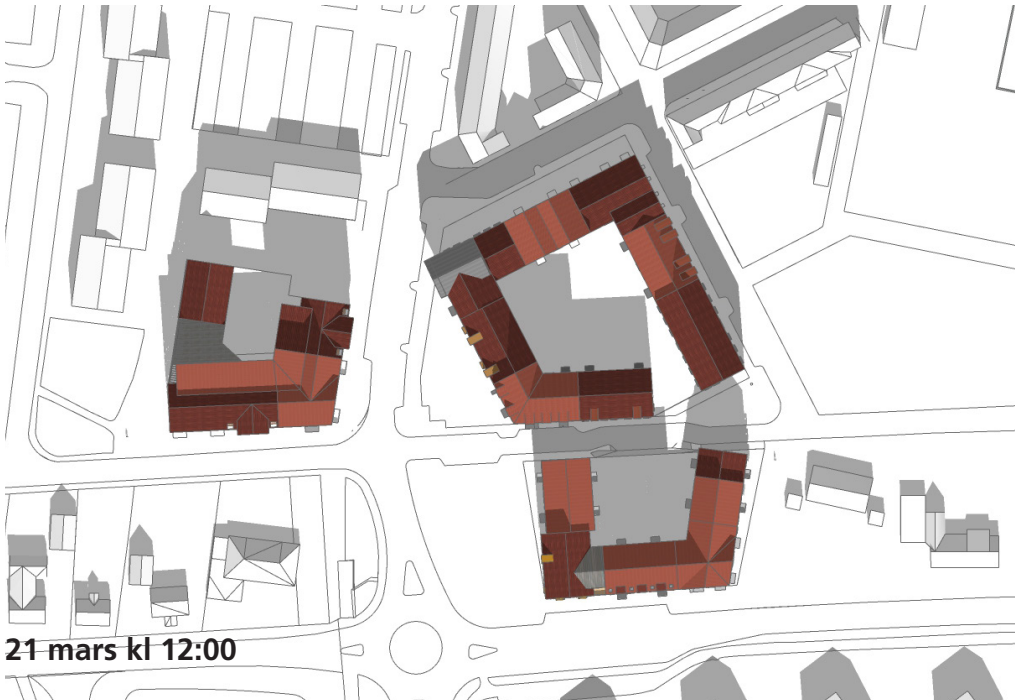
En skuggstudie baserad på den typ av bebyggelse som kan bli aktuell inom området visar att påverkan på omgivande bostadsfastigheter vid vårdagsjämningen samt sommarsolståndet.

Övrigt

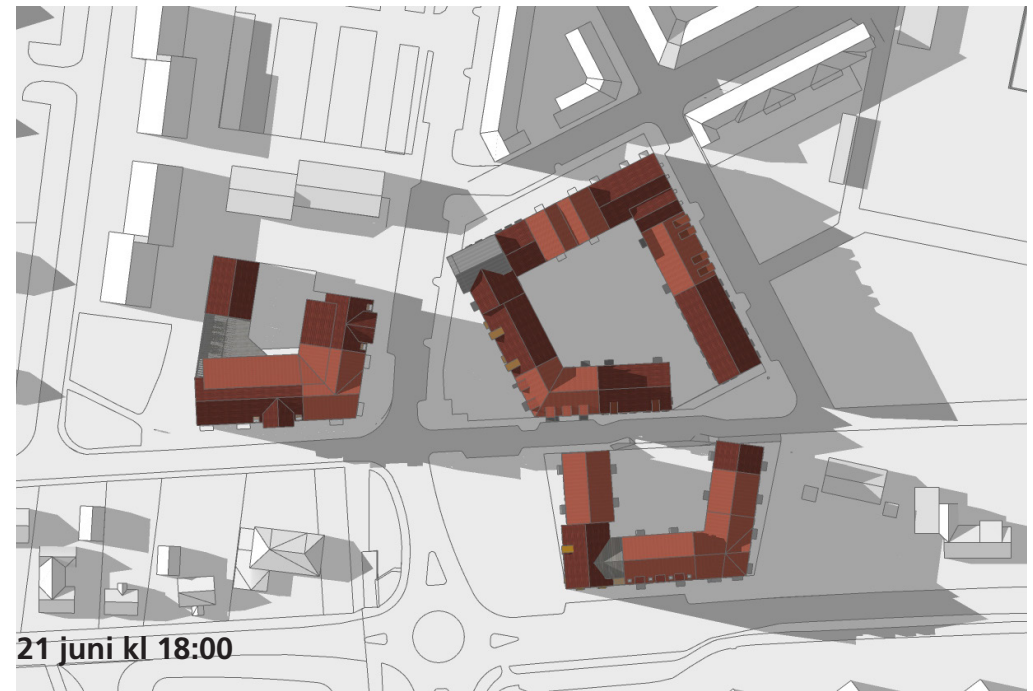
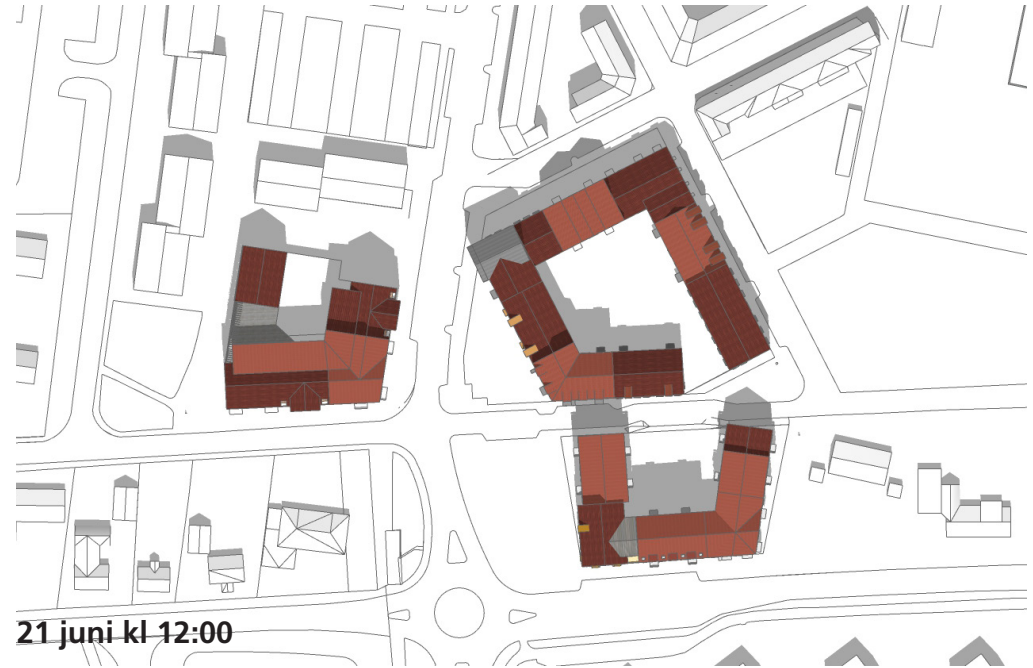
Det förekommer inte några onormala risker i området.



Skuggstudie över vårdagsjämningen



Skuggstudie över sommarsolståndet



Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan och planprocess



Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget gick ut på samråd under sommaren 2017 och var på granskning under vintern 2018/2019. Förslaget inner laga kraft tre veckor efter antagande beslut i nämnden om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio 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. Exploatörerna ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Stanstorp 1:6, Stanstorp 1:221 och Stanstorp 1:776 som ägs av Staffanstorps kommun. Stanstorp 1:787 som ägs av HSB BRF Solrosen i Staffanstorp. Stanstorp 1:790 som ägs av BRF Bråhög.

Fastighetsbildning

För kvartersmark avses flera nya fastigheter bildas.

Byggnadsdelar som sticker ut utanför fastighetsgräns mot allmän plats eller annan kvartersmark, t.ex. balkonger, takutsprång eller nedgrävda byggnadskonstruktionsdelar och/eller dräneringsledningar, ska säkras med servitut. Exploatören ska tillse att överenskommelse med grannfastighetsägare kommer till stånd före sådan byggnation.

Södra området av fastigheten Stanstorp 1:787 består idag av parkering och är beläget inom planområdet. Kommunen har förvärvat området. De delar som utgör kvartersmark föreslås genom fastighetsreglering tillföras Stanstorp 1:776 och de delar som utgör allmän platsmark föreslås tillföras Stanstorp 1:6. Fastigheten Stanstorp 1:787:s framtida parkeingsbehov kommer att lösas genom två nya parkeringar en i planområdets nordöstra del och en norr om planområdet, som fastighetsägaren har förvärvat av kommunen.

Södra området av fastigheten Stanstorp 1:790 utgör parkering. De delar av området som i detaljplanen kommer att utgöra allmän plats föreslås genom fastighetsreglering tillföras till Stanstorp 1:6. Parkeringen inom fastigheten bedöms fortsatt kunna fulla sin funktion.

Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätt, servitut med mera

GA11 ska omprövas då delar av gemensamhetsanläggningen ersätts av lokalgata.

Stanstorp 1:776 belastas av servitut för fjärrvärme 12-IM3-83/2910.1. Servitutet för fjärrvärme ska ombildas till ledningsrätt.

Stanstorp 1:776 belastas av servitut för pumpstation 12-IM3-83/2910.1. Servitutet ska upphöra då pumpstationen kommer att stå på allmän plats där servitut ej behövs.

Delar av GA:11 kommer att planeras som lokalgata, vilket inte påverkar syftet med GA:11. Staffanstorps Kommun kommer att ansöka om ändring av GA:11, samt bekosta densamma.

Servitut kommer att upprättas på kvartersmarken för dels underjordiska ledningar samt angöring till elnätstation.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploatören i syfte att reglera utbyggnaden av kvartersmarken samt lägga fast ramarna för överlåtelse av mark.

Marköverlåtelsesavtal

Marköverlåtelsesavtal ska upprättas mellan kommun och exploatör. Genom marköverlåtelsesavtalet lägger kommun och exploatör 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, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggttrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

Köpeavtal ska upprättas mellan kommunen och de befintliga ovan nämnda bostadsrättsföreningarna avseende dessas mark inom detaljplaneområdet. Bostadsrättsföreningarnas parkeringsbehov ska tillgodoses inom detaljplaneområdet enligt överenskommelse mellan bostadsrättsföreningarna och exploatören.

Ekonomiska genomförandefrågor

Planekonomi

Plankostnaden, dvs kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom detaljplaneområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, t ex trafikutredningar, markmiljö, dagvatten bekostas av kommunen.

Försäljning av kvartersmark kommer att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom exploaterings-



området. Exploatörerna ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader inom kvartersmark.

Mark som är utlagd som allmän plats kommer att förvärfvas av Staffanstorps kommun genom avtal med den privata fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Arkeologi

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet. Arkeologisk utredning bedöms inte vara nödvändig. För planområdet som helhet gäller, enligt Kulturminneslagens andra kapitel, att i det fall en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Markmiljö

En översiktlig markmiljöutredning av detaljplaneområdet har genomförts av Tyréns, daterad 2016-02-12. En kompletterande hydrogeologisk utredning med anledning av förhöjd konduktivitet i grundvattnet i tre proppunkter inom detaljplaneområdet har genomförts av Tyréns, daterad 2016-09-19. Utredningen visar att gjutningsteknik och cementtyp i fråga om betongkonstruktioner kan behöva anpassas till omgivande miljö och att kompletterande grundvattenprovtagning bör göras i exakta lägen för eventuella underjordskonstruktioner i lägen som utredningen konstaterat präglas av höga salthalter, se vidare ”Hydrogeologisk utredning – förhöjd konduktivitet i grundvatten, centrala Staffanstorp. Slutrapport” upprättad av Tyréns, daterad 2016-09-19.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av detaljplaneområdet har utförts av Tyréns, daterad 2016-02-12.

Exploatörerna ska utföra mer detaljerade geotekniska undersökningar inför byggnation.

Markradon

En markradonundersökning har utförts av Tyréns, daterad 2016-02-12. Undersökningen anger normalradonmark, vilket föranleder radonskyddande åtgärder vid byggnation.

Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i inom detaljplaneområdet. Nya ledningar och servisledningar inom planområdet måste byggas. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar finns i inom detaljplaneområdet. Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Ledningar

Dagvattenledning som löper genom planområdets västra del ska flyttas ut i gatan. Elledningen längs badhustomten ska flyttas till annan sträckning ut i gatan. Skanovaledningen längs badhustomten ska flyttas till annan sträckning ut i gatan.

Flyttning av ledningar görs i enlighet med de markavtal som finns mellan kommun och ledningsägande bolag.

Parkering

Parkering för boende och besökande ska anordnas inom respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm. Besöksparkering till butikslokaler undantaget.

Bygglov och bygglovsavgifter

Bygglovsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Medverkande tjänstemän

Karolina Gnosselius, plan- och exploateringschef
Mathilda Jägryd, VA-ingenjör
Bassam Matti, projektingenjör
Fredrika Klevborn, exploateringsingenjör
Susanna Falk, planarkitekt
Thomas Lexén, stadsarkitekt
Jannike Tingsmark, bygglovsarkitekt
Alexander Jönsson, bygglovsingenjör
Henrik Alvé, gatuingenjör
Pontus Borgstrand, Stadsbyggnadschef

Staffanstorp 2019-06-19

Anna Fogelberg
Planarkitekt

