



Staffanstorps  
kommun

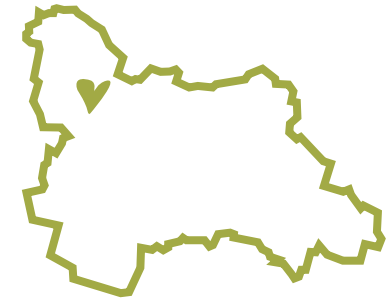
# ANTAGANDEHANDLING

## Planbeskrivning

Detaljplan för del av Stora Uppåkra 12:2 m.fl,

## Hjärup NO etapp 3

i Hjärup, Staffanstorps kommun, i Skåne län



# Innehåll

Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Planförslag	4
Konsekvenser av planförslaget	8
Förutsättningar	14
Genomförande av detaljplanen	20

---

## Illustrationer mm

Illustrationsplan Hjärup NO etapp 3: Staffanstorps kommun

Övriga illustrationer samt kartmaterial: Staffanstorps kommun, White arkitekter, C Stad & Landskap, Mumma reklambyrå, Sweco, Länsstyrelsen

Foton: Staffanstorps kommun

## Bakgrund, 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.

Detaljplanen för Hjärup NO etapp 3 ska möjliggöra en fortsatt bostadsutbyggnad i Hjärups nordös-

tra delar - som svar på det tryck på nya bostäder i orten som finns redan idag. Detaljplanen ska också möjliggöra förlängningen västerut av Parkallén - huvudgatan som kommer att knyta samman hela Hjärup NO. Gatan avses knytas till Ämnesvägen i nordväst och kommer att bli ett viktigt kommunikationsstråk i området.

Inom Hjärup NO etapp 3 föreslås en varierad bostadsbebyggelse med upp till ca 150 bostäder fördelade på flerbostadshus samt radhus, kedjehus och friliggande villor. Tillskottet av lägenheter i flerbostadshus blir ett viktigt komplement till Hjärups nuvarande bostadsbestånd som huvudsakligen består av villor, kedjehus och radhus.

Högst och tätast bebyggelse föreslås i områdets södra delar, mot Parkallén och Hjärups park. Tillsammans med entréer mot gatan och inslag av lokaler för småföretagare ska detta bidra till att skapa en levande gatumiljö och en aktiv kant mot parken.

### Planförfarande

Hjärup NO etapp 3 ingick ursprungligen i detaljplaneuppdraget för Hjärup NO etapp 2, som Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut om 2013-10-29. Området bröts sedermera ur etapp 2 och omfattas nu av en separat detaljplan.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och i enlighet med äldre Plan- och bygglagen (2010:900).



# Planförslag

## Planförslaget i korthet

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 150 bostäder i varierande boendeformer i de centrala/nordöstra delen av Hjärup, söder om Hjärup NO etapp 1 (kallat Trädgårdslunden vid försäljningen av bostäderna inom området). Den föreslagna bebyggelsen utgör en tredje etapp av utbyggnaden av Hjärup NO.

Bebyggelsen inom området kommer huvudsakligen att nås från den nya Parkallén i söder. Parkallén förlängning västerut förbi planområdet och dess sammankoppling med Ämnesvägen i nordväst ingår i denna detaljplan.

## Bebyggelse

### Bostäder

Längs Parkallén, Ämnesvägen och den västligaste delen av Heimdalls väg möjliggörs flerbostadshus med lägenheter och stadsradhus i tre till fyra våningar. Bebyggelsen och dess utemiljöer ska utformas så att Parkallén aktiveras samtidigt som gränsen mel-

lan den allmänna, offentliga platsen och de privata bostadsmiljöerna är tydlig. För att åstadkomma detta ska byggnaderna utformas med entréer mot Parkallén och placeras på ett avstånd av tre meter från fastighetsgräns så att en mindre förgårdsmark för cykelparkering, sittplatser och liknande skapas. Förgårdsmarken ska anläggas förhöjd i förhållande till gång- och cykelväg på Parkalléns norra sida (minst 0,35 meter över gång- och cykelväg) och med en mur med 0,7 - 1,1 meters höjd som avgränsning mellan förgårdsmark och gång- och cykelväg. Även mot Heimdalls väg ska flerbostadshusen/stadsradhusen placeras indragna från vägen, 2,5 meter, för att skapa ett visst avstånd mot förskola och närliggande villabebyggelse.

Norr om flerbostadshusen föreslås friliggande villor, radhus och kedjehus i upp till två plan.

Generellt i området gäller att avståndet mellan byggnader och tvärgatorna (Vårvägen, Sommarvägen, Höstvägen och Vintervägen) ska vara minst 2,5 meter för att goda siktförhållanden ska uppnås.

Huvudbyggnader ska utformas med fasader huvudsakligen i tegel, puts eller skivmaterial. Komplementbyggnader såsom miljöhus och förråd får uppföras i motsvarande ett plan. Komplementbyggnader ska utformas med vegetationsklädda tak.

### Verksamheter, handel och service

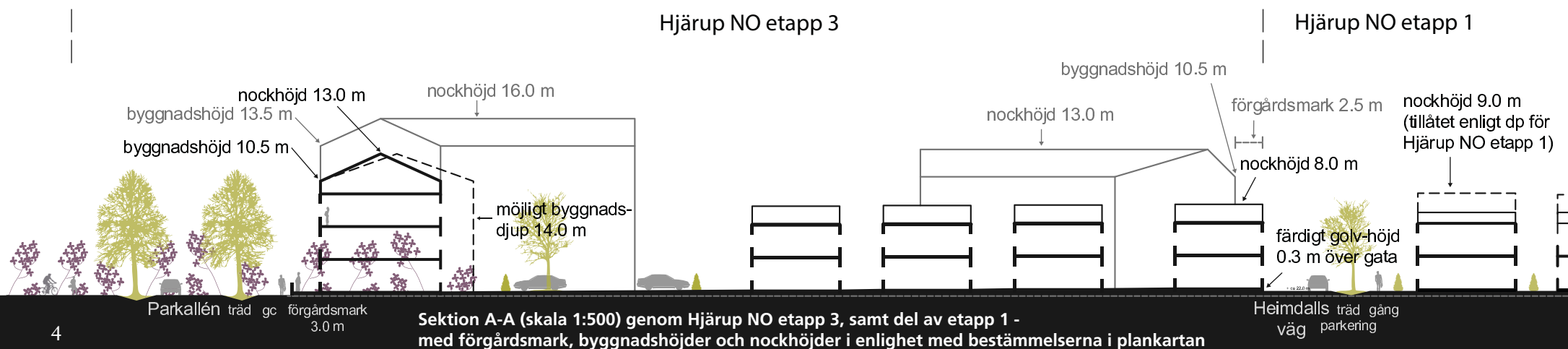
Längs Parkallén möjliggörs mindre, icke-störande verksamheter, huvudsakligen i bostadshusens bottenvåningar. För bebyggelsen inom den sydvästligaste bygggrätten ställs krav på utökad fri höjd mellan bjälklagen (minst 3,10 meter) i plan ett. Detta för att underlätta verksamhetsetablering mot gatan.

Skola och förskola finns i närområdet, se vidare under "Förutsättningar".

## Grönstruktur och platser

### Grönområden

Planområdet ligger direkt norr om den planerade Hjärup park, en park om ca 10 ha som kommer att sträcka sig från Hjärupslundsskolan i väster till





Illustrationsplan för området



Uppåkravallen i öster. Området kommer med parkens utbyggnad att ha mycket god tillgång till gröna miljöer varför inga ytterligare parkmiljöer föreslås inom planområdet.

### Rekreation och lek

Närheten till Uppåkravallen och Hjärup park (som är under utbyggnad) innebär att området kommer att ha god tillgång till rekreativmiljöer.

I parkstråket som löper i nord-sydlig riktning nord-öst om planområdet finns en lekplats. Ytterligare en lekplats planeras i Hjärup park.

### Trafik

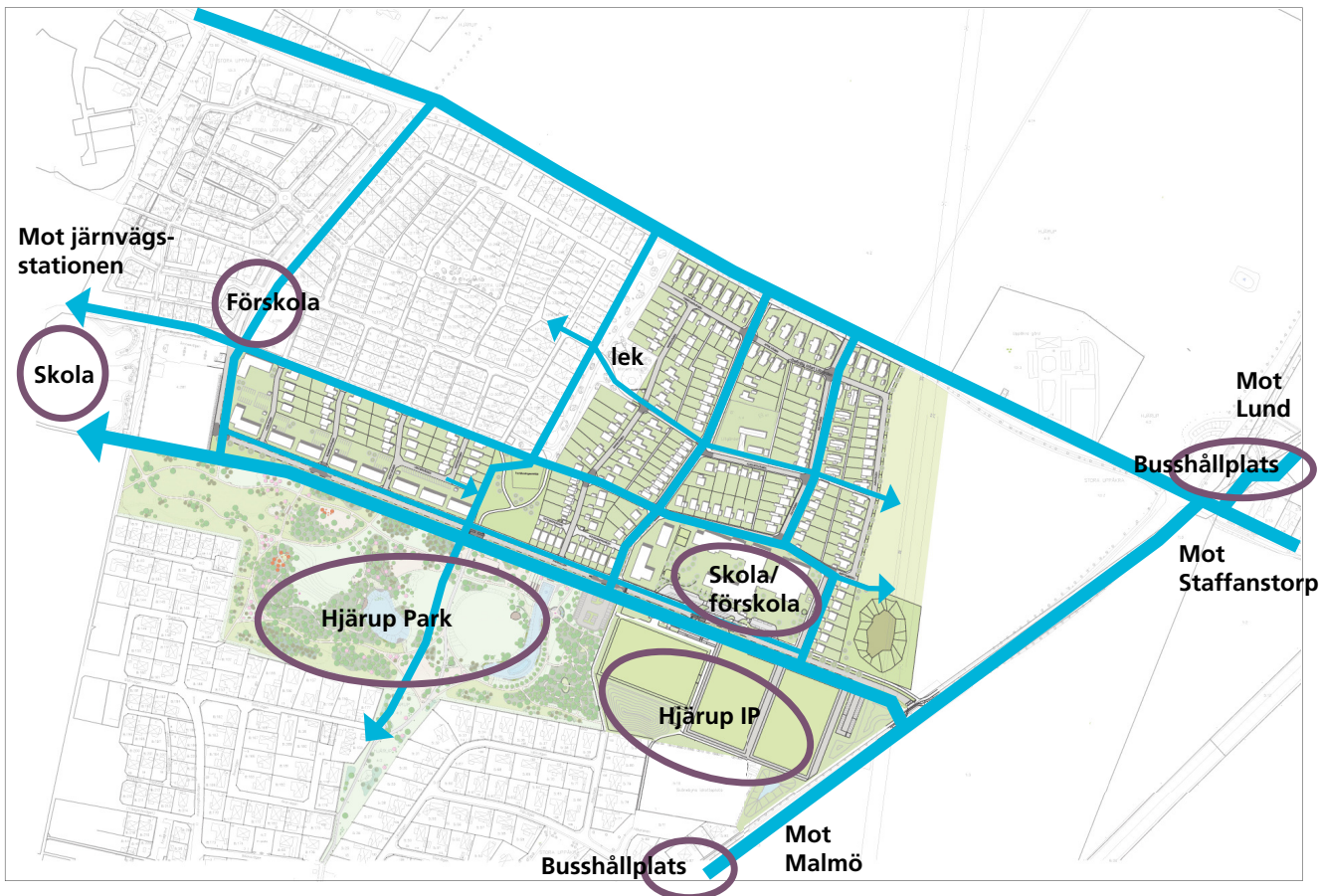
#### Biltrafik

Planförslaget möjliggör fortsatt utbyggnad västerut av "Parkallén", vars östra del och anslutning till Gamla Lundavägen har planlagts och byggs ut inom ramen för Uppåkravallen - respektive Hjärup NO etapp 2 - projektet. Parkallén föreslås anslutas till Ämnesvägen i nordväst. Ämnesvägen ansluter i sin tur knyts till Väståkravägen längre norrut.

Planområdet föreslås genomkorsas av fyra gator som knyter samman Heimdalls väg i norr och Parkallén i söder. Tillfart till parkering för bostäderna inom området sker huvudsakligen från dessa gator.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg föreslås på Ämnesvägens östra



Målpunkter och övergripande gång- och cykelstråk inom och i anslutning till planområdet.

sida samt längs Parkalléns norra sida, som komplement till gång- och cykelvägen som anläggs längs Parkalléns södra sida.

Längs gatorna genom området sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik. Längs Heimdalls väg finns gångbana, men cyklisterna hänvisas till körbanan.

### Utformning av gator

Parkallén utformas med dubbelsidig allé samt separata gång- och cykelvägar för att tydliggöra dess överordnade roll i gatunätet. Gatorna genom området ges en underordnad utformning; ingen trädplantering och en smalare sektion.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder prioriteras där gång- och cykelvägen korsar körbanan.

### Kollektivtrafik

Planområdet knyts till pågatågsstationen samt buss-hållplatserna längs Gamla Lundavägen via gång- och cykelvägar längs bland annat Parkallén.

### Parkering och varumottagning

Boendeparkering ska tillgodose på den egna fastigheten.

Allmän parkering finns bland annat i Hjärups park och längs kringliggande gator, däribland längs Heimdalls väg och Parkallén.

### Teknisk försörjning

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Inom ramen för exploateringen av området ska ledningar för vatten och spillvatten byggas ut. Dessa kopplas till det kommunala ledningsnätet.

Nya dricksvattenledningarna inom området föreslås anslutas till ledningar inom Hjärup NO etapp 1.

Avledning av spillvatten från området föreslås ske via ett system av självfallsledningar som ansluter till befintlig ledning som löper i nord-sydlig riktning öster om planområdet, via ny uppsamlingsledning i Parkallén.

### Dagvatten

Vid exploatering av området krävs utbyggnad av ledningsnät och fördröjningsytor för dagvatten.

Dagvatten från planområdet föreslås utjämnas i fördröjningsytor inom nya Hjärups park, för vidare avledning mot Alnarpsdiket. Fördröjningsbehovet beräknas efter riktlinjer från Svenskt vatten. Avrinningen ut från området, efter utjämnning, får ej överstiga 1,0 l/s, ha.

Byggnader inom området ska utföras med en lägsta färdigt golv-höjd av 0,3 m ovan närliggande gata för att klara extrema regn. Gator ska också höjsättas så att dagvattnet vid extrema regn (t.ex. regn med 100 års återkomsttid) kan avledas mot de lägre belägna områdena i Hjärups park.

### Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformningen av området.

Hushållsavfall hämtas vid respektive bostadsfastighet, under förutsättning att denna nås från gata som utformas med tillräcklig bredd och svängradie för att sopfordon ska kunna framföras utan backande rörelser.

En återvinningsstation finns sedan tidigare planerad öster om Uppåkravallen. Som ett komplement till denna föreslås ytterligare en station kunna placeras söder om Parkallén, inom planområdet. Läget utmed Parkallén i direkt anslutning till parken kräver en omsorgsfull utformning - anläggningen utförs med fördel med nedsänkta kärl, alternativt som en större parkeringsficka avgränsad exempelvis med en lägre mur eller lägre häckplantering mot parken.

### El, uppvärmning etc.

Området ansluts till befintligt elnät. Som alternativ för uppvärmning kan bebyggelsen anslutas till den gasledning som E.ON Gas kommer att lägga längs Parkallén på dess södra sida.

### Skydd mot störning

#### Buller

Eftersom de av riksdagen antagna riktvärdena för maximalnivåer för buller kan antas komma att överskridas inom förgårdsmarken längs Parkallén måste uteplatser anordnas på annat sätt, i första hand på baksidan av bebyggelsen.



# Konsekvenser av planförslaget

## Framtidens kommun - perspektiv 2038

Exploateringsgraden inom Hjärup NO etapp 3 om ca 44 bostäder/ha överskrider den i översiktsplanen angivna exploateringsgraden 15-30 bostäder/ha. Bebyggelsen inom Hjärup NO etapp 3 bör dock ses som en del av det större utbyggnadsområdet Hjärup NO (som också inkluderar tidigare planlagda etapp 1 och 2), som sammantaget har en exploateringsgrad som överrensstämmer med de i översiktsplanen angivna siffrorna. Att tätheten inom området som helhet varierad anses rimlig bland annat med hänsyn till bebyggelsen läge i förhållande till stationen och Hjärupspark.

Med anledning av ovanstående bedöms planförslaget uppfylla intentionerna i översiktsplanen.

## Ianspråktagande av jordbruksmark

Se rubriken Natur och kulturvård - Hushållning med naturresurser.

## Energieffektiva lösningar

Området omges av ett välutvecklat gång- och cykelvägnät som knyter ihop området med målpunkter i orten, samt med kollektivtrafik i form av både buss och tåg. På så sätt gynnas ett hållbart resande.

## Identitetsbärarna

*Livsoas* - Delar av de bostäder som planeras i Hjärup NO etapp 3 utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Dessa utgör ett viktigt komplement till Hjärup NOs liksom Hjärupspark bostadsbestånd, som till stor del består av friliggande villor, radhus och kedjehus.

Variation i bostadsutbudet leder till att människor med olika preferenser, i olika faser av livet, kan välja att bosätta sig inom området/orten, samt att möjligheten till kvarboende vid förändrade livsförhållanden förbättras.

*Tidskvalitet* - Hjärup NO planeras med en silande gatustruktur och ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät som gör det lätt att ta sig mellan bostäderna och olika målpunkter inom orten såsom förskola, skola, pågatågsstation, busshållplatser och pendelcykelstråk. Möjligheten att röra sig effektivt inom orten i kombination med möjlighet att snabbt ta sig till närliggande städers samlade utbud av service, handel och nöjen gör att boendes restider kan begränsas och möjligheten till tidskvalitet tas till vara.

*Stadsliv* - Längs Parkallén planeras en tätare bebyggelse med huvudentréer ut mot gatan och med inslag av lokaler för småföretagare i bottenvåningarna. I kombination med utbudet av rekreationsanläggning och service i närområdet samt gång- och cykelvägar som knyter ihop Parkallén med andra delar av Hjärup NO och orten ges förutsättningar för att ett visst stadsliv ska uppstå.

*Inspiration* - Inslaget av lokaler för småföretagare i anslutning till Parkallén ger förutsättningar för att inspirerande möten ska uppstå mellan olika typer av människor.

*Hembygd* - Parkalléns sträckning utgör en linje i den byggda strukturen som lyfter fram relationen till Uppåkra och dess historia. Den föreslagna allén längs gatan är också ett element som knyter an till

det omgivande landskapet med dess vegetation som markerar vägar, ägoslagsgränser och bebyggelse.

## Bedömning av miljöpåverkan

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

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

Planområdet omfattar ett område med föreslagen bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet omfattar inga stora natur- eller kulturvärden och medger en relativt effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Genomförande av planen orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön. Goda resmöjligheter med kollektivtrafik, en väl utbyggd service inom Hjärup samt den dagvattenhantering som föreslås gör att planens genomförande inte bedöms bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet och vatten 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. Denna bedömning



samråddes med och delades av Länsstyrelsen i samband med planprogramarbetet för området.

## Natur- och kulturvård

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär att ca 3,4 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsutbyggnad. Förslaget innebär dock en relativt effektiv och resurssnål markanvändning i anslutning till etablerad tätort med väl utbyggd kollektivtrafik och service, varför ianspråkstagandet av den aktuella marken bedöms vara berättigat.

### Övriga natur- och kulturintressen

Utbyggnaden av planområdet omfattas av Bomhög-Hjärup-Uppåkra, en särskilt värdefull kulturmiljö utpekad i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne. Planförslaget innebär en förändring av landskapsbilden och den kulturmiljö som beskrivs i det regionala kulturmiljöprogrammet, då öppna jordbruksmarker ersätts av bebyggelse. Eftersom landskapet redan idag är starkt påverkat av omgivande bebyggelse, vägar och kraftledningsstråk bedöms påverkan dock inte vara av avgörande betydelse.




## Hälsa och säkerhet

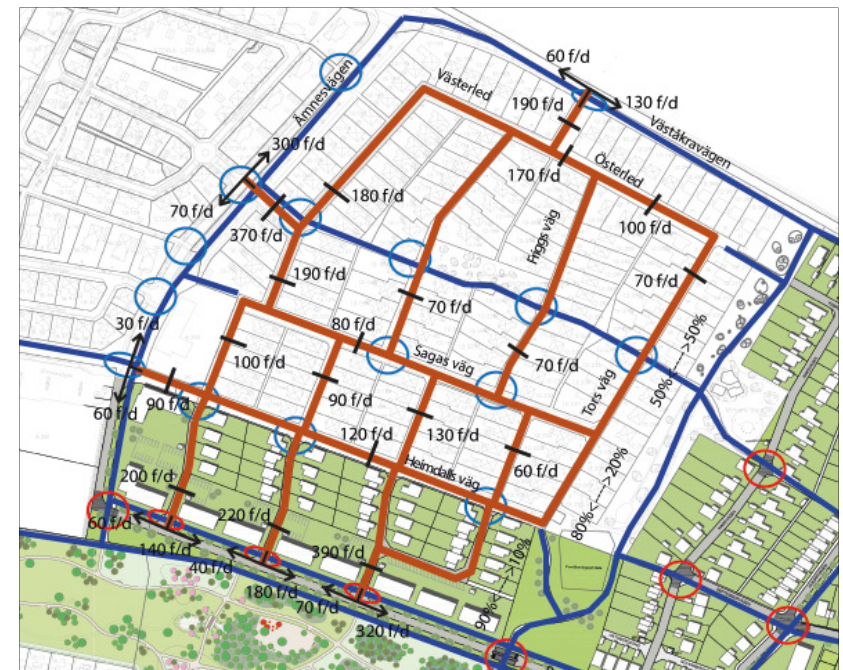
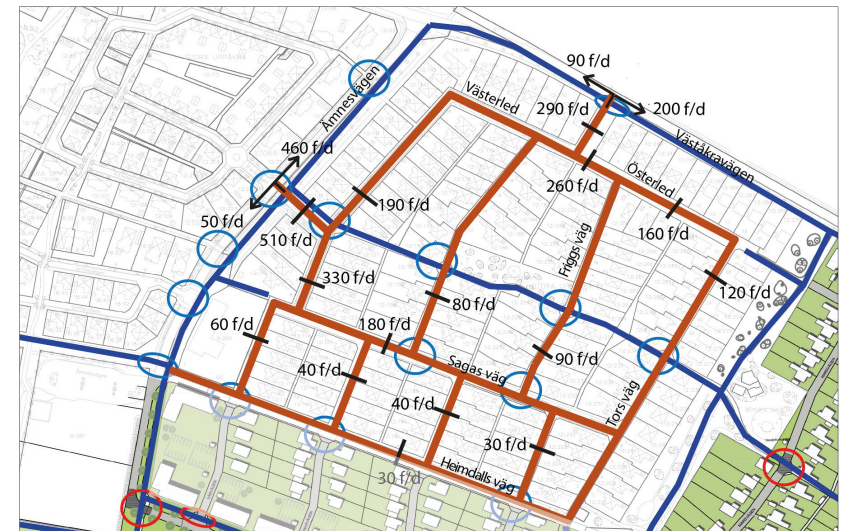
### Trafik

I planarbetet för Hjärup NO etapp 3 har en trafikutredning tagits fram som visar hur utbyggnaden av Hjärup NO etapp 3 kan antas påverka trafikflödena inom Hjärup NO etapp 1 samt på Ämnesvägen (Tyréns, 2015-04-21). Utredningen har omfattat en

Uppskattade trafikflöden (fordon/dygn) inom Hjärup NO etapp 1 innan utbyggnaden av Hjärup NO etapp 3 (baserade på trafik som genereras av bostäderna inom etapp 1 samt besökare till förskolan)

Observera att siffrorna ska ses som en mycket grov uppskattning.

-  Biltrafik
-  Gång- och cykeltrafik
-  Trafiksäkerhetshöjande åtgärder



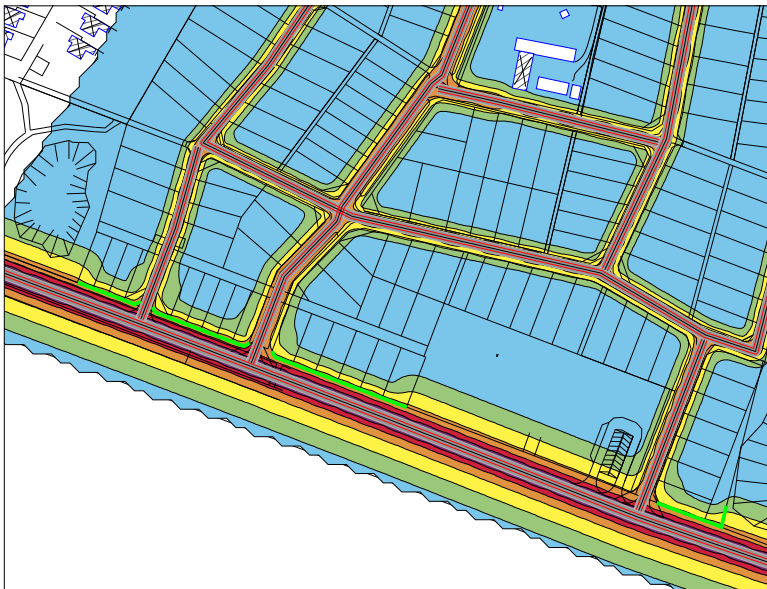
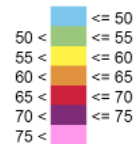
Uppskattade trafikflöden (fordon/dygn) inom Hjärup NO etapp 1 och 3 efter utbyggnaden av Hjärup NO etapp 3 (baserade på trafik som genereras av bostäderna inom etapp 1 och 3 samt besökare till förskolan)

Observera att siffrorna ska ses som en mycket grov uppskattning.



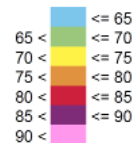
Ekvivalent ljudnivå vid plan 1 (illustrationen visar den del av Hjärup NO etapp 2 och Parkallén som gränsar till Hjärup NO etapp 3)

Ekvivalent ljudnivå  
Leq24 i dBA



Maximal ljudnivå, inklusive mur med 1,20 meters höjd mot Parkallén - ca 1,10 meter mot trottoar.

Maximal ljudnivå  
Lmax i dBA



uppskattning av antalet trafikrörelser inom Hjärup NO etapp 1 och hur dessa kan antas fördela sig inom området innan utbyggnaden av etapp 3, antalet fordonrörelser som etapp 3 ger upphov till, samt hur trafikrörelserna kan antas /om/fördelas då Hjärup NO etapp 3 byggs ut. I beräkningarna har även trafik till förskolan längs Ämnesvägen tagits med. Uppskattningarna ska ses som grova då det inte gjorts några trafikmätningar i området idag.

Utredningen visar att trafikrörelserna inom Hjärup NO etapp 1 kommer att förändras med utbyggnaden av Hjärup NO etapp 3. Detta beror huvudsakligen på att fler trafikanter från etapp 1 kan antas välja de nya tvärgatorna ner mot Parkallén, då detta innebär en närmre väg till Gamla Lundavägen. Endast en liten andel av trafikanterna från Hjärup NO etapp 3 kan däremot antas köra norrut genom etapp 1.

Belastningen på gatorna inom den norra delen av Hjärup NO etapp 1 kommer därmed att minska, medan trafikmängderna i områdets södra delar kommer att öka. Trafikmängderna är dock fortfarande låga och bedöms inte föranleda några trafiksäkerhetshöjande åtgärder utöver de som redan är anlagda inom Hjärup NO etapp 1, respektive planeras längs Parkallén inom Hjärup NO etapp 3.

### Buller

Riktvärden (antagna av riksdagen 1996/96:53) 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

En trafik- och bullerutredning (Tyréns, 2014-05-09) togs fram i samband med planarbetet för Hjärup NO etapp 2, området som gränsar till Hjärup NO etapp 3. Beräkningarna i utredningen baserades på:

- Prognostiserade trafikmängder på Hjärup övergripande vägnät år 2030 (siffrorna har tagits fram i samråd med Trafikverket).
- Prognostiserade trafikmängder på väg E22 år 2030.
- Uppskattat antal fordonsrörelser som genereras av de nya bostäderna inom Hjärup NO etapp 2, Hjärup NO etapp 3, Uppåkraskolan, en stor idrottshall, en förskola centralt i Hjärup NO etapp 2 samt av Uppåkravallen.
- 110 km/h på E22, 70 km/h på Gamla Lundavägen, 60 km/h på Väståkravägen, 40 km/h på Parkallén och 30 km/h inom området (hastigheten på Parkallén sätts troligtvis till 30 km/h istället för 40 km/h, vilket innebär en viss minskning av bullerpåverkan i närområdet).

Utredningen visade att fastigheterna längs Parkallén i den östra delen av Hjärup NO etapp 2, i höjd med Uppåkraskolan/Uppåkravallen och österut, kommer att vara bullerpåverkade. Närmast gatan överskrids både riktvärdena för ekvivalent- och maximalnivåer. I den västra delen av Hjärup NO etapp 2 kommer trafikmängderna längs Parkallén dock att vara lägre och här beräknas endast maximalnivåerna komma att överskridas inom fastigheterna som gränsar till gatan; upp till ca nio meter in från fastighetsgräns.

Eftersom trafikmängden på Parkallén i höjd med Hjärup NO etapp 3 skiljer sig ytterst lite från trafikmängden på gatan i de västra delarna av Hjärup NO

etapp 2 kan bullersituationen antas vara den samma längs de båda sträckorna av gatan. Inom Hjärup NO etapp 3 kan maximalnivåerna för buller längs Parkallén därmed antas överskridas upp till ca nio meter in på fastigheterna, vilket ställer krav på hur uteplatserna inom området anordnas.

Ovanstående trafik- och bullerutredning för Hjärup NO etapp 2 visade vidare att varken riktvärdena för ekvivalent- eller maximalnivåer för buller kommer att överskridas inom bostadsfastigheterna längs lokalgatorna inom detta område. Med hänsyn till de små skillnaderna i uppskattade trafikmängder på gatorna inom Hjärup NO etapp 2 och 3 bedöms ingen bullerproblematik heller komma att föreligga längs tvärgatorna inom Hjärup NO etapp 3.

Den ökade trafikmängd som utbyggnaden av planområdet innebär bedöms få marginell påverkan på bullersituationen inom Hjärup NO etapp 1.

#### Miljö kvalitetsnormer för luft

Utbyggnaden av Hjärup NO etapp 3 innebär, trots kollektivtrafikförsörjning och attraktiva gång- och cykelvägar, en ökning av biltrafiken. Trafikökningen bedöms dock som relativt liten och områdets utbyggnad bedöms därmed inte innebära någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

vattenförekomster försämras och att miljö kvalitetsnormerna för grundvattnet överskrids.

Dagvattnet från området kommer att fördröjas i en öppen damm i Hjärup park. Dammen ska utformas med medvetna val gällande form, växtval, inslag av stenpartier osv så att längre uppehållstider, god sedimentterande verkan och ökad syresättning av vattnet uppnås. Med denna lösning begränsas flödet av dagvatten från området samtidigt som kvalitén på vattnet förbättras. Mot bakgrund av ovanstående och med hänsyn till områdets markanvändning - blandade former av bostadsfastigheter och gator med relativt låga trafikmängder, bedöms utbyggnaden inte leda till försämrade vattenkvalité i Alnarpsån eller bidra till överskridande av miljö kvalitetsnormerna för ytvatten.

#### Markradon

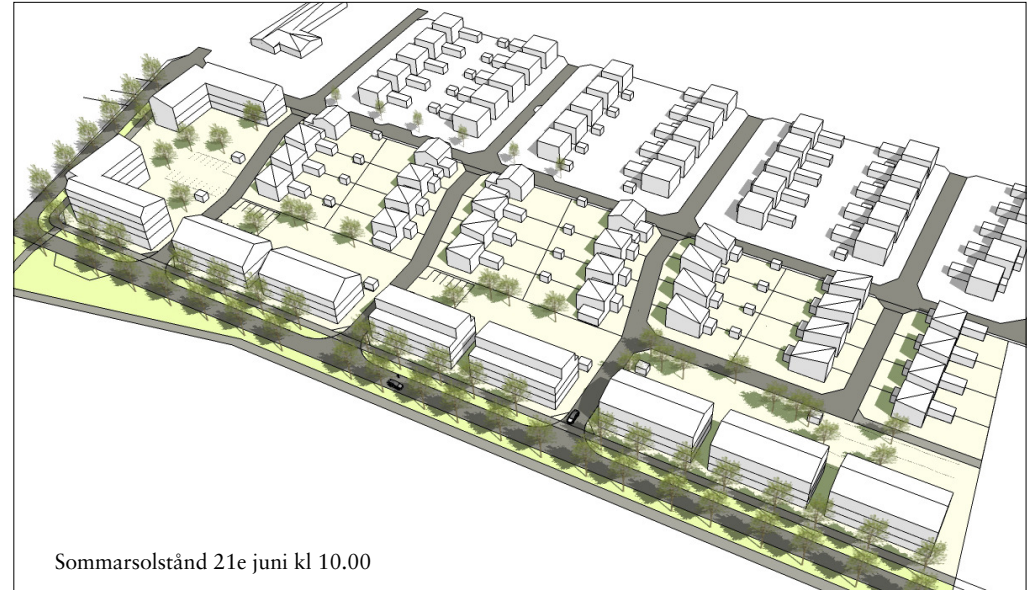
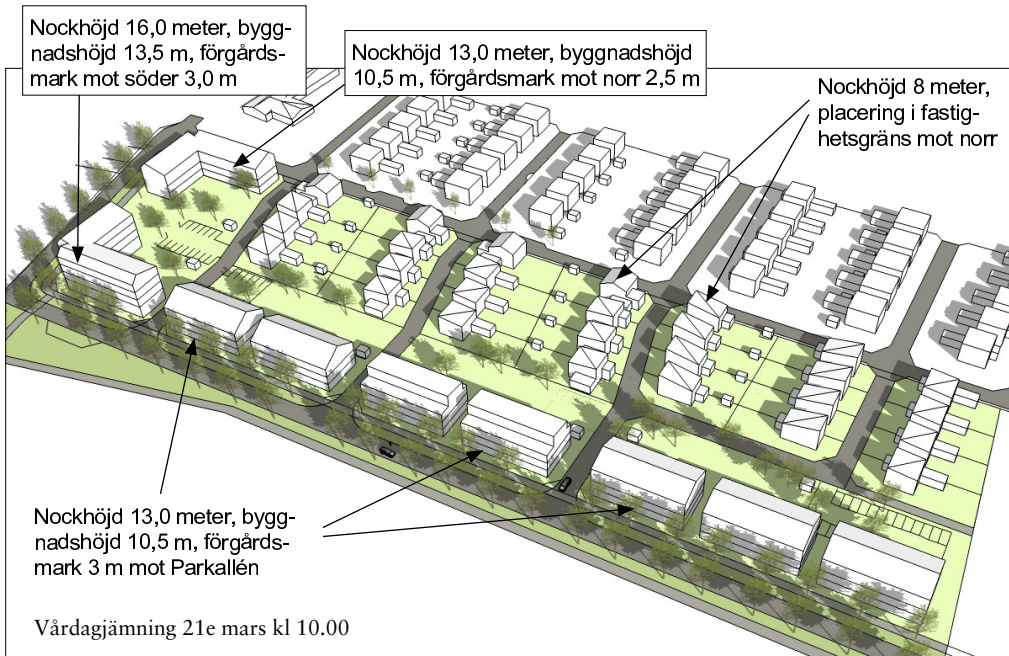
I arbetet med den övergripande geotekniska undersökning för området uppmättes radonhalter mellan 17,2 och 37,4 kBq/m<sup>3</sup>. Dessa faller inom ramen för normalriskområdet (10-40 kBq/m<sup>3</sup>). Byggnader ska uppföras med erforderligt skydd.

#### Övrigt

##### Skuggning

En skuggstudie baserad på den typ av bebyggelse som kan bli aktuell inom området visar att påverkan på omgivande bostadsfastigheter är liten. Den nya bebyggelsens skuggpåverkan på befintlig bebyggelse inom Hjärup NO etapp 1 är mindre än vad som orsakas av den egna bebyggelsen inom samma område. Se även illustrationer på nästa uppslag.





Skuggstudier för Hjärup NO etapp 3 (färgad botten) i relation till sin omgivning (vit botten). Eftersom höjdskillnaderna inom området kommer att vara små och marken kommer att slutta åt söder (och höjdskillnaden därmed inte bidra negativt till skuggningen av fastigheterna inom Hjärup NO etapp 1) har marken redovisats som plan.



# Förutsättningar

## Plandata

Planområdet ligger i de centrala delarna av Hjärup och utgörs av del av fastigheten Stora Uppåkra 12:2 samt del av Hjärup 4:2. Stora Uppåkra 12:2 ägs av Sveaskogs Förvaltnings AB och Hjärup 4:2 ägs av kommunen.

Planområdet avgränsas av Hjärup NO etapp 1 i norr, av det planerade området Hjärup NO etapp 2 i öster, av kommande Hjärup park i söder och av Hjärupslundsskolan i väster.

## Areal

Planområdet är ca 3,4 ha stort.

## Bebyggelse och kulturmiljö

### Bostäder

Norr om och gränsande till planområdet ligger ett nyligen färdigställt bostadsområde, etapp 1 av utveckling av Hjärup NO. Bebyggelsen utgörs av grupphusbebyggelse i form av enfamiljshus i ett respektive två plan. I öster gränsar området till "Hjärup NO etapp 2", ett område som planeras för ca 150 bostäder; friliggande villor, radhus och kedjehus. I väster samt i söder, söder om den planerade Hjärup park, finns äldre blandad bostadsbebyggelse, främst i ett plan.

### Verksamheter

Hjärups aktiva verksamhetsområden är koncentrerade till samhällets södra och västra delar.



Orienteringskarta



T.v. Gräns mellan planområdet och Hjärup NO etapp 1, från väster. T.h. Hjärupslundsskolan, sedd från öster.

## Handel

Ett litet handelsutbud, bland annat en livsmedelsbutik, finns i Jakriborg väster om järnvägsstationen.

## Service

Den offentliga servicen i Hjärup är koncentrerad till ett stråk som löper i nord-sydlig riktning genom de centrala delarna av orten. Här finns bland annat en vårdcentral, ett äldreboende, förskolor, en grundskola (förskoleklass-åk 5, Hjärupskola), en högskoleklass (Hjärupslundsskolan) samt ett bibliotek, inrymt i Hjärupslundsskolan. Förskola finns också längs Ämnesvägen, direkt norr om planområdet.

Inom Hjärup NO etapp 2 planeras Uppåkraskolan för förskoleklass - åk 6 med eventuell utbyggnad för åk 7-9, samt en idrottshall. Skola och idrottshall beräknas vara färdigställda till hösten 2016. I samma kvarter planeras även en förskola för sex avdelningar som beräknas stå färdig under 2016.

## Natur och gröstruktur

### Landskap

Området utgör del av den åkerareal som återstår i det nordöstra hörnet av Hjärup, mellan befintlig bebyggelse och de gränser för samhället som Väståkravägen och Gamla Lundavägen utgör.

Landskapet präglas av utblickar och vegetation som markerar ägo- och gränser, vägar och bebyggelse, men också av infrastrukturella element såsom kraftledningsstråk och större vägar.



Hjärup NO etapp 3 i relation till Hjärup NO etapp 1 och 2, Uppåkraskolan, Uppåkravallen och kommande Hjärup park.

### Recreation och lek

Sydöst om planområdet har byggnationen av den nya idrottsplatsen Uppåkravallen nyligen avslutats. Väster om denna, söder om planområdet, planeras en ny större park - Hjärupskolan. Anläggandet av parken påbörjas under 2015. Båda anläggningarna kommer att utgöra viktiga komplement till befintliga idrotts- och rekreativmiljöer i Hjärup.

I parkstråket som löper i nord-sydlig riktning nordöst om planområdet finns en lekplats. Ytterligare en lekplats planeras i Hjärupskolan.



## Mark

### Topografi

Området sluttar svagt mot söder.

### Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts inom området (daterad 2010-07-02). Denna visade att jordlagren inom området utgörs av ca 0,3 - 0,7 meter mulljord och därunder sandig och siltig lermorän, ställvis med sand- silt- och lerskikt till det undersökta djupet, 2,6 à 3,0 meter under markytan. Grundvatten uppmättes på mellan 1,1 meter och 2,6 meter under markytan.

Inga större geotekniska problem bedöms föreligga inom området. Silt- och sandlagrena som förekommer inom delar av området är dock flytbenägna, vilket innebär att problem med jordflytning kan uppstå vid schakt under grundvattenytan, t.ex. vid djupa VA-schakter.

### Fornlämningar

Strax öster om planområdet finns en känd fornlämning som har genomgått en arkeologisk förundersökning. Lämningen skyddas som FORN-område i detaljplanen för Hjärup NO etapp 2.

## Trafik

### Biltrafik

Området tangeras i nordväst av Ämnesvägen som ansluter till Väståkravägen i norr. Väståkravägen utgör den norra delen av den matarväg som löper runt Hjärup öster om järnvägen.

I norr avgränsas området av Heimdalls väg, en av lokalatorna inom Hjärup NO etapp 1.

I sydöst tangeras området Parkallén, som planlagts och byggs ut inom Uppåkravallen-projektet respektive Hjärup NO etapp 2-projektet.

### Gång- och cykeltrafik

Inom de centrala delarna av Hjärup finns ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar som bland annat knyter planområdet till pågatågsstation och skolor. Gång- och cykelvägar längs Ämnesvägen och Väståkravägen knyter också området till busshållplatserna längs Gamla Lundavägen samt till pendelcykelstråket mot Staffanstorp och mellan Malmö och Lund (längs Gamla Lundavägen).

Under 2015 kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas mellan Hjärupslundsskolan och Gamla Lundavägen, längs Parkalléns södra sida. Gång- och cykelvägen kommer att knyta planområdet till Uppåkravallen och Uppåkraskolan, samt bli ett genare alternativ för dem som ska till busshållplatserna längs Gamla Lundavägen och till pendelcykelstråken.

### Kollektivtrafik

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt. Från planområdets olika delar till Hjärup pågatågsstation är avståndet mellan ca 600 meter och ca 1000 meter. 600-800 meter öster om planområdet längs Gamla Lundavägen finns pendelbusshållplats för buss 130 mellan Malmö och Lund. Under rusningstid går bussen i tiominuterstrafik.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Kommunalt ledningsnät för dricksvatten finns bland annat utbyggt inom Hjärup NO etapp 1, samt i den del av Parkallén som redan byggts ut.

Även kommunalt ledningsnät för spillvatten finns utbyggt inom Hjärup NO etapp 1 och i den redan byggda delen av Parkallén. Spillvattennätet är anslutet till ABMAs ledningssystem, med reningsverk i Sjölunda, Malmö.

### Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten från åkermarkerna inom planområdet leds via täckdiken till en huvuddagvattenledning med okänd status i nord-sydlig riktning strax öster om planområdet. Ledningen korsar Väståkravägen i Hjärup NO etapp 1:s nordöstra del och går sedan i sydostlig riktning genom detta område och vidare söderut mot anslutningspunkt söder om den planerade Hjärup park.

### El och uppvärmning

Området ingår i E.ONs koncessionsområde. Utbyggt ledningsnät för el finns inom Hjärup NO etapp 1.

E.ON planerar att lägga en gasledning längs med Parkallén på dess södra sida i samband med att Hjärup park och Uppåkraskolan byggs.

## Störningar och risker

### Farligt gods

Farligt gods transporteras på järnvägen samt på motorvägen, E22. Från planområdet är avståndet till järnvägen ca 1000 meter och till motorvägen ca 300





meter, varför planområdet inte påverkas av dessa transporter.

### Buller

Planområdet påverkas ej av buller från omkringliggande större vägar.

### Tidigare ställningstagande

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

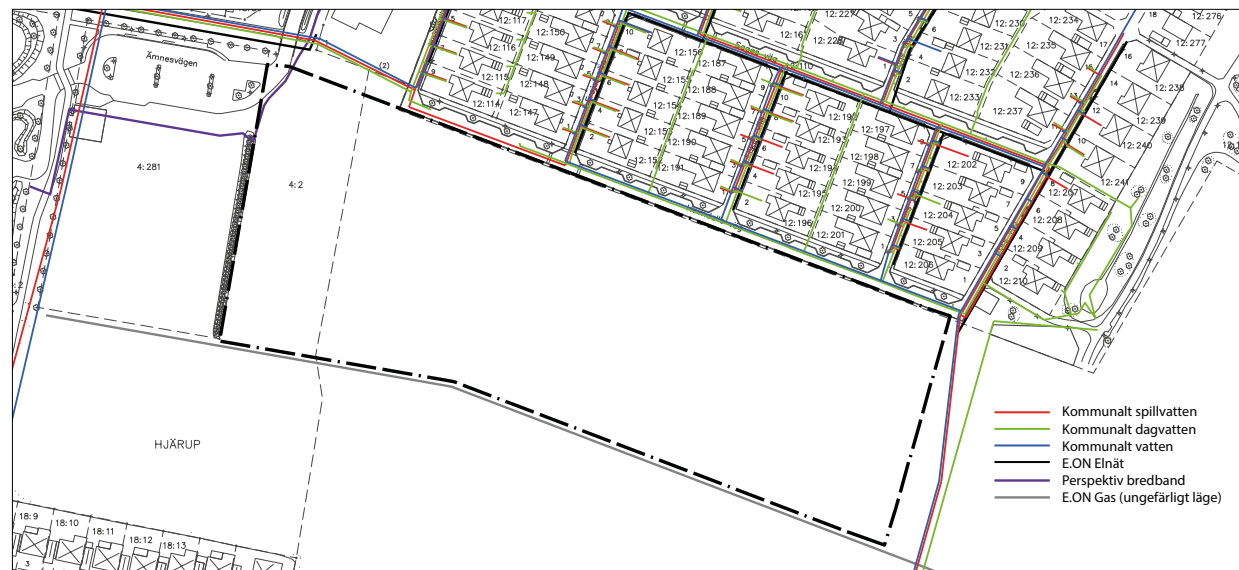
#### Miljökvalitetsnormer

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 fordons trafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Området berörs inte av problematik av detta slag.

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i grund- och ytvattenförekomster.

Nordöstra Hjärup 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.



Befintliga ledningar - teknisk försörjning i anslutning till planområdet (planområdet markerat som punkt-streckad svart linje)

Planområdet kommer via fördröjningsmagasin och ledningsnät att avvattnas mot ytvattenförekomsten Alnarpsån. Alnarpsån bedöms ha god kemisk status, med undantag för höga halter av kvicksilver. Åns ekologiska status har bedömts som dålig, huvudsakligen på grund av övergödning och höga halter av fosfor och kväve. Även förändringar av å-fåran i form av kulverteringar och liknande bidrar till den dåliga ekologiska statusen.

#### Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av Bomhög-Hjärup-Uppåkra som i Kulturmiljöprogrammet för Skåne, framtaget av Länsstyrelsen 2006, pekats ut som en *Särskilt värdefull kulturmiljö*. Det aktuella området mellan Lomma, Åkarp och Lund beskrivs som ett flackt odlingslandskap som är kännetecknande för den landskapstyp som uppstod i samband med skiftet under 1800-talet med utflyttade gårdar omgivna av sina ägor. Ägogränser och vägar markeras av alléer och trädrader. Förutsättningarna för ett tidigt åkerbruk har här varit mycket goda. Som motiv för bevarande beskrivs området utgöra en rest av det nu till stadslandskap exploaterade jordbruksområdet. De öppna åkermarkerna och gamla landsvägsallén, liksom andra alléer och trädridar, bedöms vara av betydelse för helheten tillsammans med bymiljöerna.



## Översiktsplan/Framtidens kommun

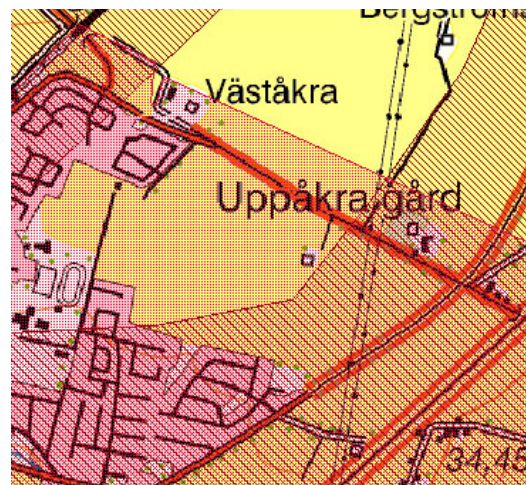
Framtidens kommun - perspektiv 2038 är ett visionsdokument, som också utgör kommunens översiktsplan. Arbetet med översiktsplanen har till stor del handlat om att bygga en identitet och grundar sig på fem identitetsbärare - hembygd, livsoas, tidskvalitet, stadsliv och inspiration. Identitetsbärarna grundar sig på förhållanden som kommunen består av och är känd för. Dessa förhållanden fylls med mer innehåll, får ett mervärde och bygger en framtida identitet för kommunen. Den viktigaste faktorn som styr markanvändningen i Framtidens kommun är närheten till spårburen kollektivtrafik. Närheten ska utnyttjas effektivt i form av bostäder, service och verksamheter. Det är framförallt avståndet till station eller hållplats som avgör vilken bebyggelse som föreslås.

Framtidens kommun - perspektiv 2038 anger att planområdet ska utvecklas till en varierad boendemiljö med 15-30 bostäder/hektar.

### Uppföljning av frågor från Framtidens kommun

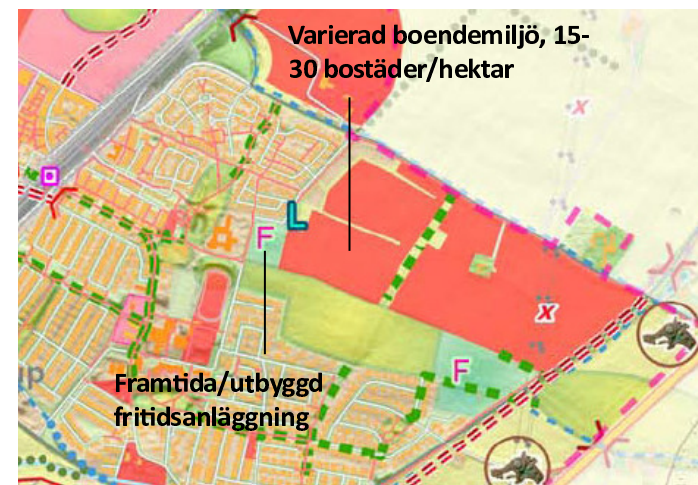
I den särskilda sammanställning som gjordes som en utvärdering och uppföljning av Framtidens kommuns konsekvensbeskrivning föreslogs ett antal åtgärder som kontinuerligt ska följas upp. Några av dessa åtgärder är kopplade till detaljplanprocessen och ska därför, när det är relevant, behandlas i samband med upprättandet av detaljplaner. Under arbetet med denna detaljplan ska följande åtgärder följas upp:

- I samband med detaljplaneläggning av jordbruksmark ska exploateringsgrad och konsekvenser för jordbruket dokumenteras.



Kulturmiljö

Teckenförklaring  
Särskilt värdefulla kulturmiljöer



Del av markanvändningskartan från Framtidens kommun

- I samband med detaljplaneläggning för ny bebyggelse ska krav ställas på energieffektiva lösningar.

### FÖP Hjärup -06 Från hållplats till hållbar boplatz

En fördjupad översiktsplan för Hjärup antogs av kommunfullmäktige 2007-06-18. I denna redovisades nordöstra Hjärup som ett utbyggnadsområde för bostäder med 10-15 lgh/ha. FÖP:en har sedermera arbetats in i översiktsplanen, med viss revidering som följd.

### Planprogram för del av Stora Uppåkra 12:2 m fl Hjärup Nordost - Åretrunbyn

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2008-11-21 att ett planprogram för de ännu obebyggda delarna av nordöstra Hjärup skulle utarbetas - Planprogram för del av Stora Uppåkra 12:e m fl Hjärup Nordost - Åretrunbyn. Efter avslutat samråd och viss revidering godkändes programmet av Kommunstyrelsen 2013-12-09.

Planprogrammet anger bl a att följande ska gälla för det fortsatta planarbetet:

- Allégatan (numera kallad Parkallén) ska även fortsättningsvis vara en bilgata i hela sin sträckning och knyts till Allégatan i väster och Gamla Lundavägen i öster.

- Området utformas med tydlig gatuhirarki och en huvudgata genom området i nord- sydlig riktning. Gatan förläggs väster om Stora Uppåkra 1:4.
- Ett kvarter inom vilket skola, idrottshall och förskola möjliggörs förläggs norr om Hjärups IP. Kvarteret planläggs även för bostäder för att möjliggöra flexibilitet vid utbyggnaden av området.
- Längs Allégatan möjliggörs både bostäder och centrumverksamheter.
- Bebyggelsen längs Allégatan ska bestå av tätare och högre bebyggelse huvud i form av flerbostadshus alternativt radhus, ej friliggande enfamiljshus.
- Öster om befintliga kraftledningar möjliggörs huvudsakligen handels - och icke störande verksamhetetableringar. Även bostäder kan eventuellt bli aktuellt.
- Kraftledningsstråket och området närmast ledningarna utgör grönstråk/influensområde för kraftledningar - här måste hänsyn tas till kraftledningarna.

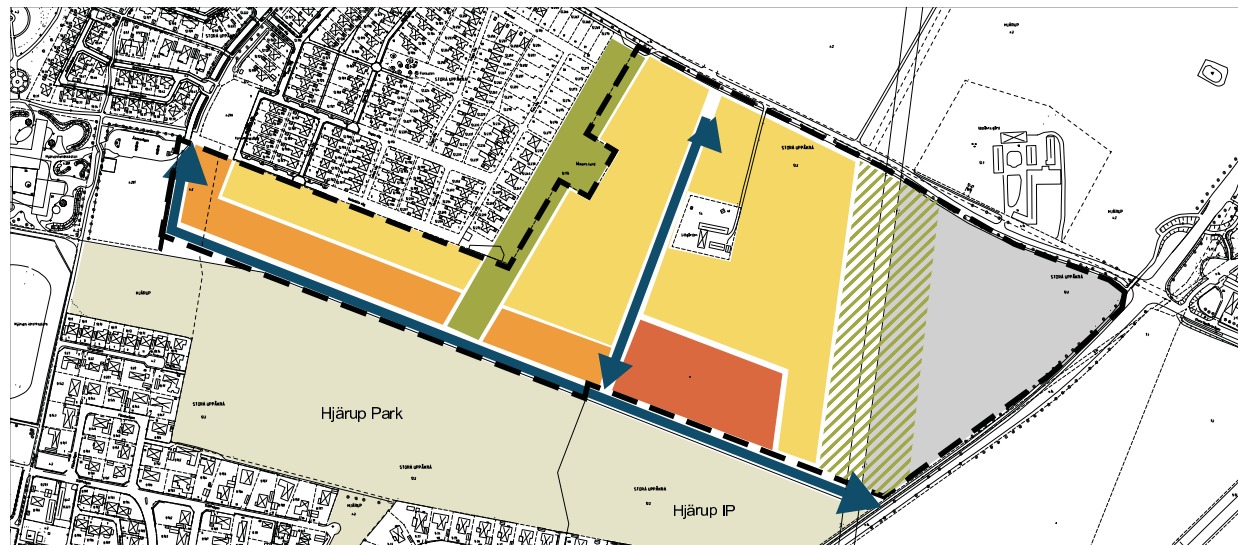









Illustration från Planprogrammet för Hjärup Nordost - Åretruntbyn

	Blandad bostadsbebyggelse		Grönstråk
	Tätare och högre bostadsbebyggelse - flerbostadshus och radhus. Även centrumverksamheter såsom småskalig handel och mindre, icke-störande verksamheter		Grönstråkinfluensområde för kraftledningar
	Skola, idrottshall, förskola och blandad bostadsbebyggelse		Handel och icke-störande verksamheter
			Huvudstråk

### Grönplan

I *Grönplan för Staffanstorp och Hjärup*, godkänd av Tekniska nämnden 2010-12-07, föreslås en utveckling av ett grönt parkband genom Hjärup i öst-västlig riktning. Den nya stadsparken söder om planområdet blir en viktig del av detta.

### Tillgänglighet

Kommunens "Handikappolitiskt program" (antaget av KF nov 2000) ska tillämpas vid utbyggnaden av området. Tillgänglighet till och inom de blivande bostäderna omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet, vilket bevakas i bygglovsskedet.

### Detaljplaner

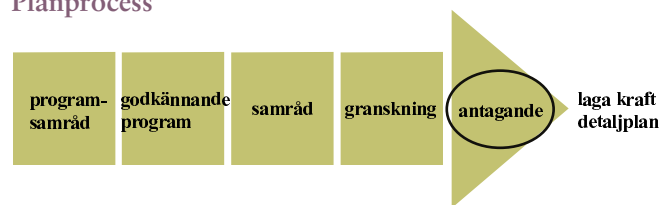
Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. I väster gränsar planområdet till detaljplanen "NORRA SKOLAN", för del av Hjärup 18:1 m fl i Hjärups samhälle, i söder till detaljplan för del av Stora Uppåkra 12:2 - Hjärup Park, i norr till detaljplan för Stora Uppåkra 12:2 Hjärup NO etapp 1 och i öster mot detaljplanen för del av Stora Uppåkra 12:2 m fl, Hjärup NO etapp 2, Åretruntbyn.



# Genomförande av detaljplanen

## Organisatoriska frågor

### Planprocess



### Tidplan

Samråd kring detaljplaneförslaget påpick under sommaren 2015 och granskning under vintern 2015/2016. Planen beräknas antas under hösten 2016.

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

### Avtal

#### Samarbetsavtal

Ett samarbetsavtal har upprättats mellan kommunen och Sveaskog som bla reglerar kostnader och åtaganden för arbetet med detaljplanen. Arbetet med detaljplanen har föregåtts av Sveaskogs begäran om planläggning. Samarbetsavtalet reglerar även kom-

munens rätt att förvärva delar av fastigheten Stora Uppåkra 12:2.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och den exploatör som avser förvärva delar av fastigheten Stora Uppåkra 12:2 av Sveaskog, innan planen antas. Exploateringsavtalet reglerar kostnader och åtaganden inom exploateringsområdet för genomförandet av detaljplanen.

#### Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal avses tecknas med exploatör/er i syfte att reglera förutsättningarna att förvärva av kommunen ägd mark och utbyggnaden av denna.

#### Marköverlåtelsesavtal

Marköverlåtelsesavtal ska upprättas mellan kommunen och den eller de exploatörer, som kommer att förvärva mark av kommunen. Genom marköverlåtelsesavtalet lägger kommunen och exploatören fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området och kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens standard och innehåll i övrigt, anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning, tillgänglighet, genomförandeplan, samarbetsorganisation, energiförsörjning, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Berörda fastigheter

Stora Uppåkra 12:2 som ägs av Sveaskog samt Hjärup 4:2, som ägs av Staffanstorps kommun.

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder ska ske enligt detaljplanen. För kvartersmark avses en eller flera nya fastigheter bildas. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning som kan komma att krävas för genomförandet av detaljplanen.

Mark inom Stora Uppåkra 12:2 som är utlagd som allmän platsmark ska genom fastighetsreglering föras till, av kommunen ägd fastighet, Hjärup 4:2. Ersättningen för marken avses regleras i exploateringsavtalet.

*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 expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse, såsom exploateringsavtal, träffas.*

#### Ekonomiska frågor

##### Planeekonomi

Plankostnaden, dvs. kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, t.ex. trafik, markmiljö och dagvatten, regleras dels genom samarbetsavtal med Sveaskog, dels bekostas av kommunen.

##### Utbyggnad av allmän plats

Exploatören och försäljning av kvartersmark kom-

mer att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatörerna ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvarter-smark.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av PQ Geoteknik & Miljö AB (*Översiktligt utlåtande - angående de geotekniska förhållandena*, 2010-07 02). Undersökningen visar att planområdet, under ytliga lager av mulljord utgörs av sandig och siltig lermorän, ställvis med sand-silt- och lerskikt ner till undersökt djup.

En markradonundersökning har utförts av PQ Geoteknik & Miljö AB. Undersökningen visar att marken inom planområdet ligger inom nivåerna för normalradonmark.

Planområdet omfattas av den översiktliga VA-utredning för Hjärup NO 2 som har genomförts av Sweco (*VA- och dagvattenutredning till detaljplan för Hjärup Nordost II*, 2014-01-15). Se vidare förslag till dagvattenhantering under avsnittet ”Planförslag”

En trafikutredning gällande bland annat påverkan på trafikflödena inom Hjärup NO etapp 1 har genomförts av Tyréns (*Hjärup NO - Trafikalstring Etapp 1 och 3*, 2015-04-21). Se vidare under avsnittet ”Konsekvenser av planförslaget”.

### 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.

### VA-frågor

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

### Dagvatten

Dagvatten från området ska fördröjas i fördröjningsdamm i Hjärups Park, söder om planområdet. Kommunen ansvarar för dammen som ligger på allmän plats och som ska anläggas senast i samband med att Hjärup No etapp 3 byggs ut.

Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

### Parkering

Boendeparkeering ska anordnas inom kvartermark, i första hand i enlighet med en av kommunen godkänd parkeringsnorm. I det fall godkänd parkeringsnorm saknas ska parkering anordnas enligt följande:

För flerbostadshus (ej radhus) ska 0,9 bilplatser per lägenhet anordnas. För byggnad med enbart smålägenheter kan istället riktvärdet 9 bilplatser per 1000 kvm BTA bostad användas.

För övriga bostadstyper (inklusive radhus) ska två bilplatser per bostad anordnas. I det fall gemensam parkering anordnas för denna typ av bebyggelse ska 1,5 bilplatser per bostad anordnas.

### Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

### Medverkande tjänstemän och konsulter

Katarina Jeraeus, planarkitekt  
Karolina Gnospelius, exploateringsingenjör  
Kerstin Jensen, entreprenadingenjör  
Thomas Lexén, stadsarkitekt

Upprättad 2015-05-26

Reviderad 2015-12-02

Reviderad 2016-11-09

Staffanstorps kommun 2016-11-09

Katarina Jeraeus  
Planarkitekt

Karolina Gnospelius  
Exploateringsingenjör

