



## Granskningsutlåtande

# Detaljplan för del av Hjärup 4:2, Hjärup nordost 4

## Hjärup, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2018-03-13 -- 2018-04-17

Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorp, på biblioteket i Hjärup samt på kommunens hemsida. Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2018-03-13. I denna annons var samrådstiden felaktigt angiven varpå förslaget kungjordes åter i Sydsvenskan 2018-03-27. I samband med detta förlängdes också samrådstiden.

Ett samrådsmöte angående förslaget hölls i Uppåkraskolans matsal 2018-03-21.

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2019-03-13 -- 2019-04-10  
Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorp, på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup samt på kommunens hemsida.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2019-03-09.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

**H 39**

**Laga kraft: 2019-10-11**

**Genomförandetid: 2024-10-11**



## Inkomna yttranden utan erinran

Socialnämnden, Staffanstorps kommun

Barn- och utbildningsnämnden, Staffanstorps kommun

Svenska kraftnät

Tele2

Arbetsmarknadsförvaltningen, Staffanstorps kommun

Försvarsmakten

Swedavia

Lunds stadsbyggnadskontor

Utbildningsnämnden, Staffanstorps kommun

Svenska kraftnät

## Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet

Trafikverket

Region Skåne

E.On

Kraftringen

Hjärups byalag

Stiftelsen akademiemman

Boende Sagas väg 9

Privatperson 1

Segeåns vattendragförbund och vattenråd

Skanova

## Redovisning av yttranden med synpunkter

### Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

#### Samrådsyttrande Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsens synpunkter kopplade till 11 kap. 10-11 §§ PBL

Hälsa och säkerhet

Risker

Kommunen har i planbeskrivningen redovisat riskerna från de kraftledningarna som korsar planområdet och följt upp detta med lämpliga planbestämmelser. Länsstyrelsen anser att

kommunen även behöver visa att planförslaget är lämpligt utifrån de risker som kan följa av den föreslagna drivmedelsförsäljningen. Detta eftersom planförslaget möjliggör för drivmedelsförsäljning i direkt anslutning till relativt känslig markanvändning såsom kontor i flera våningar. Eventuella skyddsåtgärder behöver säkerställas genom planbestämmelser.

Trafiksäkerhet

Kommunen har tagit fram en trafikanalys som underlag till aktuellt planförslag. Av planbeskrivningen framgår att den föreslagna utbyggnaden skulle generera 1800 nya fordonsrörelse per dygn på Gamla Lundavägen och att 1600 av dessa skulle beröra Väståkravägen. Trafikanalysen visar också att det kommer att uppstå kapacitetsproblem framöver om korsningen Gamla Lundavägen/Väståkravägen har kvar samma utformning som idag, med långa köer som följd. Detta gäller såväl med som utan en utbyggnad av aktuellt planförslag. Kommunen menar därför att korsningen på sikt bör byggas om till en cirkulationsplats. Av planbeskrivningen framgår att området närmast korsningen ska ges planbestämmelsen VÄG för att skapa utrymme och inte försvåra för framtida åtgärder.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att plankartan saknar en sådan planbestämmelse och rekommenderar därför att planförslaget justeras i detta avseende. I sammanhanget är det också viktigt att kommunen förankrar planförslaget med Trafikverket utifrån deras roll som väghållare för Gamla Lundavägen.

Arkeologi

Den aktuella delen av Hjärup 4:2 ligger endast 300 meter från den förhistoriska centralplatsen i Uppåkra. Det genomfördes en översiktlig utredning inom området 1991 under ogynnsamma förhållanden och med bristande metodik vilket föranleder Länsstyrelsen att betrakta den som icke tillfyllest.

Kunskapsläget har dessutom förändrats dramatiskt vad gäller Uppåkras närmaste omland under senare år. Länsstyrelsen kommer därför att kräva en kompletterande arkeologisk utredning för ytan. För vidare information avseende detta ska kommunen kontakta Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen.

Hantering av dagvatten

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avsätter ytor för dagvattenhantering på allmän platsmark. Länsstyrelsen delar också kommunens slutsatser att det är lämpligt att säkerställa avrinningsvägar genom att höjdsätta området och att detta ska ske inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Råd om planteknik



Av planbeskrivningen framgår att planförslaget ska ge möjlighet till idrottsverksamhet inom området. Det bör av planhandlingarna tydligare framgå om idrottsverksamheten är tänkt att inrymmas i den förslagna markanvändningen. I annat fall kan det vara lämpligt att reglera detta genom en särskild planbestämmelse.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

### Granskningsyttrande Länsstyrelsen Skåne

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan och bygglagen (2010:900).

**Kommentar:**

*Ett ytterligare resonemang om planförslaget lämplighet utifrån möjligheten att bedriva drivmedelsförsäljning inom planområdet läggs till i planbeskrivningen. Skyddsavstånd till område där drivmedelsförsäljning möjliggörs har säkerställts i plankartan med prickmark.*

*Användningsbestämmelsen Vägreservat läggs till i plankartan.*

*Arkeologerna, Statens Historiska Museer, har utfört en arkeologisk utredning av planområdet enligt Länsstyrelsens krav. Utredningen, som var en komplettering av en utredning från 1991, gav till resultat att glest spridda förhistoriska lämningar påträffades inom utredningsområdet. Dessa tolkas spegla aktiviteter utanför någon av de kringliggande förhistoriska boplatserna, men representerar inte i sig själva någon bebyggelse. I sitt meddelande 2018-10-16 framför Länsstyrelsen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga inom utredningsområdet.*

*Idrottsverksamhet är tänkt att inrymmas i de befintliga användningsbestämmelserna.*

### Samrådsyttrande Lantmäteriet

I norrsödergående riktning finns en befintlig ledningsrätt för tele 1231-336.1. Det kan vara bra att ange markreservat för allmännyttig ledning, l-luftledning alternativt u-underjordisk ledning för området.

### Granskningsyttrande Lantmäteriet

I norrsödergående riktning finns en befintlig ledningsrätt för tele 1231-336.1. Det kan vara bra att ange markreservat för allmännyttig ledning, l-luftledning alternativt u-underjordisk ledning för området.

**Kommentar:**

*Då den befintliga ledningsrätten ligger på allmän platsmark och är en luftledning med ledningsrätt för tele anser inte kommunen att det är nödvändigt att reglera detta ytterligare i detaljplan då den ej kommer påverkas av detaljplanen. Egenskapsbestämmelsen ledning har dock infogats inom den allmänna platsen i plankartan.*

### Samrådsyttrande Trafikverket

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 852 (Gamla Lundavägen) och indirekt berörs även statlig väg 103 och väg 108.

Intill statlig väg 852 gäller byggnadsfritt avstånd på ca 7 meter, inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Detta bör tydliggöras både i text och i plankartan, exempelvis kan det byggnadsfria avståndet säkerställas genom prickmark eller naturmark. Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 852, Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Inom ramen för detaljplanen har en trafik- och bullerutredning genomförts vilken visar att utbygganden anats generera cirka 1800 fordon. Konsulten (Sweco) har studerat olika scenarier, och konstaterar att en ombyggnation av korsningen Väståkravägen/väg 852/Stora Uppåkravägen till cirkulationsplats är en långsiktigt hållbar lösning. Trafikverket och Staffanstorps kommun genomför för närvarande en ÅVS kopplat till planområdet, vilken inte är färdigställd vid dags datum.

I med färdigställande av ÅVSen kan avtal gällande finansiering och utformning av korsningen Väståkravägen/väg 852/Stora Uppåkravägen komma att krävas mellan parterna. Grundprincipen för Trafikverket är att åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören, utformningen skall vara förenlig med gällande riktlinjer i VGU. Trafikverket förutsätter att kommunen tar ansvar för den trafikökning planförslaget medför på statlig infrastrukturen.

Trafikverket anser att detaljplaners inriktning med handel och stor andel parkerings-



platser riskerar att bidra till en ökad användning av bil som transportmedel. Trafikverket anser att detaljplanen bör föra resonemang om parkeringsnormen och hushållande av markresurser.

Trafikverket anser även att detaljplanen bör föra ett resonemang om möjligheterna att trafikförsörja området med kollektivtrafik i större utsträckning. Trafikverket efterfrågar även ytterligare resonemang om utbyggnad av gång- och cykelvägar inom Hjärup. Av planförslaget framgår inte hur området kommer att länkas samman till det lokala gång- och cykelvägnätet.

#### Järnväg

Planområdet ligger ca 1,5 km från Södra stambanan. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket bedömer inte att planförslaget påverkar riksintresset negativt.

Trafikverket genomför för närvarande utbyggnad till fyrspar på Södra stambanan, sträckan Flackarp – Arlöv, med bl.a. ombyggnation av stationen i Hjärup. Utbyggnaden beräknas vara klar 2024. Utbyggnationen syftar till att förbättra järnvägstrafikens punktlighet, öka kapaciteten och minska järnvägens barriäreffekt. För Hjärup del innebär utbygganden ytterligare förbättrade möjligheter till ett hållbart resande med kollektivtrafik till framför allt Malmö och Lund.

Trafikverket efterfrågar således resonemang om vald inriktning för utveckling av del av Hjärup 4:2, Hjärup NO etapp 4.

#### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

#### Sikt / Vegetation

Av planförslaget framgår att växtlighet ska finnas inom planområdet. Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutningar till väg 852 ska det säkerhetsställas fri sikt i båda riktningar.

#### Granskningsyttrande Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket

har inget ytterligare att erinra.

#### Kommentar:

*Byggnadsfritt avstånd från väg 852 säkerställs.*

*Dagvatten från planområdet avledes mot anslutningspunkt i dagvattenstråk inom planområdet, detta har förtydligats i planbeskrivningen.*

*De åtgärder som föreslås i ÅVS:en hanteras inte inom denna detaljplanen. Kostnadsfördelning, utformningsmässiga och övriga frågor kommer att regleras genom avtal mellan Trafikverket, kommunen och eventuellt andra berörda parter.*

*I kommunens parkeringsnorm som är vägledande för stadsbyggnadskontorets planering finns det angivet det minsta antal parkeringsplatser som krävs för olika verksamheter, att denna följs regleras i bygglovsprövningen. Avseende hushållande av markresurser har denna fråga avvägts och prövats i såväl kommunens översiktsplan som i planprogrammet över området.*

*Skrivelser om vald inriktning för utvecklingen av detta område, kollektivtrafikförsörjning samt koppling till det befintliga cykelnätet har utvecklats ytterligare i planbeskrivningen.*

#### Samrådsyttrande Region Skåne

Påpekar vikten av att prioritera cykeln i samhällsplaneringen, särskilt att det planerade området har goda anslutningar till det befintliga gång- och cykelnätet samt behovet av cykelparkering i anslutning till områdets entréer.

#### Granskningsyttrande Region Skåne

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

#### Kommentar:

*Stadsbyggnadskontoret delar Region Skånes synpunkt att det är av vikt att området har goda anslutningar till det befintliga cykelnätet samt att verksamhetsområdets cykelparkering ges en prioriterad placering i direkt anslutning till dess entréer.*

#### Samrådsyttrande E.on

Elnät

Inom planområdet har E.ON Energidistribution AB (E.ON) dubbla 130 kV regionnätluftledningarna Barsebäck-Sege och Vallkärra-Sege, se bifogad karta. Vilket bör



framgå i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning” och rubriken ”El, Gas, Värme”.

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledning.

Då 130 kV regionnätluftledningen är en samhällsviktig ledning så hemställer E.ON att ett l-område med ledningen i mitten sätts ut i plankartans parkmark och kvartersmark. Lområdets bredd ska vara 20 meter från yttersta faslina plus ledningsstråkets bredd. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämelsen medför bör även redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. I de fall vegetation skall planteras gäller lågväxande”.

E.ON noterar att dagvattendammarna planeras under och invid ovan nämnda kraftledningar. Dagvattendammarna får inte utformas på så sätt så att kraftledningsstolpar riskerar att hamna under vatten. Minsta horisontella avstånd från närmaste stolpedel/stag till närmsta slänt ska vara minst 10 meter, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Den vattenspegel som dammarna bildar gör att dammarna kan komma att dra till sig fåglar. Risken är då stor att fåglar flyger in i ledningarna, vilket orsakar korta strömavbrott för ett stort geografiskt område. Varningsanordningar som fästs på ledarna har tyvärr endast en begränsad funktion.

Anläggandet av damm kommer att innebära schaktning. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iaktas. Därför måste, i god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, kontakt tas med Stefan Lundin, ONE Nordic AB, för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA).

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, såtillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

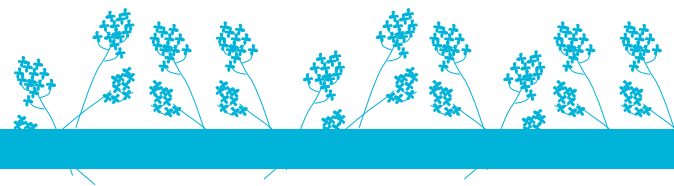
- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

I myndigheternas gemensamma broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”, som kan läsas eller laddas ned på [www.stralsakerhetsmyndigheten.se](http://www.stralsakerhetsmyndigheten.se), finns mer information.

E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält. E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar.

E.ON noterar informationen på sidan 12, under rubriken ”Kraftledningar”, i planbeskrivningen vilket avviker från E.ON:s uppfattning om rättspraxis och om nämnda myndigheters bedömning avseende magnetfält. Även vad gäller noteringen i plankartan om att Strålsäkerhetsmyndigheten skulle ha formulerat en försiktighetsprincip avseende magnetfält avviker från E.ON:s uppfattning. E.ON:s uppfattning är att det inte finns någon svensk rättspraxis som anger att magnetfält inte får överskrida 0,4 mikrot Tesla på platser där människor stadigvarande vistas, samt att det inte finns några nationella riktvärden som preciserar vilka magnetfältsnivåer som kan anses vara acceptabla i samband med fysisk planering.

Eftersom ett orsakssamband mellan negativa hälsoeffekter och exponering för lågfrekventa magnetiska fält inte helt kan uteslutas, vill E.ON påtala att



Strålsäkerhetsmyndigheten tillsammans med flera andra myndigheter rekommenderar att försiktighet med avseende på lågfrekventa magnetiska fält beaktas vid samhällsplanering och byggande. Det övergripande syftet med denna rekommendation är att begränsa människors exponering för lågfrekventa magnetiska fält om det kan ske till rimliga kostnader. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man alltså redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas.

Staffanstorps kommun hänvisar till en magnetfältsberäkning som är daterad 2012-09-24. E.ON kan inte finna att någon magnetfältsberäkning för aktuellt planområde har utförts (Hjärup NO etapp 4), varvid en magnetfältsberäkning är beställd och kommer att kompletteras till yttrandet så snart denna är klar. Handläggningen för att ta fram en beräkning är för närvarande ca tre till fyra veckor. E.ON har för avsikt att bibehålla vårt regionala ledningsnät i befintlig sträckning och utförande.

E.ON förutsätter att ovan restriktioner och föreskrifter efterlevs samt att den kommande byggnationen inte orsakar att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna.

#### Gasnät

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet vilket innebär att vi därmed kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning för framtida bebyggelse och verksamheter., vilket bör framgå i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning” och ”El, Gas, Värme”

I övrigt har E.ON Gas inget att erinra över planförslaget.

#### Granskningsyttrande E.on

E.ON noterar att lämnade synpunkter i stort sett har blivit väl bemötta i samrådsredogörelsen.

Dock står E.ON fast vid sitt yrkande gällande l-område. Då regionnätluftledningen är en samhällsviktig ledning så yrkar E.ON på att ett l-område med ledningen i mitten sätts ut i plankartans parkmark (och kvartersmark). L-områdets bredd ska vara 20 meter från yttersta faslina plus ledningsstråkets bredd. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör även redovisas i planbestämmelserna. E.ON Föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation,

flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. I de fall vegetation skall planteras gäller lågväxande”.

E.ON förutsätter att ovan restriktioner och föreskrifter efterlevs samt att den kommande planläggningen/byggnationen inte orsakar att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna.

#### Kommentar:

*E.Ons luftledningar beskrivs i planbeskrivningen under rubriken Störningar och risker.*

*De befintliga markhöjderna under ledningsstolparna avses inte höjas. Utjämningsmagasinen för dagvatten kommer inte ha stående vatten och därmed inte några vattenspeglar som lockar till sig fåglar.*

*Avseende avståndet från stolpe till slänt införs skrivning om detta i genomförandebeskrivningen.*

*Vid framtida arbete i anslutning till elledningarna i planens genomförandeskede kommer gällande föreskrifter att följas; detta i samråd med ansvarig handläggare från E.on.*

*E.On har utfört en magnetfältsberäkning vars resultat återges i planbeskrivningen. Planbestämmelse säkerställer ett skyddsavstånd på 25 meter från ledningarna till där människor vistas stadigvarande.*

*Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om distributionsledningar för natur- och biogas.*

*Plankartan och planbeskrivningen har reviderats med enligt E.ons synpunkter på ledningsrättsområde. Inom allmän platsmark behövs inget L-område, där har ”ledning” infogats i plankartan. Ett markreservat har säkerställs om minst 20m från yttersta faslina in på kvartersmarken. Området har också prickats för att hindra att marken bebyggs.*

#### Samrådsyttrande Kraftringen

Som synpunkt till samrådet behöver Kraftringen Nät AB plats för transformatorstation med storlek ca 3x6 m i norra eller östra delen av området.

#### Granskningsyttrande Kraftringen

Enligt Kraftringens kännedom är det en sk abonnentstation som ska uppföras på kvartersmark inom planområdet. Frågan om det behövs en planbestämmelse för att uppföra stationen inom kvarteret bör framföras av stationens ägare. Hade det varit Kraftringens



station hade bolaget önskat en planbestämmelse som gav en generell rätt att uppföra nätstation inom HKZR-området.

Kraftringen avser att ansluta stationen med en servisledning. Om kvarteret ska indelas i flera fastigheter behövs säkerställas markupplåtelse för servisledningen över fastigheter som ledningen passerar.

#### **Kommentar:**

*I dialog med Kraftringen har det konstaterats att ett E-område ej behövs för planens genomförande.*

#### **Samrådsyttrande Hjärups byalag**

Handelsområdet kommer att ligga precis vid entrén till Hjärup från Lundahållet, så det förpliktigar. Det olyckliga är att området ingår i Uppåkra Arkeologiska kulturmiljö som kräver varlig landskaps- och bebyggelseförändring. ”Trekanten” blev över när det ansågs olämpligt för bostadsbebyggelse pga en kraftledning i den östra delen av området Åretruntbyn.

Länsstyrelsen har ju tidigare beslutat att det öppna för Skåne säregna, bördiga 10+ jordbrukslandskapet ska förbli obebyggt mellan tätorterna i Lund/Malmöregionen. Detta innebär kort sagt att Hjärup inte skall växa samman med tätorten Lund. Eftersom Hjärup inte har centrum som centralorter brukar ha, är det viktigt och önskvärt att det nu planerade handelsområdet får en funktionsduglig utformning.

Detta innebär bland annat att:

- Trafikflödena inom, till och ifrån området löses på ett smidigt och säkert sätt och att det byggs en cirkulationsplats i korsningen Gamla Lundavägen och Väståkravägen.
- Verksamheterna i området är välkalkylerade och genomtänkta, så att de kan stanna kvar på platsen och inte behöver läggas ned efter några år med efterföljande tomma lokaler som följd.
- Bebyggelsen får landskapsmiljömässigt och arkitektoniskt väl designade byggnader som smälter väl in i jordbruks- och villalandskapet. Det är lika angeläget att byggnaderna är externt anpassade till miljön som att de är funktionsmässiga internt.
- Drivmedels- och verkstadsbyggnad undviks av miljömässiga skäl.

#### **Kommentar:**

*Själva utförandet av den trafiklösning som förordas i den genomförda trafikutredningen samt ÅVS:en behandlas inte inom ramen av denna detaljplan. Dock delar kommunen åsikten att det är en prioriterad fråga att korsningen i samband med att Hjärup fortsätter att utvecklas utformas på ett sätt som kan hantera ökade trafikmängder.*

*Vilka specifika verksamheter och deras ekonomiska bärighet över tid är inte något som kan regleras inom ramen för detaljplan.*

*Vad avser utformningen av verksamhetsmark så görs en avvägning mellan form och funktion och kommunen anser inte att det är lämpligt att ställa för långt gående utformningskrav i detaljplaneskedet. Vid den senare bygglovsprövningen så ska de skrivelser om utformning som finns i planbeskrivningen fungera vägledande. I planbeskrivningen fastslås att den framtida utformningen ska sträva efter att bebyggelsen på bästa sätt anknyter till den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden.*

*På grund av sitt läge nära Gamla Lundavägen och Väståkravägen samt avstånd till bostadsbebyggelse så bedöms det som lämpligt läge att möjliggöra drivmedelsförsäljning. De skyddsavstånd som en sådan verksamhet kräver ska beaktas i såväl planeringen som den kommande tillsynen av verksamheten.*

#### **Granskningsyttrande Skanova**

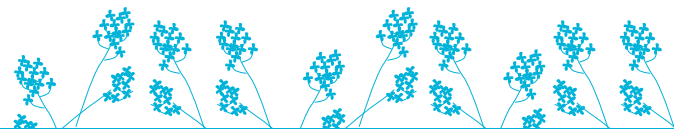
Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kan komma att beröras av planens genomförande. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: ”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

#### **Kommentar:**

*Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Kommunen anser inte att det är nödvändigt att reglera ovan ytterligare i detaljplan. Eventuell flytt av ledningar får ske i dialog mellan ledningshavare och exploatör/markägare.*

#### **Granskningsyttrande Segeåns vattendragförbund och vattenråd**

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd vill framföra följande: Innan dagvatten släpps till recipient (Alnarpsån) skall det renas. Även ett handels- och verksamhetsområdes dagvatten är förorenat (avloppsvatten) med tex trafikföroreningar, vatten från tvätt och spolning av fordon, fasader, uppfarter mm och i området har dessutom en stor andel ytor hårdgjorts vilket ökar dagvattenmängden. I underlaget framgår inte hur många 1/s\*ha som släpps. Den vanliga siffran brukar ligga runt 1-1,5 1/s\*ha. Dagvattnet skall renas till de naturliga bakgrundshalterna för att man ska kunna nå god ekologisk status och kemisk status till 2027. Miljökvalitetsnormerna för vatten ska hållas. Notera att ingen parameter :far försämras dvs det är inte bara försämring av klassen som räknas utan även försämring av en parameter. Detta gäller såväl grund som ytvatten. MKN för vatten reglerar även ytvatten vilket inte framgår i beskrivningen på s. 7 i underlaget.



Dimensionerna på dammarna är mycket viktig och de bör klara minst 100 års regn plus det vatten som kommer från området. I området bör också bevuxna gröna tak och fasader anläggas för att minimera mängden dagvatten. Parkeringar och gator bör lämpligen ha genomsläppligt material i alla fall på delar och större träd bör planteras på lämpliga ställen för att bidra till att dagvatten minskas.

#### **Kommentar:**

Dagvatten ska fördröjas i ett sammanhängande stråk av utjämningsmagasin i västra delen av planområdet. Dagvattendammarna utformas som fördröjningsdammar med växtlighet och de kommer dimensioneras med ett utsläpp på en L/1,ha. Beskrivningen om miljö kvalitetsnormer har uppdaterats med ytvatten enligt yttrandet. Planen ska utformas så att ytvatten vid extremnederbörd i huvudsak rinner väster ut till parkområdet och fördröjningsdammar. Färdig golvhöjd ska sättas så att extremnederbörd inte riskerar att rinna in i byggnader. Därmed anses inte utbyggnaden av planförslaget påverka yt- eller grundvattnets kvantitativa och kemiska status eller Alnarpsåns ekologiska eller kemiska status, därmed bedöms inte planen försvåra för att miljö kvalitetsnormerna för Alnarpsån uppnås. Utformning av området i detalj är inget som styrs i detaljplanen.

## Inkomna yttranden från sakägare

### Samrådsyttrande Stiftelsen akademihemman, Stora Uppåkra 1:3

Stiftelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på detaljplan för Hjärup NO etapp 4, Hjärup 4:2.

Stiftelsen har uppmärksammat problem i samband med exploatering av markområden i anslutning till Stiftelsens fastigheter i synnerhet har det uppstått problem med de förslag som framkommit gällande dagvatten. I vissa fall har inte tillräcklig hänsyn tagits till att stora områden hårdgjorts även om mark avsatts för grönområden och fördröjningsdammar anlagts.

Ett annat problem är att de exploaterade områdena ligger i direkt anslutning till jordbruksmark, där det bedrivs ett rationellt jordbruk med allt vad det innebär av spridning av tex naturgödsel, konstgödning och bekämpning av ogräs och skadeinsekter. Det är alltså viktigt att avsätta tillräckligt stora grönområden mot jordbruksmark för att förhindra konflikt mellan verksamheter i de exploaterade områdena och lantbrukarna. I korsningen Väståkravägen och Gamla Lundavägen skall mark inom det exploaterade området avsättas för en framtida rundel, då trafiken kommer att öka på Väståkravägen.

Om en drivmedelsverksamhet byggs i korsningen enligt förslaget kommer en rundel att omöjliggöras. Parkering till verksamheter skall inte belasta högklassig jordbruksmark utan kan förläggas under byggnader eller på byggnadernas tak. Parkeringsplatser på

mark medför att fler hårdgjorda ytor skapas.

För det fall att man tar högklassig jordbruksmark anspråk bör denna utnyttjas så effektivt som möjligt och inte till parkeringar och parker.

#### **Kommentar:**

En dagvattenutredning genomförts för planområdet som redovisar hur dagvattnet inom området tas omhand. För att säkerställa önskad avrinning kommer planområdet dessutom att höjdsättas.

Avstånden mellan den exploatering som planen möjliggör och jordbruksmark bedöms inte påverka möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk utanför planområdet.

I kommunens översiktsplan finns en uttalad ambition att utveckla Hjärup ytterligare, inte minst på grund av dess goda läge avseende kollektivtrafik. En förutsättning för detta är att service och arbetstillfällen kan erbjudas i för både befintliga som nya Hjäruksbor. Detta innebär att jordbruksmark kommer att tas i anspråk. Övervägandet mellan anspråkstagandet av jordbruksmark och utvecklingen av Hjärup har gjorts i såväl översiktsplanen samt i planprogrammet för området.

## Inkomna yttranden från övriga

### Samrådsyttrande Boende Sagas väg 9

Rent generellt välkomnar vi mycket av det som är planerat i området Trekanten, då vi ser fram emot att få mer service i vårt närområde.

Vi är cykel pendlare till Lund och ser dock redan idag att korsningen Gamla Lundavägen och Väståkravägen är mycket belastad och vi har där bevittnat olyckor, både med bilar och cyklister inblandade. Korsningen är osäker inte minst för de barn som ska ta sig till skolor i Hjärup, och som nu blir allt fler från nya områden som byggs närmare Lund.

Vi vill därför lämna följande synpunkter:

- trafikplatsen vid korsningen skulle behöva göras om till en cirkulationsplats eller en korsning med övergångsställen och ljussignaler. Detta oavsett vad som planeras vid Trekanten.
- en drivmedelsstation känns inte som en framtidssatsning, av flera olika skäl. Vi har en drivmedelsstation vid cirkulationsplatsen vid södra Lund, det finns motsvarande i Lomma och också i riktning mot Malmö (Burlöv). En drivmedelsstation riskerar dessutom att öka trafiken till området enbart på grund av exempelvis prissättning på drivmedel, vilket självklart inte är att föredra med tanke på att anslutande vägar redan





är hårt belastade. Däremot skulle möjligtvis laddstolpar för snabbladdning av elfordon kunna vara ett alternativ, med tanken på utvecklingen av elbilar. En uppställningsplats för bilpool skulle också kunna vara ett alternativ. Likaså en biltvätt.

- övriga planerade verksamheter, såsom livsmedelsbutik, träningshall (padel eller liknande) och bygghandel tycker vi låter mycket positivt.

#### **Kommentar:**

*Själva utförandet av den trafiklösning som förordas i den genomförda trafikutredningen samt ÅVS:en behandlas inte inom ramen av denna detaljplan. Dock delar kommunen åsikten att det är en prioriterad fråga att korsningen i samband med att Hjärup fortsätter att utvecklas kommer korsningen att behöva utformas på ett sätt som kan hantera ökade trafikmängder.*

*På grund av sitt läge nära Gamla Lundavägen och Västakravägen samt avstånd till bostadsbebyggelse så bedöms det som lämpligt läge att möjliggöra drivmedelsförsäljning. De skyddsavstånd som en sådan verksamhet kräver ska beaktas i såväl planeringen som den kommande tillsynen av verksamheten.*

#### **Granskningsyttrande Privatperson 1**

Staffanstorps kommun har med utbyggnaden av Hjärup ett stort ansvar i att godkänna framtida planer som på ett ansvarsfullt sätt verkar för en detaljplan som minimerar miljöpåverkan. Framtidens kommun skapas genom att ställa krav redan idag som andra inte vågar. Det ger våra barn en framtid med hopp, en hälsosam planet och en kommun barnen är stolta över.

Gällande detaljplan Hjärup 4:2 NO etapp 4 nämns att de stora parkeringsytorna ska vara gröna ytor vilket är ett utmärkt krav från kommunen som har en möjlighet att verka för ett grönare Hjärup och våra barns framtid. Kommunen borde även i denna plan lägga krav på att kommande EU krav\* med förberedelse för el-bilsladdare samt tomrör till dessa parkeringar redan nu ska projekteras in så att omställningen till elfordon snabbar kan genomföras i kommunen. I direkt anslutning till området kommer det finnas villor och därför är det av extra vikt att dessa ej störs av ljud eller ljus från leveranser, bilar eller skyltbelysning. Därför bör kommunen ställa krav på att ingen parkeringsyta ska beläggas mot villorna, inga fasadbelysningar mot villorna och att fasaderna mot vilakvarteren blir utseendemässigt småskaliga i sin natur även om det på nära håll är större sammanhängande partier. Inslag av olika material för att bryta ner partierna i mindre delar blir ett viktigt verktyg för skapa denna illustration och därmed passa in i området. Kommunen bör även ställa krav på att del av tak till fastigheterna ska ha sedumtak samt att en viss procent av taken skall beläggas med solceller, allt för verka för den framtid som vi behöver hjälpa. Ett ytterligare krav från kommunen bör vara att plats för bikupor,

insektshotell, fjärilshotell m.m. skall tillhandahållas utav fastighetsägarna. Allt för att vara den naturliga floran behjälplig eftersom stora delar av högproduktiv matjord och blommor försvinner i samband med utbyggnaden. Bikupornas pollineringen är en viktig aspekt för ett rikt naturliv för allt från fruktträd, bär till blommor och med kommande park i Hjärup behövs naturliga boenden för dessa insekter och smådjur på flera ställen. I ritning över området så framgår det ej någon tydlig cykelstråk men från MIMS översiktsbilder är det fokus på detta. Cykelstråk är en viktig del av området så att många familjer inkl. barn enkelt och säkert ska kunna cykla till handelsområdet. Krav på cykelställ med möjlighet att låsa fast ram borde framgå samt möjlighet att ladda sin elcykel därtill. Detta skapar förutsättning för att använda cykeln istället för bil om även låsning av cykeln kan utföras på ett betryggande sätt istället för enbart i framhjul som på många andra icke framtidssäkrade platser.

Slutligen vill jag påtala, även om det är lönlöst, att del av plankartan reserveras för drivmedelförsäljning i en tid när planeten behöver ställa om som mest är försäljning av bensin ett felaktigt beslut. Därtill så finns det en stor bensinmack redan i närheten vid infart till Lund och denna markyta borde kunna användas på ett mer, för våra barn, framtidssäkrat sätt.

#### **Kommentar:**

*Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Detaljplaner får inte vara mer detaljerade än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.*

*El-bilsladdare och tomrör är inget som styrs i detaljplanen. Villaområdet ligger på andra sidan av det parkområde som skiljer verksamhetsområdet från bostadsbebyggelsen. Gällande bullerkrav kommer att hållas vid bostädernas fasader och uteplatser. Exakt lokalisering av parkeringsytorna och fasadbelysningar är inget som styrs i denna detaljplan. I planbeskrivningen finns en skrivelse om utformningen av verksamhetsbebyggelsen som är värd mot bostadsbebyggelsen för att det skall bli en passande övergång från bostadsbebyggelsen till verksamhetsområdet, i övrigt är den exakta utformningen av bebyggelsen inget som styrs i denna detaljplan. Sedumtak, solceller och bikupor, fjärilshotell insektshotell, cykelladdare och cykelställ är inget som styrs i denna detaljplan.*



# Ändringar efter granskning

Justeringar av planhandlingar har gjorts efter de synpunkter som har kommit in under samrådet. Ändringar av planförslaget är enligt följande:

## Plankarta

Plankartan har kompletterats med:

- L-område och prickmark för l-området
- Justerad gräns till u-området - från egenskapsgräns till administrativ gräns.
- Skrivelsen ”ledning” inom parkområdet. 20m från yttersta faslinje på kraftledningen.

## Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med
- Grundvattenförekomster för Alnarpsån gällande miljökvalitetsnormer för dagvattnet
- Beskrivning av ovan bestämmelser
- Illustrationsplanen har justerats mot kraftledningarna

# Kvarstående synpunkter på detaljplanen

## Berörda myndigheter/organisationer som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Hjärups byalag

## Sakägare som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Stiftelsen akademiemman
- Privatperson 1

## Övriga som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

Boende på Sagas väg 9

Staffanstorps 2019-07-03

Sofia Tjernström  
Plansamordnare

Susanna Falck  
Planarkitekt

Staffanstorps kommun

