



Staffanstorps
kommun

Planbeskrivning

detaljplan för del av Stanstorp 6:1 m fl, Vikhem IV

i Staffanstorps kommun



S103



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Förslag	4
Konsekvenser	8
Förutsättningar	13
Genomförande av planen	19

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen för Vikhem IV syftar till att möjliggöra en fortsatt utbyggnad österut av Vikhemsområdet i södra delen av Staffanstorps tätort.

Planförslaget omfattar kvarter för bostäder och centrumverksamheter, yta för en ny skola/förskola, en ny park (Vendelparken), en förlängning av den delvis utbyggda Vattenparken i norr, den östra delen av Vikhems byväg och dess anslutning till Kro-noslättsvägen i nordöst samt övrig för området nödvändig infrastruktur.

Den bärande visionen för Vikhem IV, såväl som för hela Vikhemsområdet, är att skapa en utbyggnad av Staffanstorp som kan erbjuda en hög livskvalitet för lång tid framöver. Ett område med intressant och varierad bebyggelse, med blandade boendeformer och med trevliga och inbjudande gator och platsbildningar - allt-sammans omgärdat av park- och rekreationsområden som möjliggör och upp-muntrar till en aktiv livsstil. Vikhem ska vara intressant, spännande, upplevelse-rikt - inte bara för de blivande Vikhemsborna, utan för alla kommuninvånare.

Handlingar

Till detaljplanens handlingar hör plankarta, illustrationskarta, planbeskriv-nings samt granskningsutlåtande.

Utredningar

Dagvattenutredning som underlag till detaljplan för Vikhem IV, Staffanstorps kommun, Tyréns, 2014-05-05

Dagvattenutredning Vikhem IV, Staffanstorps (dagvattenmagasin plan), WSP 2015-10-28

PM avseende skydd av Sydvattens distributionsledningar inom detaljplan Vik-hem IV i Staffanstorps kommun, Sydvatten, 2014-02-20

Vikhem III - Geoteknisk undersökning, Ramböll, 2010-11-15

Projekterings PM - Geoteknik, PQ Geoteknik & miljö, 2013-03-15

Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik, PQ Geoteknik & miljö, 2013-03-15

Öppna fält - ensamma gårdar. Rapport 1999:84, UV-Syd

Arkeologisk utredning, Stanstorp 4:1 Nevishögs socken, Staffanstorps kom-mun, Skåne, rapport 2008:36, Wallin kulturlandskap och arkeologi

Arkeologisk förundersökning 2011 Stanstorp 4:1 och 6:1. RAÄ 41. Nevishög socken, Staffanstorp kommun, rapport 2013:3, CMB Uppdragsarkeologi AB

Arkeologisk förundersökning inom fastigheten Stanstorp 5:1, fornlämning nr 41:1 i Nevishögs socken, Staffanstorps kommun, rapport 2016:5, CMB Upp-dragsarkeologi AB

Bullerutredning Vikhem IV, Tyréns, 2015-12-08



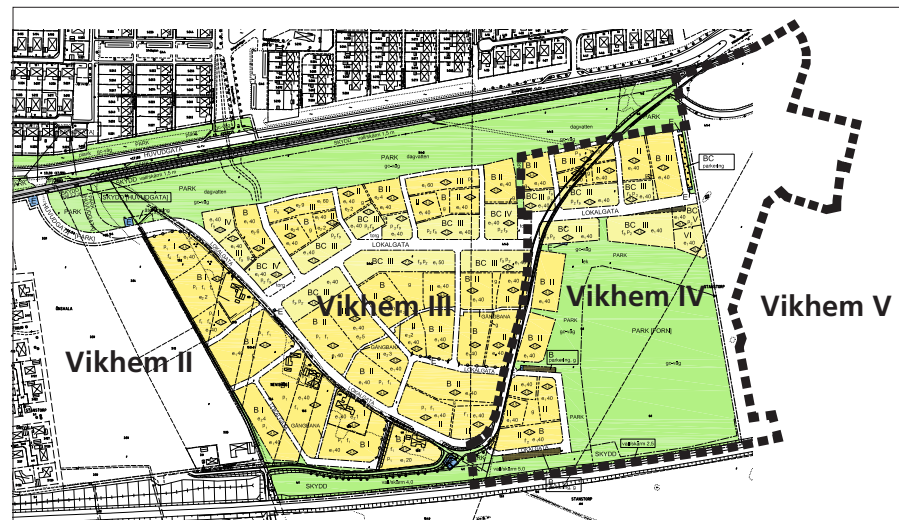
Planområdet - ändring av del av detaljplanen för Vikhem III

För Vikhemsområdet finns sedan tidigare tre gällande detaljplaner som samtliga har löpande genomförandetid; detaljplanen för Vikhem I, Vikhem II respektive Vikhem III. Det ursprungliga planuppdraget för Vikhem IV från 2012-02-29 omfattade det område som återstod mellan området planlagt som Vikhem III i väster och den utbyggda Staffansvallen och framtida Hagalids rekreationspark i öster.

I samband med uppstarten av planarbetet för Vikhem IV ansågs det lämpligt att dela upp planområdet i två olika detaljplaner - en västlig (Vikhem IV) och en östlig (Vikhem V), där detaljplanen för Vikhem IV skulle tas fram först. Nya omständigheter i närområdet gjorde också att det bedömdes motiverat att som del av detaljplanen för Vikhem IV även inkludera delar av Vikhem III som ännu inte genomförts. För detta togs 2015-12-02 ett beslut i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden om utökat planuppdrag för Vikhem IV.

Ändringen av detaljplanen för de aktuella delarna av Vikhem III syftar huvudsakligen till att:

- Möjliggöra en omdragning norrut av den östligaste delen av Vikhems bygata. Utan denna förändring skulle en kostsam flytt av en befintlig tömningsanordning på Sydvattens ledningar behöva genomföras. Detta då tömningsanordningen är placerad i förlängningen av bygatans ursprungliga läge.
- Möjliggöra en justering av bestämmelserna gällande framför allt byggnadshöjden för de berörda kvarteren inom Vikhem III, för att underlätta genomförandet av den typ av blandad bebyggelse som avsetts inom området.
- Möjliggöra ett större antal byggrätter i de östra delarna av Vikhem III, på mark som berörs av befintlig fornlämning och som i Vikhem III-planen har användningsändamålet PARK/PARK(FORN). Skapandet av fler byggrätter ger ekonomiska förutsättningar för slutundersökning dels av den del av fornlämningen som berörs av dessa nya byggrätter, dels av resterande delar av fornlämningen som är tänkt att utvecklas som park (Vendelparken).
- Möjliggöra anläggandet av en park med hög kvalitet, uppvuxna träd m.m, genom att ändra markanvändningen från PARK (FORN) till endast PARK. Ändringen förutsätter ovan nämnda slutundersökning. Utan slutundersökning och med bevarad FORN-bestämmelse skulle ytan endast kunna grässlås.



Ungefärlig planområdesgräns för Vikhem IV i förhållande till detaljplanen för Vikhem III.

Utöver detta har ytterligare några förändringar gjorts jämfört med detaljplanen för Vikhem III, bland annat föreslås en nya gata som förbinder Vikhem III och Vikhem V och kvarteren söder om Vikhems bygata har getts en ny indelning.

Ändringen av delar av Vikhem III görs innan genomförandetiden för detaljplanen har gått ut (2022-04-02). Den del av Vikhem III som berörs av förändringarna består dock av mark i kommunal ägo som, såsom nämnts ovan, ännu inte byggts ut. För de aktuella kvarten finns inte heller någon planerad bebyggelse som det tecknats marköverlåtelseavtal kring.

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande och i enlighet med plan-och bygglagen (2010:900).



Förslag

Bebyggelse

Bostäder och boendeformer

Vikhem IV ska utvecklas med en varierande bebyggelse och med en bredd av boendeformer. Friliggande villor och kedjehus ska blandas med radhus och flerbostadshus. Totalt uppskattas området kunna rymma ca 350 bostäder.

Längs Vikhems bygata ges möjlighet att uppföra lite högre och tätare, mer centrumlik bebyggelse som även kan innehålla viss verksamhet som inte är störande för sin omgivning. Entréer till bostäder såväl som verksamheter ska vara vända mot gatan för att bidra till ett levande, attraktivt gaturum. Bebyggelsen ska placeras i nära anslutning till gatan med en mindre förgårdsmark om 1 alternativt 2,5 meter som kan nyttjas för mindre planteringar, utställande av trädgårdsmöbler eller liknande.

Även närmast Vendelparken och längs delar av Vattenparken möjliggörs en något högre bebyggelse som bidrar till att rama in parkrummen. Entréer vända mot Vendelgatan respektive mot gatorna längs Vattenparken ger förutsättningar för ökad aktivitet i parkernas kantzoner och ökad trygghet för dem som vistas i parkerna.

Längs Vikhemsvägen och längs villagatorna i norr föreslås lite lägre och glesare bebyggelse, huvudsakligen grupphusbebyggelse i form av friliggande villor, radhus och kedjehus.

För att ansluta till byggnadskaraktären i övriga delar av Vikhem och i södra Skåne som helhet ska huvudbyggnader inom området utföras med fasader huvudsakligen i puts, tegel, skiv- eller stenmaterial. Mindre inslag av trä tillåts, exempelvis kring entré- och balkongpartier. Längs Vikhems bygata ställs även krav på sadeltak.

Offentlig och kommersiell service

Inom områdets nordöstra del föreslås en tomt för skola eller förskola. Tomtens storlek uppgår till ca 8500 kvm.



Vikhems bygata med torget i fonden. Vy österifrån. Illustration Sweco architects.



Torget längs Vikhems byväg. Vy västerifrån, från Vikhem III. Illustration Sweco architects.

Längs Vikhems bygata möjliggörs mindre, icke-störande centrumverksamheter, huvudsakligen bostadskompleterande och förlagda till byggnadernas bottenplan.

Grönstruktur

Centralt inom planområdet planeras en ca 2,5 hektar stor park, Vendelparken. Parken blir en viktig del av Vikhems grönstruktur och en stor rekreativ tillgång för de boende i området. Som sådan bör den utformas med variation i vegetation och rumsbildningar och locka till en bredd av aktiviteter. I parken föreslås bland annat en lekplats, en större, öppen yta för spontant bollspel och liknande, en pulkabacke samt ytor för fördröjning av dagvatten från området.

Planområdets norra del omfattar en förlängning österut av Vattenparken. De västra och mellersta delarna av denna park är sedan tidigare planlagda och delvis utbyggda inom Vikhem III. Även inom den del av Vattenparken som ingår i Vikhem IV har utbyggnaden påbörjats, med anledning av den pågående ombyggnaden av korsningspunkten Kronoslättsvägen/Vikhemsvägen/infarten till Staffansvallen. Vattenparken innehåller bland annat en damm för fördröjning av dagvatten, träd planterade i rader och grupper, motionsstig och en 1,5 meter hög vegetationsklädd bullervall närmast banvallen.

I områdets södra del mot väg 11 föreslås en vegetationsklädd bullervall med en skärm på krönet. Bullerskyddet får en total höjd av minst 5,0 respektive 5,5 meter över vägmitt.

Trafik

Övergripande struktur

Planförslaget innebär att den nordöstra delen av Vikhemsvägen rivs och ersätts av en förlängning av Vikhems bygata (planerad och delvis utbyggd inom Vikhem III).



Vikhems bygata får en annan sträckning genom området än vad Vikhemsvägen haft, men ansluts till Kronoslättsvägen i ungefär samma punkt som Vikhemsvägen tidigare gjort. Ombyggnaden av denna korsningspunkt har redan påbörjats, som ett led i att förbättra Kronoslättsvägens sträckning och skapa en bättre infart till Staffansvallen.

Vikhems bygata fungerar som huvudgata, till vilken övriga gator inom området ansluter. Bygatans anslutning till Kronoslättsvägen i öster kommer tillsammans med infarten i Vikhems västra del att utgöra huvudsaklig entré till området. Den västra infarten är sedan tidigare utbyggd.

Förutom Vikhems bygata, Vikhemsvägen och de mindre gator som försörjer respektive kvarter planeras ytterligare en gata i söder, Vendelvägen. Gatan löper i öst-västlig riktning och kommer att binda samman Vikhem III och IV med ett framtida Vikhem V.

Utformning av gator

Vikhems bygata föreslås utformas med trädplantering, långsgående parkering och separat gång- och cykelväg för att markera gatans överordnade roll. Gatusektionens bredd uppgår till totalt 13 meter.

Vikhemsvägen och Vendelvägen ges en total bredd av 9 meter, vilket möjliggör en separat gång-och cykelväg. Övriga gator inom området planeras med en bredd av 6,5 meter, men undantag för gatorna mot Vattenparken som föreslås vara 5,5 meter breda.

Parkering

Boendeparkering liksom personal- och besöksparkering till förskola/skola och övriga verksamheter inom området ska anordnas på den egna fastigheten, i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Besöksparkering till områdets bostäder kan i viss mån även ske på gatumark.

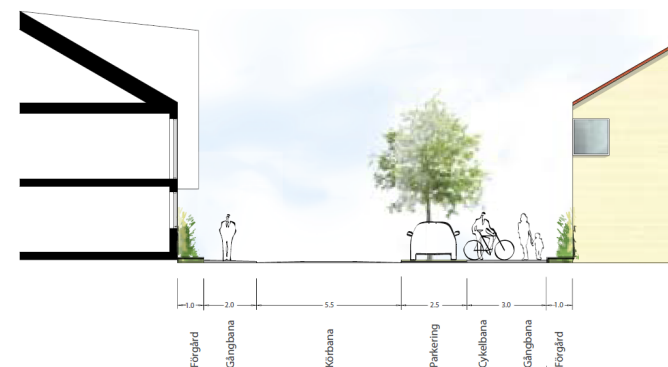
Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg föreslås längs den södra respektive östra sidan av Vikhems bygata. I norr ansluts den till gång- och cykelvägen längs Kronoslättsvägen och till gång- och cykelvägarna som leder in mot Staffanstorps centrum.



Övergripande vägnät Vikhem. Streckad lila linje - del av Vikhemsvägen som rivs.

Sektion Vikhems bygata.
Metro arkitekter



Sektion villagata.
Metro arkitekter



Gång- och cykelvägar föreslås även längs Vikhemsvägen, längs Vendelvägen, inne i Vendelparken samt inne i Vattenparken.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Spillvatten från de nordöstra delarna av planområdet föreslås avledas med självfall till en pumpstation belägen öster om Sydvattens ledningar, inom Vattenparken i norr. Från områdets övriga delar avleds spillvattnet med självfall dels till en pumpstation strax sydväst om planområdet, dels direkt till ledningsnätet inom Vikhem III. Från pumpstationerna pumpas spillvattnet vidare till ledningssystemet inom Vikhem II och III.

Dagvatten

De norra delarna av planområdet föreslås avvattnas mot två nya dammar för fördröjning av dagvatten i Vattenparken. Den ena dammen anläggs för närvarande i nordöst, i anslutning till infarten från Kronoslättsvägen. Strax väster om denna damm planeras den andra, som kommer att anläggas i samband med utbyggnaden av Vikhem IV. Från dammarna kommer dagvattnet att ledas vidare mot Torrebergabäcken, via ledningsnätet för dagvatten som redan finns utbyggt inom Vikhem III.

De södra och västra delarna av planområdet föreslås avvattnas mot en eller flera fördröjningsdammar som anläggs inom Vendelparken. Även detta dagvatten avleds via ledningsnätet inom Vikhem III.

Fördröjningsbehovet beräknas efter riktlinjer från Svenskt vatten och magasin dimensioneras därefter.

Som skydd vid extrema regn ska allmän plats höjdsättas för att underlätta avrinning av dagvatten. Byggnader ska höjdsättas så att färdigt golv i bottenplan ligger minst 300 mm över närmast gränsande gata eller parkmark och fastigheter ska höjdsättas med lutning från byggnader, mot gata.

Avfall

Området ska utformas så att kommunens avfallsföreskrifter följs.

Strax nordost om området, i anslutning till infarten och parkeringen till Staffansvallen, planeras en yta för en återvinningsstation. Denna kommer att utgöra ett komplement till den yta som förberetts för återvinningsstation i Vikhems västra delar.

Nätstationer

Nätstationer ska placeras inom områdets parkytor, lättillgängliga från angränsande gator eller gc-vägar.

Skyddsåtgärder

Bullerskydd

Längs väg 11 ska ett bullerskydd uppföras med höjden 5,0 respektive 5,5 meter över vägmitt. Bullerskyddet föreslås i första hand utformas med en skärm ovanpå vall.

Med anledning av det buller en eventuell framtida trafikering av Simrishamn-banan kan ge upphov till ska ett bullerskydd även uppföras längs järnvägen. Bullerskyddet ska utformas som en vall med en lägsta höjd av 1,5 meter över spårmitt. Uppförandet av bullervallen har påbörjats.

Även med ovan nämnda bullervall beräknas maximalnivåerna för buller vid uteplats komma att överskridas vid plan tre och delvis även plan två på bostäderna närmast järnvägen, i det fall denna tas i bruk. Bostäder som inte har tillgång till uteplats vid plan ett eller två där bullerriktvärdena innehålls ska anordnas med balkong vänd bort från den bullerstörda sidan.

Övriga skyddsåtgärder

Bostäder placerade närmre väg 11:s vägkant än 50 meter ska utformas så att intag av frisk luft och utrymning kan ske bortvänt från väg 11. Kravet gäller dock inte bostäder inom det sydöstligaste kvarteret, där bostäderna skyddas av ett högre bullerskydd (5,5 meter istället för 5,0 meter) och inte får placeras närmre vägkant än 45 meter.



Konsekvenser

Identitetsbärarna i Framtidens kommun - 2038

Hembygd

Med namnsättning av gator, park med mera som knyter an till fornlämningen kan områdets rika historia lyftas fram och synliggöras och på så sätt bidra till en starkare identitet åt området.

Livsoas

Vikhem IV planeras för en varierad bebyggelse med blandade bostadsformer, lärmiljöer och inslag av verksamhetslokaler, liksom en stor, ny park. I kombination med det kommersiella och offentliga serviceutbud som finns i Staffanstorps centrum, närheten till kollektivtrafik, Staffansvallen och andra planerade parker i närområdet bidrar detta till att skapa en god livsmiljö som kan attrahera många olika sorters människor, med olika behov och i olika skeden av livet.

Stadsliv

Funktionsblandningen längs framför allt Vikhems bygata, med både verksamhetslokaler, bostäder och lärmiljö i form av förskola/skola bidrar till att locka människor att röra sig längs gatan, under olika delar av dygnet. Krav på entréer mot gatan och en mindre förgårdsmark mot gatan bidrar till än mer aktivitet längs gatan.

Tidskvalitet

Planområdet utformas med ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som gör det smidigt att till fots och cykel ta sig till olika målpunkter inom området såväl som i andra delar av Staffanstorps tätort, exempelvis till pendelbusshållplatser. Förskole/skolområdet har placerats i direkt anslutning till Staffanstorps övergripande vägnät och gång- och cykelvägnät för att vara lättillgängligt och för att man ska kunna passera förbi på väg mot andra målpunkter.

Inspiration

Planförslaget möjliggör bostadsanknutna, mindre verksamhetslokaler längs Vikhems bygata, vilket underlättar för ett lokalt företagande. Blandningen av verksamhetslokaler, bostäder och lärmiljöer inom området, liksom tillgången

till attraktiva offentliga miljöer i form av gator, torg och parker, uppmuntrar också till inspirerande möten mellan boende och besökare inom området.

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.

I samband med framtagandet av planprogrammet för Vikhemsområdet (beslut i Kommunstyrelsen 2007-06-04) bedömdes utbyggnaden av Vikhem inte komma att innebära att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen uppfylls, eller innebära en betydande miljöpåverkan. Det bedömdes därmed inte vara nödvändigt att göra en miljöbedömning vid kommande detaljplaneläggning av området. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning i frågan.

Kommunen står fast vid bedömningen som gjordes i planprogramskedet, med motiveringen:

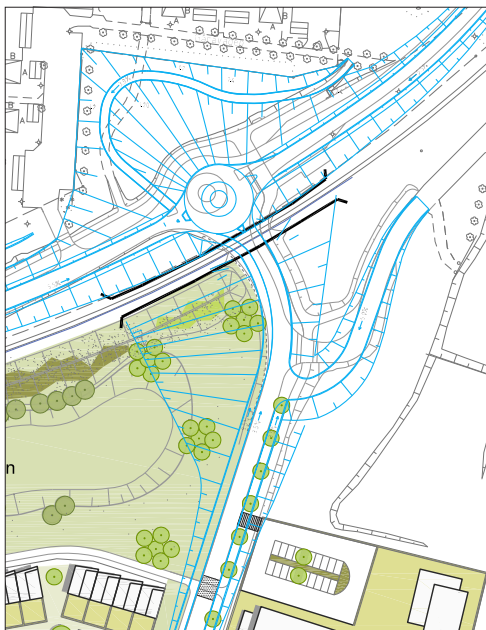
Planförslaget omfattar ett område med ny bostads- och förskole/skolbebyggelse samt park i anslutning till befintlig respektive sedan tidigare planerad sammanhållen bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen innebär en relativt effektiv och resursnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planområdet omfattar inga stora natur- eller kulturvärden (utöver fornlämningen som kommer att slutundersökas). Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön.

Natur- och kulturvård

Riksintressen

Järnvägen som passerar planområdet i norr ingår i Riksintresse för kommunikation, järnväg.





Exempel på hur planskild korsning skulle kunna utformas i det fall Simrishamnsbanan tas i bruk i framtiden (blå linjer - järnvägsbro markerade med kraftiga svarta linjer)

olika platser inom regionen, däribland inom Staffanstorps kommun. Platser med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till offentlig och kommersiell service bör prioriteras för att tillgodose en långsiktigt hållbar utveckling.

I Staffanstorps kommun planeras nya bostäder främst i Hjärup och Staffanstorps. I dessa orter finns det väl utbyggd kollektivtrafik, men också utbyggd offentlig och kommersiell service. Bostadsutbyggnad föreslås i kommunens översiktsplan dels som förtätningsprojekt, dels i orternas utkanter. Vikhem är ett exempel på det senare.

Vikhemsområdet är en vidareutveckling av Staffanstorps tätort söderut, med väg 11 som en naturlig avgränsning mot omgivande byar och åkermarker i söder. Området är väl försörjt med kollektivtrafik i form av pendelbussar mot Lund och Malmö. Busshållplatser finns längs Kronoslättsvägen, direkt norr om området (buss mot Lund) och i centrum, ca 900 meter norr om området (bus-

Planförslaget har anpassats efter möjligheten att Simrishamnsbanan i framtiden kan komma att trafikerats, dels vad gäller bullerskyddens höjd och sträckning, dels med plats för ombyggnad av korsningen Kronoslättsvägen/Vikhems bygata till planskild korsning. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget tar ca 20 ha jordbruksmark i anspråk. Ianspråktagandet av jordbruksmark för utbyggnaden av området motiveras enligt följande:

Det råder idag stor bostadsbrist i västra Skåne och Öresundsregionen som helhet. För att kunna möta det omfattande behovet av nya bostäder måste bostäder uppföras på många

sar mot Malmö och Lund). I framtiden kan det också bli aktuellt med tåg på Simrishamnsbanan, med en station i centrala Staffanstorp. I centrum finns butiker, bibliotek, vårdcentral med mera. Skolor och förskolor finns i närområdet (se vidare under rubriken "Förutsättningar").

Utöver utnyttjandet av befintlig kollektivtrafik, service och infrastruktur (vägar, ledningsdragningar med mera) innebär utbyggnaden av Vikhemsområdet att resandeunderlaget för befintliga busslinjer och eventuell framtida järnväg blir större. Detta kan i sin tur leda till att kollektivtrafiken kan byggas ut och förbättras, vilket kan locka fler även utanför Vikhem att välja ett hållbart transportalternativ.

Övriga natur- och kulturintressen

Planförslaget påverkar inga höga natur- och kulturvärden, utöver fornlämningen som kommer att slutundersökas inför exploateringen av området.

Hälsa och säkerhet

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

För området har en bullerutredning utförts (*Bullerutredning Vikhem IV*, Tyréns, 2015-12-08, komplettering 2016-02-09). Utredningen baseras delvis på uppgifter från tidigare utförd bullerutredning från planläggningen av Vikhem III (*Vikhem - Bullerutredning*, Tyréns, 2014-04-07) och utgår från

- Trafikmängder på Kronoslättsvägen uppräknade till 2025, efter uppgifter från trafikplanen för Staffanstorp
- Trafikmängder på väg 11 uppräknade till 2035, uppgifter från Trafikverket
- Trafikmängder på Simrishamnsbanan, beräknade efter Trafikverkets bas-



- prognos för 2020 och avstämt mot Skånetrafiken tågstrategi 2037.
- Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över vägmitt mot banvallen i norr
- Bullerskydd med en höjd av 5,0 respektive 5,5 meter mot väg 11 i söder.

Av de båda utredningarna framgår att trafiken på Kronoslättsvägen i norr inte är så omfattande att den leder till att gällande riktvärden för buller överskrids vid planerad bebyggelse. I det fall Simrishamnsbanan tas i bruk i framtiden kan bullret från järnvägen dock leda till att riktvärdena för buller vid uteplats (räknat som maximalnivå) överskrids vid bebyggelsen närmast järnvägen. Med ett bullerskydd mot banvallen med en höjd av 1,5 meter över spårmitte klaras maximalnivåerna vid plan ett och för huvuddelen av bebyggelsen även vid plan två.



Tabell 1 och 2 med tillhörande illustrationer:

Framräknade bullervärden (exklusive reflektion i egen fasad) med bullerskydd med en höjd av 5,0 respektive 5,5 meters höjd mot väg 11 i söder och 1,5 meters höjd mot banvallen i norr.

Tabell 1 Punktberäkningar ekvivalent och maximal ljudnivå (2,5 och 8 meter över mark, möm)

Punkt	Ekv			Max (från väg)		
	1 vån (2möm)	2 vån (5möm)	ev 3 vån (8möm)	1 vån (2möm)	2 vån (5möm)	ev 3 vån (8möm)
100	52	54	56	54	56	60
101	52	54	56	54	56	60
102	52	54	56	54	56	60
103	50	52	54	52	55	57
104	50	52	54	53	55	57
105	50	52	54	53	55	57
106	50	52	54	52	54	57
107	51	53	54	52	54	57

Bostäder som inte har tillgång till uteplats vid plan ett eller två där bullerriktvärdena innehålls ska anordnas med balkong vänd bort från den bullerstörda sidan.

I söder närmast väg 11 innebär trafiken på vägen att riktvärdena för buller överskrids vid planerad bebyggelse, både med avseende på bullernivå vid fasad (räknat som ekvivalentnivå) och i delar även vid uteplats (maximalnivå). Med ett bullerskydd med en höjd av 5,0 meter klaras dock riktvärdena för buller vid fasad (ekvivalentnivå) vid plan ett och två vid den planerade bebyggelsen (fram till ca 30 meter in från körbanan på väg 11). Vid plan tre överskrids riktvärdet för ekvivalentnivån upp till ca 50 meter från körbanan med ett 5,0 meter högt bullerskydd, respektive ca 45 meter in från körbanan med ett 5,5



Tabell 2: Punktberäkningar ekvivalent och maximal ljudnivå (2,5 och 8 möm)

Punkt	Ekv			Max (från jvg)		
	1 vån (2möm)	2 vån (5möm)	3 vån (8möm)	1 vån (2möm)	2 vån (5möm)	ev 3 vån (8möm)
111	48	52	-	69	71	-
112	49	52	53	69	70	71
113	50	52	53	70	70	71
114	50	52	53	70	71	71
115	48	51	-	68	70	-
116	48	50	52	68	70	71
117	48	51	53	67	70	72
118	48	50	52	67	70	72
119	45	47	49	66	67	68
120	46	48	50	66	67	69

meter högt bullerskydd. I de delar där bebyggelse i tre plan möjliggörs ställs därför krav på att denna inte får placeras närmre körbanan än 45 meter och bullerskyddet ska i höjd med denna bebyggelse ges en höjd av minst 5,5 meter över vägmitt. Med bullerskydd med en höjd av 5,0 respektive 5,5 meters höjd över vägmitt klaras maximalnivåerna vid den föreslagna bebyggelsen i söder med god marginal.

Ljus

De föreslagna bostäderna ligger på ett sådant avstånd från belysningen vid Staffansvallen konstgräsplaner att ljuspåverkan inte antas bli påtaglig. Den föreslagna förskole/skolbebyggelse mellan Staffansvallen och bostäderna kommer också att få viss skärmande effekt. Förskole/skolverksamheten bedöms inte heller störas av ljuspåverkan eftersom verksamhetsutövningen sällan sammanfaller med de tidpunkter då belysning av planerna krävs.

Trafik

Fordonstrafik inom området medför gängse olycksrisker för oskyddade trafikanter. Gatumiljön utformas i syfte att reducera dessa risker så långt det rimliga är möjligt.

Farligt gods på Simrishamnsbanan

I järnvägsplanen för Simrishamnsbanan anges att banan planeras för persontransporter och att transporter med farlig gods inte bedöms förekomma. I det fall Simrishamnsbanan i framtidens åter tas i bruk kan det dock inte helt uteslutas att även transporter av farligt gods kan bli aktuella på banan.

Avståndet från planerad bostadsbebyggelse till yttersta räls på Simrishamnsbanan uppgår till minst 70 meter, varför risksituationen, i det fall farligt gods-transporter trots allt skulle komma att belasta banan, bedöms som acceptabel enligt Länsstyrelsens rapport "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" (Länsstyrelsen i Skåne, Rapport 2007:06).

Farligt gods på väg 11

Riksväg 11 är utpekad som primär transportled för farligt gods. Avståndet mellan väg 11 och ny föreslagna bostadsbebyggelse inom Vikhemsområdet är betydligt mindre än de 70 meter som rekommenderas. För att analysera situationen och för att ge förslag på säkerhetshöjande åtgärder utfördes en detaljerad riskanalys av

Vectura 2010-05-05, i samband med tidigare planläggning av Vikhem III.

I riskanalysen redovisades riskerna på två sätt; med individriskprofiler och FN-diagram för samhällsrisk. Samhällsrisk utgör den risk som en riskkälla innebär för hela den omgivning som utsätts för den. Individrisken anger hur stor risken är att någon (vem som helst) ska drabbas av en olycka och hur allvarliga konsekvenserna kan bli.

Utan riskreducerande åtgärder bedömdes individrisken för boende närmast vägen för hög. Med trafiknivåer uppräknade till år 2020 respektive 2035, samt efter riskreducerande åtgärd mot väg 11 i form av bullervall och plank (total höjd 5 m) bedömdes risknivån dock ligga under gränsen för där riskerna kan anses vara små. Bullervall och plank bedömdes vara en tillräcklig, godtagbar och tillförlitlig riskreducerande åtgärd.

Samhällsrisken ligger både i fallen innan och efter riskreducerande åtgärder under RIKTSAM:s riktlinjer i samtliga fall. Dock ligger samhällsrisken fortfarande kvar inom ALARP-zonen. Risker i detta område ska förebyggas så långt det är möjligt såvida inte kostnaderna är orimliga i förhållande till den riskreducerande effekt som erhålls. Förutom bullervall och plank eller plank bedömdes ytterligare några åtgärder ändå motiverade, av flera skäl:

- Även om den framräknade risknivån är tillräckligt låg bör ändå möjligheterna till ytterligare riskreduktion undersökas. Dock skall åtgärden vara kostnadseffektiv så att reduktionen av skadekostnaden blir större än kostnaden för själva åtgärden.
- Bostadsområdet är ett nybygge och alla nybyggen bör utföras med en hög säkerhet.

Förslag på åtgärder, som också följs upp som planbestämmelser:

- Entré/utrymning vänd från vägen (disposition av byggnad). Entréer bör vändas bort från vägen (förslagsvis inom 50 m från vägen) i vägens närhet om det är möjligt så att utrymning kan ske bort från riskområde
- Friskluftsintagen bör inte placeras mot vägen vilket innebär att inträngning av gaser i byggnaden minskar.



Miljö kvalitetsnormer

Med hänsyn till områdets föreslagna byggda struktur, den relativt goda kollektivtrafikkförsörjningen, det väl utvecklade gång- och cykelvägnet samt tillgången till service, handel och arbetsplatser inom Staffanstorp och i närliggande större orter bedöms inte planens genomförande bidra till att gällande *miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalitet* överskrids.

Utbyggnadsområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten. Utbyggnaden av området bedöms därmed inte påverka grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Planförslaget omfattar vidare ingen sådan verksamhet som kan antas bidra till ökad övergödning av Torrebergabäcken eller på annat sätt påverka vattenförekomstens ekologiska eller kemiska status negativt. En förutsättning för detta är dock den öppna fördröjning av dagvatten som föreslås inom området. Sammantaget bedöms *miljö kvalitetsnormerna för vatten* därmed inte påverkas negativt av planförslaget.



Förutsättningar

Plandata

Planområdet är beläget söder om Kronoslättsvägen, i södra delen av Staffans-
torp. I öster gränsar området till Staffansvallen, i väster till utbyggnadsområdet
Vikhem (detaljplanlagt som etapp II och III) samt i söder till väg 11.

Planområdet är ca 14 ha stort och omfattar del av fastigheterna Stanstorp 6:1,
5:1 och 4:1 som alla ägs av Staffanstorps kommun.

Bebyggelse och kulturmiljö

Bostäder

Planområdet gränsar i väster till tidigare planlagda delar av utbyggnadsområ-
det Vikhem (etapp II och III). Byggnationen av bostäderna inom Vikhem har
påbörjats och området kommer att utvecklas med en bredd av boendeformer -
friliggande villor, radhus/kedjehus och flerbostadshus.

Norr om planområdet och Kronoslättsvägen breder bostadsområden från fram-
för allt 60- och 70-talet ut sig.

Handel och service

Högstadieskolan Hagalidparksskolan ligger ca 500 meter nordost om plan-
området. Mellanvångsskolan och Stanstorpsskolan som vänder sig till yngre
elever ligger ca 700 meter norr om området. Övrig kommunal och kommersiell
service finns i Staffanstorps centrum, ca 900 meter bort.

Längs Vikhems bygata som sträcker sig genom Vikhem III och som avses för-
längas genom Vikhem IV möjliggörs centrumverksamheter.

Kulturmiljö

Området utgör ingen utpekad, värdefull kulturmiljö.

Natur och grönstruktur

Landskap

Vikhem IV utgör en del av de åkermarker som ännu återstår mellan Staffans-



Orienteringskarta (ortofoto från 2014)



Vikhemsområdet november 2015



torps tätort och väg 11. Området brukas fortfarande, men är ur landskapsbildssynpunkt starkt påverkat av angränsande bebyggelse, idrottsområde, vägar och järnväg.

Vegetation

I planområdets nordöstra del i gränsen mot Staffansvallen finns ett träd- och buskbestånd som ramar in en befintlig fördröjningsyta för dagvatten. Växtligheten bedöms inte ha ett särskilt bevarandevärde.

Rekreation och lek

Öster om planområdet finns Staffansvallen, Staffanstorps stora idrottsområde med fem fotbollsplaner. I nordväst, inom Vikhem III, har delar av den så kallade Vattenparken byggts ut. Öster om Staffansvallen planeras ytterligare en park, Hagalids rekreativspark, som även den kommer att spela en viktig roll som utemiljö för de boende i närområdet.

Mark och geoteknik

Planområdet består huvudsakligen av åkermark och är flackt med en ytterst liten lutning mot söder.

I samband med planläggningen av Vikhem III genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning (*Vikhem III - Geoteknisk undersökning*, Ramböll, 2010-11-15) av det då aktuella planområdet. Undersökningen visade att jordlagren inom området under mulljord består av silt/sand på lermorän. Vid en punkt i de östra delarna av undersökningsområdet (som nu ingår i Vikhem IV) påträffades ett 0,8 meter tjock lager av gytta i sanden/silten, ca 1,5 meter under markytan. Grundvattnet i jorden låg på nivån mellan +15,8 och +18,4, vilket motsvarar ett djup av 0,7-2,3 meter under markytan.

Inför planläggningen av Vikhem IV har det utförts översiktliga geotekniska utredningar inom resterande delar av Vikhem, öster om Vikhem III (*Projekterings PM - Geoteknik*, PQ Geoteknik & miljö, 2013-03-15 respektive *Marktek-nisk undersökningsrapport - Geoteknik*, PQ Geoteknik & miljö, 2013-03-15). Utredningarna visar att jordlagren under mulljorden består av lagrad mineral-jord av sediment på lermorän. Sedimenten utgörs omväxlande av sand, silt och

vissa inslag av lera. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfällena på mellan +17,3 och +19,0, vilket motsvarar 0,0 till 1,5 meter under markytan.

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten i området är ogynnsamma trots att de översta jordlagren huvudsakligen består av silt och sand. Detta dels på grund av den höga grundvattenyta och dels att silten och sanden underlagras av lermorän.

Markradon

Uppmätta markradonhalter inom Vikhemsområdet ligger inom lågriskinter-vallet (0-10 kBq/m³). Vissa av mätningarna har dock varit påverkade av högt grundvatten och ytvatten varför halter inom normalriskområdet kan förutses inom åtminstone delar av området. Området bör därför klassas som normal-riskområde.

Markföroreningar

Stora delar av planområdet har under överskådlig tid nyttjats för jordbruk varför marken inte förväntas vara förorenad. Det finns dock risk att material i befintlig banvall i anslutning till Simrishamnsbanan kan vara förorenad.

Fornlämningar

Under 2008 utfördes en arkeologisk utredning (*Rapport 2008:36*, Wallin kul-turlandskap och arkeologi, 2008-07-07) inom de norra delarna av planområdet, som pekats ut som område för fornlämnning. Totalt sju boplatzanläggningar do-kumenterades, alla samlade i ett och samma sökschakt i anslutning till järnvägs-spåren. Vid härden hittades en keramikskärva av förhistorisk karaktär med en sannolik datering till brons-järnålder. Fyndet tillvaratogs ej. Resultatet av utred-ningen innebär att inga fortsatta antikvariska åtgärder förordas på platsen.

Även i de södra delarna av området har en fornlämnning pekats ut. En första arkeologisk utredning från 1998 (*Öppna fält - ensamma gårdar*, Rapport 1999:84, UV-Syd) påvisade en boplatz från äldre järnåldern, med en unik karaktär och fynd endast från en tidsepok. I syfte att ytterligare tydliggöra fornlämnings-situationen genomfördes en arkeologisk förundersökning av delar av området av CMB Uppdragsarkeologi AB under hösten 2011 (*Arkeologisk förundersökning 2011 Stanstorp 4:1 och 6:1*, RAÄ 41, Nevishög socken, Staffanstorp kommun, rapport 2013:3, CMB Uppdragsarkeologi AB), samt



ytterligare en av resterande delar under hösten 2015 (Arkeologisk förundersökning inom fastigheten Stanstorp 5:1, fornlämning nr 41:1 i Nevishögs socken, Staffanstorps kommun, rapport 2016:5, CMB Uppdragsarkeologi AB). Förundersökningarna har visat på rika fynd från järn- och bronsåldern, i form av bland annat huskonstruktioner, metallföremål (dräktspännen, fibulor, förgyllda pärlor mm) och keramikföremål. Resultatet av förundersökningarna innebär att fornlämningsområdets omfattning kunnat begränsas något, samt att resterande delar måste slutundersökas. Detta för att möjliggöra en exploatering för bostadsändamål inom området, liksom plantering av träd och anläggande av gång- och cykelväg och lekplats.

Trafik

Området nås idag från Vikhemsvägen som ansluter till Kronoslättsvägen i två punkter, dels i nordost, strax väster om Staffansvallen, dels i nordväst, väster om Vattenparken. Korsningspunkten i nordost byggs för närvarande om, med syfte att förbättra Kronoslättsvägens sträckning samt skapa en bättre infart till Staffansvallen.

Väster om planområdet pågår utbyggnaden av gatunätet inom Vikhem III, från vilket planområdet framöver kommer att nås.

Parkering

Parkeringsytor finns närmast i anslutning till Staffansvallen.

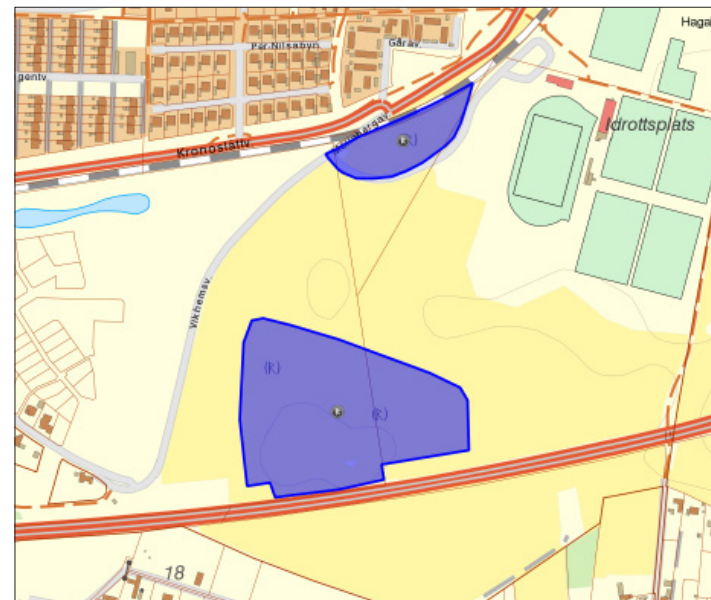
Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns längs Kronoslättsvägens norra sida. Denna knyts till gång- och cykelvägar som i nordsydlig riktning leder in till Staffanstorps centrum. Även Vikhemsvägen och den nya Vikhems bygata planeras få separat gång- och cykelväg. Inom Vattenparken finns gång- och cykelväg utbyggd som planeras förlängas österut mot Staffansvallen.

Kollektivtrafik

Kronoslättsvägen trafikeras av regionbusslinje 166 som går mellan Staffanstorp och Södra Sandby, via Lund. Befintliga hållplatslägen finns idag vid Orkestervägen och vid Staffansvallen. Busslinjen trafikeras med halvtimmetrafik i rusningstrafik på vardagar, timmetrafik eller mer sällan vid övriga tider. Tätare

T.h. Utdrag ur Fornsök som visar förekomst av fornlämningar. Fornlämningen i den norra delen är dock slutundersökt - Länsstyrelsen har bekräftat att inga ytterligare undersökning krävs av denna lämning.



avgångar mot Lund sker från Staffanstorps centrum ca 900 meter norr om planområdet. Även regionbussarna mot Malmö passerar Staffanstorps centrum.

Planområdet gränsar i norr till Simrishamnsbanan (järnvägen Malmö - Simrishamn), som idag inte är trafikerad.

Trafikverket tog under 2014 fram en järnvägsplan för Simrishamnsbanan. I denna studerades två olika sträckningar av banan inför en framtida trafikering - dels den på befintlig banvall norr om planområdet, dels en söder om Staffanstorp. Ställningstagandet kring Simrishamnsbanan som Trafikverket sedan gjorde våren 2015 förordade sträckningen på befintlig banvall, vilket innebär att riksintresset för järnvägen kommer att ligga kvar. Ställningstagandet omfattade dock också ett beslut om att lägga ned projektet tills vidare, då det saknas finansiering för att driva det vidare. Huruvida ett återupptagande av Simrishamnsbaneprojektet och trafikering av banan blir aktuellt i framtiden är idag oklart. Planering i anslutning till banan måste dock anpassas efter ett möjligt återupptagande av trafikeringen.



Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Sedan tidigare finns kommunala vatten- och spillvattenledningar delvis utbyggda inom Vikhem III, väster om planområdet. För närvarande pågår en om- och utbyggnad av detta ledningsnät, med anledning av den pågående exploateringen av området. I samband med detta byggs också ledningar och fördröjningsdammar för dagvatten ut. Dagvattnen från området avleds mot Torrebergabäcken.

Centralt genom planområdet leder två ledningar för dricksvatten mellan Syd-vattens huvudledning i anslutning till väg 11 och förbindelsepunkten på det kommunala nätet vid Kronoslättsvägen. Vid utbyggnad av området måste hänsyn tas till ledningarna och åtgärder utföras för att säkerställa att ledningarna inte påverkas negativt. Se vidare under avsnittet ”Genomförande av planen”.

El, värme, tele

Staffanstorps Energi har nätkoncession i området. Elnät och nätstationer finns utbyggda inom de centrala och västra delarna av Vikhem III.

E.ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet.

Skanova har befintliga teleledningar längs Vikhemsvägen och Staffansvägen, samt tvärs genom Vikhem IV.

Staffanstorps Fibernät har byggt ut ledningsnät inom de centrala och västra delarna av Vikhem III.

Störningar och risker

Buller

De södra delarna av Vikhemsområdet påverkas av buller från trafiken på väg 11. En eventuell framtida trafikering av Simrishamnsbanan kommer också att innebära bullerpåverkan på Vikhemsområdet.

För att klara gällande riktvärden för buller vid framtida bostadsbebyggelse

inom Vikhem krävs bullerreducerande åtgärder mot väg 11 samt mot banval-len. Se vidare under ”Konsekvenser”.

Ljus

Konstgräsplanerna vid Staffansvallen är belysta kvällstid. Belysningen är relativt stark och syns tydligt från väg 11.

Farligt gods

I det fall trafik på Simrishamnsbanan i framtiden återupptas kan det inte uteslutas att även farliga godstransporter kommer att gå på banan, även om järnvägsplanen för Simrishamnsbanan endast har berört persontrafik.

Väg 11 utgör rekommenderad led för farligt gods.

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna reglerar vilka nivåer av bland annat kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid och bly som inte får eller bör överskridas. Risk för överskridande av normerna finns framförallt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormerna för vatten syftar till att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Målet är att alla vattenförekomster vid en viss tidpunkt i framtiden ska ha god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk status (ytvatten). Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen vilken har god kvantitativ och kemisk status, enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram. Planområdet ligger vidare inom avrinningsområdet till Sege Å/Torrebergabäcken vars kemiska status



(exklusive kvicksilver) bedöms vara god, men vars ekologiska status bedöms som otillfredsställande. Den otillfredsställande ekologiska statusen härrör bland annat ur övergödningsproblematik och höga fosforkoncentrationer, huvudsakligen orsakat av intensivt jordbruk och enskilda avlopp inom vattendragets avrinningsområde, samt av tillflöde av dagvatten från närliggande tätorter.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Simrishamnsbanan som passerar planområdet i norr ingår i Riksintresse för kommunikation, järnväg (se även avsnittet ”Kommunikationer”)

Översiktsplan/Framtidens kommun

I kommunens översiktsplan ”Framtidens kommun - perspektiv 2038”, antagen av kommunfullmäktige 2009-11-30 och aktualiserad 2011-10-24, pekas Vikhem III - IV ut som område som ska utvecklas som en varierad boendemiljö med 15-30 bostäder/ha. Området berörs också av en ny gata som föreslås sträcka sig genom Vikhemsområdet och knytas till Kronoslättsområdet i väster respektive öster. De södra delarna utpekats som parkområde.

Planprogram

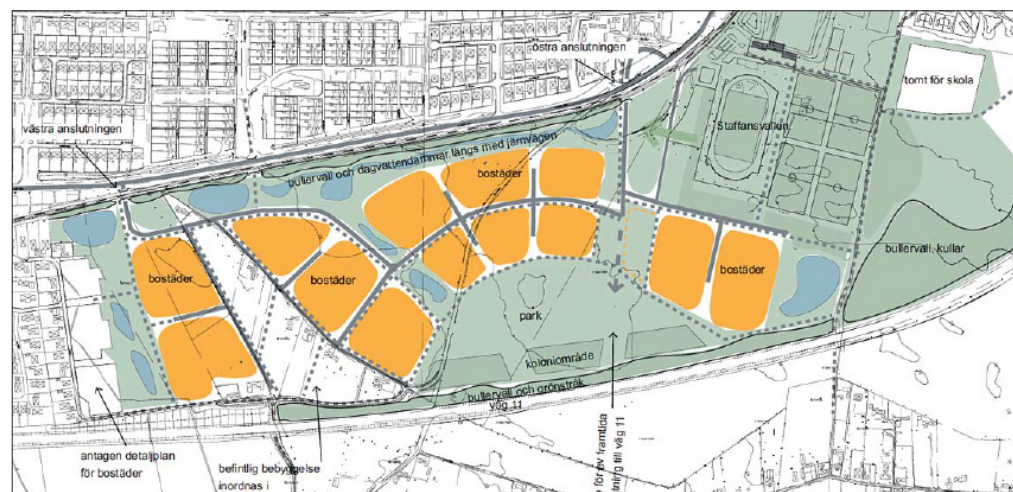
Planområdet ingår som del i en större utbyggnad vilken omfattas av planprogram för Vikhemsområdet, godkänt av kommunstyrelsen 2007-06-04. I planprogrammet anges att området kan inrymma en varierad småhusbebyggelse med såväl friliggande hus, parhus, radhus och småskaliga flerbostadshus. Tätheten föreslås variera inom intervallet 12-20 lgt/ha.

Gestaltningsprogram

För att belysa upplevelse och gestaltungsfrågor inom Vikhemsområdet arbetades ”Gestaltningssprogram för Vikhem” fram i samband med planläggningen av Vikhem II och III. Programmet, som godkändes av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2007-10-17, har intentionen att skapa intressanta gemensamma miljöer och rum såsom gator och gröna miljöer. Struktur och helhet i gestaltningen ska ge ett mervärde för de boende. I programmet ges riktlinjer för det fortsatta arbetet med utbyggnaden av området.



Utdrag ur kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038. Vikhem IV markeras med svart streckad linje



Plankarta från Planprogram för Vikhemsområdet, godkänt av Kommunstyrelsen 2007-06-04.



Detaljplaner

De östra delarna av planområdet berörs av den gällande detaljplanen för Hagalids idrottsområde, som vann laga kraft 1989-09-22 och vars genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger användningsändamålet idrottsområde respektive lokalgata för de delar som berörs av planförslaget.

De västra delarna av planområdet berörs av detaljplanen för Stanstorp 4:1 m fl - Vikhem, etapp III. Denna vann laga kraft 2012-04-02 och har en genomförandetid som går ut 2022-04-02. Detaljplanen anger användningsändamålet lokalgata, bostäder, centrumverksamheter respektive park i de delar som nu berörs av förändringen.

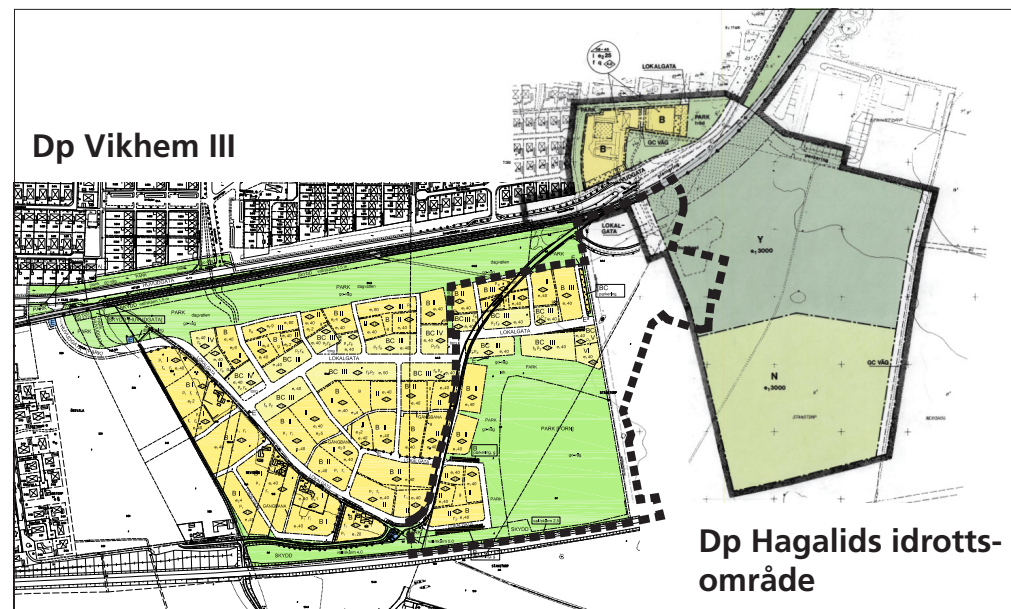
De centrala delarna av planområdet berörs inte av gällande detaljplan.

Grönplan

Enligt kommunens grönplan, antagen av Tekniska nämnden 2010-12-07, föreslås planområdets norra del utgöra del av det öst-västliga grönstråk som skiljer Vikhemsområdet från järnvägen och Kronoslättsvägen. Stråket karaktäriseras av de dagvattendammar som anläggs för att fördröja dagvatten från Vikhemsområdet.

Tillgänglighet

Området är i stort plant och tillgängligt för personer med funktionshinder. De nya bostäderna inom planområdet omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygganmälan. Kommunens handikapplan ska tillämpas.

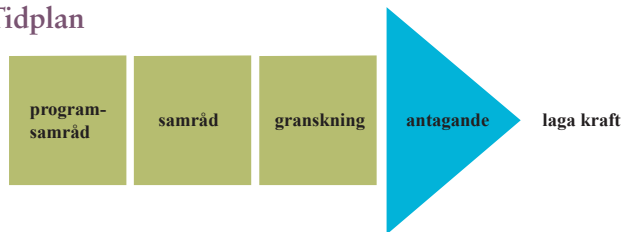


Gällande detaljplaner som berörs av planförslaget

Genomförande av planen

Organisatoriska frågor

Tidplan



Samråd kring detaljplaneförslaget pågick under våren 2016, granskning under sommaren 2016 och planen antogs hösten 2016. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och drift av denna. Exploatörerna har ansvaret för all utbyggnaden inom kvarteretsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Stanstorp 4:1

Stanstorp 5:1

Stanstorp 6:1

Kommunen är ägare av all mark inom detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning

För kvarteretsmark avses en eller flera nya fastigheter bildas. Kommunen ansvarar för och bekostar bildandet av exploateringsfastigheter. Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som är hänförliga till indelning av exploateringsfastigheten i tomter, bildande av servitut med mera.

Gemensamhetsanläggning

För gångar, grönytor mm på kvarteretsmark avses gemensamhetsanläggningar bildas. Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

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

Försäljning av kvarteretsmark kommer att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kvarteretsmark.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med flera exploatörer i syfte att reglera utbyggnaden av området samt lägga fast ramarna för överlåtelse av mark.

Marköverlåtelsesavtal

Marköverlåtelsesavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna. 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 kvarteretsmark, fastighetsbildning, genomförandeplan, samarbetsorganisation, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

Tekniska frågor

Geoteknik

Exploatörerna ska utföra mer detaljerade geotekniska undersökningar inför byggnation.

Markradon

Marken inom området är klassad som normalradonmark, vilket föranleder



radonskyddande åtgärder vid byggnation.

Markmiljö

Vid åtgärder intill järnvägen ska miljögeotekniska undersökningar genomföras.

Dagvatten

Dagvatten från området ska fördröjas i fördröjningsdammar i Vattenparken och i Vendelparken. Kommunen ansvarar för dammarna som ligger på allmän plats. Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när förbindelsepunkt upprättats.

Vatten och spillvatten

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 exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när förbindelsepunkt upprättats.

Sydvattens vattenledningar

Sydvattens befintliga ledningsdragning genom området är säkerställd genom vattendom.

Förslaget till utbyggnad av området innebär att Sydvattens ledningar kommer att korsas av gator, gc-vägar samt av ledningar för vatten- och spillvattenledningar. Över samt i anslutning till ledningarna föreslås också kommunala parkytor och trädgårds- och parkeringsytor inom kvartersmark. Med anledning av detta ställs särskilda krav som måste tas hänsyn till vid utbyggnaden av området:

- Schakt eller fyllning får ej förekomma närmare än 5 m från ledningen (mot-svarar det u-område som finns inom kvartersmark i plankartan) utan att Sydvatten meddelas och ger tillstånd.
- Vid framgrävning av Sydvattens ledningar ska personal från Sydvatten vara på plats.

- Handgrävning ska ske 0,5 m över hjässan och diagonalt över ledningen, ej längs ledningen. Det ska vara en yrkesarbetare i gropen och en max 20 tons grävmaskin. Skopan skall vara utan tändar.
- Vid korsning mellan Vikhems bygata och Sydvattens ledningar ska tryckavlastande betongdäck utföras över ledningarna. Alternativt kan skyddsledningar utföras om detta visar sig vara ekonomiskt fördelaktigt. Åtgärderna avseende skyddsledning utföres av Sydvatten eller av Sydvatten godkänd entreprenör.
- Parkeringsytor med tillhörande tillfartsvägar belägna inom u-området ska förses med tätt slitlager och geomembran av t.ex. bentonitmatta som skydd mot eventuella utsläpp av petroleumprodukter. Geomembranet ska utföras till 5 m utanför närmast belägen vattenledning (dvs inom u-området). Över geomembranet läggs ett dränerande lager av dräneringsgrus med dräneringsledningar kopplade till kommunens dagvattennät.
- Rotskydd ska finnas vid nyplantering av träd i anslutning till u-området/området inom 5 meter från ledningarna. Alternativt kan trädslag med icke extensivt växtsätt användas.
- Överbyggnader för gator, parkeringsytor och gång- och cykelvägar som berör u-området/området inom 5 meter från ledningarna skall dimensioneras efter aktuell trafikklass.

Samtliga åtgärder kring Sydvattens ledningar som är en konsekvens av utbyggnaden ska bekostas av exploateringen.

Övriga ledningar

Eftersom rättighet för Skanovas ledningsdragning tvärs över Vikhem IV saknas ska Skanova stå för kostnaden av ledningsflytt. Kommunen kommer i god tid inför flytten att ta kontakt med Skanova.

Dikningsföretag

Inom fastigheterna Stanstorp 4:1, 5:1 och 6:1 finns två aktiva dikningsföretag ”Stanstorp och Grevie” och ”Nr 1 och 3 Önsvala nr 3 Grevie”. Dikningsföretagen kommer att omprövas.

Arkeologi

Innan exploatering av området påbörjas ska befintlig fornlämning i söder slut-



undersökas. Kommunen ska bekosta slutundersökningen.

Parkering

Parkering för boende och besökande ska anordnas på respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Medverkande tjänstemän

Katarina Jeraeus, planarkitekt
Sofia Tjernström, planarkitekt
Karolina Gnosselius, exploateringsingenjör
Kerstin Jensen, projektledare infra
Anna Fogelberg, plan/landskapsarkitekt

Staffanstorp 2016-03-02
Reviderad 2016-10-12



Katarina Jeraeus
Planarkitekt
Staffanstorps kommun



Karolina Gnosselius
Exploateringsingenjör
Staffanstorps kommun

