



Staffanstorps
kommun

LAGAKRAFTHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Stanstorp 6:1, Vikhem V

i Staffanstorps kommun



S112



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	3
Förutsättningar	4
Förslag	8
Konsekvenser	12
Genomförande av planen	16

Handlingar

Till detaljplanens handlingar hör plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning, samrådsregörelse och granskningsutlåtande.

Utredningar

Dagvattenutredning Vikhem V, Tyréns 2019-03-01

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

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

Vikhem V Staffanstorp - Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, 2018-07-07

Vikhem V Staffanstorp - Projekterings PM Geoteknik, Sweco, 2018-07-07

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

Arkeologisk utredning, Stanstorp 4:1 Nevishögs socken, Staffanstorps kommun, 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, fornlämnning nr 41:1 i Nevishögs socken, Staffanstorps kommun, rapport 2016:5, CMB Uppdragsarkeologi AB

Trafikutredning Vikhem V, Tyréns, 2018

Vikhem V - Trafikbullenutredning, Tyréns, 2018-09-26

Risikanalys Vikhem, Vectura 2010-05-05

Ljusstörringsutredning, Cowi 2019-05-03



Planens syfte och huvuddrag

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

Planförslaget omfattar kvarter för bostäder samt yta för en ny skola och förskola och tillhörande idrotts-hall, en ny park med dagvattenfördröjning, en förlängning av bullervallen längs med väg 11 samt övrig för området nödvändig infrastruktur.

Den bärande visionen för Vikhem V, 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 - alltsammans omgärdat av park- och rekreationsområden som möjliggör och uppmuntrar till en aktiv livsstil. Vikhem ska vara intressant, spännande, upplevelserikt - inte bara för de blivande Vikhemsborna, utan för alla kommuninvånare och besökare.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och planförfarande

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 7§ ska ett utökat planförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av Stadsbyggnadsnämnden i Kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.



Förutsättningar

Plandata

Planområdet är beläget i Vikhemsområdet i södra delen av Staffanstorp. I söder gränsar området till väg 11, i öster till gång- och cykelvägen mot Grevie-Beden, i norr mot Staffansvallen och i väster till utbyggnadsområdet Vikhem IV.

Planområdet är ca 10 ha stort och omfattar del av fastigheten Stanstorp 6:1.

Bebyggelse och kulturmiljö

Bostäder

Planområdet gränsar i väster till tidigare planlagda delar av utbyggnadsområdet Vikhem (etapp II och III och IV). Byggnationen av bostäder 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 framför allt 60- och 70-talet ut sig.

Handel och service

Högstadieskolan Hagalidskolan ligger ca 500 meter nordost om planområdet. 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 detaljplanerna Vikhem III och Vikhem IV finns möjlighet till centrumverksamheter i bottenlokalerna.

Kulturmiljö

Området utgör ingen utpekad, värdefull kulturmiljö.

Natur och grönsstruktur

Landskap

Vikhem V utgör en del av de åkermarker som ännu återstår mellan Staffanstorps tätort och väg 11. 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 Staffansvallen. Växtligheten bedöms inte ha ett särskilt bevarandevärde.

Rekreation och lek

Norr om planområdet finns Staffansvallen, Staffanstorps stora idrottsområde med fem fotbollsplaner. I närområdet finns flera parker som Vattenparken och Vendelparken. 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. I det som ska bli Hagalids rekreativspark ligger ett koloniområde som idag nås med bil via Staffansvallen.

I Vendelparken som ligger i direkt anslutning till planområdet finns en större lekplats.

Mark och geoteknik

Planområdet består huvudsakligen av åkermark och är flackt.

I samband med planläggningen har två översiktliga geotekniska utredningar genomförts (*Vikhem V Staffanstorp - Markteknisk undersökningsrapport*,

Sweco, 2018-07-07 samt *Vikhem V Staffanstorp - Projekterings PM Geoteknik*, Sweco, 2018-07-07) av det aktuella planområdet.

Marken inom undersökningsområdet utgjordes vid undersökningstillfället huvudsakligen av avbanade ytor med naturlig jord. I södra delen utgjorde ytbeskaffaenheten av naturlig åkermark.

Det ytliga jordarna inom det aktuella området utgörs enligt SGU:s digitala jordartskarta huvudsakligen av isälvssediment av sand. Runt idrottsplatsen utgörs de ytliga jordarterna av glacial silt och i den södra delen av området av morän grov- och finlera. Markytan inom undersökningsområdet är relativt plan. Nivåerna varierar mellan ca +18,1 och +18,8, sluttande mot nord/nordväst. Krönnivå för bullervallarna inom området skiljer sig i nivå.

Grundvattnet i jorden låg på nivån mellan +16,4 och +18,0, vilket motsvarar ett djup av 0,7-2,3 meter under markytan.

De ytliga jordlagren inom området för dagvattendammen utgörs huvudsakligen av naturlig jord av sand i de övre 0,4 till 1,2 meterna. Sanden underlagras av lerig- och varvig lerig silt med en måktighet på 0,9 till 2,2 meter. Med hänsyn till den täta jorden inom området är förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom infiltration mycket begränsade.

Markradon

Uppmätta markradonhalter inom Vikhemsområdet ligger inom lågriskintervallet (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 normalriskområde.



Markföroreningar

Stora delar av planområdet har under överskådlig tid nyttjats för jordbruk varför marken inte förväntas vara förorenad.

Fornlämningar

I Vikhem har flera arkeologiska utredningar utförts. Den senaste som avslutade i början på 2017 innebär att Vikhemsområdet är slutundersökt och att inga fler arkeologiska utredningar behöver utföras. Undersökningen kom att omfatta en yta av 43 650 kvm, och berörde detaljplanerna i Vikhem IV och Vikhem V. Undersökningen resulterade i ett mycket rikt fornlämnings-, fynd-, och ekofakt-material. Där dokumenterades bl. a. 74 huslämningar och tillvaratogs bl.a. ca 550 högkvalitativa metallföremål från järnåldern, inklusive enstaka av ädelmetall. Benmaterialet innehåller en ovanligt stor andel ben av häst, bl a. i form av rituella nedläggelser. Sammantaget visar lämningarna på en rik boplats av mycket stor betydelse för forskningen.

Trafik

Vikhemsområdet nås idag från Vikhems bygata som ansluter till Kronoslättsvägen i två punkter, dels i nordost, strax väster om Staffansvallen, dels i nordväst, väster om Vattenparken.

Väster om planområdet är utbyggnaden av gatunätet inom Vikhem IV klart.

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 och Vendelparken finns gång- och cykelväg utbyggd.



Orienteringskarta (ortofoto från 2016)

Öster om planområdet går en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning som kopplar Grevie-Beden söder om väg 11 med Hagalidsområdet.

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. Tättare 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 utbyggda inom Vikhem III och i Vikhem IV, väster om planområdet. Dagvattnen från området avleds mot Torrebergabäcken.

El, värme, tele

Staffanstorps Energi har nätkoncession i området. Elnät och nätstationer finns utbyggda inom Vikhem III och Vikhem IV.

Weum Gas AB har distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet.

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

Staffanstorps Fibernät AB finns utbyggt i Vikhem III och Vikhem IV.

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 banvallen. I intilliggande detaljplaner för Vikhem II, III och IV samt Hagalids rekreationspark är bullerskydd mot väg 11 och Simrishamnsbanan utbyggt, vilket påverkar bullersituationen för Vikhem V. Bullerutredningen för det här detaljplaneförslaget är beräknat på att dessa bullerskydd är genomförda. Se vidare under "Konsekvenser".

Ljus

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

Farligt gods

Trafikverkets planeringen av Simrishamnsbanan sker utifrån att det är persontransporter som kommer att ske på banan. Geometri för järnvägen projekteras utifrån detta och om banan senare kommer att trafikeras av godståg, och då i synnerhet med farligt gods, utgår Trafikverket från att den operatör som vill trafikera banan inhämtar de tillstånd och följer de lagar som gäller.

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 fram-

förallt 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 (2010:477) 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 norr om planområdet ingår i Riksintresse för kommunikation, järnväg.

Översiktsplan/Framtidens kommun

I kommunens översiktsplan "Framtidens kommun - perspektiv 2038", antagen av kommunfullmäktige 2009-11-30 och aktualiserad 2011-10-24, pekas Vikhem ut som område som ska utvecklas som en varierad boendemiljö med 15-30 bostäder/ha.

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.

Gestaltningssprogram

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.

Detaljplaner

De norra 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 IV. Denna vann laga kraft 2012-12-13 och har en genomförandetid som går ut 2021-12-13. Detaljplanen anger användningsändamålet skola, förskola och centrumverksamheter 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-västra 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 om tillgänglighet inom egen tomt samt byggnaden bevakas i bygglov. Allmän platsmark och tillgängligheten till denna bevakas av tekniska enheten. Kommunens handikapplan ska tillämpas.



Varierad boendemiljö, 15-30 bostäder/hektar

Bild ovan: Utdrag ur kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038. Vikhem V markeras med svart streckad linje

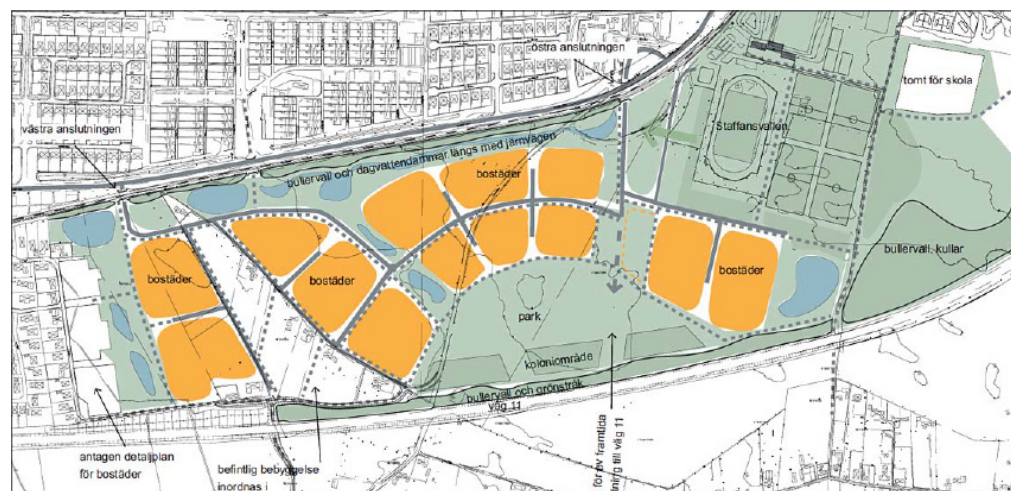


Bild ovan: Plankarta från Planprogram för Vikhemsområdet, godkänt av Kommunstyrelsen 2007-06-04.



Förslag

Planförslaget i korthet

Vikhem V 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 150 bostäder. I norra delen av planområdet möjliggörs för en skol- och idrottsfastighet på totalt 33 000 kvm.

Bebyggelse

Bostäder och boendeformer

Vikhem V 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 150 bostäder.

Mot Vendelparken ges möjlighet att uppföra lite högre och tätare bebyggelse som ska bidra till att rama in parkrummet.

I det stora kvarteret mitt emot förskolan ges möjlighet till flerbostadshus i upp till fyra våningar mot skolbebyggelsen samt lägre flerbostadshus i två våningar i den södra delen. Entréer till bostäder i flerbostadshusen ska vara vända mot allmän plats för att bidra till ett levande och attraktiva gaturum och parker.

Längs med villagatorna föreslås lite lägre och glädsare bebyggelse, huvudsakligen grupphusbebyggelse i form av friliggande villor, radhus och kedjehus.

Prickmark på 2,5 meter är utlagd mot gatorna i bostadskvarteren för att skapa bättre sikt.



Bild ovan: Illustrationsplan som visar hur planområdet skulle kunna byggas ut enligt den föreslagna plankartan.





Bild ovan: Det våningsantal som byggnadshöjderna i plankartan är tänkta att motsvara.

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.

Offentlig och kommersiell service

Inom områdets norra del föreslås en tomt för skola, förskola och idrottsändamål på 32 000 kvm. Skol- och förskoletomten är tänkt att uppgå till 25 000 kvm av detta.

Mot Vikhemsvägen läggs en 2 meter brett u-område ut på kvartersmarknen då det i Vikhemsvägen i nära anslutning till kvartersmarksgränsen ligger en gasledning som ägs av Weum Gas AB som behöver ett u-område på 2,5 m på var sida om ledningen. Träd får inte planteras inom u-området då deras rötter kan förstöra ledningen.

Grönstruktur

I östra delen av planområdet mot gång- och cykelvägen som går mellan Hagalidområdet och Grevie-Beden planeras för en parkyta vars huvudsyftes syfte är att rymma en dagvattendamm. parkytan kommer

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 13,5 m inom hela skol- och idrottstomten, vilket möjliggör för en skol och förskolebyggnad i upp till tre våningar samt en fullstor idrottshall. Den södra delen av kvartermarken som föreslås för skol- och idrottsändamål har en byggrätt som medger en byggnadsarea på 25 % av fastigheten.

Illustrationen i planförslaget är beräknat på att möjliggöra för en f-9 skola med upp till 600 elever samt en förskola med upp till tio avdelningar. I illustrationen visas ett förslag med ett gemensamt kök som knyter ihop skolan och förskolans byggnadskroppar.

I illustrationen är en fullstor idrottshall placerad i den norra delen av kvartermarken.

visuellt att vara en del av Hagalidparken som planeras öster om planområdet.

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

I västra delen av planområdet utökas Vendelparken med ca 600 kvm.

Trafik

Övergripande struktur

Planförslaget innebär att planområdet kopplas till Vikhems bygata via Nefirs väg och en trevägskorsning i nordvästra delen av planområdet.

Söder om Vendelparken i sydvästra delen av planområdet kopplas den föreslagna byggelsen till Vikhem IV genom att Vendelgatan förlängs in i Vikhem V och böjs upp mot Nefirs gata.

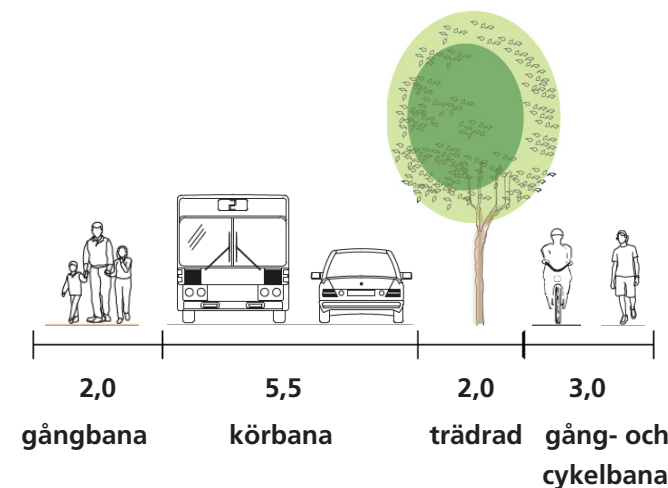


Bild ovan: Föreslagen sektion över Nefirs gata.

Utformning av gator

Nefirs gata föreslås utformas med en upphöjd gångbana mot bostadsbebyggelsen för att freda de gående mot biltrafiken på körbanan för motortrafik. Mot skolfastigheten avgränsas gångoch cykelbanan mot körbanan med en trädplantering s. Gatusektionens bredd uppgår till totalt 12,5 meter.

Början av Vendelvägens förlängning ges en total bredd av 9 meter, vilket möjliggör för en 6,5 m bred körbana och en 2,5 bred separat gång-och cykelväg fram till och med Trattbäregatan. Trattbäregatan har samma sektion för att binda samman den separata gång- och cykelvägen mellan Vendelvägen och Nefirs gata. Övriga gator inom området planeras med en bredd av 6,5 meter.

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 för bil till områdets bostäder kan i viss mån även ske på gatumark, vilket framförallt gäller småhus utan gemensam parkering.

Skolan och förskolan ska enligt kommunens parkeringsnorm anordna minst 68 bilplatser för anställda och besökare på kvartersmark (Denna är dock bara ett minimivärde på parkeringsbehovet, skolan ska tillse att det finns erforderlig och väl utformad parkering och avsläppsmöjlighet för sin verksamhet inom sin egna fastighet). Då skola och förskola

är verksamheter som alstrar mycket trafik vid koncentrerade tidpunkter på dygnet, vid hämtning och lämning, är det av stor vikt att skapa en god och säker trafiklösning på kvartersmark som minskar risken för rundkörning på allmän plats. Lämpligen sker det med avsläppningsplatser nära skolans entréer. Cykelparkering för skolan- och förskolan anordnas lämpligast i nära anslutning till entréerna.

Idrottshallen kan trafikmatas från norr via infarten till Staffansvallen. Bilparkeringen kan samordnas med Staffansvallens parkering. Cykelparkering anordnas lämpligen i nära anslutning till entrén.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg föreslås längs norra sidan av gatan som går söder om skol- och idrotts- tomten. I nordväst ansluts den till Vikhems bygata. Gång- och cykelvägar föreslås även längs Vendelvägens förlängning. I parkmarken i östra delen av planområdet föreslås en ny gång- och cykelväg som ska ansluta till gång- och cykelvägen mellan Greiv-Beden och Haglidsområdet. Denna gång- och cykelväg ska även kunna vara körbar för enstaka bilar att kunna nå av besökare till koloniområdet öster om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommer att försörjas av kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

De nordvästra delarna av planområdet föreslås avvattnas mot befintligt utjämningsmagasin i Vattenparken som är dimensionerat även för detta flöde för fördröjning av dagvatten. Från dammen kommer dagvattnet att ledas vidare mot Torrebergabäcken, via ledningsnätet för dagvatten som redan finns utbyggt inom Vikhem III och Vikhem IV.

De södra och östra delarna av planområdet föreslås avvattnas mot en fördröjningsdamm som anläggs inom en östra delen av planområdet. Från dammen kommer vattnet att ledas söderut mot Torrebergabäcken.

Pumpstation för dagvatten planeras i parken i östra delen av planområdet.



Separat gång- och
cykelväg

Korsning som föreslås få trafiksä-
kerhetshöjande åtgärd



Förslag till gatunamn

- Nefirs gata
- - - Trattbälgaregatan
- Härdgatan
- Stolphålgatan
- Vendelvägen
- - - Långhusgatan
- - - Holkyxegatan

Fördröjningsbehovet beräknas efter riktlinjer från Svenskt vatten och magasinen dimensioneras därefter. Utredningar är utförda och erforderligt utrymme för fördröjning av dagvatten från området finns dels i vattenparken dels i parken i östra delen av planområdet.

Som skydd vid extrema regn ska allmän plats höjdsättas för att underlätta avrinning av dagvatten. Byggnader ska höjdsättas så att färdigt golv i bottenplan inte riskera att översvämmas vid 100-års-regn. Översvämningskartering av planområdet, där bräddnivåer definieras, ska utföras i samband med projektering av allmän plats. Färdigt golv ska höjdsättas till minst två decimeter över bräddnivå på allmän plats i anslutning och nedströms aktuell fastighet samt minst en decimeter över anslutande allmän plats.

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

Elnätstationer ska placeras inom områdets parkytor (Ytan med användningen SKYDD räknas in i det) och ska placeras lättillgängliga från angränsande gator eller gc-vägar. Nätstationer kan även att komma att placeras inom kvartersmarken för skola och idrott. Nätstation får inte placeras inom väg 11 skyddszon.

Skyddsåtgärder

Bullerskydd

Längs väg 11 ska ett bullerskydd uppföras med höjden 5,5 meter över vägmitt. Bullerskyddet föreslås i första hand utformas med en skärm ovanpå vall. För att undvika att skärmen placeras inom säkerhetszon från väg 11 som är 11 meter från väggkant finns en bestämmelse som säkerställer det.

Med anledning av det buller en eventuell framtida trafikering av Simrishamnsbanan kan ge upphov till ska ett bullerskydd även uppföras längs järnvägen på de intilliggande detaljplanerna. Bullerskyddet ska utformas som en vall med en lägsta höjd av 1,5 meter över spårmit. Uppförandet av bullervallen har påbörjats.

Närmast väg 11:a bör uteplatser placeras på den norra sidan av husen, det finns dock några föreslagna bostadshus närmast väg 11:a i söder och öster där det krävs åtgärder för att riktvärdena för uteplats ska klaras. Tänkbar åtgärd är lokal avskärmning av uteplats.

Maximalnivån för skol- och förskolegård kan ifall Simrishamnsbanan åter trafikeras överskridas och ifall den norra delen av kvarteret nyttjas som friyta för förskolan eller skolan. Genom en 2-2,25 meter hög skärm utmed den aktuella delen av skolgården kan maximalnivåerna från järnvägen komma ner till maximalt 70 dBA.

Övriga skyddsåtgärder

Bostäder placerade närmre väg 11:s väggkant än 50 meter ska utformas så att intag av frisk luft ska ske bortvänt från väg 11 samt att det finns möjlighet till utrymning bortvänt från väg 11.



Konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna undersökning 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.

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

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (FK 38 - 2011-10-24) då översiktsplanen föreslår att planområdet ska utvecklas till en varierad boendemiljö.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen och en strategisk miljöbedömning har inte upprättats.

Natur- och kulturvård

Riksintressen

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

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

Hushållning med naturresurser

Planförslaget tar ca 8 ha jordbruksmark i anspråk. Lanspråktagandet 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 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 Staffanstorp. 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. Buss-hållplatser finns längs Kronoslättsvägen, direkt norr om området (buss mot Lund) och i centrum, ca 900 meter norr om området (bussar 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.

Hälsa och säkerhet

Buller

Regeringen har föreskrivit om en förordning avseende riktvärden för trafikbuller vid planläggning av nya bostäder enligt plan- och bygglagens 2 kap, krav på förebyggande av olägenhet för människors hälsa. Riktvärden (antagna av riksdagen 2015:216) som trädde i kraft den 1 juni 2015, den 11 maj 2017 (antagna av riksdagen 2017:359) beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena i ovan nämnda förordning. Riktvärdena som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:



1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

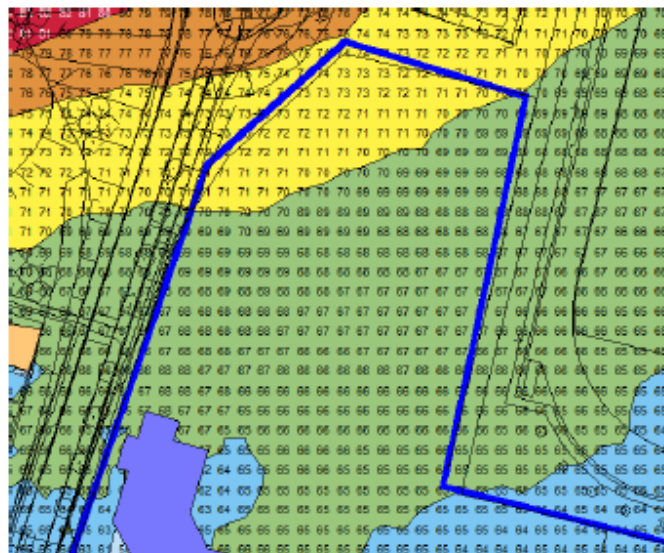


Bild ovan: Skolgården utan skärm mot järnvägen.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

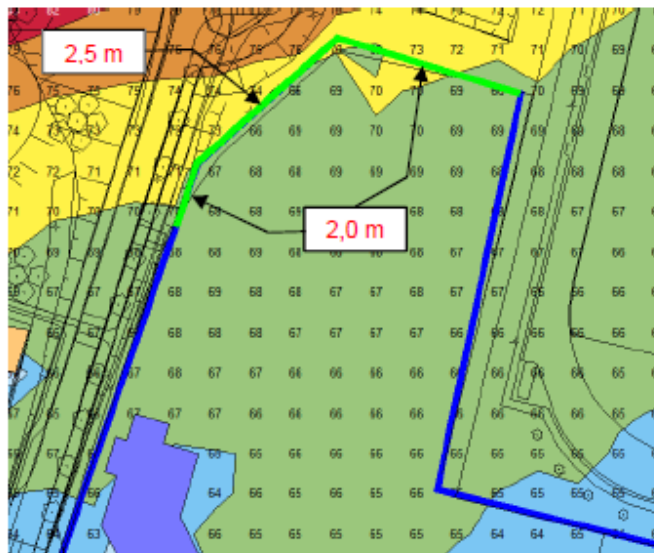


Bild ovan: Skolgården med skärm mot järnvägen. Skärmhöjd över mark i rött.

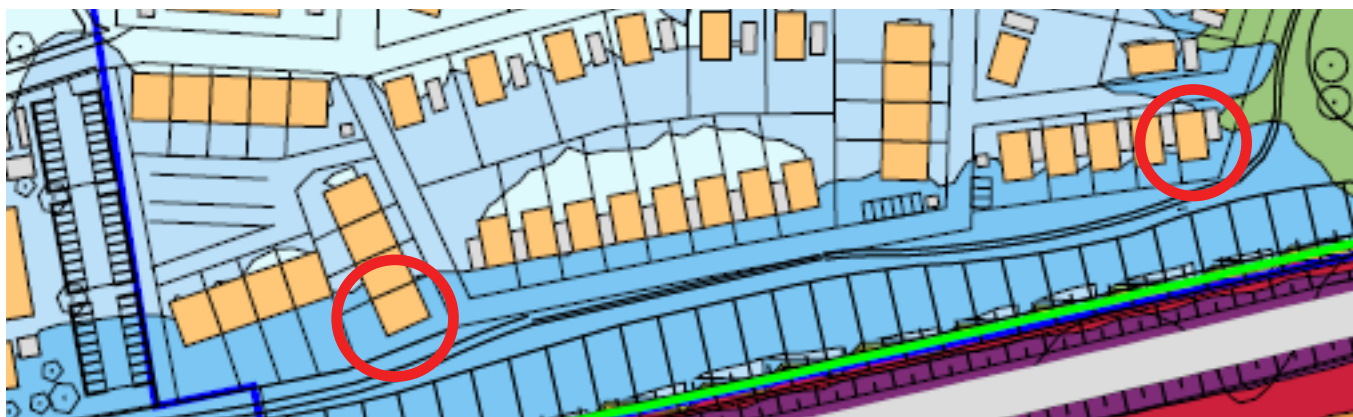


Bild ovan: Bostäder som inte beräknas ha någon sida av tomten som klarar kraven bullerkraven för uteplats.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrider bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

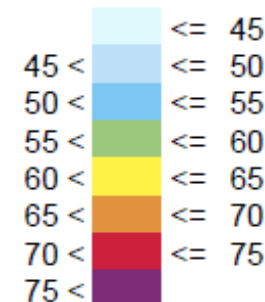
5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Väg- och tågbuller

Prognosår 2040, med skärm 5,0-5,5m

inkl reflektion i egen fasad

Ekvivalentnivå 2 möm
dB(A)



I september 2017 publicerade Naturvårdsverket ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” (NV-01534-17). Följande riktvärden gäller för skolgård:

50 dBA ekvivalentnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

70 dBA maximalnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

55 dBA ekvivalentnivå för övriga vistelseytor inom skolgården

70 dBA maximalnivå för övriga vistelseytor inom skolgården (Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmiddeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).)

För området har en bullerutredning utförts (*Vikhem V Staffanstorp Trafikbullerutredning* Tyréns, 2015-12-08). Utredningen baseras delvis på uppgifter från tidigare utförd bullerutredning från planläggningen av Vikhem IV (*Trafik och Bullerutredning Vikhem IV, Tyréns, 2015-12-08*) 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 basprognos 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.

Det kan konstateras att utbyggnaden av Vikhem V i enlighet med erhållet underlag, inte förväntas medföra att några ytterligare generella bullerdämpande åtgärder, utöver bullervallen mot väg 11, behöver genomföras. Vid två bostadsbyggnader i anslutning till väg 11:a i söder visade beräkningarna att riktvärdena för uteplats inte klarades utan åtgärder. I illustrationen har de bostädernas placering justerats för att klara bullerkravet.

Vid skolgården i norr kan en 2-2,25 meter hög skärm behöva anläggas mot järnvägen i norr ifall Simrishamnsbanan återtrafikeras för att säkra att maximalnivån från järnvägen understiger riktvärdet 70 dBA. Om denna del av skolgården kan betraktas som övrig vistelseyta, krävs dock ingen skärm för att uppfylla riktvärdet, då antalet tågpassager bedöms understiga 5 stycken per timma. Beräkningarna visar också att det sannolikt inte kommer att krävas särskilda åtgärder för fönster och fasaders dämpning för att BBRs krav på inomhusnivåerna ska klaras.

Ljus

De föreslagna bostäderna ligger på ett sådant avstånd från belysningen vid Staffansvallen konstgräsplaner att ljuspåverkan är påtaglig. Enligt ljusstörningsutredningen (Cowi, 2019-05-03) kommer bebyggelsen som ligger närmast skol- och idrottsfastigheten att vara ljusstörda enligt Svensk Standard SS-EN 12193:2018. Uppförandet av skol- och förskolebyggnaden enligt illustrationsplanen förbättrar situationen för delar av den föreslagna bostadsbebyggelsen men andra delar kommer fortfarande att ligga över maxkravet enligt gällande standard. EUtredningen visar att den befintliga optiken inte är optimerad utan släpper ganska mycket spilljus bakåt. Belysningen uppfyller inte heller kraven för idrottsbelysning klass II och III.

Utredningen föreslår att för att minska ljusföroreningarna (och undvika ljusstörning enligt gällande standard) samt att uppfylla belysningskrav för idrottsplats klass II och III:

- att byta armaturer och minska antal armaturer som står vid konstgräsplaner till LED med bättre effekt, spridning, färgåtergivning och lägre energiförbrukning.
- att byta till högre stolpar för att förbättra jämnhet på spelplaner och reducera spilljus på närmaste område.

Trafik

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

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. Då förutsättningarna som rapporten bygger på fortfarande är aktuella (*Riksam, Rapport 2007:06, Länsstyrelsen i Skåne, Kartläggning av farligt godstransporter*, Räddningsverket 2006) har kommunen gjort bedömningen att rapporten kan fungera som underlag även för denna detaljplan.

I riskanalysen redovisades riskerna på två sätt; med individriskprofiler och FN-diagram för samhälls-



risk. 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 kollektivtrafikförsörjningen, det väl utvecklade gång- och cykelvägnätet 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.



Genomförande av planen

Organisatoriska frågor

Tidplan



Granskningen av detaljplaneförslaget pågick under mars/april 2019. Förslaget antas i juni 2019.

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 kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter
Stanstorp 6:1

Kommunen är ägare av all mark inom detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning

För kvartersmark 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.

För gångar, grönytor mm på kvartersmark 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 kvartersmark kommer att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kvartersmark.

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 kvartersmark, 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.

Dagvatten

Dagvatten från området ska fördröjas i fördröjningsdamm i Vattenparken och i fördröjningsdammen inom planområdet. 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.

Bullerskärm

I västra delen av bullerplanket ska det anordnas en genomgång i planket för att kunna gå till sydvattensbrunnar.

Övriga ledningar

Rättighet för Skanovas ledningsdragning nomVik-



Gemensamhetsanläggning

hem V saknas varför ska Skanova därför ska stå för kostnaden av ledningsflytt.

Dikningsföretag

Inom fastigheten Stanstorp 6:1 finns två aktiva dikningsföretag ”Stanstorp och Grevie” och ”Nr 1 och 3 Önsvala nr 3 Grevie”. Avtal avses att tecknas med dikningsföretagen på grund av ändrad verksamhet i avrinningsområdet.

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

Fredrika Klevborn, exploateringsingenjör
Kerstin Jensen, senior projektledare
Therese Grönvall, VA-ingenjör
Mathilda Jägryd, VA-ingenjör
Joakim Mattson, VA-ingenjör
Peter Norlander, teknisk chef
Henrik Alvéen, trafikingenjör
Zandra Jönsson, exploateringsingenjör

Staffanstorp 2019-06-19

Anna Fogelberg, planarkitekt

