



Staffanstorps
kommun

GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivning (läses tillsammans med original planbeskrivning)

Ändring av detaljplan för Önsvala 2:41, del av Stanstorp 5:1 Södervången, plan S55

i Staffanstorp, Staffanstorps kommun



Innehåll

| | |
|------------------------------|---|
| Handlingar | 2 |
| Inledning | 3 |
| Syfte och huvuddrag | 4 |
| Konsekvenser av ändringen | 8 |
| Genomförande av detaljplanen | 9 |



Illustrationer mm

Illustrationer samt kartmaterial: Staffanstorps kommun, Mumma reklambyrå.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (komplettering)

Bilagor

- Plankarta original
- Planbeskrivning original (Detaljplan för Önsvala 2:41 och del av Stanstorp 5:1, Södervången, Plan S55)
- Arkeologisk undersökning - Skånearkeologi
- Riskutredning - Kreera
- Trafikutredning - Ramboll

Inledning

Vad är en detaljplaneändring

En ändring av en detaljplan kan omfatta förändringar, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. En ändring av en detaljplan kan även innebära upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Läs mer om ändring av detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se

Avsikten med ändringen

Fastighetsägaren till Önsvala 4:10 har inkommit med en ansökan om ny detaljplan för att upprätta en restaurang inom planområdet samt tillåta handel inom övriga delar av fastigheten.

Staffanstorps kommun bedömer att planarbetet kan hanteras genom en ändring av gällande detaljplan. Ändringen omfattar ett borttagande av egenskapsbestämmelser som reglerar förbud av livsmedelshandling, takvinkel, samt borttagande av skyddsbestämmelse för järnväg och omfattar fastigheterna Önsvala 4:10 samt del av Önsvala 5:1.

Denna kompletterande planbeskrivningen ska läsas tillsammans med original planbeskrivning för detaljplan för Önsvala 2:41 och del av Stanstorp 5:1, Södervången, Plan S55, laga kraftvunnen 1998-07-09.

Förfarande

Vid en ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som vid framtagande av en ny detaljplan. Planen hanteras därav med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap. PBL.

Valet av förfarandet baseras på att området är detaljplanelagt sedan tidigare och att tillåtna ändamål inom fastigheten ej avses att förändras. Syftet med detaljplanen bedöms ej heller vara av den art att den väcker ett stort allmänt intresse.

Gällande detaljplan tillåter partihandel och livsmedelshandling inom planområdet, dock är handeringen begränsad till att omfatta endast 25 m².

Ändamålet i form av Bilservice, Handel, Industri och Kontor återfinns redan i gällande detaljplan och kompletteringen innebär därmed ingen förändrad markanvändning som föranleder en ny prövning av markens lämplighet.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens gamla översiktsplan, framtidens kommun 2038, samt i kommunens nya översiktsplan, ÖP 2020-2040 antagen 9 mars 2022. (ej laga kraftvunnen ännu vid tillfälle för denna granskning)



Fig.1 Gällande översiktsplan, Framtidens kommun 2038, anger området som område för befintliga verksamheter samt en viktig entré till Staffanstorp.

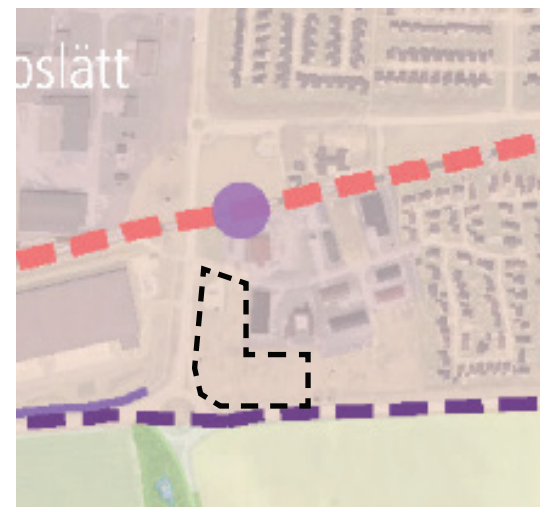


Fig. 2 Ny antagen översiktsplan 2020-2040, anger området som område för befintliga verksamheter och närhet till en nod för superbuss.

Syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av detaljplan för Önsvala 2:41, del av Stansstorp 5:1 Södervången plan S55 är att tillåta hantering av livsmedel inom fastigheten för att möjliggöra restaurangverksamhet samt möjliggöra för en ny infart från Västanvägen till planområdet.

En ändring av gällande detaljplan skulle innebära att planområdet tillåter restaurangverksamhet samt detaljhandel där försäljning av varor direkt till privatperson blir tillåten.

Förutsättningar

Plandata

Gällande detaljplan medger Bilservice, Kontor, Industri samt partihandel samt en maximal tillåten livsmedelshantering om 25kvm inom planområdet.

Inom planområdet återfinns även en drivmedelsstation med självbetjäning. Resterande delar av planområdet består av vildvuxen vegetation.

Riksintressen

I planområdets närhet finns riksintressen i form av väg 11 och Simrishamnsbanan. Destinationen för de bägga färdslinerna har sin utgångspunkt i Malmö med slutdestination i Simrishamn.

Järnvägen som användes för persontrafik utvecklades under 1970-talet och efter det haft några enstaka



Översiktsbild med planområdet markerat i bild

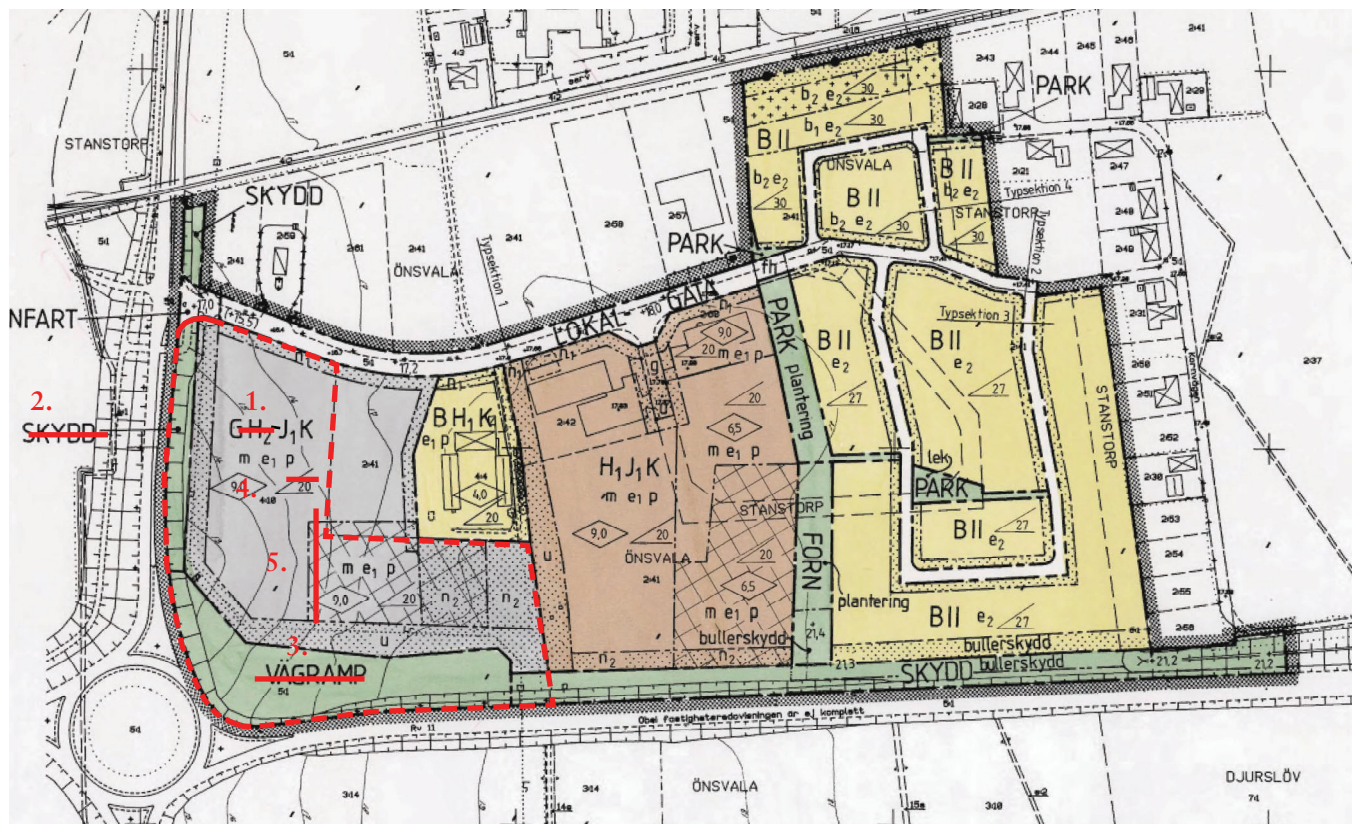
försök att transportera gods under 80-90 talet, främst mellan Malmö och Staffanstorp.

Framtiden för Simrishamnsbanan är oviss då den inte är utpekad i den nationella planen för transportsystem under 2014-2025.

Kommunen vill även informera om att Trafikverket genomför på uppdrag av regeringen genom Boverket även en översyn kring vilka vägar och järnvägar nationellt som ska klassas som riksintressen varpå väg 11 samt Simrishamnsbanan är omnämnda.

Förslag till ändring av detaljplan

Original detaljplan från 1998



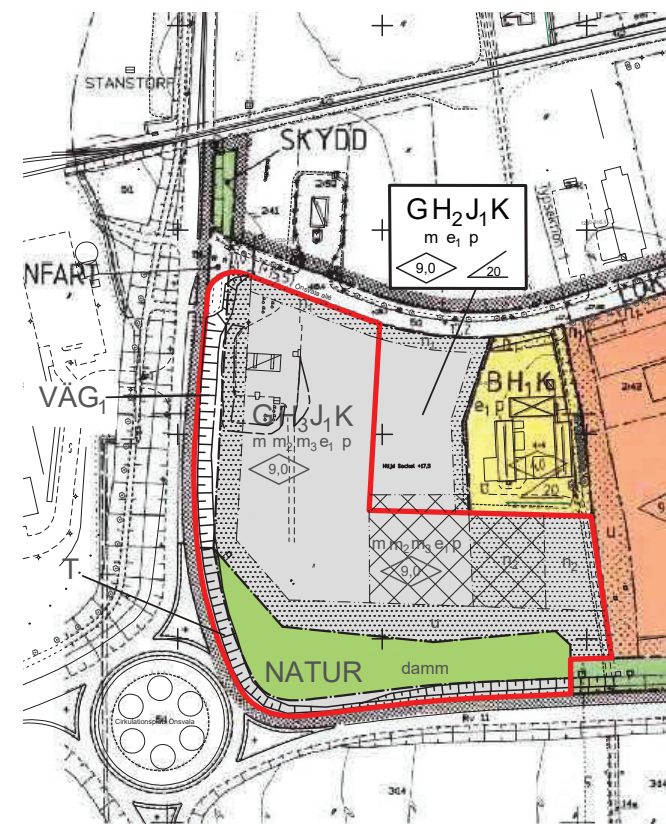
Planområdet som är aktuellt för ändring markerat i rött. Överstrukna bestämmelser är de som avses ändras/tas bort.

Bestämmelser som utgår från planområdet i samband med ändring av detaljplan från 1998:

1. H₂ utgå
2. SKYDD utgå
3. VÄGRAMP utgå
4. Takvinkel utgå
5. Del av fornlämningsområde utgå*

*en avgränsad arkeologisk utredning genomfördes av hela västra fastigheten 2020-2021.

Förslag till Ändring av detaljplan



Planområdet markerat i rött och de ändringar som är aktuella

Nya bestämmelser som tillkommer planområdet:

- VÄG₁
- T
- H₃
- NATUR
- m₂
- m₃

Planbestämmelser som avses att ändras, tas bort eller läggs till inom planområdet

ALLMÄN PLATS

- SKYDD ändras till VÄG₁
- VÄGRAMP ändras till NATUR

KVARTERSMARK

- H₃ detaljhandel läggs till som tillåter restaurang
- T - Trafik läggs till för område som ingår i Trafikverkets vägområde

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Bestämmelse om minsta taklutning utgår från planområdet.
- Bestämmelse om minsta avstånd för bebyggelse till plats för cisternpåfyllning tillkommer planområdet.
- Bestämmelse om minsta avstånd för parkering till plats för cisternpåfyllning av drivmedel tillkommer planområdet.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Bestämmelse som reglerar att byggnad inte får uppföras på prickmark. Bestämmelsen möjliggör dock att parkering får anordnas ovan prickmark.

OMRÅDE FÖR ARKEOLOGISK UTREDNING

- Del av område för arkeologisk utredning som utgår från planområdet, punkt 5 på sid. 5.

Sammanfattning av ändringarna inom planområdet

SKYDD till VÄG

Planändringen syftar till att ändra markanvändningen till område för VÄG och därmed möjliggöra för en ny infart till planområdet direkt från Västanvägen.

VÄGRAMP till NATUR

Planändringen syftar till en lämpligare markanvändning inom planområdet som efter ändringen möjliggör för tillskapandet av ytor för hantering av dagvatten.

Staffanstorps kommun bedömer att det saknas behov av ytor avsedda för vägramper i södra delen av planområdet. I tidigt samråd med Trafikverket delar de kommunens ställningstagande i frågan.

DETALJHANDEL

Kompletteringen syftar till att möjliggöra ett mångsidigt handelsområde med inslag av handel direkt till privatperson. Möjlighet till att etablera restaurangverksamhet ingår i ändamålet. Handelsområdet är placerat i det sydvästra hörnet av tätorten och omgärdat av det större vägnätet från Västanvägen samt Väg 11. Området är lätt åtkomligt med cykel, kollektivtrafik och bil.

T - TRAFIK

Bestämmelsen syftar till att förtydliga vilka delar av planområdet som ingår i Trafikverkets vägområde utmed väg 11. Gällande detaljplan är otydlig i hur stor del av allmän platsmark som inkräntar på vägområdet varför ett förtydligande av gränserna är nödvändigt.

TAKLUTNING

Bestämmelsen utgår från planområdet. Avsikten med

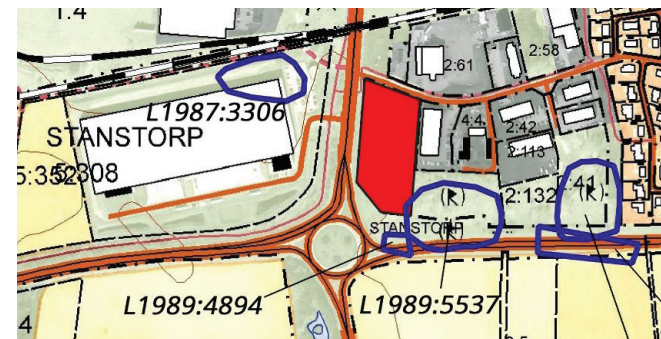
planändringen är att tillåta byggnation inom verksamhetsområdet med en variationsrik takutformning och tillåta flackare takvinkel än 20 grader.

AVSTÅND TILL CISTERNPÅFYLLNING

Bestämmelsen tillkommer planområdet. Avsikten är att säkra de avståndsmässiga krav som finns att tillgå kring hantering av brandfarliga varor till plats där människor vanligen vistas såsom bostäder, kontor och industrilokaler. Bestämmelserna reglerar avstånd från påfyllnadsventil för drivmedel till byggnads placering samt avstånd till parkering.

OMRÅDE FÖR ARKEOLOGISK UTREDNING

Staffanstorps kommun har på uppdrag av länsstyrelsens genomfört en avgränsad arkeologisk förundersökning inom sydöstra delen av planområdet. Resultatet visade på enstaka anläggningar, ett dike, en härd, tre gropar och tre stolphål samt sparsamma fynd av flinta och djurben. Länsstyrelsen bedömde att lämningarna har ringa vetenskapligt värde som genom förundersökningen är tillräckligt dokumenterade. Ur arkeologisk synpunkt finns inte längre några hinder för att fortsätta med det planerade arbetet. För området som kvarstår i östra delen av planområdet måste en arkeologisk undersökning genomföras innan byggnads- och anläggningsarbeten får påbörjas.



Undersökningsområdet markerat i rött. Befintliga kända fornlämningar markerade med blå ring.

Skydd mot störning

Skydd

Staffanstorps kommun avser att ändra användning i västra planområdet för det område som anger ”SKYDD” till område för ”VÄG”.

Bestämmelsen SKYDD i gällande detaljplan har framförallt varit aktuellt från person- och godstrafik från Simrishamnsbanan. Följande står att läsa om Simrishamnsbanan i kommunens översiktsplan:

Skydd mot bullerstörning eller riskavstånd från simrishamnsbanan till planområdet är inte längre aktuellt efter att det mellankommunala samarbetet kring simrishamnsbanan avbröts 2015. Sträckan är heller inte prioriterad, varken i den regionala infrastrukturplanen eller i nationell plan för transportsystem.

Staffanstorps kommun utreder möjligheten att ev. trafikera banvallen med en superbuss vilket i sin tur skulle reducera en bullersituation samt utesluta en risksituation med farligt gods till planområdet.

Riskutredning

Kreera och Briab har på uppdrag av Staffanstorps kommun tagit fram en riskutredning för att utreda risksituationen från Väg 11, Simrishamnsbanan och drivmedelsstationen.

Väg 11

Resultatet från utredningen visar att Väg 11 visserligen är en utpekad led för transport av farligt gods och har ett influensområde som påverkar planområdets södra del, se figur 4. Väg 11 tillhör dock inte det huvudsakliga godsstråket i Skåne (E4, E6, E20 och E22). Transporterna utgör därför endast en mindre

del (58 st) av farligt godstransporter i Skåne.

I plankartan har det hanterats genom att begränsa hur nära bebyggelse får placeras mot väg 11. Plankartan reglerar ett byggnadsfritt avstånd om 55 meter från vägmitt från väg 11.

Simrishamnsbanan

För normalkänsliga verksamheter liksom de tillåtna ändamåen i planförslaget används ofta Södra stambanan som referensexempel i Skåne. Verksamheterna runt södra stambanan har en tillåten placering av minst 20 meter från spårmittpunkt. I förslag till detaljplan befinner sig planområdet på 70 meters avstånd från spårmittpunkt. Inga regleringar i plankartan anses därför vara nödvändiga.

Bensinstation

Drivmedelsstationen har sin lossningsplats i söder och skyddsavstånd från denna påverkar hur nära byggnader kan placeras på fastigheten. Skyddsavstånden redovisas i figur 5. Plankartan reglerar ett byggnadsfritt avstånd om 25 meter samt att ingen parkering får ske inom 6 meter från påfyllningsventilen för drivmedel.

Samtliga skyddsavstånd har därmed hanterats genom regleringar i plankartan. Åtgärden överensstämmer med rekommenderade avstånd i zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd fig. 3 samt RIKTSAMs vägledningsavstånd som ska upprätthållas för att visa att tillräcklig riskhänsyn ska anses vara visad. Zonindelningen ska ses som en flytande skala och kan därför skilja sig från fall till fall utifrån platsens förutsättningar.

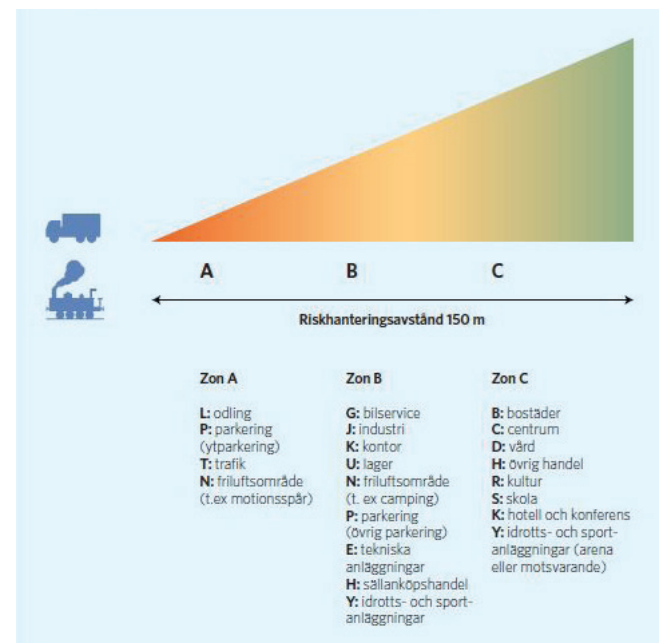
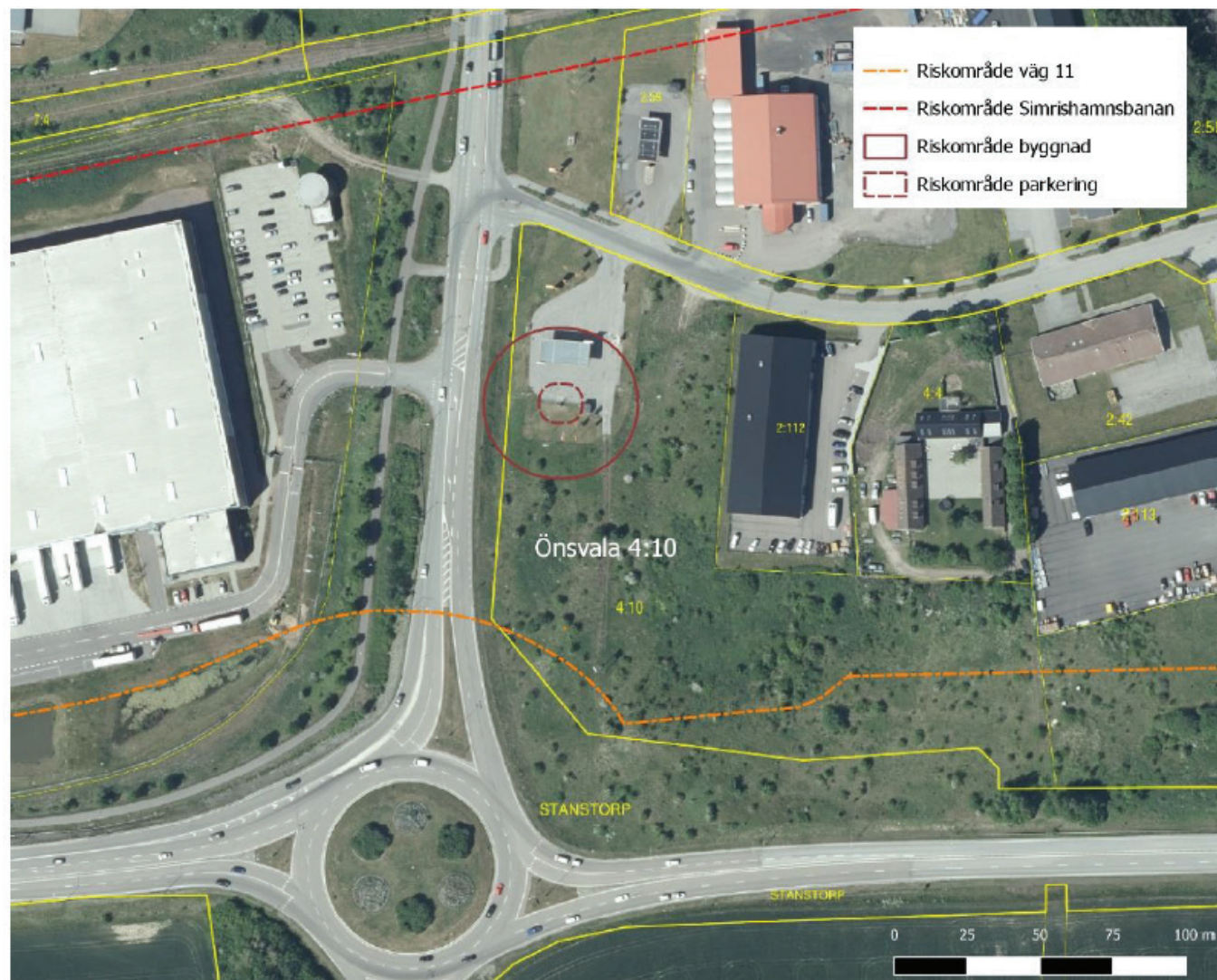


Fig. 3, Zonindelning av verksamheter och riskhanteringsavstånd. Källa: Transporter av farligt gods - SKR.



Figur 4. Skyddsavstånd till väg 11, Simrishamnsbanan och drivmedelsstationen.



Trafik

Trafikalstring

Ramboll har på uppdrag av Staffanstorps kommun genomfört en trafikutredning för planområdet för att redovisa eventuell påverkan på Västanvägen samt väg 11.

Rapporten har ett fokusområde på hur befintliga korsningspunkter påverkas av tillkommande verksamhet samt om det uppstår svårigheter med framkomlighet på Västanvägen och Väg 11.

Resultatet från rapporten visar på det till planområdet tillkommer en uppskattad ökning av trafikflödet med ca 227 fordon per dygn.

Kapacitetsberäkning

För att beräkna kapaciteten har Ramboll genomfört drönarflygning och filmat trafiken för att kartlägga trafikflödena.

Utgångspunkten för att bedöma kapaciteten är Trafikverkets krav i VGU (Vägars och gators utformning). Enligt VGU ska en cirkulationsplats belastningsgrad ligga under 0,8 och en trevägskorsning ligga under 0,6.

Västanvägen/Önsvala allé

Kapacitetsberäkningarna för nuläget, uppräknad trafik för 2040 och uppräknad trafik tillsammans med tillkommande trafik enligt planförslaget har för korsningen Västanvägen/Önsvala allé sammanställs i tabell 2.

Kapacitetsberäkningen för tillkommande trafik i och med etablering av restaurang på planområdet tillsammans med uppräknade trafikflöden visar inte heller på kapacitetsbrist i korsningen. Den högsta belastningsgraden noteras dock i stället i östra tillfarten (Önsvala allé). belastningsgraden uppnår där 0,44 vilket fortsatt är under rekommenderad högsta belastningsgrad på 0,6.

Tabell 2. Kapacitetsberäkning enligt tre scenarier för korsningen Västanvägen/Önsvala allé.

| Tillfart | Belastningsgrad | | |
|-------------------|-----------------|-----------------------|---|
| | Nuläge | Uppräknad trafik 2040 | Planförslagets genomförande och uppräknad trafik för 2040 |
| Önsvala allé | 0,17 | 0,31 | 0,44 |
| Västanvägen norr | 0,23 | 0,30 | 0,30 |
| Västanvägen söder | 0,25 | 0,33 | 0,33 |

Väg 11/cirkulationsplats

Även den sista kapacitetsberäkningen för cirkulationsplatsen, där tillkommande trafik till följd av etableringen tillsammans med uppräknade trafikflöden, visar att det finns tillräckligt med kapacitet. Belastningsgraden ligger på 0,59 vilket är under Trafikverkets riktvärde på 0,8, se tabell 3.

Tabell 3. Kapacitetsberäkning enligt tre scenarier för cirkulationsplatsen vid väg 11.

| Tillfart | Belastningsgrad | | |
|---------------|-----------------|-----------------------|---|
| | Nuläge | Uppräknad trafik 2040 | Planförslagets genomförande och uppräknad trafik för 2040 |
| Väg 11 öster | 0,22 | 0,33 | 0,34 |
| Väg 11 väster | 0,42 | 0,58 | 0,59 |
| Västanvägen | 0,15 | 0,22 | 0,23 |
| Önsvalavägen | 0,13 | 0,26 | 0,26 |

Konsekvenser av ändringen

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 en ändring av gällande detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (ÖP 2038 samt nya ÖPn 2020-2040) där pågående markanvändning anges för området.
- Området är sedan tidigare detaljplanlagt med samma ändamål, ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte att 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.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis lägsta tillåtna miljökvalitet inom ett geografiskt område.

Miljökvalitetsnormer för luft

- Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framförallt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning.

Mot bakgrund till att området redan är detaljplanlagt för verksamheter och att markens lämplighet redan prövad i gällande plan och då ändringen avser samma markanvändning bedöms inte planens genomförande bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

- Miljökvalitetsnormerna för vatten ska förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster.

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

Dagvattnet från området kommer att ledas till en fördröjningsdamm inom planområdet. Med denna lösning begränsas flödet av dagvatten från området

samtidigt som den kemiska statusen på vattnet förbättras.

Mot bakgrund av ovanstående och med hänsyn till områdets markanvändning bedöms ändringen inte leda till försämrad vattenkvalité eller bidra till överskridande av miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Skydd

Ett område med bestämmelsen SKYDD avses att tas bort och ändras till område för VÅG. I originalhandlingarna går att härleda den ursprungliga bestämmelsen utmed Västanvägen till att hantera buller från Järnvägen, Simrishamnsbanan. Följande står att läsa i kommunens översiktsplan om Simrishamnsbanan:

Skydd mot bullerstörning eller riskavstånd från simrishamnsbanan till planområdet är inte längre aktuellt efter att det mellankommunala samarbetet kring simrishamnsbanan avbröts 2015. Sträckan är heller inte prioriterad, varken i den regionala infrastrukturplanen eller i nationell plan för transportsystem.

Trafikbuller från Västanvägen går på en övergripande nivå att beräkna med Boverkets och SKR bullerberäkningsmetod enligt fig. 5. Bullernivåerna från trafiken på Västanvägen bedöms uppgå till 61 dBA i planområdets västra gräns och sjunker avsevärt mot planområdets östra gräns.

Ingångsvärdet 7370 ÅDT på Västanvägen är hämtad från trafikmätning utförd av Tyréns 2018. Bullernivåerna motsvarar vad som förväntas klaras av en nyetablering av bostäder vid fasad. Då området är ett verksamhetsområde med icke stadigvarande vistelse bedöms trafikbuller från Västanvägen kunna hanteras inom planområdet.



Mot bakgrund av ovan information samt slutsatsen kring de riskavstånd som presenterats i framtagna riskutredning går att föra ett resonemang om att bestämmelsen SKYDD därmed saknar betydelse och verkan för det sydvästra verksamhetsområdet i stort.

Risk

En riskutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen visar att Väg 11 påverkar planområdets södra del. Riskområdet från väg 11 sammanfaller med befintlig begränsning i plankartan i form av prickmark och kommer därmed att vara hanterad i ändringsplanen.

Simrishamsbanan ligger utanför influensområdet och påverkar således inte planområdet, inga åtgärder behöver därför vidtas i förslaget.

Från drivmedelsstationen behöver det säkras att parkering hamnar minst 6 meter från påfyllningsventil och för byggnader minst 25 meter från påfyllningsventil, skyddsavstånden redovisas i figur 4. Skyddsavstånden är hanterade i ändringsplanen.

Kommunen vill upplysa om att transporter av farligt gods kan ske även på färdvägar som inte är utpekade som farligt godsled. Transporterna i aktuellt fall gäller petroleumtransporter till området för bensinstationen i höjd med Västanvägen/Önsvala Allé.

Transporter av dessa slag sker oftast under nattetid, icke öppentider vilket begränsar olycksrisker på människor och egendom. Tankbilarnas färdväg leds inte in genom ex. bostadsområde eller annat tätbyggt område utan den primära färdvägen är väg 11

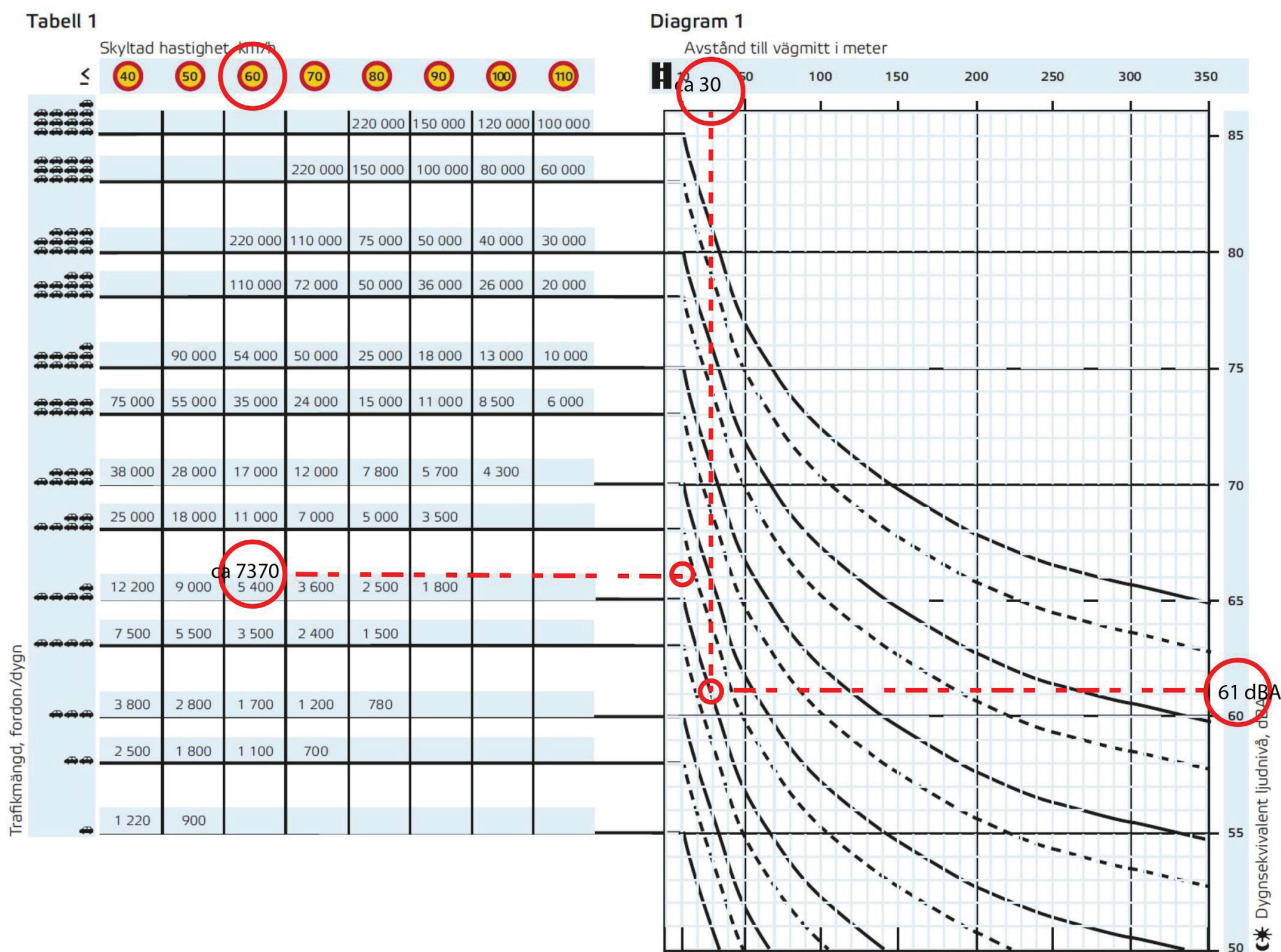


Fig. 5 Metodbeskrivning för enklare bullerutredning, Källa: Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket och SKR.

Genomförande av detaljplanen

och en kort sträcka på Västanvägen.

Den totala påverkan avseende konsekvenserna för risk och säkerhet är hanterade och klaras av i planen genom planbestämmelser som reglerar avstånd till nytillkommande bebyggelse samt avstånd till parkering.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram för planområdet. Resultatet från utredningen visar på att det uppskattade antalet fordonsrörelser ökar med ca 227 fordon/dygn med en etablering av en ny verksamhet i form av en restaurang.

Enligt kapacitetsberäkning för området kommer framkomligheten att påverkas marginellt med den tillkommande verksamheten. Beräkningen visar att framkomligheten i korsningspunkten Västanvägen/Önsvala allé samt Väg 11/cirkulationsplatsen fortsatt kommer vara acceptabel innan åtgärd behöver vidtas.

Organisatoriska frågor

Tidplan och planprocess



Planen avses att hanteras med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap. PBL. (2010:900)

Beräknad tidplan

| | |
|------------|----------|
| Samråd | kv4 2021 |
| Granskning | kv1 2022 |
| Antagande | kv3 2022 |
| Laga kraft | kv3 2022 |

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter
Önsvala 4:10
Del av Stanstorp 5:1

Lagfaren ägare
Max Burgers AB
Staffanstorps kommun

Observera att kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse, såsom exploateringsavtal, träffas.

Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för och bekostar bildandet av självständiga fastigheter. Exploatörerna svarar för fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till indelning av fastigheterna i tomter, gemensamhetsanläggningar samt för bildande av servitut, ledningsrätter mm. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Exploatören ska även ansöka om och bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som uppstår inom planområdet och som är en konsekvens av utbyggnaden av nya bostäder.

Ekonomiska frågor

Plankonomi

Plankostnaden, dvs. kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, t.ex. arkeologiska utredningar, markmiljö, dagvatten bekostas av exploatören. Föravtal avseende dessa kostnader är tecknat mellan kommunen och exploatören. Arbetet med detaljplanen har föregåtts av exploatörens begäran om planläggning.

Exploateringsavtal

Kostnader för utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet regleras genom exploateringsavtal. Exploatören ansvarar för utbyggnaden

och dess kostnader på kvartersmark. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av kommunfullmäktige eller av denne delegerad nämnd.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark samt kommunala anläggningar inom Exploateringsområdet. Med detta avses att kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad.

Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av fastighetsägaren enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Arkeologi

Planområdet har genomgått arkeologisk förundersökning, hösten 2020. Av den arkeologiska undersökningen bedömdes fynden ha ett ringa vetenskapligt värde varpå planläggningen är fri att fortsätta utifrån arkeologisk synpunkt.

Befintliga ledningar

Exploatören ansvarar för och bekostar sådan omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark som kan komma att erfordras för exploateringsområdets utbyggnad. Arbetena ska samordnas med berörda ledningsägare.

Brand

Tillgängligheten för räddningstjänsten samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojekteringen av bebyggelsen.

Källare och underjordiska garage

Spill- och dagvatten ska pumpas upp till anslutningspunkten i marknivån. Infartsramper till källargarage får inte anläggas under färdigt golvnivå. Exploatörerna ska tillse att det inte kommer in ytregnvatten i källare/underjordiska garage som kan orsaka översvämning alternativt pumpa upp det dagvatten som rinner nedför garagedfarten.

Parkering

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

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Avfall

Planförslaget ska möjliggöra för att avfallshantering kan lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Administrativa frågor

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

Stadsbyggnadsförvaltningen
Staffanstorp kommun

2022-03-21

