

S118



Staffanstorps
kommun

Granskningsutlåtande

Förslag till detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2023-06-28 -- 2023-07-20.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2023-06-30.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2022-05-09 -- 2022-05-29.

Handlingarna har funnits tillgängliga på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup samt på kommunens hemsida och anslagstavla.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2022-05-08.



Förslag till detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Granskningsutlåtande

2024-11-26

Kontaktuppgifter:

Staffanstorps kommun
Plan- och exploateringsavdelningen

Adress:

Rådhuset, Torget 1.
245 32, Staffanstorp
Telefon: 046 – 25 11 00 (växel)
Epost: plex@staffanstorp.se



INNEHÅLL

REDOVISNING AV YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER.....	5
REDOVISNING AV YTTRANDE MED SYNPUNKTER	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	7
ÄNDRINGAR/JUSTERINGAR EFTER SAMRÅD.....	17
ÄNDRINGAR/JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING.....	17
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ DETALJPLANEN.....	18



INKOMNA YTTRAN DEN UTAN ERINRAN

E.ON

Luftfartsverket

Svenska kraftnät

Swedavia

Sydvatten

Försvarsmakten

Lokalpolisen Kävlinge

INKOMNA YTTRAN DEN MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen Skåne

Trafikverket

Lantmäteriet

Region Skåne

Nordion Energi

Skanova

Hyresgästföreningen



REDOVISNING AV YTTRANDE UTAN SYNPKTER

INKOMNA YTTRANDE FRÅN BERÖRDA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

E.ON

Samrådsyttrande

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Aktuellt område ligger utanför vårt koncessionsområde och vi har därför inget att erinra.

Granskningsyttrande

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Luftfartsverket

Samrådsyttrande

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Svenska kraftnät

Samrådsyttrande

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende.

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar (eller planer) i anslutning till aktuellt område och har därmed inga synpunkter på aktuell detaljplan.

Granskningsyttrande

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.



Swedavia

Samrådsyttrande

Detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan i Staffanstorp, Staffanstorps kommun har ingen påverkan på Malmö Airport.

Swedavia har därmed ingen erinran mot rubricerat samråd.

Granskningsyttrande

Detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan i Staffanstorp, Staffanstorps kommun får ingen påverkan på Malmö Airport.

Swedavia har därmed inga synpunkter på planförslaget.

Sydvatten

Samrådsyttrande

Sydvatten har inga synpunkter på förslag till detaljplan för stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Granskningsyttrande

Sydvatten har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan, i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Försvarsmakten

Granskningsyttrande

Aktuellt planområde ligger inte inom något öppet utpekat påverkansområde eller riksintresse för totalförsvarets militära del.

För att bevaka riksintressen för totalförsvarets militära del som inte kan redovisas öppet så är hela landet samrådsyta för höga objekt, vilket innebär att alla plan- och lovärenden som innehåller höga objekt ska remitteras Försvarsmakten.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse.

Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten inom detta område.

Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta.

Inom de påverkansområden som benämns påverkansområde för buller eller annan risk samt påverkansområde övrigt ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Lokalpolisen Kävlinge

Granskningsyttrande

Lokalpolisområde Kävlinge har tagit del av samtliga handlingar och vi har ingen erinran.



REDOVISNING AV YTTRANDE MED SYNPUNKTER

INKOMNA YTTRANDE FRÅN BERÖRDA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

Länsstyrelsen Skåne

Samrådsyttrande

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning

På plankartan finns bestämmelse som anger att "Källartrappor, garagedrifter eller fönster i källarplan får ej uppföras på ett sätt som medger att avrinnande markvatten eller dagvatten kan komma in i källaren. Samtliga avlopp från källarplanet inkluderat dränerings, dag- och spillvatten ska pumpas upp från källarplanet. Dämningsnivån för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten är marknivån i förbindelsepunkten för dagvatten respektive spillvatten". Om detta är en förutsättning för dagvatten- och skyfallshanteringen anser Länsstyrelsen att det behöver villkoras på plankartan enligt 4 kap. 14 § 4 p. PBL.

I planbeskrivningen framgår att för att kunna ta hand om en del av dagvattnet ska minst 50% av gårdsmiljön utgöras av genomsläppligt material, vilket säkerställts på plankarta. Om detta är en förutsättning för dagvatten- och skyfallshanteringen anser Länsstyrelsen att denna bestämmelse behöver kompletteras med bestämmelse om marklovs enligt 9 kap. 12 § PBL för att kommunen ska kunna följa upp frågan i efterföljande prövning.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Enligt 4 kap. 33a § PBL ska det av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

På angränsande fastighet väster om planområdet finns ett potentiellt förorenat område i riskklass 2 (stor risk), där kemitvätt tidigare bedrivits. Länsstyrelsen kan av den översiktliga miljötekniska undersökningen som gjorts utläsa att endast ett grundvattenprov och två jordprov analyserats för klorerade alifatiska kolväten. Då föroreningar med klorerade alifatiska kolväten har komplexa spridningsmönster bedömer Länsstyrelsen att nu utförd undersökning inte är tillräcklig för att utesluta eventuell föroreningsspridning av klorerade alifatiska kolväten. Det saknas uppgift om hur grundvattnets strömningsriktning bedömts i den översiktliga miljötekniska undersökningen samt att låga/inga halter förorening av klorerade kolväten i jord inte nödvändigtvis avspeglar den faktiska föroreningssituationen (se rapport Fysisk planering och förorening av klorerade lösningsmedel 2018: Klorerade-lösningsmedel-rapport.pdf (ebhportalen.se)). Kemitvätten på grannfastigheten uppges ha haft en kort drifttid, men då föroreningar med klorerade alifatiska kolväten kan finnas kvar i marken under lång tid, har en stor farlighet och kan spridas till inomhusluft är det viktigt att en potentiell förorening med klorerade alifatiska kolväten utreds grundligt för att för människors hälsa och säkerhet ska kunna säkerställas. Kommunen kan med fördel inleda en dialog med tillsynsmyndighet om det



potentiellt förorenade området med den före detta kemtvätten om en sådan dialog inte redan är upprättad.

Av planbeskrivningen framgår att påträffad förorening är horisontellt avgränsad. Således har inte avgränsning gjorts med provtagningar på olika djup i marken. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga hur föroreningar är avgränsade i plan och djup.

För det område på plankartan som försatts med villkor enligt 4 kap. 14 § 4 p. PBL bör kommunen i planbeskrivning förtydliga vilken avhjälpandeåtgärd som avses för att göra området lämpligt. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

På plankartan har villkoret för lov formulerats följande: "Bygglov får inte ges för känslig markanvändning förrän marksanering har kommit till stånd". Länsstyrelsen anser att kommunen utifrån tydlighetskravet bör förtydliga i planhandlingarna vad känslig markanvändning innebär så att det framgår vilket avhjälpandebehov som finns för föreslagen markanvändning. Länsstyrelsen bedömer att föreslagna ändamål, centrum och bostad, är känslig markanvändning. Angående formulering av planbestämmelse hänvisar länsstyrelsen till pbl kunskapsbanken (planbestämmelser måste ha lagstöd - pbl kunskapsbanken - boverket) och 4 kap. 14 § 4 p. pbl för att uppfylla tydlighetskravet.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan-och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Information om biotopskydd

Länsstyrelse noterar att det längs Södra Lundavägen finns en trädrad. En trädrad omfattas av biotopskydd om den uppfyller definitionen av allé i bilaga 1 till förordning om områdesskydd enligt miljöbalken med mera, det vill säga utgör lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad av minst fem träd längs till exempel en väg. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket av Naturvårdsverkets vägledning innebär att mer än hälften av träden ska mäta minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås). Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken får det inom ett biotopskyddsområde inte bedrivas någon verksamhet eller vidtas någon åtgärd som kan skada naturmiljön. Avseende t.ex. alléer, är det inte enbart träden i allén som omfattas av biotopskyddet. Även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna, omfattas. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Kommunen behöver ta ställning till om trädraden uppfyller dessa kriterier och därmed omfattas av biotopskydd, samt redogöra för detta i planhandlingarna.

Information om MSA-tytor [*Minimum Sector Altitude, förtydligande av Staffanstorps kommun*]

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. etableringen ligger inom den msa-påverkande zonen för sturups flygplats. flygplatsen är sakägare och ska därför



beredas möjlighet att yttra sig. även lfv (luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. lfv:s cns-utrustning (communication, navigation, surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av lfv. lfv hörs genom tjänsten "cns-analys" på lfv:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufrumstjanster/cns-analys>
Länsstyrelsen förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, buller och markföroreningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Granskningsyttrande

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet – buller

Kommunen har sedan samrådsskedet uppdaterat bullerberäkningarna och utgått från maximalt utnyttjad bygggrätt. Byggnader intill Malmövägen är utsatta för buller.

På plankartan finns bestämmelse som anger "Där bullerriktvärden överskrids ska lägenheterna ha tillgång till tyst sida eller vara högst 35 kvm och enkelsidiga". Länsstyrelsen menar att bestämmelsen behöver formuleras i enlighet med bullerförordningens formulering. Som bestämmelsen nu är formulerad menar Länsstyrelsen att bullerförordningens riktlinjer inte tillgodoses heltäckande. Förordningens formulering kring "minst hälften av bostadsrummen i en bostad" saknas.

Länsstyrelsen noterar även att bestämmelsen är gällande för hela planområdet. Utifrån tydlighetskravet menar Länsstyrelsen att bestämmelsen bara ska förläggas inom det område där det utifrån bullerförordningens riktvärden erfordras.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Kommunen har sedan samrådet tillfört plankartan bestämmelse a2 som anger "Bygglov får inte ges för byggnad förrän marksanering har kommit till stånd".

Så som bestämmelsen är formulerad behöver en byggnad uppföras för att sanering ska kunna krävas. Länsstyrelsen menar att även andra användningar av marken som ryms inom föreslagna ändamål Bostäder och Centrum föranleder åtgärder, så som exempelvis uteplats, och därför behöver omfattas av bestämmelsen. Länsstyrelsen menar därför att bestämmelsen behöver formuleras i enlighet med PBL:s formulering enligt 4 kap. 14 § 4 p., som anger att kommunen får bestämma om lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en "väsentlig ändring av markens användning".

Även annat användande av det förorenade området kräver att markens lämplighet säkerställs, trots att användningen inte utgör en åtgärd enligt PBL som kräver beslut av kommunen, exempelvis omvandling av den befintliga parkeringen. Länsstyrelsen förutsätter att kommunens tillsynsmyndighet har kännedom om och ansvarar för markföroreningsfrågan.

Inom planområdet finns befintlig äldre bebyggelse. Länsstyrelsen kan i de utförda markundersökningarna inte utläsa att PCB har analyserats. Länsstyrelsen upplyser även om att då det finns eller har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973, så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till



fasadnära mark. Länsstyrelsen efterlyser därför kommunens bedömning av förekomst av PCB inom planområdet.

I planbeskrivningen anges att avhjälpande ska göras i enlighet med "Kostnadsuppskattning för sanering på fastigheten Stanstorp 1:208 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2022-10-13, Deka Enviro AB". Utifrån tydlighetskravet menar Länsstyrelsen att en kortfattad rimlighetsbedömning av tilltänkta avhjälpandeåtgärder bör framgå direkt i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

Bestämmelsen om dagvatten och källare är inte en förutsättning för dagvatten- och skyfallshantering och bestämmelsen villkoras därmed inte i plankartan. Detsamma gäller för bestämmelsen om att minst 50% av gårdsmiljön ska utgöras av genomsläppligt material. Denna bestämmelse är inte en förutsättning för dagvatten- och skyfallshantering och villkoras därmed inte heller i plankartan. Bullerutredningen har kompletterats med bullervärden för den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad för samtliga våningsplan. Vid maximalt nyttjande av byggrätten finns det lägre bullervärden vid den tysta sidan. Planhandlingar har uppdaterats därefter. Den miljötekniska undersökningen har kompletterats efter Länsstyrelsens yttrande, i dialog med både Länsstyrelsen och Tillsynsmyndighet. Detta för att undersöka eventuell förorenings-spridning av klorerade alifatiska kolvätena från den misstänkta kemptvätten. Den kompletterande provtagningen undersökte grundvattnets strömningsriktning och två extra grundvattenprover sattes så att de totalt tre proverna bildade en triangel kring den misstänkta kemptvätten, ett brunnssprov togs också samt tre jordprover. Ingen av proverna påvisade föroreningar över detekteringsgräns. Bedömningen är därmed att det inte finns några risker för människors hälsa eller miljön. Inga vidare undersökningar eller utredningar bedöms vara motiverade.

Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på de andra föroreningarnas avgränsning i plan- och djupled. Planhandlingarna har också kompletterats med avseende på avhjälpandeåtgärd och ett förtydligande om vad känslig markanvändning innebär har införts i planbeskrivningen samtidigt som bestämmelsen om markmiljö har förändrats i plankartan utifrån Länsstyrelsens yttrande. Text om markföroreningar har förtydligats.

Trädraden inom planområdet omfattas inte av biotopskydd, eftersom trädraden inom planområden endast utgörs av fyra träd och ej av fem, vilket är definitionen av en allé, resonemang har införts i planbeskrivningen. Kommunen har skickat planhandlingarna till både Swedavia och LFV som inte hade någon erinran.

Plankartan har uppdaterats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter gällande buller. Plankartan har också uppdaterats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter gällande markföroreningar. Frågan om ev förorening av PCB har undersökts i en kompletterande markmiljöundersökning och planhandlingarna har uppdaterats därefter. Planbeskrivningen har också uppdaterats med en kortfattad rimlighetsbedömning av tilltänkta avhjälpandeåtgärder. Bestämmelse om markföroreningar har justerats efter Länsstyrelsens yttrande. Kommunens tillsynsmyndighet har kännedom för och ansvarar för markföroreningsfrågan.



Trafikverket

Samrådsyttrande

Järnväg

Planområdet ligger ca 200 meter från utpekad område för framtida järnväg Simrishamnsbanan. Området för Simrishamnsbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket bedömer att planförslaget inte kommer medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Sturups flygplats. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys> Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. För att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för byggnadshöjd.

Trafikverket gör i detta fallet bedömningen att planförslaget inte kommer medföra någon negativ påverkan på järnvägens kommunikationssystem.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Granskningsyttrande

Järnväg

Vid Trafikverkets yttrande i samrådsskedet påtalades att området för framtida järnväg Simrishamnsbanan var utpekad som riksintresse för kommunikationer. Efter Trafikverkets yttrande i samrådsskedet har Trafikverket tagit beslut om att ta bort riksintresset för framtida Simrishamnsbana då det inte finns några ekonomiska planer på att genomföra en utbyggnad av banan. Därmed så är riksintressefrågan för en framtida Simrishamnsbana inte längre aktuell att beakta i detta detaljplanearbete.

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Riksintresset för kommunikationer på Simrishamnsbanan har lyfts bort. Kommunen har skickat planhandlingarna till både Swedavia och LFV som inte hade någon erinran. Höjd regleras inte med byggnadshöjd utan nockhöjd i plankartan.



Lantmäteriet

Samrådsyttrande

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UTFARTSFÖRBUD

I plankartan finns en sträcka med utfartsförbud. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Utfartsförbudet ligger i gräns för egenskapsbestämmelse för prickmark, alltså kvartermark. Utfartsförbud kan heller inte läggas i planområdesgräns av följande skäl: i en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför stängslet / utfartsförbudet.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

PLANKARTA

- Plankartan saknar utskriftsformat för rätt skala.
- Teckenförklaring till grundkartan saknas
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Delar av planen som bör förbättras

BEGREPPET FASTIGHET

Under förutsättningar används begreppet fastighet där det troligtvis ska vara planområde. Om det är en specifik fastighet som avses bör det istället framgå specifikt vilken fastighet som avses, eftersom planförslaget omfattar flera fastigheter.

ALLMÄN PLATS

Planförslaget innehåller ingen allmän plats som kommunen kan vara huvudman för.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)



- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan sex vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet.

Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 OCH 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Granskningsyttrande

Plankarta med bestämmelser

Det framgår inte av bestämmelsen om utfartsförbud enbart avser fordonstrafik eller alla former av passage.

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Det verkar inte heller finnas med i Boverkets allmänna råd (varken BFS 2014:5 eller BFS 2020:6).



Bestämmelse om genomförandetid bör ses över. Nu står:
 ”Genomförandetiden är 15 år t o m xx-xx-xx”

Plan- och genomförandebeskrivning

Av planhandlingarna framgår att det finns allmänna ledningar inom planområdet. Exempelvis nämns ledningar tillhörande Weum gas. Kan det vara aktuellt att lägga ut u-områden?
 Information om ersättningsfrågan avseende den allmänna platsmarken saknas. Det nämns att kvartersmarken avses överlåtas från kommunen till exploatören och att vederlaget ska hanteras i exploateringsavtalet. Gäller detsamma för den allmänna platsmarken som ska överföras till Stanstorp 1:6?

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Planen har justerats i fråga om utfartsförbud. En remsa kvartersmark har blivit allmän platsmark och en remsa allmän platsmark har lagts till. Planen har uppdaterats med information om SFS nummer, utskriftsformat i rätt skala, grundkartans teckenförklaring, angivelse om aktualitetsdatum för olika detaljer i grundkartan och fastighetsredovisning samt med angivelse om koordinatsystem. Planbeskrivningen har redigerats med tanke på begreppet fastighet kontra planområde. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med innehållet i exploateringsavtalet och dess konsekvenser.

Utfartsförbud gäller endast för fordonstrafik. Antal våningar behöver regleras i denna plan. Genomförandetiden uppdateras till antagandet och då planen vunnit laga kraft eftersom tiden är direkt påverkad av dessa datum. Ett U-område har lagts in i plankartan för fiberledningen. Båda överlåtelseerna kommer ske vederlagsfritt, vilket beskrivs i planbeskrivningen.

Region Skåne

Samrådsyttrande

Region Skåne ser positivt på planförslagets intention att möjliggöra för ny bebyggelse i centrala Staffanstorp för att möta framtidens behov av bostäder. Det är dessutom positivt att verksamheter planeras i bottenplan av de nya bostadshusen för att uppnå blandad bebyggelse med god tillgänglighet till service och ett rikt gatuliv.

Region Skåne ställer sig positivt till att Staffanstorps kommun planlägger för förtätning på redan ianspråktagen mark. Detta går i linje med antagandehandlingen för Regionplan för Skåne 2022-2040s principer kring att hushålla med Skånes brukningsvärda jordbruksmark. Genom att arbeta med förtätning på redan hårdgjorda ytor bidrar de skånska kommunerna till bevarande av det angränsande kulturlandskapet men också till att stärka livsmedelsförsörjningen i Skåne.

Vidare är Region Skåne positiva till den förtätning i kollektivtrafiknära läge som planförslaget innebär då detta ökar kollektivtrafikunderlaget och verkar för hållbara färdmedelsval. Region Skåne ser fram emot trafikstart av nya linje 177, såväl som emot fortsatt dialog och uppföljning tillsammans med Staffanstorps kommun kring hur busstrafikeringen till Malmö kan utvecklas.

Planförslaget innebär att grönytor inom området främst planläggs som innergårdar för de boende. I och med det ökade befolkningstal som planförslaget innebär skulle det vara fördelaktigt att belysa tätortens redan befintliga grönytors kapacitet för ett ökat nyttjande. Likaså skulle vikten av närhet till parker som hälsofrämjande miljöer kunna belysas ytterligare i enlighet med antagandehandlingen till



Regionplan för Skåne 2022– 2040. Vikten av tätortsnära grönområden lyfts även i Grönstruktur i Skåne – Strategier för en utvecklad grön struktur. Planförslaget skulle, med ovanstående strategidokument som stöd, tydligare kunna synliggöra vikten av närliggande, offentliga grönytor i samband med bebyggelseutveckling.

Vidare är Region Skåne positiva till Staffanstorps kommuns höga ambitioner för planområdets blandade gestaltning. I enlighet med antagandehandlingen till Regionplan för Skåne 2022–2040 är det viktigt att gestaltning beaktas i samtliga planeringsskeden. Region Skånes Strategi för gestaltad livsmiljö - arkitektur, form och design kan vara ett stöd i det vidare arbetet med detta.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2021-09-23 § 94.

Granskningsyttrande

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommentar:

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet och tackar för de positiva synpunkterna. En grönplan för kommunens grönområden med fokus på ekosystemtjänster håller just nu på att tas fram utom ramen för denna detaljplan.

INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Nordion Energi

Samrådsyttrande

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Inom planområdet innehar Nordion Energi distributionsledningarna för energigas och servisledningarna in till fastigheter, se karta nedan. Distributionsledningarna är placerade inom prickmark i plankartan, vi förutsätter att de ligger kvar eller flyttas på bekostnad av exploatören. Servisledningarna är placerade inom kvartermark i plankartan, vilka är möjliga att avkoppla. Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av planbeskrivningen. Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Distributionsledningarna är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil. Nordion Energi har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.



Granskningsyttrande

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen då våra yttranden har tillgodosetts i samrådsskedet.

Kommentar:

Kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändring av Nordions Energis befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Samråd ska ske med Nordion Energis områdeshandläggare i projekteringsskede för arbete i närheten av gasledningen. Ett byggnads- och grävningsavstånd på två meter till ledningen är säkerställt i plankartan med hjälp av prickmark. Planbeskrivningen har uppdaterats med skrivelse om ovan samt att träd inte bör planteras inom 3m från ledningen samt att eventuella träd i ledningens närhet ska förses med rotskydd för att minska risken på skador på träden.

Skanova

Samrådsyttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, sydöstra fastighetsgränsen (prickat område). SE nätskiss. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar:

Om omförläggning eller borttagande av Skanovas ledningar sker ska exploatören bekosta detta.

Hyresgästföreningen

Samrådsyttrande

Husen som är planerade att byggas kommer bli för höga oavsett om det byggs 3 eller 5 våningar. De kommer att förändra den gamla unika miljön på grund utav att där ligger äldre fastigheter samt Gästgiveriet. Dessutom verkar det bli få eller inga hyresrätter alls vilket inte är förenligt med efterfrågan på just hyresrätter.

Med miljöförändringen menar vi även oron för att cement kommer ta över och att gård med gräs samt lekplats blir näst intill obefintligt. Detta skulle då kunna leda till mindre trygghet, trivsel och att de boende flyttar ut igen inom snar framtid.

Vidare planeras hus vid en väl trafikerad 40 väg, med tanke på säkerheten för tex barnfamiljer är det önskvärt att ta ni ser över säkerheten för att undvika olyckor.

Bullernivån för de som bor längs med Malmövägen kan komma bli en störande faktor på grund av den tunga trafiken som utgörs av tex bussar, lastbilar och personbilar.

Hur kommer trafiken bli då de nya parkeringsplatserna under mark kommer byggas intill Vårdcentralen?



Kommentar:

Bebyggelsens höjder har utretts i flera olika planeringsnivåer. I Strategi för västra sidan, utreddes höjd- och struktur i förhållande till befintlig kulturhistorisk bebyggelse. Bebyggelsen är högst i den öppna korsningen i öster för att trappas ner åt befintlig bebyggelse i väst. Mot Södra Lundavägen hålls en lägre bebyggelse för att passa in i den småskaliga, brokiga karaktären medan bebyggelsen hålls högre mot den bredare genomfartsleden Malmövägen, som med bebyggelse och omgestaltning får mer av en stadsgatukaraktär. Bebyggelsens upplåtelseform är inget som regleras av detaljplaner. Detaljplanens genomförande innebär förtätning av i dagsläget asfaltsbelagd mark. Denna mark kommer medskapa mer genomsläppligt material än i dagsläget, något som säkerställts i planen. Bullersituationen har utretts i planen och gällande regelverk kommer att följas. Planområdet ansluter till det övergripande gång- och cykelvägnätet i Staffanstorps tätort vilket bedöms medföra god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Befintlig utfart mot Malmövägen stängs vilket medför färre punkter med risk för kollision på Malmövägen samt minskad risk att gående och cyklister kolliderar med bilar som lämnar fastigheten.

ÄNDRINGAR/JUSTERINGAR EFTER SAMRÅD

Plankarta

En remsa allmän platsmark i form av "Gata" har lagts till för att möjliggöra utfartsförbud
En remsa kvartersmark mot Malmövägen har blivit allmän platsmark för att möjliggöra en mer stadsmässig sektion.
Förändring av bestämmelsen om markförening efter Länsstyrelsens yttrande.
Bestämmelse om högst 5 våningar har införts inom två egenskapsytter.
Bestämmelse om balkonger mot allmän platsmark gäller för all kvartersmark.
Bestämmelse om taklutning har ändrats.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med ovan.
Syftet har justerats och förtydligats.
Markmiljöavsnittet har utvecklats efter Länsstyrelsens yttrande och efter kompletterande utredningar.
Bulleravsnittet har utvecklats efter Länsstyrelsens yttrande och efter kompletterande utredning.
Argument kring biotopskydd har införts.
Hela genomförandebeskrivningen har uppdaterats efter yttranden.

ÄNDRINGAR/JUSTERINGAR EFTER GRANSKNING

Plankarta

Plankartans bestämmelse om taklutning har preciserats
Plankartan har justerats efter digitaliseringskrav
En ny yta med krav på avhjälpandeåtgärder har infogats
Skrivelsen om avhjälpandeåtgärder har justerats
Minimalt u-område har lagts in
Höjder har justerats något
Taklutning har justerats något



Bullerbestämmelse har justerats något
Bestämmelse om fasadmaterial har infogats
Bestämmelse om endast flerbostadshus har infogats

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med ovan.
Markmiljöavsnitten har utvecklats efter Länsstyrelsens yttrande och efter kompletterande utredningar.
Bulleravsnitten har utvecklats.
Planbeskrivningen har justerats efter inkomna yttranden.
Motivering till bestämmelserna har lagts in i en lista.
Planbeskrivningen har justerats efter de nya digitaliseringskraven.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ DETALJPLANEN

BERÖRDA SOM INTE FÅTT ALLA SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Hyresgästföreningen

