



Staffanstorps
kommun

GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl.

Anton Pers plan

i Staffanstorps kommun



Innehåll

| | |
|-------------------------------|----|
| Bakgrund, syfte och huvuddrag | 3 |
| Förutsättningar | 4 |
| Planförslag | 7 |
| Konsekvenser av planförslaget | 14 |
| Genomförande av detaljplanen | 20 |

Illustrationer och bilder

Staffanstorps kommun där inget annat anges.

Utredningar

Kostnadsuppskattning för sanering på fastigheten Stanstorp 1:208 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2022-10-13, Deko Enviro AB

Kompletterande undersökning på fastigheten Stanstorp 1:198 Staffanstorps kommun, 2022-11-17, Deko Enviro AB

Utlåtande angående eventuell kemtvätt på fastighet Stanstorp 1:198, Staffanstorps kommun, 2022-09-20, Deko Enviro AB

Utförande av kompletterande miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:206 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2021-11-10, Deko Enviro AB

Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:83 m.fl., Staffanstorps kommun, 2021-04-01, Deko Enviro AB

Översiktlig geoteknisk undersökning för bostadshus, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) utförd av Geoexperterna AB 2021-11-03

Trafik- och bullerutredning, Stanstorp 1:83, 2021-12-03, rev 2022-11-09, Ramböll

Västra sidan, VAD-utredning 2022-03-14, Sweco



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med kvartersbebyggelse innehållandes bostäder och centrumverksamhet. Bebyggelsens utformning ska hålla hög kvalitet och inneha stor variationsrikedom i bland annat material, utformning och höjder. Syftet med planens höjder är att trappa upp från väst till öst, att skapa variation i takavslut med framför allt sadeltak samt att uppnå högst 5 våningar. Planområdet är beläget i korsningspunkten Malmövägen/Södra Lundavägen i Staffanstorps tätort och ytan uppgår till ca 7600m².

Angelica fastigheter AB äger fyra av de fastigheter som berörs av detaljplanen och Staffanstorps kommun äger den femte.

Planförfarande

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen. I kommunens översiktsplan *Översiktsplan 2020-2040*, antagen av kommunfullmäktige 2022-03-09, är platsen markerad som område med möjlighet till förtätning. I inriktningsbeslutet för Västra sidan, *Inriktning för Västra sidan*, framförs att området ska förtätas med ny bebyggelse av blandad karaktär och verksamhetslokaler samt att Malmövägen ska få en tätare och tydligare gatusektion.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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 korsningspunkten Malmövägen/Södra Lundavägen i Staffanstorps tätort.

Planområdet berör fyra fastigheter som Angelica fastigheter AB äger; Stanstorp 1:208, Stanstorp 1:202, Stanstorp 1:83, Stanstorp 1:198. Del av fastigheten Stanstorp 1:6 ägs av Staffanstorps kommun. Planens totala yta uppgår till ca 7600m².

Bebyggelse och kulturmiljö

Med närhet till både Staffanstorps centrum och Sockerstan, på en av Staffanstorps mest levande platser ligger planområdet. I knutpunkten där vägarna mellan Malmö – Dalby och Lund – Trelleborg möts har vi den äldsta platsen i Staffanstorps tätort. Intill den gamla järnvägsträckningen på Simrishamnsbanan växte tätorten fram i anslutning till Sockerbruksområdet. Med rötter från 1700-talet har ett område med varierat bostadsbestånd med byggnader från olika tidsepoker vuxit fram på en ort som annars i stort präglas av ett relativt homogent byggnadsbestånd från 1960- och 1970-talet.

Själva planområdet består av två byggnadskroppar. Den östra bestående av senare tillkommen bebyggelse som byggts om och till under årens lopp och den västra äldre byggnaden som renoverats.

Bostäder

Det finns bostäder inom planområdet i den västra byggnaden.

Verksamheter

Inom planområdet finns ett stort antal verksamheter. Både hälsoinriktade som gymmet Studio S, Irene Asps

fofotvård, Svensk elitmassage, IBalans och Hälsomedicinskt center. Det finns även skönhetsalonger som Mias frisyrhörna och Modex beauty, samt en pizzeria; La Dolce vita.

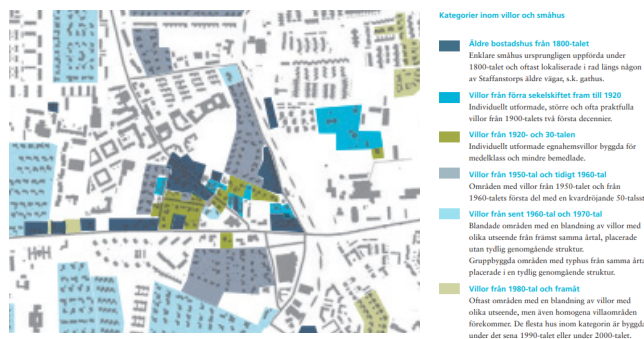
Offentlig och kommersiell service

Planområdets direkta närområde är mångfacetterat och präglas av en blandad bebyggelse med insprängda småföretag och serviceetableringar, bostäder i mindre flerbostadshus och villor samt storskaliga handelsetableringar som Citygross och Hemmakväll. Närområdet rymmer även en del restauranger som Järnvägskrogen invid Simrishamnsbanan och Gästis vid Malmövägen samt några pizzerior. Planområdet avgränsas av vägar, av starka kopplingar samt mindre länkar. I söder löper Malmövägen som fungerar som tätortens genomfartsväg, i norr löper småskaliga Södra Lundavägen och i väst Anton Pers väg.

Kulturmiljö/Historisk bakgrund

Enligt Kulturmiljöprogram för Staffanstorp är planområdets närområde en plats som utmärker sig med ett stort byggnadsbestånd från 1930-talet och tidigare. Flera av grannbyggnaderna till planområdet

utpekade som sockerbitar och sockerkorn i programmet. Närbelägna Gästgivaregården från 1880 är utpekad som en sockerbit, vilket innebär att byggnaden har stor kulturhistorisk betydelse för Staffanstorp som en samlingsplats under lång tid och fungerar som en viktig karaktärsbyggnad. Tillbyggnaden till f.d Sparbanken på Anton Pers väg 1/Södra Lundavägen 5 ritad av arkitekt Hans Westman 1953 är också utpekad som en sockerbit. Liksom även Församlingshemmet från 1923 på Kastanjevägen 4, tvärs över Malmövägen. Södra Lundavägen som löper längs planområdets norra sida är även utpekad som sockerkorn. Vägen har utgjort en del av den äldsta bykärnan i Staffanstorp och kantas av byggnader från 1800- och tidigt 1900-tal. Även om de enskilda husen längs gatan har skiftande ålder och innehåll så skapar de en miljö som upplevs som trivsam. Det handlar om den måttliga, mänskliga skalan och balansen mellan enhetlighet och variation.



Litet byggnadsbestånd äldre än 1960-tal



Planområdets omgivning



Förutsättningar

Natur och grönsstruktur

Inom nära gångavstånd finns både Balders hage i nordväst och Sockerbruksparken i nordöst. Två parker med helt olika karaktär, den mer ordnade Balders hage med bouldbana, scen och stor gröning och den mer skogslika Sockerbruksparken med rik markflora och stora lövträd. Det finns några större träd inom planområdet som i övrigt mestadels utgörs av hårdgjord beläggning. 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.

I *Översiktsplan 2020-2040* är grönstråk utpekade längs med Södra Lundavägen som löper längs med planområdets norra del.

Geoteknik

Enligt *Översiktlig geoteknisk undersökning för bostadshus, Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* utförd av Geoexperterna AB 2021-11-03 består berggrunden i området av kalkberg med ett jorddjup på mellan 80 och 90 m. Jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial (asfalt, bärlagergrus, sand) till djup mellan 0,3 och 0,7 m följt av fyllning med lermorän och ställvis matjordshaltig lermorän till djup mellan 0,6 och 1,4 m. Undantag vissa delar med fyllning med överbyggnadsmaterial till 1,4 m följt av fyllning med lermorän till 2,0 m djup. Fyllningen underlagras av naturligt lermorän med tunna sandskikt.

Rekreation och lek

Det finns lekplatser i alla riktningar från planområdet inom ca 200-300 meter. Råsockervägens lekplats, Nevisborgslekan, Täppans lekplats och Balders leka.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gångvägar omsluter hela planområdet. Gång- och cykelväg finns i planens södra del inom kvartersmark och allmän platsmark.

En del allmän platsmark i form av en bit av Malmövägen, Anton Pers väg och Södra Lundavägen har lagts till i plankartan mellan samråd och granskning för att möjliggöra utfartsförbud mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen *Lundavägen* ligger i planens södra del på kvartersmark med rättighet. Regionbussarna 172, 174 och 166 trafikerar hållplatsen med koppling till Malmö/Dalby, Arlov och Lund.

Biltrafik

Biltrafik kopplar an planområdet åt alla väderstreck. Staffanstorps genomfartsgata Malmövägen/Dalbyvägen löper längs den södra delen av planområdet.

Parkering

Planområdet består idag till största delen av markparkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Dricksvattenförsörjningen av planområdet sker via en befintlig ledning under Malmövägen. Det finns även dricksvattenledning i Södra Lundavägen. Spillvattenledningar finns i Anton Pers väg och kopplar på planområdet i väst liksom även i Södra Lundavägen. Spillvatten från fastigheten 1:202 avleds i nordvästlig riktning till ett system mot Kyrkvägen.

Dagvatten

Dagvattenavledningen från planområdet sker enligt *Västra sidan VAD-utredning*, Sweco, 2022-03-14 idag via ett ledningssystem med utlopp i Brågarpsdammen, strax söder om Malmövägen och öster om den gamla banvallen. Dagvattendammen tar också emot dagvatten från större delen av Nevishöj/Nevisborgsområdena i sydöstra Staffanstorp. Från dagvattendammen avleds sedan dagvattnet via en större dagvattenledning längs med Järnvägsgatan i nordlig riktning. Ledningen har sedan ett utlopp i Borggårdsdiket nära korsningen Järnvägsgatan/Brågarpsvägen. Diket löper sedan i nordlig riktning och har sitt utlopp i Gullåkra mosse, strax nordväst om Staffanstorps avloppsreningsverk med Höje å som recipient.

El och uppvärmning

Staffanstorps energi AB är huvudman för elnätet i området. Befintliga elledningar finns i anslutning till planområdet och kopplar på befintlig bebyggelse. Befintliga fjärrvärmeledningar som Adven tillhandahåller finns i anslutning till planområdet och kopplar på bebyggelse i öst. Weum gas har ledningar i anslutning till och inom planområdet som kopplar på befintlig bebyggelse i öst och väst.



Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kulturmiljöprogram

Se information under *kulturmiljö/historisk bakgrund*.

Översiktsplan/Framtidens kommun

I Staffanstorps nya översiktsplan *Översiktsplan 2020-2040*, godkänd i KF 2022-03-09, är hela planområdet markerat som förtätningsområde.

Planprogram

Inriktningsbeslutet för Västra sidan, *Inriktning för Västra sidan*, har som syfte att undersöka den kommande stadsutvecklingen för området väster om järnvägsområdet och utmed Malmövägen, vilket behandlar sökandes område med omnejd. I beslutet framförs att den nya bebyggelsen skall vara av blandad karaktär med radhus och flerbostadshus med varierade våningsantal där bostäder kan blandas med verksamhetslokaler som levandegör stadsmiljön.

Malmövägen skall få en tätare och tydligare gatusektion som inbjuder till lägre hastigheter. Både längs med Malmövägen och Södra Lundavägen finns åtskilliga småverksamheter som består av handel, restauranger och liknande. I dagsläget består den befintliga bebyggelsen av enbostadshus i 1-2 våningar och enstaka flerbostadshus i 3 våningar. Höjderna som föreslås utmed Malmövägen är anpassade för att värna om de kulturhistoriska miljöerna i området. Inriktningsbeslutet pekar på ett våningsantal mellan 2-4 vån, vilket bygger på resonemanget med en lägre skala i väster som anknyter till den befintliga bebyg-

gelsen och som succesivt ökar i skala till det stationsnära området för kollektivtrafik, handeln och fonden av Sockerstan.

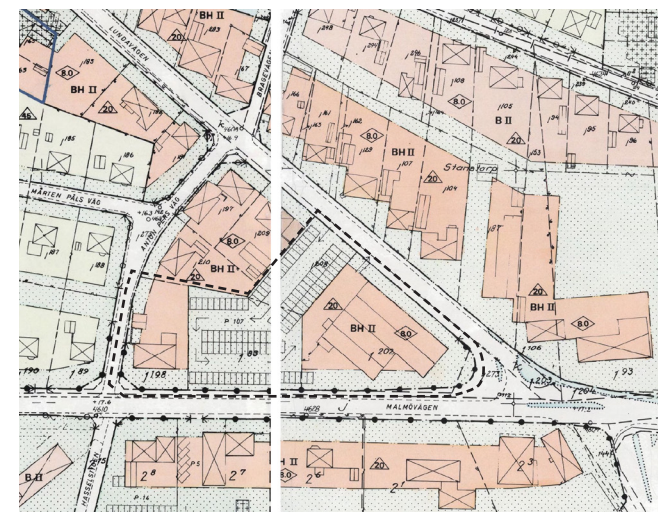
Gällande detaljplaner

planområdet ingår i detaljplanen *Förslag till stadsplan för de centrala delarna av Staffanstorps samhälle, Staffanstorp*, antagen av Kommunfullmäktige den 29 november 1976. I planen är fastigheterna markerade för bostads- och handelsändamål i två våningar om max 8 m byggnadshöjd. En stor del av ytan är också markerad som prickmark, mark som icke får bebyggas. Prickmarken gäller både för förgårdsmark och mark mellan olika fastigheter.

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.

Tillgänglighet

Kommunens *Handikappolitiskt program*, antaget av KF nov 2000, ska tillämpas vid utbyggnaden av orten. Tillgänglighet till och inom de blivande bostäderna omfattas av Plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet, vilket bevakas i bygglovsskedet.



Planområdet



Planförslag

Planförslaget i korthet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med kvartersbebyggelse innehållandes bostäder och centrumverksamhet. Bebyggelsens utformning ska hålla hög kvalitet och inneha stor variationsrikedom i bland annat material, utformning och höjder. Syftet med planens höjder är att trappa upp från väst till öst, att skapa variation i takavslut med framför allt sadeltak samt att uppnå högst 5 våningar. Planområdet är beläget i korsningspunkten Malmövägen/Södra Lundavägen i Staffanstorps tätort och ytan uppgår till ca 7600m².

Bebyggelse och verksamheter

Bostäder och boendeformer

I planområdet möjliggörs för flerbostadshus och stadsradhus om totalt 82 stycken bostäder.

Verksamheter

Den befintliga vårdcentralen kommer finnas kvar. Den östra byggnaden kommer finnas kvar under en övergångsperiod. Planområdet är tänkt att byggas ut i två etapper. I den första etappen byggs endast en del av bebyggelsen, det västra kvarteret. När den östra delen av planområdet rivs och gör plats för ny bebyggelse kommer verksamheter att finnas i bottenplan ut mot Gästis.

Byggnadskultur/kulturmiljö

Det finns ingen bevarandevärd bebyggelse inom planområdet, därmed förläggs ingen byggnad med bevarandebestämmelser. Bebyggelsen som omger planområdet består däremot av många sockerbitar och sockerkorn, vilket innebär att nyttillkommen bebyggelse ska hålla hög kvalitet och inneha stor variationsrikedom.

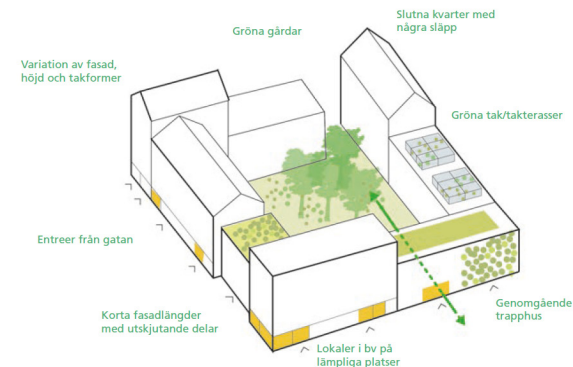
Gestaltning

En tät och varierad kvartersstad skapas med en hög bebyggelsekant mot Malmövägen som smalnar av gatusektionen och gör den mer stadslig. Mot Södra Lundavägen kantas gatan av lägre bebyggelse i mer varierade former.

I detaljplanen finns ingen restriktion för val av fasadmaterial. Det viktiga är att det finns en stor variation av material där exempelvis trä, betong, tegel och puts kan varvas. Inspiration inhämtas från omgivande bebyggelse med stor variationsrikedom i materialval. Materialet bryts av med korta fasadlängder vertikalt för att bidra till en resning i byggnaden. Det ska även finnas en omsorg i material och formspråk, som till exempel kan innebära att skapa en "hel byggnad" där fogar osynliggörs och det blir byggnaden snarare än materialet som är det väsentliga. Det ska även finnas en stor detaljrikedom med exempelvis mönstermurning, takutformning osv.

Byggnadshöjderna varierar inom kvarteret och skapar dynamik och variation. Högre bebyggelse tillskapas mot öster och den öppna platsen, medan bebyggelsen trappas ner mot väst och den befintliga låga bebyggelsen som angränsar till planen. Högst 5 antal våningar tillskapas åt östra delen av planen mot Malmövägen och mot korsningen.

Takformerna varierar inom planområdet och består framför allt av sadeltak, 80% av takets längd ska ha en taklutning på minst 30 grader för att koppla an till befintlig bebyggelse och skapa variation i takavslutet. Befintlig bebyggelse i väster ska ha en taklutning om minst 30 grader för att koppla an mot befintlig bebyggelse.



Illustration, Nyréns arkitekter

Större balkonger och terrasser orienteras mot gårdsidan och mindre balkonger uppmuntras även mot gatusidan (ej på bottenvåning) för att ge liv åt och "ögon" på gatan. Uteplatser orienteras mot inre gårdsmiljöer. Mindre balkonger får kraga ut på plan två mot allmän plats för att skapa en luftigare upplevelse av gaturummet.

Det är extra viktigt att bottenvåningarna i fotgängarens ögonhöjd utformas omsorgsfullt med mänsklig skala, variation i detaljerna och välkomnande fönsteröppningar och entréer. Entréer ska vända sig mot allmän plats och gärna vara genomgående för kontakt mellan gata och gård, tillgänglig entré får uppföras mot kvartersmark för att möjliggöra ramper. Varje trapphusenhet ska ha en tydlig och bearbetad entré. Entréernas utformning är en viktig del i fasadernas variation mot gatan och kan gärna bryta upp fasaden med stora fönsterpartier och bearbetade detaljer.

Service

Centrumverksamhet möjliggörs i planen för att nyttja det attraktiva serviceläget och skapa variation i boende och verksamheter. För att inte bygga bort möjligheten till centrumverksamhet i bottenplan ska bottenvåning utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter.





Illustration, Krook och Tjäder



Illustration, Krook och Tjäder



Illustration, Krook och Tjäder





Illustrationsplan. Bilden visar endast ett exempel på utformning





Grönstruktur och platser

Vegetation

Bostadsgårdarna är viktiga rekreationsplatser för de boende i kvarteren och utformas omsorgsfullt med grönska och sittplatser. För ytterligare ta hand om en del av dagvattnet skall minst 50% av gårdsmiljön utgöras av genomsläppligt material. Det är dock ingen förutsättning för dagvattenhanteringen.

Trafik

Utformning av gator

Malmövägens sektion kommer att förändras i och med planens genomförande. Gång- och cykelväg kommer flyttas in på kommunal mark. Busshållplatsen Lundavägen kommer flyttas. Malmövägen kommer bli 13m bred. En remsa kvartersmark mot Malmövägen på 1 meter blir gata i och med detaljplanens genomförande. Syftet med den tillkomna allmänna platsen är att säkerställa utfartsförbud.

Kollektivtrafik

Staffanstorps kommun har beslutat att arbeta för möjligheten att köra Superbuss på Simrishamnbanans banvall. På så sätt uppnås en högklassig kollektivtrafik i ett exklusivt stråk direkt till Malmö. Ett första steg i denna utveckling är den nya linjen mellan Malmö och Staffanstorp, 177:an som började gå 2022. Bussen planeras ha få stopp för att vara snabbare än regionbussarna och hållplatsen Lundavägen kommer flyttas till Sockerstan/Storgatan när etapp 2 av detaljplanen genomförs.

Biltrafik

Planområdet kommer nås från Södra Lundavägen och Anton Pers väg. Resten av planen är förlagd med utfartsförbud.

Parkering och varumottagning

Boendeparkering ska lösas på kvartersmark eller i gemensamt parkeringshus.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet utgörs nästan till 100% av hårdgjort material och kommer med planförslaget att bli mer genomsläppligt, därmed kommer mer dagvatten kunna tas om hand jämfört med dagens situation. Möjligheter finns att skapa underjordiska dagvattenmagasin och infiltration på kvartersmarken för att ytterligare förbättra dagvattensituationen. Däremot rekommenderas inte infiltration eftersom största delen av planområdet består av tät lermorän.

Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av området.

El, uppvärmning etc

Planområdet kommer fortsatt koppla på Staffanstorps energi AB:s elnät som redan finns på plats. Planområdet är också redan anslutet till Advens fjärrvärmenät i öster. Weum gas har likaså ledningar som redan kopplar på planområdet.

Skydd mot störning (Alt Hälsa och säkerhet)

Buller

Enligt *Trafik- och bullerutredning, Stanstorp 1:83, 2021-12-03*, av Ramböll går det att bygga bostäder i

hela planen. Det förekommer dock höga bullervärden mot Malmövägen, vilket innebär att åtgärden genomgående lägenhet med tyst sida alternativt att lägenheterna är mindre än 35 kvm som enkelsidiga. Om kvartersbebyggelsen mot Södra Lundavägen blir mer slutet genom exempelvis en skärm eller komplementbyggnad krävs bulleråtgärder för färre antal lägenheter mot Malmövägen, likaså om planen exploateras maximalt utifrån planförslaget uppnås tyst sida inom hela innergården. Krav på uteplats i anslutning till byggnad kan klaras om gemensam uteplats anläggs enligt gällande bullerriktlinjer. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där gällande riktvärden för buller kan uppnås (50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå). Läs mer under *Konsekvenser*.

Markföroreningar

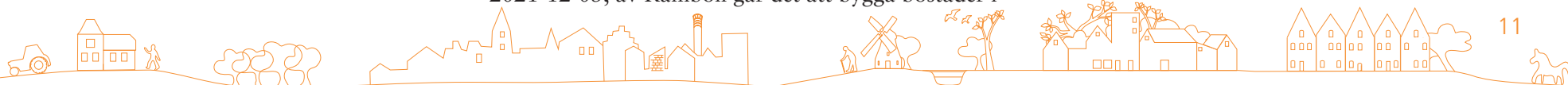
Enligt *Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:83 m.fl., Staffanstorps kommun, 2021-04-01* och *Utförande av kompletterande miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:206 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2021-11-10* av Deko enviro AB är en mindre del av planområdet förorenat. Föroreningen är avgränsad och bedöms inte medföra några risker eller hinder för den planerade markanvändningen. Inom förorenat område får inte bygglov ges för byggnad förrän marksanering har kommit till stånd. Läs mer under *Konsekvenser*.

Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Exploatören ska vid byggnad redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

Dagvatten

För att säkerställa att planområdet inte översvämmas finns bestämmelse om källarvåning och höjdsättning av färdig golvnivå. Läs mer under *Konsekvenser*.



Skuggstudie - vårdagjämning



21 mars kl 9:00



21 mars kl 12:00



21 mars kl 15:00



21 mars kl 18:00



Skuggstudie - sommarsolstånd



21 juni kl 9:00



21 juni kl 12:00



21 juni kl 15:00



21 juni kl 18:00



Konsekvenser av planförslaget

Bedömning 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, *Översiktsplan 2020-2040*, där tätning föreslås inom planområdet.
- Planförslaget medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön. Goda resmöjligheter med kollektivtrafik till och från området gör att planens genomförande inte bedöms bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids. Likaså gäller miljökvalitetsnormer för vatten då planen bidrar till mindre hårdgörande av marken.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 § miljöbalken. En särskild miljö-

bedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Sociala konsekvenser

Planen möjliggör för fler bostäder i centrum med god kollektivtrafikanslutning. Fler bostäder i centrum och den täta exploateringen av planområdet bidrar till ett bättre underlag för service. Det innebär även en utvidgning av kvarterstaden i centrala Staffanstorp vilket ger en ökad stadsmässighet och stärker ortens identitet. Blandstad skapar möjlighet för aktivitet under både dag- och kvällstid, vilket bidrar till en större trygghet för boende, förbipasserande och besökare.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention har blivit svensk lag och gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga kommer att beröras av det aktuella planförslagets genomförande.

Planförslagets genomförande kommer medföra att en inhägnad asfalterad yta som mestadels används till parkering blir tillgängligt och säker för barn att nyttja och leva i. Den täta kvarterstaden inbegriper halvslutna innergårdar där barnen får en privat sfär att vistas i. Det är en blandad bebyggelse med både bostäder och verksamheter som möjliggörs. Detta skapar korta avstånd mellan hem och målpunkt, vilket underlättar för familjelivet och skapar ett närmare grannsamhörande. I gatumiljön separeras cykel och gång från biltrafik, något som förstärker säkerheten för oskyddade trafikanter, vilket gör det säkrare för barn att röra sig i gatumiljön. En utfart till Malmövägen kommer också tas bort, något som ytterligare ökar trafiksäkerheten. I närhet till detaljplanen finns

flera rekreationsområden Balders hage, Sockerbruksparken, Sockerbrukskullen och Bo-97 parken.

Natur- och kulturvård

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Hushållning med naturresurser

Förslaget innebär en effektiv och resurssnål markanvändning inne i tätort med utbyggd kollektivtrafik och service, varför en exploatering på redan bebyggd mark bedöms vara berättigat.

Miljökvalitetsnormer

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

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. Utbyggnaden av Anton Pers plan innebär, trots kollektivtrafikförsörjning och attraktiva gång- och cykelvägar, en ökning av biltrafiken. Trafikökningen bedöms dock som liten och ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft föreligger inom planområdet.

Goda resmöjligheter med kollektivtrafik samt en väl utbyggd service inom Staffanstorp gör att förslagets genomförande inte bedöms leda till överskridande av föroreningsnivåer för luft i Staffanstorp och inte



heller bidra till ökade nivåer i grannkommunerna enligt gällande förordning (Luftkvalitetsförordning (2010:477)).

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt dagvatten och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsterna. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten.

Enligt *Västra sidan, VAD-utredning 2022-03-14* av Sweco utgörs planområdet redan idag av hårdgjorda ytor, därmed bedöms inte utbyggnaden innebära ett ökat flöde till recipienten. Det finns även en bestämmelse om ökad genomsläpplighet i plankartan.

Planförslaget innebär ingen verksamhet som kan antas bidra till ökad övergödning av Höje å. Därmed anses inte utbyggnaden påverka grundvattens kvantitativa och kemiska status eller Höje ås ekologiska eller kemiska status. Eftersom andelen hårdgjorda ytor inte ökar med planförslaget, bedöms inte planen försvåra för att miljökvalitetsnormerna för Höje å uppnås.

Sammantaget är riskerna för översvämningar i samband med skyfall inom Staffanstorps samhälle stor inom ett flertal områden. En utbyggnad av detaljplanområdet bedöms dock inte förvärra dessa risker då hårdgjorda ytor inom området sammantaget kommer att minskas. Byggnader och omkringliggande mark bör höjsättas för att förhindra att yt- eller dagvatten rinner mot byggnaden. Vilket följs upp med bestämmelse om höjsättning i plankartan.

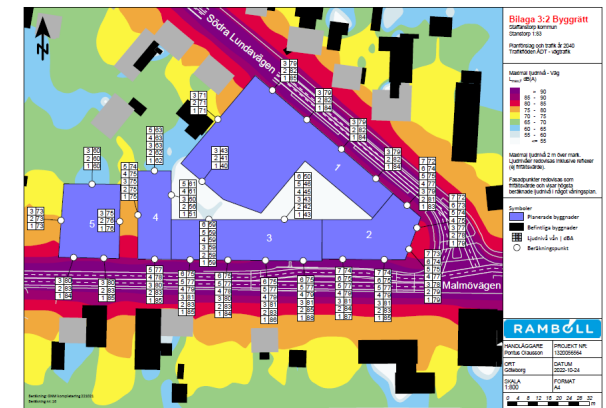
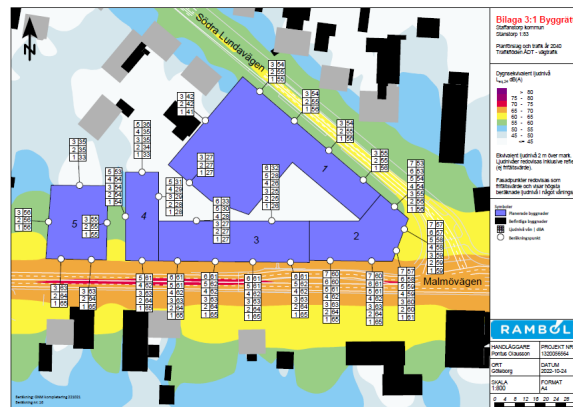
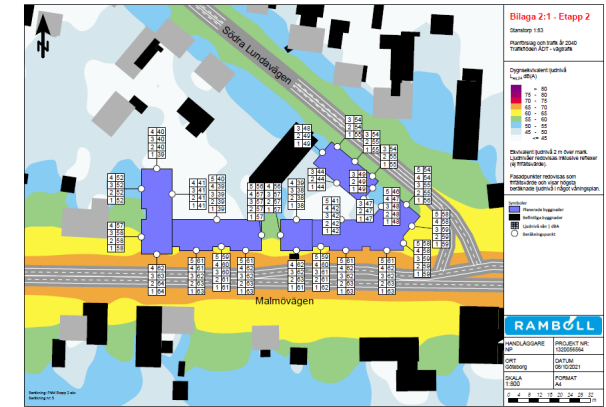
Buller

Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus (BBR)
- 45 dBA maxnivå inomhus nattetid (BBR)
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Om 60 dBA överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ej överskrids vid fasad, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå 70 dBA ändå överskrids bör nivån ej överskridas mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35kvm gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Enligt *Trafik- och bullerutredning, Stanstorp 1:83, 2021-12-03, rev 2022-11-09* av Ramböll går det att bygga bostäder i hela planen. Det förekommer dock höga bullervärden mot Malmövägen, vilket innebär åtgärden genomgående lägenhet med tyst sida alternativt att lägenheterna är mindre än 35 kvm som enkelsidiga. Om kvartersbebyggelsen mot Södra Lunda vägen blir mer slutet genom exempelvis en skärm eller komplementbyggnad krävs bulleråtgärder för färre antal lägenheter mot Malmövägen. Krav på uteplats i anslutning till byggnad kan klaras om gemensam uteplats anläggs enligt gällande bullerriktlinjer. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där gällande riktvärden för buller kan uppnås (50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå).

En komplettering av ovan bullerutredning gjordes 2022-11-09 med syfte att undersöka trafikbullret mot en maximerad byggrätt enligt plankarta och inte endast enligt illustrationsplan. Beräkningarna visar att det går att bygga bostäder i hela planen med ovan nämnda åtgärder och att tyst sida uppnås för alla lägenheter.

Markföroreningar

Enligt *Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:83 m.fl., Staffanstorps kommun, 2021-04-01* av DeKa enviro AB är en mindre del av planområdet förorenat. Enligt den historiska inventeringen fanns flera potentiellt förorenade områden från ev tidigare verksamhet på platsen, kemtvätt, drivmedelsanläggning, smörjhall och fordonstvätt. Den tidigare drivmedelsanläggning är sanerad under känslig markanvändning, KM. Påvisade halter i jord har inom ramen för undersökningen jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM. Känslig markanvändning, KM innebär att markkva-

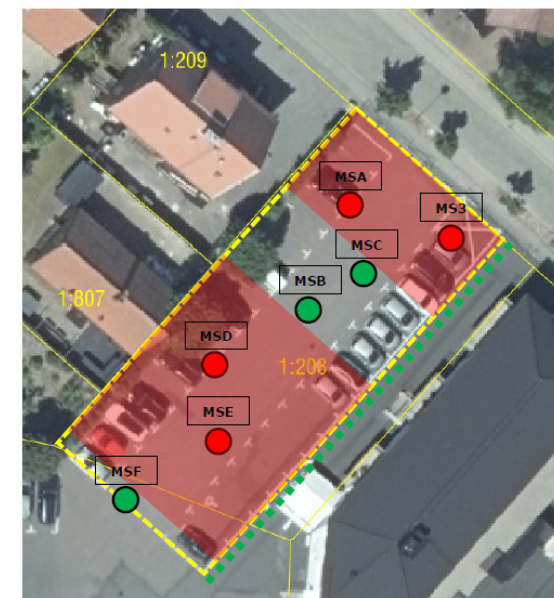
liteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markecosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. KM gäller generellt för bostadsmark. Den andra klassningen är MKM, mindre känslig markanvändning, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t ex kontor, vägar eller industrier. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning. Grundvatten (på ett avstånd om 200 m) samt ytvatten skyddas. En ytterligare klassning är MRR, mindre än ringa risk.

Undersökningsresultat

Flera tidigare utredningar och saneringar av platsen har utförts. Enligt *Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:83 m.fl., Staffanstorps kommun, 2021-04-01* av DeKa enviro AB, som även nämns ovan, fanns endast en punkt där gällande riktvärden för KM överskrids (0-0,5m bly samt 1-1,5m PAH M och PAH H (figur 13). Föroreningen är horisontellt avgränsad. Provtagning av naturlig jord under fyllnadsmaterialet påvisar inga föroreningar över KM. Troligtvis rör det sig om samma förorenade fyllnadsmassor som PEAB påträffade inför byggnation av Hälsohuset 2016. I samband med saneringen togs endast massor bort i byggnadsläget och ingen avgränsning gjordes. Därmed finns en avgränsning för den nu påträffade föroreningen åt syd/sydost mot byggnaden då det området redan är sanerat. Jordprover i MS8 och MS9, vid den misstänkta f.d. kemtvätten analyserades även med avseende på klorerade lösningsmedel inkl. vinylklorid. Inget av de 57



Figur 13. Bedömd maximal utbredning av påträffad förorening markeras med rött område. Röd punkt visar borrpunkt med halter över KM och gröna punkter visar halter under KM. (DeKa 2021).



Figur 14. Misstänkt maximal utbredning av föroreningarna inom fastigheten är markerat i rött. Även punkter med påvisade halter över KM är markerade med rött (DeKa 2021).



analyserade ämnena visade halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Deka Enviro utförde en kompletterande mark- och grundvattenundersökning i samråd med tillsynsmyndighet och Länsstyrelsen, *Kompletterande undersökning på fastigheten Stanstorp 1:198 Staffanstorp*, 2022-11-17. Syftet med den kompletterande undersökningen var att verifiera eller avfärda misstankar om en ev tidigare kemtvätt på fastigheten. Undersökningen omfattade 3 borrprovpunkter för undersökning av jord och vattenprovtagning genom provtagning av två grundvattenrör och en vattenbrunn, se bild till höger. För proverna gjordes analyserna med avseende på 50 flyktiga ämnen inkl klorerade, samt vinylklorid, branschtypiska ämnen för kemtvättar. Jordproverna som skickades till analys var: MS1 5,5-6m, MS2 4,5-5m och MS3 4,5-5m. Inget av de analyserade ämnena har i något prov påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns. För vattenproverna påvisades att inga av de analyserade ämnena innehöll halter överstigande laboratoriets rapporteringsgränser. Grundvattenrören är installerade till djupen GV2: 5,95 m i och GV3: 5,00 m. Resultaten av jord- och vattenanalyserna visar att inga ämnen överstiger laboratoriets rapporteringsgränser. Detta innebär att inga ämnen har påvisats. Bedömningen är därmed att det inte finns några risker för människors hälsa eller miljön. Inga vidare undersökningar eller utredningar bedöms vara motiverade. Resultaten styrker därmed tidigare historisk inventering som visar att det aldrig har funnits någon kemtvätt på platsen. Den historiska inventeringen gjordes likaså den av Deka Enviro, *Utlåtande angående eventuell kemtvätt på fastighet Stanstorp 1:198, Staffanstorps kommun*, 2022-09-20. Utredningen undersökte bygglovs- och miljöhandlingar samt övriga handlingar och intervju med boende

på platsen sedan 1970-talet. Slutsatsen av undersökningen är att inte finns något som tyder på att den eventuella kemtvätten tvättat material inom planområdet utan att det snarare funnits en mottagningsstation med tvätt på annan ort.

En kompletterande markmiljöundersökningen *Utförande av kompletterande miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:206 och 1:83, Staffanstorps kommun*, 2021-11-10 utfördes av Deka enviro AB. Syftet var att vidare kartlägga föroreningsituationen i mark i planrådets norra del. Undersökningen påvisade att det förekommer föroreningshalter över KM i två av de sex provpunkterna. I en punkt påträffades även föroreningshalter över MKM. Sammanfattningsvis med denna och markmiljöundersökningen 2021-04-01 förekommer föroreningshalter över KM i fyra provpunkter, se figur 14 inom den röda rutan. Påträffade föroreningar var PAH H, barium, kadmium,

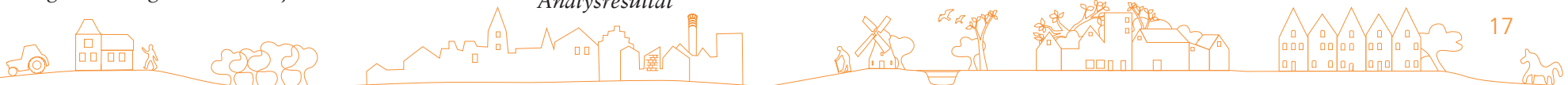
koppar och bly över KM, samt kadmium, kobolt, bly och zink över MRR. I prov MSD (0-0,5m) påvisades halter av PAH H, barium, kadmium, koppar och bly över KM. I prov MSE (0-0,5m) påvisades endast halter av barium över KM. I prov MSA (0-0,5m) påvisades halter av koppar över MKM. Kadmium



Figur 1. Borrpunkternas placering. Ringar med blå fyllning är grundvattenrör.

| Provpunkt (m.a.s.y.) | NV MRR (mg/kg To) | KM (mg/kg To) | MKM (mg/kg To) | FA (mg/kg To) | Markundersökning 2021-10-21 | | | | | | | | Markundersökning 2021-03-10 | | |
|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | MSA 0-0,5m | MSA 1-1,5m | MSB 0-0,5m | MSC 0,5-1m | MSD 0-0,5m | MSE 0-0,5m | MSE 1-1,5m | MSF 0,5-1 | MS3 0-0,5m | MS3 0,5-1m | MS2 0,5-1m |
| Provtagningsdjup | | | | | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 21:10:2021 | 10/03/2021 | 10/03/2021 | 10/03/2021 |
| Torrsubstans, T _s (%) | | | | | 84,6 | 87 | 86,5 | 84,5 | 80,5 | 82,7 | 85,4 | 90,8 | 91,8 | 86,2 | 82,7 |
| Peroleolämnen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bensen | - | 0,012 | 0,04 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <0,0035 | <0,0035 | <0,0035 |
| Etylbenzen | - | 10 | 50 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <0,10 | <0,10 | <0,10 |
| M.F.O.-Xylen | - | 10 | 50 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <0,10 | <0,10 | <0,10 |
| Toluen | - | 10 | 40 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <0,10 | <0,10 | <0,10 |
| Alifater -C8-C8 | - | 25 | 150 | 700 | - | - | - | - | - | - | - | - | <5,0 | <5,0 | <5,0 |
| Alifater -C8-C10 | - | 25 | 120 | 700 | - | - | - | - | - | - | - | - | <3,0 | <3,0 | <3,0 |
| Alifater -C10-C12 | - | 100 | 500 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <5,0 | <18 | <5,0 |
| Alifater -C12-C16 | - | 100 | 500 | 10000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <5,0 | <18 | <5,0 |
| Alifater -C8-C16 | - | 100 | 500 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <9,0 | <22 | <9,0 |
| Alifater -C16-C36 | - | 100 | 1000 | 10000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <10 | <35 | <10 |
| Aromater -C8-C10 | - | 10 | 50 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <4,0 | <4,0 | <4,0 |
| Aromater -C10-C16 | - | 3 | 15 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <0,90 | <3,0 | <0,90 |
| Aromater -C16-C36 | - | 10 | 30 | 1000 | - | - | - | - | - | - | - | - | <0,50 | <1,8 | <0,50 |
| Oljetyr | | | | | | | | | | | | | Utgår | Utgår | Utgår |
| PAH | | | | | | | | | | | | | | | |
| PAH-L | 0,6 | 3 | 15 | 1000 | 0,12 | <0,045 | <0,045 | <0,045 | 0,33 | <0,045 | <0,045 | <0,045 | <0,045 | 0,31 | <0,045 |
| PAH-M | 2 | 3,5 | 20 | 1000 | 0,11 | <0,075 | 0,12 | <0,075 | 1,3 | <0,075 | <0,075 | <0,075 | 1,2 | 0,18 | <0,075 |
| PAH-H | 0,5 | 1 | 10 | 50 | 0,16 | <0,11 | 0,14 | <0,11 | 2,2 | <0,11 | <0,11 | 0,89 | 0,33 | 2,5 | <0,11 |
| PAH, cancerogena | - | - | - | - | 0,15 | <0,090 | 0,12 | <0,090 | 1,8 | <0,090 | <0,090 | 0,81 | 0,27 | 2,3 | <0,090 |
| PAH, svarta | - | - | - | - | 0,25 | <0,14 | 0,18 | <0,14 | 2,1 | <0,14 | <0,14 | 1,3 | 0,27 | 4,2 | <0,14 |
| Metaller | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arsen&As | 10 | 10 | 25 | 1000 | 3,7 | 5,4 | 4,1 | 5,2 | 4,8 | 7,6 | 6,5 | 2,5 | 4,1 | 6,4 | 3,9 |
| Barium, Ba | - | 200 | 300 | 60000 | 120 | 3,7 | 76 | 78 | 250 | 240 | 58 | 98 | 55 | 180 | 82 |
| Kadmium Cd | 0,2 | 0,8 | 12 | 1000 | 0,27 | 0,21 | 0,35 | 0,39 | 2,8 | 0,23 | 0,29 | 0,42 | 0,46 | 0,76 | <0,20 |
| Kobolt Co | - | 15 | 35 | 1000 | 4,5 | 3,8 | 4,4 | 12 | 7,4 | 14 | 5,5 | 13 | 5,3 | 8,1 | 6 |
| Krom Cr, totalt | 40 | 80 | 160 | 10000 | 5,9 | 12 | 12 | 15 | 21 | 16 | 18 | 53 | 14 | 21 | 18 |
| Kvävsulfid Hg | 0,1 | 0,25 | 2,5 | 50 | <0,010 | <0,011 | 0,021 | 0,036 | 0,058 | 0,023 | 0,015 | 0,035 | 0,044 | 0,087 | 0,029 |
| Koppar Cu | 40 | 80 | 200 | 2500 | 250 | 9,3 | 9,8 | 9,7 | 99 | 22 | 14 | 34 | 53 | 74 | 8,1 |
| Nickel Ni | 35 | 40 | 120 | 1000 | 12 | 11 | 8,4 | 17 | 12 | 23 | 17 | 25 | 13 | 19 | 19 |
| Bly Pb | 20 | 50 | 400 | 2500 | 20 | 7,4 | 13 | 12 | 160 | 18 | 8,4 | 32 | 120 | 40 | 11 |
| Vanadin V | - | 100 | 200 | 10000 | 12 | 15 | 18 | 26 | 20 | 33 | 22 | 42 | 13 | 17 | 21 |
| Zink Zn | 120 | 250 | 500 | 2500 | 78 | 23 | 53 | 32 | 220 | 36 | 33 | 98 | 81 | 160 | 49 |

Analysresultat



har även påvisats i halter över MRR i 7 prov; MSA (0–0,5m), MSA (1–1,5m) MSB (0–0,5m), MSC (0,5–1m), MSE (0–0,5m), MSE (1–1,5m) och MSF (0,5–1m). Kobolt har påvisats i halter över MRR i 1 punkt MSF (0,5–1m) och bly i halter över MRR i 2 punkter MSA (0–0,5m) och MSF (0,5–1m). Även zink har påvisats i halter över MRR i 1 punkt MSD (0–0,5m). Föreningarna vid punkt MSA och MSE är vertikalt avgränsade. Analyserade jordprov från samma borrhöjningar från 1 meter och nedåt påvisar inga föreningar över KM. Förening av metaller har påvisats även i MSD vid samma djup (0–0,5m), och i större omfattning. Denna har ej avgränsats vertikalt. Att metaller påvisas i låga halter är naturligt då metaller förekommer i mark och grundvatten och därmed påvisas vid undersökningar oavsett om mänsklig påverkan har skett eller inte. Det är även vanligt att något förhöjda halter av vissa metaller påvisas i ytliga jordlager härrörande från atmosfäriskt nedfall eller i fyllnadsmassor av varierande karaktär. Halterna underskrider KM i 3 punkter, och överskrider KM i totalt 4 punkter, varav en punkt (MSA) har påvisat halter av koppar som överskrider MKM. Detta medför inga restriktioner etc, så länge schaktning inte genomförs i massorna och marken i detta område fortsatt ska användas som hårdgjord parkeringsyta. I händelse av urschaktning etc. ska dock anmälan till tillsynsmyndigheten göras för att säkerställa korrekt hantering av dessa massor, mer om avhjälpandeåtgärder nedan.

Analys, konsekvenser och avhjälpandeåtgärder

Deka Enviro AB utförde en kompletterande utredning med syfte att undersöka avhjälpandeåtgärder och dess kostnader, *Kostnadsuppskattning för sanering på fastigheten Stanstorp 1:208 och 1:83, Staffanstorps*

kommun, 2022-10-13. Planerad markanvändning för aktuellt område bedöms huvudsakligen motsvara KM eftersom bostäder planeras att byggas inom aktuellt planområde. Högre halter bedöms kunna accepteras i vägbanor, parkeringsytor etc. Inom området där föreningar påträffats är den planerade och nuvarande markanvändningen asfalterad parkeringsplats. Mindre frånsteg från riktvärdena bedöms vara motiverade om inga bostäder byggs på det förorenade området. Föreningen är avgränsad mot planerad bostadsbebyggelse i söder och öster. Inom majoriteten av planområdet uppfyller marken kriterierna för känslig markanvändning, även under och runt planerade bostäder. Inom de förorenade områdena bedöms att det antagande som gjorts i de generella riktvärdena för KM inte är fullt ut tillämpliga. Avsteg från de generella riktvärdena bedöms därmed vara motiverade under de asfalterade parkeringsplatserna. Delområdet bedöms snarare motsvara riktvärden för MKM, vilka underskrids med god marginal i alla prov förutom MSA (0–0,5m) där halten koppar överstiger MKM. Inte heller detta bedöms innebära några risker under en asfalterad parkeringsyta. Då området som konstaterats förorenat kommer att vara asfalterat elimineras riskerna för direktkontakt/upptag via huden, inandning av damm samt intag av jord. Intag av växter bedöms inte heller som aktuell exponeringsväg inom planområdet. Om det rödmarkerade områdena däremot ska bebyggas med bostäder behöver det fyllnadsmaterial som finns ovan den naturliga lermoränen tas bort för att avlägsna de konstaterade föreningarna.

Den samlade bedömningen är att föreningssituationen i mark inte innebär några risker för människors hälsa eller för miljö med den planerade markanvändningen. De föreningar som har påträffats är före-

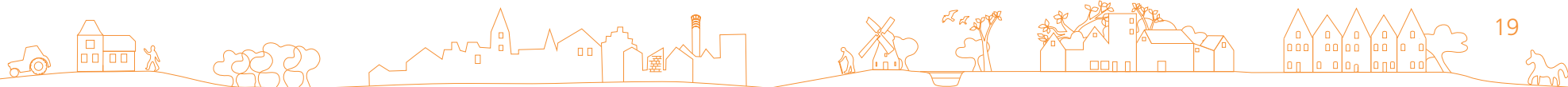
trädelsevis metallföreningar i de ytliga jordlagerna. Föreningarna är tydligt bundna till fyllnadsmassor och avgränsas nedåt av naturlig lerig morän. Därmed bedöms schaktsanering vara den lämpligaste metoden för eventuellt avhjälpande, speciellt med tanke på de relativt låga halterna. De alternativ som tas upp nedan är ett Noll-alternativ där inga avhjälpandeåtgärder utförs och ett alternativ som innebär schaktsanering ner till riktvärden för KM. Noll-alternativet, där området lämnas som det är idag, ingen sanering utförs därmed. Området fortsätter då vara parkeringsplats med asfalterad markyta. Enligt den riskbedömning som tas upp ovan är detta ett alternativ som inte innebär några risker för människors hälsa eller för miljön.

Bedömningen är att inga åtgärder är nödvändiga om markanvändningen fortsätter vara parkeringsplats. Ingen risk för varken spridning av föreningar eller risk för exponering bedöms föreligga. Riktvärden för KM bedöms inte tillämpliga inom aktuellt område (asfalterad parkeringsplats), avsteg från riktvärdena bedöms därför vara motiverade. De påträffade föreningshalterna bedöms inte innebära några oacceptabla risker. Föreningshalterna som påträffats överstiger riktvärden för KM. Om bostäder ska byggas på det förorenade området behöver avhjälpandeåtgärder utföras så att riktvärdena underskrids. Om bostäder ska byggas bedöms inga avsteg från de generella riktvärdena vara motiverade. Föreningarna är knutna till de fyllnadsmassor som finns inom området.

Om det rödmarkerade området bebyggs eller om ingrepp i marken görs behöver det fyllnadsmaterial som finns ovan den naturliga lermoränen tas bort för att avlägsna de konstaterade föreningarna. Förening-



en är avgränsad och bedöms inte medföra några risker eller hinder för den planerade markanvändningen. Planbestämmelserna säkerställer att bygglov inte fås för byggnad förrän marksanering har kommit till stånd. Vid uppförande av bostadsbebyggelse kommer härvid efterbehandlingsåtgärder i enlighet med *Kostnadsuppskattning för sanering på fastigheten Stanstorp 1:208 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2022-10-13, Deka Enviro AB* att genomföras.



Genomförande av detaljplanen

Organisatoriska frågor

Tidplan



Samråd kring detaljplaneförslaget pågår under början av sommaren 2022. Förslaget beräknas kunna gå ut på granskning under sommaren 2023 och sedan antas vintern 2023/2024.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Stanstorp 1:83, 1:198, 1:202 och 1:208 ägs av Angelica Aktiebolag. Stanstorp 1:6 ägs av Staffanstorps kommun.

Fastighetsbildning

I det fall exploatören avser att nybilda eller ombilda fastigheter inom kvartersmark ansvarar och bekostar exploatören för fastighetsbildningen. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Den del inom Stanstorp 1:6 som planläggs som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till Stanstorp 1:202, se rosamarkerad yta i bilden. Den mark som är utsatt till allmän platsmark ska överföras till kommunens fastighet Stanstorp 1:6, se gulmarkerad yta i bilden. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildningen och exploatören ska stå för kostnaderna.



Rättigheter

Exploatören ansvarar för och bekostar de rättigheter som behöver upprättas inom kvartersmarken, exempelvis bildande av servitut eller ledningsrätt.

Inom Stanstorp 1:202 finns ett nyttjanderättsavtal (upprättat den 2023-01-09) till förmån för Staffanstorps kommun avseende busshållplatsen vid Malmövägen. Avtalet ger kommunen rätt att nyttja marken till dess att den ska bebyggas. När busshållplatsen är flyttad kommer rättigheten att upphävas.

Ekonomiska genomförandefrågor

Planekonomi

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

Del av fastigheten Stanstorp 1:6, som enligt detaljplanen utgör kvartersmark, avser Kommunen att överlåta till Exploatören. Kommunen kommer att överlåta del av Stanstorp 1:6 som utgörs av kvartersmark till Exploatören. Eventuell ersättning kommer att regleras i exploateringsavtalet. Förrättningskostnaderna för samtliga fastighetsbildningsåtgärder kommer att bekostas av Exploatören.

Malmövägen och intilliggande gång- och cykelväg kommer att byggas om med anledning av planen. Ombyggnationen ska delvis bekostas av exploatören. Kostnadsfördelning kommer att regleras i exploateringsavtalet.



Utbyggnaden av kvartersmarken kommer att ske i två etapper. Den västra byggnadskroppen byggs i ett första skede och bebyggelsen och busshållplatsen inom planområdet är intakt för att i nästa etapp delvis rivas, flytta busshållplatsen och bygga upp den östra byggnadskroppen och stadsradhusen.

Exploatören ansvarar för och bekostar sådan omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark som kan komma att erfordras för planområdets utbyggnad

Tekniska genomförandefrågor

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 och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Dagvatten

Kommunen tar hand om dagvattnet från området. Bestämmelse om minst 50% genomsläpplig mark finns i en stor del av planområdet, men marken består av tät leramorän och fyllning med överbyggnadsmaterial varvat vilket inte lämpar sig till infiltration. Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Källare och underjordiska garage

Spill- och dagvatten ska pumpas upp till anslutningspunkten i marknivån. Infartsramper till källargarage får inte anläggas under färdig golvnivå. Exploatören 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.

Dikningsföretag

Dikningsföretag finns i delar av planområdet.

Parkering

Parkering för anställda, boende och besökande ska anordnas på egen fastighet enligt gällande parkeringsnorm eller i gemensamt parkeringshus.

Bygglov och bygglovsavgifter

Bygglovsavgifter utgår enligt kommunens taxa och betalas av exploatören.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Radon

Radonmätning kommer att göras till nästa detaljplanskede. All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Klassning som normalradonmark medför att byggnader ska utföras radonskyddade.

Fiber

Befintliga fiberledningar finns i anslutning till planområdet längs Anton Pers väg och Södra Lundavägen.

Gas

Weum gas har ledningar i anslutning till och inom planområdet som kopplar på befintlig bebyggelse i öst och väst. Ledningarna har ett grävritt avstånd om 2m, vilket säkerställs med prickmark i planen. Inom 3m från ledningen kan gas läcka upp och skada träd. Träd i närheten av ledningarna ska förses med rotskydd.

EI

Staffanstorps energi AB är huvudman för elnätet i området. Befintliga elledningar finns i anslutning till planområdet och kopplar på befintlig bebyggelse.

Uppvärmning

Befintliga fjärrvärmeledningar som Adven tillhandahåller finns i anslutning till planområdet och kopplar på bebyggelse i öst.

Buller

I vissa delar av planområdet överskrider gränsvärdena för buller, inom dessa områden ska lägenheterna utformas genomgående med ljuddämpad sida. Alternativt att bostäder begränsas till ≤ 35 m². Särskild hänsyn till buller vid placering av uteplats behöver vidtas inom kvarteret.

Markmiljö

Exploatören kommer ta fram en saneringsplan för delar av planområdet som berörs av föroreningar, när de avser gräva i marken. Vilket innebär att exploatören utför och bekostar sanering av kvartersmarken enligt denna plan.



Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän och konsulter

Maria Vinnlund, exploateringsingenjör

Siri Lidmark, exploateringsingenjör

Mathilda Jägeryd, projektledare

Gustav Svensson, projektingenjör

Zandra Eklund, exploateringsingenjör

Susanna Falck, planarkitekt

Staffanstorp 2023-05-23

Susanna Falck

Planarkitekt



