

S118

Förslag till detaljplan för Stanstorp 1:83 m.fl. Anton Pers plan

i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Illustration Krook och Tjäder





POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2020-10-22

Beslut om samråd:

2022-04-25

Beslut om granskning:

2023-06-14

Laga krafthandling

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

PLANOMRÅDET.....	5
PLANENS SYFTE.....	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING.....	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	18
PLANERINGSUNDERLAG.....	23
PLANERNGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	32
KONSEKVENSER.....	38



Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- *Planbeskrivning (denna handling)*
- *Fastighetsförteckning*
- *Illustrationsplan i denna handling*
- *Granskningsutlåtande med samrådsredogörelse*

Utredningar

Undersökning avseende PCB i mjukfogar i fasad, fastighet 1:198 samt 1:202, Staffanstorp, 2024-05-15, Tekomo Byggnadskvalitet AB

Kompletterade undersökning av PCB på Anton Pers Plan Staffanstorp, fast.bet: Stanstorp 1:198 och 1:202, 2024-06-25, Deko Enviro AB

Provtagning av PCB på Anton Pers Plan (fastigheterna Stanstorp 1:202, Stanstorp 1:208 och Stanstorp 1:198) i Staffanstorps kommun, 2024-02-13, Deko Enviro AB

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 Staffanstorp, 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 Geoexperten AB 2021-11-03

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

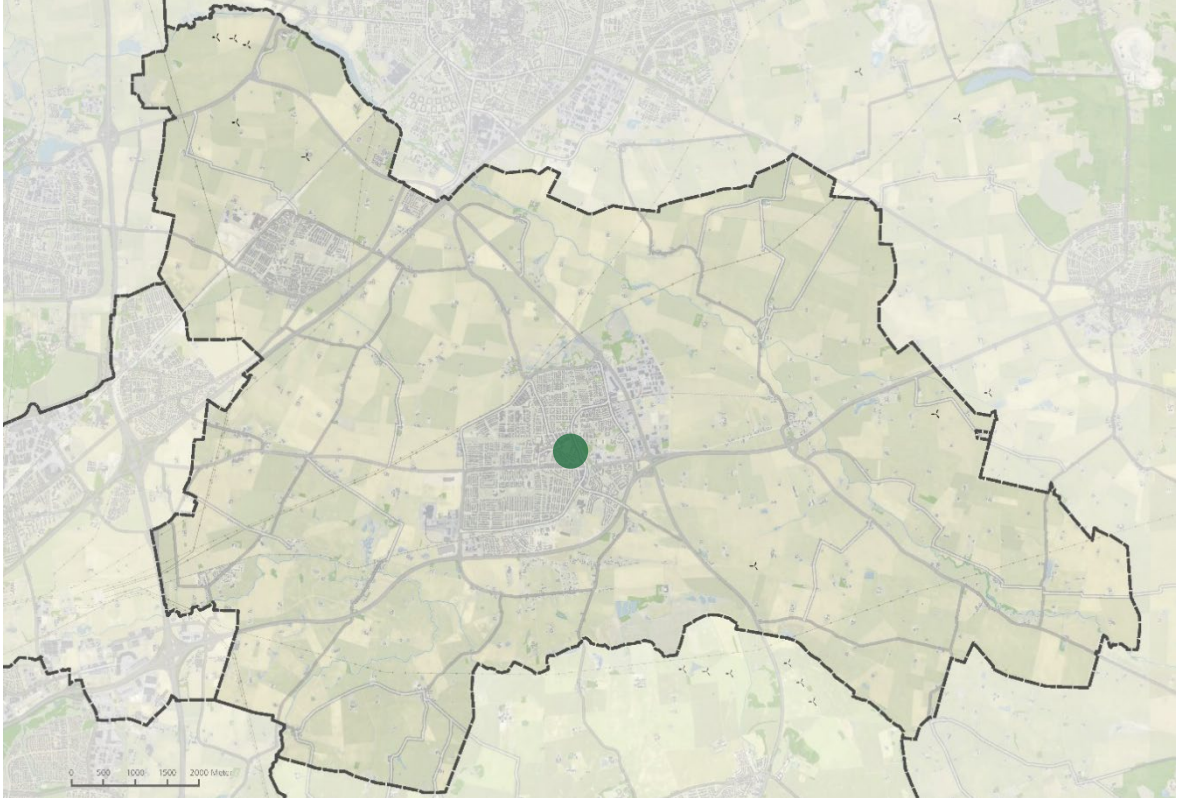
Västra sidan, VAD-utredning 2023-08-28, Sweco Illustrationer, foton, och kartor mm.

Illustrationer, bilder mm

Staffanstorps kommun, där inget annat anges



PLANOMRÅDET



Figur 1 orienteringskarta över kommunen med planområde markerat med grön cirkel.



Figur 2 lokaliseringsskarta för planområdet med omnejd.



PLANENS SYFTE

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. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

HELA DETALJPLANEN

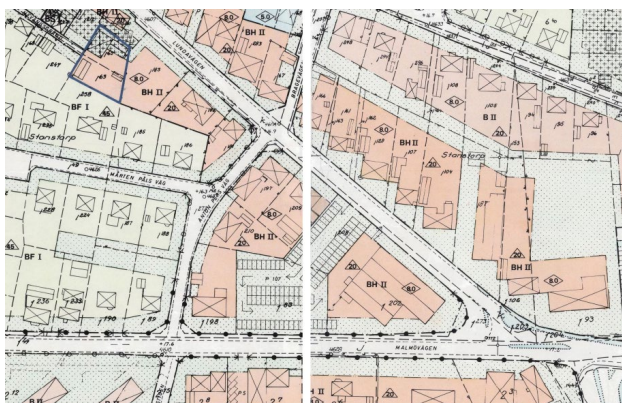
Intentionen med förslaget är att förtäta en tidigare hårdgjord yta med bostäder och verksamheter och att öka stadsmässigheten i stadsdelen och längs Malmövägen för att knyta ihop Sockerstans utveckling med Stanstad. Den nya bebyggelsen ska knyta an till befintlig bebyggelses mångfacetterade gestaltning, med flertal av kulturmiljöprogrammets utsedda sockerbitar, med hög variationsrikedom och kvalitet. Mot allmän platsmark skapas en bebyggelsekant. Planen innebär att befintlig byggnad i öster rivs och ersätts med flerbostadshus och stadsradhus. Flerbostadshus tillskapas också i den västra delen av planen.

Förenlighet med gällande översiktsplan

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.

Förenlighet med gällande detaljplan

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 byggnader. 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.



Figur 3 Gällande detaljplan



ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar användningen GATA för delar av Malmövägen, Södra Lundavägen och Anton Pers väg. Gatorna behåller sin sträckning och detaljplanens utbredning har avgjorts för att möjliggöra utfartsförbud mot delar av allmän plats. Malmövägen är Staffanstorps genomfartsgata och i samband med planens genomförande kommer delar av gatan att byggas om för att flytta den befintliga busshållplatsen som i dagsläget finns inom kvartersmarken och utveckla Malmövägen till en mer stadsmässig gata.

Huvudmannaskap

Staffanstorps kommun ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Trafik

Utformning av gator

Malmövägens sektion kommer att förändras i och med planens genomförande. Gång- och cykelväg kommer flyttas från kvartersmark 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.



Figur 4 Sektion Södra Lundavägen och sektion Malmövägen

Kollektivtrafik

Staffanstorps kommun har beslutat att arbeta för möjligheten att köra Superbuss på Simrishamnsbanans 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. Superbussen planeras ha få stopp för att vara snabbare än regionbussarna. 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.

KVARTERSMARK

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 för exploatören att skapa underjordiska dagvattenmagasin och infiltration på kvartersmarken för att ytterligare förbättra dagvattensituationen. Däremot rekommenderas inte infiltration utan magasin 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.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Trafik- och bullerutredning, Stanstorp 1:83, 2021-12-03, rev 2022, av Ramböll går det att bygga bostäder i hela planen. Det förekommer dock höga bullervärden mot Malmövägen, vilket innebär att i de fall där bullerriktvärden överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet vara vända mot en tyst sida, eller så ska lägenheten vara högst 35 kvm och enkelsidig. 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. En kompletterande miljöteknisk utredning avseende PCB inom planområdet *Kompletterade undersökning av PCB på Anton Pers Plan Staffanstorp, fast.bet: Stanstorp 1:198 och 1:202, 2024-06-25* utfördes. Undersökningen kompletterade och sammanställde resultatet med en tidigare utredning *Provtagning av PCB på Anton Pers plan (fastigheterna Stanstorp 1:202, Stanstorp 1:208 och Stanstorp 1:198) i Staffanstorps kommun 2024-02-13*. Parallellt med markundersökningarna har även en undersökning av byggnaden där föroreningar påträffats utförts genom provtagning av mjukfogar, Tekomo Byggnadskvalitet AB – *Undersökning avseende PCB i mjukfogar i fasad, 2024-05-15*. Dessa påvisar att det finns PCB-föroreningar i marken i en mindre del av planområdet. Föroreningarna är avgränsade och bedöms inte medföra några risker eller hinder för den planerade markanvändningen. Inom de förorenade områdena får startbesked inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän marksanering har kommit till stånd. Se mer under avsnittet markmiljöutredning.



Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Exploatören ska vid byggnmälan 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* och under *Tekniska frågor*.

Grönstruktur

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

Bebyggelse och verksamheter

I planområdet möjliggörs för flerbostadshus och stadsradhus om cirka 80 bostäder. 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.



Figur 5 Planområdets omgivning



Gestaltning

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



Figur 6 Illustration över planområdet sedd från Malmövägen



Figur 7 Illustration över planområdet sedd från Södra Lundavägen



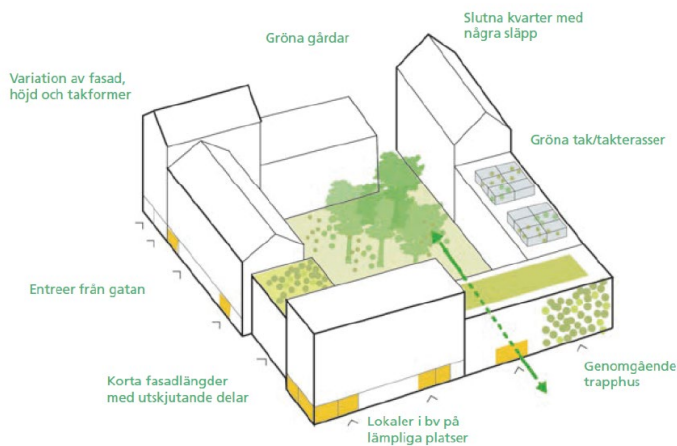
Material

Huvudbyggnads fasad ska utföras i tegel, puts eller stenmaterial för att säkerställa att byggnaderna smälter bra in i omgivningen och bygger vidare på den Sydskånska byggnadstraditionen. Inspiration inhämtas från omgivande bebyggelse med 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.

Höjder och tak

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 i den östra delen av planen mot Malmövägen och mot korsningen och 3 och 4 våningar åt väst.

Takformerna varierar inom planområdet och består framför allt av sadeltak, 50% av takets längd ska ha en taklutning på minst 30 grader för att koppla an till befintlig bebyggelse och skapa variation i takavsluten. Befintlig bebyggelse i väster ska ha en taklutning om minst 30 grader för att koppla an mot befintlig bebyggelse.



Figur 8 Illustration gestaltning, Nyréns arkitekter

Balkonger

Större balkonger och terrasser orienteras mot gårdssidan 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.

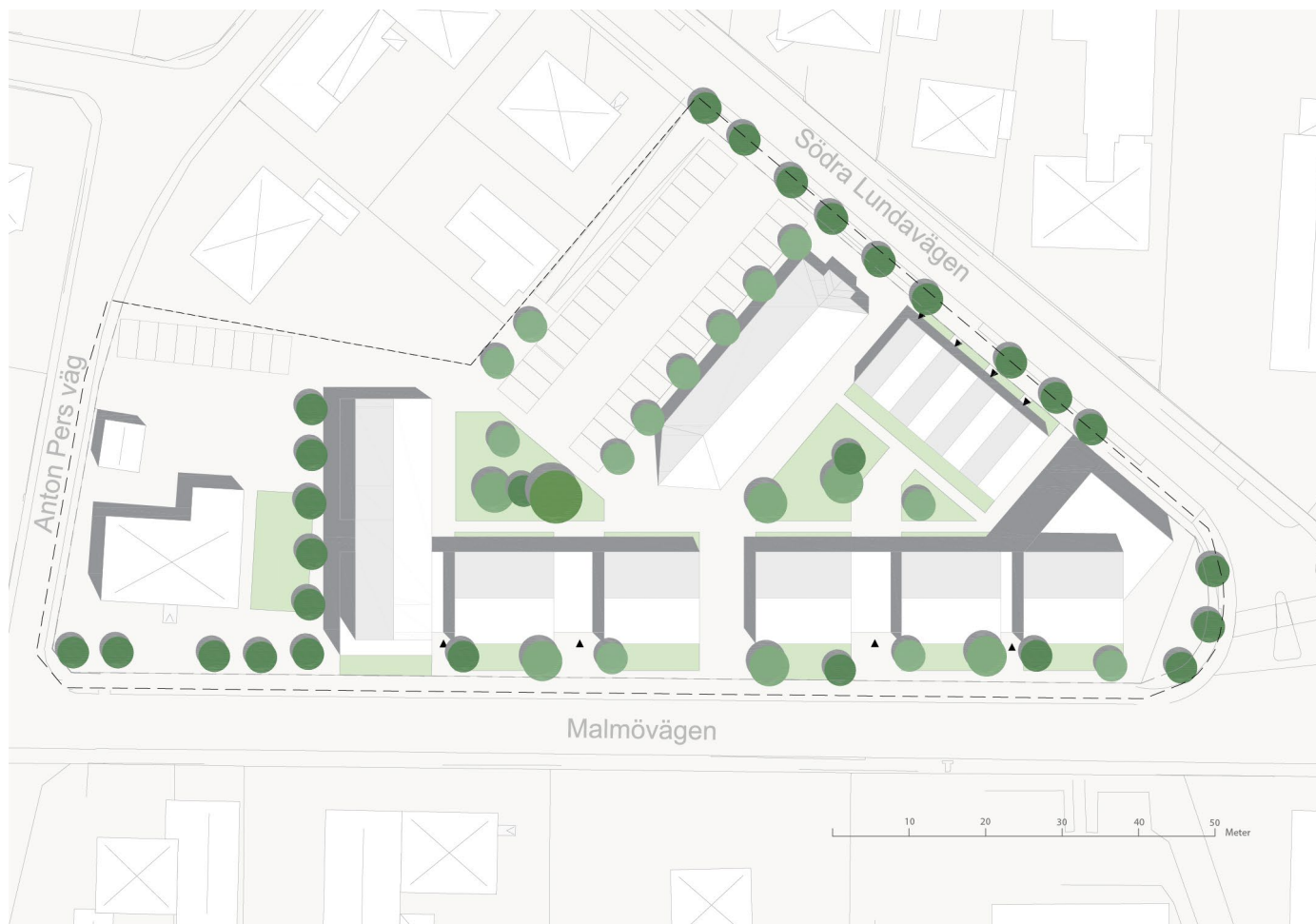


Bottenplan

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 skrymmande 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 i korsningen Södra Lundavägen/Malmövägen.



Figur 9 Illustrationsplan



PLANFÖRFARANDE

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

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 180 månader (15 år) från det datum den får laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § PBL).

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA Gata, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftar till att skapa allmän plats i form av gata för att möjliggöra utfartsförbud från kvartersmarken.

B Bostäder, PBL 4 kap 5 § 3p

Syftar till att möjliggöra för bostadsändamål.

B₁ Bostäder, endast flerbostadshus PBL 4 kap 5 § 3p

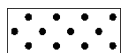
Syftar till att möjliggöra för bostadsändamål, endast flerbostadshus

C Centrum, PBL 4 kap 5 § 3p

Syftar till att möjliggöra för centrumändamål.

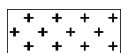
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11 §



Marken får inte förses med byggnad

Säkerställa att förgårdsmark skapas mot allmän platsmark.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig

Säkerställa att inte hela marken bebyggs eller hårdgörs och att kvartersstruktur skapas samt möjlighet till komplementbyggnad.



Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§

h_1 - h_5 Högstanockhöjd är 10-20 meter

Säkerställa att nockhöjden blir varierad och trappar upp från väst till öst. För att säkerställa att planförslaget smälter ihop med omgivande kulturhistoriskt värdefull heterogen bebyggelse.

h_6 - h_8 Högsta 3-5 våningar

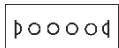
Säkerställa att inte fler än 3-5 våningar bebyggs för att uppskattat antal bostäder inte överskrider för mycket och för att säkerställa att planförslaget inte avviker för mycket från omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6§

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Säkerställa att det inte får byggas ovanpå på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga eller drifta ledningarna.

Stängsel, utfart och annan utgång, PBL 4 kap. 9§



Utfartsförbud

Säkerställa att utfart sker trafiksäkerhetsmässigt vid anvisade platser.

Takvinkel, PBL 4 kap. 11§

o_1 30,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Säkerställa att ny bebyggelse i sydväst smälter ihop med omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med sadeltak.

o_2 80% av takets längd ska ha en taklutning på minst 30 grader

Säkerställa att en andel av den nya bebyggelsen får sadeltak för att smälta ihop med omgivande kulturhistorisk bebyggelse med sadeltak.

Utformning, PBL 4 kap. 16§ 1p

f_1 Huvudbyggnads bottenvåning ska utföras med ett fritt mått mellan bjälklagen om minst 3,10 meter för att möjliggöra för butik- och verksamhetslokaler

Säkerställa att möjligheten till centrumändamål inte byggs bort.

f_2 Balkong får inte uppföras på bottenplan. På plan 2 får balkong max kraga ut 1,5m från fasad. Gäller endast mot allmän plats



Säkerställa att bebyggelsen håller en stadsmässig utformning mot allmän plats.

Utförande, PBL 4 kap. 16§

b₁ Huvudbyggnads fasad ska utföras i tegel, puts eller stenmaterial

Säkerställa att en andel av den nya bebyggelsen fasadmaterial smälter ihop med omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

b₂ Byggnad ska höjdsättas så att färdigt golv på bottenvåning ligger minst 250 mm över angränsande allmän plats

Säkerställa skydd mot översvämning för bebyggelsen.

b₃ Källartrappor, garagedfarter 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

Säkerställa skydd mot översvämning för bebyggelsen.

Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12§

m₁ Där bullerriktvärden överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet vara vända mot en tyst sida, eller så ska lägenheten vara högst 35 kvm och enkelsidig.

Säkerställa att bostäderna följer aktuella bullerriktvärden.

m₂ Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där gällande riktvärden för buller kan uppnås

Säkerställa att bostäderna följer aktuella bullerriktvärden.

Villkor för startbesked, PBL 4 kap. 14§

a₁ Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän marksanering har kommit till stånd

Säkerställa att marken är sanerad innan startbesked ges.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

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

Förändrad fastighetsindelning

Den del av Stanstorp 1:6 som planläggs som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till Stanstorp 1:202, se rosamarkerad yta i bilden nedan. Det markområde som planläggs som allmän platsmark ska överföras till Stanstorp 1:6, se gulmarkerad yta i bilden. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildningen och exploatören ska stå för kostnaderna.



Figur 10 Förändrad 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.

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 befintligt 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. Rättigheten kommer att upphöra när busshållplatsen är flyttad.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad allmän plats

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

Utbyggnad Kvartersmark

Exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

Utbyggnad Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Spillvattenledningar finns i Anton Pers väg och Södra Lundavägen. Spillvatten från hela planområdet kommer ledas till Gullåkra reningsverk.

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 marknivå. 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

Planområdet ligger delvis inom båtnadsområde för Dikningsföretaget "Nr 1 Stanstorp m. fl."

Kommunen har inga planer på att ompröva eller avveckla dikningsföretaget i samband med



genomförandet av detaljplanen då endast en liten bit av båtadsområdet ligger inom planområdet och planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Parkering

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

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Fiber

Befintliga fiberledningar finns i anslutning till planområdet längs Anton Pers väg och Södra Lundavägen. En liten del av ledningen går in på planområdet och har säkerställts med U-område.

Gas

Weum gas har ledningar i anslutning till och inom planområdet som kopplar på befintlig bebyggelse i öst och väst. Ledningarna kommer efter antagande av planen att ligga inom allmän platsmark. Ledningarna har ett grävfritt 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.

El

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 överskrids gränsvärdena för buller, inom dessa områden ska minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet vara vända mot en tyst sida, eller så ska lägenheten vara högst 35 kvm och enkelsidig. Särskild hänsyn till buller vid placering av uteplats behöver vidtas inom kvarteret. Mer om buller finns längre ner i dokumentet.



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.

Radon

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

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.

Ersättningsanspråk

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar därmed för drift och underhåll av allmänna platser inom planen.

Drift vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa.

Bygglov

Bygglovsavgifter utgår enligt kommunens taxa och betalas av exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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. De markområden av fastigheterna Stanstorp 1:83, 1:198 och 1:202, som planläggs som allmän platsmark, avser Exploatören att överlåta till Kommunen. Överlåtelserna kommer att ske vederlagsfritt. 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 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.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden hösten 2024.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Utöver prövning enligt plan- och bygglagen kommer prövning enligt fastighetsbildningslagen att genomföras i samband med förändrad fastighetsbildning. I de fall ledningsrätt behöver upprättas prövas den enligt ledningsrättslagen. Om gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmark kommer den att prövas enligt anläggningslagen. Prövning av fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen görs av Lantmäteriet.



PLANERINGSUNDERLAG

UTREDNINGAR

Vissa utredningar finns under "konsekenser".

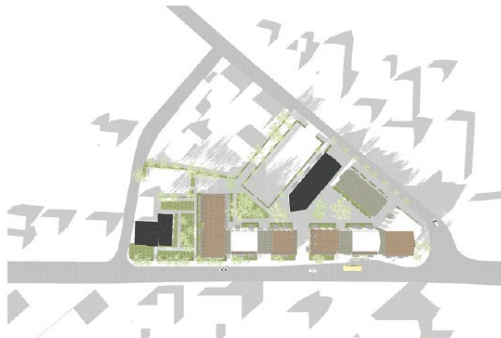
Dagsljus och skugga



21 mars kl 9:00



21 mars kl 12:00



21 mars kl 15:00



21 mars kl 18:00

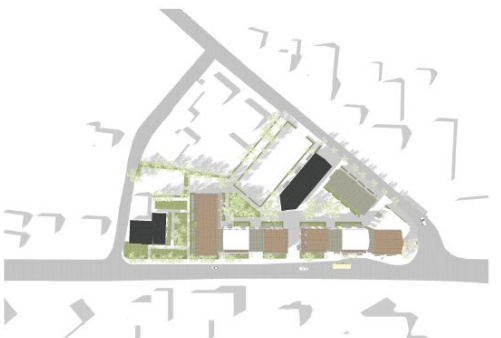
Figur 11 Skuggstudie vårdagjämning



21 juni kl 9:00



21 juni kl 12:00



21 juni kl 15:00



21 juni kl 18:00

Figur 12 Skuggstudie sommarsolstånd



Geoteknisk utredning

Enligt *Översiktlig geoteknisk undersökning för bostadshus, Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* utförd av Geoexperten 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 naturlig lermorän med tunna sandskikt.

Markmiljöutredning

Enligt *Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:83 m.fl., Staffanstorps kommun, 2021-04-01* av Deko enviro AB som undersökte hela planområdet är en mindre del förorenat. Enligt den historiska inventeringen fanns flera potentiellt förorenade områden från eventuella tidigare verksamheter på platsen, kemtvätt, drivmedelsanläggning, smörjhall och fordonstvätt. Den tidigare drivmedelsanläggningen är sanerad till nivåer under känslig markanvändning. Påvisade halter i jord har inom ramen för undersökningen jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM. Känslig markanvändning, KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid och 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.

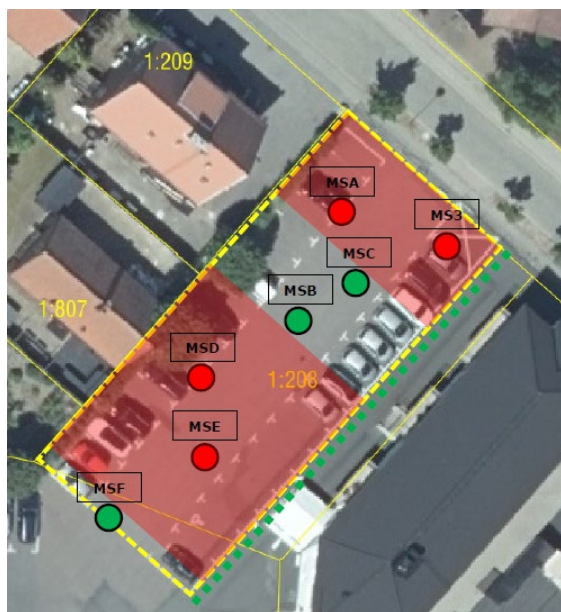
Flera tidigare utredningar och saneringar av platsen har utförts. Enligt *Översiktlig miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:83 m.fl., Staffanstorps kommun, 2021-04-01* av Deko enviro AB, som även nämns ovan, fanns endast en punkt där gällande riktvärden för KM för bly överskreds (0-0,5m) under markytan samt 1-1,5m under markytan för PAH M och PAH H (figur 15). Föroreningen är horisontellt avgränsad. Provtagning av naturlig jord under fyllnadsmaterialet påvisar inga föroreningar över gränsen för KM. Troligtvis rör det sig om samma förorenade fyllnadsmassor som PEAB påträffade inför byggnation av Hälsohuset 2016. I samband med den 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 punkterna MS8 och MS9, se figur 13, vid den misstänkta f.d. kemtvätten analyserades även med avseende på



klorerade lösningsmedel inkl. vinylklorid. Inget av de 57 analyserade ämnena visade halter över laboratoriets rapporteringsgräns.



Figur 13 Bedömd maximal utbredning av påträffad förorening markeras med rött område. Röd punkt visar borrhpunkt med halter över KM och gröna punkter visar halter under KM



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 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 föroreningar i grundvattnet från en ev tidigare kemtvätt på fastigheten. Undersökningen omfattade 3 borrhprovpunkter för undersökning av jord och vattenprovtagning genom provtagning av två grundvattenrör och en vattenbrunn, se bild nedan. Provanalyserna gjordes med



avseende på 50 flyktiga ämnen inklusive klorerade, samt vinylklorid och branschtypiska ämnen för kemtvättar. Jordproverna som skickades till analys var: MS1 5,5-6m, MS2 4,5-5m och MS3 4,5-5m. Grundvattenrören installerades på djupen GV2: 5,95m och GV3: 5,00m. Inget av de analyserade ämnena har i något prov påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns. Bedömningen är därmed att det inte finns några risker för människors hälsa eller miljön. Resultaten styrker därmed tidigare historisk inventering som visar att det aldrig har funnits någon kemtvätt på platsen. Den historiska inventeringen gjordes likaså den av Deko 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. Inga vidare undersökningar eller utredningar bedöms vara motiverade.

En kompletterande markmiljöundersökningen *Utförande av kompletterande miljöteknisk undersökning, fastighet Stanstorp 1:206 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2021-11-10* utfördes av Deko enviro AB. Syftet var att djupare kartlägga föroreningsituationen i mark inom 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 daterad 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 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). Föroreningarna vid punkt MSA och MSE är vertikalt avgränsade. Analyserade jordprov från samma borrhöjningar från 1 meter och nedåt påvisar inga föroreningar över KM. Förorening av metaller har påvisats även i punkt MSD vid samma djup (0–0,5m), och i större omfattning. Denna har ej avgränsats vertikalt. De föroreningar som har påträffats är företrädesvis metallföroreningar i de ytliga jordlagerna. 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. I händelse av urschaktning etc. ska anmälan



till tillsynsmyndigheten göras för att säkerställa korrekt hantering av dessa massor. Vid förändrad markanvändning ska marken saneras till KM. Mer om avhjälpandeåtgärder nedan.



Figur 15 Borrpunkternas placering. Ringar med blå fyllning är grundvattenrör

Provpunkt (m.a.ny.)	NY MKR (mg hg T)	KM (mg hg T)	MKM (mg hg T)	FA (mg hg T)	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
					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
Provtagningsdatum					94,8	87	86,5	84,5	90,5	82,7	85,4	90,8	91,8	86,2	82,7
Terränthöjning, T ₀ (%)															
Bakgrundslinjen															
Bensen	-	0,012	0,04	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,0035	<0,0035	<0,0035
Etylbenzen	-	10	50	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,10	<0,10	<0,10
M/P/O-Xylen	-	10	50	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,10	<0,10	<0,10
Toluen	-	10	40	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,10	<0,10	<0,10
Alifater >C5-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 >C5-C16	-	100	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<9,0	<22	<9,0
Alifater >C16-C35	-	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-C35	-	10	30	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,50	<1,8	<0,50
Oljetyp													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	1,2	0,18	3,7	<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, övriga	-	-	-	-	0,25	<0,14	0,18	<0,14	2,1	<0,14	<0,14	1,3	0,27	4,2	<0,14
Metaller															
Arsenik, 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	50000	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	150	10000	5,9	12	12	21	16	21	18	53	14	21	18
Kvicksilver, 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	12
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

Figur 16 Analysresultat

Efter slutförd provtagning genomförde Deko Enviro AB 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. Föroreningen är avgränsad mot planerad bostadsbebyggelse i söder och öster. Inom majoriteten av planområdet uppfyller marken kriterierna för känslig markanvändning. Den samlade bedömningen är att föroreningssituationen, enligt figurerna ovan inte innebär några risker för



människors hälsa eller för miljön med den pågående markanvändningen då de föroreningar som påträffats finns bundna under asfalten/parkeringsplatsen.

Noll-alternativet innebär att inga avhjälpandeåtgärder utförs. 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.

Föroreningarna är tydligt bundna till fyllnadsmassor och avgränsas nedåt av naturlig lerig morän. Därmed bedöms, i samråd med tillsynsmyndighet, att schaktsanering är den mest lämpliga metoden för eventuellt avhjälpande, speciellt med tanke på de relativt låga halterna. För att exploatera planområdet enligt planförslaget eller göra förändringar för väsentligt ändrad markanvändning som kräver startbesked bedöms schaktsanering ner till den naturliga lermoränen med borttransport av förorenade massor vara den efterbehandlingsåtgärd som är tekniskt möjlig. Fyllnadens mäktighet varierar mellan 0,5 – 1 m. Den totala ytan som beräknas vara förorenad uppskattas till ca 720 m². För att kunna exploatera planområdet enligt planförslaget eller ge startbesked för väsentligt ändrad markanvändning genom att sanera den förorenade marken till KM är mängduppskattningen för de förorenade massorna mellan ca 648 ton och 1296 ton. Kostnaden för avhjälpandeåtgärden uppskattas till ca 880 000 kr och 2 300 000 kr. Kostnaden bedöms som rimlig i plansammanhanget.

Föroreningarna är avgränsade och bedöms inte medföra hinder för den planerade markanvändningen. Planbestämmelserna säkerställer att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markanvändning inom det förorenade området förrän marksanering har kommit till stånd. Vid startbesked för väsentligt ändrad markanvändning kommer härvid efterbehandlingsåtgärden schaktsanering i enlighet med *Kostnadsuppskattning för sanering på fastigheten Stanstorp 1:208 och 1:83, Staffanstorps kommun, 2022-10-13, Deko Enviro AB* att genomföras.

Kompletterande markundersökning för att undersöka förekomsten av och åtgärder för PCB

Efter detaljplanens granskningsskede utförde Deko Enviro AB en kompletterande miljöteknisk utredning *Kompletterade undersökning av PCB på Anton Pers Plan Staffanstorp, fast.bet: Stanstorp 1:198 och 1:202, 2024-06-25* i syfte att undersöka förekomsten av PCB i marken inom planområdet. Undersökningen kompletterade och sammanställde resultatet med en tidigare utredning *Provtagning av PCB på Anton Pers plan (fastigheterna Stanstorp 1:202, Stanstorp 1:208 och Stanstorp 1:198) i Staffanstorps kommun, 2024-02-13*. Parallellt med markundersökningarna har även en undersökning av byggnaden där indikationer på föroreningar påträffats utförts genom provtagning av mjukfogar,



Undersökning avseende PCB i mjukfogar i fasad, fastighet 1:198 samt 1:202, Staffanstorps, Tekomo Byggnadskvalitet AB, 2024-05-15.

Vid den initiala undersökningen analyserades 8 jordprover och vid den kompletterande undersökningen har ytterligare 18 jordprover analyserats.

Påvisade halter i jord har inom ramen för undersökningarna jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM. Planerad markanvändning för aktuellt område bedöms generellt sett främst motsvara KM då det detaljplanläggs för bostadsändamål.



Figur 17 Fasadernas indelning A-H

Enligt utredningen från 2024-02-13 har PCB påträffats i samlingsprov inom fastigheten Stanstorp 1:189 intill en (D) av fyra fasader. Det är endast här som halten PCB7 överstiger riktvärdet för KM.

Figuren nedan visar de provtagningspunkter där prover för PCB uttagits. De punkter som saknar färg i Figur 18 har inte analyserats. Detta då de enligt godkänd provtagningsplan inte ska analyseras om prover intill fasaden inte påvisar PCB, därmed finns ingen förorening som behöver avgränsas. Tidigare rapport visade på halter över KM i yttlig jord. Nedan är en kompletterande undersökning för att avgränsa föroreningen som påträffades i den tidigare undersökningen.





Figur 18 Rött visar halter över KM, grönt visar halter under KM. V1. Resultat 0-0,2m, fasad C och D. H1. Resultat 0,2-0,5m, fasad C och D. V2. Resultat 0-0,2m, fasad H. H2. Resultat 0,2-0,5m, fasad H.

PCB över de tillämpbara riktvärdena har inte påträffats vid fasaderna A, B, E, F och G, se figur 17, i den första PCB-utredningen (i samtliga dessa fall under laboratoriets rapporteringsgräns). Därför bedöms sammantaget inga risker eller behov av vidare undersökningar föreligga vid dessa fasader.

Fasad C: Initialt påträffades PCB i halter strax under riktvärdet för KM på nivån 0-0,2 m.

Kompletterande undersökningar på underliggande jordlager samt 3-4 m från fasaden har genomförts. Även i dessa kompletterande prover visar resultaten halter under laboratoriets rapporteringsgränser och därmed under riktvärde för KM. Därför bedöms sammantaget inga oacceptabla risker eller behov av vidare undersökningar föreligga vid fasaden. Provtagning av mjukfogar påvisar inga halter av PCB över laboratoriets rapporteringsgräns, vilket styrker bedömningen.

Fasad H: Initialt påträffades PCB i halter strax under riktvärdet för KM på nivån 0-0,2 m.

Kompletterande undersökningar på underliggande jordlager samt 3-4 m från fasaden har genomförts. Även i dessa kompletterande prover visar resultaten halter under laboratoriets rapporteringsgränser och därmed under riktvärde för KM. Därför bedöms sammantaget inga oacceptabla risker eller behov av vidare undersökningar föreligga vid fasaden H. Provtagning av mjukfogar påvisar inga halter av PCB över laboratoriets rapporteringsgräns, vilket styrker bedömningen.

Fasad D: PCB i halter över riktvärde för KM har påträffats i yttlig jord intill fasaden. Genom kompletterande undersökning konstateras att PCB över riktvärde för KM endast påträffats i proverna



från nivån 0-0,2 m och inte i någon av proverna från 0,2-0,5m. Föroreningen är därmed avgränsad i djupled.

Nollalternativ innebär att inga åtgärder görs. Kostnad för detta är noll kronor. I detta fall bör det säkerställas att området förblir obebyggt och att marken inte ändras till känsligare markanvändning från dagens asfalterade parkeringsplats. Inga oacceptabla risker föreligger med pågående markanvändning då föroreningen finns under asfalt/parkeringsplats.

Om markanvändningen vid fasad D ändras kan detta innebära risker. För att risker ska uppstå krävs exponering av föroreningarna genom t.ex. direktkontakt med jorden eller att växter odlas på det förorenade området. Om markanvändningen och exponeringen ändras, exempelvis om området görs om till yta för odling eller bostäder kan exponering för föroreningarna innebära risker för människors hälsa. Då krävs sanering för att avlägsna föroreningarna överstigande riktvärden för KM.

I samråd med tillsynsmyndighet bedöms schaktsanering som den lämpligaste metoden för eventuellt avhjälpande med borttransport av förorenade massor. Vid schaktsanering ska uppskattningsvis en yta av 80-100 m², ner till ett djup av 0,2 m, dvs 29-36 ton avlägsnas. Till kostnaden för sanering tillkommer kostnader för återfyllning, asfaltering etc. Efter beräkningar hamnar kostnaderna för efterbehandling på fastigheten Stanstorp 1:198 mellan 200 000 – 300 000 kr. Kostnaden bedöms vara rimlig i plansammanhanget.

Sammanfattningsvis är föroreningen vid fasad D avgränsad och bedöms inte medföra några hinder för den planerade markanvändningen. Om startbesked ges för väsentligt ändrad markanvändning inom det förorenade området behöver de förorenade massorna tas bort för att avlägsna de konstaterade föroreningarna. Planbestämmelsen säkerställer att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markanvändning inom det förorenade området förrän marksanering har kommit till stånd.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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, som berörs av planen, ägs av Staffanstorps kommun. Planens totala yta uppgår till ca 7600m².

KOMMUNALA

Detaljplan

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.

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 bebyggelsen och som succesivt ökar i skala till det stationsnära området för kollektivtrafik, handeln och fonden av stadsdelen Sockerstan, som är under uppförande.



Kulturmiljöprogram

Enligt *Kulturmiljöprogram för Staffanstorp* är planområdets närområde en plats som utmärker sig med ett stort bygnadsbestånd 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 trivsamt. Det handlar om den måttliga, mänskliga skalan och balansen mellan enhetlighet och variation.



Figur 19 Litet bygnadsbestånd äldre än 1960-tal

Översiktsplan

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.

TRYGGHETSDIREKTIVET

Kommunen har arbetat med trygghetsfrågorna integrerat med den fysiska planeringen i samband med översiktsplanen, *Översiktsplan 2020-2040*. Ett ökat fokus på trygghetsfrågorna har arbetats in i planprocessen och kommer arbetas vidare bland annat i genomförandeprocessen med exempelvis belysningsfrågor och utformning av gaturummet.



RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Kommunen bedömer att detaljplanen följer 3 kap. miljöbalken i grundläggande bestämmelser för hushållning med mark-och vattenområden.

MILJÖ

Dagvatten

Dagvattenavledningen från planområdet sker enligt *Västra sidan VAD-utredning, Sweco, 2023-08-28* 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 Nevishög/Nevisborgsområdena i sydöstra Staffanstorp. Från dagvattendammen avleds sedan dagvattnet via en större dagvattenledning längs med Järnväggsgatan i nordlig riktning. Ledningen har sedan ett utlopp i Borggårdsdiket nära korsningen Järnväggsgatan/Brågarpsvägen. Diket löper sedan i nordlig riktning och har sitt utlopp i Gullåkra mosse, strax nordväst om Staffanstorps avloppsreningsverk med Höje å som recipient.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Översiktlig geoteknisk undersökning för bostadshus, Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* utförd av Geoexperten 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 naturlig lermorän med tunna sandskikt.

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 järnvägssträckningen 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.



Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

BOSTÄDER

Det finns bostäder inom planområdet i den västra byggnaden.

TEKNIK

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 Stanstorp 1:202 avleds i nordvästlig riktning till ett system mot Kyrkvägen.

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.

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 Järnvägs Krogen 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.

Inom planområdet finns ett stort antal verksamheter. Både hälsoinriktade som gymmet Studio S, Irene Asps fotvård, Svensk elitmassage, Ibalans och Hälsomedicinskt center och skönhetssalonger som Mias frisyrhörna och Modex beauty, samt en pizzeria; La Dolce vita.



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 *Staffanstorps Lundavägen* ligger i planens södra del på kvartersmark med rättighet. Regionbussarna 172, 174 och 166 m.fl. trafikerar hållplatsen med koppling till Malmö/Dalby, Arlöv 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.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

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 boulebana, 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.

REKREATION OCH LEK

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



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.



KONSEKVENSER

MILJÖ

Miljöbedömning

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 förtätning 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 miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.



MILJÖKVALITETSNORMER

Förslaget innebär en effektiv och resurssnål markanvändning inne i tätort med utbyggd kollektivtrafik och service, varför en exploatering på redan bebyggd mark bedöms vara berättigad. En miljökvalitetsnorm är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. För planen är miljökvalitetsnormerna för luft och vatten relevanta.

Luft

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

Vatten

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 2023-08-28* 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 grundvattnets 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 detaljplaneområdet bedöms dock inte förvärra dessa risker då hårdgjorda ytor inom området sammantaget kommer att minskas. Byggnader och omkringliggande mark bör höjdsättas för att förhindra att yt- eller dagvatten rinner mot byggnaden. Vilket följts upp med bestämmelse om höjdsättning i plankartan.

Buller

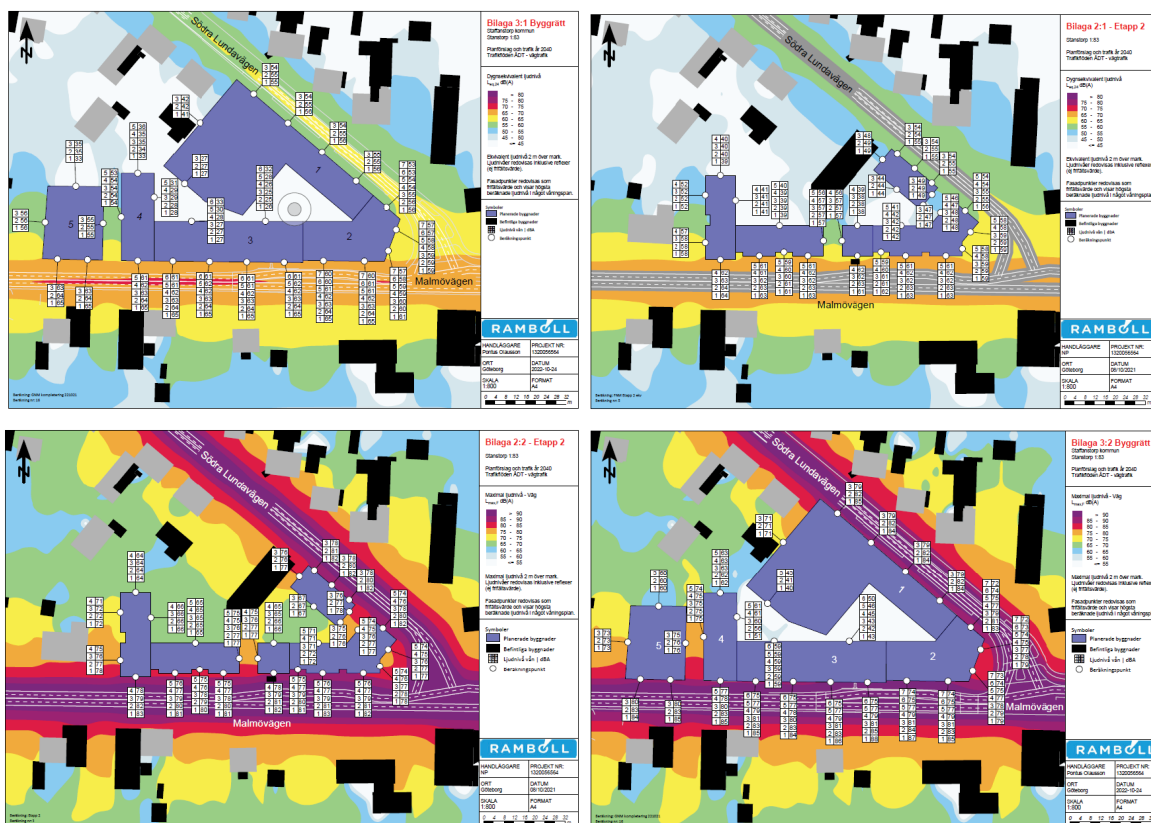
Enligt 3 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller:

- 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, inom dessa områden ska minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet vara vända mot en tyst sida, eller så ska lägenheten vara högst 35 kvm och enkelsidig. Om kvartersbebyggelsen mot Södra Lundavägen 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.





Figur 20 Kartor ifrån bullerutredningen

SOCIALA

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 kvartersstaden 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.

