

SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning



Staffanstorps
kommun

Förslag till detaljplan för del av Stanstorp 1:177
Annero bostäder
i Staffanstorp, Staffanstorps kommun



Illustration av Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



Innehåll

1. DETALJPLANENS SYFTE.....	3
2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	4
3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING.....	9
4. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
4.1 Fastighetsrättsliga frågor.....	12
4.2 Ekonomiska frågor.....	12
4.3 Tidplan och planprocess.....	13
4.4 Tekniska frågor	13
5. PLANERINGSUNDERLAG	15
5.1 Kommunala planeringsunderlag	15
5.2 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken.....	16
5.3 Utredningar	17
6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	20
6.1 Kommunala förutsättningar	20
6.2 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	22
6.3 Trafik.....	22
6.4 Service	24
7. KONSEKVENSER	24
7.1 Miljökvalitetsnormer	24
7.2 Hälsa och säkerhet	24
7.3 Sociala.....	26





Översiktsbild på planområdet med omgivande bebyggelse med vy mot nordöst.

1. DETALJPLANENS SYFTE

Syfte och vision

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av bostäder på platsen där Anneroskolan tidigare låg. Detaljplanen möjliggör bebyggelse av cirka 28 bostäder av varierande karaktär såsom friliggande villabebyggelse samt grupphus i form av parhus, radhus och kedjehus. Området ska utformas i enlighet med kringliggande landskapsbild där bebyggelsens karaktär ska följa skånsk tradition med sadeltak och material så som puts, sten eller tegel. Genom sitt förtätande inslag till en redan väl utvecklad del av Staffanstorp förväntas området bidra med en struktur som binder samman staden. Området ska inneha variationsrikedom som anknyter till och kompletterar den omkringliggande bebyggelsen och grönstrukturen. Utbyggnaden av planområdet ska följa områdets omgivande gröna karaktär och i planområdets mitt möjliggörs en grönyta för samvaro.

Planen handläggs med ett standardförfarande då detaljplanen är förenlig med Staffanstorps kommuns *Översiktsplan 2020-2040* samt inte anses medföra en betydande miljöpåverkan.



2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen avser del av Stanstorp 1:177 och 1:6 som är belägen i nordvästra delen av Staffanstorps tätort. Detaljplanen omfattar cirka 12 000 m² och utgörs av en yta som lämnats orörd sedan 2016, då Anneroskolan som tidigare var uppförd på området revs. Detaljplanen möjliggör bostäder i varierande karaktär upp till två våningars höjd. Bebyggelsen som medges är friliggande villabebyggelse samt i form av parhus, radhus och kedjehus. Detaljplanen medger även ny vägstruktur inom planområdet samt grönytor. Sammantaget medger detaljplanen cirka 28 nya bostäder där parkeringar ska anordnas på respektive bostadsfastighet samt en gästparkering i planens sydvästra hörn. Utöver detta angränsar planen till parkmark och en pilallé som sträcker sig längs med planområdets östra sida samt att det i de södra delarna av planen återfinns ett trädbestånd av främst bokträd. Den västra delen av planen angränsar till Ryttaarebyns förskola medan den norra möter en gård av äldre karaktär.



Karta över Staffanstorp med planområdet markerat i orange.



Utformning av bebyggelse

Ambitionen med Annero bostäder är att bidra till ett modernt inslag som tar hänsyn till närområdets karaktär. De områden som omsluter planområdet består främst av villor som är av ett relativt homogent bygnadsbestånd från 1960- och 1970-talet. Norr om planområdet finns Annero gård från 1800- och 1900-talen med en huskropp bestående av tre längor.

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i form av friliggande villor i den centrala delen av planen och omgärdas av parhus, radhus eller kedjehus. Av hänsyn till närområdets karaktär föreslås en begränsning av bostädernas höjd samt att husen har sadeltak. Bostadsbyggelsen i väster och söder ges möjlighet att bli upp till 8,5 meter höga medan de friliggande villorna ges en nockhöjd på 7,5 meter. För att ansluta till byggnadskaraktären i intilliggande områden ska huvudbyggnader inom området utföras med fasader huvudsakligen i puts, tegel eller stenmaterial. Mindre inslag av trä tillåts, exempelvis kring entréer. Bebyggelsens huvudentréer ska placeras mot gata.

Boendeparkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med gällande parkeringsnorm. Detta dels genom att möjliggöra för två uppställningsplatsers per fastighet, dels genom att anlägga en gästparkering i planens sydvästra hörn.



Förslag på illustrationsplan över planområdet framtagen av Hultin & Lundquist Arkitekter AB





Illustrationsbild över tilltänkt utformning av villa sedd från gatan, framställd av Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



Inspirationsbild över lokalgata i Skanör. Bilden till höger visualiserar hur grönska kan implementeras i gatumiljön.
Bildkälla: Hultin & Lundquist Arkitekter AB.

Gaturummet

Området kommer, liksom idag, nås med bil från Gullåkravägen via Ryttarevägen. Matargatan ges en bredd på 5,5 meter medan övriga gator varierar i bredd. Intima gaturum skapas för att möjliggöra för ett småskaligt trafiknät anpassat till områdets karaktär. De smalare gatorna enkelriktas för att tillskapa ett säkert och inbjudande gaturum.



Planområdet nås via gång- och cykelvägar från söder, öster och väster. Från norr nås området via gång- och cykelväg öster om förskolan eller via lokalgatorna i skolans närhet. I norra delen av planområdet finns parkering för Ryttarebyns förskola. En upphöjd gång- och cykelväg kan anläggas i områdets norra del, söder om parkeringen, som sedan kopplar på den befintliga gång- och cykelvägen mot Staffanstorps centrum.

Grönska och vegetation

Området kantas i söder av ett stort grönstråk med gång- och cykelvägar, planteringar och gräsytor. I *Grönplan för Staffanstorp och Hjärup 2010* beskrivs stråket vara ett viktigt kommunikationsstråk mellan nordvästra Staffanstorp och centrum. Stråket har idag uppvuxna stora gröna dungar och öppna gräsytor. Planområdet kantas av lövträd och buskar och inom den tidigare skoltomten finns även grupper och rader med träd och annan växtlighet. I södra delen av planen återfinns ett trädbestånd av främst bokträd. Öster om planområdet löper en pilallé längs med gång- och cykelstråket från gården i norr till gång- och cykelvägen i söder. Pilallén bevaras och siktlinjen mot gården i norr bevaras likaså. Genom den nya gatustrukturen avses även pilalléns karaktäristiska drag och historiska koppling förstärkas.

Utbyggnaden av planområdet ska följa områdets omgivande gröna karaktär. Inom planområdet föreslås gröna avgränsningar i form av häckar samt gräsbevuxna remsor framför plank mot gata samt föreslagen gemensamhetsanläggning. Mitt i planområdet möjliggörs även en grönyta för samvaro som kan länkas mellan norr och söder genom smalare gångstråk. Detaljplanen säkerställer att denna grönyta inte kan hårdgöras, annat än förslagsvis med grusgångar.



Inspirationsbild över hur växtrika gångar kan leda till grönytan.
Bildkälla: Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



Gång- och cykelstråk vid pilallén öster om planområdet.



Genomförandetid

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

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen allmänplats genom att planlägga för;

GATA – *Lokalgata*

PARK – *Park*

Huvudman för allmän plats är kommunen.

Kvartersmark




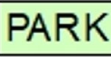

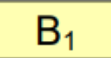
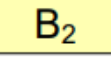
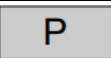
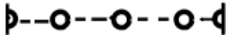
Detaljplanen reglerar användning kvartersmark genom att möjliggöra för;

B – *Bostäder*

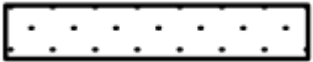
P - *Parkering*



3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
1.	GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns	Avgränsning av planområde.
	Användningsgräns	Avgränsning av användningsområde.
	Egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser.
2.	ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
	<i>Allmän platsmark</i>	
	Park	Reglerar mark till ändamål park vilket avser grönområden inom planområdet.
	Lokalgata	Reglerar mark till ändamål lokalgata avsedd för fordonstrafik inom området.
	<i>Kvartersmark</i>	
	Bostäder, endast friliggande villor.	Reglerar marken till ändamål för bostäder där endast friliggande villor ska uppföras.
	Bostäder, ej flerbostadshus	Reglerar marken till ändamål för bostäder där det inte får förekomma flerbostadshus. Villor, radhus, parhus samt kedjehus är tillåtet.
	Parkering	Reglerar mark till ändamål för att tillgodose behovet av besöksparkering.
3.	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	
	Utfartsförbud	Körbar förbindelse får inte anordnas.



4.	EGENSKAPSBESTÄMMLESER FÖR KVARTERSMARK	
	<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
	Marken får inte förses med byggnad	Avser att reglera var bebyggelse får placeras för att reglera upplevelsen av gaturummet.
	<i>Höjd på byggnadsverk</i>	
$h_1 0,0$	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	Säkerställer att området inte bebyggs med bostäder som är högre än angivet antal meter för att binda samman planområdet med närområdets karaktär.
	<i>Takvinkel</i>	
$o_1 30,0$	Minsta takvinkel är angivet värde i meter.	Avser att reglera att området upplevs som enhetligt med kringliggande bebyggelse.
$o_2 45,0$	Största takvinkel är angivet värde i meter.	Avser att reglera att området upplevs som enhetligt med kringliggande bebyggelse.
	<i>Utnyttjandegrad</i>	
$e_1 0,0$	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Bestämmelsen avser att reglera hur mycket det är tillåtet att bebygga på varje fastighet.
	<i>Utformning</i>	
f_1	Byggnader ska uppföras med sadeltak.	Avser att inte möjliggöra för platta tak utan låta bebyggelsen vidhålla kringliggande karaktär.
	<i>Markens anordnande och vegetation</i>	
n_1	Marken får inte användas för parkering	Säkerställer att området inte kommer tillägnas fordonstrafik.
n_2	Plank får inte uppföras mot gata samt föreslagen gemensamhetsanläggning	Avser att skapa ett område med grön karaktär utan hårda avskärmningar samt en trygg upplevelse av gaturummet.



	<i>Placering</i>	
p₁	Byggnad ska placeras med längsta fasad maximalt 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats – gata.	Avser att reglera gaturummet genom att tillskapa en tydlig relation mellan byggnad och gata för ett mer levande gaturum.
	<i>Utförande</i>	
b₁	Huvudbyggnads fasad ska utföras i puts, tegel eller stenmaterial. Högst 20% av huvudbyggnadens fasad får utföras i trä.	Säkerställer att området utformas i enlighet med kringliggande skånsk landskapsbild.
b₂	Minst 70,0% av marken ska vara genomsläpplig.	Avser att säkerställa att marken inte hårdgörs samt att ett grönområde finns i anslutning till bebyggelsen.
b₃	Huvudentré ska placeras mot gata.	Avser att skapa ett levande gaturum.
b₄	Källare får inte finnas.	Avser att säkerställa att källare inte återfinns i området.
	<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>	
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer att underjordiska ledningar är reserverade för VA-ledningar.
	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i>	
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Möjliggör för utrymme för gemensamhetsanläggning.
5.	ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
	<i>Genomförandetid</i>	
	Genomförandetid är 60 månader	Genomförandetiden är 60 månader vilket motsvarar 5 år. Genomförandetiden gäller från det att detaljplanen vinner laga kraft. Observera att detaljplanen fortsätter gälla efter det att genomförandetiden har gått ut.



4. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

Staffanstorps kommunfastigheter AB är lagfaren ägare av fastigheten Stanstorp 1:177. Den mark som ska bli allmän platsmark ska överföras till fastigheten Stanstorp 1:6, vilken ägs av Staffanstorps kommun. Exploatören ska ansöka om och bekosta denna fastighetsbildningsåtgärd. För kvartersmark avses flera nya fastigheter bildas. Exploatören ansvarar för och bekostar bildandet av självständiga fastigheter. Exploatören svarar för fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till indelning av fastigheterna i tomter, gemensamhetsanläggningar samt för bildande av servitut, ledningsrätter med mera. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning

För gångar, grönytor och parkering på kvartersmark avses en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark ska förvaltas av en för ändamålet skapad samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns det befintliga vatten- och avloppsledningar. Ledningsrättsområdet minskas vid fastighetsreglering då kommunen tar över allmän platsmark. Ny ledningsrätt kommer upprättas till varje fastighet som bildas inom u-område.

4.2 Ekonomiska frågor

Kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen bekostas av exploatören. Föravtal avseende dessa kostnader är tecknat mellan kommunen och exploatören. Arbetet med detaljplanen har föregåtts av exploatörens begäran om planläggning.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Staffanstorps Kommunfastigheter, innan planen antas. Exploateringsavtalet reglerar kostnader och åtaganden inom exploateringsområdet för genomförandet av planen.



4.3 Tidplan och planprocess



Samråd kring detaljplaneförslaget pågår under vintern 2023/2024. Antagande av detaljplanen planeras ske under 2025. Planen handläggs med ett standardförfarande då planen är förenlig med översiktsplanen för Staffanstorps kommun samt inte anses medföra en betydande miljöpåverkan.

4.4 Tekniska frågor

Ansvarsområden och huvudmannaskap

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

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya ledningar och servisanslutningar ska anläggas inom planområdet. Det finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Gatan i söder får sin position av hänsyn till ledningarna. Området över ledningarna och en skyddszon på 2,5 m blir markreservat för bibehållande av allmännyttiga ledningar på kvartersmark.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Delar av planområdet kommer hårdgöras, vilket innebär ett behov för dagvattenhantering. Dagvattenutredning pågår och beskrivning av hantering och åtgärder sker i nästkommande detaljplaneskede.

Arkeologi

Området är till stor del redan ianspråktaget för bebyggelse, vilket indikerar på att det inte finns fornlämningar under mark. Länsstyrelsen har därav meddelat att det inte finns skäl att ställa krav på arkeologisk utredning.



Parkering

Parkering för boende och besökande ska anordnas på respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm eller i gemensamt parkeringshus. Viss del av besöksparkeringarna kan anordnas på allmän plats.

Ledningar

Staffanstorps Energi AB är huvudman för elnätet i området. Planområdet kommer koppla på Staffanstorps Energi AB:s elnät som redan finns i anslutning till planområdet. Skanova har ledningar inom planområdet som troligen var kopplade till den tidigare Anneroskolan.

Befintliga fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Staffanstorps Fibernät avser bygga ut fibernätet inom hela området.

Källare och underjordiska garage

Källare och underjordiskt garage medges ej av detaljplanen.

Avfall och renhållning

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter. Renhållningsfordon kommer att kunna ansluta från Ryttarevägen.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.



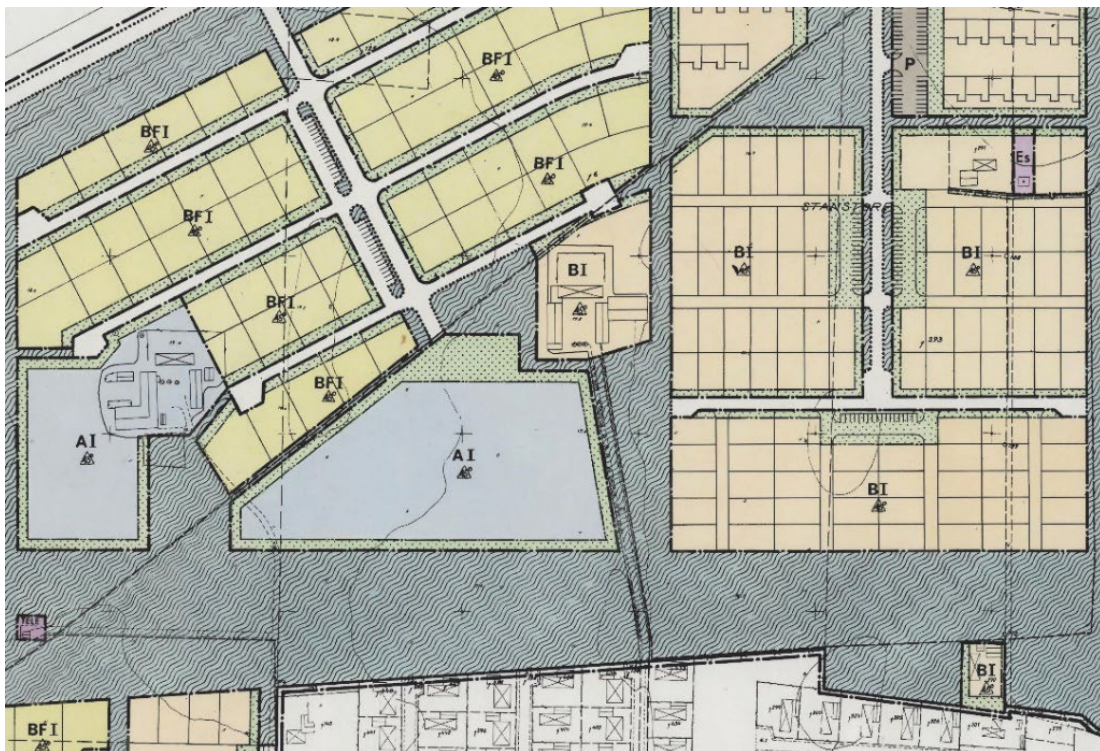
5. PLANERINGSUNDERLAG

5.1 Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

- 12-NEV-415: Förslag till byggnadsplan för delar av Gullåkra, Brågarp och Stanstorp i Staffanstorps samhälle Malmöhus län (antagen 1969-09-25).

I den befintliga detaljplanen är planområdet avsatt till allmänt ändamål, användningen A, vilket är i linje med den skolverksamhet som tidigare ägde rum på platsen. I den befintliga detaljplanen återfinns även park. Området omgärdas av bostadsbebyggelse vars högsta våningsantal är begränsad till en våning där taket ska utformas med sadeltak vilket möjliggör för ytterligare ett halvt våningsplan.



Urklipp från gällande detaljplan från 1969.

Grundkarta

Grundkartan är uppdaterad med verifikation av kart- och mätavdelningen Geoinfo 2023-02-13.



Översiktsplan

I Staffanstorp kommuns *Översiktsplan 2020-2040* beskrivs att all ny bostadsbebyggelse föreslås inom befintlig tätort, i huvudsak genom förtätning och omvandling av tidigare verksamhetsmark. Förtätning på den tidigare Anneroskolans plats gör planförslaget förenligt med riktlinjerna i översiktsplanen.

5.2 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

För detaljplaner ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 5–6 § 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 riktlinjerna i översiktsplanen, *Översiktsplan 2020–2040*, där förtätning föreslås inom befintlig tätort, i huvudsak omvandling av tidigare verksamhetsmark.
- Planområdet omfattar ett område med nybyggnation inom en tidigare skoltomt i anslutning till befintlig sammanhållen bostadsbebyggelse. Området omfattar inga utpekade natur- eller kulturvärden. Planområdet medger en användning lämplig utifrån områdets förutsättningar och de behov som finns.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.

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



5.3 Utredningar

Följande utredningar har utfärdats i samband med detaljplanarbetet:

- Detaljplan för Stanstorp 1:177 m.fl. – Uppdatering av trafikutredning, SWECO AB, 20230413
- Staffanstorp, Annero, Stanstorp 1:177, nytt bostadsområde – Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 20170228

Övriga utredningar och underlag:

- Miljöteknisk markundersökning Annero, DGE, 20170706
- Översiktlig dagvattenutredning, Stanstorp 1:177 och del av 1:6 Anneroskolan – PM, MPL Syd, 20140425
- Trafik-PM för detaljplan för Stanstorp 1:77 m.fl., 20180601
- Säkerhetsbesiktning pilallé Anneroskolan Staffanstorp, Green landscaping, 20140113

Geoteknisk utredning

En geoteknisk och markmiljöundersökning utfördes 2017 av PQ Geoteknik. Utredning visar att det överst finns ca 0,5 meter överbyggnad eller mull, därunder sediment av sand/silt/lera till ca 1-4 m djup, vilande på lermorän. Grundvatten har inmätts på ca 1,2 - 2,6 m djup. Förhållandena inom undersökningsområdet bedöms relativt likvärdiga och normala.

För byggnader med ytgrundläggning bedöms marken tillräckligt undersökt och statistiskt definierad för ändamålet. Den geotekniska utredningen som genomförts visar att förhållandena inom området anses vara normala.

Markmiljöutredning

I samband med den markundersökning som utfördes av PQ Geoteknik uppmättes markradonhalter till (6,6-7,3 kBq/m³) vilket innebär lågriskmark. Även en tidigare geoteknisk och markmiljöundersökning utfördes åt Kommunfastigheter av PQ Geoteknik & Miljö AB 2014, för rivning av före detta byggnad och byggnation av ny skola, och har arbetats in i delar av utredningen. Vid provtagningen år 2014 har PAH-halter uppmätts till 300-360 mg/kg TS. Detta innebär asfalt i klass 3 (300-1000 mg/kg TS) och överstiger därav naturvårdverkets gräns något. Asfalten är idag i sin helhet borttransporterad i samband med rivningen av skolan. Undersökning av markföreningar i jordens ytlager och mineraljord därunder har utförts. På grund av uppmätta PAH-halter i asfalt och misstänkta PCB-haltiga mjukfogar på den rivna skolan undersöktes dessa särskilt. I princip inga förhöjda halter över måtten för känslig markanvändning har påträffats.



Pkt	Djup	Jord	As	Ba	Pb	Cd	Co	Cu	Cr	Hg	Ni	V	Zn	PAH-H	PAH-M	PAH-L	PAH-tot	Olja	PCB
Pg1	-	Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360*	-	-
Pg4	-	Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300*	-	-
1	0-0,5	F/Sand	<2	50	7,1	<0,2	6,7	12	34	<0,01	19	27	38	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
1	0,5-1	Lermorän	5,8	41	8,2	0,26	4,6	10	14	<0,011	13	17	36	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	-
2	0-0,2	F/Sand	2,8	33	6,1	<0,2	3	6	8,5	<0,011	8,1	12	23	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
3	0-0,25	F/Sand	2,7	21	4,5	<0,2	1,9	4,5	6,1	<0,011	5,4	8,6	17	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
4	0-0,4	F/Sand	<2	24	2,2	<0,2	2,5	4,9	7,9	<0,01	6	8,4	18	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
5	0-0,8	Mull	3,5	44	8,8	<0,2	2,6	6,1	11	0,02	6,9	15	28	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
102	0-0,5	Mull	4,9	60	13	0,28	2,9	10	14	0,03	8,9	19	42	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	-
103	0-0,4	Mull	5,1	77	17	0,3	4,5	12	18	0,46	12	24	52	0,15	0,17	<0,05	-	ej det	-
104	0-0,3	Mull	5,3	78	17	0,28	4,6	11	20	0,03	13	26	58	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	-
105	0-0,4	Mull	3,6	75	14	0,21	2,9	8,6	15	0,06	8,7	20	48	0,14	0,14	<0,05	-	ej det	-
MRR			10	-	20	0,2	-	40	40	0,1	35	-	120	0,5	2	0,6	0-70	-	-
KM			10	200	50	0,8	15	80	80	0,25	40	100	250	1	3,5	3	70-300	-	0,008
MKM			25	300	400	12	35	200	150	2,5	120	200	500	10	20	15	300-1000	-	0,2
FA			1000	10000	2500	1000	2500	2500	10000	1000	1000	10000	2500	100	1000		>1000	-	10

Förklaringar:

För jord	
Mörkgrön färg	Markerar att halten understiger MRR, eller KM när MRR saknas. Klassning MRR-massor.
Grön färg	Markerar att halten understiger KM. Klassning KM-massor.
Gul färg	Markerar halt i intervallet KM-MKM. Klassning MKM-massor.
Orange färg	Markerar halt i intervallet MKM-FA. Klassning IFA-massor.
Röd färg	Markerar halt >FA. Klassning FA-massor.
För asfalt/bärlager *) All asfalt är tidigare borttransporterad.	
Mörkgrön färg	Klass 1; Fri användning i ny överbyggnad
Orange färg	Klass 2; Restriktiv användning i ny överbyggnad
Röd färg	Klass 3; Farligt avfall, ingen återanvändning
Mörkröd färg	Klass 4; farligt avfall, ingen återanvändning

Tabell: Sammanställning, uppmätta halter för analyserade ämnen (mg/kg TS). I ovanstående tabell visas sammanställning av resultaten av de kemiska miljöanalyserna för asfalt och jord jämförda med gällande riktvärden.

Det bedöms inte att några eventuella åtgärder avseende markföroreningar behöver utföras. Ingen förhöjd hälso- eller miljörisk bedöms därav föreligga. Inga åtgärder avseende markradon behöver heller utföras. Bedömning görs att exploitören ska vid bygganmälan redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

Dagvattenutredning

En översiktlig dagvattenutredning utfördes 2014 av Markprojekteringsbyrå Syd AB. I utredningen framställs det att befintlig topografi är lämpligt för ett öppet magasin i områdets östra del i parkmarken. Sålunda föreslås att utföra täta ledningar inom fastigheten som leds till detta magasin. Ny dagvattenutredning pågår och mer utförlig beskrivning av åtgärder samt påverkan sker i nästkommande detaljplaneskede.



Trafik- och bullerutredning

De bullerriktlinjer som anges i §3 i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) skall gälla vid nybyggnation av bostadsbyggnader. I förordningen slås fast att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrid:

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

För att undersöka dessa värden har Staffanstorps kommun gett uppdrag åt SWECO AB att utfärda en trafik- och bullerutredning. SWECO AB utförde åt kommunen en utredning för Annero bostäder år 2018, och har nu utfört en uppdatering av trafik- och bullerutredning utifrån vad detaljplanen föreslår.

Tabell 1. Befintlig och tillkommande trafik i antal fordon per dygn.

TRAFIKALSTING	Befintlig	Tillkommande	Framtida trafik
Bostäder	266	110	376
Förskola	569	-	569
Totalt	835	110	~950

Områdets totala trafikallsträng beräknas öka från dagens 835 fordon per dygn till omkring 950 fordon per dygn efter ny exploatering. Beräkningen gäller den totala trafikallsträngen på Ryttarevägen, som leder från Gullåkravägen och ned till planområdet.

Körspår för sopbil har kontrollerats vid alla korsningspunkter i det nya bostadsområdet. Hela området är framkomligt för sopbil.

Beräkningar för buller har gjorts i programmet "Buller Väg version 1.3.1", som tillämpar den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik för Ryttarevägen, dels med befintlig trafik 835 f/d, dels med ett framtida trafikflöde på 950 f/d. Beräkningarna har gjorts för fastigheten närmst Gullåkravägen, då all trafik till och från området passerar denna. Andelen tung trafik antas vara 5 procent. Hastighetsbegränsningen är 30 km/tim och minsta avstånd mellan väg och fasad är 15 meter.

Tabell 2. Bullernivå för befintlig och framtida trafik på Ryttarevägen.

	Total bullernivå befintlig trafik	Total bullernivå framtida trafik
Ekvivalentnivå	49 dBA	49 dBA
Maxnivå	70 dBA	70 dBA



Med befintlig trafikmängd 835 f/d är den totala bullernivån 49 dBA i ekvivalentnivå för den mest bullerstörda fastigheten. Maxnivån är 70 dBA. Bullernivåerna beräknas även för ett framtidsscenario med 950 f/d. I detta fall är ökningen i ljudnivå till följd av trafikökningen försumbar, det vill säga 49 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå även med framtida trafik.

Bullerberäkningen visar på att bullernivåerna på den mest bullerstörda fastigheten på Ryttarevägen inte överskrider riktvärdet. För det nya bostadsområdet är det endast trafiken som har målpunkt i området som kommer att trafikera gatorna. Trafikflödena i detta område är därför mycket lägre och riskerar därför inte att överskrida riktvärden för nybyggnation enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2016:25 t.o.m SFS 2017:359).

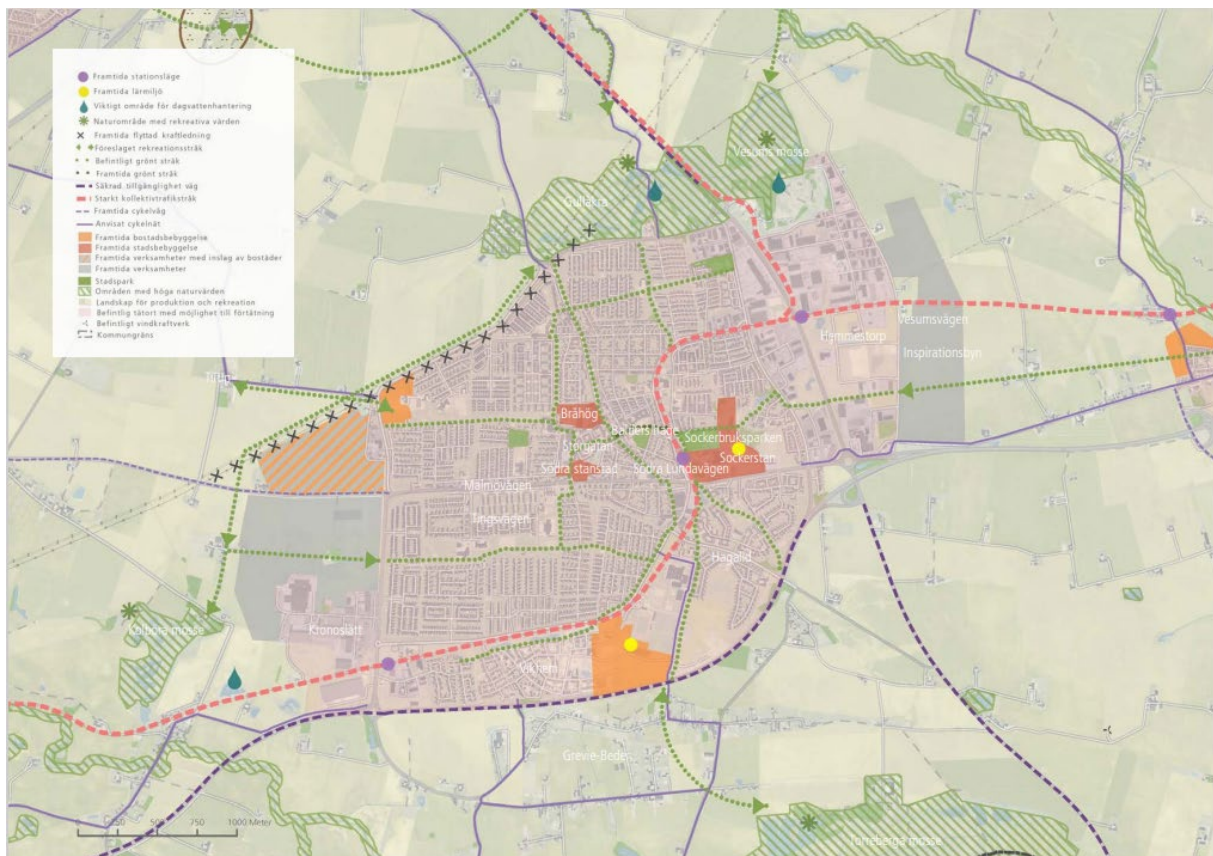
6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Kommunal förutsättningar

Detaljplan

För planområdet finns idag en gällande detaljplan som antogs 1969-09-25. Marken inom planområdet är planlagt för allmänt ändamål.

Översiktsplan



Staffanstorps kommuns översiktsplan 2020–2040 och som visar ambitionen av framtida markanvändning.



I *Översiktsplan 2020–2040*, antagen 2022-03-09, behandlas inte planområdet specifikt, i stället är det den övergripande planen för kommunen som avser att förtäta Staffanstorp som går att applicera i detta detaljplanearbete. I planrådets närmiljö föreslår översiktsplanen ett område för varierad boendemiljö. I översiktsplanen framgår det även att hänsyn ska tas till de kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer som pekas ut i *Kulturmiljöprogram för Staffanstorp 2017*.

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 med bland annat i genomförandeprocessen med exempelvis belysningsfrågor och utformning av gaturummet.

Kulturmiljöprogram

Norr om planområdet är Annero gård belägen. Denna gård är kringbyggd på tre sidor vars byggnader uppfördes under 1800- och 1900-talen. Gården finns utpekad som ett sockerkorn i *Kulturmiljöprogram för Staffanstorp 2017* och karaktäriseras av sina vita putsade fasader och eternitbeklädda tak. Med sockerkorn menas byggnader som är särskilt värdefulla och att det vid förändringar finns ett stort värde att bibehålla dess tidstypiska karaktär.

Från söder leder en pilallé fram till gården som markerar gårdens tidigare entré. Gården och pilallén tydliggör landskapets tidigare användning och är ett av få spår från en tid då området utgjordes av jordbrukslandskap med fält och kringliggande gårdar.



Gården i norr utpekad att vara av värde sett till områdets kulturmiljö.



6.2 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Jordbruksmark

Planen innebär att Staffanstorps tätort förtätas och därmed tas ingen jordbruksmark i anspråk.

Fornlämningar

Enligt Länsstyrelsen finns det inte några kända fornlämningar inom planområdet. Arkeologisk utredning bedöms därav inte vara nödvändig.

6.3 Trafik

Gång och cykel

Planområdet nås via gång- och cykelvägar från söder, öster och väster. Från norr nås området via gång- och cykelväg eller via lokalgatorna i förskolans närhet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns ca 500 meter söderut på Malmövägen och en knapp kilometer österut på Norra Lundavägen.

Biltrafik

Angöring till området sker norrifrån via Ryttarevägen. Infart till den intilliggande gården, Stanstorp 1:536, sker via planområdets nordöstra del.




Parkering

Parkering för Ryttaresbyns förskola finns i norra delen av planområdet, som även försörjde Anneroskolan när denna var i bruk. Parkeringarna omfattar ca 20 platser och ligger på allmän plats. Det antal parkeringar enligt gällande p-norm ska finnas inom planområdet. Då parkering löses inom planområdet bedöms befintlig parkering till förskolan inte belastas ytterligare. Förskolans parkering kan användas som kompletterande gästparkering de tider som förskolan inte är i bruk.





0 25 50 100 Meter

-  Planområde
-  Gång- och cykelnät
-  Bilnät



6.4 Service

Tillgång till handel och annan service finns i Staffanstorps centrum som är beläget cirka 600 meter sydöst om planområdet. I direkt anslutning till planområdet ligger Ryttaresbyns förskola och F-6 skola finns på Gullåkraskolan cirka 600 meter nordost om planområdet.

7. KONSEKVENSER

7.1 Miljö kvalitetsnormer

En miljö kvalitetsnorm är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. För planen är miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten relevanta och redogörs för utifrån de utredningar som utförts.

Miljö kvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framför allt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Trafikmängderna i Staffanstorp är förhållandevis låga och bedöms inte ge höga halter av luftföroreningar. Utredningen som gjordes för trafik och buller redovisade att utbyggnaden av Annero bostäder bidrar till en ökning av biltrafiken, trafikökningen bedöms dock som liten och medför därav ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer.

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Norra Staffanstorp berörs av två grundvattenförekomster, Alnarpsströmmen och SV Skånes kalkstenar. Båda har idag god kvantitativ såväl som kemisk status, enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram. Det nya planförslaget kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsterna. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten. Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av planförslaget.

7.2 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I trafik- och bullerutredningen som ligger som underlag till detaljplanens framtagande bedöms planförslaget inte ge någon större buller- eller störningspåverkan för de boende i området.



Markföroreningar

Det bedöms inte att några eventuella åtgärder avseende markföroreningar behöver utföras och ingen förhöjd hälso- eller miljörisk bedöms därav föreligga. Inga åtgärder avseende markradon behöver heller utföras eftersom marken bedöms som lågriskmark.

Trygghet

Hur den byggda miljön gestaltas påverkar hur människor väljer att röra sig där. Genom att skapa en genomtänkt plats där människor vill vistas, mötas och leva bygger vi förutsättningar för en trygg miljö. Staffanstorps kommun har ett ökat fokus på trygghetsfrågor vilket är en röd tråd i planeringen från översiktsplanen, Översiktsplan 2020-2040, och vidare genom hela exploateringsprocessen.

Planen för Annero bostäder verkar för att skapa ett område där människor vill vistas, mötas och känner sig trygga. De offentliga rummen ska tilltala flera målgrupper, såväl barn och ungdomar som deras föräldrar och den äldre generationen. Detta främjas i planarbetet genom att det skapas möjlighet för gemensamma vistelseytor i form av grönområde mellan bebyggelsen. Planen möjliggör även för ett gemytligt gaturum där fasader riktas mot allmän plats – gata, samt att grönska ska ses som ett naturligt inslag mot allmän plats framför avskärmningar i form av plank. Genom bestämmelser likt dessa ges förutsättningen för att fler ögon och öron riktas mot de offentliga platserna.

De smalare gatorna inom planområdet ger ett trevligt inslag då det väcker en nyfikenhet att röra sig i varierande miljöer, men de ger även en tryggare omgivning då de genererar lägre hastigheter för fordonstrafik vilket motverkar risken för olyckor. Sänkta hastigheter leder även till goda ljudmiljöer vilket i sin tur gör det trivsamt att vistas utomhus vilket öppnar upp för ett socialt samarbete som verkar för en tryggare miljö. Kommunen verkar även för att gator ska vara väl upplysta genom att belysning finns så att känslan av trygghet finns hela året, även under den mörka delen.

Genom att förtäta staden, likt att bebygga den ödetomt som planområdet idag utgör, samlas fler människor inom samma område. Genom att tillföra bostäder till planområdet påverkas även kringliggande parkområde då fler människor kommer att röra sig till och från Annero bostäder, vilket ger en naturlig övervakning i form av fler ögon i grönområdena.

Kommunen har även tagit hänsyn till valet att bygga bostäder i förhållande till var skolor finns belägna. Detta för att säkerställa att trygga förbindelser finns tillgängliga för barn och ungdomar mellan deras hem och skolan. Intill Annero bostäder finns Ryttaresbyns förskola som även den bidrar till ett tryggare område. Genom att förskolan bedriver sin verksamhet under dagtid medför det liv och rörelse till området under den tidpunkt då bostäder ofta står tomma, vilket minskar risken för ovälkomna besök i dessa.

Översvämning

Med dagvattenlösningen som föreslås för planområdet bedöms planområdet kunna hantera risken för översvämning. Detta beskrivs i ett senare detaljplaneskede när en fullständig dag- och skyfallsutredning tagits fram.



7.3 Sociala

Barnkonsekvens

FN:s barnkonvention har sedan 1 januari 2020 blivit svensk lag och innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Konventionen 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 central "ödetomt" försvinner och fler människor kommer vistas i områdets gator, grönområde och bebyggelse. Genom den täta bebyggelsen och gemensamma ytor kan ett närmare grannsamhörande skapas och bidra till fler ögon mot gatan.

Ryttarebyns förskola angränsar till planområdet. Kommunen bedömer att ändringen av markanvändningen enligt föreslagen detaljplan anses ge en positiv inverkan för barn som vistas i området. Kommunen bedömer att barn och ungdomar kommer att gynnas av den närhet till rekreation och lek i trädgårdar och angränsande grönområden. I gatumiljön separeras cykel- och gång på flera ställen från biltrafik, vilket förstärker säkerheten för oskyddade trafikanter, vilket gör det säkrare för barn att röra sig i gatumiljön.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har tagits fram av exploateringsingenjör Ellinor Bjälkengren och planarkitekt Isabell Lindgren.

