



Staffanstorps
kommun

ANTAGANDEHANDLING

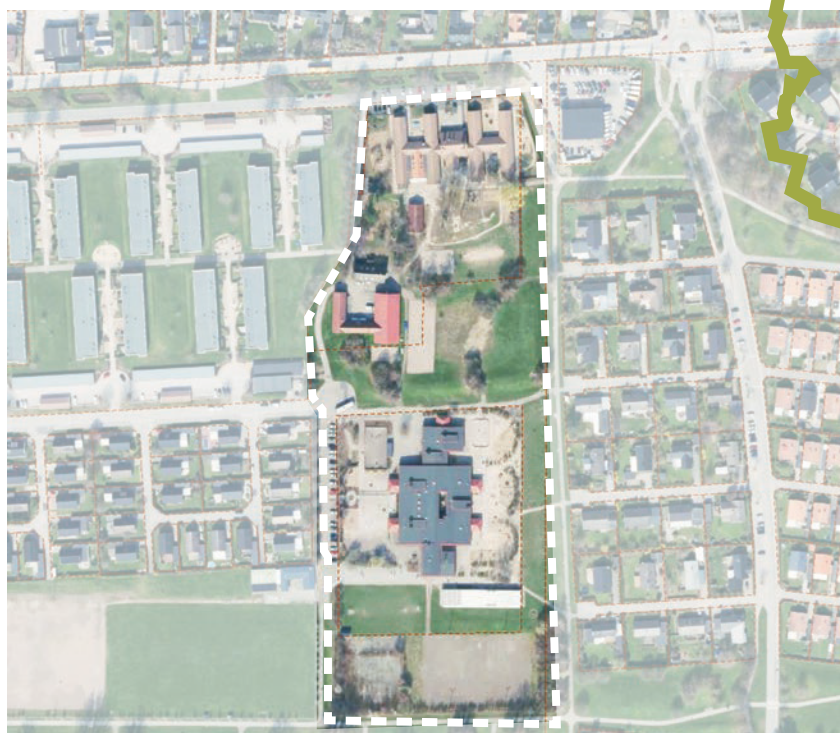
Planbeskrivning 2021-11-23

Antagen av kommunfullmäktige 2022-03-09

Laga Kraft 2022-04-13

Detaljplan för del av Stanstorp 1:177 med flera Stanstorpsskolan

i Staffanstorps kommun



Innehållsförteckning

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag	sida 3
Planförfarande och förenlighet med gällande översiktsplan	sida 3

Förutsättningar

Plandata	sida 4
Tidigare ställningstagande	sida 4
Bebyggelse och kulturmiljö	sida 4
Natur och grönstruktur	sida 6
Mark och miljö	sida 7
Trafik	sida 7
Teknisk försörjning	sida 8
Störningar och risker	sida 8

Planförslag

Planförslag	sida 10
Bebyggelse	sida 10
Grönstruktur	sida 11
Trafik	sida 13
Teknisk försörjning	sida 14

Konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan	sida 15
Natur och kulturvård	sida 15
Hälsa och säkerhet	sida 16

Genomförande av planen

Organisatoriska frågor	sida 18
Ekonomiska frågor	sida 18
Tekniska frågor	sida 18
Medverkande tjänstepersoner	sida 19

Handlingar

Till detaljplanens handlingar hör plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning och fastighetsförteckning.

Tidigare utredningar tillhörande detaljplanen

Trafikutredning Stanstorpsskolan Staffanstorp, Ramböll, 2019-11-21
Fördjupad trafikutrednings Stansstorpsskolam, Ramböll, 2020-05-11
Parkeringsutredning Stanstorpsskolan Staffanstorp, Ramböll, 2020-06-11
Träd- och naturvärdesinventering, WSP, 2020-11-11
Inventering av Ek, Stanstorpsskolan WSP 2020-11-12
PM Planeringsunderlag/ Geo- och Miljöteknik Tyrens 2020-10-09
Dagvattenutredning 2021-02-04 (Ramböll)

Utredningar inför antagande

Trafik PM - Rättsvägens förlängning 211015

Bakgrund

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny skola som kan rymma cirka 550 elever med tillhörande idrottshall. Detaljplanen syftar även till att reglera Äpplegården och Staffanstorps Montessoriskola samt park och gatumark.

Planförfarande och förenlighet med gällande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 7§ ska ett utökat planförfarande tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Staffanstorps kommun bedömer att planförslaget inte stämmer överens med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan eftersom mark utlagd som park enligt översiktsplanen ska regleras som kvartersmark enligt detaljplanen. Se figur 1. Planförslaget anses även vara av betydande intresse för allmänheten då det berör en större krets än de som underrättas i form av sakägare. Detaljplanen ska därmed handläggas med ett utökat planförfarande.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige i Staffanstorps kommun i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.



Figur 1. Utdrag från gällande översiktsplan för Staffanstorps kommun. Planområdet är markerat med svart, streckad linje.

Förutsättningar

Plandata

Planområdet ligger sydväst om Staffanstorps centrum och busstation med hållplats Storgatan. Planområdet gränsar i söder mot ett öppet sammanhängande parkstråk i centrala Staffanstorp som sträcker sig cirka 1500 meter från Mellanvången i väster till Hagalidskolan i öster. Stanstorpskolan ligger mitt i detta stråk. I norr gränsar planområdet till Lagvägen. Se figur 2. I sydväst gränsar planområdet till två fotbollsplaner som tidigare utgjorde Södra idrottsplatsen ("Södra IP"). Fotbollsplanerna används ej längre som idrottsplats.

Planområdet är cirka 5,3 hektar (53 000 m²) och omfattar del av Stanstorps 1:177 och del av fastigheten Stanstorp 1:6. Området som är utlagt på plankartan avsett för nya Stanstorpsskolan, är cirka 23 500 m².

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Gällande Översiktsplan

Gällande översiktsplan *Framtidens kommun - perspektiv 2038* antogs av kommunfullmäktige 2009-11-30, samt aktualitetsförklarade den 2011-10-24.

Ny översiktsplan 2022 - Översiktsplan 2020-2040

En ny översiktsplan avses att antas av Staffanstorps kommun under 2022. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med kommunens nya översiktsplan.



Figur 2. Planområdets placering i Staffanstorp.

Detaljplaner

Planområdet ligger inom detaljplanen S11, *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Stanstorp 23:1 m fl* från 1968. Se figur 3.

Grönplan

Enligt kommunens grönplan, antagen av Tekniska nämnden 2010-12-07, beskrivs Stanstorpsängen (parkområdet) som ett viktigt kommunikationsstråk mellan centrum och skolorna och förskolorna i sydvästra Staffanstorp.

Tillgänglighet

Området är i stort plant och tillgängligt för personer med funktionshinder. Befintliga och framtida bebyggelse inom planområdet omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan

om tillgänglighet inom egen tomt samt byggnad bevakas i bygglovet. Allmän platsmark och tillgängligheten till denna bevakas av tekniska avdelningen.

Bebyggelse och kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger Stanstorpsskolan, Staffanstorps Montessoriskola och Äpplegården.

Stanstorpsskolan är en enplans-byggnad, uppförd 1969 med karaktäristiskt gult tegel och rött plåttak. Byggnaden renoverades under tidigt 2000-tal. Söder om den befintliga skolbyggnaden står en vit paviljong som tillfälligt används av skolan. I norra delen av planområdet ligger Staffanstorps Montessoriskola som byggdes ungefär samtidigt som Stanstorpsskolan. Mellan de båda skolorna ligger



Äpplegården. Den gamla huvudbyggnaden används idag som förskola och de kvarvarande ekonomibyggnaderna fungerar som klubb- och träningslokal för den lokala bouleföreningen. Planområdet ligger mitt i ett villaområde som byggdes ut under 1960- och 1970-talet. Nordväst om planområdet ligger ett större bostadsrättsområde med låga flerbostadshus i två våningar.

Handel och service

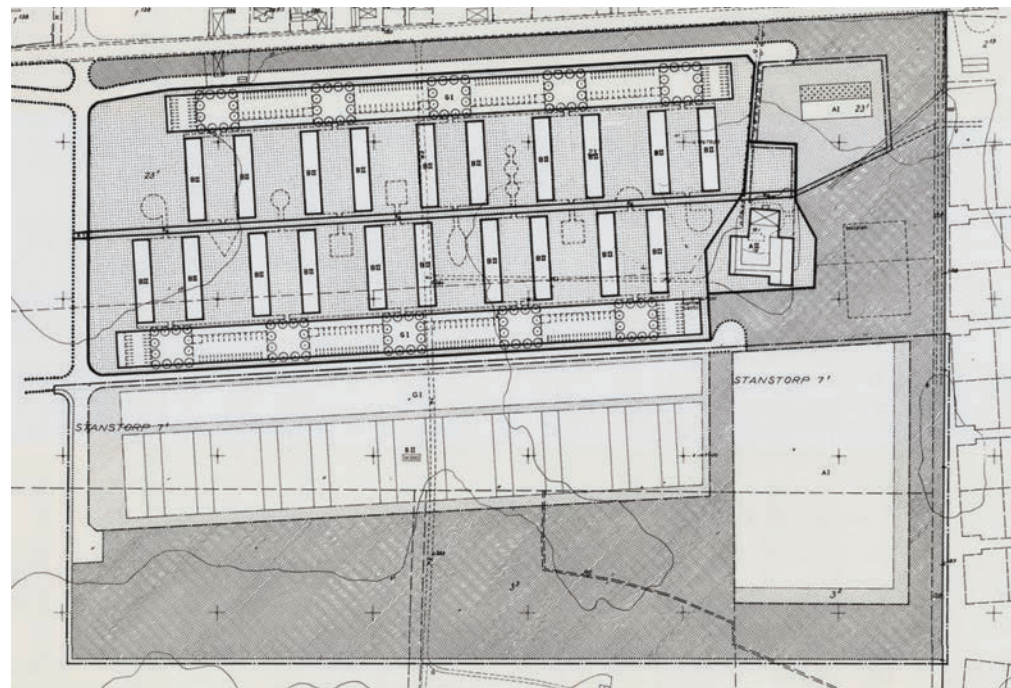
Planområdet ligger cirka 300 meter söder om Staffanstorps centrum och har god tillgång till kommersiell service. I centrum finns bland annat vårdcentralen som även rymmer Folktandvården, en ICA-butik samt Systembolaget. Längs med Storgatan finns kommersiell service i form av småbutiker som rymmer verksamheter av typen apotek, frisörsalong, optiker, sportbutik och flertalet restauranger.

Kulturmiljö

Äpplegården finns utpekad som ett så kallat "sockerkorn" i kommunens kulturmiljöprogram som antogs 2017. Kulturmiljöprogrammet skiljer på "sockerbitar" respektive "sockerkorn". Sockerbitar har ett högre kulturhistoriskt värde än sockerkorn. De byggnader som presenteras som sockerkorn kan i grunden ha samma kvaliteter som sockerbitar, men har genomgått större förändringar under de år som har gått sedan de uppfördes. Byggnaderna har därför ofta underliggande kulturhistoriska värden som kan återskapas. För dessa byggnader väger plan- och bygglagens krav om varsamhet tungt.

Äpplegården består av en friliggande mangårdsbyggnad från sekelskiftet 1800-1900-tal. Mangårdsbyggnadens tegelarkitektur är ursprunglig och enligt kulturmiljöprogrammet närmast identisk med en del andra tegelhus i Staffanstorp från sekelskiftet 1900. Söder om mangårdsbyggnaden ligger tre sammanbyggda ekonomibyggnader som bildar en sluten

Figur 3. Detaljplanen S11, Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Stanstorp 23:1 m fl från 1968. Användningarna som berör detaljplanen för Stanstorp 1:177 med flera är A - Allmänt ändamål och PARK.



innergård framför mangårdsbyggnaden. Stanstorpsskolan och Staffanstorps Montessoriskola utgör ingen utpekad värdefull kulturmiljö.

Natur och grönstruktur

Landskap

Planområdet ligger i ett flackt parkstråk. Det finns inga stora höjdskillnader inom planområdet.

Biotopskyddade trädalléer inom planområdet

Det finns fyra trädalléer inom planområdet som kommunen bedömer omfattas av biotopskydd. Se vidare om alléerna under rubrik *Förslag*, figur 7.

Vegetation inom södra skolområdet

Öster om skolbyggnaden, inom det södra skolområdet, står en ek som är bevarandevärd. Övriga buskage och träd på den södra skolgården bedöms inte vara värda att bevara.

Rekreation och lek

Planområdet ligger i ett större parkstråk som ger stora möjligheter att röra sig inom ett cirka 10 hektar stort område till fots eller cykel utan att behöva korsa bilvägar.

Lekplatser i närområdet är Mellanvångens lekplats, cirka 700 meter väster om planområdet, Granvägens lekplats, cirka 300 meter öster om planområdet, och Batterivägens lekplats, cirka 450 meter söder om planområdet. Gårdarna till Stans-torpsskolan och Montessoriskolan är öppna för allmänheten efter verksamheternas öppettider. Inom parkområdet finns kullar (så kallade "pulkabackar") som används för lek. I södra delen av planområdet ligger två mindre grusplaner som är i dåligt skick.

Utanför planområdet åt sydväst ligger två före detta fotbollsplaner, varav en är en grusplan och den andra är en gräsplan.



Figur 4. Planområdet (ortofoto från 2020)



Bilder till vänster;
Överst Äpplegårdens ekonomibyggnader.
Mitterst; Äpplegårdens mangårdsbyggnad.
Nederst; Staffanstorps Montessoriskola sedd från Lagvägen.



Mark och miljö

Geo- och miljöteknik

En översiktlig geo- och miljöteknisk utredning för planområdet togs fram inför granskningsförfarandet av detaljplanen. Enligt utredningen förekommer inga föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (Känslig markanvändning) inom undersökningsområdet. Enligt utredningen är grundläggningsförhållanden goda.

Markradon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Trafik

Planområdet nås idag med bil från Malmövägen via Rättsvägen och Lagvägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till gång- och cykelnätet i Staffanstorp. Det går att nå planområdet via gång- och cykelvägar från alla fyra väderstreck. Staffanstorps centrum nås via gång- och cykeltunneln under Malmövägen.

Kollektivtrafik

I korsningen Malmövägen/Storgatan, cirka 100 meter från norra delen av planområdet, ligger en busshållplats med följande regionbussar; 166 (Lund-Staffanstorp), samt regionbuss 172 (Malmö-Arlöv-Staffanstorp-Genarp) och 174 (Malmö-Staffanstorp-Dalby).



Bevarandsvärd ek på Stanstorpssklans skolgård.



Poppel-rad som ligger söder om den gamla grusplanen inom planområdet.



Poppel-allé i gränsen mot gräsplanen på Södra IP.



Oxel-allé väster om Stanstorpsskolan.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Planområdet har kommunalt VA och dagvatten. Serviser finns inom fastigheterna.

El, värme, tele, fiber

För allmännyttiga ledningar som faller inom kvarter-smark regleras plankartan med u-område.

Servisledningar inom planområdet, dels till Äpple-gården och Montessoriskolan och dels till den be-fintliga Stanstorpsskolan regleras ej med u-område. Ledningar inom planområdet inom allmän plats-mark regleras ej heller med u-område.

Ledningarna med nätstation som tillhör Staffans-torps Energi (med nätkoncession) återfinns i plan-områdets norra del intill Montessoriskolan. Nätsta-tion regleras med E-område för teknisk anläggning.

Inom park- respektive gatumarken (allmän plats-mark) centralt inom planområdet går fjärrvärmeled-ningar.

Weum Gas AB har gasledningar inom planområdet. Delar av ledningsstråket faller inom den södra kvar-termarksytan för skolan.

Telenor har teleledningar inom planområdet som faller inom allmän platsmark. Skanova har ledning-ar inom planområdet.

Fiberstation

Det finns en fiberstation (fibernod) inom planområ-dets nordvästra hörn på fastighet Stanstorp 1:177. Fiberstationen ska, i samråd med fastighetsägaren

Staffanstorps kommunfastigheter, flyttas till kvarter-smark för att kunna genomföra detaljplanen.

Störningar och risker

Buller

Planområdet berörs inte av buller.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av farligt gods.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. För de-taljplanen är miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och vatten relevanta.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft ska säker-ställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna reglerar vilka nivåer av bland annat kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid och bly som inte får eller bör överskri-das. Risk för överskridande av normerna finns fram-förallt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslut-nig till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer överskridas enligt förordningen (2010:477) om mil-jökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnormerna för vatten syftar till att för-bättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Målet är att alla vattenförekomster vid en viss tid-punkt i framtiden ska ha god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk status (ytvatten). Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Alnarpsströmmen vilken har god kvantitativ och kemisk status, enligt den sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram.



Befintligt fiberstation i västra delen av planområdet, (sydvästra hörnet av Stanstorp 1:177).





Planförslag

Planförslag

Planförslaget ska möjliggöra för en framtida skola med cirka 550 elever med tillhörande idrottshall.

Detaljplanen ska även anpassas efter den befintliga bebyggelsen på fastigheten Stanstorp 1:177>5 där den gamla gården Äpplegården och Staffanstorps Montessoriskola står. Befintlig bebyggelse följer inte gällande detaljplan och syftet med ändringen är att anpassa detaljplanen till den befintliga bebyggelsen.

Bebyggelse

Ny skolbyggnad med idrottshall

För att öka kapaciteten för Stanstorpsskolan från 350 elever (varav 100 i paviljongen) till 550 elever ska befintlig skolbyggnad ersättas med en ny skolbyggnad. Skolan ska hysa treparallella årskurser från förskoleklass upp till årskurs 6. Vid behov ska skolan även kunna fungera upp till årskurs 9, då som en tvåparallell skola.

Den exakta placeringen av skolbyggnaden inom området kommer att avgöras under bygglovsskedet. Tillhörande illustrationsplan (se figur 5) visar en föreslagen placering som, med hänvisning till framtagna utredningar, har bedömts som lämplig. En placering av en ny skolbyggnad enligt illustrationen i sydväst, skapar en sammanhängande skolgårdsmiljö och ger även möjlighet till att skolverksamheten kan fortsätta i befintlig skolbyggnad under byggtiden av den nya skolan. Byggrätten inom detaljplanen medger dock andra placeringar.

Idrottshallen föreslås byggas ihop med skolbyggnaden. Hallen ska kunna användas av såväl skolelever under dagtid som föreningar och allmänhet under kvällstid. Hallen bör kunna utformas delbar med viktvägg för att kunna underlätta idrottsundervisningen av flera elevgrupper samtidigt.

Skoltomten för Stanstorpsskolan är cirka 23 100 m².

Nockhöjd

Högsta tillåtna nockhöjd för Stanstorpsskolan och idrottshallen är 14 meter inom hela skol- och idrottstomten, vilket möjliggör för en skol- och förskolebyggnad i upp till tre våningar samt en idrottshall.

Montessoriskolan

För området runt Montessoriskolan föreslås en nockhöjd på 9 meter för att anpassa detaljplanen till de befintliga byggnaderna. Gällande detaljplan S10 och S11 medger byggnader upp till 2 våningar.

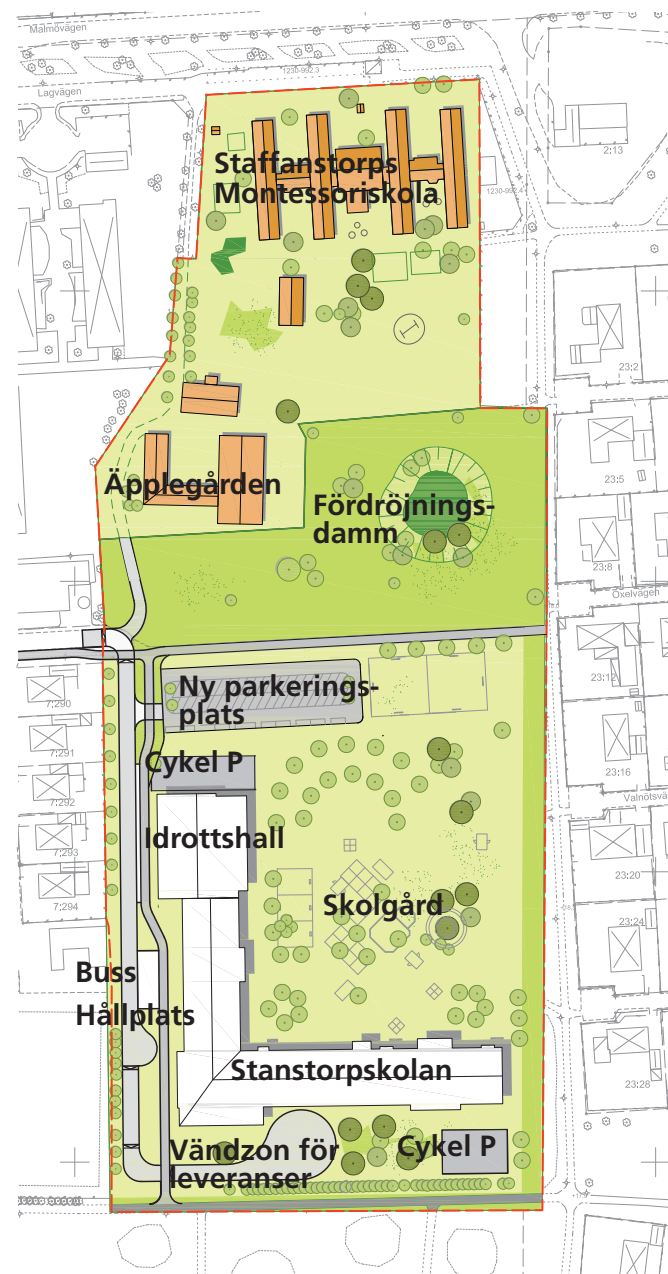
För området vid Montessoriskolan regleras exploateringsgraden till 40% av fastighetsarean inom utpekat egenskapsområde. Fastigheten är idag bebyggd till 37% inom angivet område. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för mindre tillägg på fastigheten.

För området söder om Montessoriskolan regleras exploateringsgraden till 25% av fastighetsarean inom utpekat egenskapsområde.

Äpplegården

Kulturmiljö

Detaljplanen reglerar Äpplegården med en varsamhetsbestämmelse (k). Bestämmelsen syftar till att skydda den äldre gårdsbebyggelsen från förvanskning. Ändringar av exteriören ska i möjligaste mån



Figur 5. Förslag till utformning av ny skola om gård inom planområdet.

anpassas efter byggnadernas ursprungliga utseende (exempelvis enskilda element som fönster och fasadmateriäl) så att den typiska gårdsmiljön med mangårdsbyggnad och ekonomibyggnader skapar en helhet.

Vid eventuell renovering av Äpplegården ska ursprungsbyggnadens proportioner vara vägledande. En renovering ska sträva efter att återgå till byggnadens ursprungliga tidstypiska uttryck. Det gäller att vara medveten om den aktuella stilperiod som präglar byggnaderna och specifik arkitektur vid utbyte av delar.

Takfallens enkla, obrutna karaktär bör bevaras och takkupor undvikas. Istället för takkupor kan byggnaden vid behov kompletteras med nätta takfönster eller holmejor. Omålade tegelfasader, oinklädda skorstenar samt originalfönster ska bibehållas. Skarpa vinklar på stuprör ska eftersträvas. Plåtbeslag ska utföras nätta och användas sparsamt. Eventuella nya fönster ska utföras i trä och anpassas till de befintliga i indelning och dimensioner. Om fönster är spröjsade så ska äkta spröjs användas vid renovering. Kulturglas kan med fördel användas i ytterdel av båge.

Gårdsplanen ska hållas öppen och de närmaste ytorna kring gårdsbebyggelsen vara obebyggda. Allén av lindar och den tillhörande grusvägen som tidigare var infarten till gården ska behållas och underhållas.

Äpplegården byggrätt

För området runt Äpplegården föreslås en nockhöjd på 9 meter och en exploateringsgrad på 25% av utpekad yta inom egenskapsområdet fastighetsarean. Ytan är idag utbyggd till cirka 23%.

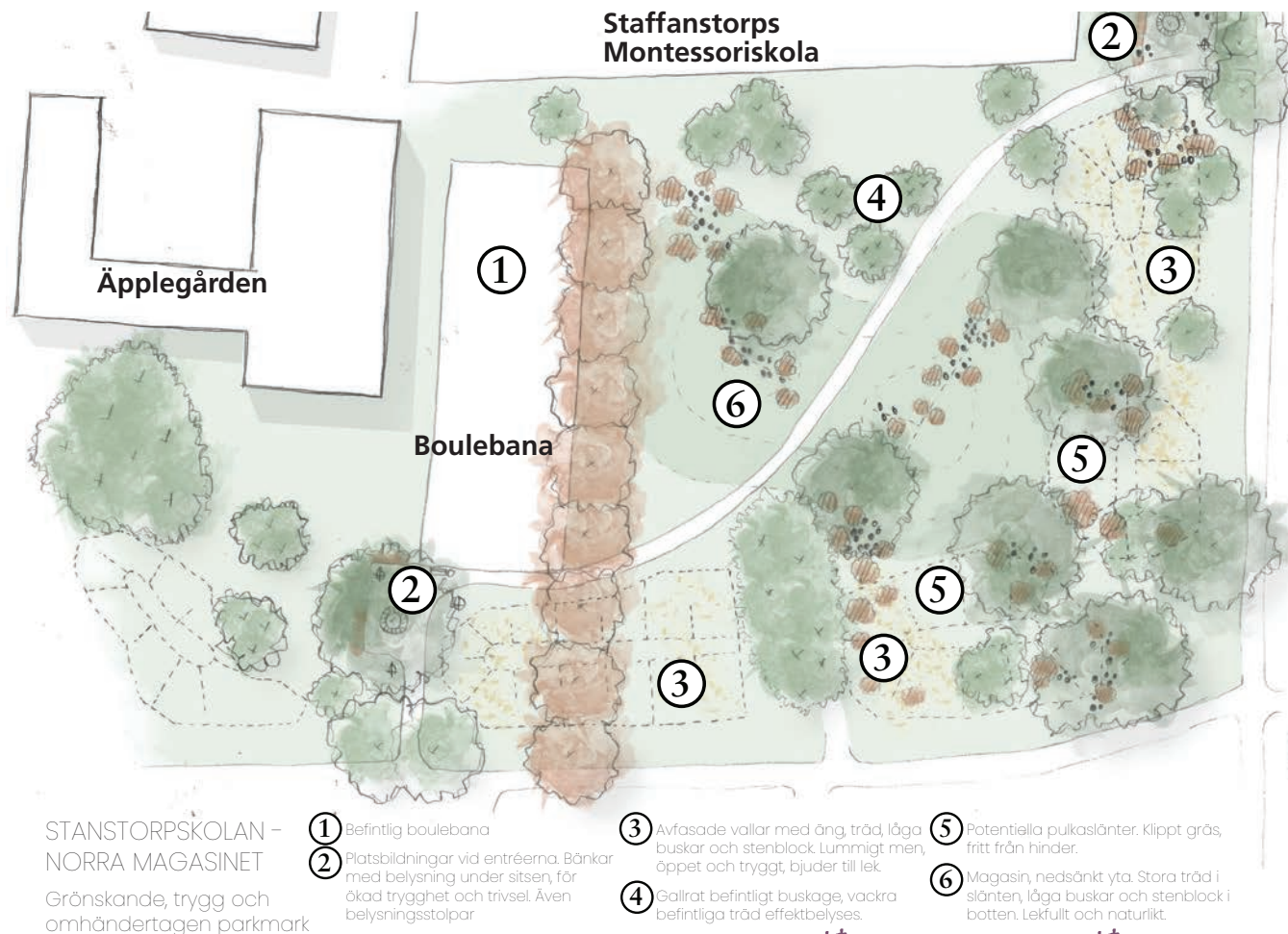
Grönstruktur

Parkområdet norr om Stanstorpsskolan kommer att omgestaltas med fördröjningsdamm för dagvatten och inbjudande ytor för allmänheten. Möjlig utformning enligt figur 6. Nuvarande park söder om skolan som planläggs för skola (S) kommer fortsatt att hållas öppen för allmänheten när verksamheten upphör för dagen. Skolgården kommer utformas grön vilket kommer förstärka känslan av ett sam-

manhängande grönstråk som binder samman den parkmark som återfinns på tre sidor runt skolfastigheten.

Biotopskyddade alléer inom planområdet

Inom planområdet finns 4 trädalléer som kommunen bedömer är biotopskyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Planförslaget ska utformas så att samtliga träd i alléerna bevaras.



Figur 6. Möjlig utformning av parkområdet norr om Stanstorpsskolan. Tyréns.

Staffanstorps kommun gör bedömningen att träden är biotopskyddade på följande grunder:

- Alléerna utgörs av fler än 5 lövträd på rad
- Träden är planterade längs med väg
- Träden utgörs i huvudsak av vuxna träd

I upprättad trädinventeringsrapport, *Träd- och naturvärdesinventering, WSP, 2020-11-11* har alléerna analyserats och rapporten konstaterar att de omfattas av de generella biotopskyddet. Alléerna inom planområdet är enligt följande:

1. Rad med lindar som står längs den gamla infarten till Äpplegården på kvartersmarken som ska bevaras. Kvartersmark Skola.
2. Rad av oxlar som ska bevaras. Allmän platsmark-Gata.
3. Rad av hamlade popplar mot före detta Södra Idrottsplatsen som ska bevaras. Allmän platsmark - Gata.
4. Rad av hamlade popplar som står längs med gång- och cykelvägen som ska bevaras. Allmän platsmark - Park.

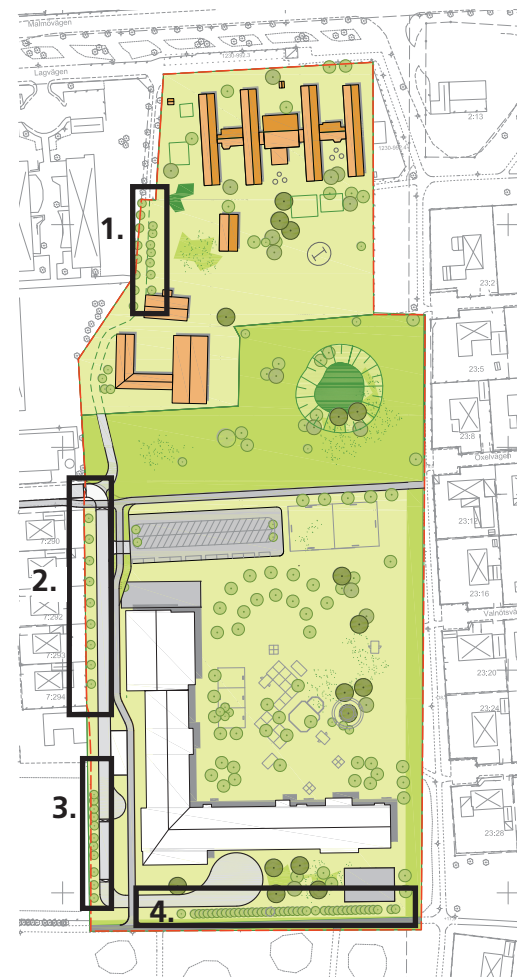
Trädalléerna skyddas i detaljplan genom planbestämmelse n¹ respektive n² -*Träd får endast fällas om det utgör säkerhetsrisk*. n¹ gäller för allmän platsmark, n² för kvartersmark. Om träd konstateras som säkerhetsrisk ska även dispens enligt miljöbalken med kompensationsåtgärder, ske.

Ek

Inne på Stanstorpsskolans skolgård står en ek som är värd att bevara enligt upprättad rapport *Inventering av Ek, Stanstorpsskolan WSP 2020-11-12*. Trädet bör bevaras på grund av sin storlek och

relativt goda kondition i förhållande till omgivande träd och tillför mycket skugga till en i övrigt öppen skolgård

Eken skyddas med planbestämmelse n¹.



Biotopskyddade alléer

1. Rad av lindar som ska bevaras
2. Rad av oxlar som ska bevaras
3. Rad av hamlade popplar som ska bevaras
4. Rad av hamlade popplar som ska bevaras

Figur 7. Biotopskyddade alléer inom planområdet.



Trafik

Övergripande struktur enligt trafikutredningar

Trafikutredning inför antagande - Rättsvägens förlängning

Inför detaljplanens antagande har *Trafik PM - Rättsvägens förlängning 211015* angående Rättsvägens förlängning tagits fram. Syftet med PM:et har varit att analysera om det går att säkerställa en trafiksäker miljö samtidigt som trädallé 3 respektive 4 enligt figur 7 bevaras. Enligt PM:et är ett gaturum med körbana 5,5 meter, gång och cykelbana 3,3 meter och med skiljeremsa 1,5 meter möjligt. Gaturummet möjliggör därmed också att trädalléerna bevaras.

Tidigare trafikutredningar

I trafikutredning (*Fördjupad trafikutrednings Stansstorpskolam*, Ramböll, 2020-05-11) redovisas förutsättningarna samt förbättringsförslag av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för gång- och cykeltrafikanter på den befintliga delen av Rättsvägen.

I trafikutredning (*Fördjupad trafikutrednings Stansstorpskolam*, Ramböll, 2020-05-11) redogörs för att Rättsvägen bör förlängas söderut i planområdets västra del. En placering av skolan enligt figur 5, förordas i utredningen. Syftet med en förlängning av Rättsvägen är att trafiksäkert försörja skolan med leveranser (inklusive vändzon). Tyrens PM *Trafik PM - Rättsvägens förlängning 211015* inför antagandet ersätter delvis denna tidigare utredning.

I trafikutredning (*Trafikutredning Stansstorpskolan Staffanstorp*, Ramböll, 2019-11-21) redogörs för trafikförutsättningarna runt skolbyggnaden. Utredningen sammanfattar att biltrafiken till den nya skolan, oavsett vald placering inom planområdet, bör ledas via Rättsvägen eftersom gatan har tillräcklig kapacitet för förväntad trafik. Den har även



Bild på gång- och cykelvägar och gator

 Trafiksäkrade korsningar där bilväg och gång- och cykelväg korsas

 Rättsvägens förlängning

 Befintliga gång- och cykelvägar

 Ny gång- och cykelväg

 Uppställningsplats för skolbuss

Figur 8. Förslag till trafiklösning i samband med ny skola.

en separerad gång- och cykelväg och saknar direktutfarter. Även en ny, separerad gång och cykelbana längs med Rättsvägens förlängning med trafiksäkerhetshöjande åtgärder förordas.

Se tidigare tillhörande utredningar för fullständig redogörelse. I samband med planens genomförande kommer delar av Rättsvägen som faller utanför planområdet att omgestaltas.

Parkering till Stansstorpskolan

En skola med cirka 550 elever innebär enligt kommunens nuvarande parkeringsnorm att minst 32 bilplatser för anställda och besökare på kvartersmark. Antalet parkeringar prövas i bygglovets mot gällande parkeringsnorm.

Parkeringsituationen har utretts i *Parkeringsutredning Stansstorpskolan Staffanstorp*, Ramböll, 2020-06-11.

Parkeringsytan ska utformas avskilt från gång- och cykelstråk och backande rörelser från motorfordon ska ske inne på parkeringsytan. Parkeringen ska även placeras så att antalet korsningspunkter över gång- och cykelbana minimeras. Förslag enligt illustrationsplanen, figur 5, ger även möjlighet för avsläppningsplatser (så kallade "kiss and ride") på parkeringsplatsen.

Cykelparkering för skolan anordnas lämpligast i nära anslutning till entréerna inne på kvartersmarken med hänsyn tagen till att cyklister kan komma från olika väderstreck.

Parkering till Idrottshallen ska placeras i norra delen av skolkvarteret för att koncentrera biltrafiken dit. Besökare till idrottshallen bör använda skolans parkering då de vanligen kommer kvällstid och på helger då skolans verksamhet är stängd. Handikaparkering kan anordnas längs med Rättsvägens förlängning (söder om bussfickan) och kommer då i nära anslutning till entréer på den västra fasaden. Alternativt kan de placeras i anslutning till övrig parkering, se figur 5.

Skolbuss

Uppställningsplats för skolbussen föreslås längs med Rättsvägens förlängning (bussfickan föreslås bli kvartersmark) alternativt inne på kvartersmarken inne på skolområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommer att försörjas av kommunalt vatten och avlopp.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeservis finns på Stanstorpsskolans fastighet och skolan avser att fortsätta att använda den för sin uppvärmning.

U-område

I norra delen av Stanstorpsskolans kvartersmark är ett u-område utlagt för att skydda de kommunala VA-ledningar som ligger i anslutning till kvartersmarken. Träd får inte planteras inom u-området då deras rötter kan förstöra ledningarna.

Avfall

Området ska utformas så att kommunens avfallsförskrifter följs.

Nätstationer

En ny elnätstation kommer att behövas inne på Stanstorpsskolans fastighet. Detaljplanen medger en sådan placering inom kvartersmark.

Dagvatten

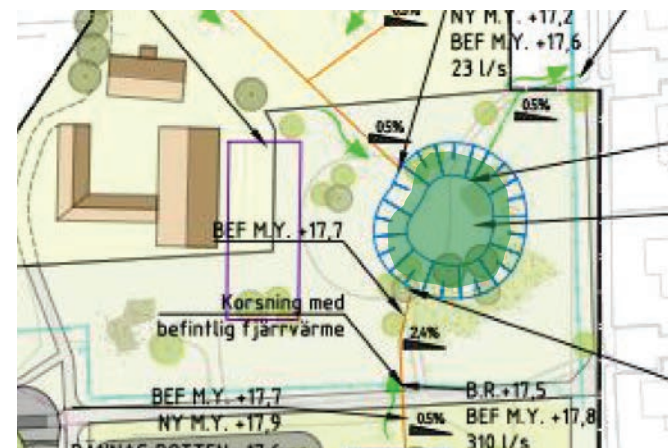
Genomförandet av planförslaget innebär en liten ökad hårdgöring av skolfastigheten då den utökas på bekostnad av parkmark. Enligt upprättad dagvattenutredning så bör dag- respektive skyfallsvatten fördröjas genom att det anläggs en så kallad "torr damm", det vill säga en skålad yta som mestadels ej är vattenfylld. Ytan ska kunna ta emot överflödigt dagvatten under perioder och placeras inom parkområdet norr om skolan.

I samband med att dammen anordnas kommer marken att omgestaltas. Kommunens intention är att skapa nya slänter som inbjuder till lek om befintliga kullar inte kan bevaras vid omgestaltningen. Även på parkmarken söder om planområdet kommer en mindre torr damm att anordnas. Denna yta kommer att hanteras i den för området gällande

byggnadsplan S 21. Utredningen förordar även att ett antal nedsänkta ytor anläggs inom skolområdet för att hantera skyfallsvatten. Fördröjningsytorna är nödvändiga, dels med hänvisning till den ökade hårdgöringen inom området och dels på grund av prognosticerande klimatförändringar. Se utredning för fullständig redogörelse: *Dagvattenutredning 2021-02-04 (Ramböll)*.

Dagvattenrecipient

Recipienten för norra planområdet är Høje Å. Recipienten är belastad av näringsämnen och kvicksilver vilka minskas efter rening i förhållande till befintlig situation. Genom att dagvattnet fördröjs till 1,5 l/s/ha förbättras även den hydrologiska regimen i recipienten. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka Høje å negativt. Recipienten för det södra planområdet är Sege å. Recipienten har en otillfredställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Även till denna recipient kommer dagvattnet från planområdet dock att fördröjas vilket medför att detaljplanen inte kommer påverka recipienten negativt.



Figur 9. Möjlig placering och utformning av en torr damm som ska anordnas inom PARK-marken i planens norra del.

Konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning ska därför 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 bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur. Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Planområdet är planlagt sedan tidigare

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.

Natur- och kulturvård

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Kulturmiljö

Äpplegården beskrivs i kommunens kulturmiljöprogram som ett så kallat ”sockerkorn” och bör hanteras varsamt. Planens genomförande innebär att Äpplegårdens kulturvärden får ett starkare skydd mot förvanskning genom en varsamhetsbestämmelse (k).

Hushållning med naturresurser

Förslaget innebär en effektiv och resurssnål markanvändning inne i tätort med närhet till utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik och service.

Kommunens bedömning om biotopskyddade alléer och dispensansökan

Planförslaget berör biotopskydd för alléer. Inom planområdet finns fyra alléer som berörs av biotopskydd, se *Träd- och naturvärdesinventering, WSP, 2020-11-11*.

Dispens har sökts hos Länsstyrelsen för att fälla allé 3 och 4 enligt figur 7 under december 2020. Ärendet hanteras av naturprövningsenheten på Länsstyrelsen och är inte avgjort.

Kommunens ansökan om dispens kvarstår men inför antagandet av detaljplanen har planförslaget utformats så att allé 3 och 4 kan bibehållas intakta. Det gäller dels allé 3 där Rättsvägens förlängning har omprojekteras (*Trafik PM - Rättsvägens förlängning 211015*) och dels allé 4 där alléraden är reglerad på PARK-mark med skyddsbestämmelse samt med erforderligt avstånd till kvartersmark. Kommunen bedömer därmed att dispens *inte* är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen och att detaljplanen kan genomföras *utan* att fälla de biotopskyddade alléerna.

Park

Detaljplanen planlägger cirka 5700 m² till skola som enligt gällande översiktplan och detaljplan är markerad som parkmark. Ytan kommer dock att vara öppen för allmänheten då skolverksamheten inte är igång.

Sociala konsekvenser

Planen möjliggör en större skola med fler elevplat-

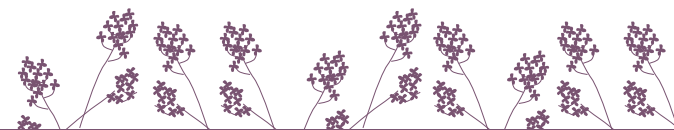
ser, vilket i sin tur skapar bättre förutsättningar för att barnfamiljer ska kunna etablera och bosätta sig i Staffanstorps tätort.

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.

Det aktuella planförslaget syftar till att åtgärda två brister för barn; dels att öka antalet skolplatser och att dels att öka trafiksäkerheten på skolvägar för oskyddade trafikanter. En ny skola innebär att gemensamma lokaler (idrottshall, vistelserum, matsal med flera) anpassas efter förväntat elevunderlag vilket förbättrar situationen för eleverna jämfört med nuvarande situation. Även om detaljplanens genomförande innebär att parkmark tas i anspråk för kvartersmark så kommer skolgården att hållas tillgänglig för allmänheten utanför skolverksamhetens verksamhetstid.

Detaljplanens genomförande ökar säkerheten för oskyddade trafikanter och ge bättre och tryggare skolvägar, parkeringslösningar med mera.



Inom ramen för detta planarbete har barn eller ungdomar inte varit delaktiga. Detaljplanen bedöms dock belysa barn- och ungdomsperspektivet inom skälig utsträckning. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget som positivt för barn- och ungdomar.

Hälsa och säkerhet

Buller

För nybyggnation av undervisningslokaler förespråkas att den ekvivalenta ljudnivå vid fasad, fönster och skolgård inte bör överstiga 55 dB(A).

I september 2017 publicerade Naturvårdsverket ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” (NV-01534-17). Följande riktvärden gäller för skolgård:

50 dBA ekvivalentnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

70 dBA maximalnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

55 dBA ekvivalentnivå för övriga vistelsezoner inom skolgården

70 dBA maximalnivå för övriga vistelsezoner inom skolgården (Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).)

För nybyggnation av undervisningslokaler förespråkas att den ekvivalenta ljudnivå vid fasad, fönster och skolgård inte bör överstiga 55 dB(A). Om det finns områden inom skolgården där bullernivån

överstiger 55 dB(A) bör det säkerställas att det finns mindre bullerutsatta områden inom skolgården där barn kan vistas.

Enligt bedömning överskrids inte gällande bullerriktvärden. Åtgärder för att hantera buller är ej nödvändiga.

Trafik

Genomförandet av planförslaget innebär bättre och säkrare trafiklösningar för oskyddade trafikanter i anslutning till Stanstorpsskolan.

Miljökvalitetsnormer

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 fordons- trafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning.

Med hänsyn till områdets föreslagna byggda struktur, den relativt goda kollektivtrafikförsörjningen och det väl utvecklade gång- och cykelvägnätet så bedöms planens genomförande inte bidra till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Miljökvalitetsnormerna för vatten ska förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. För denna del av Staffanstorp berörs ytvattenrecipienter Höje å respektive Sege å. Vidtagna fördröjningsåtgärder inom planområdet innebär att miljökvalitetsnormerna för recipienterna inte påverkas negativt. Föroreningsbelastningen bedöms sammantaget inte att skilja sig markant mer än från ett bostadshushåll.

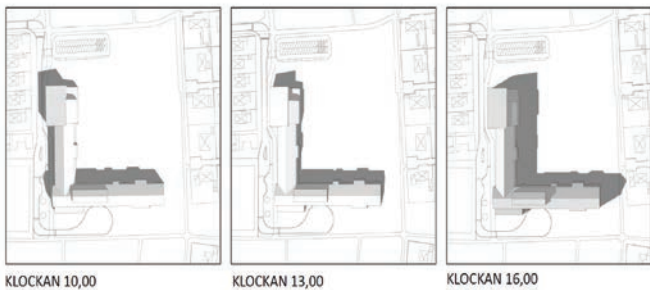
Gällande grundvattenförekomster berörs detaljplanen av; Alnarpsströmmen respektive SV Skånes kalkstenar. Enligt sammanställning av Skånes vattenförekomster som Länsstyrelsen har tagit fram så har båda en god kvantitativ såväl som kemisk status. Den nya skolan kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och kommer därmed inte att belastas grundvattenförekomsterna. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten.

Sammantaget bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av planförslaget.

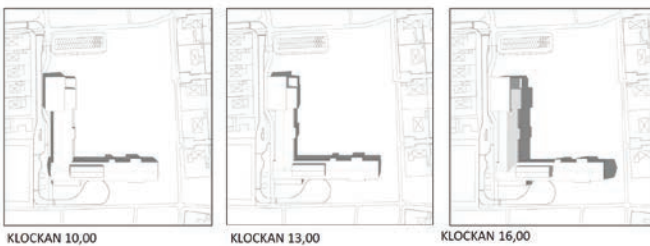
Skuggpåverkan

Skuggpåverkan som den föreslagna skolbyggnaden ger framgår av figur 10-12. Byggnaden kommer till största del att skugga skolgården. Staffanstorps kommun bedömer att skuggpåverkan på bebyggelsen runt omkring planområdet är liten.

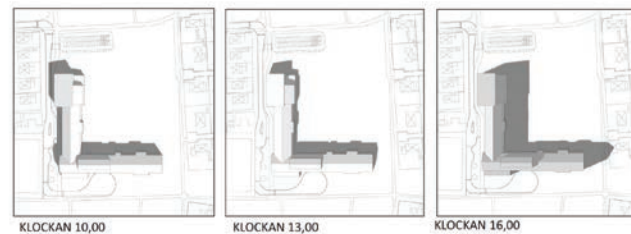




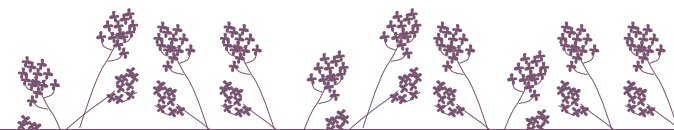
Figur 10-12. Skuggstudie för den nya byggnadens skuggpåverkan. Vårdagjämning 20 mars.



Sommarsolstånd 13 juni.



Höstdagjämning 23 september.



Genomförande av planen

Organisatoriska frågor

Tidplan



Figur 13. Detaljplanens tidplan.

Samrådet av detaljplaneförslaget har skett under sommaren 2020 och granskning under våren 2021. Detaljplanen förväntas antas av Stadsbyggnadsnämnden hösten 2021 och Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige under vinter/vår 2022.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och drift av denna. Exploatörerna har ansvaret för all utbyggnaden inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

- Stanstorp 1:177(4) och Stanstorp 1:177(5) ägs av Staffanstorps Kommunfastigheter Aktiebolag.
- Stanstorps 5:1 ägs av Staffanstorps kommun.

Fastighetsbildning

Den del av Stanstorp 5:1 som planläggs som kvartersmark skola inom detaljplanen föreslås genom fastighetsreglering överföras till Stanstorp 1:177. Kostnadsfördelning för fastighetsbildning och andra

lantmäterförrättningar regleras i exploateringsavtalet.

Inom Stanstorp 1:177 planläggs ett E-område för tekniska anläggning åt Staffanstorps energi. Marken föreslås avstyckas med en egen fastighet. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt, servitut med mera

Inom planområdet finns två officialservitut. Det finns ett servitut med ändamål GC-väg, akt. nr 1230-992.2, till förmån för fastigheten Stanstorp 5:1. Servitutet tryggs med ett markreservatet allmännyttig gång- och cykeltrafik genom ett x-område.

Det andra servitutet är med ändamål Parkering, akt. nr 1230-992.11, till förmån fastigheten Stanstorp 1:177. Servitutet föreslås upphävas då marken planläggs för lokalgata.

Inom Stanstorp 1:177 tillskapas markreservat för underjordiska ledningar, u-område. Markreservatets syfte är att möjliggöra ett serviceområde för befintliga ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnad för planarbete inklusive nödvändiga utredningar, ska fördelas enligt exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av kommunfullmäktige. Utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet ska bekostas av kommunen vilket regleras genom exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark. Överföring gällande del

av Stanstorp 5:1 till Stanstorp 1:177 kan ske genom marköverlåtelseavtal alternativt överenskommelse om fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän plats

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

Geo- och miljöteknik

En översiktlig geo- och miljöteknisk utredning för planområdet togs fram inför granskningsförfarandet av detaljplanen.

Exploatören ska ta fram mer detaljerade geotekniska undersökningar i samband med detaljprojektion.

Markradon

Marken inom området är klassad som normalradonmark, vilket föranleder radonskyddande åtgärder vid byggnation. Exploatören ska i samband med bygglovsprövning redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska, om så behövs, uppföras med erforderligt skydd.

Dagvatten

En dagvattenutredning för planområdet togs fram inför granskningsförfarandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för dagvattendammar som ligger på allmän plats. Anslutningsavgift för dagvatten erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och

spillvattenledningar och anslutningspunkt finns i anslutning till planområdet. Nya ledningar och servisledningar inom planområdet måste byggas. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Biotopansökan

Ansökan om dispens för biotopskyddade alléer har skett till Länsstyrelsen under december 2020. Kommunen bedömer att dispens *inte* är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen och att detaljplanen kan genomföras *utan* att fälla de biotopskyddade alléerna.

Fibernod

Befintlig fibernod inom planområdet ska flyttas till kvartersmark som en följd av planens genomförande. Finansiering av flytten sker i förhandling mellan nätägaren och exploatören.

Övriga ledningar

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för flytt eller andra åtgärder på ledningar inom planområdet som som kan komma att erfordras för exploateringsområdets utbyggnad. Arbetena ska samordnas med berörda ledningsägare.

Parkering

Parkering för verksamheten ska anordnas på respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm.

Fornlämningar

Påträffas fornlämning ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Bygglovsavgifter

Bygglovsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

Brand

Tillgängligheten för räddningstjänsten samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojekteringen av bebyggelsen. Räddningstjänsten i Staffanstorps kommun har erhållit en korgbil (en så kallad hävare) under våren 2021. Bebyggelsen ska utformas efter dessa förutsättningar enligt BBR (Boverkets byggregler).

Källare och underjordiska garage

Källartrappor, garagedfarter eller fönster i källarplan får ej uppföras på ett sätt som medger att avrinnande 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. Nivå för färdigt golv ska vara minst en decimeter ovan högsta höjd på anslutande allmän plats vid varje fastighet. Gäller ej källarplan.

Posthantering

Posthantering ska ske enligt Post- och telestyrelsens allmänna råd om övergripande riktlinjer för utdelning av post.

Medverkande tjänstepersoner

Kerstin Jensen, senior projektledare
Therese Grönvall, VA-ingenjör
Viktor Rosengren, exploateringsingenjör
Zandra Eklund, exploateringsingenjör
Krister Åkesson, chef för utbildningsförvaltningen
Tommi Lehto, planarkitekt

Staffanstorp 2021-11-23

Thomas Oskarsson, planarkitekt

