

SAMRÅDSHANDLING

2024-01-10



Staffanstorps
kommun

Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Nordanå
10:17, Nordanå 10:18 och Nordanå 3:15
i Nordanå, Staffanstorps kommun



Ortofoto med planområdet markerat



1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte	s.3
-----------	-----

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplan	s.4
2.2 Allmän platsmark	s.4
2.3 Kvartersmark	s.7
2.4 Vattenområde	s.9
2.5 Genomförandetid	s.9
2.6 Huvudmannaskap	s.9

3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

3.1 Motiv till reglering	s.10
--------------------------	------

4. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 Fastighetsrättsliga frågor	s.15
4.2 Tekniska frågor	s.17
4.3 Ekonomiska frågor	s.19
4.4 Organisatoriska frågor	s.20

5. PLANERINGSUNDERLAG

5.1 Kommunala	s.21
5.2 Nordanås historia	s.22
5.3 Utredningar	s.23

6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Regionala	s.39
6.2 Riksintressen	s.40
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	s.40
6.4 Hälsa och säkerhet	s.40
6.5 Teknik	s.41

7. KONSEKVENSER

7.1 Miljö	s.42
7.2 Hälsa och Säkerhet	s.43
7.3 Sociala konsekvenser	s.43
7.4 Trafikkonsekvenser	s.44



1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är ge möjlighet för nya bostäder på fastigheterna Nordanå 10:17 och 10:18 i Nordanå, Staffanstorps kommun. Bostadsbebyggelsen är planerad att uppföras som fristående småhusbebyggelse, radhus, kedjehus eller parhusform. Byggnaderna ska uppföras i tegel, puts, skivmaterial eller sten. Trä är endast tillåten för mindre delar av fasaderna. Detaljplanen syftar även till att skapa allmän platsmark; natur, torg och gata. Inom kvartersmark medges även möjlighet till centrumverksamhet i mindre omfattning i anslutning till torget. Slutligen medges även ytor för teknisk försörjning och vatten.



Figur 1. Orienteringskarta med Nordanås placering i Staffanstorps kommun.



2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheterna Nordanå 10:17, Nordanå 10:18 och Nordanå 3:15 som ligger i centrala i Nordanå. Fastigheterna är belägna söder om Burlövsvägen respektive Trelleborgsvägen. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse upp till två våningar. Bebyggelsetypen som medges är radhus, kedjehus, parhus och fristående bostadsbebyggelse. Detaljplanen medger även en ny torgplats för kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, nya vägar inom bostadsområdena samt ytor för ett naturområde med möjlighet för rekreation, lek och hantering av dag- och skyfallsvatten. Detaljplanen reglerar även mindre ytor för vatten (Sege å) och teknisk försörjning.

Sammantaget medger detaljplanen cirka 100 nya bostäder. Parkeringsplatser ska anordnas till respektive fastighet inom planområdet. Gästparkeringsplatser ska anordnas enligt kommunens parkeringsnorm inom planområdet. Planområdet ska utformas tillgängligt och vara användbart för människor med funktionshinder. Se figur 2 för planområdets huvudsakliga struktur och utformning.

2.2 Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för Natur, Gata och Torg. Den allmänna platsmarken ska ha kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen reglerar även väg med statligt huvudmannaskap.

Natur

Söder om bostadsbebyggelsen föreslås gräsytor ner mot Sege å. Inom dessa ytor ska det anläggas dagvattendammar, lekytor, aktivitetsytor och vegetation.



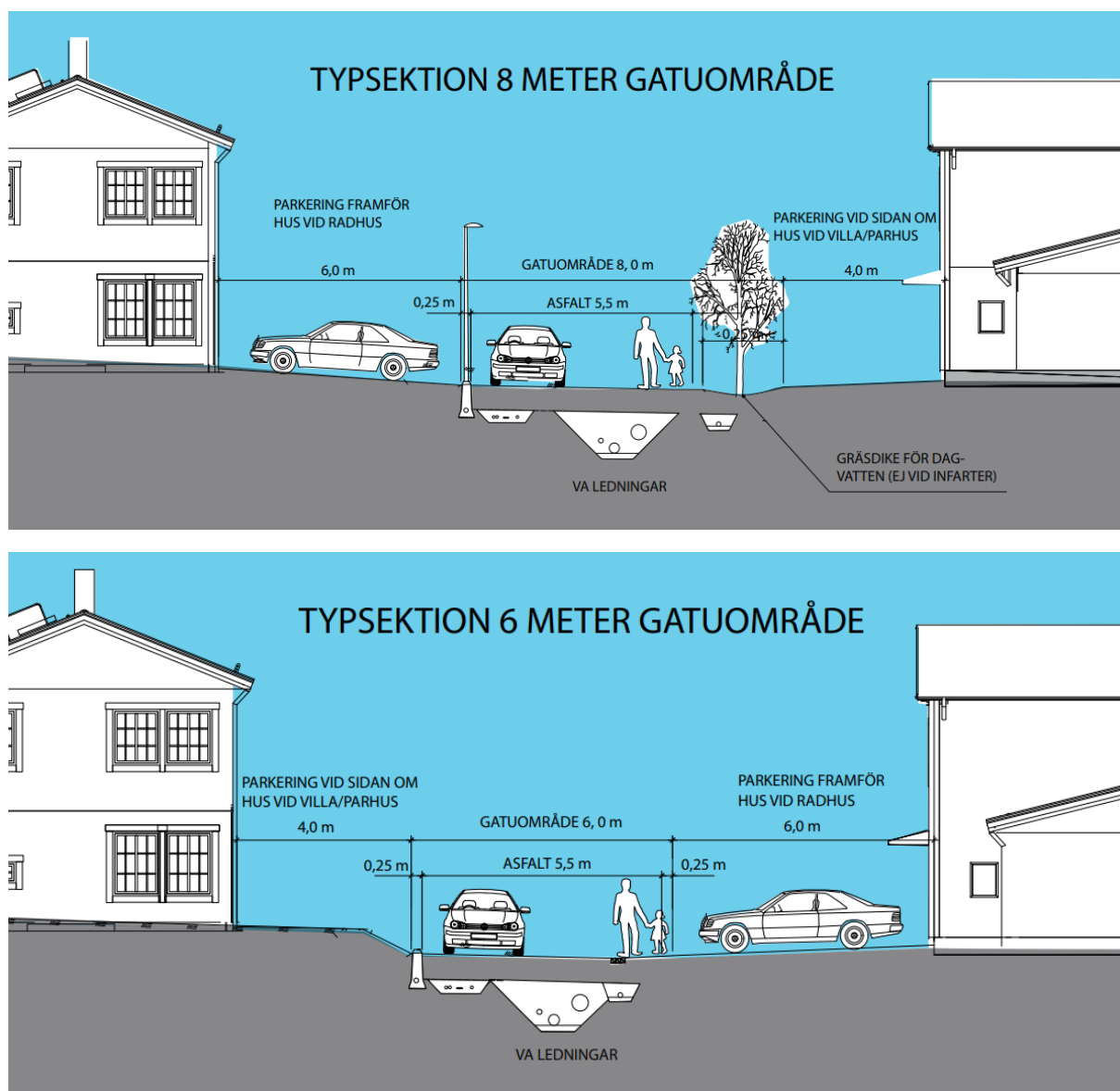


Figur 2. Föreslagen utformning av planområdet för Nordanå 10:17 respektive 10:18.

Gata

Gatorna inom bostadsområdena ska utformas så smala som möjligt för att skapa fina gröna gaturum men ändå med hänsyn till framkomlighet och en säker och trygg trafikmiljö. Parkeringar utmed gator ska undvikas utan i första hand ske på tomtmark. De interna kvartersgatorna är utformade som slingor.

Söder om angöringsgatorna till bostadsområdena (Burlövsvägen respektive Trelleborgsvägen) ska en gång- och cykelbana anordnas och en ny gång- och cykelöverfart ska anordnas över Nordanåvägen. Utanför planområdet kan på sikt en ny gång- och cykelbro över Sege å liksom en fortsatt gång- och cykelväg på Trelleborgsvägen anordnas.



Figur 3. Huvudsakliga gatusektioner för gatorna inom planområdet.



Torg med hållplats

I den norra delen av Nordanå 10:18 ska en torgplats med en hållplats för busstrafik anordnas. På denna plats ska en stadstrafikbuss kunna vända och köra tillbaka västerut mot Malmö. Platsen ska gestaltas och utformas så att väntande resenärer upplever sig trygga och säkra. Den ska också utformas på ett attraktivt sätt med vegetation och möblemang. Kommunen avser att klargöra hur platsen ska gestaltas i den fortsatta planprocessen.



Visualisering av möjlig torgutformning med hållplats för stadsbusstrafik i Nordanå. Vy längs med Trelleborgsvägen mot sydväst. Illustration Staffanstorps kommun.

2.3 Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användning kvartersmark för B - bostäder, C - Centrum och E - transformatorstation.

Bostad

Det huvudsakliga fasadmaterialet för bostäder inom planområdet ska utgöras av sten, tegel, skivmaterial eller puts. Trä tillåts enbart för fasaddetaljer. Fasaderna föreslås målas vita, ljusgråa eller svarta, grafitgråa. Hus med putsade fasader bör ges en vit eller ljusgrå kulör. Komplementbyggnader som garage, carports och uthus kan utföras i trä och föreslås placeras indragna i förhållande till bygglinjen. Entréer bör vara vända mot gatan.

Områdets svagt böljande jordbrukslandskap ger goda förutsättningar att utforma ett attraktivt bostadsområde med *trädgårdsstaden* som en möjlig förebild. I trädgårdsstaden präglas arkitekturen av ordning och variation; ordning på kvartersnivå och variation mellan de olika kvarteren.

Trädgårdsstaden medger goda förutsättningar att bygga ett bostadsområde i mänsklig skala med vackra, trivsamma och hållbara miljöer. Husen utmed gatan bör placeras längs en gemensam bygglinje och bör ha enkla tydliga former och på kvartersnivå en gemensam utformning för att skapa ett sammanhållet gaturum. På så sätt skapas liv och social kontroll längs gatan, medan gården/baksidan blir en privat sfär utan insyn.



För att bibehålla kontakten och även skapa koppling till det omgivande åkerlandskapet så har siktlinjer skapats i detaljplanen. Siktlinjerna utgörs av gator eller grönsläpp för gång- och cykeltrafik mellan bostadskvarteren.



Exempel på bostadsbebyggelse som kan bli aktuell för planområdet.

Vegetationen inom bostadskvarteren bör i huvudsak utgöras av träd, rabatter och häckar. Formklippta häckar kan markera gräns mellan fastighet och gatu- eller gångstråk. Trädplanteringar längs med gatorna på gatumark skapar attraktiva rum samtidigt som de bidrar med värdefulla ekosystemtjänster. Träd föreslås placeras längs med gator där utrymmet tillåter det och kommer utredas vidare under plan- och genomförandeprocessen. Träden kan exempelvis placeras med ett inbördes avstånd av 10-15 meter. Ett antal gångvägar och stigar föreslås binda samman olika målpunkter inom området.

Centrum

I anslutning till torget medges centrumverksamhet i mindre omfattning. Med en framtida hållplats för busstrafik och ett ökat befolkningsunderlag i Nordanå så finns det potential för mindre verksamheter som butiker, kiosker med mera att etablera sig.

Teknisk anläggning

Detaljplanen reglerar två områden för tekniska anläggning (transformatorstation) för att möjliggöra erforderlig strömkapacitet till planområdet. Dels planläggs en befintlig transformatorstation inom Nordanå 10:18 i det sydvästra hörnet och dels planläggs ett nytt E-område på samma fastighet i det nordöstra hörnet nära Trelleborgsvägen.

2.4 Vattenområde

Detaljplanen reglerar ett vattenområde inom Nordanå 10:17 som sträcker sig över Sege å ner till kommungränsen för Burlövs kommun. Syftet med regleringen är främst att säkerställa att området hålls öppet för allmänheten. Syftet är även att skapa en bättre fastighetsindelning inom detaljplanen.

2.5 Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 60 månader, vilket motsvarar 5 år.






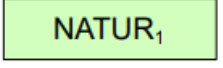

2.6 Huvudmannaskap

Staffanstorps kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, med undantag för område reglerat som VÄG. För detta område är Trafikverket huvudman. Kommunen är även huvudman för dricks- och avloppsvatten inom planområdet med undantag för Nordanå 10:17. Fastigheterna som avses att avstyckas från nuvarande fastighet Nordanå 10:17 i samband med planprocessen alternativt detaljplanens genomförande avses att införlivas i kommunens verksamhetsområde för dricks- och avloppsvatten. För dagvatten gäller enskilt huvudmannaskap.


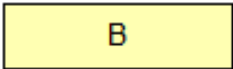
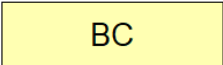
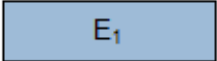



3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

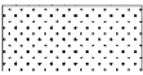
3.1 Motiv till reglering

Bestämmelse	Bestämmelseformulering	Syfte
1.	GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns	Avgränsning av planområde
	Användningsgräns	Avgränsning av användningsområde
	Egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser
	Sekundär egenskapsgräns	Avgränsning av egenskapsbestämmelser
2.	ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
	<i>Allmän platsmark</i>	
	<i>GATA</i>	Gata med lokaltrafik
	<i>NATUR</i>	Natur. Transformatorstation och återvinningsstation medges.
	<i>TORG₁</i>	Kollektivtrafiktorg. Platsen ska möjliggöra vändzon för busstrafik och hållplats för busstrafik. Vegetation och möblemang tillhörande hållplatsen ska möjliggöras. Återvinningsstation är tillåtet.



	VÄG	Väg med statligt huvudmannskap. Området utgörs av dikesgren till Burlövsvägen, Trelleborgsvägen och Nordanåvägen.
	<i>Kvartersmark</i>	
	Bostäder	Bostäder. Småhus, radhus, parhus eller kedjehus. Flerbostadshus ej tillåtet. Källare ej tillåtet. Hus ska uppföras i sten, puts, tegel eller skivmaterial.
	Bostäder och Centrum	Området kan både bebyggas med bostäder eller centrumverksamhet.
	Teknisk anläggning	Yta för transformatorstation.
3.	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK	
	Utfartsförbud	Utfartsförbud. Syftet med bestämmelsen är att förhindra utfart där så inte bedöms som lämpligt.
gc-väg ₁	Gc-väg	Gång- och cykelväg.
damm ₁	Dagvattendamm	Dagvattendamm.
dike ₁	Dike	Dike i gata.
Hpl ₁	Hållplats	Hållplats för busstrafik.




träd ₁	Träd	Träd får endast fällas om de är skadade eller utgör en säkerhetsrisk.
4.	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
	Marken får inte förses med byggnad	Marken får inte förses med byggnad.
h 8,5	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	Högsta nockhöjd för bebyggelse är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd.
e ₁ 40,0	Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet	Byggnadsarean inom respektive fastighet inom respektive användningsområde får maximalt bebyggas till 40 %. Inklusivt komplementbyggnader.
e ₁ 50,0	Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet	Byggnadsarean inom respektive fastighet inom respektive användningsområde får maximalt bebyggas till 50 %. Inklusivt komplementbyggnader.
f ₁	Flerbostadshus får ej uppföras	Flerbostadshus får ej uppföras. Syftet med regleringen är att skapa ett bostadsområde med enbart enfamiljshus.
b ₁	Huvudbyggnadens fasad ska utföras i puts, tegel, skiv- eller stenmaterial. Högst 20 % av huvudbyggnadens fasad får utföras i trä.	Syftet med bestämmelsen är att förhindra användandet av trä som det dominerande byggnadsmaterialet. Trä är tillåtet som detaljer på husets totala fasader



		upp till 20%. En hel fasadsida får inte utgöras av trä. Komplementbyggnader får uppföras i trä.
p ₁	Byggnad ska placeras längs en gemensam linje	Huvudbyggnad med komplementbyggnad ska inom kvarteret placeras längs med en gemensam linje, det vill säga på lika avstånd från allmän platsmark till gata.
a ₁	Bygglov får inte ges för bostad förrän sanering av förorenad mark har utförts.	Enligt upprättad mark- och miljöutredning så har det påträffats föroreningar inom planområdet. Villkoret syftar till att säkerställas att området inte byggs ut för funktioner som omfattas av känslig markanvändning innan sanering (alternativt bortschaktning) av förorenad mark har skett.
a ₂	Strandskydd ska upphävas	Strandskyddet för Sege å ska upphävas inom angivet område. Syftet är att ge området en bättre gestaltningsdisposition vad avser förhållande mellan gata och kvartersmark.
5.	GENOMFÖRANDETID	
	Genomförandetiden	



	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.
6.	ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE	
	Vattenområde	Vatten ska hållas öppet för allmänheten.



4. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Nordanå 10:17, 10:18 samt 3:15 ägs av Profura fastigheter, genom ett paketerat fastighetsbolag TH Nordanå Staffanstorp Fastighets AB, som tillika är exploatör för planområdet.



Figur 4. Berörda fastigheter och dess nuvarande utbredning i förhållande till planområdet.

Fastighetsbildning

Vid detaljplanens genomförande kommer fastighetsbildning ske i överensstämmelse med detaljplanen. Den del av planområdet som utgörs av kvartersmark kommer att bilda en eller flera nya fastigheter. Den del av planområdet som utgör allmän plats avses att fastighetsbildas till nya gatu- och/eller parkfastigheter. Fastighetsbildningsåtgärderna kommer att ske genom lantmäteriförrättning under detaljplanens genomförande efter att den har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsåtgärderna bekostas av exploatören. Andra fastighetsrättsliga åtgärder såsom exempelvis bildande av servitut, bildande av gemensamhetsanläggningar, bildande av ledningsrätter, marksamfälligheter, fastighetsbestämning, med mera bekostas även av exploatören i sin helhet. Ansökan görs i samråd med kommunen.



De två E-områdena i detaljplanen kommer att vid genomförandet styckas av till två separata fastigheter för Staffanstorps Energi AB och ägas av dem. Alternativt kommer rättigheten säkras med stöd av bildandet av official- eller avtalsservitut i samband med fastighetsbildningsåtgärderna. Även ledningsrätt kan bli aktuellt.

Gemensamhetsanläggning

Vid detaljplanens genomförande ska även erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar bildas för drift och underhåll av dagvattenanläggningarna utifrån den fördelning Lantmäteriet bedömer lämpligast. Förslagsvis kommer det bildas två gemensamhetsanläggningar som förvaltas av varsin samfällighetsförening. Delägandet kommer utgöras av de från respektive stamfastighet nybildade fastigheterna samt av kommunens nybildade gatu- och parkfastighet vid respektive stamfastighet.

Rättigheter

Exploatören ansvarar för och bekostar de rättigheter som behöver upprättas inom kvartersmarken, exempelvis bildande av servitut eller ledningsrätt. Exploatören ansvarar även för att beakta befintliga ledningsägarens rättigheter och bekostar sådana eventuella omprövningar.

Rättigheter för dagvattenanläggningar- och tillhörande ledningar behöver säkras i erforderlig utsträckning på den allmänna platsmarken, till förmån för nybildade gemensamhetsanläggning. På Nordanå 10:18 behöver även en sådan rättighet säkras på Görslöv 1:3 om dagvattenledning i framtiden kommer att placeras genom den fastigheten.

Inskrivna rättigheter i fastighetsregistret bedöms påverkas enligt tabellen nedan.

Fastighet	Rättighet	Bedömd påverkan
Nordanå 10:17	1230-474.1 (Officialservitut)	Utanför planområdet, berörs inte i planarbetet
Nordanå 10:17	12-GÖR-111.1 (Officialservitut)	Utanför planområdet, berörs inte i planarbetet
Nordanå 10:17, 3:15, 10:18	1230-528.1 (Ledningsrätt)	Rättigheten bedöms inte påverkas
Nordanå 10:17	1230IM-01/5687.1 (Avtalsservitut)	Rättigheten bedöms inte påverkas då vägområdet vid servitutsområdet har anpassats för att rättigheten inte ska påverkas
Nordanå 10:17	12-IM3-94/6484.1 (Avtalsservitut)	Rättigheten bedöms inte påverkas då vägområdet vid servitutsområdet har anpassats för att rättigheten inte ska påverkas
Nordanå 10:18	1230-1012.1	Rättigheten bedöms inte påverkas
Nordanå 10:18	1230-640.1	Rättigheten bedöms inte påverkas
Nordanå 10:18	1230IM-06/19288.1	Rättigheten bedöms inte påverkas
Nordanå 10:18	12-GÖR-37.1	Rättigheten bedöms kunna upphävas
Nordanå 10:18	12-IM3-94/6487.1	Rättigheten bedöms inte påverkas
Nordanå 10:18	12-IM3-99/4273.1	Rättigheten bedöms inte påverkas

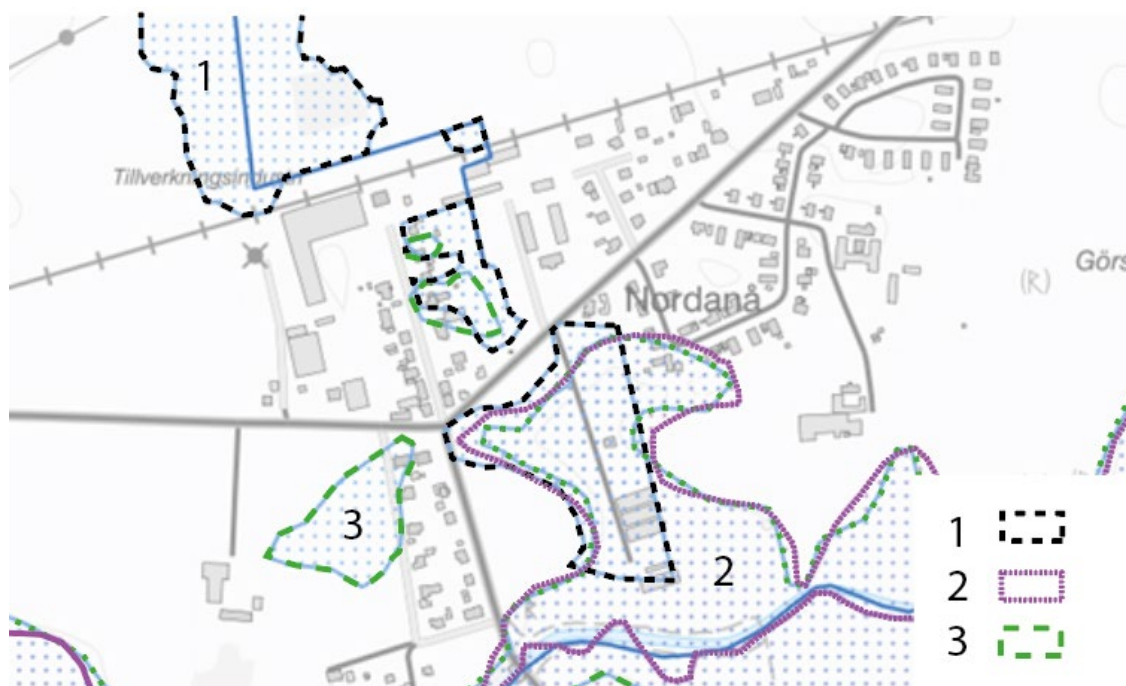


4.2 Tekniska frågor

Dikningsföretag

Från de två planerade dammarna för dagvattenhantering inom planområdet så kommer det att släppas ut dagvatten till recipienten Sege å. För att möjliggöra detta kommer det att krävas nya dagvattenledningar mellan de planerade dammarna och Sege å. I samband med detta kommer därmed tre dikningsföretag att påverkas. Dikningsföretagen bildades då en äldre vattenlag från 1918 gällde. Lagstiftningen gäller dock fortfarande eftersom det är regler som gällde vid tillkomsten som fortfarande tillämpas. Se figur 5. Dikningsföretagen är:

1. Nordanå nr 2 med flera Hemman, år 1930
2. Torrebergabäcken och Segeån
3. Nygrävningsföretaget Sege-ån, år 1929



Figur 5. Planområdet berör tre dikningsföretag. Figuren visar båtnadsområdet som är kopplat till respektive dikningsföretag.

Exploatören har för avsikt att upprätta egna dagvattenledningar från planområdet till Sege å via den dimensionerade dagvattendammen. Därmed bedöms behovet av att ompröva dikningsföretagen inte vara nödvändiga. Det kan dock krävas att överenskommelse mellan exploatör och respektive dikningsföretag behövs tecknas avseende avledning av dagvatten.

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd bevakar tillståndet för Sege å och kommer vara en framtida samtalspart i situationen för berörda dikningsföretag.

Ledningar

Det finns allmänna underjordiska ledningar för tele, elförsörjning, dagvatten, samt vatten och avlopp inom planområdet. Inom Nordanå 10:18 finns det en befintlig dag- och spillvattenledning som ska flyttas för att möjliggöra bebyggelse enligt detaljplanen. Det finns även tele- och elförsörjningsledningar inom planområdet som måste läggas om alternativt rivas i samband med



detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar omläggningen alternativt enligt vad som är överenskommet i eventuella avtal. Berörda ledningsägare kommer att höras under planprocessen för fortsatt hantering.

Utbyggnad 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 ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Större delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Resterande del avser kommunen att införliva i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatörerna enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa.

Utbyggnad av dagvattenanläggningar

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet. Kommunen och exploatören svarar gemensamt för utbyggnaden av dagvattenledningarna och dammarna, det vill säga projektering, upphandling och utbyggnad. Det kommer att upprättas skötselavtal mellan kommunen och exploatören där det framgår att exploatören tar fullt funktionsansvar för dagvattnet i planområdet. Dagvattendammarna kommer sedermera överlåtas av exploatören till samfällighetsföreningen som tar fortsatt ansvar för drift och underhåll av anläggningen och tillhörande ledningar.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter. Behovet av en eventuell återvinningsstation inom eller i anslutning till planområdet kommer att närmare studeras i det framtida planarbetet.

Fiber

Fibernod samt kapacitet finns i området för planerad bebyggelse.



El

Staffanstorps Energi AB är huvudman för elnätet i området. För att tillhandahålla erforderlig kapacitet för planerad bebyggelse i Nordanå kommer en uppgraderad transformatorstation att behöva anläggas i Nordanå. Detta görs antingen i eller utanför planområdet i dialog med Staffanstorps Energi AB och exploatörerna i Nordanå.

Markmiljö

Exploatören tar fram en åtgärdsplan för delar av planområdet som berörs av föroreningar, när de avser gräva i marken. Åtgärdsplanen ska godkännas av kommunens miljöavdelning och plan- och exploateringsavdelning. Exploatören utför och bekostar eventuell efterbehandling i både allmän platsmark och kvartersmark.

Anslutningar till och intill statliga vägar

Kommunen ansvarar för att söka tillstånd för anslutning av nya utfarter till allmän väg avseende både bil och gång- och cykelvägar. Kommunen ansvarar även för samordning med Trafikverket vid utbyggnad av allmän plats där allmänna vägen eller dess vägområde berörs.

4.3 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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 ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet kommer att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen samt respektive parts skyldigheter och kostnader. I exploateringsavtalet ska det framgå att kostnaden för utbyggnad av allmän plats och andra kommunala anläggningar, både inom och utanför planområdet, samt andra kostnader för genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Även att exploatören ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark samt bekostandet av samtliga dagvattenanläggningar.

Utbyggnad av allmänplatsmark och dagvatten

Kostnaden för utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet regleras genom exploateringsavtal och bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark samt bekostandet av samtliga dagvattenanläggningar.

Driftkostnader

Staffanstorps kommun kommer att sköta driften och underhåll av allmän platsmark samt anläggningar avseende dricks- och spillvatten (ej dagvatten). Samfällighetsförening alternativt delägare i nybildad gemensamhetsanläggning ansvarar för drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.



4.4 Organisatoriska frågor

Tidplan och planprocess

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Tidplanen är att detaljplanen skickas på samråd under vintern 2024. Granskning och antagande av detaljplanen planeras att ske under 2025.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommun och exploatör för att reglera genomförandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Staffanstorps kommun är ansvarig för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och ansvarar för utbyggnaden av denna. Exploatören har ansvaret för utbyggnad inom kvartersmark. Trafikverket är ansvarig för allmän platsmark med statligt huvudmannaskap. Exploatören och sedermera nybildad samfällighetsförening är ansvarig för dagvattenhanteringen och tillhörande anläggningar i planområdet.



5. PLANERINGSUNDERLAG

5.1 Kommunala

Grundkarta

Grundkartan är uppdaterad och verifierad av kart- och mätavdelningen i Staffanstorps kommun (Geoinfo) 2024-01-10. Det pågår en fastighetsbestämning inom planområdet och grundkartan kommer uppdateras succesivt under planprocessen efterhand som fastighetsgränserna korrigeras.

Detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare. Detaljplanens nordöstra hörn berörs dock av gällande detaljplan *Detaljplan för Nordanå 8:23 m fl, Nordanå by*. Ytan utgör cirka 10 m². Denna detaljplan släcker ut den gamla detaljplanen för denna del. Se figur 6.



Figur 6. Rödskräfferad yta tillhör detaljplan för Nordanå 8:23 m fl – Nordanå by. Denna detaljplan ersätter rödskräfferad yta.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan *Översiktsplan 2020-2040* antogs under 2022. Enligt översiktsplanen så ingår planområdet i "Framtida bostadsbebyggelse". Enligt översiktsplanen står det vidare om Nordanå: Söder om Trelleborgsvägen och Burlövsvägen i ett grennät från Nordanåvägen föreslås en

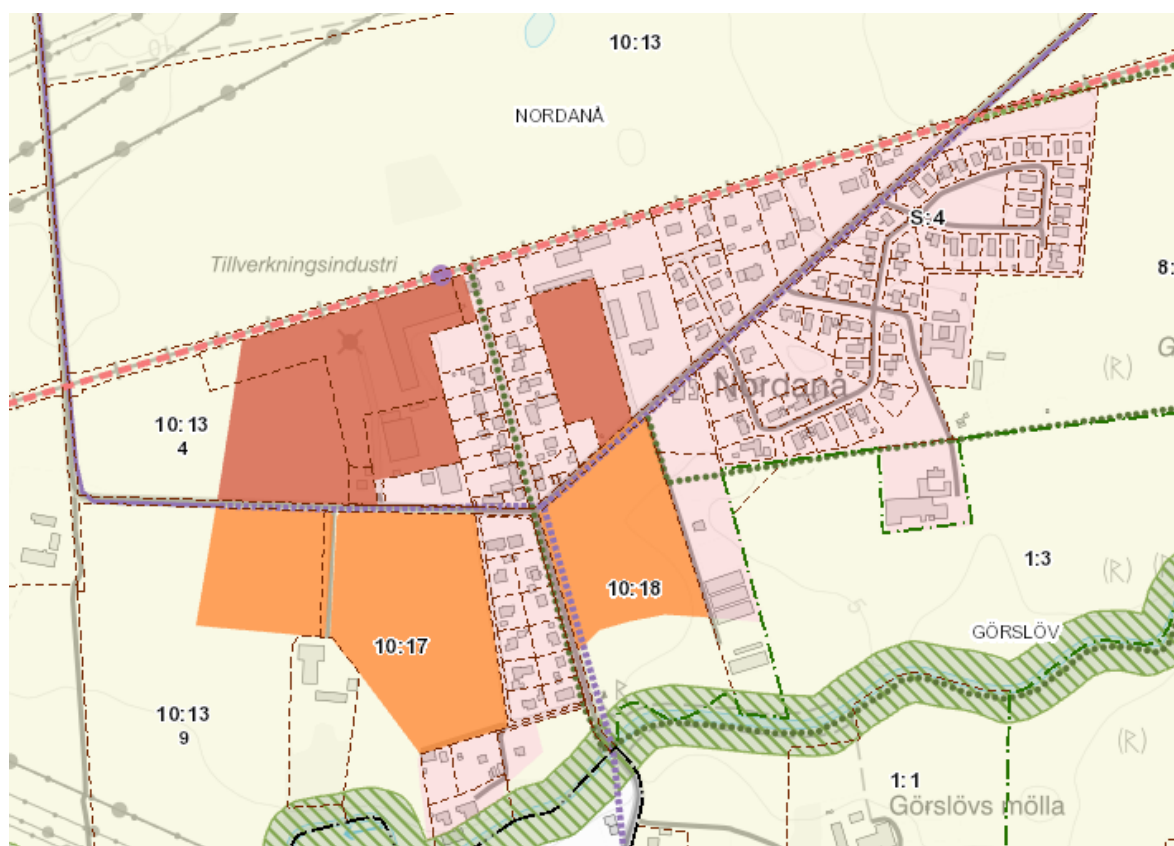


utbyggnad av cirka 110 bostäder i en varierad bebyggelse bestående av friliggande småhus, kedjehus, radhus samt inslag av mindre flerbostadshus. Staffanstorps kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Se figur 7.

Trygghetsdirektivet

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.

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.



Figur 7. Utdrag ur kommunens gällande översiktsplan; *Översiktsplan 2020-2040*.

5.2 Nordanås historia

Nordanå ligger sydost om Staffanstorps tätort. I södra delen av Nordanå flyter Sege å. Området är ett av de tidigast bebodda områdena i Sverige med flera fynd av stenålders- och bronsåldersboplatser. Merparten av dessa är nu bortodlade. Inom området har även ett flertal gravhögar påträffats.

Namnet Nordanå går att härleda till byns placering norr om Sege å. Sunnanå, en del av Burlövs kommun, ligger söder om Sege å. Byn anlades troligen under medeltiden men av detta ursprung



finns inte mycket kvar. Under 1700- och 1800-talen genomgick jordbruket stora förändringar och omorganiserades genom skiftesreformerna. Inledningsvis genom *storskifte* och i början av 1800-talet kom sedan *enskiftesförordningen* och därefter *skiftesförordningen laga skifte*. Byns ägor fördelades mellan gårdarna, vägar anlades, sjöar sänktes och vattensjuka marker dikades för att erhålla större och sammanhängande åkerarealer. En social följd av skiftesreformerna och omfördelningen av jordbruksmarken blev att gårdar flyttade ut från sina ursprungliga bytomter till nya sammanhängande ägor inom byns marker.

Nordanå splittrades slutligen vid enskiftet strax efter år 1800 då flertalet av byns nio gårdar flyttades ut i landskapet.

Efter det att enskiftet hade genomförts så övertogs bynamnet Nordanå i stället av det stationssamhälle som växte fram i samband med att järnvägen Malmö-Simrishamn kom till under senare delen av 1800-talet. Under en kort period upplevde Nordanå en tid av pionjäranda och nybyggnation med den för tiden så signifikativa arkitekturen. Men trots järnvägen växte dock inte Nordanå i större omfattning och när persontågstrafiken på Simrishamnbanan slutligen lades ner under tidigt 1970-tal så avstannade utvecklingen. Järnvägen har sedan dess enbart återuppstått sporadiskt för godstransport under korta perioder.

Det var först i modern tid som Nordanå återigen kom att växa, i och med att ett 50-tal nya småhus uppfördes under 2010-talet inom *Duvemålaområdet* i östra delen av byn.

5.3 Utredningar

Enligt gällande översiktsplan så har Staffanstorps kommun avsikten att planlägga mark för cirka 200 bostäder i Nordanå under de kommande åren. För att bättre analysera förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse så har fem övergripande utredningar tagits fram. Utredningarna utgör underlag för framtida detaljplanering i Nordanå inklusive denna detaljplan. Utredningarna är:

- *VAD (Vatten, Avlopp och Dagvattensutredning)*. Sweco.
- *Kapacitetsbedömningsutredning för VA*. Sweco.
- *Nordanå utredning- befintligt VA-system*. Sweco.
- *Dag- och skyfallsutredning*. Afry.
- *Trafik- och bullerutredning*. Kreera konsulter tillsammans med Akustikforum.

Separata utredningar

Förutom dessa utredningar så har följande separata utredningar tagits fram för denna detaljplan:

- *Arkeologisk utredning* (Arkeologerna. Rapport 2023:100).
- *Mark- och miljöutredning* (Sweco. 2023-03-07. Reviderad 2023-06-29).
- *Geoteknisk utredning* (Sweco. 2023-03-07. Reviderad 2023-06-29).

VAD-utredningar

Den övergripande VAD-situationen (Vatten, avlopp och dagvatten) har analyserats av Sweco i 3 olika rapporter (dagvattenfrågan kommer primärt att hanteras i *Dag- och skyfallsutredning* av AFRY). I Swecos rapporter så benämns planområdet som "delområde 1 och 2".



Dricksvatten

Nordanå försörjs idag med dricksvatten från två håll. Den huvudsakliga försörjningen sker söderifrån men kompletteras med mindre ledning från öster. Dricksvattensystemet har delvis en hög ålder men ledningskapacitet och tryckförhållandena bedöms som tillräckliga för detaljplanens planerade bebyggelse. Brandvattenförsörjning kan tillgodoses via 3 stycken brandposter inom området.

Spillvatten

Enligt utredningarna från Sweco så innebär en utbyggnad med 200 bostäder i Nordanå en fyrdubbling av antalet abonnenter jämfört med dagens situation. Det ger därmed en ökning av medelspillvattenflödet från dagens cirka 0,85 liter/sekund till cirka 1,9 liter/sekund.

Utredningen föreslår att följande åtgärder vad avser spillvattenkapaciteten vidtas i den kommande plan- och genomförandeprocessen för planområdet:

- Noggrann filmning av befintligt avloppsledningssystem. Syftet är att lokalisera eventuellt påkopplade diken och dräneringar samt större inläckage på dagens avloppsledningar. Eventuellt påkopplade diken med mera innebär tillskottsvatten som påverkar avloppskapaciteten negativt.
- Kompletterande anslutningskontroller i de södra delarna av samhället.
- Utredning av möjligheter till ökning av pumpkapacitet i Nordanås avloppspumpstation. Kapaciteten kan sannolikt ökas från nuvarande ca 9,4 l/s till upp emot ca 25 – 30 l/s om tryckledningen är rensad och i god kondition.
- Omläggning och uppdimensionering beträffande delar av systemet beroende av vad man kan uppnå beträffande minskning av tillskottsvattenpåverkan.

Fortsatt utredning av dricks- och spillvattenkapacitet i Nordanå

Staffanstorps kommun avser att ta fram ytterligare underlag för dricks- och spillvattenkapaciteten i Nordanå under plan- och genomförandeprocessen.

Trafikutredning

En trafikutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen – *Trafikutredning Kreera 2023-10-25*. Trafik till området ansluter från norr (Burlövsvägen respektive Trelleborgsvägen) via befintligt bil-, gång- och cykelnät.

Biltrafik

Biltrafik till planområdet matas från Burlövsvägen respektive Trelleborgsvägen. För dessa vägar är staten väghållare.

Kollektivtrafik

I dagsläget så finns det anropsstyrd kollektivtrafik med taxi (linje 127) till Nordanå. Det finns även en busshållplats för regional busstrafik vid väg 11 (hållplats Sunnanå), cirka 800 meter söder om Nordanå.



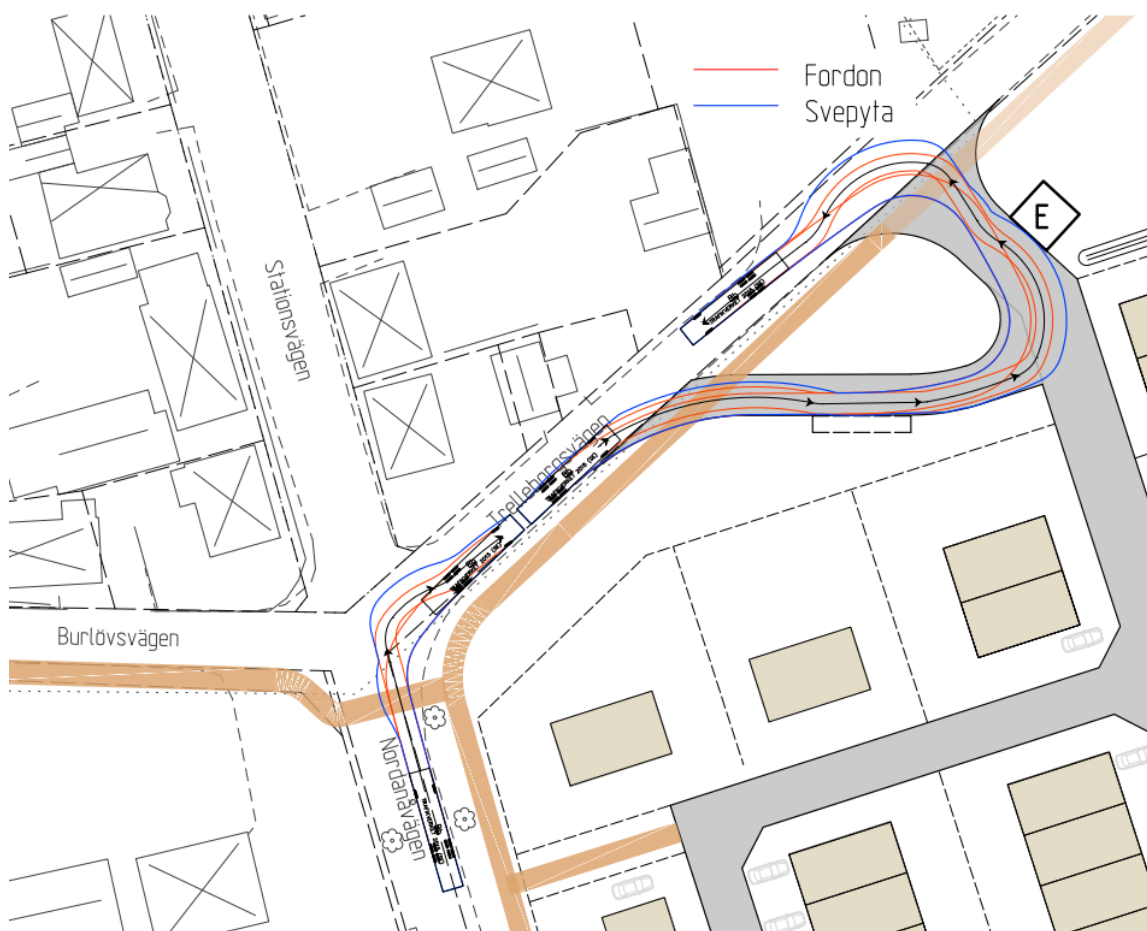
Anropstyrd kollektivtrafik innebär att resenären själv bokar sin resa hos Skånetrafiken. Hållplatsen för anropstyrd kollektivtrafik i Nordanå är belägen på Nordanåvägen. Vid hållplats Sunnanå går buss 174 mot antingen Malmö eller Dalby (via Staffanstorp) samt även linje 175 mellan Malmö och Eslöv.

Från hållplats Sunnanå pendlar under ett år cirka 6000 människor till och från hållplatsen. Hur många av dessa som har sin bostadsort Nordanå går dock inte att urskilja i dagsläget.

Framtida kollektivtrafik i Nordanå

I enlighet med översiktsplanen så pågår det främst ett långsiktigt arbete med att möjliggöra *Superbuss* på Simrishamnsbanans tidigare sträckning. I väntan på superbussen så arbetar Staffanstorps kommun dock med alternativa lösningar för att kollektivtrafikförsörja Nordanå på ett hållbart sätt.

Skånetrafiken har ett inriktningsbeslut att kollektivtrafikförsörja orter med mer än 300 invånare. Med planerad bostadsbebyggelse i Nordanå så bedömer Staffanstorps kommun att Nordanås invånarantal kommer att överstiga den siffran. Kommunen har därför i samråd med Skånetrafiken analyserat möjligheterna att utöka stadsbusstrafiken från Malmö stad och Burlövs kommun till Nordanå. Busslinje 34 (för stadstrafik) har sin nuvarande ändhållplats på Stora Bernstorp cirka 2,5 kilometer från Nordanå. Tanken är att bussen därifrån fortsätter till Nordanå för att vända på Nordanå 10:18 söder om Trelleborgsvägen. Planområdets nordöstra del regleras därför som TORG. Avsikten är att möjliggöra en hållplats med vändzon så att en 18 meters ledbuss ska ha möjlighet att vända.



Figur 8. Förslag på ny vänd yta för busstrafik på Nordanå 10:18. Utdrag från trafikutredningen.



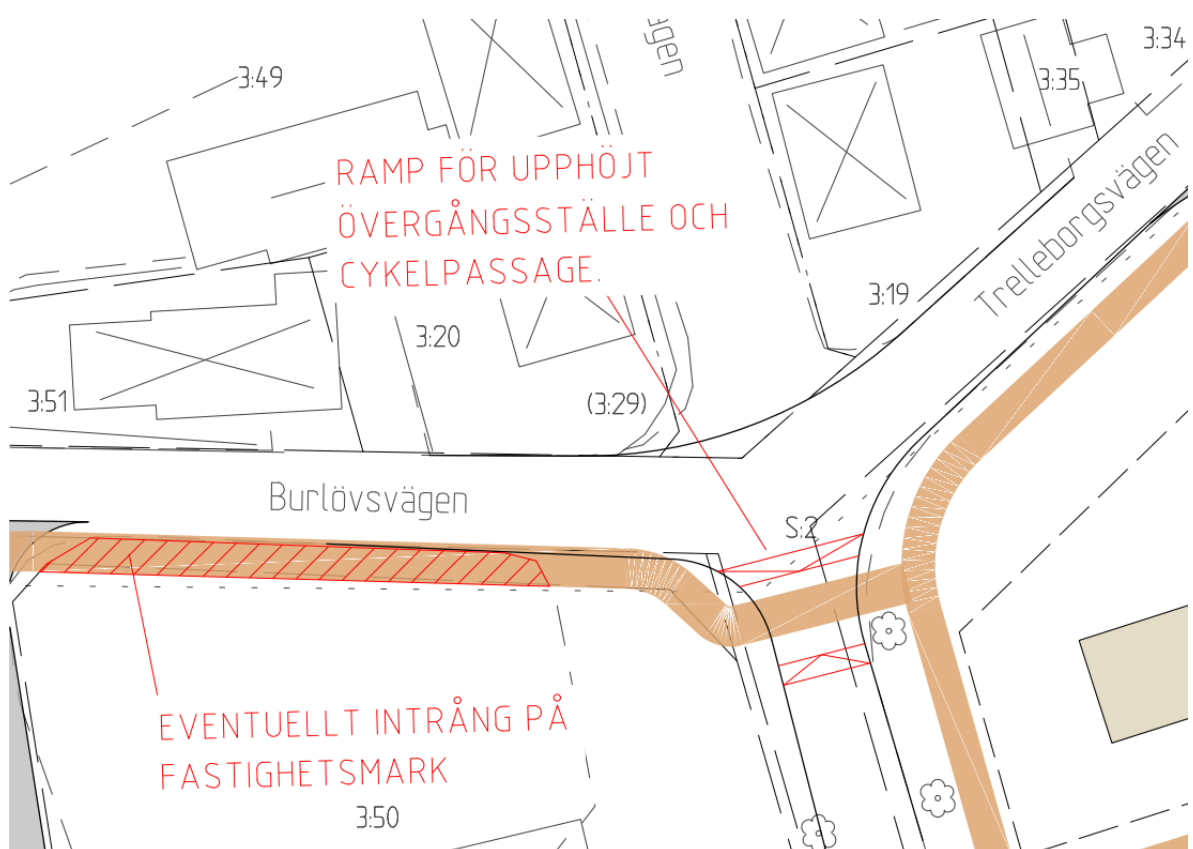
Cykeltrafik

Cykeltrafik inom Nordanå sker idag till största del på bilvägar tillsammans med övrig trafik. Undantaget är gång- och cykelbanorna inom bostadsområdet *Duvmåla* i nordöstra Nordanå.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av ett nytt gång- och cykelnät enligt figur 10. Viktiga målpunkter för gång- och cykeltrafik är Duvmåla förskola öster om planområdet och busshållplats för regionbuss mot Malmö och Staffanstorp vid väg 11 (hållplats Sunnanå). Även det nya torget inom planområdet kan förväntas bli en ny målpunkt inom Nordanå. För att binda samman planområdena med gång- och cykel föreslås en ny gång- och cykelöverfart över Nordanåvägen enligt figur 8. Överfarten påverkar planområdet (Nordanå 10:17, Nordanå 3:15 och Nordanå 10:18) samt Nordanå S:2 (Nordanåvägen) utanför planområdet. För Nordanå S:2 är Trafikverket huvudman. Fortsatt projektering kommer avgöra om eventuellt andra fastigheter påverkas av gång och cykelöverfarten.

Framtida cykeltrafik utanför planområdet

Utanför planområdet kan en ny gång- och cykelbro framöver anordnas över Sege å. Likaså kan en gång- och cykelväg fortsätta på befintlig bilyta för Trelleborgsvägen om vägen breddas norrut på fastighet Nordanå 3:76. Vägen behöver breddas cirka 3 meter. På så sätt påverkas inte biltrafiken samtidigt som gång- och cykeltrafiken kan byggas ut trafiksäkert i nordostlig riktning på Trelleborgsvägen. Detta förslag kommer att hanteras i en annan detaljplan. Ett framtida cykelstråk utanför planområdet kommer troligen också bli Villavägen söderut mot Nordanåvägen. Även här finns det anledning att framöver anordna en gång- och cykelöverfart.



Figur 9. Förslag på ny gång- och cykelöverfart över Nordanåvägen. Utdrag från trafikutredningen.





Figur 10. Möjlig utbyggnad av gång- och cykelvägar inom och utanför planområdet.

Cykelpendling

Förutsättningarna för cykelpendling till Malmö, Staffanstorps eller Lund bedöms som mycket goda från Nordanå. Cykling från Nordanå till dessa omgivande målpunkter sker ofta i blandtrafik. I dagsläget finns det ingen statistik som visar hur många som cykelpendlar till och från Nordanå.

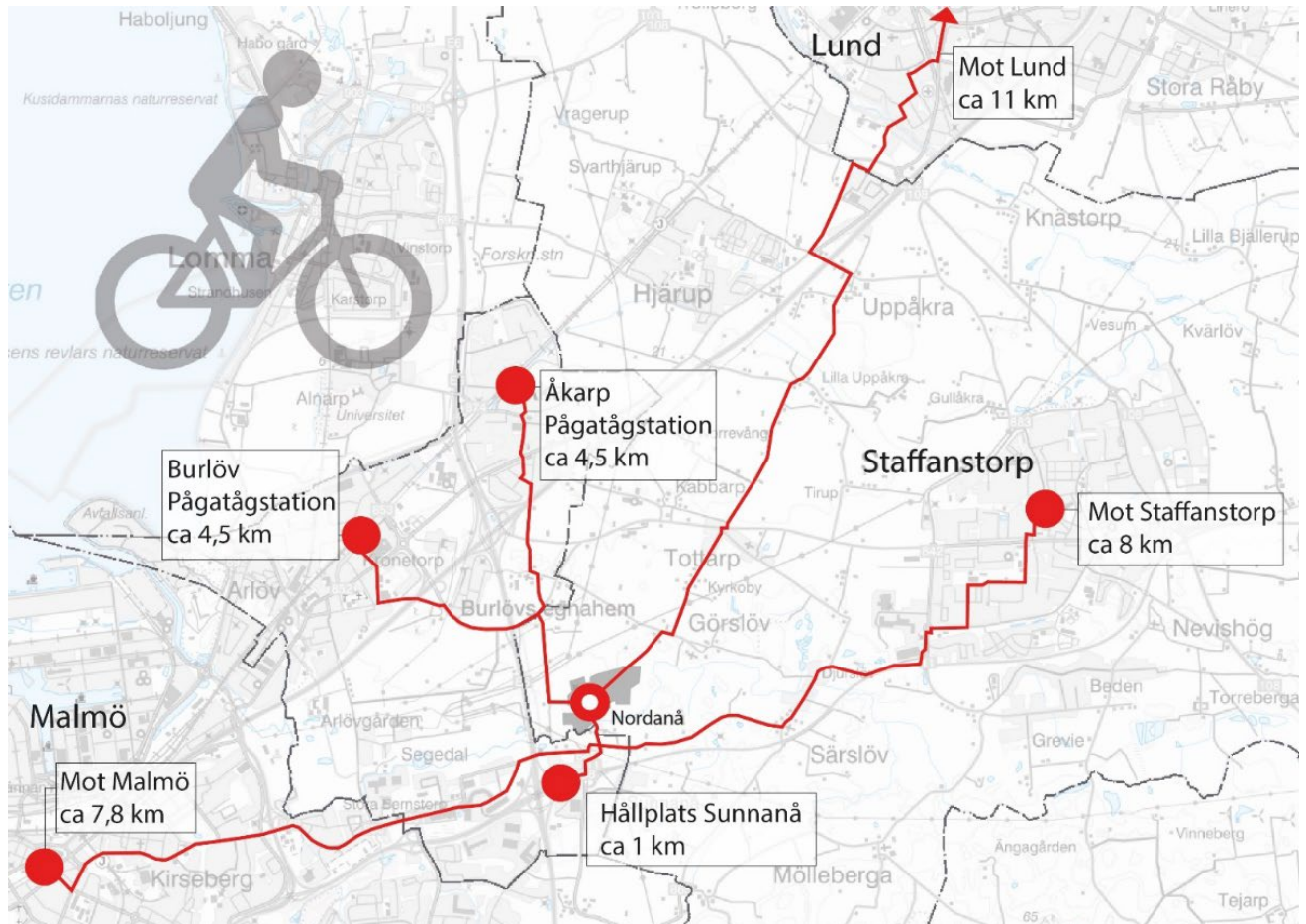
Exempelvis når du med cykel följande målpunkter enligt följande:

- Nordanå – Staffanstorps Rådhus – cirka 8 km (via Särslövs Kyrkoallé/Särslöv/Djurslövsvägen).
- Nordanå – Malmö Värnhemstorget – cirka 7,8 km (via Stora Bernstorp/Valdemarsro/Kirseberg).
- Nordanå – Lund Stortorget – cirka 11 km.
(via Trelleborgsvägen/Kyrkobytvägen/Gamla Trelleborgsvägen/Stora Uppåkravägen/cykelväg längs med väg 852/St Lars-området/Malmövägen/Stora Södergatan).



Närmaste kollektivtrafiknod till Nordanå finns i:

- Pågatågsstation i Åkarp, belägen cirka 4,5 km från Nordanå.
- Pågatågsstation i Burlöv, belägen cirka 4,5 km från Nordanå.
- Regionbusstation med hållplats Sunnanå, belägen cirka 0,8 km söder om Nordanå.



Figur 11. Karta över cykelpendling från Nordanå till Malmö, Burlöv, Åkarp, Lund och Staffanstorp.

Buller inom planområdet

En trafikbullerutredning har tagits fram inom ramen för denna detaljplan (*Akustikforum – Nordanå – trafikbullerutredning för detaljplaner 2023-10-25*). De närmaste bullerkällorna till planområdet utgörs av Burlövsvägen, Nordanåvägen och Trelleborgsvägen.

Resultaten visar att det är möjligt att bygga bostadshus enligt detaljplanens förslag. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad är lika eller mindre än 60 dBA för samtliga fastigheterna inom planområdet. De fastigheter som har 60 dBA ska utformas så att hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Vidare ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta kommer bevakas under bygglovsprocessen så att förordning SFS 2015:216 till och med 2017:359 innehålls.



Nordanå 10:17

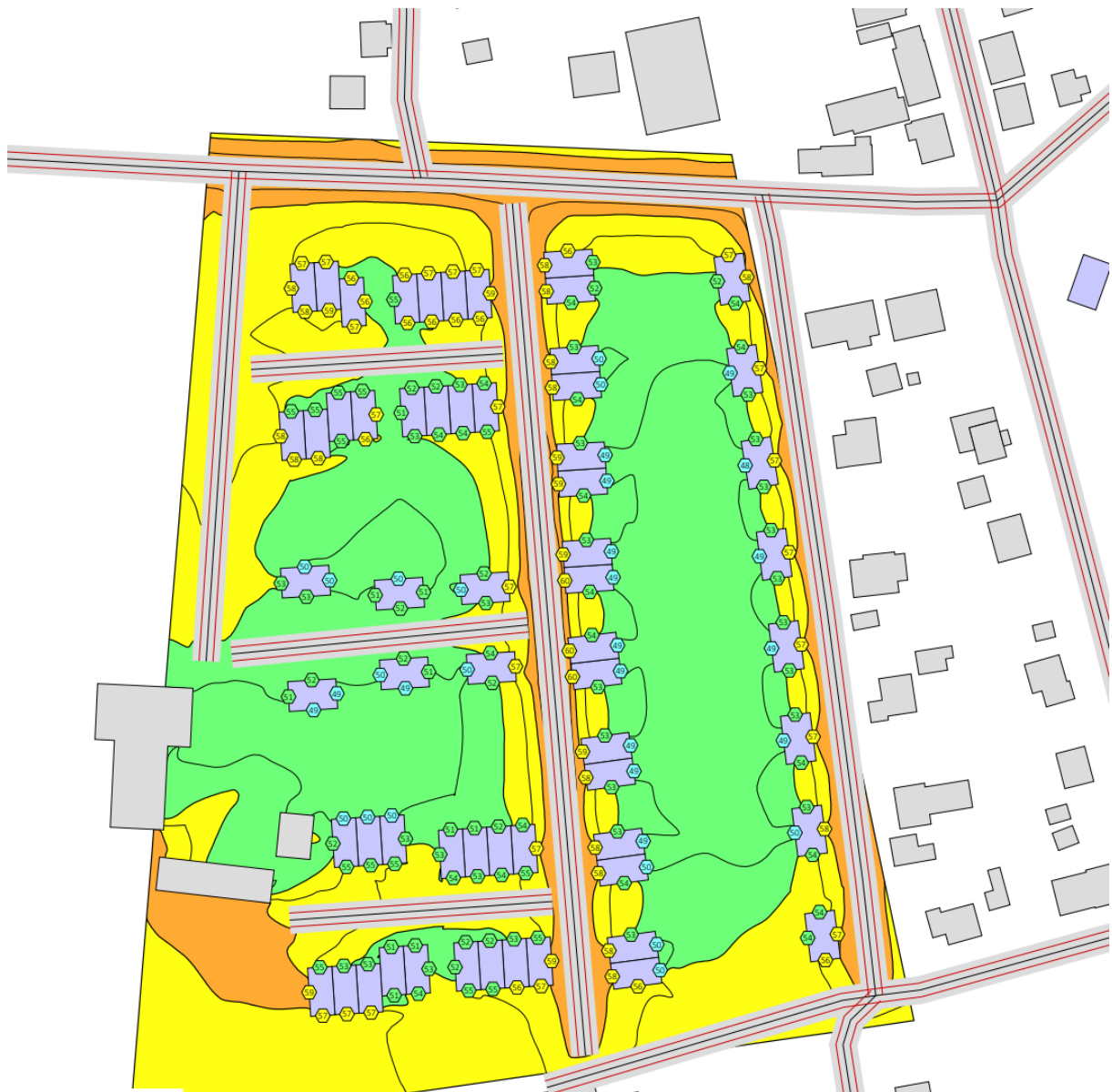
Riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer vid uteplats överskrids vid delar av fastigheten och riktvärde för maximala ljudnivåer vid uteplats överskrids i mindre delar av fastigheten.

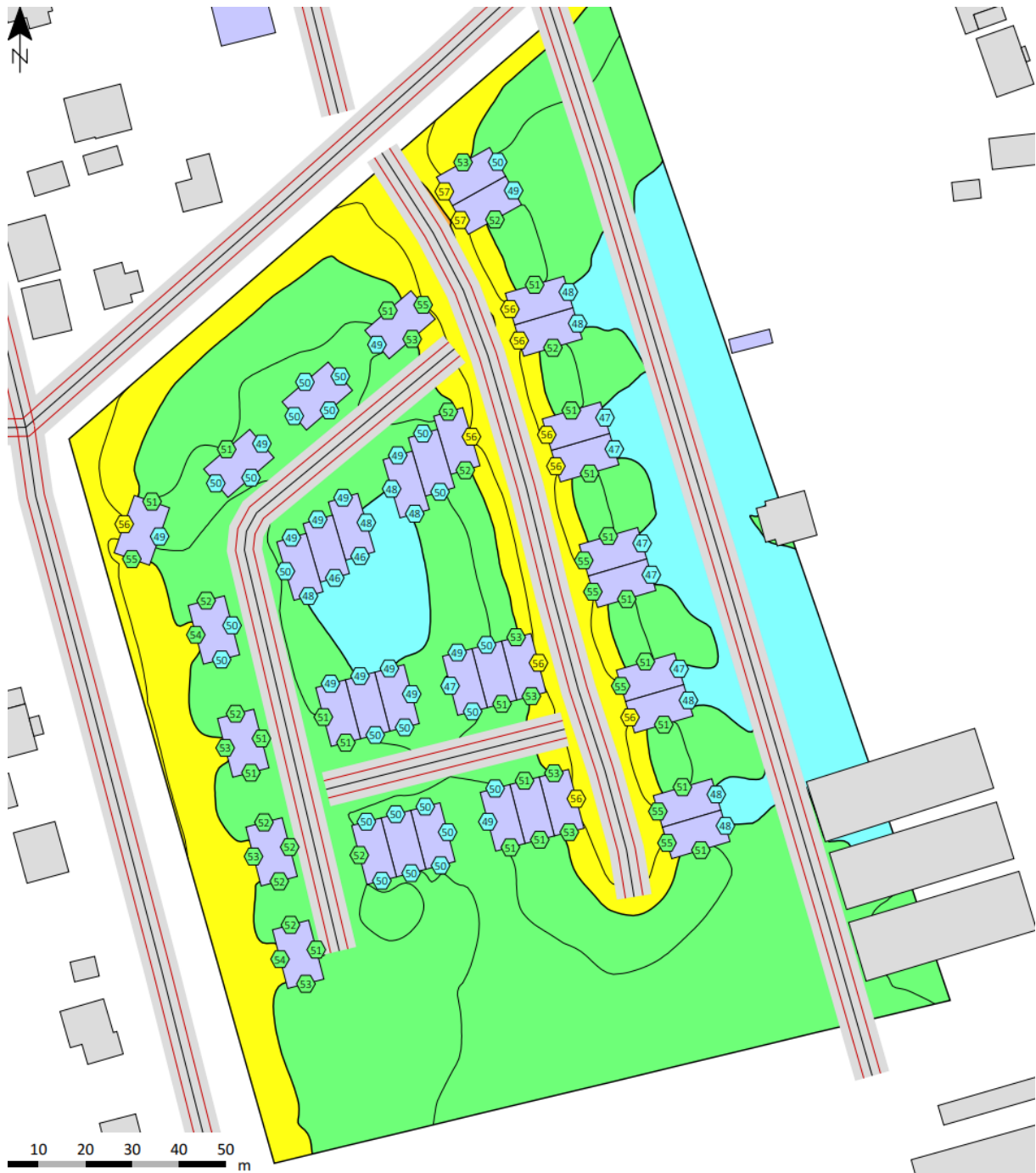
Nordanå 10:18

Riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer vid uteplats överskrids vid större delen av fastigheten och riktvärde för maximala ljudnivåer vid uteplats överskrids i mindre delar av fastigheten.

Buller från omgivande trafikällor

Trafikbullerkällor utanför planområdets närhet utgörs av väg E6, cirka 500 meter öster om planerad bebyggelse inom planområdet (Nordanå 10:17) och väg 11, cirka 700 meter söder om planerad bebyggelse inom planområdet (Nordanå 10:18). Staffanstorps kommun bedömer att bullernivåerna från dessa vägar ej överskrider 60 dBA vid fasad.





Figur 12. Ekvivalenta bullernivåer för planområdet.

Ekvivalent ljudnivå

L_{Aeq} [dB]	Color
≤ 50	Light Blue
≤ 55	Light Green
≤ 60	Yellow
≤ 65	Orange
≤ 70	Red
≤ 75	Purple
> 75	Brown



Dag- och Skyfallsutredning

En dag- och skyfallsutredning har utförts av Afry (*Dag- och skyfallsutredning Nordanå 3:76 m fl, Nordanå 10:17 och Nordanå 10:18*). Enligt utredningen så bör dag- och skyfallsvatten fördröjas inom planområdet innan det når Sege å. Planområdet ingår i ett avrinningsområde som har sin början uppströms i jordbruksmarken norr om Simrishamnsbanan. Dag- och skyfallsvatten rinner sedan söderut genom Nordanå i riktning mot recipienten Sege å. Beräkningarna har dels gjorts för 20-års regn för vilka de föreslagna dagvattendammarna har dimensionerats och dels för skyfall vid 100 års regn med en uppräknad klimatfaktor på 1,3. Se figur 13 för huvudsaklig utformning av dagvattensystem för detaljplanen.

Fördröjning inom Nordanå 10:17

Inom Nordanå 10:17 föreslås avvattning från området ske genom dagvattenledningar alternativt kulverterade diken som läggs under de projekterade gatorna. Ledningarna ska dimensioneras för förväntat skyfall. Detta med anledning att det finns en central lågpunkt inom fastigheten som ska vara kvar. Dagvatten rinner ner mot en nyanlagd dagvattendamm söder om bebyggelsen. Dammen fördröjer och renar dagvattnet innan det rinner ut i Sege å. Dammen kan antingen utföras som en torr eller en våt damm med en permanent vattenyta.

En våt dagvattendamm med en permanent vattenvolym kräver en fördröjningsvolym på 200 m³. Totalt ytanspråk för en våt dagvattendamm är cirka 500 m². Vattendjupet beräknas bli cirka 1,2 meter. Dammen kan även anläggas med flackare slänt (1:6) om det bedöms möjligt med hänsyn till ytanspråk. Ytanspråket uppskattas isåfall till cirka 750 m².

En torr damm kräver en fördröjningsvolym för dagvatten på cirka 270 m³. Erforderlig ytanspråk för en sådan damm är ca 350 m². En torr damm som utförs på detta sätt blir cirka 1 meter djup.

Enligt utredningen så har en våt dagvattendamm bättre reningsförmåga jämfört med en torr damm. En våt damm bidrar dessutom med biologisk mångfald, rekreation och estetiska värden.

Fördröjning inom Nordanå 10:18

Exploateringen på Nordanå 10:18 föreslås avvattnas mot ett nyanlagt dike längs med planområdets östra gräns. Diket kommer anläggas parallellt med den befintliga dagvattenledningen. Planområdet ska inte avvattnas till befintlig dagvattenledning. Via det nyanlagda diket kommer dagvattnet sedan ledas vidare söderut mot en nyanlagd dagvattendamm för fördröjning och rening innan det leds ut till Sege å.

Erforderlig fördröjningsvolym är cirka 170 m³ för att flödet från planområdet inte ska öka jämfört med det befintliga 20-årsflödet. Naturmarken söder om bebyggelsen bedöms vara en lämplig yta för fördröjning/rening av dagvatten.

Precis som på Nordanå 10:17 så kan dammen antingen utföras som en torr damm eller en så kallad våt damm med permanent vattenspegel. En våt damm kräver en permanent vattenvolym 150 m³ och ett totalt ytanspråk på ca 400 m². En sådan damm föreslås utformas med släntlutning 1:3 och ett permanent vattendjup på cirka 1 meter. Med en flackare slänt på 1:6 så blir ytanspråket 500 m².

En torr damm bör tillhandahålla en erforderlig fördröjningsvolym på 170 m³ och ytanspråk på cirka 250 m². En sådan damm blir cirka 0,8 meter djup och med en släntlutning på 1:3.





Figur 13. Övergripande struktur för dag- och skyfallshantering inom planområdet för Nordanå 10:17 och Nordanå 10:18. Streckad blå linje är dagvattenledningar som exploitören avser att uppföra för att hantera dagvatten från planområdena. Dessa ledningar bedöms inte påverka dikningsföretag i sådan omfattning att en omprövning av dikningsföretagen krävs. Heldragen linje indikerar befintlig dagvattenledning som är del av dikningsföretagen.

Fornlämningar

Inom ramen för fördjupningen av översiktsplanen för Nordanå under 2008 så genomfördes en arkeologisk utredning *Steg 1; UV Syd Rapport 2008:3 Arkeologisk utredning, Kyrkheddinge, Nordanå, Grevie-Beden* av Riksantikvarieämbetet. I rapporten så redovisas de arkeologiska förutsättningarna för Nordanå.

Enligt utredningen berörs planområdet dels av den kända fornlämningen L1989:2561 på Nordanå 10:17, dels ett område markerat som "gynnsamt läge för arkeologiska lämningar" på Nordanå 10:18. Med anledning av resultaten från rapporten genomfördes en arkeologisk utredning steg 2 samt en avgränsande förundersökning under våren 2023.

Arkeologiska utgrävningar 2023

Utgrävningarna genomfördes på Nordanå 10:17 och Nordanå 10:18 under maj 2023. Totalt upptogs 27 söschakter på sammanlagt cirka 2000 m². Det motsvarar cirka 2,6 % av planområdet. Under utgrävningarna påträffades 292 arkeologiska objekt.



Lämningarna tolkas tillhöra sen järnålder/tidig medeltid och härrör från både medeltida och yngre bebyggelser. Fynd som gjordes bestod bland annat av mynt, en sölja, knivändebeslag, djurben, en kulknapp, diverse järnföremål, diken, gropar, stolphål, pinnhål, keramik, stenkonstruktioner, lager och en brunn.

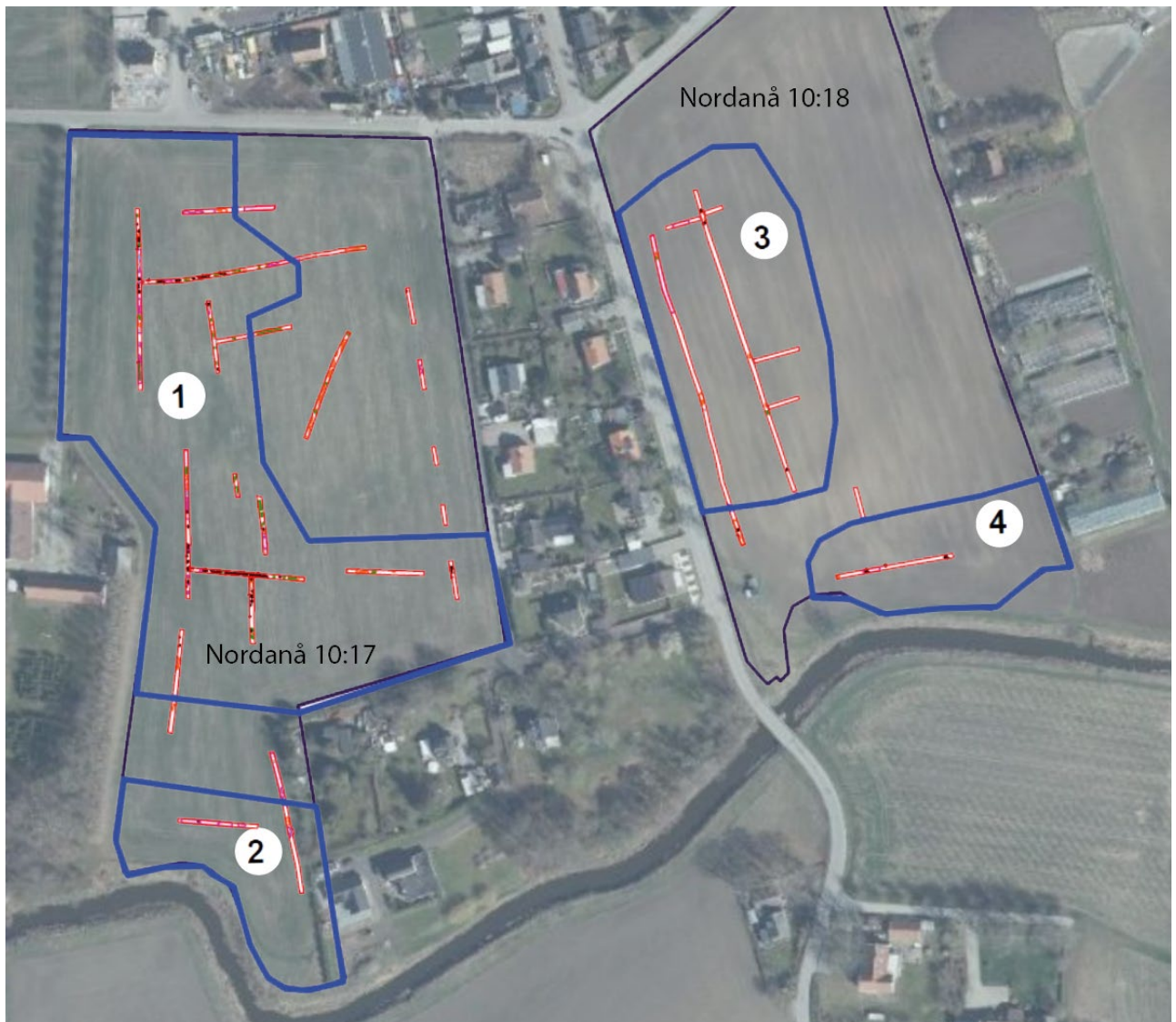
Den fullständiga rapporten utgör planeringsunderlag för denna detaljplan. Se mer i *Arkeologi vid Nordanå bytomt – påträffade diken, gropar och stolphål. Rapport 2023:100. Arkeologisk utredning och avgränsande förundersökning*. I utredningen så föreslogs att fem områden på sammanlagt 33 355 m² skulle gå vidare till en *arkeologisk förundersökning* om bevarande inte var möjligt. Förundersökning ska ske efter det att detaljplanen varit på samråd men innan detaljplanen antas. Områden aktuella för förundersökning framgår av figur 14.

Efter beslut från Länsstyrelsen 2023-12-14 så ska dessa 5 områden dock reduceras till 4. Nyregistrerad fornlämning L2023:7680 undantas för fortsatta arkeologiska undersökningar. De fyra kvarvarande områden inom planområdet som omfattas av arkeologisk förundersökning är: L1989:2561, L2023:7678, L2023:7681, L2023:7679.



Arkeologiska utgrävningar under maj 2023.





Figur 14. Områden aktuella för fortsatta arkeologiska utgrävningar enligt Länsstyrelsen.

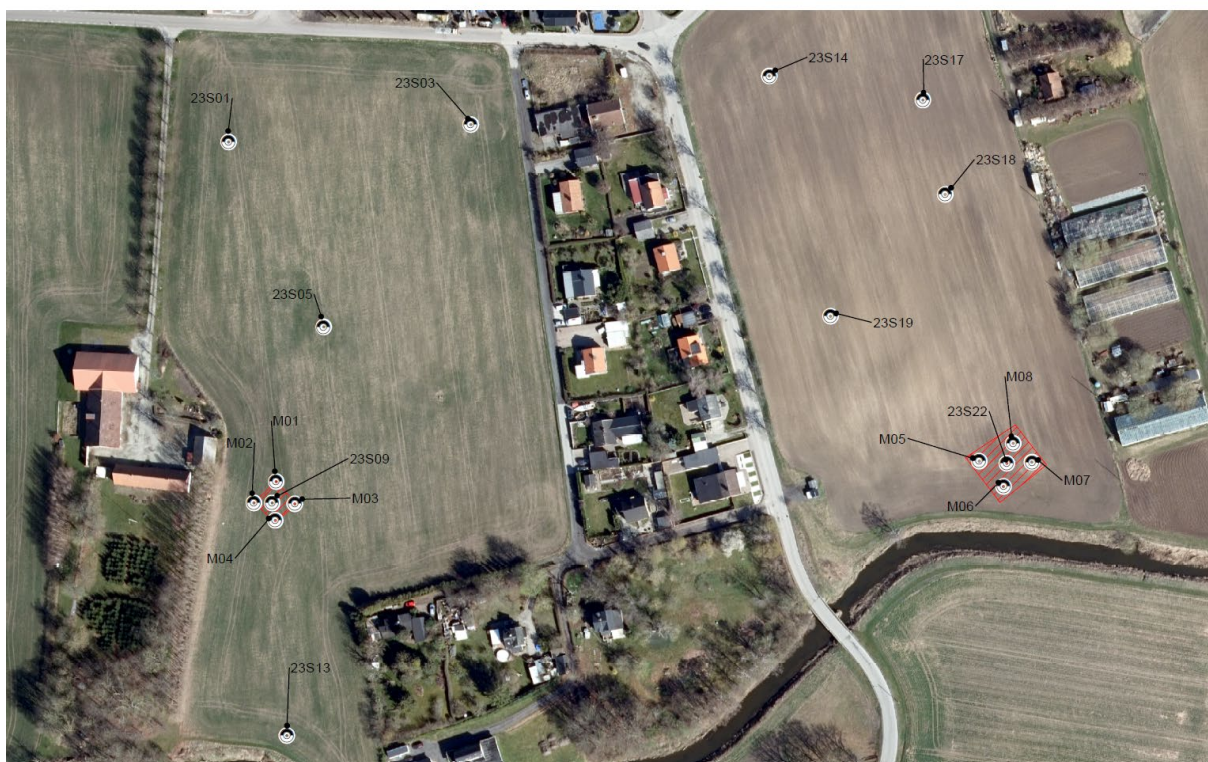
Inom område 1, 2 och 4 ska förundersökningen ske inom mörkblå markerade områden. Inom område 3 utgörs den södra delen av fornlämning L2023:7680. Enligt beslut 2023-12-14 är denna södra del inte aktuell för fortsatt arkeologisk förundersökning. Förundersökning ska dock fortsatt ske för den norra delen av figur 3 som utgörs av fornlämning L2023:7679.

Markmiljöutredning


Enligt PM Markmiljöundersökning utförd av Sweco AB så har det konstaterats föroreningar inom planområdet. Föroreningarna består av koppar, krom och vanadin. Föroreningarna ligger över riktvärdet för KM – känslig markanvändning. Med anledning av detta kommer plankartan reglera med villkor att miljöföroreningar ska avhjälpas innan bygglov kan ges. För fullständig redogörelse se PM Markmiljöundersökning, Nordanå 10:17 & 10:18 20230706.


Kompletterande utredningar för att lokalisera föroreningarnas art och utbredning kommer följa i den fortsatta planprocessen. Det kan i sin tur leda till att villkoret i detaljplanen hävs för hela eller delar inom planområdet under den fortsatta planprocessen.





Teckenförklaring

 Provtagningspunkter

 Förorenat område

Figur 15. Borrprovningsplan i samband med geoteknisk- respektive markmiljöutredning för detaljplanen.

Geoteknisk utredning

Området består av svagt kuperad åkermark där lermorän är den huvudsakligt förekommande jordarten. Närmast Sege å så förekommer det mer sandjordar medan det i nordöstra delen av Nordanå 10:18 förekommer siltig lera i lågpunkterna. Marken har en normal nivå av radon.

Överlag är de geotekniska förutsättningarna relativt gynnsamma och lämpar sig för detaljplanens föreslagna byggnadsutformning. Beroende på områdets framtida marknivåer kan det erfordras mindre förstärkningsåtgärder inom det lokaliserade lerområdet på Nordanå 10:18. Det kan då vara aktuellt med överlastar eller utskiftningar för att undvika problem med framtida sättningar.

För fullständig redovisning, se *PM Geoteknik Nordanå 10:17 och 10:18 i Staffanstorps kommun 2023-03-07 (reviderad 2023-06-29)*.



Arkitekturanalys för Nordanå

För att bättre bedöma hur ny bebyggelse i Nordanå ska gestaltas så har en övergripande arkitekturanalys för Nordanå genomförts. Den befintliga bebyggelsen i Nordanå kan delas upp i 4 delområden:

- Gårdarna
- Stationsbebyggelsen
- Nutida bebyggelse
- Övrig bebyggelse och verksamheter

Gårdarna

I och kring byn finns ett antal gamla gårdar, exempelvis *Nordanå gård*, *Duvmåla gård* och *Ådala gård*. Gårdarna bedriver inget aktivt jordbruk men de bidrar till att ge byn en lantlig karaktär och är viktiga för kopplingen mellan byn och kulturlandskapet.

Många av gårdarna har kvar flera storskaliga ekonomibyggnader av olika ålder som tillsammans med boningshus och högre vegetation bildar tydliga volymer i landskapet. Flera av gårdarna har alléer och trädtrader till bebyggelsen.

Stationsbebyggelsen

När järnvägen byggdes i slutet av 1800-talet expanderade Nordanå kraftigt och fick i stort sitt nuvarande utseende. Det finns därför gott om arkitektoniska spår från sekelskiftet och 1900-talets första årtionden. Den gamla stationsbyggnaden, idag omgjord till bostad, finns kvar längst in på Stationsvägen och ett flertal byggnader runt det gamla stationsläget kan kopplas till samma tidsperiod. Denna äldre stationsbebyggelse består till stor del av rött tegel.

Längre i öster, mellan Trelleborgsvägen och banvallen, ligger ett antal större enbostadshus inramade av lummig grönska, även de från tidigt 1900-tal. Dessa hus varierar stilhistoriskt men bär karakteristiska drag för skånsk putsarkitektur med dekorativa och omsorgsfulla byggnadsdetaljer som exempelvis fönsteromfattningar och takdetaljer.

Nutida bebyggelse

Den nutida bebyggelsen utgörs av ett bostadsområde som växte fram under 2010-talet i östra Nordanå. Området kallas *Duvmåla* efter den gård, *Duvmåla gård*, som ligger i nära anslutning till bostadsområdet. Det är i huvudsak 1 eller 1½ plans hus i vitt trä eller putsmaterial där enstaka hus har mörkgråa fasader. Taken är olika nyanser av grått och utformande som sadeltak. Enstaka tak har rött tegel.

Övrig bebyggelse

Utöver bebyggelsen enligt ovan så finns det ett antal byggnader från andra tidsperioder, särskilt från 1960- och 1970-talet. Dessa hus är ofta utförda i gult och rött tegel och återfinns i huvudsak längs med Nordanåvägen och Villavägen.

I Nordanå finns slutligen även ett mindre antal verksamheter i olika delar av byn. Det största verksamhetsområdet har vuxit fram i byns nordvästra hörn.





Exempel av befintlig bebyggelse i Nordanå. Övre bilden visar exempel 1960-tals bebyggelse uppförd i gult tegel. Den nedre bilden visar ett exempel på jugendinspirerad bebyggelse, uppförd under stationssamhällets framväxt.



Slutsats arkitekturanalys Nordanå

Bebyggelsen i Nordanå spänner över cirka 150 år och består av enfamiljshus i form av villor och småhus. Materialet är varierande men består till största del av sten eller tegelmaterial. Flera av husen i sten och tegel härrör från stationsbebyggelsen och tillkom när Nordanå hade en tågstation. Undantaget är det under 2010-talet uppförda så kallade *Duvemåla-området*. Bebyggelsen här har fasader i puts eller trä med till största del ljusa kulörer med enstaka inslag av fasader i mörka kulörer.

Enligt översiktsplanen ska Nordanå på nytt utvecklas till en stationsort där god kollektivtrafik är tillgängligt. Med bakgrund av detta så bör ny bebyggelse därav utgå från Nordanås kulturhistoriska värden. Form och innehåll av ny bebyggelse bör gestaltas för att bidra till att utveckla och förstärka Nordanås uttryck som en stationsort mellan Malmö och Staffanstorps kommun. Det innebär att fasader främst ska utgöras av sten, puts eller tegel, samt att bebyggelsen inom planområdet ska vara småskalig och begränsas till småhus.

Biotop

Staffanstorps kommun bedömer att trädraden direkt öster om Nordanåvägen är biotopskyddad. Träden bidrar med grönska och har stort värde då det inte finns många träd i landskapet och därför inte får fällas förutom om de sjuka eller skadade. Trädraden regleras med bestämmelse *träd₁*.



6. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Regionala

Naturmark

Upphävande av strandskydd

Sege å omfattas generellt av 100 meter strandskydd från den norra strandkanten. Som särskilt skäl åberopas punkt 5 enligt 7 kap 18c§ MB - *Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser.*

- Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

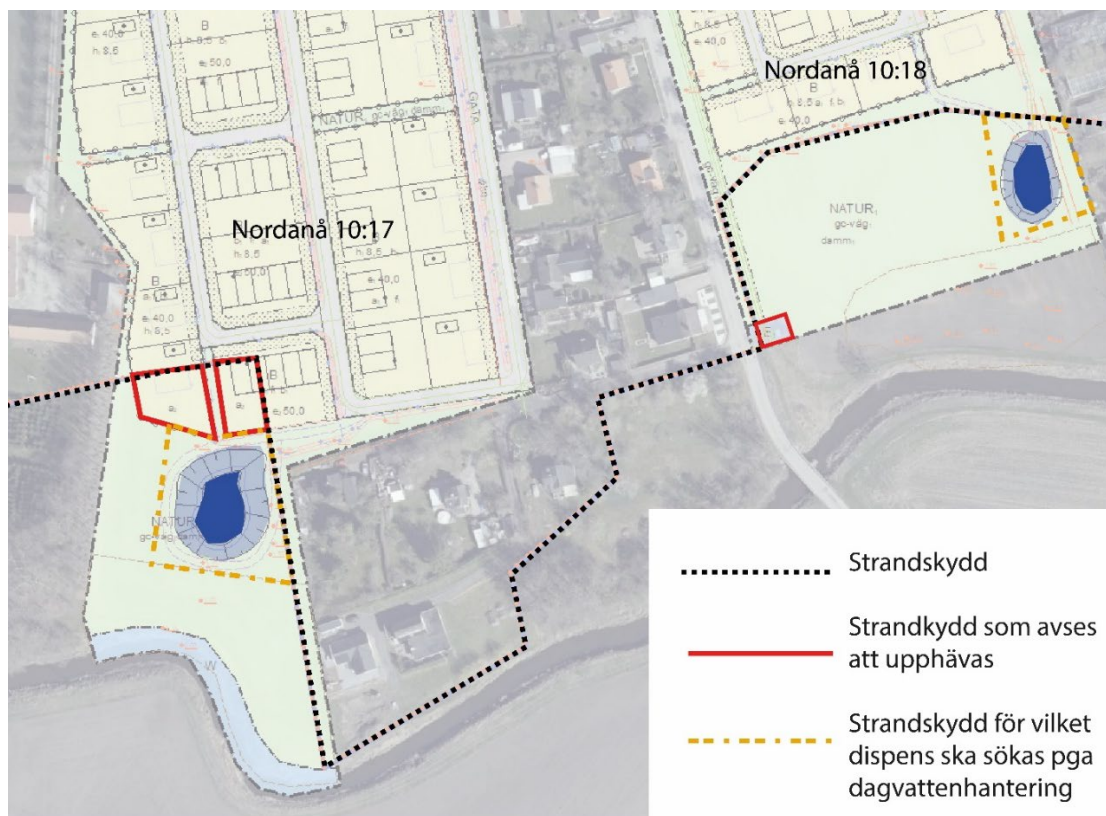
Inom strandskyddsområdet är marken reglerad som Natur med undantag för ett mindre område för bostäder i den sydvästra delen av Nordanå 10:17 samt E-område i den sydvästra delen av Nordanå 10:18. Området omfattar totalt cirka 1500 m². För att möjliggöra en rationell kvartersstruktur på Nordanå 10:17 och en befintlig transformator- och pumpstation på Nordanå 10:18 så ämnar Staffanstorps kommun att upphäva strandskyddet för dessa områden.

Ytan på Nordanå 10:17 är åkermark och enligt kommunens bedömning inte en yta som vanligen används i rekreationssyfte. Tillgången till området och Sege å är tillgodosett genom naturområdet söder om. Ytan på 10:18 har varit ianspråktagen för strömförsörjning sedan 1990-talet. Se figur 16.

Dispens för Strandskydd

Dagvattenhantering för planområdet ska ske på område som omfattas av strandskydd. Kommunen har för avsikt att ansöka om dispens från strandskyddet under planprocessen för att kunna möjliggöra dagvattenhantering med dammar enligt figur 16. Den allmänna tillgängligheten till strandskydds-området förbättras genom att detaljplanen blir allmän plats och att marken överförs till kommunal ägo.





Figur 16. Strandskyddsområde för Nordanå 10:17 inom planområdet.

6.2 Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av några riksintressen.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

6.4 Hälsa och säkerhet

Kraftledningar

Sydväst om planområdet löper elförsörjningsledningar (400 kV-ledningar) som ägs av Svenska Kraftnät och E.ON. Avståndet mellan ledningarna och närmast planerade bostäder inom Nordanå 10:17 är cirka 160 meter. Enligt Svenska Kraftnät understiger magnetstrålning 0,4 mikrottesla vid ungefär 50–110 meter från ledningens mitt. Med bakgrund av detta bedömer Staffanstorps kommun att bostäder inom planområdet ligger på ett erforderligt avstånd och hänsyn till ledningarna inte är nödvändiga att ta i plankartan.





Figur 17. Kraftledningar i planområdets närhet.

6.5 Teknik

Befintliga ledningar

Det finns befintliga ledningar inom planområdet som måste läggas om i samband med detaljplanens genomförande.



7. KONSEKVENSER

7.1 Miljö

Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen undersöka om detaljplanens 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 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:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (Översiktsplan 2020-2040) där förtätning anges för området.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte att överskridas.

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 därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis lägsta tillåtna miljökvalitet inom ett geografiskt område.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns främst i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta, slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Detaljplanens genomförande bidrar inte till att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten ska förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Sege å har en otillfredsställande ekologisk status och åns kemiska status uppnår ej heller den god status. Påverkan på Sege å kommer från reningsverk, förorenade områden, enskilda avlopp, jordbruk, trafik samt urban markanvändning. Det försämrade tillståndet påverkas främst från jordbruket via markavvattning.



Planförslaget innebär att jordbruksmark omvandlas till nya bostadsområden. Detta medför en minskning i mängden gödslade ytor, vilket är positivt för åns ekologiska respektive kemiska status. Samtidigt ökar dagvattenavrinning från hårdgjorda ytor med anledning av planförslaget. Syftet med de föreslagna dagvattendammar inom planområdet är dock att motverka detta. Sammantaget så blir därmed påverkan på Sege å ringa.

Med stöd av upprättad dag- och skyfallsutredning så bedömer Staffanstorps kommun att detaljplanens genomförande inte innebär att gällande miljö kvalitetsnormer avseende vattenkvalitet i Sege å *inte* kan uppnås.

Buller

Detaljplanens genomförande bidrar inte till att gällande miljö kvalitetsnormer avseende buller överskrids.

Jordbruksmark

Detaljplanen tar jordbruksmark i anspråk. Detaljplanen hushållar dock med marken då den möjliggör bebyggelse med relativt hög förtätning. Detaljplanen möjliggör även, till skillnad från befintliga förhållanden, attraktiv kollektivtrafik samt en utbyggnad av ett gång- och cykelnät. Sammantaget bedömer Staffanstorps kommun att detta motiverar en utbyggnad på jordbruksmark.

7.2 Hälsa och säkerhet

Buller och risk

Det föreligger inga buller- eller riskfaktorer för människor inom ramen för vad detaljplanen reglerar.

Trygghet och säkerhet

Detaljplanen möjliggör fler människor i Nordanå vilket bidrar till en ökad trygghet och säkerhet på orten. Ett nytt gång- och cykelnät samt utökad kollektivtrafik bidrar positivt till människors hälsa.

7.3 Sociala konsekvenser

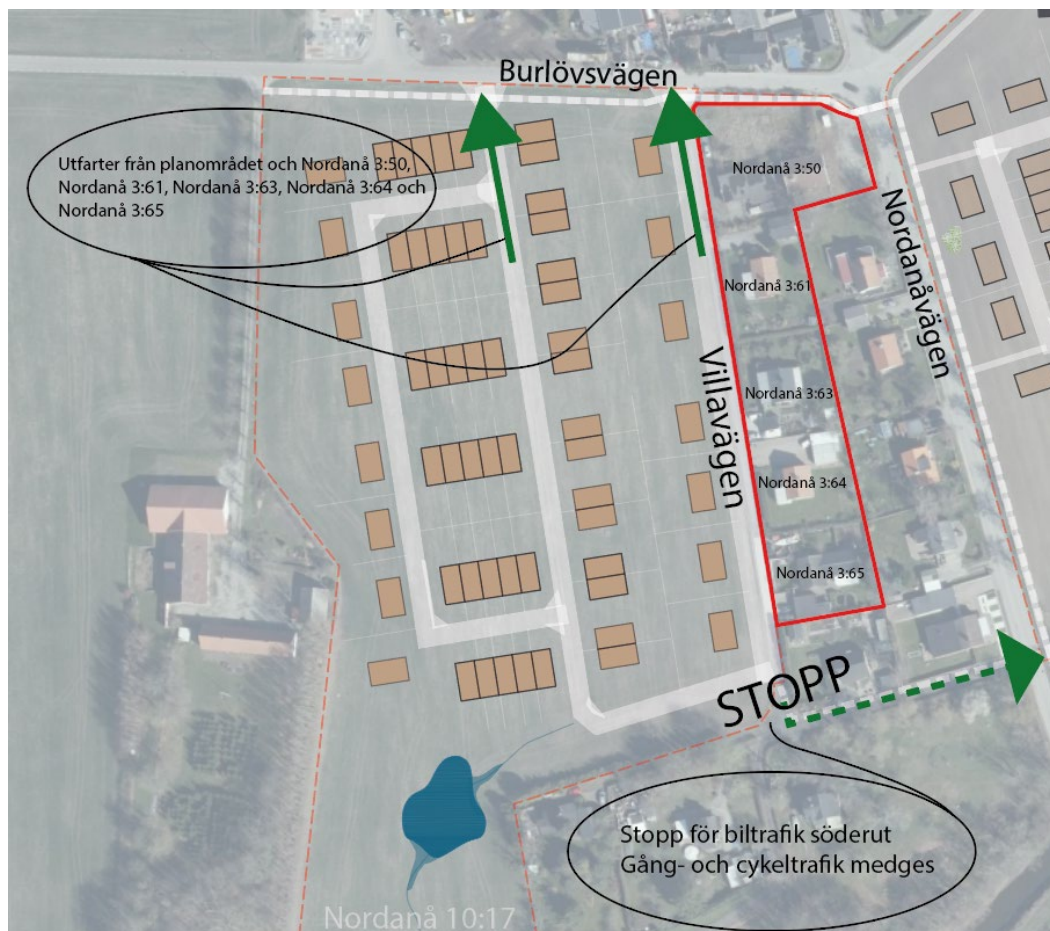
Barnkonsekvens

Barnkonventionen är lag sedan 1 januari 2020. Konventionen innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Detaljplanen ger många goda förutsättningar för barn och ungas villkor. Detaljplanen utvecklar ett nytt gång- och cykelvägsnät i Nordanå som bidrar till en säkrare trafikmiljö. Gång- och cykelvägar till viktiga målpunkter som Duvemåla förskola och busshållplatser i planområdets närhet kommer att förbättras. Detaljplanen reglerar nya naturområden som ökar barn och ungas möjligheter till rekreativ möjligheter. Detaljplanen medverkar också till ökade möjligheter att åka kollektivtrafik till och från Nordanå.



7.4 Trafikkonsekvenser

Staffanstorps kommun har bedömt att det i nuläget inte är trafiksäkert att koppla planområdet till Nordanåvägen via Villavägen. Då utfarten från Villavägen till Nordanåvägen inte garanterar trafiksäkerhet så ämnar kommunen i samband med detaljplanens genomförande att stänga av Villavägen söderut för biltrafik. Se figur 18. Bebyggelsen på planområdet inklusive befintliga fastigheter Nordanå 3:50, Nordanå 3:61, Nordanå 3:63, Nordanå 3:64 och Nordanå 3:65 hänvisas därmed till utfart mot Burlövsvägen i norr. Utfart för gång- och cykeltrafik från Villavägen till Nordanåvägen kommer dock att medges. Fastigheter söder om planområdet som idag har utfart från Villavägen till Nordanåvägen påverkas inte av detta förslag. Staffanstorps kommun avser att ha fortsatt dialog med Trafikverket om denna konsekvens under planprocessen.



Figur 18. Trafikkonsekvenser för fem befintliga fastigheter som en följd av detaljplanen.



Medverkande tjänstepersoner

Samuel Huntley

Mattias Lindblad

Therese Grönvall

Thomas Lexén

Exploateringsingenjör

Trafikingenjör

VA-ingenjör

Stadsarkitekt

Thomas Oskarsson

Planarkitekt FPR/MSA

Staffanstorps kommun

Karolina Gnospelius

Plan- och exploateringschef

Staffanstorps kommun

