

## GRANSKNINGSHANDLING II



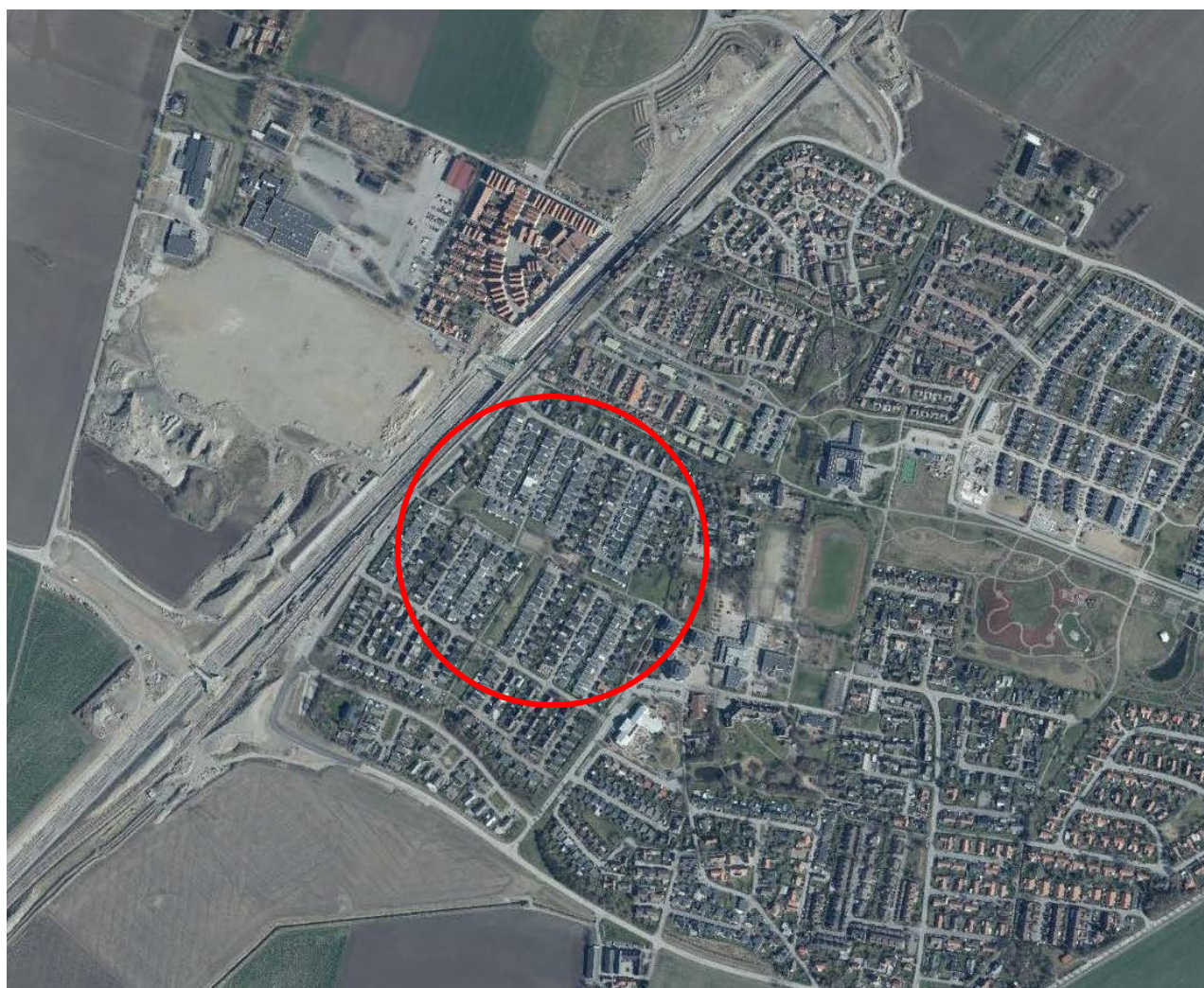
Staffanstorps  
kommun

# Planbeskrivning

## Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)

i Hjärup, Staffanstorps kommun

2024-04-22



Figur 1. Orientering.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

### 1. Ändringar av planhandlingar i GRANSKNING II

1.1 Bakgrund s.3

1.2 Ändringar s.3

### 2. DETALJPLANENS SYFTE

2.1 Syfte s.6

### 3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

3.1 Bakgrund och förenlighet med kommunens översiktsplan s.6

3.2 Förenlighet med gällande detaljplan s.6

3.3 Allmänna intressen

### 4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

4.1 Motiv till reglering s.7

4.2 Schematiska illustrationer som läsförståelse till  
egenskapsbestämmelser s.11

### 5. KONSEKVENSER

5.1 Konsekvenser för befintlig bebyggelsemiljö s.15

5.2 Skuggstudier s.15

5.3 Människors hälsa s.22

5.4 Kulturmiljö s.22

5.5 Miljöbedömning s.22

### 6. GENOMFÖRANDE

6.1 Genomförandetid s.23

6.2 Fastighetsbildning s.23

6.3 Plankostnader s.23



## 1. Ändringar av planhandlingarna i GRANSKNING II

### 1.1 Bakgrund

Fastigheterna inom planområdet har olika förutsättningar, exempelvis vad gäller fastighetsstorlek. Detta gör att alla fastigheter inom planområdet inte kan få exakt likadana möjligheter för utbyggnad av uterum, uthus, komplementbyggnad eller tillbyggnad. Dock ska samtliga fastighetsägare ges en rimlig möjlighet att bygga ut i sin trädgård utifrån den egna fastighetens förutsättningar. Inför granskning II av detaljplanen ändras därför planhandlingarna i följande hänseende:

### 1.2 Ändringar

#### Plankartan

- Plankartan ändras vad gäller bestämmelse  $p$ . Den östra husraden i kvarter 6 (vid Kerstis väg) respektive den västra husraden i kvarter 8 (Mårtens väg) har mindre fastigheter än husraden på motsatt sida inom samma kvarter. Skillnaden är i snitt cirka 40 kvm. För dessa kvarter (se figur 2) införs bestämmelse  $p_2$  respektive  $p_3$  (se 3.1 för närmare beskrivning). Med föreslagen ändring ges dessa två husrader större möjlighet att bygga ett uthus, uterum, komplementbyggnad eller tillbyggnad jämfört med regleringarna enligt planhandlingarna för *Samråd II*.

Konsekvensen av föreslagen ändring blir att uterum och dylikt placeras närmare fastigheterna för den västra respektive den östra husraden för kvarter 6 och 8. Staffanstorps kommun bedömer detta som rimligt mot bakgrund av områdets förutsättningar, karaktär av tät bebyggelse och sammanbyggda hus samt det faktum att utbyggnadsmöjligheterna är större på den västra respektive den östra sidan inom kvarteren. Denna konsekvens ska läsas tillsammans med övriga konsekvenser enligt kap 5. *Konsekvenser*.

Ändringarna berör endast kvarter 6 och kvarter 8 enligt figur 2. För övriga kvarter gäller följande:

Kvarter 2, 5 och 7 vetter mot allmän platsmark och berörs ej av ändringen. Mot gräns mot allmän platsmark får uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras närmare än 4 meter. Slutgiltig placering till gräns avgörs i bygglovsskedet. Inom kvarter 1,3 och 4 är fastighetsstorleken i princip densamma på den västra och den östra sidan om kvarteret. Möjligheterna att bygga uterum, uthus, komplementbyggnad eller tillbyggnad bedöms här som likartade.

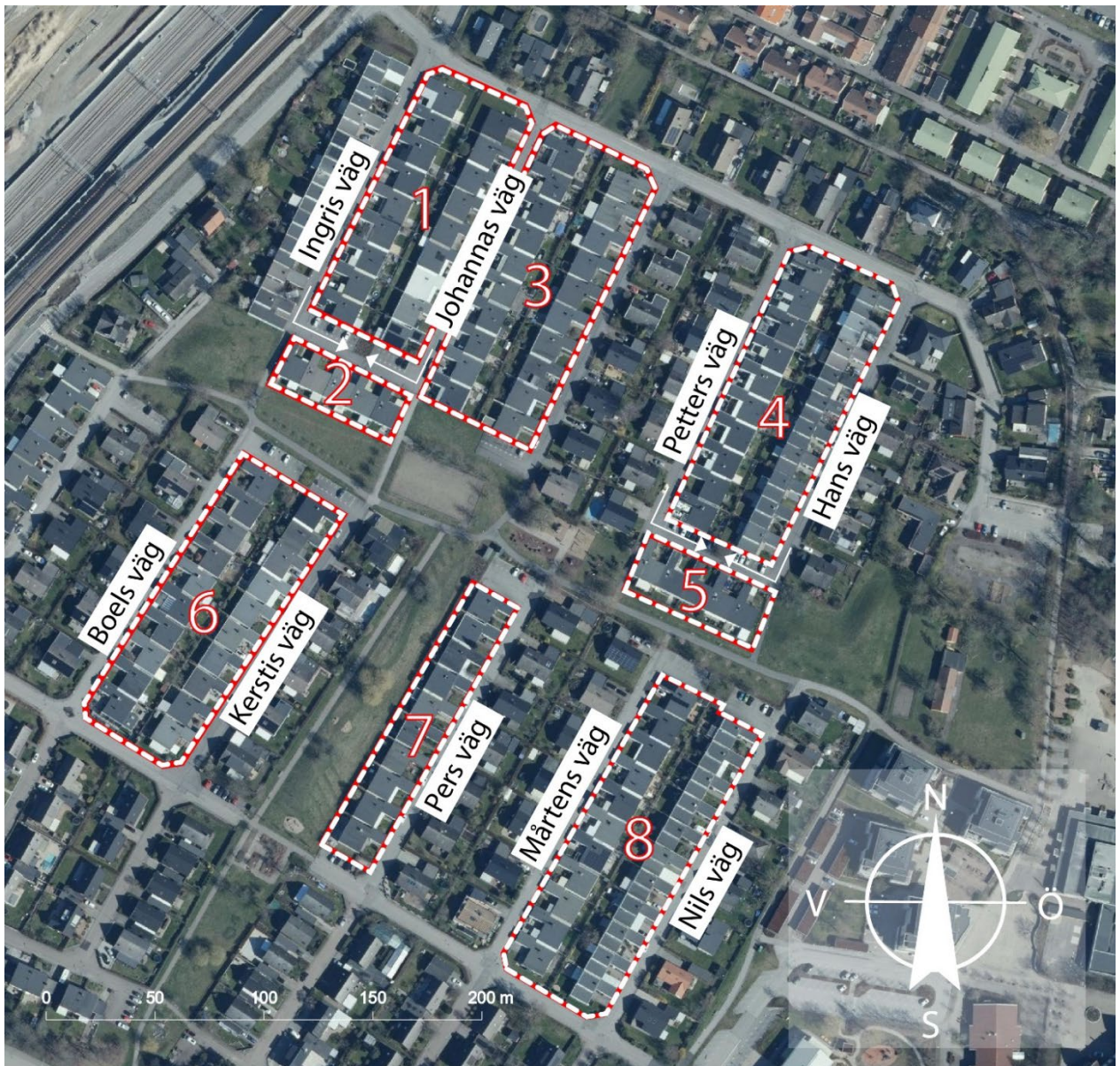
- Plankartans utskriftsformat (A0) och skala förtydligas



## Planbeskrivningen

- Uppdatering enligt bestämmelse  $p_2$  respektive  $p_3$ . Ny figurer införs för att beskriva  $p_2$  respektive  $p_3$ . Figur 3 korrigeras.
- Förtydligande för detaljplanens förhållande till *Riksintresse Kommunikation* under *kapitel 3 Beskrivning av Detaljplanen*.
- Förtydligande gällande *Människors hälsa* avseende *buller och risk* under *kapitel 5 Konsekvenser*.
- Förtydligande gällande risk för översvämning under *kapitel 5 Konsekvenser*.
- Förtydligande gällande detaljplanens förhållande till *Kulturmiljöprogram för Hjärup* under *kapitel 5 Konsekvenser*.
- Förtydligande avseende *miljöpåverkan*
- Förtydligande avseende *artskyddsförordningen*
- Nytt avsnitt 6. *Genomförande* som beskriver:
  - Förtydligande vilka planbestämmelser som ges ny genomförandetid i ändringen av detaljplanen
  - Genomförandetiden anges i både i år och månader
  - Förtydligande att planändringen inte möjliggör ny fastighetsbildning
- Övriga redaktionella ändringar av figurer för att förbättra läsförståelsen





Figur 2. Orienteringskarta som visar kvartersindelning (kvarter 1-8) för de kvarter som ändringen av detaljplanen berör.

## 2. DETALJPLANENS SYFTE

### 2.1 Syfte

Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl) antagen 4 februari 1969 och laga kraft-vunnen 29 oktober 1969, är genom denna detaljplan föremål för en ändring. Området i Hjärup som berörs framgår av figur 1.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge fastigheter inom planområdet möjlighet att bygga uthus, uterum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank på sin fastighet.

## 3. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 3.1 Bakgrund och förenlighet med kommunens översiktsplan

Bygglov för uthus, uterum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank har, trots prickmark enligt Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl), beviljats inom planområdet med stöd av dispens- eller avvikelser regler i äldre bygglagstiftning. Det har därmed bidragit till att forma en bebyggelsekaraktär inom planområdet. Det faktum att det finns ett ökat intresse av att utöka den beboeliga delen av fastigheterna inom planområdet ger Staffanstorps kommun incitament att genomföra föreslagen ändring. Ändringen medför att detaljplanen bättre anpassar sig till dagens förutsättningar och behov. Ändringen medför även att Staffanstorps kommun får en bättre bedömningsgrund när fastigheterna ansöker om bygglov för uthus, utrum, komplementbyggnader, tillbyggnader och plank.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan (ÖP 2020 – 2040) som anger att förtätning generellt kan ske inom tätorterna Hjärup och Staffanstorp.

#### *Antagande och överklagan*

Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl) antogs av Staffanstorps kommun 2023-06-14. Ärendet överklagades av sakägare och enligt dom från Mark och Miljödomstolen 2023-12-20 så upphäver Mark- och miljödomstolen kommunens beslut att anta *Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)*.

#### *Fortsatt hantering av ärendet*

I enlighet med Mark- och miljödomstolens dom har Staffanstorps kommun kompletterat planhandlingarna, vilket framgår av plankartan och denna planbeskrivning. Planhandlingarna har varit föremål för nytt samråd (*Samråd II*) under 2024-02-26 till 2024-03-18 och är med



dessa handlingar föremål för ny granskning, det vill säga *Granskning II*. Efter granskning II kan detaljplanen därefter bli antagen.

### 3.2 Förenlighet med gällande detaljplan

Tillhörande plankarta samt denna planbeskrivning ska läsas tillsammans med plankartan för *Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)*.

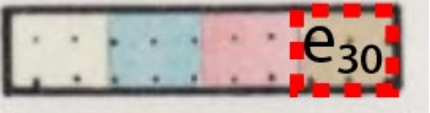
### 3.3 Allmänna intressen

#### *Riksintresse Kommunikation*

Planområdet ligger i närheten av *Riksintresse för Kommunikation* (Södra stambanan). Avståndet mellan riksintresset och planområdet är >50 meter. Med bakgrund av det så bedömer Staffanstorps kommun att ändringen av detaljplanen inte påverkar riksintresset.

## 4. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

### 4.1 Motiv till reglering

1.	ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	Syfte med bestämmelsen och hur den ska tolkas
	Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader medges upp till 30 % av respektive del av fastighet inom röd, streckad linje. Prickmark inom röd, streckad linje upphävs. Bygglovspliktiga plank i fastighetsgräns medges upp till 1,8 meters höjd, dock ej mot allmän platsmark.	Exploatering. Syftet med bestämmelsen är att visa på hur mycket yta som får exploateras med uthus, uterum, komplementbyggnad eller tillbyggnad. Procentsatsen ska beräknas efter hela delen av fastigheten som omfattas av planområdet. Syftet är även att upphäva prickmark samt att medge plank i fastighetsgräns.
p <sub>1</sub>	Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader ska placeras minst 4 meter från gräns till	Placering. Avståndet mellan fastighetsgräns och uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad ska vara minst



	<p>bostadsfastighet. Dock medges uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg.</p>	<p>4 meter. Undantag gäller då uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras mot en bostadsfastighet där infartsvägen är gemensam samt mot allmän platsmark. I sådant fall kan medges att uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras närmare än 4 meter. Slutgiltig placering avgörs i bygglovsprocessen.</p>
<p>p<sub>2</sub></p>	<p>Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader på fastighet inom kvarterets västra husrad ska placeras minst 4 meter från gräns till bostadsfastighet inom kvarterets östra husrad. Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader på fastighet inom kvarterets östra husrad ska placeras minst 2 meter från gräns till bostadsfastighet inom kvarterets västra husrad. Dock kan, både inom kvarterets västra och östra husrad, uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad medges närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg.</p>	<p>Placering. Avståndet från uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad i den västra husraden ska vara minst 4 meter i förhållande till den östra husraden i samma kvarter. Avståndet mellan uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad i den östra husraden ska vara minst 2 meter i förhållande till den västra husraden i samma kvarter.</p> <p>Undantag gäller då uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras mot en bostadsfastighet där infartsvägen är gemensam samt mot allmän platsmark. I sådant fall kan medges att uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras</p>





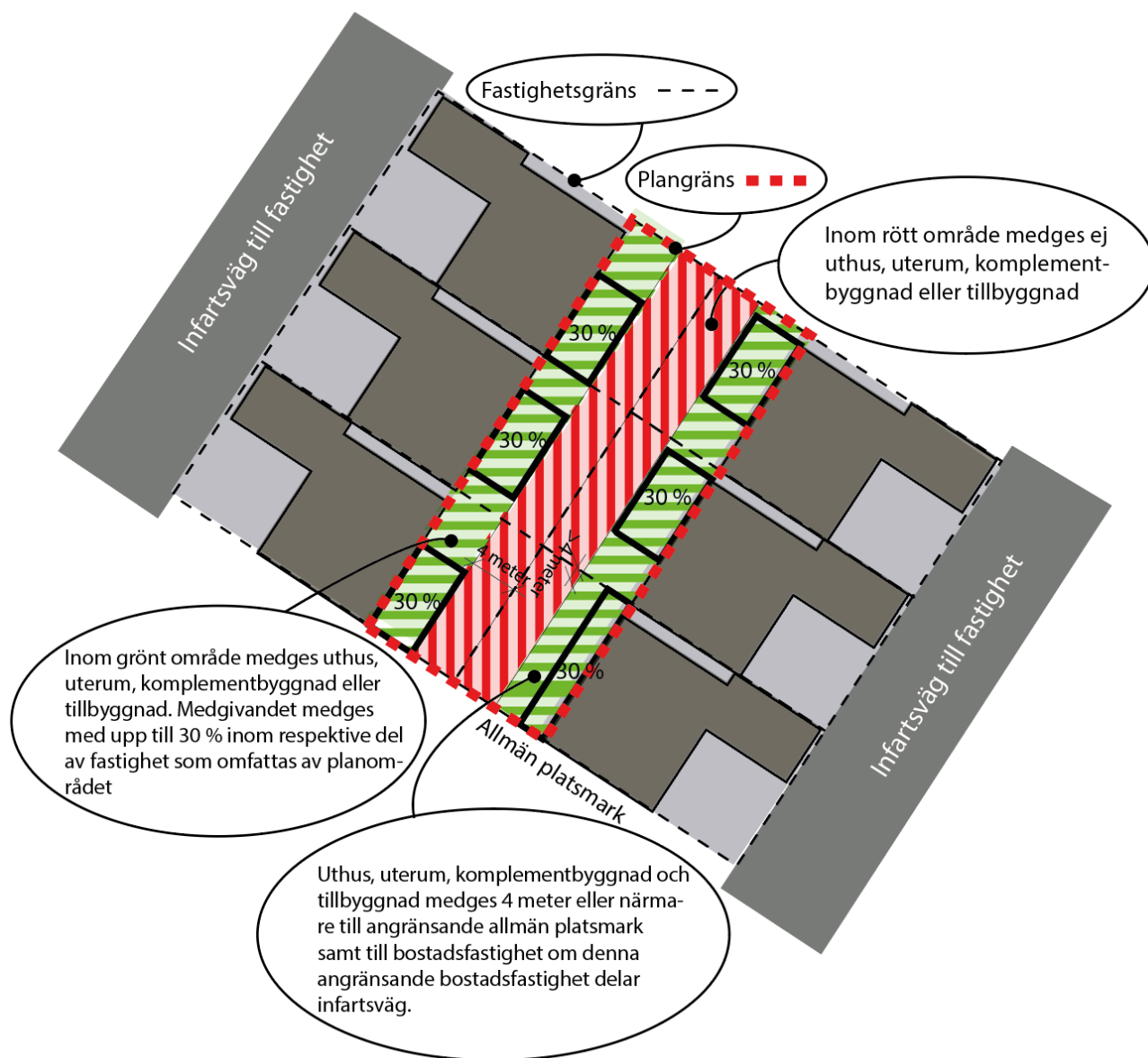
		närmare än 4 meter. Slutgiltig placering avgörs i bygglovsprocessen.
p <sub>3</sub>	<p>Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader på fastighet inom kvarterets västra husrad ska placeras minst 2 meter från gräns till bostadsfastighet inom kvarterets östra husrad.</p> <p>Uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader på fastighet inom kvarterets östra husrad ska placeras minst 4 meter från gräns till bostadsfastighet inom kvarterets västra husrad.</p> <p>Dock kan, både inom kvarterets västra och östra husrad, uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad medges närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg.</p>	<p>Placering. Avståndet från uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad i den västra husraden ska vara minst 2 meter i förhållande till den östra husraden i samma kvarter.</p> <p>Avståndet mellan uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad i den östra husraden ska vara minst 4 meter i förhållande till den västra husraden i samma kvarter.</p> <p>Undantag gäller då uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras mot en bostadsfastighet där infartsvägen är gemensam samt mot allmän platsmark. I sådant fall kan medges att uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad placeras närmare än 4 meter. Slutgiltig placering avgörs i bygglovsprocessen.</p>
h	<p>Totalhöjd för uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader kan medges upp till 3,6 meter. Dock begränsas totalhöjden till 2,8 meter inom ett avstånd om 4</p>	<p>Totalhöjd. Syftet är att reglera totalhöjden för uthus, uterum, komplementbyggnad och tillbyggnad till max 3,6 meter. Dock begränsas totalhöjden till 2,8 meter inom ett avstånd om 4</p>



	<p>meter till gräns mot bostadsfastighet. För östra husraden inom p2 och västra husraden inom p3 kan totalhöjd upp till 3,6 meter medges för uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader om byggnaden placeras minst 2 meter från fastighetsgräns till motsatt husrad samt minst 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg.</p>	<p>meter till angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg. Dock begränsas totalhöjden till 2,8 meter inom ett avstånd om 4 meter till angränsande bostadsfastighet med gemensam infartsväg samt, för östra husraden, inom p2 och västra husraden inom p3, inom 2-4 meter till angränsande bostadsfastighet i motsatt husrad. Slutlig höjd avgörs i bygglovsprocessen.</p>
--	--	--

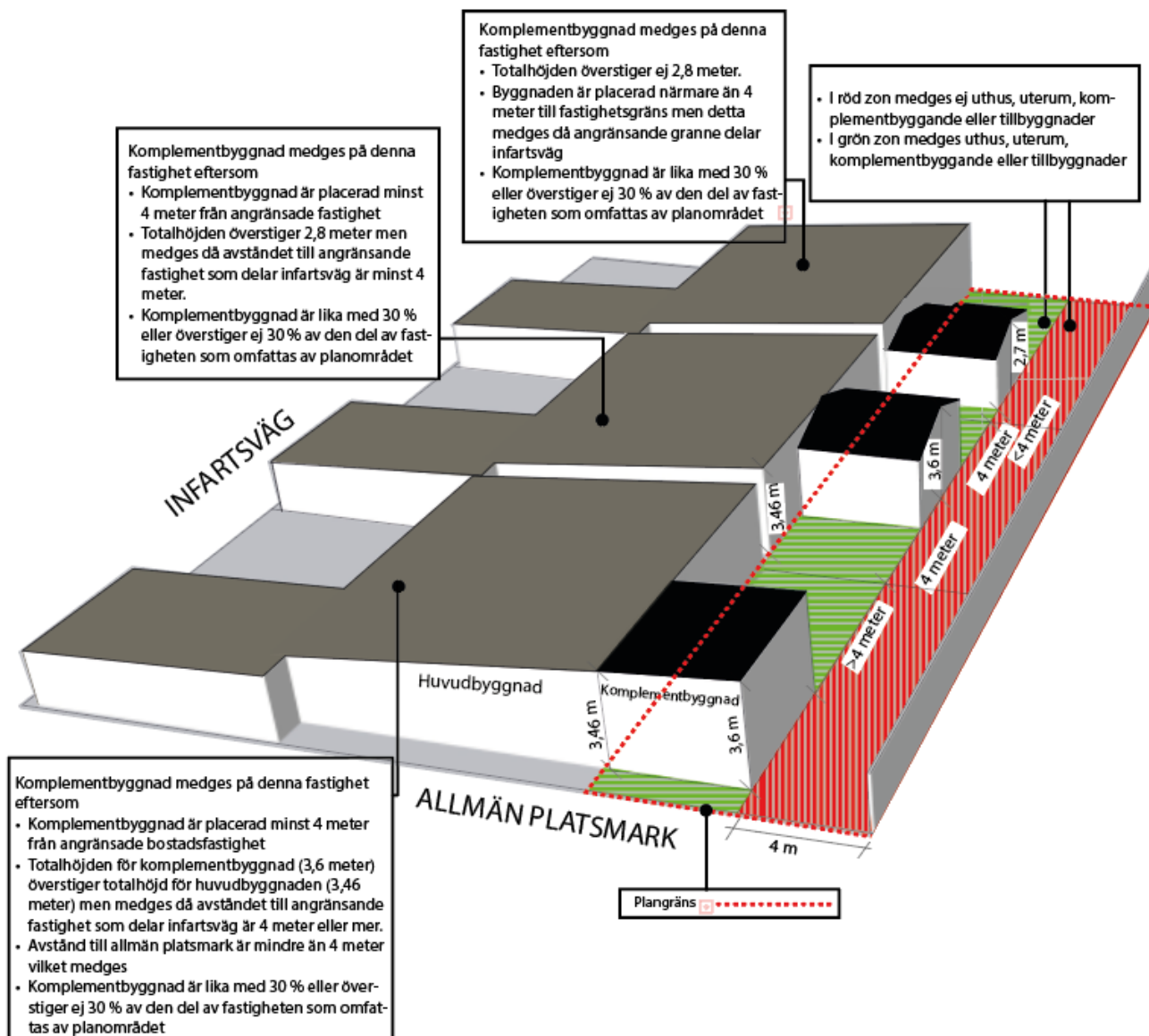


## 4.2 Schematiska illustrationer som läsförståelse till egenskapsbestämmelser



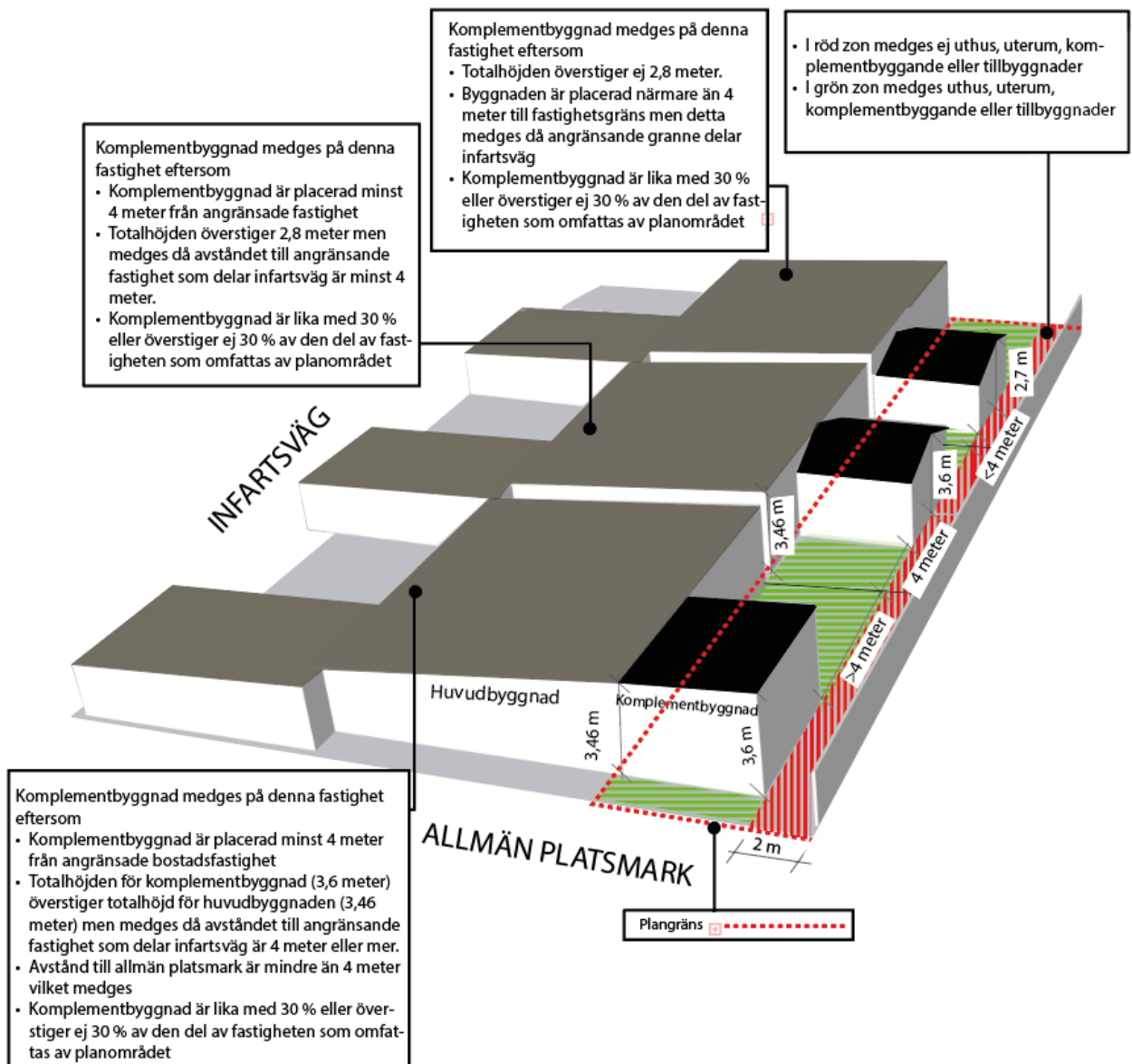
Figur 3. Illustration för kvarter 1, 3 och 4.





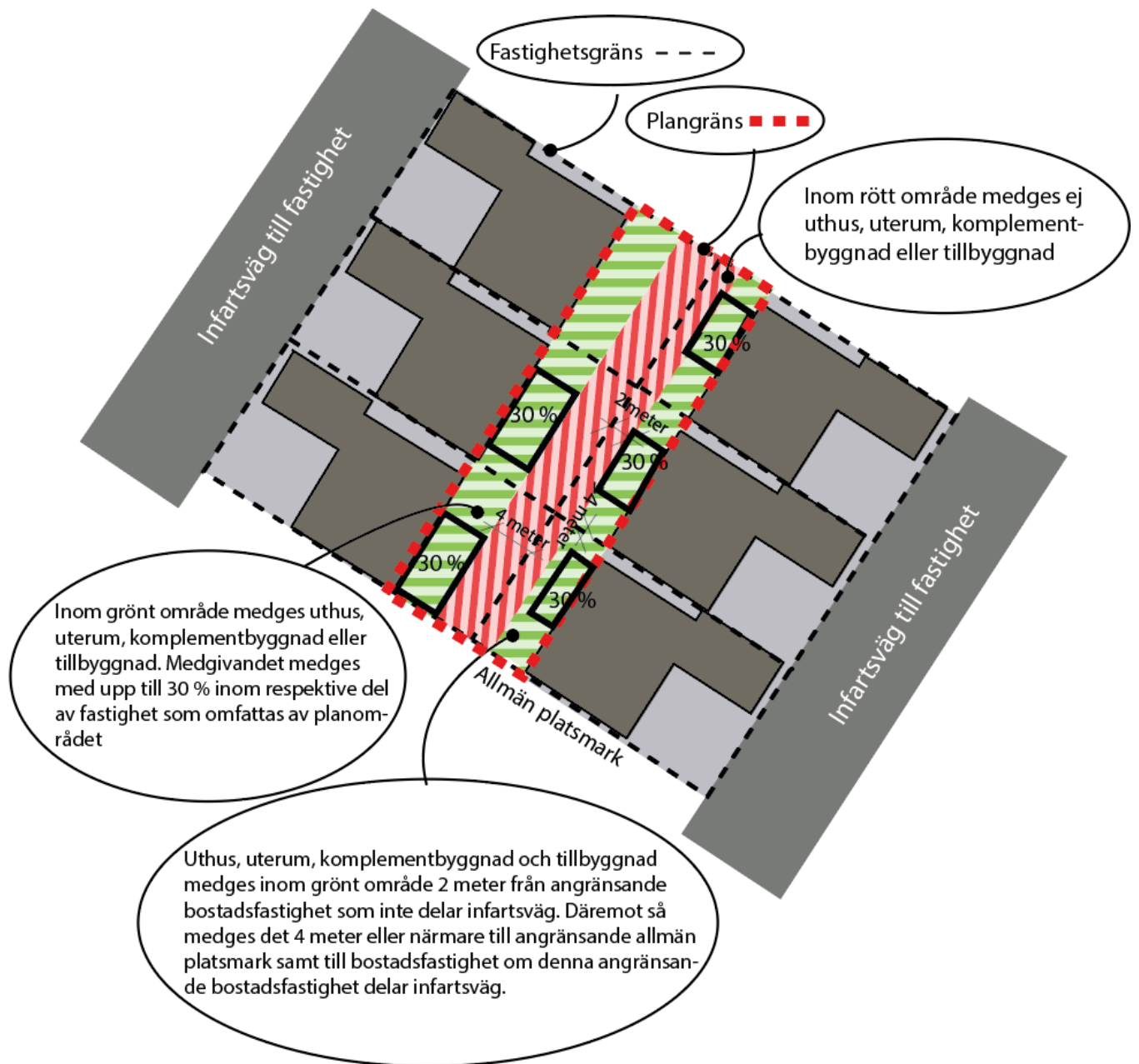
Figur 4. Vy för kvarter 1,3 och 4.





Figur 5. Vy för kvarter 8. För kvarter 6 gäller ett spegelvänt förhållande.





Figur 6. Illustration för kvarter 6. För kvarter 8 gäller ett spegelvänt förhållande.



## 5. Konsekvenser

### 5.1 Konsekvenser för befintlig bebyggelsemiljö

Staffanstorps kommun bedömer att de konsekvenser som planförslaget medför är acceptabla i den tätortsmiljön som planområdet berör. Uthus, uterum, komplementbyggnad eller tillbyggnad tillåts inte högre än 2,8 meter inom ett avstånd om 4 meter till gräns mot bostadsfastighet med gemensam infartsväg, vilket är lägre än huvudbyggnadernas totalhöjd inom planområdet. I de fall som en högre totalhöjd medges, det vill säga upp till 3,6 meter, så måste det vara minst 4 meter till närmaste bostadsfastighet. Undantag gäller för kvarter 6 och kvarter 8, se avsnitt 1. För dessa kvarter är gränsen minst 2 meter för den östra (mot den västra) respektive den västra (mot den östra) husraden som inte delar infartsväg.

Staffanstorps kommun finner det vidare acceptabelt att upp till 3,6 meter totalhöjd medges närmare än 4 meter mot allmän platsmark. De föreslagna höjdgränserna är avvägda för att både möjliggöra lämplig tillbyggnad samt begränsa påverkan på angränsande bostadsfastighet. Då detaljplanen medger att plank uppförs i fastighetsgräns mot granne upp till 1,8 meter så bedömer Staffanstorps kommun även att insynen till angränsande bostadsfastighet får bedömas som acceptabel.

Sammanfattningsvis så tillgodoser detaljplanen ett allmänt intresse i en tätortsmiljö som uppväger den ringa påverkan (insyn, skugga med mera) som kan uppstå för enskilda fastigheter.

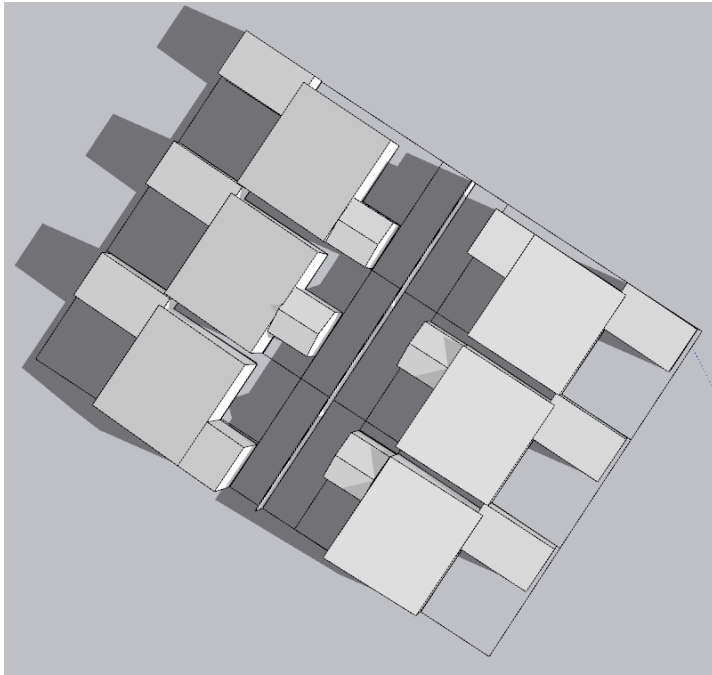
### 5.2 Skuggstudier

Staffanstorps kommun har tagit fram skuggstudier som visar skuggpåverkan på ett utsnitt fastigheter (kvarter 1,3,4, 6 och 8) inom planområdet. De fastigheter inom planområdet som skuggstudier har tagits fram för är de kvarter där mer påverkan bedöms kunna uppstå (att jämföra med kvarter 2,5 och 7, som är mer friliggande och består av enkla husrader som vetter mot allmän platsmark). Skuggstudien redovisar två dagar under året, *vårdagjämning 20 mars* respektive *höstdagjämning 22 september*, kl 08.00, 12.00 och 16.00. Studien är utförd i Sketch Up Pro 2023.

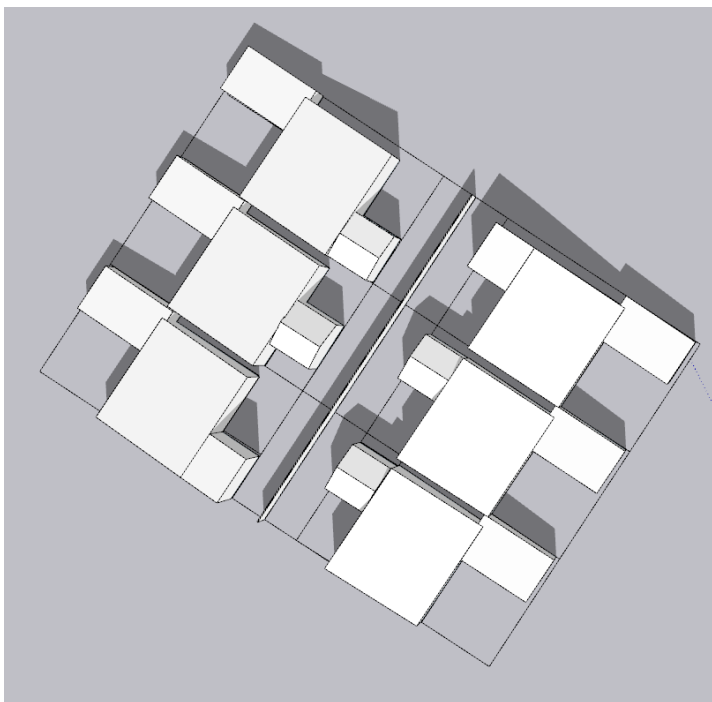
Sammantaget visar skuggstudien att påverkan på de omgivande bostadsfastigheterna är liten. Skuggpåverkan från uthus, uterum, komplementbyggnader eller tillbyggnader, enligt detaljplanens regleringar, drabbar främst den egna fastigheten.



## Skuggstudie kvarter 1,3 och 4



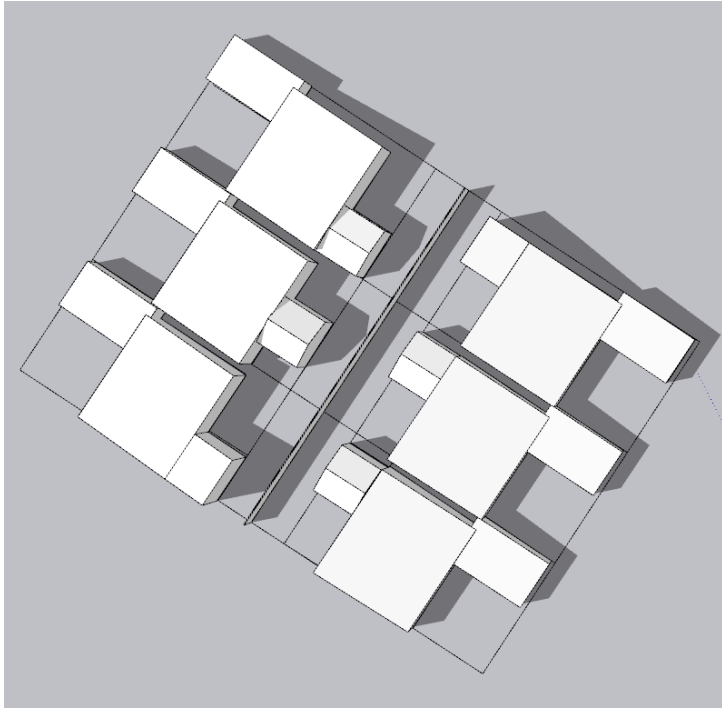
Figur 7. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 08.00.



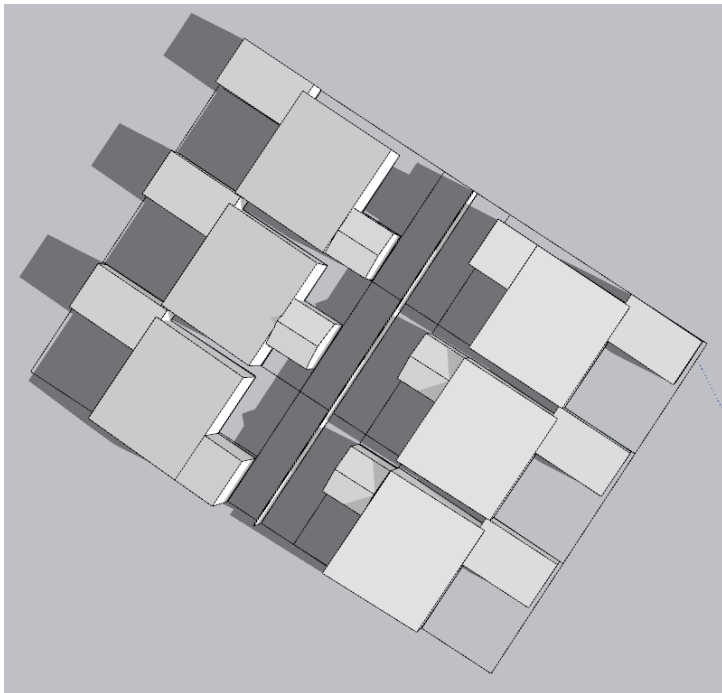
Figur 8. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 12.00.





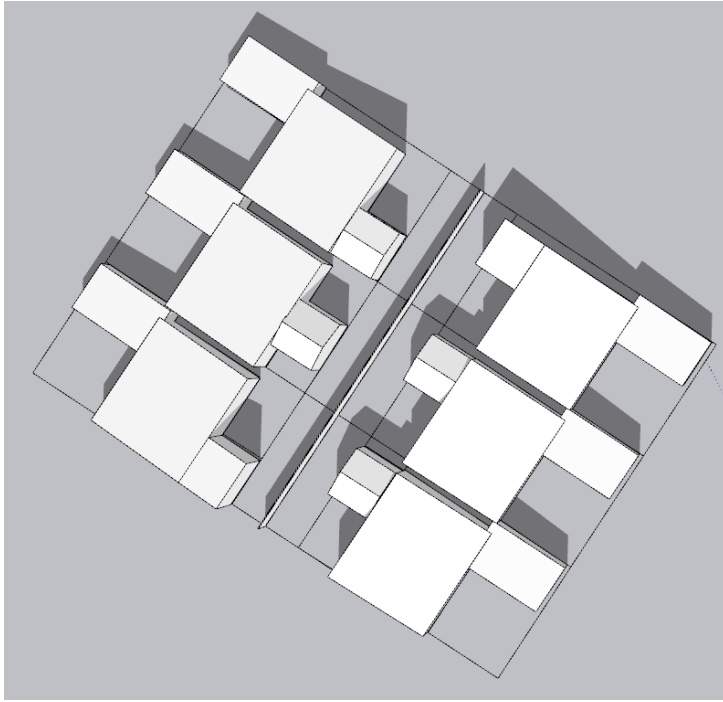


Figur 9. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 16.00.

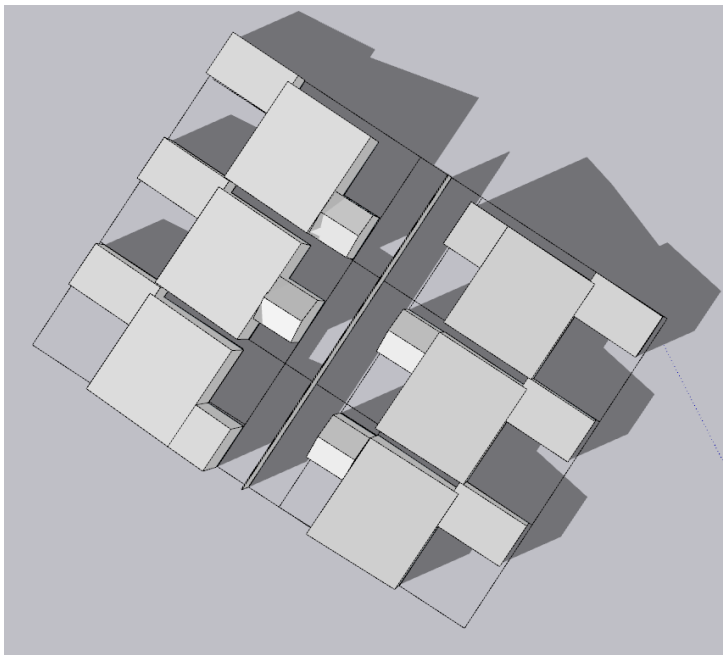


Figur 10. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 08.00.





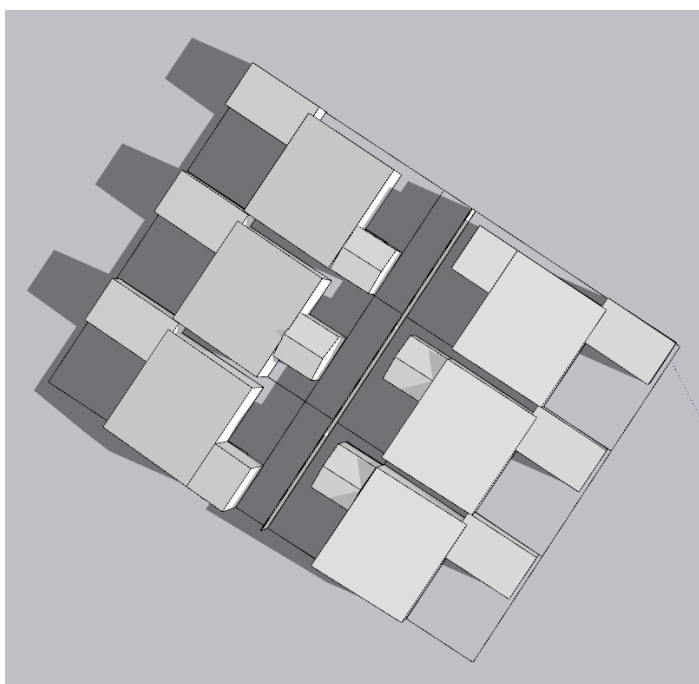
Figur 11. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 12.00.



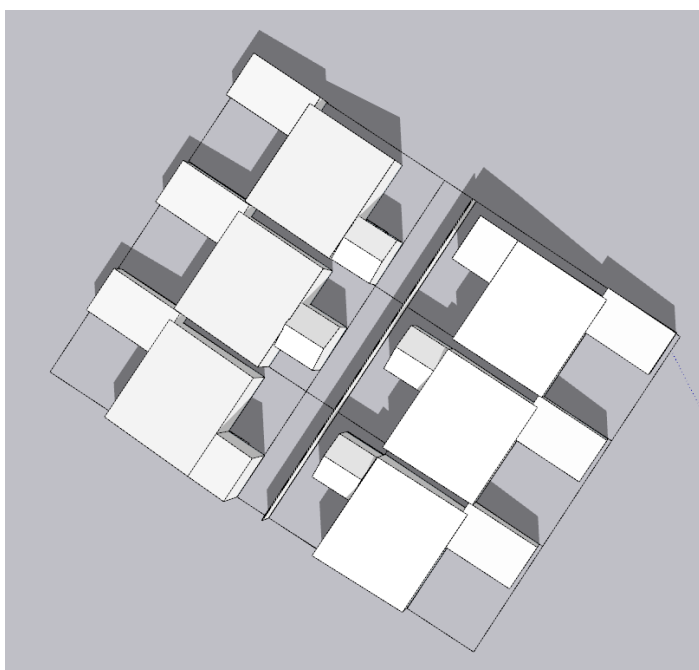
Figur 12. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 16.00.



Skuggstudie kvarter 6 och 8

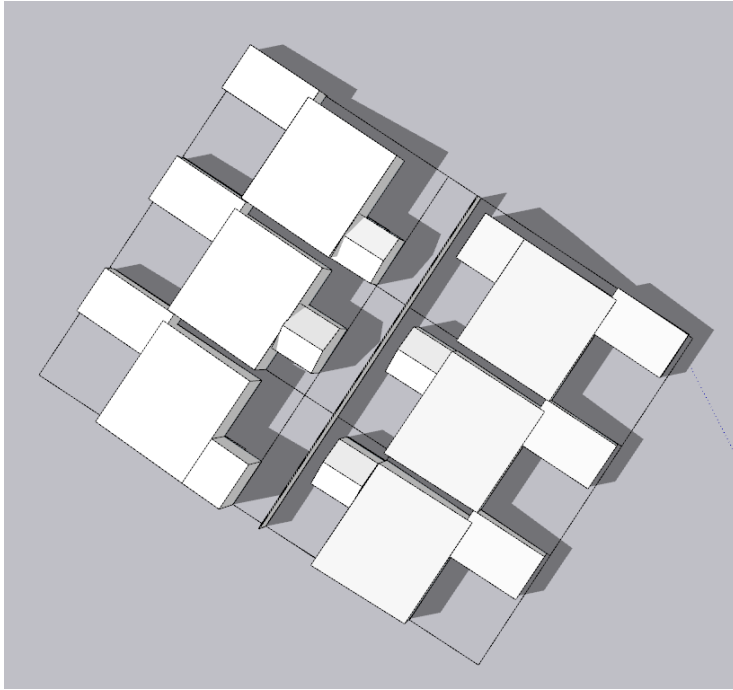


Figur 13. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 08.00.



Figur 14. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 12.00



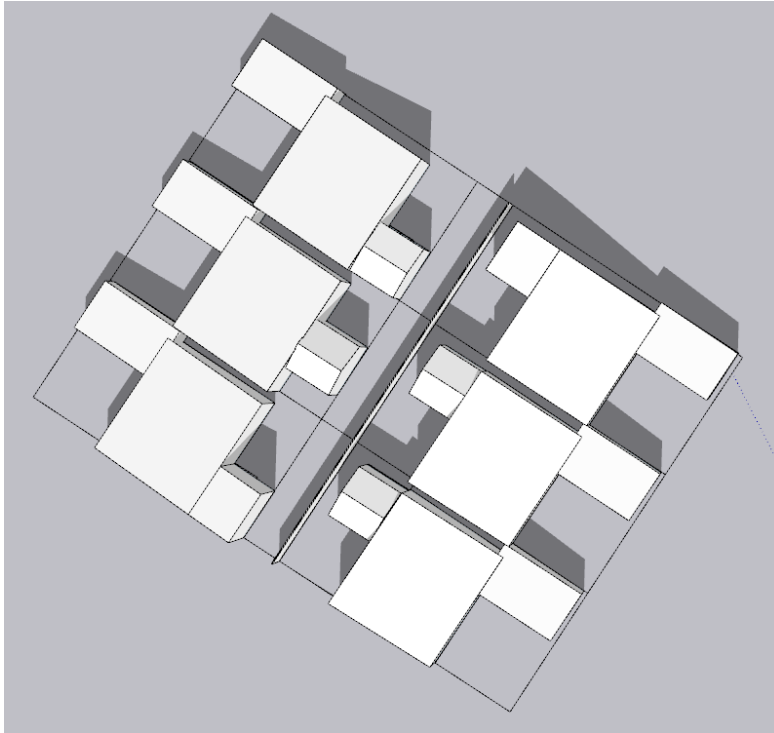


Figur 15. Vårdagjämning 20/3 2024 klockan 16.00

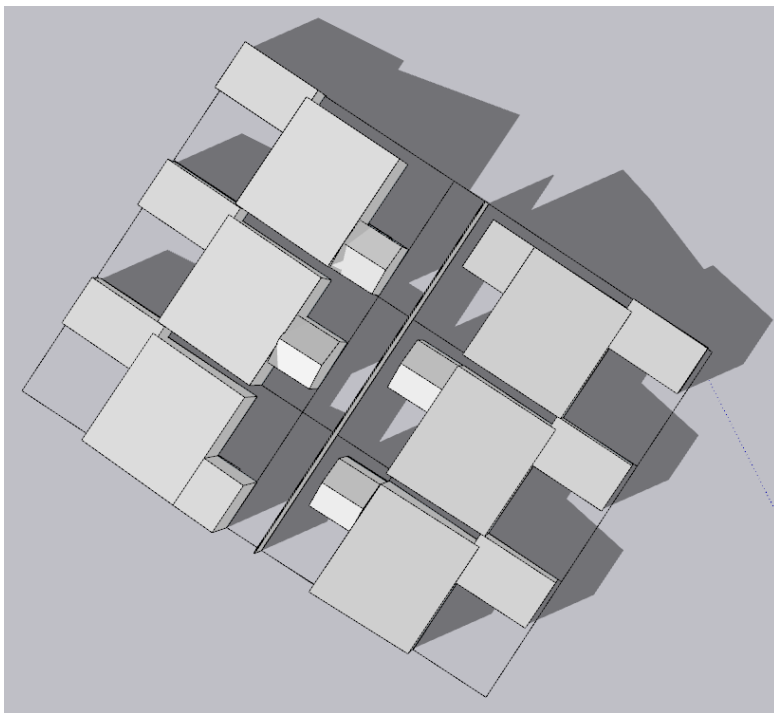


Figur 16. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 08.00.





Figur 17. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 12.00.



Figur 18. Höstdagjämning 22/9 2024 klockan 16.00.



## 5.3 Människors hälsa

### *Buller*

I samband med planläggning av Hjärup Västerstad; *Detaljplan för del av Hjärup 22:3 med flera Västerstad etapp 1 (laga kraft 2022-05-23)* genomfördes bullerutredningar som även omfattar aktuellt planområde. Med stöd av dessa bullerutredningar kan Staffanstorps kommun dra slutsatsen att det aktuella planområdet innehåller riktlinjer för trafikbuller enligt gällande trafikbullerförordning.

### *Brand*

Ändringen av detaljplanen medger förtätning inom planområdet vilket i sin tur kan påverka risken för brand. Krav på säkerhet och brandskydd ska följa Boverkets byggregler samt plan- och byggförordningen enligt kommunens praxis i samband med bygglovsprocessen.

### *Översvämning*

Med ändringarna ges möjlighet att i större utsträckning än tidigare att bygga uthus, uterum, komplementbyggnader och tillbyggnader. Det innebär att den hårdgjorda ytan inom planområdet ökar, vilket i sin tur ökar vatten-avrinningen. Enligt en översiktlig skyfallskartering för Hjärup's tätort så går det att konstatera att planområdet inte utgör ett utsatt område för översvämning. Staffanstorps kommun bedömer vidare att ändringarna av detaljplanen ger en förhållandevis liten ökning av hårdgjord yta inom planområdet. Sammantaget föreligger det därmed ingen nämnvärd ökad risk för översvämning inom planområdet.

## 5.4 Kulturmiljö

### *Kulturmiljöprogram Hjärup*

Enligt *Kulturmiljöprogrammet Hjärup* så ligger planområdet inom ett område markerat som så kallat *Sockerkorn*. Sockerkorn är den lägre av två nivåer där byggnader eller bebyggelsemiljöers bevarandevärde bedöms med avseende på arkitektoniska och miljömässiga upplevelsevärden.

Staffanstorps kommun bedömer att de föreslagna ändringar övergripande följer intentionerna i *Kulturmiljöprogram Hjärup*. Slutgiltig arkitektonisk utformning kommer avgöras i bygglovsprocessen.

## 5.5 Miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen undersöka om detaljplanens 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:

- 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 eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats

### *Artskyddsförordningen*

Planområdet utgörs av gräsbevuxna och hårdgjorda trädgårdsytor inom ett tätbebyggt radhusområde. Staffanstorps kommun bedömer att det inte finns några skyddade arter inom planområdet. Ändringen av detaljplanen berör därmed inte artskyddsförordningen.

## 6. Genomförande

### 6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för *Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)* är 60 månader vilket motsvarar 5 år.

Genomförandetiden gäller enbart de ändringar och tillägg (se avsnitt 4.1) som planområdet berör. För övriga regleringar av den ursprungliga detaljplanen (*Byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)*) som faller inom planområdet, ändras inte genomförandetiden.

### 6.2 Fastighetsbildning

*Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)* möjliggör inte ny fastighetsbildning för fastigheter inom planområdet.

### 6.3 Plankostnader

Samtliga kostnader för *Ändring av byggnadsplan för del av Uppåkra samhälle (fastigheterna Hjärup 4:2, 10:1 m fl)* bekostas av Staffanstorps kommun.

Thomas Oskarsson  
Planarkitekt  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Karolina Gnosselius  
Plan och exploateringschef  
Stadsbyggnadsförvaltningen

