

Förslag till detaljplan för Stanstorp 7:173, Domsagans förskola I Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Bild 1 Domsagans förskola

Antagen: 2024-06-13

Laga kraft: 2024-07-11



POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2018-10-03

Beslut om samråd:

2018-10-03

Beslut om granskning:

2024-03-20

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR STANSTORP 7:173, DOMSAGANS FÖRSKOLA. I STAFFANSTORP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Antagandehandling

Juli 2024

Kontaktuppgifter:

Staffanstorps kommun,
Plan- och exploateringsavdelningen

Adress: Rådhuset, Torget 1.
245 32, Staffanstorp
Telefon: 046 – 25 11 00 (växel)
Epost: plex@staffanstorp.se



INNEHÅLL

Planens syfte	Sida 5
Beskrivning av Detaljplan.....	Sida 6
Motiv till Detaljplanens reglering	Sida 8
Genomförandefrågor.....	Sida 9
Planeringsunderlag	Sida 11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	Sida 16



Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning, Staffanstorps kommun, 2024-07-22 (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, Staffanstorps kommun, 2024-07-22
- Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun, 2024-02-28
- Granskningsyttrande, Staffanstorps kommun, 2024-05-16

Utredningar

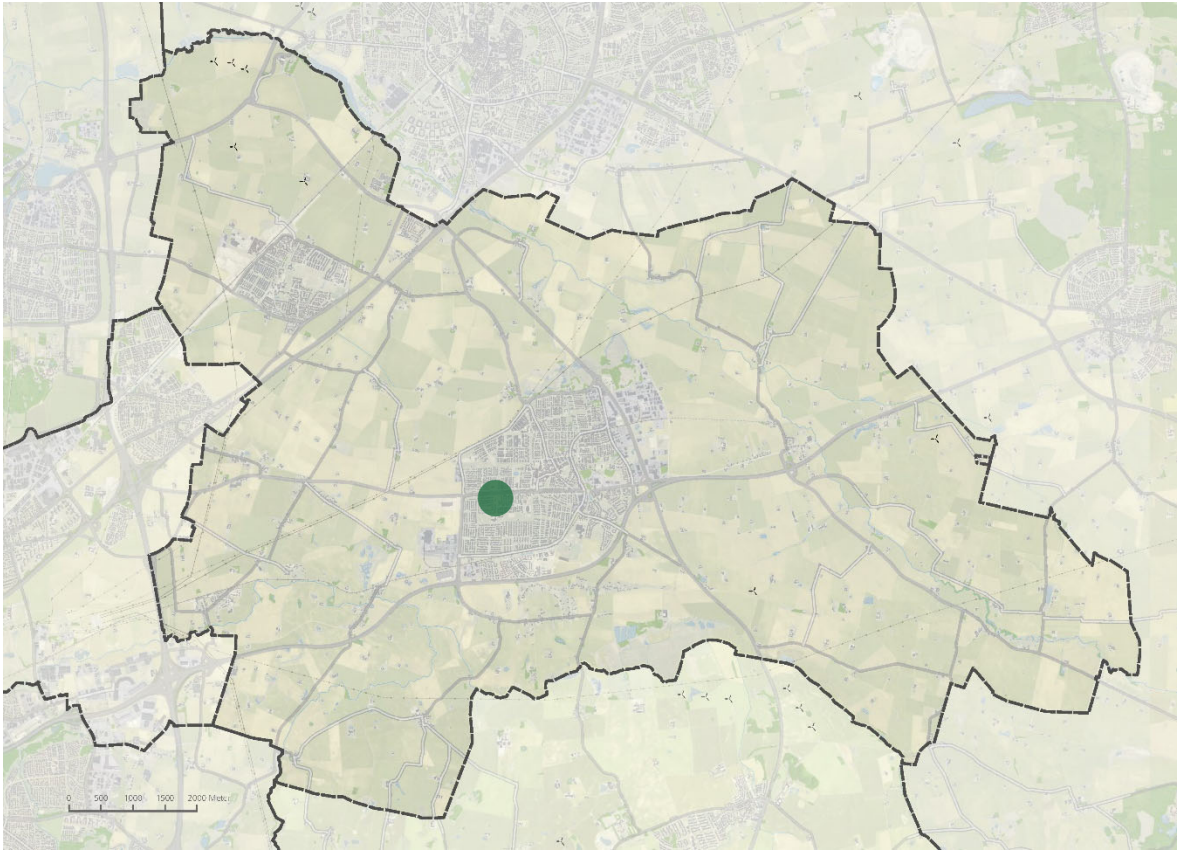
- Översiktlig miljöteknisk undersökning och historisk inventering på och i anslutning till fastigheten Stanstorp 7:173 i Staffanstorp kommun, DeKa Enviro AB, 2024-01-05
- Miljöinventering farligt avfall på följande objekt: Domsagans förskola, Domsagovägen 1, Staffanstorp. Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2023-11-20
- Stanstorp 7:173, Staffanstorp – Trafikbullerutredning till detaljplan, Tyréns AB, 2022-11-17
- Riskutredning drivmedelsstation för detaljplan Stanstorp 7:173, Tyréns AB, 2022-11-25
- PM Riskutredning gällande Gulf drivmedelsanläggning Staffanstorp, Skånevägen 71, Staffanstorp (fast. bet: Stanstorp 1:533), DeKa Enviro AB, 2023-11-07

Illustrationer, foton och kartor mm.

- Illustrationer, foton, kartor, samt annat visuellt material där inget annat anges tillhör Staffanstorps kommun.



PLANOMRÅDET



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



Figur 2 lokaliseringsskarta för planområdet med omnejd.



PLANENS SYFTE

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för förskoleverksamhet på fastigheten Stanstorp 7:173. Nuvarande användning av marken ändras från reglering område för handel (H) till förskola (S1). Prickmark (enligt gällande plan) längs områdets västra kant bevaras för att säkerställa att utrymme för kommunens parkeringsnormer tillgodoses. Men även ett större område i planens nordliga del blir korsmark vilket tillåter byggandet av mindre redskapsskjul eller lekstugor samtidigt som det säkrar tillgången till friyta för lek, vila och pedagogisk verksamhet.



Bild 2 Domsagans förskola sedd från Domsagovägen med vy mot sydväst



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

PLANFÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen omfattar Domsagans förskola med tillhörande friyta ämnad för lek, parkeringsplatser, samt övriga ytor inom fastigheten Stanstorp 7:173. Fastigheten ägs av Angelica Aktiebolag och den existerande förskoleverksamheten bedrivs genom ESDR Förskola AB. Förskolan har varit aktiv på platsen sedan 2011 och har haft tidsbegränsat bygglov för att bedriva sin verksamhet. Denna typ av bygglov får högst förlängas upp till 15 år och existerande tidsbegränsat bygglov löper ut 2024-05-29.

KVARTERSMARK

Bebyggelse

Planområdet avses enligt plankartan att användas som en förskola. Området anses därmed vara lämpat att nyttjas i syftet förskola, fritidshem eller annan jämförlig verksamhet. Bebyggelsen inom planområdet bör passa in med det omgivande områdets karaktär. I detta syfte har egenskapsbestämmelser i linje med den ursprungliga planens intentioner placerats inom plankartan. Detta inkluderar en begränsning av takvinkeln till maximalt 15 grader och en högsta nockhöjd på 5 meter. I syftet att tillgodose barnens behov av friyta för lek och pedagogik har den norra delen av planområdet fått egenskapsbestämmelsen korsmark, vilket innebär att mindre konstruktioner som bidrar i detta syfte kan tillföras. Exempelvis ett mindre fristående materialskjul, lektuga eller annan bygglovspliktig konstruktion med funktion inom pedagogik eller lek.

Trafik

I syfte om att tillgodose kommunens parkeringsnormer har en del av planområdet avsatts så cykel- och bilparkering kan möjliggöras. Detta genom att en yta på cirka 125 m² väst om byggnaden fått egenskapsbestämmelserna *Parkering* (n₁) och prickmark.

AKTUELLT PLANOMRÅDE

Planområdet, vars lokalisering framgår enligt figur 1 och 2, ligger sydväst om Staffanstorp centrum i villaområdet Tingsbyn. Detta planområde omfattar fastigheten Stanstorp 7:173 som avgränsas i öst av Tingsvägen, i sydlig riktning av en gångbana och i västlig samt nordlig riktning av Domsagovägen.



Planområdets storlek är cirka 1680 m², som ägs av Angelica AB vilket är en del av Sydsvenska Hem AB koncernen.

Fastigheten Stanstorp 7:173 planlades först 1970 som en del av den större byggnadsplanen för området Tingsbyn, innan vilket området var obebyggt och nyttjades som jordbruksmark. 1976 byggdes på fastigheten en småskalig livsmedelsbutiken med namnet "Pia Närköp", livsmedelsverksamheten fortsatte in på 90-talet under ny regi och med det nya namnet "Ohlssons livs". Livsmedelsförsäljningen upphörde under det tidiga 00-talet och fastigheten köptes 2003 upp av företaget Färgboden AB som bedrev färgförsäljning under franchise namnet "Colorama". Under denna period utfördes tillbyggnader på den existerande byggnaden som skapa utrymme för ett kontor, pentry och ytterligare butiksyta. 2009 upphörde färgförsäljningen och fastigheten började användas i syftet om förskoleverksamhet, vilket fortgått fram tills tillfället av denna planläggning.

PLANFÖRFARANDE

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

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum den får laga kraft. Denna tidsperiod bedöms vara en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Fastighetsägaren har inom genomförandetiden rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § PBL).

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Staffanstorps kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Stanstorp 7:173, Domsagans förskola i Staffanstorp, Staffanstorps kommun
Kommunens diarienummer	2024-SBN-37
Hänvisning till beslutsprotokoll	SBN 2024-06-13 § 55 (beslut om antagande)
Datum detaljplan påbörjad	2018-09-26



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

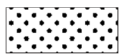
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

s_1 Förskola, PBL 4 kap 5 § 3p

Reglering av marken till ändamålet förskolebyggnad och friyta för lek i anslutning till byggnad.

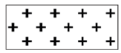
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p



Marken får inte förses med byggnad

Tillbyggnad till förskolebyggnad eller övrig byggnad enligt bestämmelsens utbredning tillåts ej.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Byggnad i form av fristående materialskjul, lekstuga, eller annan lekutrustning får placeras på utpekade område.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 13§

n_1 – *Parkering*

Markparkering får anordnas inom prickmark.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p

h_1 – *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Högsta nockhöjd för bebyggelse är 5 meter.

o_1 – *Största takvinkel är angivet värde i grader*

Största möjliga takvinkel för bebyggelse är 15°.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

Berörd fastighet för detaljplan är Staffanstorp Stanstorp 7:173 som ägs av Angelica AB (vilket är en del av Sydsvenska Hem AB koncernen).

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelningen avses inte att förändras. I det fall fastighetsägaren avser att ombilda Stanstorp 7:173 inom kvartersmark ansvarar och bekostar fastighetsägaren för fastighetsbildningen. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga registrerade rättigheter. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar i det fall rättigheter behöver upprättas inom kvartersmarken, exempelvis bildande av servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Kommunen bedömer att ingen allmän platsmark behöver byggas ut utanför planområdet med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad Vatten och avlopp

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamheten som bedrivs på Stanstorp 7:173 har inkopplat vatten och avlopp. Ingen utbyggnad av ledningar bedöms behövas med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Planområdet ligger inom båtnadsområde för Dikningsföretaget "Nr 3 Stanstorp m.fl.". Kommunen har inga planer på att ompröva eller avveckla dikningsföretaget i samband med genomförandet av detaljplanen. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.



El

Staffanstorps Energi är huvudman för elnätet i området. Verksamheten som bedrivs på Stanstorp 7:173 har inkopplad el. Ingen utbyggnad av ledningar bedöms behövas med anledning av genomförandet av detaljplanen.

Befintliga ledningar

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar sådan omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark som kan komma att erfordras i det fall markanvändningen ändras. Arbetena ska samordnas med berörda ledningsägare.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Tidplan

Granskning av detaljplaneförslaget pågick mellan den 27 mars och den 28 april 2024. Detaljplanen antas laga kraft under detta år.



PLANERINGSUNDERLAG

Handlingar relevanta till planen som planeringsunderlag finns lagrade i kommunens arkiv och diariesystem. Samtliga handlingar går att begära ut via Medborgarkontoret.

KOMMUNALA

Översiktsplan

Översiktsplan 2020 – 2040, Staffanstorps kommun Del 1 antagen i kommunfullmäktige 2022-03-09 gäller för planområdet. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats. I översiktsplanen är planområdet utpekade som befintlig tätort med möjlighet till förtätning.

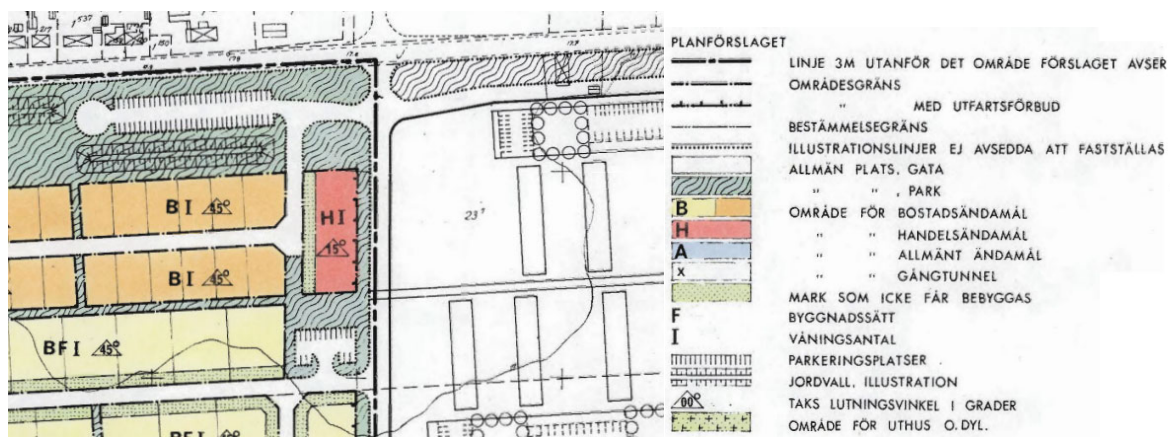
Detaljplanen för Stanstorp 7:173 (Domsagans förskola) avser inte till att ändra strukturen på den existerande tätorten, planen bedöms som så vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Inom det aktuella planområdet gäller vid framtagandet av denna detaljplan den plan som listas nedanför.

12-NEV-443 - Förslag till byggnadsplan för Stanstorp 3:5, 7:1 m. fl, i Staffanstorps samhälle
Planområdet är i byggnadsplanen inkluderat med användning Handel (H) för "icke garage relaterade verksamheter". Fastigheten har egenskapsbestämmelserna att byggnaden högst får uppgå till en våning med en maximal takvinkel på 30 grader, vilket motiverats av det större villaområdets bebyggelsekaraktär.

Denna plan menar till att ändra användningen från handel till förskola. Äldre egenskapsbestämmelser har iakttagits och behållits i uppdaterat format enligt Boverkets vägledning för planbestämmelser



Figur 3 Utdrag ur gällande byggnadsplanen för området vilket visar på användningen "Område för handelsändamål"



Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Stanstorp 7:173 daterad 2024-03-01.

Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Övriga styrande dokument

Trygghetsdirektivet

Staffanstorps kommun antog 2020-01-21 ett trygghetsdirektiv som all ny planering ska förhålla sig till. Syftet med detta direktiv är att i bland annat den fysiska planeringen av Staffanstorps kommun fortsatt arbeta med trygghetshöjande åtgärder. Kommunen har arbetat med trygghetsfrågorna integrerat med den fysiska planeringen i samband med översiktsplanen, Översiktsplan 2020–2040.

Enligt utbildningsdepartementet är tillgången till en bra skolgång en av de viktigaste faktorerna i att förebygga utanförskap och kriminalitet. Tryggheten anses därför stärkas med denna detaljplan eftersom det möjliggör tillgången av förskoleplatser för barn inom området.

Parkeringsnorm – för cykel och bil, Staffanstorps kommun, 2016-03-02

I Staffanstorps kommuns beslut om parkeringsnormer anges att det för förskolor ska finnas minst 6 bilplatser per 1000 kvm BTA för anställda och 6 bilplatser per 1000 kvm BTA för besökare. Förskolan har idag en BTA på 420 kvm, vilket innebär ett krav på minst 5 parkeringsplatser i anslutning till Domsagans förskola. I dagsläget finns det 6 parkeringsplatser som nyttjas av förskolan på deras mark. Dessa är placerade i nära anslutning till huvudentrén och intill ett mindre cykelställ vilket även uppfyller kommunens parkeringsnorm för cykel.



Bild 3 Parkeringsplats för 6 bilar i direkt anslutning till förskolan.

UTREDNINGAR

Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk undersökning och historisk inventering på och i anslutning till fastigheten Stanstorp 7:173 i Staffanstorp kommun, DeKa Enviro AB, 2024-01-05

DeKa Enviro AB (Deka) har på uppdrag av Angelica Fastigheter AB utfört en översiktlig miljöteknisk undersökning med syftet att bedöma fastighetens lämplighet för förskoleverksamhet. Till grund för denna bedömning har Deka utfört en historisk inventering av fastigheten, såväl som en markundersökning med skruvprovtagning och provtagning av grundvatten i grundvattenrör.

Resultaten från skruvproven har identifierat en punkt 10 meter norr om fastigheten där ytliga polycykliska aromatiska kolväten (PAH) föroreningar av lågspridningsarten finns. Kompletterande provgrovsgrävningar har vidare avgränsat föroreningen utbredning i höjd och sidled. Deka har utifrån sin historiska inventering av platsen tillsammans de övriga provresultaten inte kunnat identifiera något som ger anledning till antaganden om att föroreningar förekommer inom planområdet.

Undersökningen har vidare visat på att grundvattnet rör sig i en nordvästlig riktning och att potentiella framtida föroreningar i grundvattnet från drivmedelsstationen därav sannolikt inte bör påverka planområdet. Dekas bedömning är därför att området bedöms vara lämplig för den aktuella markanvändningen som förskola.

Utifrån de resultat som presenteras i rapporten delar kommunen Dekas uppfattning att föroreningar inte antas föreligga inom området. Frågan om markföroreningar anses vara undersökt och inga åtgärder i planen anses vara motiverade.

Miljöinventering farligt avfall på följande objekt: Domsagans förskola, Domsagovägen 1, Staffanstorp. Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2023-11-20

Nordisk Sanering & Rivnings Service (NSRS) har på uppdrag av Deka utfört en miljöinventering gällande farligt avfall inom fastigheten. Miljöinventeringen har utgått ifrån en okulär besiktning med fokus på typiskt förekommande skadliga ämnen för bebyggelse såsom asbest, kvicksilver, köldmedia, Polyklorerade bifenyler (PCBer) med flera. Utifrån denna besiktning har inventeraren inte kunnat konstatera förekomsten av något ämne som skulle göra vistelsen i lokalen farlig.



Bullerutredning

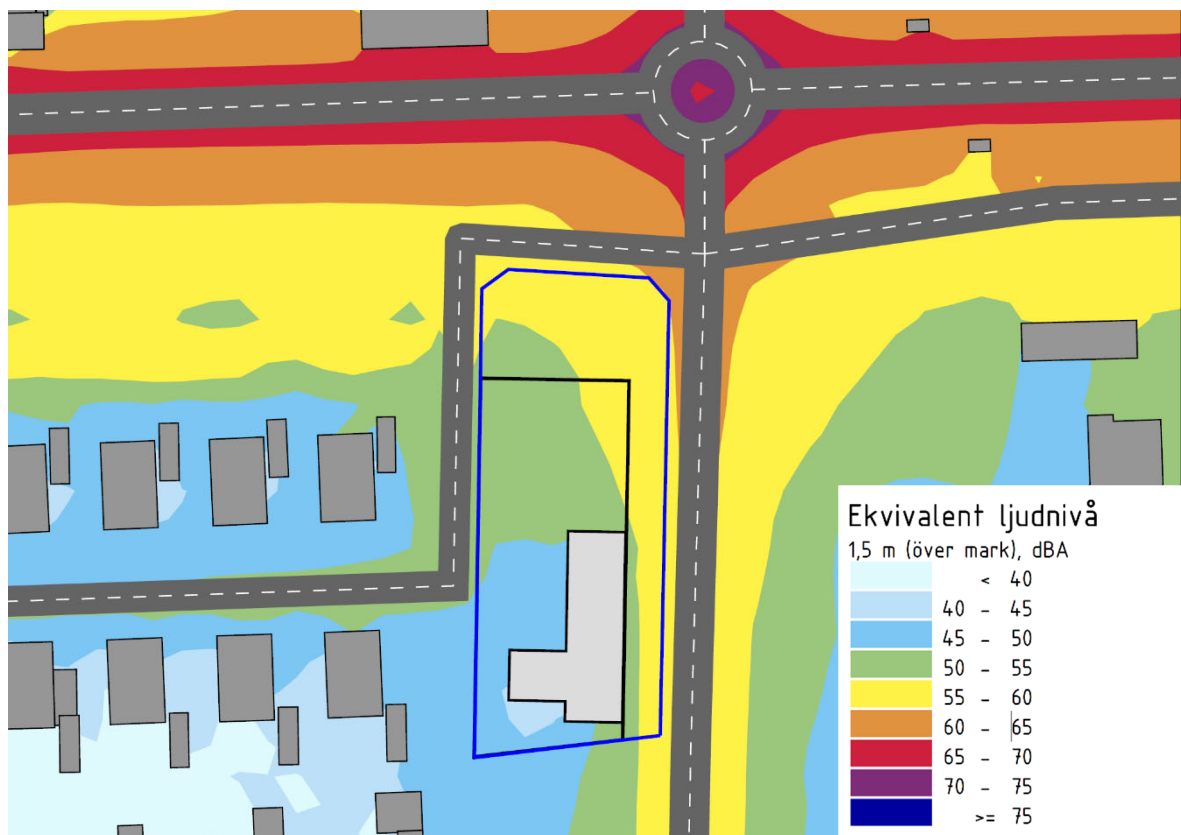
Stanstorp 7:173, Staffanstorp – Trafikbullerutredning till detaljplan, Tyréns AB, 2022-11-17

Tyréns har på uppdrag av Staffanstorps kommun utfört en trafikbullerutredning för fastigheten

Stanstorp 7:173. Syftet med utredningen var att beräkna den ekvivalenta och maximala ljudnivån som planområdet utsätts för från trafikbuller och att jämföra resultaten med kända riktvärden för skolgårdar. I utredningen har Naturvårdsverkets rekommendationer för en god ljudmiljö inom skolgård nyttjats, som säger att 'äldre skolgårdar' (sådana som tillkommit innan september 2017) inte ska överskrida en ekvivalent ljudnivå för dygn av 55 dBA eller en maximal ljudnivå av 70 dBA.

Beräkningarna av ljudnivåerna har utförts i ett ljudmodelleringsprogram utifrån siffror från kommunens trafikuppgifter för dagsläget och prognosåret 2040. Resultaten från beräkningen har visat att huvuddelen av skolgården inte riskerar överstiga Naturvårdsverkets rekommendationer för ekvivalent eller maximal ljudnivå.

Rapporten visar att majoriteten av skolgården befinner inom Naturvårdsverkets rekommenderade nivåerna för en god ljudmiljö och att ytan är lämplig för vila, lek och pedagogik. Kommunen gör därför bedömningen att bullerfrågan inte anses vara ett problem för verksamheten och att inga åtgärder i planen anses vara motiverade.



Figur 4 Utdrag ur Tyréns Trafikbullerutredning för den ekvivalenta ljudnivån inom området.



Riskutredning

Riskutredning drivmedelsstation för detaljplan Stanstorp 7:173, Tyréns AB, 2022-11-25

Tyréns har på uppdrag av Staffanstorps kommun utfört en riskutredning avseende en drivmedelstation norr om planområdet. Syftet med utredningen var att utreda om lämpligt säkerhetsavstånd finns mellan förskola och drivmedelsstation, samt om riskreducerande åtgärder var behövda. Utredningen har undersökt tre typer av möjliga olyckor: pölbrand, gasmoln och olycka vid gasolskåp. Konsulten har utifrån beräkningar av riskerna gett omdömet att riskerna kopplade till drivmedelsstationen var att betrakta som acceptabla för den planerade markanvändningen.

PM Riskutredning gällande Gulf drivmedelsanläggning Staffanstorp, Skånevägen 71, Staffanstorp (fast. bet: Stanstorp 1:533), Deka Enviro AB, 2023-11-07

Till följd av samrådet har Deka, på uppdrag av Angelica Fastigheter AB, utfört en utredning för vidare bedömning av risker associerade med möjliga framtids scenarion för drivmedelsstationen.

Riskutredningen har alltså specifikt haft avsikten att vidare undersöka säkerhetsavstånd med hänsyn till ett utökat utbud av drivmedel och ändrad placering av verksamheten inom fastigheten.

Utredningen resulterade i en bedömning av säkerhetsavstånden mellan fastigheterna som tillräckliga.

Kommunen gör därför bedömningen att riskfrågan, med hänsyn till drivmedelsstationen, har utretts och att inga åtgärder i plankartan anses vara motiverade.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

MILJÖ

Ställningstagande 4 kap 33b § plan- och bygglagen (2010:900)

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 6 § Miljöbalken. Denna så kallade behovsbedömning 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).
- Planförslaget ökar möjligheterna att på sikt utveckla kollektivtrafiken i Staffanstorp och bidrar samtidigt till att skapa ett hållbarare samhälle.
- Inga riksintressen berörs av planförslaget.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Enligt ovan bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 2 § 3 pt. b) plan- och bygglagen En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Markföroreningar

Frågan om markföroreningar inom planområdet har undersökts av Deka i deras rapport daterad 2024-01-15. Utifrån deras historiska inventering av fastigheten och resultat från skruvprovtagning har de gjort bedömningen att inga risker föreligger för forskoleverksamheten. Samt att området anses vara lämplig för den aktuella markanvändningen.

Inga åtgärder för att relaterat till marksanering eller dylikt inom planområdet anses vara motiverat.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

Fråga om hälsoskadligt buller har undersökts i Tyréns rapport daterad 2022-11-17. Kommunen har utifrån rapportens resultat gjort bedömningen att fastigheten är lämplig att användas som förskoleverksamhet. Detta eftersom rapporten visar att majoriteten av den yta som avses för lek, vila och pedagogisk verksamhet uppskattas möta Naturvårdsverkets rekommendationer för trafikbuller inom äldre skolgård.

Inga särskilda åtgärder för att minimera trafikbuller inom planområdet anses vara motiverat.

Risk för olyckor

På andra sidan Malmövägen, cirka 60 meter norr om förskoletomten ligger en drivmedelsstation.

Frågan om en förhöjd riskbild i samband med hanteringen av drivmedel har undersökts i två riskutredningar av Tyréns och DeKa Enviros. Resultaten från utredningarna visar att riskerna kopplade till drivmedelsstationen är acceptabla för den planerade användningen som förskola.

DeKa Enviros har i sin riskutredning undersökt inte bara befintlig hantering av drivmedel, där lossningsplatsen befinner sig 90 meter från förskoletomten, utan man har också undersökt konsekvenserna av ett värsta tänkbart utfall där lossningsplatsen fiktivt flyttats så nära förskolan det går inom drivmedelsstationens fastighet – vilket är ca 55 meter från planområdet. Även för detta värsta-möjliga-scenario gör DeKa Enviros bedömningen att riskerna är så låga att de anses godtagbara.

Frågan om konsekvenserna vid hantering av alternativa drivmedel (vät- och metangas) bedöms inte vara relevanta att riskbedöma eftersom drivmedelstationen inte har tillstånd att hantera sådana drivmedel.

Hantering av drivmedel är en tillståndspliktig verksamhet som kräver tillstånd enligt Lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:11). Tillstånd för hantering prövas av kommunens räddningstjänst, och i samband med en sådan prövning görs en riskutredning för att se om den tänkta hanteringen är möjlig på platsen med hänsyn till risker för närliggande bostäder och verksamheter.

Kommunen gör således bedömningen att riskutredningarna har undersökt de drivmedel som rimligtvis kan antas komma att hanteras inom platsen utifrån rådande förutsättningar, samt att planområdet är lämpat för användningen förskole ändamål. Inga särskilda åtgärder för att höja säkerheten inom planområdet behövs.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Radon

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

FYSISK MILJÖ

Fastigheten omfattar en byggnad som idag används som förskola, tillsammans med friyta för lek i nordlig del, samt ett mindre asfalterat område i planens västra och södra del. Inom området finns en mindre mängd av vegetation i formen av ett antal odlingslådor, spridd låg buskig vegetation och ett yngre träd. Ingen växtlighet med särskilda biologiska värden har kunnat identifierats.



Bild 4 Odlingslådor, buskage och ett träd på 'friytan' inom fastigheten.

SOCIALA

Barn

Konsekvenserna av att detaljplanen inte antas är att förskoleverksamheten måste upphöra på fastigheten, detta eftersom det inte finns möjlighet att förlänga det tidsbegränsade bygglovet



ytterligare. Som sådant blir påföljden av denna plans antagande att 45 förskoleplatser fortsätter finnas tillgängliga, vilket är ett fördelaktigt scenario för barn inom kommunen.

Fastigheten omfattar ett område på ungefär 850 m², varav 600 m² är grönyta. Förskolan har ett tillstånd för 45 elever, vilket innebär att ytan vid maximal användning fördelas till ungefär 19 m² friyta per elev. Detta är ungefär hälften av de rekommendationerna som Boverket har i frågan, vilka syftar mot något närmre 40 m² friyta per elev. För att minimera de negativa konsekvenserna finns ett flertal åtgärder som kan vidtas. Förskolan kan exempelvis arbeta med att schemalägga elevernas tid utomhus, ta eleverna på regelbundna utflykter och nyttja andra rekreationsområden som friyta, eller arrendera en del av grönytan norr om planområdet för att expandera elevernas totala tillgängliga friyta.

Ändringen av markanvändningen enligt denna detaljplan anses i det stora hela vara positivt för barn inom Staffanstorps kommun. Om detaljplanen inte upprättas innebär detta att existerande förskoleverksamhet måste flytta och en risk om att verksamheten försvinner går inte att utesluta. Planen medför i sig att kommunen garanterar för denna verksamhet att fortsätta existera, vilket skapar ett utrymme för unga barn att leka, socialisera sig och utvecklas i en pedagogisk miljö.



Bild 5 Vy norrut över friytan, bild tagen från Tingsvägen.



TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Området går idag enkelt att nå via gång- och cykelväg från de omkringliggande delarna av orten.

Kollektivtrafik

Planområdet anses ha god tillgång till kollektivtrafik eftersom området ligger inom 100 meters avstånd till busshållplatsen Staffanstorps Tingsvägen.

Biltrafik

Inom planområdet västra del finns idag en yta med 6 parkeringsplatser vilket överträffar kommunens parkeringsnormer. Skolan är placerad i direkt anslutning till en vändplats vilket även möjliggör för smidig hämtning och lämning av förskolans elever. Området som idag nyttjas för parkering har i plankartan markerats för denna användning med prickmark och egenskapsbestämmelsen n_1 .



Bild 6 Vy söderut av Tingsvägen längs fastigheten.