

# Förslag till detaljplan för Särslövs trädgårdar, Särslöv 1:7

I Särslöv, Staffanstorps kommun

## Planbeskrivning



*Visualisering av Sweco AB*



## POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2023-12-07

Beslut om samråd:

20XX-XX-XX

Beslut om granskning:

*Kommande*

## DETALJPLAN FÖR SÄRSLÖVS TRÄDGÅRDAR, SÄRSLÖV 1:7. I SÄRSLÖV, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådshandling

Januari 2025

### Kontaktuppgifter:

Staffanstorps kommun,  
Plan- och exploateringsavdelningen

Adress: Rådhuset, Torget 1.  
245 32, Staffanstorp

Telefon: 046 – 25 11 00 (växel)

Epost: [plex@staffanstorp.se](mailto:plex@staffanstorp.se)



## INNEHÅLL

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Detaljplanens syfte.....                         | 4  |
| Beskrivning av Detaljplan .....                  | 6  |
| Motiv till Detaljplanens reglering .....         | 11 |
| Genomförandefrågor .....                         | 16 |
| Planeringsunderlag .....                         | 23 |
| Planeringsförutsättningar och konsekvenser ..... | 28 |



### Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:600 (A2), Staffanstorps kommun, 2025-01-21
- Planbeskrivning, Staffanstorps kommun, 2025-01-21 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun, 2025-01-07

### Utredningar

- Kulturmiljöprogram för landsbygden, Särslöv och Djurslöv, Staffanstorps kommun, 2024-05-24
- VA-utredning – Detaljplan Särslöv 1:7, Sweco AB, 2024-12-06
- Miljöteknisk markundersökning i Särslöv 1:7 – Staffanstorps kommun, C3S Miljöteknik AB, 2024-04-22
- PM Planeringsunderlag – Geoteknik, C3S Miljöteknik AB, 2024-04-08
- Trafikbullerutredning, Tyréns AB, 2024-03-04

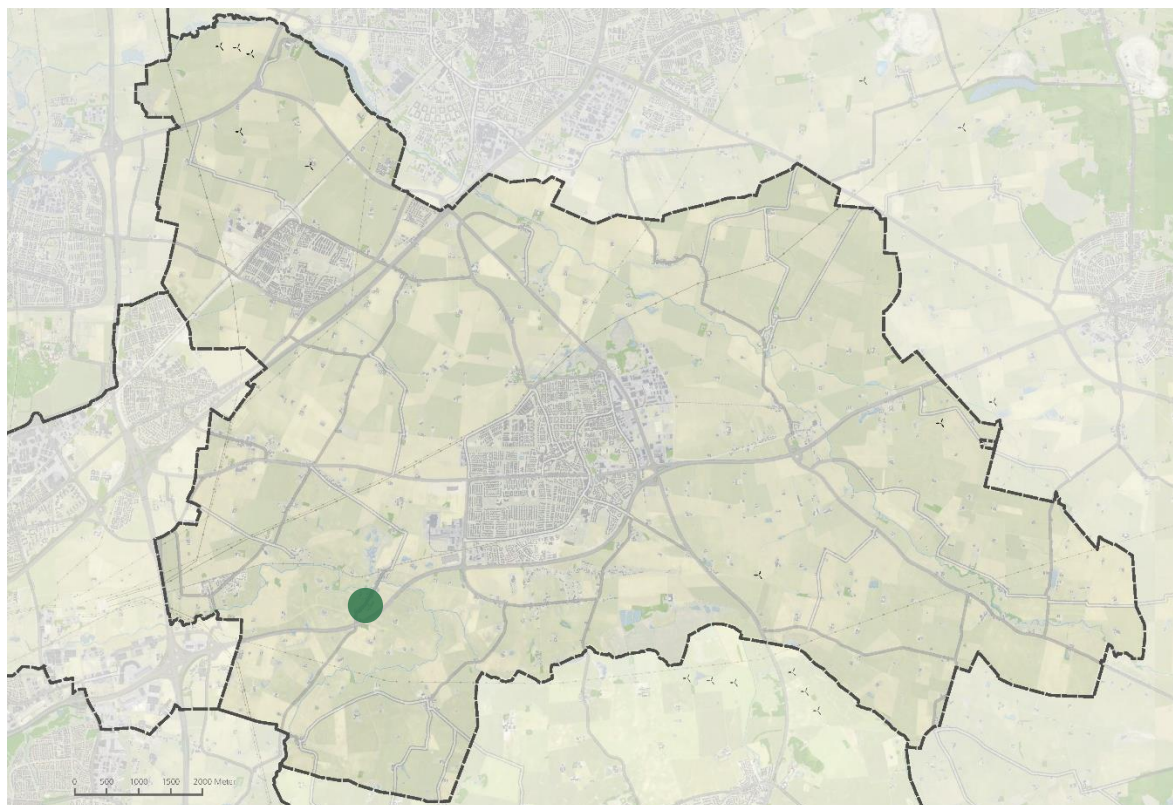
### Illustrationer, foton, och kartor mm.

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

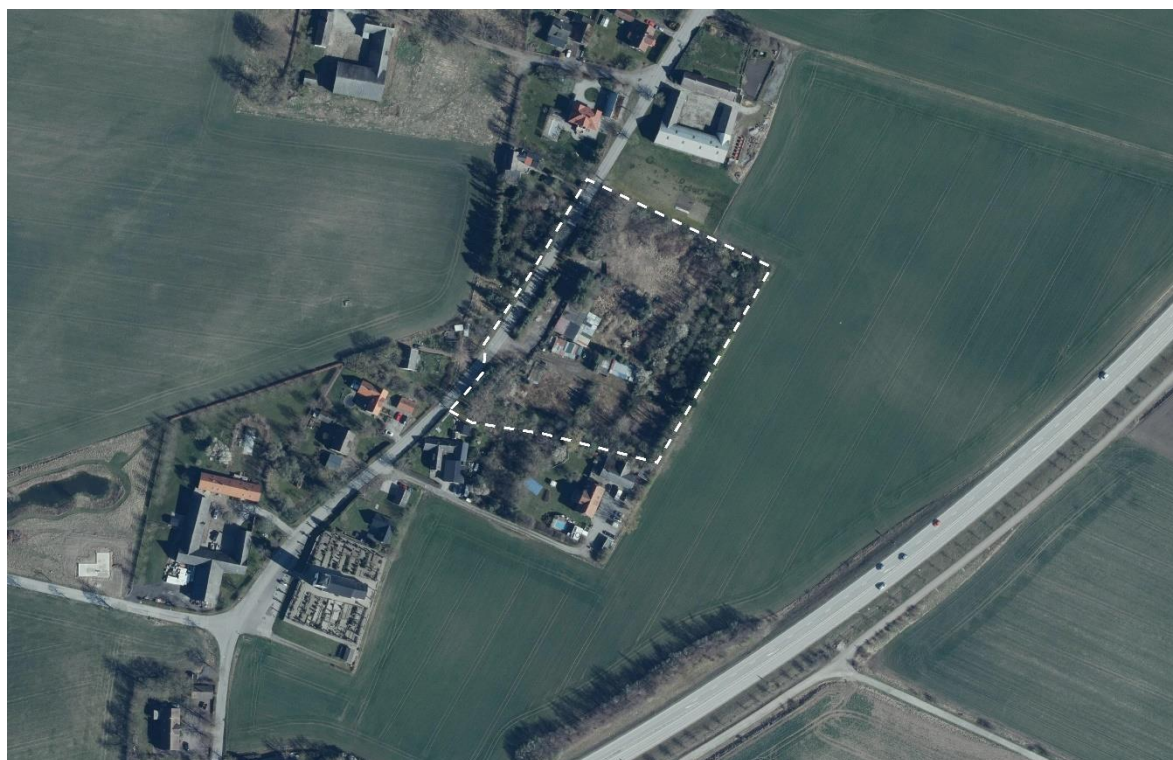




## PLANOMRÅDET



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



Figur 2. Lokaliseringskarta för planområdet (markerad med vitstreckad linje) med omnejd.



## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen för Särslövs trädgårdar är att möjliggöra ny småhusbebyggelse i Särslöv by. Planförslaget omfattar en utbyggnad av tolv fristående enbostadshus – av typen 1,5-planshus – som ska uppföras enligt skånsk byggnadstradition och med särskild hänsyn till Särslöv bys kulturmiljö.



*Figur 3. Visualiseringen visar en vision av hur den framtida utvecklingen av Särslövs trädgårdar kan komma att ske i enlighet med detaljplanen.*

Visionen för Särslövs trädgårdar är att området ska utvecklas till att bli en högkvalitativ boendemiljö som tydligt passar in i Särslöv by, vilket innebär att särskild omtanke ska ges områdets kulturhistoria och dess gröna värden. Planen möjliggör fyra gatuhus längs Särslövs byaväg, samt två grupper – med fyra småhus var – i gårdsliknande-struktur inom området. Avsikten med gatuhusen är att dessa ska upplevas som en naturlig del av den existerande bymiljön, medan grupperna av småhus är tänkta att anspela på de klassiska skånska gårdarna som historiskt sett präglar Särslövs by, med gårdar som kan nyttjas gemensamt av de boende. Området avses bli en lugn, grön och vacker plats med värde för såväl Särslövs invånare som resten av kommunens invånare och besökare.





## BESKRIVNING AV DETALJPLAN

### PLANFÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen för Särslövs trädgårdar avser att möjliggöra tolv nya småhus på en fastighet som tidigare nyttjats som handelsträdgård. Strukturen på det nya bostadsområdet utgörs av fyra gathus (längs Särslövs byaväg) och åtta småhus uppdelade i två gårdsliknande strukturer. Den nya bebyggelsen ska utföras med hänsyn till byns karaktär och det riksintresse för kulturmiljövård som planområdet faller inom. Planen avser att långsiktigt skapa en lummig och vacker miljö. Kortsiktigt innebär utbyggnad enligt ny detaljplan att grönska (identifierad som sly) inom planområdet rivs upp, utpekade träd med särskilda ekologiska värden ska dock bevaras i utbyggnaden.



Figur 4. Illustrationsplan framtagen av Sweco AB



## KVARTERSMARK

### Gestaltning

Gestalttningsfrågan är viktig för nybyggnationen inom Särslövs trädgårdar, detta eftersom exploateringens lämplighet – utifrån ett kulturmiljös perspektiv – är beroende av nybyggnationens förmåga att bevara och återspegla platsens kulturella och visuella karaktär. Bebyggelsen inom Särslövs trädgårdar ska därför gestaltas med hänsyn till skånsk byggnadstradition såväl som Särslöv bys specifika karaktär.

Byggnadernas form, materialitet och kulör är alla viktiga delar i återspeglandet av kulturmiljön. Formen, som skapar en silhuett, ska vara igenkännbart "skånsk". Detta kan åstadkommas med en långsmal byggnadskropp och en byggnadshöjd på 1 eller 1½ våning. Viktigt för silhuetten är att byggnaden har ett sadeltak (ej valmat tak) med en lutning på minst 38 grader, samt att detta tak har ett maximalt tak- och gavelsprång på 200 mm från fasaden. Gesims under takfoten rekommenderas eftersom detta återfinns bland en stor del av Särslövs bebyggelse. Fönsternas utformning är även viktigt för att skapa den skånska karaktären, dessa bör vara orienterade i stående format och helst med en mittpost. Fönstren bör ha en fönsterbröstningshöjd på minst 600 mm från marknivån. Skorstenar och frontespis förekommer i stor utsträckning inom Särslöv och uppmuntras för nybyggnation. Takkupor kan förekomma men bör vara små i storlek och fönster på en takkupa bör likasåväl vara mindre än byggnadens övriga fönster.

Ny bebyggelse bör i val av tak- och fasadmaterial efterlikna den tydliga förankring i det skånska landskapet som resten av Särslövs by har. Fasader ska utföras i material som historisk sett varit tillgängliga i Skåne, vilket inkluderar stenmaterial som tegel och puts i kulörerna rött, gult och vitt. Röda tegeltak, svarta tegeltak eller svarta plåttak är karakteristiska för området och bör efterliknas. Utbyggnaden av området ska även ta hänsyn till den variation som finns i Särslöv bys bebyggelse, med en blandning av kulörer och material tydligt representerat längs Särslövs byaväg.

### Bebyggelse

#### Gatuhus

Planen möjliggör byggandet av fyra 'gatuhus' längs Särslövs byaväg. Typologin 'gatuhus' har funnits i Särslöv sedan innan områdets första ägo-mätning 1701 och de har tre tydliga egenskaper gemensamt med varandra: husen är gestaltade enligt skånsk byggtradition, de står i lummiga trädgårdar och har alla en tydlig relation till vägen. Nya gatuhus ska följa den utformning som beskrivits under rubriken 'Gestaltning' ovanför. Gatuhusen ska i sin placering efterlikna områdets kulturmiljö och de existerande gatuhusen. Nya gatuhus ska därför placeras minst 5 meter in från Särslövs byaväg med husets långsida, infart och entré orienterade mot vägen. Existerande gatuhus har generellt en lummig



karaktär – med grönska planterad ut med fastighetsgränsen – höga plank och staket avrådes därför och i stället bör växtlighet användas i första hand för att avgränsa fastigheten.



*Figur 5. Visualiseringen visar planens vision för gatuhus längs Särslövs byaväg.*

Småhus i gårdsmiljö

Planen möjliggör byggandet av åtta småhus i två gårdsliknande strukturer om fyra hus var. Denna typologi tar inspiration från de skånska gårdar som legat till grund för Särslöv by. Den nya strukturen är tänkt att återspegla gårdarna genom att fyra småhus placeras i en u-form som ramar in en gemensam gårdsmiljö. Husen ska utformas i enlighet med de gestaltnings principer som beskrivits ovan.



*Figur 6. Visualiseringen visar planens vision för småhus i gårdsmiljö.*





### Trafik

Området trafik försörjs från väster via Särslövs byaväg. Parkering för gatuhus sker på egen tomt med inmatning från Särslövs byaväg, eftersom detta är i linje med områdets kulturmiljö. Parkering för småhus i gårdsmiljö hanteras centralt inom området på en gemensam parkeringsyta. Vägar såväl som parkeringsyta inom området ska anläggas med grus eller annat material med likvärdig vattengenomsläpplighet och liknande karaktär såsom stenmjöl eller gräsarmering.

### Teknisk försörjning

Användningsbestämmelsen "E<sub>1</sub> – Transformatorstation" används för planområdets sydvästra hörn där en existerande nätstation är belägen. Inom planområdet förekommer även u-områden vars syften är att säkerställa att underjordiska ledningar förblir tillgängliga för underhåll. Inom dessa u-område får inga fasta byggnadsverk uppföras eller träd planteras.

## AKTUELLT PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i mitten av Särslövs by, vars plats i kommunen framgår av kartan (figur 1).

Planområdet omfattar fastigheten Särslöv 1:7 som avgränsas i västlig riktning av Särslövs byaväg, i nordlig riktning av gården Åbrohäll på Särslövs byaväg 54, i östlig riktning av jordbruksmark (Särslöv 15:17, område 3) och i sydlig riktning av två småhus (Särslöv 2:6 och 1:10). Planområdet uppgår i cirka 14 000 m<sup>2</sup> och ägs idag av Fronthome AB.

Särslöv är en av kommunens äldsta byar och området har med stor sannolikhet varit bebott sedan stenåldern. Enligt kommunens "Kulturmiljöprogram för landsbygden, Särslöv och Djurslöv" antyder namnet "Särslöv" att det under perioden år 200 till 800 funnits gårdar i området som överförts inom familjer över flera generationer. Utöver dessa gårdar är Särslöv kyrka central för byn, uppförd under 1200-talet och i begränsad mån ännu i bruk idag. Den tidigaste dokumenterade ägomätningen av Särslöv (från år 1701) visar att planområdet tidigare ingått som en del av byns allmänning. Planområdet övergick under 1800-talet till att nyttjas som jordbruksmark och mellan 1960/70-talet och 90-talet fann fastigheten användning som handelsträdgård. Marken har sedan handelsträdgårdens nedläggning förblivit inaktiv.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande. Avsikten är att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.



## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år (120 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 Särslövs trädgårdar, Särslöv 1:7 |
| Kommunens diarienummer           | 2025-SBN-1                                      |
| Hänvisning till beslutsprotokoll | Stadsbyggnadsnämnden 2025-01-30 § 4             |
| Datum detaljplan påbörjad        | 2023-12-07                                      |



## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, PBL 4 kap 5 § 3p

#### *Friliggande enbostadshus*

Syftet med bestämmelsen är att ansvarsfullt gynna bostadsbyggande inom ett område med höga kulturvärden. Område med användningen "B<sub>1</sub> – Friliggande enbostadshus" får användas för etableringen av småhus, komplementbyggnader, lokalgator, parkering och gemensamma såväl som enskilda gårdsytor.

#### *Tekniska anläggningar*

Mark med användningen "Tekniska anläggningar" ska användas för anläggningar som möjliggör teknisk försörjning inom och omkring planområdet, exempelvis transformatorstation eller kabelskåp.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

#### *Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med prickmark är att hålla markområden av intresse för planområdets funktion tillgängligt och att skapa en buffert mellan byggnader och väg. På prickad mark får inga byggnadsverk eller anläggningar uppföras.

#### *Marken får endast förses med bygglovsbefriade komplementbyggnader och bygglovsbefriade anläggningar*

Inom område med korsmark får bygglovsbefriade anläggningar och bygglovsbefriade komplementbyggnader uppföras. Plank och mur får anläggas mellan bostads-fastigheter men dessa får inte uppföras mot mark med egenskapsbestämmelsen "g<sub>1</sub> – gemensamhetsanläggning", förutom i fall där bestämmelsen sammanfaller med "n<sub>1</sub> – parkering".

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

*h<sub>18</sub> – högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk är 8 meter. Syftet är att möjliggöra byggandet av 1,5 plans småhus med sadeltak.





Markreservat för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6§

$u_1$  – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Mark ska hållas tillgängligt för eventuellt underhåll av underjordiska ledningar. Inga fasta byggnadsverk eller större träd får anläggas inom området.

Utnyttjande grad, PBL 4 kap. 11§ 1p

$e_1$  160,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$  per fastighet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa huvudbyggnaders utbredning och säkerställa att byggnaderna passar in i kulturmiljön.

Fastighetsstorlek, PBL 4 kap. 18§

$d_1$  300 – Minsta fastighetsstorleken är angivet värde i  $m^2$

Minsta fastighetsstorleken inom egenskapsområdet är 300 kvadratmeter.

$d_2$  300 – Största fastighetsstorleken är angivet värde i  $m^2$

Största fastighetsstorleken inom egenskapsområdet är 300 kvadratmeter.

$d_3$  260 – Största fastighetsstorleken är angivet värde i  $m^2$

Största fastighetsstorleken inom egenskapsområdet är 260 kvadratmeter.

$d_4$  240 – Minsta fastighetsstorleken är angivet värde i  $m^2$

Minsta fastighetsstorleken inom egenskapsområdet är 240 kvadratmeter.

$d_5$  740 – Största fastighetsstorleken är angivet värde i  $m^2$

Största fastighetsstorleken inom egenskapsområdet är 740 kvadratmeter.

Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10, 13§§

$n_1$  – Parkering

Mark ska reserveras för samlad parkering för boende.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar, PBL 4 kap. 18§

$g_1$  – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Mark ska nyttjas som gemensamhetsanläggning i syfte om att skapa kommunikationsleder in i området, möjliggöra parkering och dagvattendamm.



Utformning, PBL 4 kap. 16 § 1p

*f<sub>1</sub> – Byggnad ska utformas med sadeltak med vinkeln 38 - 50 grader. Taksprång ska ha ett maximalt överhäng på 0,2 meter från fasad. Taket ska uppföras i rött tegel, svart tegel eller svart plåt*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nybyggnationer får ett utseende som passar Särslöv bys kulturmiljö och den skånska byggnadstraditionen. Kravet på sadeltak och ett kort taksprång är menat att skapa en silhuett med ett tydligt skånskt utseende. Likaså ska huvudbyggnadens tak uppföras i material och kulör med en anknytning till Särslövs identitet, alltså tegelpannor eller plåt.

*f<sub>2</sub> – Huvudbyggnads fasad ska uppföras i tegel- eller putsmaterial. Vid användning av tegel ska materialet företrädesvis vara av röda eller gula kulörer, vid användning av puts ska materialet företrädesvis vara av gula eller vita kulörer*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nybyggnationer får ett utseende som passar Särslöv bys kulturmiljö och den skånska byggnadstraditionen. Material och kulör ska ha en tydlig koppling till det skånska landskapet och återspegla de fasadmaterial som förekommer inom Särslöv: tegel och puts i röd, gul och vit kulör.

*f<sub>3</sub> – Huvudbyggnader berörda av denna bestämmelse ska visa på en variation av tak- och fasadmaterial sinsemellan. Huvudbyggnaderna ska uppföras i minst tre olika fasadkulörer och med två olika takmaterial representerade sinsemellan*

Syftet med bestämmelsen är att bevara karaktären på kulturmiljön, en karaktär som innefattar en variation mellan byggnadernas kulörer samt tak- och fasadmaterial. Huvudbyggnader på fastigheterna längs Särslöv byaväg ska uppföras med material och kulörer som tydligt skiljer dessa åt. Minst tre olika fasadkulörer och två olika takmaterial ska återfinnas bland de berörda byggnaderna, särskild hänsyn ska tas så att byggnader med identiskt fasadkulör inom planområdet inte placeras intill varandra.

*f<sub>4</sub> – Huvudbyggnad ska uppföras med en rektangulär byggnadsarea. Ration mellan byggnadens längsta sida ska vara minst 3:2 av byggnadens kortsida. Byggnadens längsta sida och dess huvudentré ska vändas mot Särslövs byaväg*

Syftet med bestämmelsen är bebyggelsen ska återspegla byns existerande karaktär. Huvudbyggnaden ska därför ha en rektangulär form med en längsta sida som är minst 1,5 gånger så lång som kortsidan. Byggnader ska placeras med sin längsta sida och entré i en riktning mot vägen.

*f<sub>5</sub> – Huvudbyggnad ska uppföras med en rektangulär byggnadsarea. Ration mellan byggnadens längsta sida ska vara minst 3:2 av byggnadens kortsida. Byggnaden ska uppföras med sin längsta sida och huvudentré riktad mot närmaste område med bestämmelse "g1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning"*

*Huvudbyggnaden ska ha en rektangulär form med en längsta sida som är minst 1,5 gånger så lång som kortsidan. Huvudbyggnaden ska placeras med sin längsta sida och huvudentré riktad mot närmaste*



område med bestämmelsen "g<sub>1</sub> – markreservat för gemensamhetsanläggning". Syftet med bestämmelsen är att stärka byggnadernas koppling till kulturmiljön, detta genom att orientera byggnadernas långsidor och entréer in mot ett gemensamt område med gårds liknande karaktär.

f<sub>6</sub> – Huvudbyggnaders fönster ska utföras i stående format med en fönsterbröstning på 0,6 meter. Takkupor ska uppföras med sadeltak. Takkuporna på en sida av byggnaden får sammanlagt maximalt uppta en bredd motsvarande 1/3 av samma byggnads sida

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att huvudbyggnader får ett påtagligt skånst utseende som passar med Särslövs kulturmiljö. Fönster på bottenplan ska utföras i stående format med en fönsterbröstning på minst 0,6 meter från markens medelnivå. Huvudbyggnad får uppföras med takkupor, dessa ska uppföras med sadeltak. Takkuporna får på vardera sida av sadeltaket sammanlagt maximalt uppta en tredjedel av den byggnadens sida.

Villkor för startbesked, PBL 4 kap. 14 § 4p

a<sub>1</sub> – Startbesked får inte ges för byggnader förrän dagvattendamm har kommit till stånd

En dagvattendamm eller likvärdig dagvattenlösning ska ha vidtagits innan startbesked ges. Detta för att säkerställa att tillkommande volymer dagvatten – som ett resultat av markens exploatering – hanteras inom planområdet.

a<sub>2</sub> – Startbesked får inte ges för byggnader förrän sanering av mark kommit till stånd

Sanering av påvisade markföroreningar ska redovisas innan startbesked ges.

a<sub>3</sub> – Startbesked får inte ges för byggnader förrän åtgärder för att säkerställa markens beständighet mot sättningar har kommit till stånd.

Syftet med denna bestämmelse är att nybyggnationer inte drabbas av säkerhetsrisker relaterade till ostabil mark eller sättningar. Innan nybyggnation ska markens lämplighet avseendes stabilitet och säkerhet påvisas.

a<sub>4</sub> – Startbesked får inte ges förrän åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att uteplatser som anordnas i anslutning till bostad inte överskrider kända riktvärden. Bulleråtgärd såsom bullerplank eller annat bullerskydd ska anordnas så att uteplats håller sig inom 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.



Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 12 § 1p

*a<sub>5</sub> – Marklov krävs även för fällning av träd. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Syftet med denna bestämmelse är att bevara träd som bedöms utgöra särskilt värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Träd får endast fällas om det påvisas vara sjukt eller utgör en säkerhetsrisk för personer eller egendom.

Utförande, PBL 4 kap. 16 § 1p

*b<sub>1</sub> – Mark nyttjad som vägområde ska utföras i grus eller annat material med en avrinningskoefficient som är lika med eller mindre än 0,5*

Syftet med denna bestämmelse är att vägbana som anordnas inom egenskapsområdet ska utformas med ett material som anses passa kulturmiljön (exempelvis grus, stenmjöl eller gräsarmering) och som bidrar till områdets dagvattenfördröjning.





## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

I detaljplanen finns egenskapsbestämmelser som reglerar blivande fastigheters storlek, i minsta respektive största storlek, i mening att reglera antalet tomter och deras generella indelning. Syftet med egenskapsbestämmelserna är att genom reglering av fastigheters storlek säkerställa antalet blivande tomter inom planområdet.

#### Berörda fastigheter

Berörd fastighet för detaljplanen är Särslöv 1:7, där Fronthome AB är lagfaren ägare.

#### Förändrad fastighetsindelning

För den utlagda kvartersmarken inom planområdet kan lämpliga registerfastigheter avstyckas från fastigheten Särslöv 1:7. Förslag på lämplig fastighetsindelning för Särslöv 1:7 redovisas i figur 7 nedan.

Vid avstyckning av Särslöv 1:7 till mindre registerfastigheter kan E-området för transformatorstation förbli del av Särslöv 1:7, där rättighet till nätledningar kan säkerställas genom avtal eller ledningsrätt.

Exploatören ansöker och svarar för fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till indelning av fastigheten i tomter, gemensamhetsanläggningar samt för bildande av servitut, ledningsrätter med mera. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.

Den del av Särslöv 1:7 som utgör del av Särslövs byaväg, och som inte utgör del av planområdet, kan vid framtida fastighetsreglering förbli del av Särslöv 1:7. Särslövs byaväg tillhör genom vägrätt Trafikverkets vägområde, vilket innebär att den del av Särslövs 1:7 som är belägen inom vägområdet redan tagits i anspråk för väganordning.





Figur 7. Illustrationen visar område lämpat för gemensamhetsanläggning – markerat i röd skrafferat område – samt förslag på fastighetsindelning mellan bostäder markerat i streckad linje.

## Rättigheter

### Gemensamhetsanläggning

Mark reserveras i plankartan för att skapa gemensamhetsanläggning på kvartersmark inom planområdet avseende väg, parkering och dagvattendamm. Nyuppförande av gemensamhetsanläggningar beslutas av Lantmäteriet och bildas genom lantmäteriförrättning. För att gemensamhetsanläggningar ska nyuppföras ska dess ändamål vara av stadigvarande betydelse, vilket innebär att de ska tillgodose ett långvarigt behov. Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark ska förvaltas av en för ändamålet upprättad samfällighetsförening. En samfällighetsförening föreslås skapas för gemensam dagvattenhantering och skötsel av damm, där samtliga framtida fastigheter inom planområdet bör ingå. En gemensamhetsanläggning avseende dagvattenhantering och skötsel av dagvattendamm är av stadigvarande betydelse för att hantera, fördröja och rena dagvatten av kommande exploatering.

En gemensamhetsanläggning föreslås skapas för gemensamt ägande och skötsel av vägar och samlade parkeringsytor på kvartersmark. Syftet med att reservera mark för gemensamhetsanläggningen är för att säkerställa kommunikationsvägar till blivande fastigheter inom planområdet samt för samlade parkeringar. De fastigheter som bedöms ha nytta av väg och samlad parkering bör ingå i samfällighetsföreningen.



## Servitut och ledningsrätt

Avtalsservitut ska upprättas mellan Staffanstorps kommun och blivande samfällighetsförening för kommunala vatten- och avloppsledningar som ska förläggas inom planområdet.

Inom planområdet har Staffanstorps Fibernät AB ledningsrätt för fiberledningar intill Särslövs byaväg. Vid bildande av nya registerfastigheter bör ledningsrätten fortsatt gälla inom berörda fastigheter.

Transformatorstation och nätledningar kan säkerställas genom upprättande av avtal eller genom ansökan om ledningsrätt.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Utbyggnad av kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark samt anläggningar inom Exploateringsområdet så som gator, parkering och dagvattendamm.

### Utbyggnad Vatten och avlopp

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

### Tekniska åtgärder

#### Dagvatten

Dagvatten från planområdet rör sig idag norrut och leds mot dikningsföretaget Torrebergabäcken-Sege å från 1891. Sweco har utfört en dagvattenutredning som påvisar att exploateringen ökar utflödet av dagvatten till dikningsföretaget och omgivningen. Exploatering enligt detaljplanen förutsätter dock anläggandet av en dagvattendamm i planområdets norra delen. Dammen beräknas – genom fördröjning av dagvatten – bidra till både reningen av och begränsande av vattenutflöde mot dikningsföretaget. Enligt dagvattenutredningen beräknas det idag ske ett utflöde på cirka 56 l/s till Sege å vid ett 20-års regn. En dagvattendamm med fördröjningsvolymen 270 m<sup>3</sup> beräknas minska detta utflöde till cirka 2 l/s. På så sätt blir utflödet vid kraftiga regn till recipienten Sege å betydligt lägre än idag och genom fördröjning av dagvatten bedöms inte heller föroreningsbilden försämrats.

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvattenhantering.

Dagvattenhantering inom planområdet kommer ske inom utlagd kvartersmark och ha enskilt huvudmannaskap. Dagvatten som uppkommer med anledning av kommande exploatering ska



fördröjas och renas i en dagvattendamm för vilken mark reserveras för gemensamhetsanläggning i norra delen av planområdet. Ledningar och fördröjningsdamm ska ägas och skötas av en för ändamålet upprättad samfällighetsförening.

#### Sydvattens vattenledningar

Sydvatten har en befintlig vattenledning inom planområdet som är säkerställd genom vattendom av Mark- och miljödomstolen. Planförslaget innebär att ledningen kommer att korsas av gata. Över och i anslutning till ledningen föreslås gemensam grönyta samt trädgårdsytor inom kvartersmark. För ledningen gäller ett skyddsområde med 5 meter på vardera sida från ledningens mitt, vilket motsvarar det u-område som finns utlagt inom kvartersmark i plankartan. Vid bildande av nya registerfastigheter kommer rättigheten för vattenledningen fortsatt gälla inom berörda fastigheter.

Med anledning av den befintliga vattenledningen ställs särskilda krav som måste tas hänsyn till vid utbyggnaden av området:

- När det blir aktuellt med mark-, bygg-, anläggningsarbete eller likvärdigt i närheten av Sydvattens ledningar ska Sydvatten i god tid kontaktas för genomgång av genomförandet samt för ledningsutsättning.
- Sydvatten skall ges möjlighet att närvara vid alla typer av arbeten intill ledningar.
- Schakt eller fyllning får ej förekomma närmare än 5 m från ledningar och anläggningar utan att Sydvatten meddelas och ger tillstånd.
- Tunga transporter får ej ske över ledningar utan att Sydvatten godkänner skyddsåtgärder.
- Fordon med stödben får ej placera stödbenen direkt ovanför Sydvattens ledningar.
- Ändrad markanvändning och byggnation över ledningar måste godkännas av Sydvatten.
- Vibrationerande packningsutrustning får inte användas om inte Sydvatten godkänt detta.

#### Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av C3S, MUR – Markteknisk undersökningsrapport Särslöv 1:7, Staffanstorp 2024-04-08 samt PM Planeringsunderlag – Geoteknik Särslöv 1:7, Staffanstorp, 2024-04-08. Ytterligare undersökningar ska utföras för att fastställa de delar inom planområdet med lösa jord- och sandlager som kan vara nödvändiga att schakta bort och ersätta med lämpliga massor för att undvika framtida sättningar. Exploatören ska utföra ytterligare geotekniska undersökningar innan startbesked för byggnation får beviljas inom planområdet.

#### Arkeologi

Planområdet faller inom fornlämningsområdet 'Särslöv bytomt' och enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök beskrivs området vara en möjlig fornlämning. Bytomten utgör en yta där det





misstänks ha stått ett antal gårdar under flera hundra år. Inga förundersökningar har utförts inom planområdet. Efter att detaljplanen varit utställd för samråd ska en första arkeologisk utredning (AU1) påbörjas.

#### Markmiljö

Markmiljöutredning har utförts inom planområdet av C3S, *PM – Miljöteknisk markundersökning Särslöv 1:7, Staffanstorp 2024-04-22*. Markundersökningen påvisade jordprover på föroreningar över nivån för känslig markanvändning, främst identifierade i fyllnadsmassor inom planområdet. Sanering ska ske innan startbesked får beviljas för byggnation inom planområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar sanering av mark inom planområdet.

#### Buller

Bullerutredning har utförts av Tyréns Sverige AB, *Särslöv 1:7 Staffanstorp, Trafikbullerutredning, 2024-03-04*. För ett fåtal planerade byggnader uppfylls inte trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats, vilket innebär att bullerdämpande åtgärder krävs för uteplats i nordvästra delen av planområdet. Detaljplanen reglerar att startbesked inte får beviljas för uteplats innan bulleråtgärd vidtagits.

#### Fiber

Det finns möjlighet att förlägga fiber inom planområdet. Staffanstorps fibernät AB har befintliga ledningar inom Särslöv 1:7 längs Särslövs byaväg.

#### Uppvärmning

Det finns inga befintliga fjärrvärme- eller gasledningar i anslutning till planområdet. Värme upprättas enskilt.

#### El

Staffanstorps energi AB har befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet och avser att bygga ut elnätet inom planområdet. Det finns en befintlig nätstation i den sydvästra delen av planområdet. Den befintliga nätstationen har inte kapacitet nog för den nya bebyggelsen och därav behöver ny transformatorstation uppföras. Exploatören ansvarar för inkommande av föransökan till Staffanstorps energi AB i god tid innan exploateringsstart. För det område ny transformatorstation



ska uppföras föreslås användningsbestämmelsen E<sub>1</sub>, vilket innebär att ingen bebyggelse förutom transformatorstation får uppföras inom E-området.

#### Befintliga ledningar

Befintliga ledningar inom planområdet har reglerats som u-område i plankartan, vars syfte är att säkerställa att ledningar förblir tillgängliga för underhåll. Inom u-område ska inga fasta byggnadsverk uppföras eller träd planteras.

Skanova har befintliga ledningar i sydvästra delen av planområdet. Ledningarna ligger utan ledningsrätt eller avtal. Kostnaden för ledningsflytt bör därav bekostas av Skanova. Exploatören ska i god tid ta kontakt med Skanova för eventuell ledningsflytt.

Exploatören bör ansvara för och bekosta sådan omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark som kan komma att erfordras för exploateringsområdets utbyggnad. Arbetena ska samordnas med berörda ledningsägare.

#### Källare och underjordiska garage

Spill- och dagvatten ska pumpas upp till anslutningspunkten i marknivå. Infartsramper till källargarage får inte anläggas under färdig golvnivå. Exploatören ska tillse att det inte kommer in ytregnvatten i källare/underjordiska garage som kan orsaka översvämning alternativt pumpa upp det dagvatten som rinner nedför garagenedfarten.

#### Brand

Tillgängligheten för räddningstjänsten samt brandvattenförsörjningen skall beaktas vid detaljprojekteringen av bebyggelsen.

#### Parkering

Parkering för boende och besökande ska anordnas på respektive fastighet eller i samlade gemensamma parkeringsytor, i enlighet med gällande parkeringsnorm.

#### Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.



## EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Plankostnaden, dvs. kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, t.ex. arkeologiska utredningar, markmiljö, dagvatten bekostas av exploatören. Föravtal avseende dessa kostnader är tecknat mellan kommunen och exploatören. Arbetet med detaljplanen har föregåtts av exploatörens begäran om planläggning.

### Exploateringsavtal

Exploatören ansvarar för utbyggnaden på kvartersmark och kostnaderna därtill. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

### Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

### Tidplan



Detaljplanen förväntas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden under våren 2026. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

## PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Mark som i detaljplanen reserveras för gemensamhetsanläggning kommer prövas genom anläggningslagen av Lantmäteriet. För bildande av gemensamhetsanläggningar ska behovet vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningens ändamål är att säkerställa gator, parkering samt dagvattenhantering inom planområdet.



## PLANERINGSUNDERLAG

Handlingar och planeringsunderlag av relevans för denna detaljplan finns lagrade i kommunens arkiv och diariesystem. Samtliga handlingar går att begära ut via Staffanstorps kommuns medborgarkontor.

### KOMMUNALA

#### Översiktsplan

”Översiktsplan 2020 – 2040, Staffanstorps kommun” antagen i kommunfullmäktige 2022-03-09 gäller planområdet. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

I översiktsplanen ingår planområdet i det större landskapet som markerats för produktion och rekreation. Användning medför att kommunen i grunden ska vara hålla en restriktiv syn på ny bebyggelse i dessa områden men även att ny bebyggelse i enstaka fall även kan prövas, förutsatt att denna levandegör landsbygden eller förstärker områdets kulturhistoriska värde.

Eftersom översiktsplanen inte pekar ut något särskilt intresse för bostadsutbyggnad i Särslöv anses detaljplanen inte vara förenlig med översiktsplanen. Området ingick inte heller i kommunens antagna ”Planeringsstrategi 2024 – 2028”. Kommunstyrelsen gav trots denna bedömning ett positivt planbesked till begäran om planbesked den 17 april 2023 (37§ 2023-KS-163). Eftersom planförslaget inte bedöms vara förenlig med översiktsplanen hanteras planeringen med ett utökat förfarande.

#### Områdesbestämmelser

1230-P97/66 – Områdesbestämmelser för Särslövs kyrkby med Djurslövs stationssamhälle.

Planområdet omfattas, vid planläggningens tillfälle, av områdesbestämmelser för Särslöv och Djurslöv som fick laga kraft 16 september 1997. Syftet med områdesbestämmelserna är att ny bebyggelse inte ska försämra områdets kulturmiljö eller grönstruktur, vilket kräver att ”stor restriktivitet bör tillämpas när det gäller nybyggnad”. Detta motiveras av Särslövs historia som en av kommunens äldsta byar och som en plats av särskilt värde för kommunens arbete med bevarandet av kulturmiljöer.

Bestämmelserna reglerar bland annat att utformningen av ny bebyggelse som ska anpassas till befintlig bebyggelse, samt att byggnadernas placering ska göras med ett avstånd på 4 meter från granntomter och 6 meter från samfärdig väg.

Syftet med denna detaljplan stämmer i hög grad överens med gällande områdesbestämmelser. Den punkt där detaljplanen avviker från gällande bestämmelser är i frågan om placering av bostad inom fastighet. Planens småhus i gårdsmiljö – som avser möjliggöra en bebyggelsestruktur med koppling till de historiska skånska gårdarna – tillåter bebyggelse att placeras närmre granntomt eftersom detta bedöms skapa en mer trivsamt bostadsmiljö med bättre koppling till området kulturhistoria.



## Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Särslövs trädgårdar. Särslöv 1:7 i Särslöv, Staffanstorps kommun daterad 2024-11-13.

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, bland annat, att den fysiska planeringen av Staffanstorps kommun fortsatt ska arbeta med trygghetshöjande åtgärder.

Kommunen har arbetat med trygghetsfrågorna integrerat med den fysiska planeringen i samband med översiktsplanen, Översiktsplan 2020–2040. Ett ökat fokus på trygghetsfrågorna har arbetats in i planprocessen och i utformningen av planområdet, med utgångspunkt i kända principer ur ramverket CPTED (brottsprevention genom design).

### Handikappolitiskt program, Staffanstorps kommun, 2000-11-01

Ett program för tillgänglighet har antagits av kommunen och detta ska tillämpas vid utbyggnad av orten. Tillgänglighet till och inom de blivande bostäderna omfattas av Plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygglovsförfarandet.

Det föreslagna planområdet är relativt plant och ska bli tillgängligt för personer med funktionsvariationer. Området föreslås anläggas med grusvägar i stället för asfalterade vägar, detta eftersom grusvägar är mer riktigt för sidovägar utifrån Särslövs kulturmiljöprogram och riksintresset för kulturmiljö. Grus kan jämfört med andra underlag – såsom asfalt – ha något sämre framkomlighet för personer i rullstol. Kulturmiljön anses dock i detta område vara av ett särskilt stort intresse varför materiell materialens karaktär får väga tyngre än framkomligheten.

### Kulturmiljöprogram för landsbygden, Delområde Särslöv-Djurslöv-Lilla Djurslöv, 2024-10-24

Särslöv, Djurslöv och Lilla Djurslöv ingår i ett pilotprojekt för Staffanstorps kommuns kommande kulturmiljöprogram för landsbygden. Pilotprojektet är vid detta tillfälle inte antaget utan är ett pågående projekt som tas fram för kommunen av Fojab arkitekter AB. Syftet är att förtydliga särskilt värdefulla karaktärsdrag och byggnader i områdena som är viktiga för bevarandet av landsbygdens kulturmiljö. I pilotprojektet förtydligas vilka egenskaper som är viktiga för Särslöv by och rekommendationer för bevarandet av dessa vid nybyggnation presenteras.





Programmet rekommenderar bland annat att ny bebyggelse bör gestaltas med inspiration från befintlig bebyggelse. Vilket förespråkas ske i såväl gestaltningen som placeringen av de nya byggnaderna. Planområdets historiska roll som en grön allmänning lyfts även i programmet, vilket är viktigt då byn anses ha en ”grön och luftig karaktär som bör värnas”. Programmet trycker även på att de växtliga avgränsningarna mot gatan och jordbruksmarken runt tomter är ”viktiga karaktärsdrag att ta fasta på”.

Kulturmiljöprogrammets syn på Särslöv har tillgodosetts i arbetet med detaljplanen. Den övergripande strukturen för området anknyter till befintliga byggnadstypologier och egenskapsbestämmelser för gestaltning menar till att säkerställa att respekt ges byns karaktär.

Parkeringsnorm, Staffanstorps kommun, 2024-06-13

Enligt Staffanstorps kommuns gällande parkeringsnorm ska området dimensioneras för två parkeringsplatser på varje gatuhus tomt och en central parkeringsplats inom området med utrymme för minst tolv parkeringsplatser. Vid eventuell uppdatering av parkeringsnormen ska denna nya p-normen följas under genomförandeskedet.



## UTREDNINGAR

### VA-utredning

VA-utredning – Detaljplan Särslöv 1:7, Sweco AB, 2024-12-06

I Swecos rapport "VA-utredning – Detaljplan Särslöv 1:7" framgår det att en utbyggnad av området – i enlighet med exploatörens skiss – medför en minskning av områdets genomsläpplighet, vilket resulterar i ett ökat utflöde av dagvatten till omgivande fastigheter och Sege å. Rapporten gör bedömningen att mängden dagvatten som utflödar från området riskerar att öka från dagens 56 liter i sekunden till ett framtida 163 liter i sekunden. Rapporten föreslår därför, i syfte om att begränsa utflödet, att en dagvattendamm anläggs i områdets norra del med fördröjningskapaciteten 268 m<sup>3</sup>. Sweco gör vidare även bedömningen att halten föroreningar i dagvattnet sannolikt kommer att öka i samband med exploateringen. I rapporten visar dock Sweco att dagvattendammen även kan antas bidra till att rena föroreningarna innan de släpps ut vidare till Sege å. Dagvattendammen bedöms bidra till att utsläppsvattnet orsakar en försämrad föroreningsbild i Sege å. Utbyggnadsförslaget bedöms i övrigt kunna förse med dricksvatten och spillvattenhantering via kommunala ledningar i närområdet.

### Markmiljöutredning

Miljöteknisk markundersökning, Särslöv 1:7, Staffanstorps kommun, C3S Miljöteknik AB, 2024-04-22

I C3S rapport "Miljöteknisks markundersökning, Särslöv 1:7, Staffanstorps kommun" framgår det att halter av föroreningar över nivån för "känslig markanvändning" förekommer inom planområdet. De föroreningarna som identifierats av jordprover har upptäckts i fyllnadsmassor och markföroreningarna antas därför inte vara relaterade till platsens tidigare användning som handelsträdgård. Spår av bekämpningsmedel har identifierats i en av tre grundvattenrör, specifikt har halter av terbutylazin-2-hydroxy på 0,13 mikrogram per liter har påvisats vilket uppgår i 'mycket stark påverkan'. C3S miljöteknik gör bedömningen att detta "inte bör utgöra någon risk vid framtida bostadsexploatering" eftersom vattnet inte avses användas som dricksvatten. Vidare gör de bedömningen att områden med påvisade halter av markförorening över riktvärdet för känslig markanvändning kan åtgärdas med exempelvis schaktsanering. Bedömningen som görs är därför att föroreningarna inte utgör något hinder för den fortsatta planläggningen av området.

### Geoteknik

PM Planeringsunderlag – Geoteknik, C3S Miljöteknik AB, 2024-04-08

I C3S rapport "PM Planeringsunderlag Geoteknik" presenteras planområdets geotekniska förutsättningar. I utredningen framgår det att området är plant och utan större stabilitetsproblem som

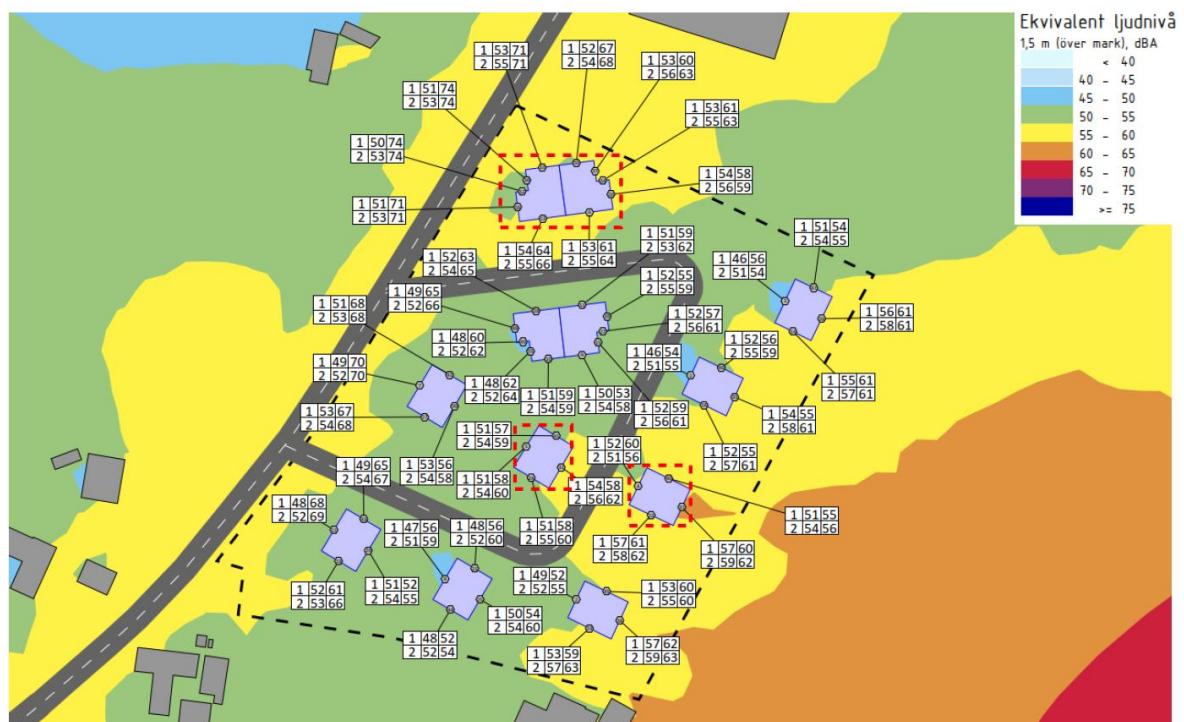


förhindrar planerad byggnation. Planområdet utgörs primärt av sand och lermorän men även grus, tegel och humusjord förekommer. Utredningen påvisar även att organiska jordlager av torv förekommer inom området. Utredningen gör bedömningen att området kan bebyggas men att marken bör undersökas med större noggrannhet under bygglovsskedet. Områdets geotekniska förutsättningar bedöms inte omöjliggöra ny bebyggelse, men inom området finns platser där lösare lager sand och organiska jordlager kan medföra problem med sättningar. På dessa platser bör massorna avlägsnas och vid behov ersättas med lämpliga massor innan grundläggning med platta kan uppföras. Alternativt kan andra grundläggningsmetoder såsom plintgrundläggning eller kompensationsgrundläggning användas.

## Bullerutredning

Trafikbullerutredning, Tyréns AB, 2024-03-04

I Tyréns rapport "Trafikbullerutredning" framgår det att trafikbullerförordningens grundriktvärde – på en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA vid byggnads fasad – uppfylls för samtliga planerade bostäder inom planområdet. Riktvärdet för uteplatser uppfylls även för majoriteten av den planerade bebyggelsen, men det förekommer byggnader i det nordvästra hörnet och mot mitten av området där detta inte är fallet. Utredningen rekommenderar därför att krav på bullerdämpande åtgärder etableras innan uteplats tillåts för dessa fastigheter.



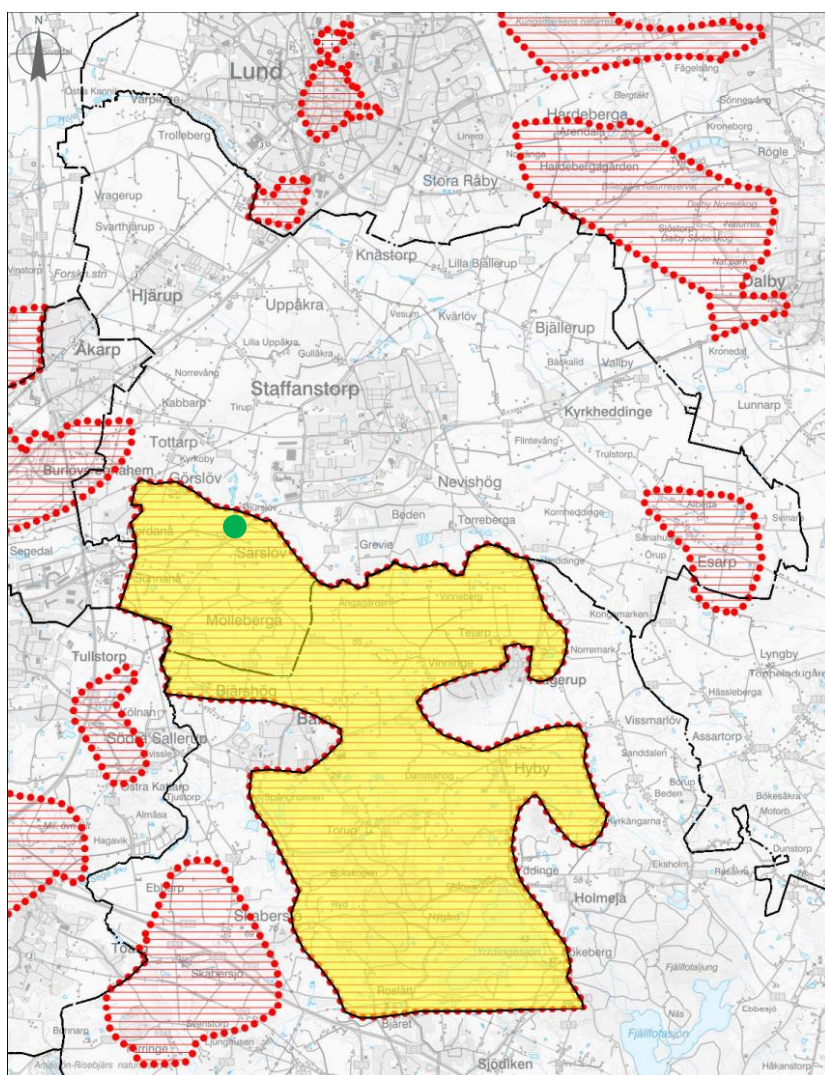
Figur 8. Urklipp ur bullerutredning. Byggnader som inte uppnår riktvärde för uteplatser framgår med röstreckad linje.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

### RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård, MB 3 kap. 6 §

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövård som gäller området "Görslöv - Bara - Torup - Hyby". Riksintressets syfte är att bevara det skånska jordbrukslandskapet och sådant som antyder på landskapets framväxt från förhistorien och medeltiden till 1900-talet. Frågan om bevarandet av Särslövs kulturmiljö och det större landskapets kulturmiljö har därför arbetats in i planarbetet.



Figur 9. Riksintresse för kulturmiljövård "Görslöv – Bara – Torup – Hyby" markerat i gult, med Särslöv markerat med en grön cirkel.

Planområdet har över tid haft flera olika användningar, från allmänning till jordbruksmark och senast som handelsträdgård. Utvecklingen av bostadsområde på denna plats medför inte att byns gränser växer utan endast att en övergiven tomt i byn får nytt liv. Avsikten med detaljplanen är att ny bostadsutveckling ska ske i linje med byns existerande karaktär och att den ska smälta in som en



modern fortsättning på den historiska byn. Vilket ställer krav på nybyggnationer med en lämplig form, material och struktur. Exploateringen ska få planområdet att omvandlas från en nergången-plats, till ett bostadsområde med kopplingar till områdets rika kulturella arv. Riksintresset och frågan om kulturmiljön bedöms därför inte påverkas negativt av planförslaget.

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Marken som berörs av detaljplanläggningen har sedan tidigare varit ianspråktagen av en verksamhet. Exploatering som möjliggörs med denna detaljplan anses därmed inte ta i anspråk den typ av mark som regleras av Hushållsbestämmelserna i Miljöbalkens 3 kap.

## MILJÖ

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

Under planprocessen ska kommunen bedöma om detaljplanens 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 ökar möjligheterna att på sikt utveckla kollektivtrafiken i Staffanstorp och bidrar samtidigt till att skapa ett hållbarare samhälle.
- Riksintressen som berörs av planförslaget inte bedöms påverkas negativt.
- 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

C3S miljöteknik AB har undersökt planområdets markmiljö och noterat att det förekommer vissa markföroreningar. I utredningen påvisade de förekomster av bekämpningsmedel i grundvattnet och ytliga markföroreningar. Bedömningen C3S gjort är att markföroreningarna bör saneras innan bostäder tillkommer och att detta kan hanteras med exempelvis schaktsanering. Vidare har de även gjort bedömningen att grundvattensföroreningarna inte utgör någon risk för framtida bostadsexploatering.

Kommunen beslutar, av det som framkommer i markmiljöundersökningen, att planlägga området med villkorat startbesked. Startbesked får alltså inte ges för byggandet av bostäder eller etableringen av en dagvattendamm förrän marksanering kommit till stånd inom området.

## Strandskydd

Planområdets närmaste vattendrag är Sege å som närmast ligger cirka 150 meter från planområdet. Området omfattas inte av strandskydd.

## Dagvatten

I Swecos rapport "VA-utredning – Detaljplan Särslöv 1:7" framgår det att exploateringen av planområdet bidrar till ökat utflöde av dagvatten till omgivningen och dikningsföretaget "Torrebergabäcken och Segeån". Rapporten visar dock att det trots en väntad framtida ökning av dagvatten är det möjligt att begränsa mängden utflödesvatten genom anläggandet av en dagvattendamm. Utflödet av vatten från dagvattendammen till recipienten Sege å antas med en sådan åtgärd inte negativt påverka dikningsföretaget eller föroreningsbilden i Sege å. Dagvattendammen föreslås placeras i planområdets norra del eftersom avvattningen idag sker naturligt i en nordöstlig riktning. Det finns inom området två naturliga sänkor där dagvatten riskera att samlas, fastigheterna ska därför höjsättas så att risk för stående vatten undviks och så att vattnet rinner norrut till dagvattendammen. Plankartan reglerar att en dagvattendamm ska anläggas inom området innan startbesked får ges för nybyggnation. Dagvattendammen ska anläggas som en våt-damm på kvartersmark och ska ha en fördröjningskapacitet på minst 270 m<sup>3</sup>. Med denna åtgärd förutser kommunen att varken den mängd vatten som släpps ut till omgivningen eller föroreningsbilden i Sege å kommer förvärras av exploateringen.



## NATUR OCH GRÖNSKA

### Vegetation

Planområdet nyttjades fram tills mitten av 1900-talet som jordbruksmark efter vilket det kom att användas av en handelsträdgård. Kommunen har gjort bedömningen att majoriteten av områdets växtlighet över lag är sly eller utan natur- eller bevarandevärde för den skånska kulturmiljön. Inom planområdet bedömdes dock tre ädellövträd med särskilda natur- och kulturmiljövärden finnas, två lönnar och en alm, varav den sistnämnda är rödlistad. Dessa träd ska bevaras och har markerats på plankartan med egenskapsbestämmelsen "a<sub>5</sub> – Marklov krävs även för fällning av träd. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk".

### Landskapsbild

Planområdet bedöms ha en neutral eller positiv påverkan på landskapsbilden, omgivningens uppfattning av Särslövs by-miljö och det riksintresse för kulturmiljön som gäller för området. Planområdet kantas, vid tillfället för planläggningen, av höga träd vilket bidrar till en lummig karaktär som bäst uppfattas från Särslövs-byaväg eller på avstånd från Väg 11. Under exploateringen av området kommer en del sly försvinna vilket kortsiktigt kommer ha en negativ påverkan på landskapsbilden, med ambitionen att bebyggelsen och växtlighet i personers trädgårdar ska ha en långsiktigt positiv effekt för området och bidra till byns karaktär.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Trafiksäkerhet

Under de senaste 10 åren har två olyckor rapporterats längs den kilometerlånga sträckan Särslöv byaväg-Djurslövsvägen. Olyckorna var båda av måttlig karaktär och skedde inte i anslutning till planområdet utan norr om planområdet på Djurslövsvägen. Den närmaste av dessa skedde cirka 400 meter norr på Djurslövsvägen. Vägen kan antas vara relativt säker, men den har även vissa kvaliteter som kan få den att upplevas som otrygg.

Sträckan Särslövs byaväg—Djurslövsvägen innefattar bitvis blandtrafik vilket innebär att gående och cyklister rör sig bland motorister utan någon säkerhetsbuffert, vilket kan upplevas som otryggt. Det finns även bitvis sträckor med begränsad sikt på grund av vägens lummighet och krökar, vilket tillsammans med ett stort antal sidogator och in- och utfarter kan upplevas som otryggt. Längs den kilometerlånga sträckan finns det idag 37 anslutningar, vilket innebär att en bil som håller 50 kilometer i timmen i snitt passerar en korsningspunkt med 1,95 sekunders mellanrum. Exploateringen av området medför att fem nya anslutningar uppförs längs vägen, vilket innebär att en bilist efteråt i snitt kommer att passera en korsningspunkt med 1,73 sekunders mellanrum.



Sträckan har en hastighetsgräns på 50 kilometer i timmen, men den senaste trafikmätningen som gjorts längs vägen (utförd 2024-02-19) pekar på att medelhastigheten som hålls är närmre 41 kilometer i timmen. Detta antyder på att trafikanterna generellt är medvetna om den begränsade sikten och justerar sitt körande efter vägens förutsättningar. En mätning utförd 2024 visade att vägens årsmedeldygnstrafik är ungefär 244 fordon om dagen. Exploateringen av området väntas öka denna mängd till cirka 310 fordon om dagen, vilket är en ökning som inte bedöms medföra kapacitetsproblem för vägen. Kommunen gör därför bedömningen att exploateringen av området kan antas medföra minimala risker för trafiksäkerheten. Kommunen gör även bedömningen att riskerna associerade med gatuhusens in- och utfarter – alltså att dessa ansluts direkt till Särslövs byaväg istället för att samlas på den interna Sticklingsvägen – anses vara acceptabla eftersom intresset för att bevara kulturmiljön väger tyngre på denna plats.

### Omgivningsbuller

I Tyréns rapport "Trafikbullerutredning" framgår det att platsen, trots sin närhet till väg 11, generellt har goda förutsättningar för bostadsbebyggelse. Utredningen konstaterar dock i att ett fåtal av byggnaderna som undersökts inte uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden för en uteplats vid minst en av byggnadens fasad.

Kommunen noterar att den struktur som undersökts i bullerutredningen skiljer sig från den som möjliggörs av plankartan, vilket gör det lämpligt att beställa en ny bullerutredning för denna struktur inför granskningen av detaljplanen. Kommunen gör dock bedömningen att den nya strukturen torde skapa bättre förutsättningar för ljudmiljön än den tidigare undersökta strukturen. Undantaget från detta är det nordvästra hörnet av plankartan där bebyggelsen antas ha liknande förutsättningar som i utredningen, med en ljudmiljö som inte möjliggör uteplatser i enlighet med tidigare nämnda riktvärden. I syfte om att säkerställa en god ljudmiljö har kommunen valt att placera en egenskapsbestämmelse med krav på bullerdämpande åtgärder vid etableringen av en uteplats i detta hörn.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

### Geoteknik

I C3S miljötekniks rapport "PM Planeringsunderlag – Geoteknik" framgår att förutsättningarna för ny bebyggelse inom planområdet generellt är goda. Dock noterar utredningen att det finns geotekniska förutsättningar, särskilt i planområdets norra del, som kan medföra risker om sättningsproblem relaterat till förekomster av fyllning och torv.



Kommunen gör bedömningen att fyllnadsmassorna och torv ska schaktas bort innan startbesked för ny bebyggelse får ges. Schaktning föreslås eftersom C3S Miljötekniks markmiljöundersökning även gjort bedömningen att fyllnadsmassor riskerar ha höjda nivåer av markföroreningar. Planen anger därför att startbesked inte får ges innan geoteknisk utredning påvisar att marken inom fastigheten är lämplig för byggnation.

#### Radon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10–40 kBq/m<sup>3</sup>). Exploatören ska vid byggnmälan redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

### HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

C3S har i sin rapport "PM Planeringsunderlag – Geoteknik" dimensionerat grundvattennivån och uppmätt denna till en nivå som motsvarar +7,3 till +8,7. Detta motsvarar ett djup på cirka 0,6 meter under markytan. I Swecos VA-utredning framgår det att dagvattnets recipient Sege å inte uppnår en god kemisk status och att den har en ekologisk status som klassificerats som "otillfredsställande". Rapporten gör bedömningen att exploateringen inte bör bidra till en försämring av åns status eftersom dagvattendammen väntas bidra till reningen av områdets utflödesvatten.

### KULTURMILJÖ

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård såväl som inom Särslöv by – där arbetet med ett kulturmiljöprogram är pågående – vilket innebär att kulturmiljöfrågor är högst aktuella för detaljplanen. Området har, vid planläggningens tillfälle, varken struktur eller byggnadsverk med höga kulturvärden. Landskapet och by-miljön har dock ett antal värden som bör reflekteras i områdets utveckling. Dessa värden finns beskrivna i kulturmiljöprogrammet och inkluderar att nybyggnationer bör anpassas efter områdets skånska byggnadstradition, till platsens gröna karaktär, efter de traditionella gårdsstrukturerna, gatuhusen, samt områdets materialitet och kulör.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I Swecos rapport "VA-utredning – Detaljplan Särslöv 1:7" föreslås dricksvatten- och spillvattenledningar byggas ut så att planområdet matas från en punkt i sydväst om planområdet från det befintliga vattenförsörjningssystemet under fastigheten Särslöv 2:7. Nya dagvattenledningar föreslås även i rapporten anläggas inom området med en lutning mot dagvattendammen i norr.



## Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av området.

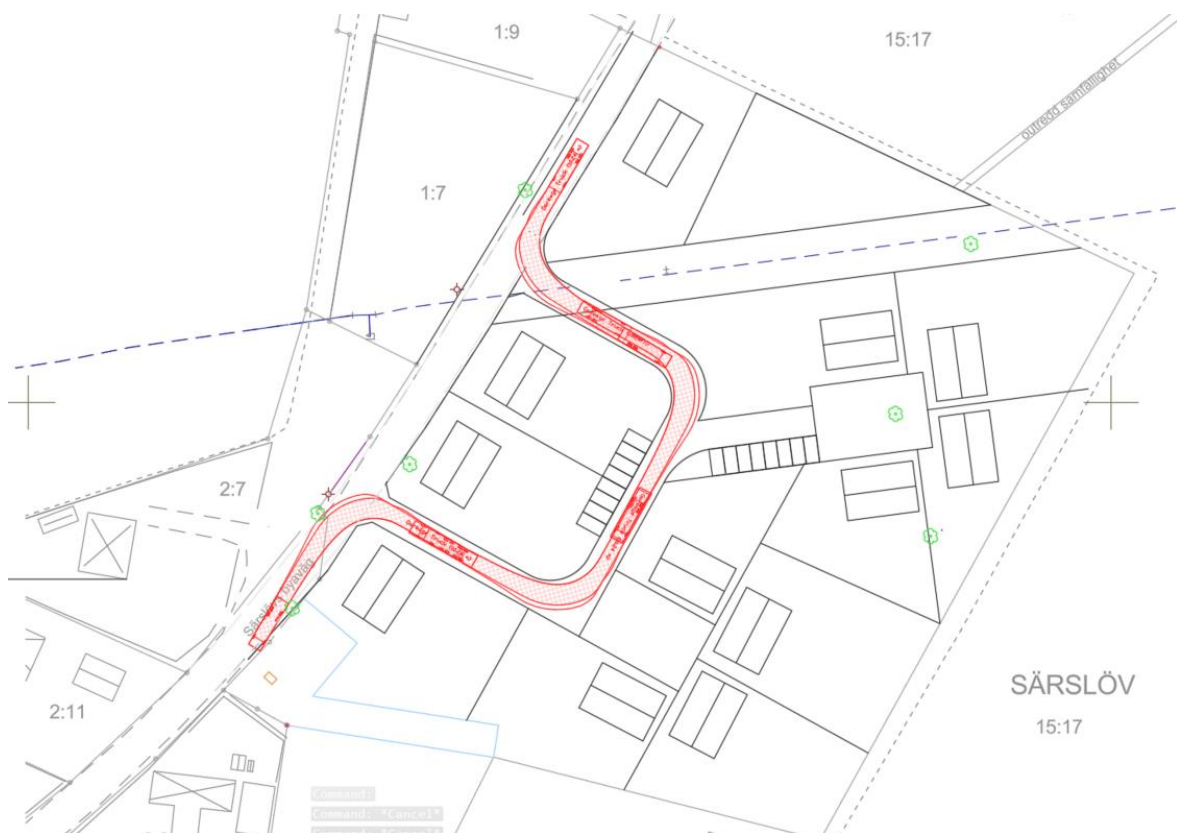
## El, uppvärmning och tele

Goda möjligheter finns för att ansluta området till el- och tele-nätverk. En transformatorstation som försörjer Särslöv by med el finns i planområdets sydvästra hörn. Staffanstorps Energi AB bedömer att denna nätstation, innan utbyggnad av ny bebyggelse kan påbörjas, måste ersättas av en ny nätstation med större kapacitet. Även ett mindre teknikskåp finns inom fastigheten med möjligheten att ansluta området till Staffanstorps Fibernät AB.

## TRAFIK

### Biltrafik

Biltrafiken har god framkomst inom Särslöv och planområdet kan enkelt anslutas till omgivande vägnät via Särslövs byaväg i den västra kanten av området. Tung trafik som kan förekomma i området – mindre last- eller sopbilar – har ytligt undersökts och vägar har dimensionerats med hänsyn till körspåren hos ett ca 10,24 meter långt fordon.



Figur 10. Skiss över områdets struktur med en enkel körspårsanalys för en lastbil på 10,24 meters längd





### Kollektivtrafik

Planområdets närmaste busshållplats "Särslövs kyrka" ligger cirka 200 meters söder längs Särslövs byaväg. Från denna hållplats går linje 127 vilket är en del av Skånetrafikens beställningstrafiksystem. Linjerna förser boende i området med närtrafik till bland annat Görslöv, Nordanå och Staffanstorp.

### Gång- och cykeltrafik

Området nås idag med gång och cykel från Särslövs byaväg. Vägen är markerad i Staffanstorps översiktsplan som en del av kommunens huvudcykelstråk vilket sker i blandtrafik på stjärkan. Vägen har bitvis en trottoar för gående, men används trots detta regelbundet längs hela sin sträcka av gående och cyklister. Inom planområdet finns idag inga anlagda gång eller cykelstråk.

## FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

För den utlagda kvartersmarken inom planområdet kan lämpliga registerfastigheter avstyckas från fastigheten Särslöv 1:7. Förslag på lämplig fastighetsindelning redovisas i figur 7 ovan. Vid avstyckning av Särslöv 1:7 till mindre registerfastigheter kan E-område för transformatorstation förbli del av Särslöv 1:7, där rättighet till nätledningar kan säkerställas genom avtal eller ledningsrätt. Den del av Särslöv 1:7 som utgör del av Särslövs byaväg, kan vid fastighetsreglering förbli del av Särslöv 1:7. Särslövs byaväg tillhör genom vägrätt Trafikverkets vägområde och är därav redan ianspråktagen för väganordning.

Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark inom planområdet föreslås bildas för väg, parkering och dagvattendamm som ska drivas av en för ändamålet upprättad samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning avseende dagvattenhantering är av stadigvarande betydelse för att hantera, fördröja och rena dagvatten som uppkommer med anledning av exploateringen inom planområdet.

Mark reserveras i detaljplanen för gemensamhetsanläggning i syfte att säkerställa kommunikationsvägar till framtida fastigheter inom planområdet samt för samlade parkeringar. Vid upprättande av samfällighetsförening bör de fastigheter som bedöms ha nytta av väg och samlad parkering ingå.

För kommunala vatten- och avloppsledningar ska avtalsservitut upprättas mellan Staffanstorps kommun och blivande samfällighetsförening. Övriga ledningar inom planområdet, så som el, fiber, tele med mera, kan säkerställas genom avtal eller ansökan om ledningsrätt.

