

Förslag till detaljplan för Annero bostäder, Stanstorp 1:177 m.fl. I Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Illustration Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2022-06-09

Beslut om samråd:

2023-12-07

Beslut om granskning:

2025-05-14



DETALJPLAN FÖR ANNERO BOSTÄDER, STANSTORP 1:177 M.FL. I STAFFANSTORP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Granskningshandling

Maj 2025

Kontaktuppgifter:

Staffanstorps kommun,
Plan- och exploateringsavdelningen

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



INNEHÅLL

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av Detaljplan	6
Motiv till Detaljplanens reglering	14
Genomförandefrågor	18
Planeringsunderlag	26
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	34

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, Staffanstorps kommun, 20XX-XX-XX
- Planbeskrivning, Staffanstorps kommun, 2025-04-02 (denna handling)
- Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun, 2025-02-04
- Samrådsredogörelse, Staffanstorps kommun, 2025-04-02

Utredningar

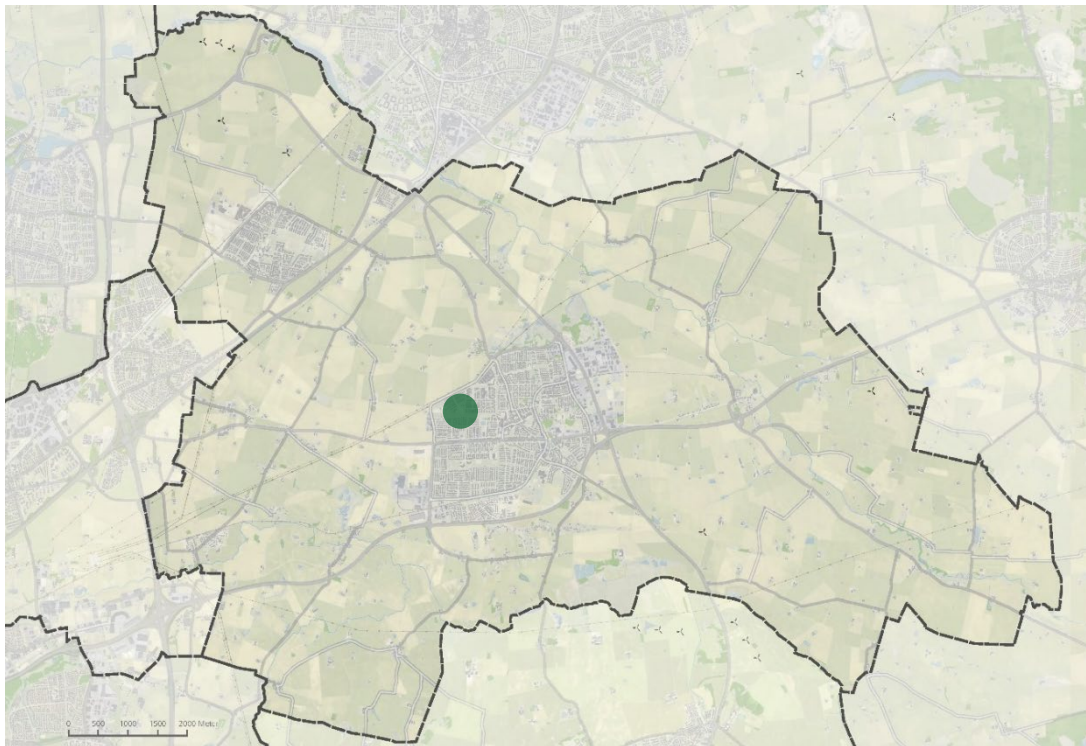
- Dagvattenutredning detaljplan Annero bostäder – del av Stanstorp 1:177 Staffanstorp, Tyréns, 2025-02-14
- PM Förprojektering VA Annero bostäder, Movak AB, 2025-01-17
- Detaljplan för Stanstorp 1:177 m.fl. – Uppdatering av trafikutredning, SWECO AB, 20230413
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2017-02-28
- Miljöteknisk markundersökning Annero, DGE, 2017-07-06
- Översiktlig dagvattenutredning, Stanstorp 1:177 och del av 1:6 Anneroskolan – PM, MPL Syd, 20140425
- Trafik-PM för detaljplan för Stanstorp 1:77 m.fl., 20180601
- Stanstorp 1:177, Staffanstorp, PM – Bevarandinventering träd, WSP, 2023-11-27

Illustrationer, foton, och kartor mm.

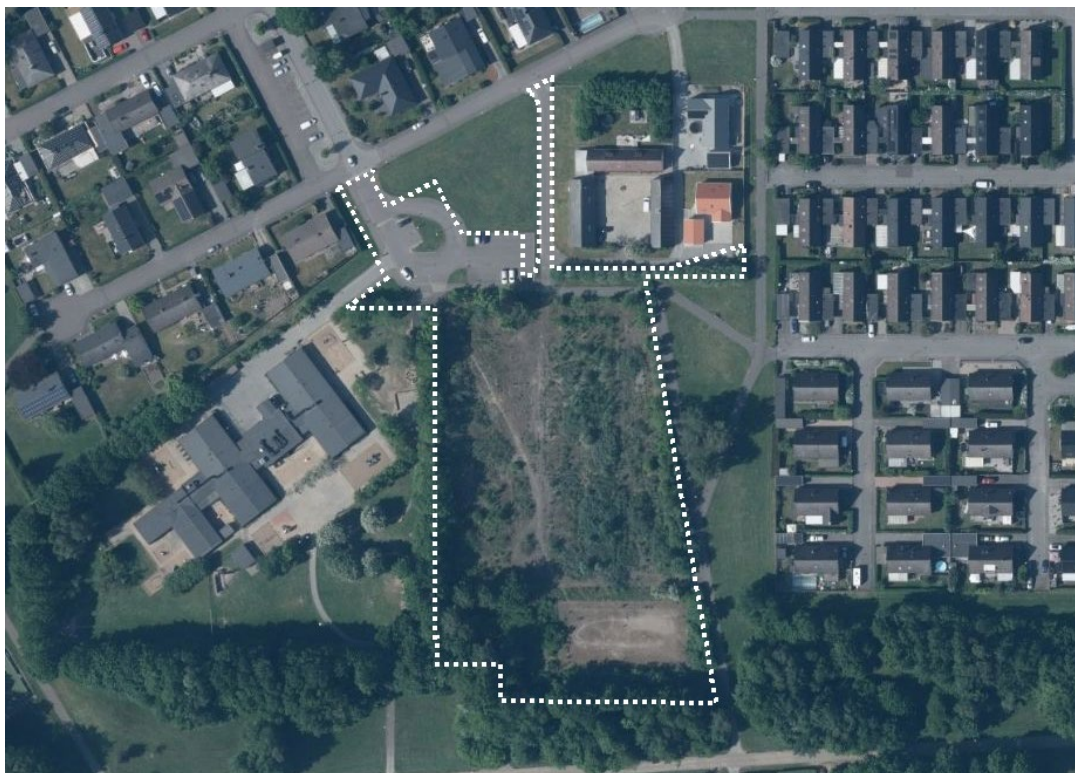
- Illustrationsplan framtagen av Hultin & Lundquist Arkitekter AB
- Illustrationer, foton, kartor, samt annat visuellt material där inget annat anges tillhör Staffanstorps kommun.



PLANOMRÅDET



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



Figur 2. Lokaliseringskarta för planområdet med omnejd.



PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning av bostäder på platsen där Anneroskolan tidigare låg. Detaljplanen möjliggör bebyggelse av cirka 28 bostäder av varierande karaktär såsom friliggande villabebyggelse samt grupphus i form av parhus, radhus och kedjehus. Området ska utformas i enlighet med kringliggande landskapsbild där bebyggelsens karaktär ska följa skånsk tradition med sadeltak och material så som puts, sten eller tegel. Genom sitt förtätande inslag till en redan väl utvecklad del av Staffanstorp förväntas området bidra med en struktur som binder samman staden. Området ska innehålla variationsrikedom som anknyter till och kompletterar den omkringliggande bebyggelsen och grönstrukturen. Utbyggnaden av planområdet ska följa områdets omgivande gröna karaktär och i planområdets mitt möjliggörs en grönyta för samvaro.

Planen handläggs med ett standardförfarande då detaljplanen är förenlig med *Staffanstorps kommuns Översiktsplan 2020-2040* samt inte anses medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 3. Översiktsbild över planområdet med omgivande bebyggelse med vy mot nordost.



BESKRIVNING AV DETALJPLAN

PLANFÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen avser att möjliggöra för bostäder i varierande karaktär där bebyggelsen som medges är friliggande villabebyggelse samt hus i form av parhus, radhus och kedjehus. Detaljplanen medger även ny vägstruktur inom planområdet samt grönytor. Sammantaget medger detaljplanen cirka 28 nya bostäder där parkeringar ska anordnas på respektive bostadsfastighet.



Figur 4. Illustrationsbild över förslag på hur planområdets bostadsdel kan komma att utformas. Bildkälla Hultin & Lundquist Arkitekter AB.

ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad samt drift av denna.

Exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.



Trafik

Området kommer, liksom idag, nås med bil från Gullåkravägen via Ryttarevägen. Genom detaljplaneförslaget möjliggörs en infartsväg med bil till det nya bostadsområdet från nordväst och trafiken inom området kommer att vara rundgående. Då detaljplanen endast har infartsväg norrifrån väntas i stort sett all trafik inom området att utgöras av boendetrafik samt servicetrafik likt sop- och postbil.

Planförslaget planlägger allmän plats för lokalgata inom området. Dessa kommer att vara ämnade åt blandtrafik vilket innebär att det saknas separerad gång- och cykelbana. I norra delen av planområdet planeras det för en gång- och cykelbana som ansluter till befintligt stråk. På platser där gång- och cykelväg korsar lokalgata rekommenderas upphöjda passager. Detaljplaneförslaget medför en förändring av det befintliga gaturummet för att skapa en trygg väg för närområdets gång- och cykeltrafikanter.

Planförslaget innebär även en förändring av nuvarande parkering- och grönyta nordöst om Ryttarebyns förskola. I figur 5 visualiseras förslag till ny trafiklösning i norra delen av planområdet. Förslaget innebär att befintlig parkeringsyta flyttas samt att en avlämningszon skapas. Syftet med ändringen av ytan är att skapa en säker infart till det nya bostadsområdet samt att skapa ytor för hämtning och lämning till Ryttarebyns förskola. Planförslaget i norr innebär också att biltrafikanter kan ledas runt det grönområde som återfinns för att möjliggöra ett säkert trafikflöde i området.



Figur 5. Illustration över gatustrukturens tilltänkta utformning i norra delen av planområdet.

Utformning av gator

Gatorna inom planområdet ges en bredd på 5,5 meter respektive 6 meter. Gröna inslag i gaturummet uppmanas för att binda samman områdets karaktär med kringliggande grönstråk. I den västra gatan finns utrymme för att anlägga refuger med växtlighet. Förutom att tillföra ett lummigt gaturum verkar även refugerna, med sin sidledsförskjutning av vägen, för att bibehålla låga hastigheter på biltrafik inom området. Gröna inslag bidrar inte endast till trevligare omgivningar utan medverkar även till förbättrade miljökvaliteter bland annat genom en lägre ljudnivå, då vegetationens mjuka material har reducerande effekter på ljud, och upptagande av dagvatten.



Figur 6 och 7. Inspirationsbilder för hur grönska kan implementeras i gatumiljön. Till vänster en lokalgata i Staffanstorps och till höger en lokalgata i Skanör, bildkälla Hultin & Lundquist Arkitekter AB.

Grönstruktur

Inom planområdet finns en pilallé som utgör gräns mot norrliggande Annero gård. Pilallén består av en rad livskraftiga pilar och är biotopskyddad. Till följd av planen regleras att alla pilar i norra allén planläggs som allmän platsmark, park. Söder om pilallén kommer det vara planlagt för allmän platsmark, park samt lokalgata. Genom att förlägga allmän platsmark vid allén säkerställs att det kommer att värnas om pilallén. Är kommunen huvudman finns större befogenhet kring hantering av eventuella markarbeten intill pilalléerna.

Öster om planområdet finns en pilallé som utgör den tidigare entrén till Annero gård. Utöver att pilallén är biotopskyddad är det även av vikt att ta vara på den historiska sträckning allén markerar.

Söder om planområdet finns ett ståligt bokbestånd vars träd skapar ett levande inslag till en annars idag avskalad yta. Att ha tillgång till ett fullvuxet trädbestånd i direkt närhet till sin bostad är värden som ska bibehållas samt tillvaratas. I detaljplanen har markanvändningen reglerats till allmän platsmark – PARK för att lämna utrymme åt trädbeståndet.



KVARTERSMARK

Bebyggelse och gestaltning

Ambitionen med Annero bostäder är att bidra till ett samtida inslag som tar hänsyn till närområdets karaktär. De områden som omsluter planområdet består främst av villor som är av ett relativt homogent byggnadsbestånd från 1960-och 1970-talet. Intill planområdet finns Annero gård från 1800- och 1900-talen med en huskropp bestående av tre längor i typisk skånsk byggnadstradition. Från Annero gården finns även två avstyckade tomter som bebyggts under början av 2020-talet. Dessa bostadshus speglar kringliggande bebyggelses utförande med 1,5-plan och sadeltak.

Detaljplanen möjliggör för parhus, radhus samt kedjehus i planens södra och centrala del. Dessa hus kommer att omslutas av friliggande villor mot öst och väst. För att samspela med närområdets karaktär reglerar planen bostädernas höjd samt utformning på tak. De friliggande villorna i väster kan nå en nockhöjd på 7,5 meter och för den tilltänkta villan i sydväst möjliggörs en nockhöjd på 6 meter. Resterande bostäderna ges en möjlighet att bli 8,5 meter i nockhöjd. Med utgångspunkt i den skånska byggnadstraditionen och omgivande bebyggelse ska all bebyggelse uppföras med sadeltak och fasader huvudsakligen bestående av puts, tegel eller stenmaterial. Mindre inslag av trämaterial tillåts exempelvis kring entréer. Bebyggelsen ska utformas och placeras med huvudentréer mot gata.



Figur 8. Illustration över förslag på bebyggelsen i söder med bokbeståndet i bakgrunden. Illustration av Hultin & Lundquist Arkitekter AB.





Figur 9. Illustrationsbild över tilltänkt utformning av friliggande villa sedd från gatan framställd av Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



Figur 10. Illustrationsbild som visualiserar utformning på radhus framställs av Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



Vegetation

Utbyggnaden av planområdet ska följa områdets omgivande karaktär med grönska och lummighet.

Inom planområdet föreslås gröna avgränsningar i form av häckar samt gräsbevuxna remsor i stället för plank eller mur ut mot allmän plats samt mot prickmark. Prickmarken i den centrala delen av planen är en tilltänkt grönyta. Denna grönyta möjliggör för samvaro och länkas mellan norr och söder genom smalare gångstråk. Detaljplanen säkerställer att denna grönyta inte kan hårdgöras, annat än förslagsvis med grusgångar.

Området för detaljplanen angränsar i söder till ett fullvuxet trädbestånd bestående av främst bokträd. Dessa bokar anses vara ett viktigt inslag för gröna värden i närmiljön för de boende inom Annero bostäder men även personer som brukar parkstråket "Heta linjen". Inom detaljplanen sätts bestämmelse för prickmark på kvartersmark i angränsning till bokträden för att skydda utbredningen av dess rötter så att träden inte skadas vid bebyggelse.

Planområdet kantas av två pilalléer, en i norr och en i öster, båda är biotopskyddade. Den östra allén markerar en tidigare entré till Annero gård och har utöver biotopskyddet även ett historiskt kulturellt värde. I detaljplanen värnas denna pilallé genom prickmark på kvartersmarken närmast allén för att säkerställa att det inte byggs inom skyddsavståndet för pilarnas rotsystem.

Den andra pilallén utgör en avgränsning mot Annero gård. I samband med planarbetet kommer pilallén regleras till kommunalt ägande och avses förbli ett grönt inslag i omgivningarna.



Figur 11. Inspirationsbild över växtrika gångar mellan bebyggelsen. Bildkälla: Hultin & Lundquist Arkitekter AB.



Figur 12. Gång- och cykelstråk vid pilallén öster om planområdet.

Trafik

Parkering för bil och cykel ska lösas på respektive fastighet och uppnå Staffanstorps kommun parkeringsnorm. I norra delen av planområdet återfinns en parkeringsyta som idag verkar som parkering för Ryttaresbyns förskola. I föreslagen detaljplanen har parkeringen förflyttats något norrut



jämfört med nuvarande läge. Detta för att skapa en säkrare och mer enhetlig trafikangöring till och från både förskola samt tillkommande bostadsområde. Parkeringen kommer att kvarstå som kvartersmark och planläggas som S – Skola då parkeringen ska nyttjas av förskolans personal samt föräldrar till barnen.

AKTUELLT PLANOMRÅDE

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Stanstorp 1:177 och 1:6 som är belägen i nordvästra delen av Staffanstorps tätort. Detaljplanen omfattar cirka 12 000 m² och utgörs av en yta som lämnats orörd sedan 2016, då Anneroskolan som tidigare var uppförd på området revs.

Det område som avses för bostadsbebyggelse genom planförslaget är en grusbelagd plats där det idag vuxit upp sly. Ett fåtal träd i ytterkanterna och annan växtlighet likt havtornsbuskar återfinns inom detaljplanen men det är i angränsning till detaljplanen som gröna kvaliteter återfinns. Området för detaljplanen kantas i söder av ett grönstråk och gräsytor. I *Grönplan för Staffanstorp och Hjärup*, som antogs under våren 2025, beskrivs stråket vara ett viktigt gång- och cykelstråk mellan nordvästra Staffanstorp och centrum. Stråket har idag uppvuxna gröna dungar, öppna gräsytor och intill planområdet återfinns ett trädbestånd av främst bokträd. Öster om planområdet löper en biotopskyddad pilallé längs med gång- och cykelstråket från gården i nordöst till gång- och cykelvägen i söder. Den västra delen av planen angränsar till Ryttaresbyns förskola medan den norra möter en gård av äldre karaktär vars fasthetsgräns kantas av en biotopskyddad pilallé.

I planområdets norra delar återfinns idag en grönyta samt en parkeringsplats som främst brukas av intilliggande förskola. Planområdet omfattar även en mindre yta i väst som tillhör fastigheten Annero gård. Ytan är idag planlagd som allmän platsmark.

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 120 månader (10 år) 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 detaljplanen.

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 Annero bostäder, Stanstorp 1:177 m.fl.
Kommunens diarienummer	2024-SBN-60
Hänvisning till beslutsprotokoll	2022-SBN-31 §51 - Beslut om planuppdrag 2023-SBN-31-5 §105 - Beslut om samråd 2024-SBN-60 §41 - Beslut om granskning
Datum detaljplan påbörjad	2022-06-09



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

PARK

Park, PBL 4 kap 5 § 2p

Reglerar mark till ändamål Park vilket avser grönområden inom planområdet.

GATA

Lokalgata, PBL 4 kap 5 § 2p

Reglerar mark till ändamål Lokalgata avsedd för fordonstrafik inom området.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B₁

Bostäder, endast friliggande villor, PBL 4 kap 5 § 3p

Reglerar marken till ändamål för bostäder. Endast friliggande villor ska uppföras för att möjliggöra att ett luftigt område skapas.

B₂

Bostäder, ej flerbostadshus, PBL 4 kap 5 § 3p

Reglerar marken till ändamål för bostäder där det inte får förekomma flerbostadshus. Friliggande villor, radhus, parhus samt kedjehus är tillåtet. Bestämmelsen avser att möjliggöra för ett område av varierande karaktär sett till husens utformning.

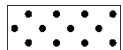
S

Skola, PBL 4 kap 5 § 3p

Syftet med bestämmelsen är att reglera marken till ändamål för skola. Genom denna reglering möjliggörs yta för parkering för intilliggande förskoleverksamhet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

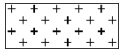
Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11 §



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att dels reglera var bebyggelse får placeras för att bevara gröna värden likt bokbeståndet och pilallé, samt dels försäkra att grönyta bevaras inom planområdet. Prickmark finns även i planen för att möjliggöra en smitväg i sydvästradelen av planområdet ut mot Heta linjen. Prickmark som finns vid användningen av S - Skola syftar till att reglera att marken används för att tillgodose förskolans parkeringsbehov.





Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte bebyggs med något mer omfattande än en komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11§

h_1 0,0 – *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Säkerställer att området inte bebyggs med bostäder som är högre än angivet antal meter. Detta i syfte att planområdet ska förhålla sig till samma skala som närområdet.

Takvinkel, PBL 4 kap. 11§

Minsta takvinkel är 30,0 grader.

Avser att reglera att området upplevs som enhetligt med kringliggande bebyggelse och den sydsånska byggnadstraditionen.

Största takvinkel är 45,0 grader.

Avser att reglera att området upplevs som enhetligt med kringliggande bebyggelse och den sydsånska byggnadstraditionen.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11§

e_1 – *Största byggnadsarea är 45 % inom egenskapsområdet.*

Bestämmelsen avser att reglera hur mycket det är tillåtet att bebygga på varje fastighet. Intentionen med bestämmelsen är att skapa ett område som lämnar utrymme till grönska samt genererar luftighet mellan husen.

e_2 – *Största byggnadsarea är 50 % inom egenskapsområdet.*

Bestämmelsen avser att reglera hur mycket det är tillåtet att bebygga på varje fastighet. Intentionen med bestämmelsen är att skapa ett område som lämnar utrymme till grönska samt genererar luftighet mellan husen.

e_3 – *Största byggnadsarea är 55 % inom egenskapsområdet.*

Bestämmelsen avser att reglera hur mycket det är tillåtet att bebygga på varje fastighet. Intentionen med bestämmelsen är att skapa ett område som lämnar utrymme till grönska samt genererar luftighet mellan husen.



e₄ – Största byggnadsarea är 63 % inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen avser att reglera hur mycket det är tillåtet att bebygga på varje fastighet. Intentionen med bestämmelsen är att skapa ett område som lämnar utrymme till grönska samt genererar luftighet mellan husen.

Utformning, PBL 4 kap. 16§

Byggnader ska uppföras med sadeltak.

Avser att säkerställa att området vidhåller kringliggande bebyggelses karaktär med sadeltak.

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

n₁ – Marken får inte användas för parkering.

Säkerställer att området inte kommer tillägnas fordonstrafik utan förblir en yta för rekreation.

Plank och mur får inte uppföras mot allmän plats samt prickmark.

Avser att skapa ett område med grön karaktär utan hårda avskärmningar ut mot allmän plats och mot den avsedda centrala grönytan inom planområdet. Genom att använda gröna avgränsningar främjas en inbjudande och trygg upplevelse av gaturummet. Plank mellan tomter är tillåtet för att möjliggöra en skyddad uteplats.

Utförande, PBL 4 kap. 16§

b₁ – Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig.

Avser att säkerställa att marken inte hårdgörs samt att grönska finns i anslutning till bebyggelsen.

Huvudbyggnads fasad ska utföras i puts, tegel eller stenmaterial. Högst 20% av huvudbyggnadens fasad får utföras i trä.

Avser att vidhålla ett område som efterliknar den skånska byggnadstraditionen samtidigt som det överensstämmer med kringliggande bebyggelses karaktär.

Huvudentré ska placeras mot gata.

Genom att placera huvudentréer mot gata är avsikten att skapa ett mer välkomnande och levande gaturum.

Färdig golvnivå ska vara minst två decimeter över bräddnivå.

Säkerställer att skador inte uppstår på byggnader i samband med att regnvatten överstiger bräddnivån i dagvattennätet.

Källare får inte finnas.

Avser att säkerställa att källare inte återfinns inom området.



Stängsel, utfart och annan utgång, PBL 4 kap 9 §

Utfartsförbud

Bestämmelsen innebär att det inte är tillåtet att anordna utfarter mot Ryttarevägen för att säkerställa en trygg trafikmiljö.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, PBL 4 kap 21 §

Genomförandetid är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.om. laga kraft datum.

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandetiden gäller från det att detaljplanen vinner laga kraft. Observera att detaljplanen fortsätter gälla efter det att genomförandetiden har gått ut.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

- Stanstorp 1:177; Staffanstorps Kommunfastigheter AB är lagfaren ägare.
- Stanstorp 1:6; Staffanstorps kommun är lagfaren ägare.
- Stanstorp 1:536; privatperson är lagfaren ägare.

Planområdet ligger delvis inom båtadsområde för Dikningsföretaget "Nr 1 Stanstorp m. fl."

Kommunen har inga planer på att ompröva eller avveckla dikningsföretaget i samband med genomförandet av detaljplanen då endast en mindre del av planområdet ingår i båtadsområdet samt att planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Rätt till inlösen, huvudman

Observera att kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren, samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse, såsom exploateringsavtal, träffas.

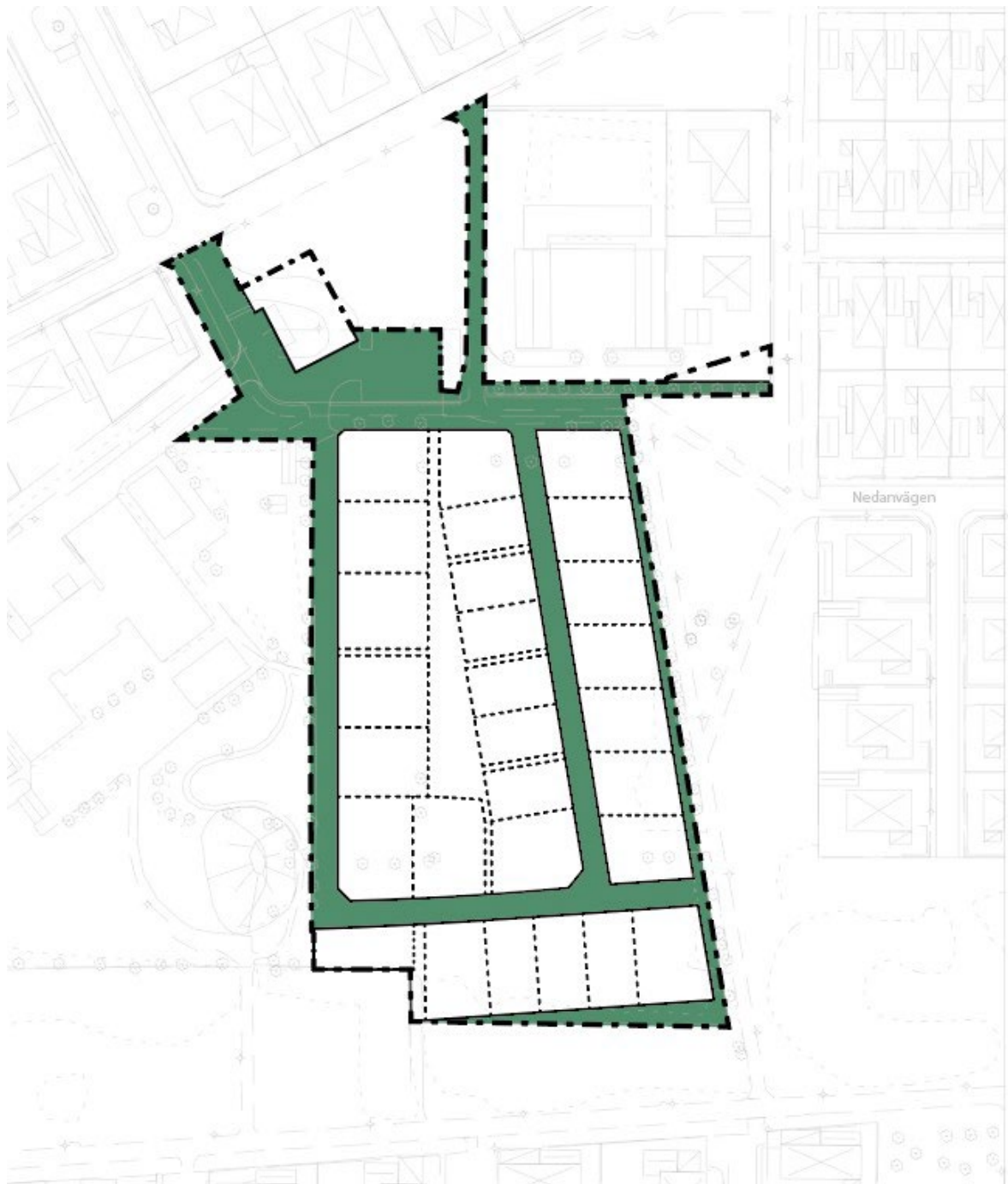
Förändrad fastighetsindelning

Det markområde som planlaggs som allmän platsmark ska överföras till Stanstorp 1:6 och framgår i grön färg i figur 13. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildningen och exploatören ska stå för kostnaderna för fastighetsregleringen.

För den utlagda kvartersmarken inom planområdet kan lämpliga registerfastigheter avstyckas från fastigheten Stanstorp 1:177. Förslag på lämplig fastighetsindelning framgår av figur 13. I plankartans mitt har ett område på kvartersmark fått egenskapsbestämmelsen prickmark. Ytan kan exempelvis bli en gemensam grönyta för samvaro för fastighetsägare inom Annero bostäder att nyttja. Exploatören ansöker och svarar för fastighetsbildningskostnader som är hänförliga till indelning av fastigheten i tomtar, gemensamhetsanläggningar samt för bildande av servitut, ledningsrätter med mera. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos Lantmäteriet.



Del av Stanstorp 1:536 planläggs som allmän platsmark och kvartersmark. Ytan som planläggs som allmän platsmark ska i kommande förrättning regleras till kommunens fastighet Stanstorp 1:6. Den yta inom Stanstorp 1:536 som planläggs som kvartersmark, är i tidigare gällande detaljplan från år 1969 planlagd som allmän platsmark. Denna yta har aldrig genomförts som allmän platsmark och ägs idag av privatperson. Ytan används idag som trädgårdsyta, därav görs bedömningen att ytan lämpligen planläggs som kvartersmark.



Figur 13. Illustration av planområdet där allmän platsmark är markerat med grönt samt förslag på fastighetsindelning mellan bostäder på kvartersmark markerat med streckad linje.



Rättigheter

Den tidigare fastighetsägaren till Stanstorp 1:536 styckade av fastigheten och bildade fastigheterna Stanstorp 1:889 och 1:890. I samband med avstyckningen upprättades ett avtalsservitut till förmån för styckningslotterna, tecknat mellan Staffanstorps kommun och fastighetsägaren till Stanstorp 1:536 för att säkerställa in-/ och utfart till de två styckningslotterna. Avtalsservitutet är villkorat att falla den dag detta förslag till detaljplan får laga kraft. Nytt servitut har upprättats, som belastar fastigheten Stanstorp 1:536 för in- och utfart till förmån för Stanstorp 1:889 och 1:890.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

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

Utbyggnad av kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark samt kostnader hänförliga till utbyggnaden.

Utbyggnad Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya ledningar och servisledningar inom planområdet ska byggas och anslutas till det befintliga kommunala ledningssystemet. Anslutningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatören enligt, vid anslutningstillfället, gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften debiteras när servisledningarna anlagts.

Ett befintligt VA-ledningspaket, som försörjer en del av västra Staffanstorp, korsar planområdets södra del. Planförslaget innebär att gata kommer anläggas över VA-ledningarna. De befintliga VA-ledningarna ligger på cirka 3,5–3,8 meters djup. Befintliga kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar föreslås att förnyas i samband med att nya VA-ledningar förläggs inom planområdet. Skarv mellan förnyade ledningar och befintliga ledningar bör placeras cirka 3 meter utanför planområdet. Förnyelse av ledningarna föreslås för att säkerställa att VA-ledningarna inte tar skada vid anläggande av gata ovan, vilket kan innebära ökat tryck över VA-ledningarna samt vibrationer i mark vid kommande arbeten inom området.

Förprojektering och dimensionering av nya vatten- och avloppsledningar har utförts av MOVAK AB och framgår i *PM Förprojektering VA Annero bostäder, Movak AB, 2025-01-17*. Dag- och spillvattenledningar har dimensionerats utifrån Svenskt vatten P110. Nya VA-ledningars höjder och lutning har anpassats till befintliga och nya markhöjder samt de befintliga VA-ledningarnas djup. De



befintliga VA-ledningarnas djup påverkar därav höjdsättningen av nya VA-ledningar som ska förläggas i kommande gator i nord till sydgående riktning. VA-ledningar i norra delen ska följa markens lutning, medan för VA-ledningar nedströms ökar lutningen. Vid anslutning av nya VA-ledningar till befintliga krävs relativt djupa schakter. Vid eventuella framtida servicearbeten kommer stödkonstruktion som exempelvis släde krävas, för att schaktslänterna inte ska slå in på kvartersmark.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Inom planområdet kommer huvudsaklig avvattning ske med brunnar och ledningar. Nya dagvattenledningar ska anläggas inom planområdet och anslutas till befintliga dagvattenledningar inom och i anslutning till planområdet. Lutningen inom planområdet är från nordväst till sydöst. Avrinning kommer fortsatt ske i sydostlig riktning. Dagvattnet avvattnas norrut med Høje å som recipient, vars ekologiska status är klassad som otillfredsställande.

Sydost om planområdet ska en nedsänkt fördröjningsyta anläggas. Fördröjningsytan dimensioneras för att klara ett 20-årsregn vilket innefattar en volym på ca 80 m³. Vid skyfall uppgår fördröjningsvolymen till 100 m³. Eftersom planområdet ansluts till det befintliga kommunala dagvattenledningsnätet, kommer fördröjningsytorna fyllas först när kapaciteten i de befintliga ledningarna begränsas. Mabycon AB har förprojekterat planområdet och tagit fram ett förslag på fördröjningsyta på 130 m³, för att skapa en yta där kontrollerad fördröjning och översvämning kan ske.

Tyréns AB har utfört en dagvattenutredning, *Dagvattenutredning detaljplan Annero bostäder – del av Stanstorp 1:177 Staffanstorp, Tyréns, 2025-02-14*, där reningsberäkningar utförts med hjälp av beräkningsprogrammet StormTac. Resultatet av beräkningarna påvisar att det inte finns behov för rening av dagvatten som uppkommer inom planområdet. Planförslaget bedöms därav inte ge negativ påverkan på recipienten.

Geoteknik

En översiktlig markteknisk undersökning av planområdet har utförts av PQ Geoteknik och Miljö AB, 2017-02-28. Undersökningen påvisar att området består av mull, sand, lera och lermorän. Detta innebär att genomsläppligheten och därmed infiltrationsmöjligheten inom planområdet är generellt låg. I rapporten framgår att marken bedöms vara tillräckligt undersökt och definierad för byggnader med ytgrundläggning. Exploatören ansvarar för att utföra mer detaljerade geotekniska undersökningar som bedöms nödvändiga inför byggnation. Vid djupare schakter inom planområdet rekommenderas kompletterande geoteknisk undersökning.



Markmiljö

I samband med den marktekniska undersökningen som utfördes av PQ Geoteknik och Miljö AB, 2017-02-28, uppmättes låga markradonhalter, där resultaten innebär lågriskmark. Markföroreningar över nivån för känslig markanvändning påträffades inte heller inom planområdet. Det bedöms därav inte finnas något behov av saneringsåtgärder inom planområdet.

I en provpunkt utanför planområdet påträffades markförorening strax över nivån för känslig markanvändning. En kompletterande utredning utfördes av DGE 2017-07-06 genom jordprovsgrävning. Analysresultaten från den kompletterande undersökningen påvisade inte föroreningar i mark. Inga schaktarbeten i samband med exploateringen ska utföras vid den påträffade föroreningen och det bedöms därav inte krävas någon åtgärd för avhjälpande.

En tidigare geoteknisk undersökning utfördes åt Staffanstorps Kommunfastigheter AB av PQ Geoteknik & Miljö AB 2014, för rivning av före detta byggnad och byggnation av ny skola, och har arbetats in i delar av den marktekniska undersökningen. Vid provtagning år 2014 har PAH-halter uppmätts till 300-360 mg/kg TS. Detta innebär asfalt i klass 3 (300-1000 mg/kg TS) och överstiger därav Naturvårdverkets gräns något. Asfalten är idag i sin helhet borttransporterad i samband med rivningen av skolan. Undersökning av markföroreningar i jordens ytlager och mineraljord därunder har utförts. På grund av uppmätta PAH-halter i asfalt och misstänkta PCB-haltiga mjukfogar på den rivna skolan undersöktes dessa särskilt. Inga förhöjda halter över måtten för känslig markanvändning har påträffats inom planområdet.

Arkeologi

Enligt Länsstyrelsen finns det inte några kända fornlämningar inom planområdet. Arkeologisk utredning bedöms därav inte vara nödvändig. Om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Buller

De bullerriktlinjer som anges i §3 i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ska gälla vid nybyggnation av bostadsbyggnader. Beräkning av buller utförda av Sweco AB visar att bullernivåerna på den mest bullerstörda fastigheten på Ryttarevägen inte överskrider riktvärdet. För det nya bostadsområdet är det endast trafiken som har målpunkt i området som kommer att trafikera gatorna. Trafikflödena i detta område bedöms därmed vara låga och riskerar därför inte att överskrida riktvärden för nybyggnation enligt Trafikbullerförordningen (SFS 2016:25 t.o.m SFS 2017:359).



Fiber

Det finns möjlighet att förlägga fiber inom planområdet. Staffanstorps fibernät AB har befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

El

Staffanstorps energi är huvudman för elnätet och avser bygga ut nätledningar inom planområdet. Befintlig nätstation har tillräcklig kapacitet för kommande exploatering.

Uppvärmning

Värme- och gasledningar är möjliga att anlägga i gatusektionerna i norra och västra delen av planområdet. I övriga gator inom planområdet bedöms det inte lämpligt att förlägga värme- eller gasledningar på grund av smal gatusektion.

Befintliga ledningar

Weum gas AB, som är del av Nordion energi AB, har en befintlig gasledning i nordvästra delen av planområdet som försörjde den tidigare skolan. Energigasnormens regler anger minsta skyddsavstånd från gasledningar till byggnad inom tätbebyggelse samt vid grävningsaktiviteter. Skyddsavstånd ska vara minst 2 meter mellan ledning och byggnad. Gasledning bör ha minst 1 meter täckning på körbar yta och träd bör ej planteras närmre än 3 meter från ledning. Planförslaget uppfyller skyddsavståndskraven för gasledningar. Eftersom skolan är riven försörjer gasledningen inte längre någon byggnad, och bedöms därav kunna flyttas. Kommunen kommer kontakta Nordion energi AB i god tid om flytt av ledning föreligger.

Skanova har befintliga teleledningar inom planområdet. Med anledning av kommande exploatering kommer ledningarna behöva flyttas. Skanova kommer kontaktas av kommunen i god tid innan kommande detaljprojektering gällande omförläggning eller flytt av ledningar inom planområdet.

Exploatören ansvarar för och bekostar sådan omläggning av befintliga ledningar inom planområdet som kan komma att erfordras för exploateringsområdets utbyggnad. Arbetena ska samordnas med berörda ledningsägare.

Brand

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



Parkering

Parkering för boende ska anordnas på respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm. Möjlighet för besökare att parkera finns på parkeringsplatserna norr om planområdet, längst med Ryttaresvägen. Även inom planområdet återfinns rum för att parkera längst med gata.

Inom planområdet finns det en befintlig parkeringsplats belägen i norra delen av planområdet.

Parkeringen ska anläggas på ny plats, närmre Ryttaresbyns förskola, med samma antal parkeringsplatser som tidigare. Denna parkering ska tillgodose Ryttaresbyns förskolas parkeringsbehov.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter. Inom planområdet ska sopkärl placeras inom varje enskild fastighet, vid fastighetsgräns mot väg. Plats för sopkärl ska finnas max en meter från fastighetsgräns och ska utformas med plats för två sopkärl, då alla hushåll i Sverige enligt lag ska ha fastighetsnära insamling senast den 1 januari år 2027.

EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnaden, det vill säga kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, till exempel 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

Kostnader för utbyggnad av allmän plats både inom och utanför planområdet regleras genom exploateringsavtal. Exploatören ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Genom exploateringsavtalet regleras att Exploatören ska utge ersättning till Kommunen med belopp som motsvarar de faktiska kostnaderna för anläggandet av allmän plats inom exploateringsområdet.

De markområden av fastigheten Stanstorp 1:177 som planläggs som allmän platsmark, avser Exploatören att överlåta till Kommunen. Överlåtelserna kommer att ske vederlagsfritt.

Förrättningskostnaderna för fastighetsbildningsåtgärder som avser allmän plats inom planområdet kommer att bekostas av exploatören.



Avtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Stanstorp 1:536. Avtalet ska fastställa ansvarsfördelning avseende kostnader och åtaganden gällande planändring inom fastigheten Stanstorp 1:536. Det markområde av fastigheten Stanstorp 1:536 som planläggs som allmän platsmark, ska överlåtas till kommunen i kommande fastighetsreglering. Förrättningskostnader avseende allmän plats utlagd på fastigheten Stanstorp 1:536, ska betalas av kommunen. Förrättningskostnader avseende utlagd kvartersmark på Stanstorp 1:536 ska bekostas av fastighetsägaren.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Tidplan



Detaljplanen förväntas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden tredje kvartalet 2025. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.



PLANERINGSUNDERLAG

Handlingar som är 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 behandlas inte planområdet specifikt utan det är den övergripande planen för kommunen som avser att förtäta Staffanstorp som appliceras i detta planförslag. I planområdets närmiljö föreslår översiktsplanen ett område för varierad boendemiljö. I översiktsplanen framgår även att hänsyn ska tas till de kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer som pekas ut i *Kulturmiljöprogram för Staffanstorp 2017*. Vid framtagande av planförslaget har Annero gård, som pekas ut som sockerkorn i kulturmiljöprogrammet, tagits i särskild beaktning. Detta beskrivs vidare under avsnittet om kulturmiljö.

Detaljplan

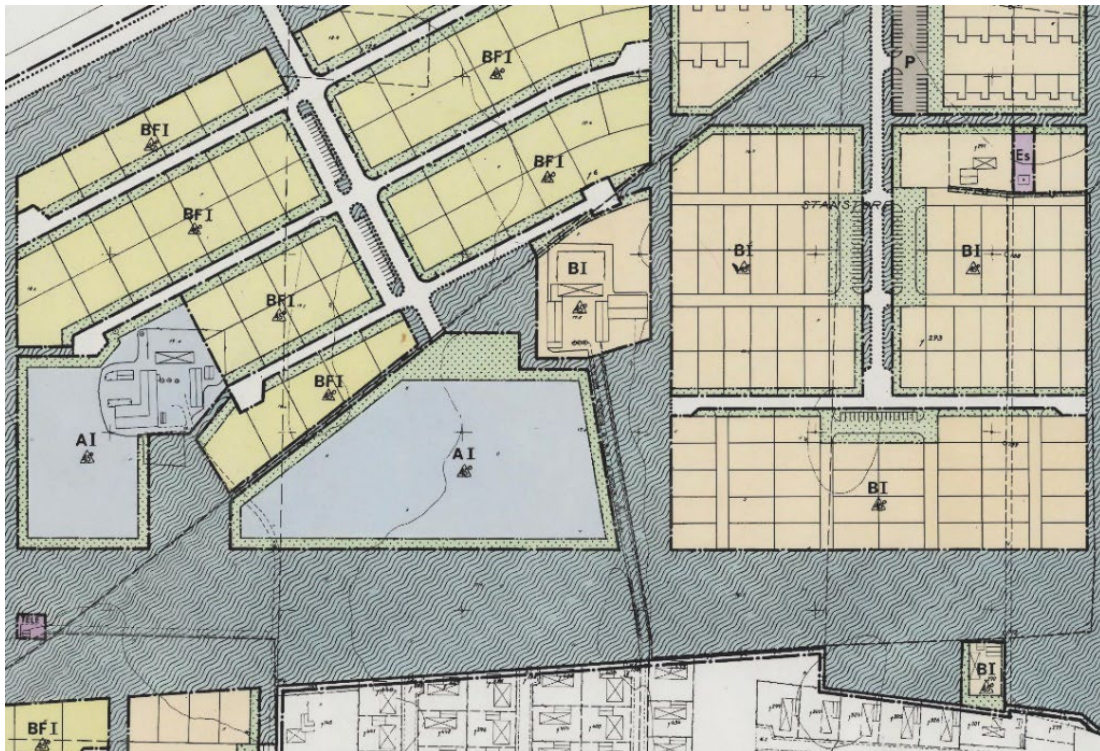
Inom det aktuella planområdet gäller vid framtagandet av denna detaljplan de planer som listas nedanför.

12-NEV-415 - Byggnadsplan för delar av Gullåkra, Brågarp och Stanstorp i Staffanstorps samhälle Malmöhus län (antagen 1969-09-25).

I den befintliga detaljplanen är planområdet avsatt till allmänt ändamål, användningen A.

Användningen A användes i äldre byggnadsplaner för bland annat skoländamål. I den befintliga detaljplanen återfinns även park. Området omgärdas av bostadsbebyggelse vars högsta våningsantal är begränsad till en våning där taket ska utformas med sadeltak vilket möjliggör för ytterligare ett halvt våningsplan.





Figur 14. Urklipp från gällande detaljplan från 1969.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Annero bostäder är uppdaterad med verifikation av kart- och mätavdelningen, Geoinfo, daterad 2025-03-04.

Grundkartan är lagrad i Staffanstorps kommuns diariesystem.

Övriga styrande dokument

Trygghetsdirektivet, 2020-01-21

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 *Översiktsplan 2020–2040*. Ett ökat fokus på trygghetsfrågorna har arbetats in i planprocessen och kommer arbetas vidare med bland annat i genomförandeprocessen med exempelvis belysningsfrågor och utformning av gaturummet.



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.

Planområdet är plant och tillgängligt för personer med funktionsvariationer.

Kulturmiljöprogram Staffanstorp, Staffanstorps kommun, 2017-03-01

Annero gård är en av de gårdar som pekas ut i kulturmiljöprogrammet. Denna tillhör de gårdar som tidigare varit omgiven av åkrar, men som genom tätortens tillväxt blivit integrerad i orten. Ny bebyggelse omslöt gården under 1970-talet. Gården pekas ut som ett sockerkorn vilket innebär att denna ska tas i beaktning vid eventuell exploatering i närområdet. Detaljplanen tar hänsyn till Annero gård genom att bebyggelsen ska hållas småskalig och den ska följa den skånska byggnadstraditionen.

Parkeringsnorm – för cykel och bil, Staffanstorps kommun, 2024-06-13

Staffanstorps kommun antog 2024-06-13 en reviderad version av tidigare antagen parkeringsnorm för Staffanstorps kommun från 2016-03-02. Parkeringsnormen för enbostadshus inom Staffanstorp är 2,1 platser för enskild parkering inklusive besöksparkering. Inom planområdet ska 28 radhus uppföras, vilket innebär 56 parkeringsplatser som ska lösas på kvartersmark. Tre parkeringsplatser för besöksparkering kan tillgodoräknas på parkeringsplatserna längst med Ryttarevägen, norr om planområde. För detaljplanen ska det även i framtiden vara kommunens senast gällande p-norm som ska följas.

Grönplan för Staffanstorp och Hjärup, Ekologigruppen AB, 2025-01-29

I Staffanstorps kommuns grönplan, som väntas antas under våren 2025, är områden kring planområdet utpekade med olika värden.

I grönplanen är bokbeståndet söder om planområdet värderat som högre sammanlagt värde för ekosystemtjänster. Bokbeståndet pekas också ut som del av stråket "Heta linjen" som ett befintligt grönstråk genom centrala Staffanstorp. Grönytan öster om planområdet pekas ut som en grönyta av lägre sammanlagt värde för ekosystemtjänster. I grönplanen redovisas också graden ekosystemtjänster inom planområdet där den södra delen har bedömts ha kapacitet för ekosystemtjänster och den östra delen värderas ha liten kapacitet för ekosystemtjänster.

I *Stanstorp 1:1177, Stanstorp. PM – Bevarandinventering av träd* som utfördes av WSP redogörs nödvändigt skyddsavstånd till bokbeståndet för att det inte ska påverkas av kommande exploatering.



”Heta linjen” är en plats där många rör sig dagligen och pekas i grönplanen ut som ett område med hög kapacitet för rekreation och hälsa. Området öster om planområdet klassificeras som en yta med liten kapacitet för rekreation och hälsa.

UTREDNINGAR

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning detaljplan Annero bostäder del av Stanstorp 1:177, Staffanstorp, Tyréns, 2025-02-14

Inom planområdet fanns tidigare en skola med tillhörande asfaltsbeklädd skolgård. När skolan revs kvarstod ett schaktat område som till stor del utgörs av grus där marken bedömts vara hårdpackad. Idag är platsen ett obebyggt område där sly växer. I samband med att området bebyggs med bostäder kommer hårdgöringsgraden att marginellt minska i förhållande till den hårdgöringsgrad som fanns då skolan var etablerad. Detta kommer resultera i en jämförelsevis mindre avrinning, 470 m³ jämfört med 520m³, än då skolan var etablerad och därmed en förbättring av områdets skyfallssituation.

Gällande dimensioneringen av dagvattenflöden har jämförelser i flöden gjorts mellan den markanvändning som var aktuell när skolan var etablerad samt den tilltänkta markanvändningen efter förslaget för Annero bostäder. Även om hårdgöringsgraden är lägre än för tidpunkten då skolan fanns beräknas dagvattenflödena vid ett 20-årsregn vara högre vid föreslagen etablering av Annero bostäder. Detta då dagens beräkningar av dagvattenflöden görs med hänsyn till klimatförändring och därmed ges påslag med klimatfaktor.

Dagvattenfördröjningen kommer främst att ledas ner och omhändertas av det kommunala ledningsnätet. För hantering av dagvatten och skyfall ska det sammantaget vara möjligt att fördröja 100m³. Inom planområdet saknas det utrymme för denna hantering. Detta medför att hantering av dagvatten samt skyfall måste ske utanför planområdet i förslagsvis nedsänkta grönytor utan vattenspegel. Förslag finns på att denna hantering ska ske öst om planområdet.

I samband med att skolan revs förändrades markhöjderna i området vilket kommit att påverka rinnvägarna vid avrinning. I figur 15 visualiseras ursprungliga rinnvägar från 2008 samt rinnvägar 2023, vilka är samma som dagens rinnvägar. Idag blir vatten stående inom planområdet. I dagvattenutredningen rekommenderas det att de ursprungliga rinnvägarna ska följas vid exploatering vilket innebär att vattnet föreslås rinna i sydostlig riktning i stället för nulägets östliga riktning. För att möjliggöra denna avrinning behöver fastigheten fyllas upp med massor.





Figur 15. Höjdmodell från dagvattenutredningen som visar skolområdet från 2008 med de ursprungliga rinnvägarna i jämförelse med området år 2023. Mörkblåa pilar visar rinnvägar till och från planområdet. Bildkälla Tyréns, 2025-02-14

I föroreningsberäkningar har StormTac, ett planeringsverktyg för en mer hållbar dagvattenhantering, använts. I beräkningarna framgår det att planerad markanvändning för Annero bostäder kommer att minska samtliga föroreningsämnen i dagvatten jämfört med den ursprungliga markanvändningen. Detta innebär att planerad bebyggelse inte riskerar att försämra recipienten Höje ås möjlighet att uppnå MKN och således bedöms ingen rening av dagvatten som uppkommer med anledning av exploateringen inom planområdet behövas.

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2017-02-28

Geoteknisk och markteknisk miljöundersökning har utförts av PQ Geoteknik och Miljö AB. Utredningen påvisar att det överst finns ca 0,5 meter överbyggnad eller mull, därunder sediment av sand/silt/lera till ca 1-4 m djup, vilande på lermorän. Grundvatten har inmätts på ca 1,2 - 2,6 m djup. Förhållandena inom undersökningsområdet bedöms relativt likvärdiga och normala.

Den geotekniska utredningen som genomförts visar att förhållandena inom området anses vara normala. För byggnader med ytgrundläggning bedöms marken tillräckligt undersökt och definierad för ändamålet. Vid djupare schakter inom planområdet rekommenderas kompletterande geoteknisk undersökning.



Markmiljöutredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö, PQ Geoteknik och Miljö AB, 2017-02-28 samt Miljöteknisk markundersökning Annero, DGE Mark och Miljö AB, 2017-07-06

Av tabellen i figur 16 framgår i tabellen en sammanställning av resultaten av de kemiska miljöanalyserna för asfalt och jord jämförda med riktvärden. I PQ Mark och Miljö ABs rapport framgår att inga förhöjda halter över nivån för känslig markanvändning påträffades vid analysering av provtagen mark inom planområdet. Samtliga ytjordar av grusig sandfyllning inom planområdet har vissa ämneshalter över MRR (mindre än ringa risk), vilket bör beaktas om massor ska borttransporteras från området.

I en provpunkt utanför planområdet påträffades markförorening strax över nivån för känslig markanvändning. En kompletterande utredning utfördes av DGE Mark och Miljö AB genom jordprovsgrävning. Analysresultaten från den kompletterande undersökningen visar inte på förorening i mark.

Under den miljötekniska undersökningen uppmättes markradonhalter till (6,6-7,3 kBq/m³) vilket innebär lågriskmark. I rapporten fastställs därav att inga åtgärder för sanering av markradon är nödvändiga. I rapporten ger PQ Geoteknik och Miljö AB exempel på åtgärd exploatören kan utföra med hänsyn till försiktighetsprincipen eller ta höjd för framtida skärpta krav, genom att göra kommande bebyggelse radonskyddad.

Pkt	Djup	Jord	As	Ba	Pb	Cd	Co	Cu	Cr	Hg	Ni	V	Zn	PAH-H	PAH-M	PAH-L	PAH-tot	Olja	PCB
Pg1	-	Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360*	-	-
Pg4	-	Asfalt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300*	-	-
1	0-0,5	F/Sand	<2	50	7,1	<0,2	6,7	12	34	<0,01	19	27	38	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
1	0,5-1	Lermorän	5,8	41	8,2	0,26	4,6	10	14	<0,011	13	17	36	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	-
2	0-0,2	F/Sand	2,8	33	6,1	<0,2	3	6	8,5	<0,011	8,1	12	23	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
3	0-0,25	F/Sand	2,7	21	4,5	<0,2	1,9	4,5	6,1	<0,011	5,4	8,6	17	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
4	0-0,4	F/Sand	<2	24	2,2	<0,2	2,5	4,9	7,9	<0,01	6	8,4	18	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
5	0-0,8	Mull	3,5	44	8,8	<0,2	2,6	6,1	11	0,02	6,9	15	28	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	ej det
102	0-0,5	Mull	4,9	60	13	0,28	2,9	10	14	0,03	8,9	19	42	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	-
103	0-0,4	Mull	5,1	77	17	0,3	4,5	12	18	0,46	12	24	52	0,15	0,17	<0,05	-	ej det	-
104	0-0,3	Mull	5,3	78	17	0,28	4,6	11	20	0,03	13	26	58	<0,11	<0,08	<0,05	-	ej det	-
105	0-0,4	Mull	3,6	75	14	0,21	2,9	8,6	15	0,06	8,7	20	48	0,14	0,14	<0,05	-	ej det	-
MRR			10	-	20	0,2	-	40	40	0,1	35	-	120	0,5	2	0,6	0-70	-	-
KM			10	200	50	0,8	15	80	80	0,25	40	100	250	1	3,5	3	70-300	-	0,008
MKM			25	300	400	12	35	200	150	2,5	120	200	500	10	20	15	300-1000	-	0,2
FA			1000	10000	2500	1000	2500	2500	10000	1000	1000	10000	2500	100		1000	>1000	-	10

Förklaringar:

För jord	
Mörkgrön färg	Markerar att halten understiger MRR, eller KM när MRR saknas. Klassning MRR-massor.
Grön färg	Markerar att halten understiger KM. Klassning KM-massor.
Gul färg	Markerar halt i intervallet KM-MKM. Klassning MKM-massor.
Orange färg	Markerar halt i intervallet MKM-FA. Klassning IFA-massor.
Röd färg	Markerar halt >FA. Klassning FA-massor.
För asfalt/bärlager	*) All asfalt är tidigare borttransporterad.
Mörkgrön färg	Klass 1; Fri användning i ny överbyggnad
Orange färg	Klass 2; Restriktiv användning i ny överbyggnad
Röd färg	Klass 3; Farligt avfall, ingen återanvändning
Mörkröd färg	Klass 4; farligt avfall, ingen återanvändning

Figur 16. Tabell med sammanställning av uppmätta halter för analyserade ämnen (mg/kg TS).



Trafik- och bullerutredning

Detaljplan för Stanstorp 1:177 m.fl. – Uppdatering av trafikutredning, Sweco AB, 2023-04-13 *samt*

Trafik-PM för detaljplan för Stanstorp 1:77 m.fl., Sweco AB, 2018-06-01

Områdets totala trafikallstring beräknas öka från dagens 835 fordon per dygn (f/d) till omkring 950 fordon per dygn efter exploatering. Beräkningen gäller den totala trafikallstringen på Ryttaarevägen, som leder från Gullåkravägen och ned till planområdet.

Tabell 1. Befintlig och tillkommande trafik i antal fordon per dygn.

TRAFIKALSTING	Befintlig	Tillkommande	Framtida trafik
Bostäder	266	110	376
Förskola	569	-	569
Totalt	835	110	~950

Tabell 2. Bullernivå för befintlig och framtida trafik på Ryttaarevägen.

	Total bullernivå befintlig trafik	Total bullernivå framtida trafik
Ekvivalentnivå	49 dBA	49 dBA
Maxnivå	70 dBA	70 dBA

Beräkningar för buller har gjorts i programmet Buller Väg version 1.3.1, som tillämpar den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik på Ryttaarevägen, dels med befintlig trafik 835 f/d, dels med ett framtida trafikflöde på 950 f/d. Beräkningarna har gjorts för fastigheten närmst Gullåkravägen, då all trafik till och från området passerar denna. Andelen tung trafik antas vara 5 procent.

Hastighetsbegränsningen är 30 km/tim och minsta avstånd mellan väg och fasad är 15 meter.

Med befintlig trafikmängd 835 f/d är den totala bullernivån 49 dBA i ekvivalentnivå för den mest bullerstörda fastigheten. Maxnivån är 70 dBA. Bullernivåerna beräknas även för ett framtidsscenario med 950 f/d. I detta fall är ökningen i ljudnivå till följd av trafikökningen försumbar, det vill säga 49 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå även med framtida trafik.

Körspår för sopbil har kontrollerats vid alla korsningspunkter i det nya bostadsområdet. Områdets utformning har dock reviderats sedan samråd och när trafikutredningen genomfördes. Körspår samt siktlinjer för nya utformningen har säkerställts genom att förprojektering gjorts. Hela området är framkomligt för sopbil samt siktlinjerna är goda.

Trädinventering

Stanstorp 1:177, Staffanstorp PM – Bevarandinventering träd, WSP, 2023-11-27

I bevarandinventering av träd utförd av WSP framgår att grönskan inom planområdet idag är rester av en träd- och parkstruktur från Anneroskolan samt slytillväxt på markytorna. Syftet med utredningen var att fastställa skyddsavstånd till befintliga träd inom och intill planområdet som kan vara av



bevarandevärde. Utredning fastställde att pilallén inom planområdet och öster om planområdet utgörs av biotopskydd och ska ha ett skyddsavstånd på 10 meter för rotzonen. Övriga träd inom och i anslutning till planen bedöms inte beröras av biotopskydd. Utredningen undersökte trädbeståndet av bokar i söder och klassade dessa som bevaransvärda och konstaterar att det bör finnas ett skyddsavstånd på 10 meter för att vid kommande byggnation minska riskerna för rotskador i samband med exploatering. Skyddsavstånden till träden är grundat på stamdiameter och är därmed en uppskattad rotutbredning. För att fastställa trädens rotutbredning behövs en rotkartering göras.

Genom trädinventeringen framkom att pilallén öster om planområdet har en varierande vitalitet där flera stammar är öppna och enstaka stam har fallit. Flera träd har även stora rötskador på stammen men trots detta ha en relativt god tillväxt. Den norra pilallén är yngre än den östra och bedöms ha en god vitalitet utan några skador på träden.



Figur 17. Den biotopskyddade pilallén öster om planområdet.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

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 överensstämmer med intentionerna i *Översiktsplan 2020–2040*.
- 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.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft ska säkerställa en god luftkvalitet som inte medför risker för människors hälsa. Risk för överskridande av normerna finns framför allt i områden med intensiv fordonstrafik, i anslutning till stora punktkällor eller i täta slutna gaturum med högre bebyggelse och dålig genomluftning. Trafikmängderna i Staffanstorp är förhållandevis låga och bedöms inte ge höga halter av luftföroreningar. Utredningen som gjordes för trafik och buller redovisade att utbyggnaden av Annero bostäder bidrar till en ökning av biltrafiken, cirka 950 fordon per dygn jämfört med tidigare 835 fordon per dygn. Trafikökningen bedöms dock som liten och medför därav ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.



Vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att förbättra kvaliteten i yt- och grundvattenförekomster. Norra Staffanstorp berörs av två grundvattenförekomster, Alnarpsströmmen och SV Skånes kalkstenar. Länsstyrelsen samt Vattenmyndigheten har klassificerat både Alnarpsströmmen samt SV Skånes kalkstenar och båda anses ha god kvantitativ status. För SV Skånes kalkstenar anses även den kvalitativa statusen vara god och MKN har fortsatt god status. Alnarpsströmmens kemiska status bedöms vara otillfredsställande till följd av höga kloridhalter. MKN anses dock fortfarande vara av god status.

Det nya planförslaget kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och kommer därmed inte att belasta grundvattenförekomsterna. Då marken består av lera är risken för spridning av föroreningar till grundvattnet också liten. Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten.

MILJÖ

Markföroreningar

Den miljö tekniska markundersökningen påvisade inga föroreningar inom planområdet, därav behöver sanering inte utföras då ingen förhöjd hälso- eller miljö risk bedöms föreligga. Inte heller några åtgärder avseende markradon behöver utföras. Exploatören ska vid bygganmälan redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Resultaten av föroreningsberäkningar visar att det inte finns något behov av att rena dagvatten, utan endast tillskapa ytor för fördröjning av dagvatten samt skyfallsflöden. Genom utredningen utför av Tyréns framkommer även att det inte finns utrymme för att hantera dessa mängder inom planområdet. Därav kommer dagvatten och skyfall att hanteras utanför planområdet, på allmän platsmark öster om planen. För att möjliggöra detta kommer nya rinnvägar att tillskapas och området ska höjdsättas efter dessa förhållanden. Fördröjningsytan föreslås utformas i form av en nedsänkt grönyta med låg släntslutning utan vattenspegel. Utflödet av vattnet från fördröjningsytan till recipienten Höje å kommer inte tillskapa några försämringar för recipienten.



NATUR OCH GRÖNSKA

Grönstruktur

I Staffanstorps *Grönplan för Staffanstorp och Hjärup* omnämns grönstråket "Heta linjen", söder om planområdet som ett parkstråk som är betydelsefullt för gående samt cyklister då det förbinder Staffanstorps centrum med stadens västra delar. I anslutning till planområdet finns ett bokbestånd med fullt uppvuxna träd. Dessa träd värnas det om i planen genom att prickmark förläggs inom närmaste kvartersmark så att bebyggelse inte kan uppföras inom ett skyddsavstånd på 10 meter.

Biotopskydd

Enligt Naturvårdsverket är ett biotopskydd en form av skydd som används för att värna om små mark- och vattenområden som har särskilt stora värden för djur- och växtarter. Alléer hör till ett markområde som är biotopskyddat då dessa anses ha stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och livsmiljöer för olika djur- och växtarter. Det är främst de äldre träden i en allé som har höga naturvärden, bland annat för att det generellt råder brist på gamla träd i landskapet. Alléer anses även utgöra en estetisk och kulturhistorisk värdefull del av landskapsbilden.

Pilalléerna inom planområdet berörs av biotopskydd, vilket innebär att det inte är tillåtet att avverka eller skada alléträd eller att skada dess rotzon, utan att ansöka om och erhålla beviljad biotopskyddsdispens av Länsstyrelsen. Biotopskyddslagen innebär även att åtgärder som inte kräver bygglov eller marklov, så som uppförande av komplementbyggnad, gräva utomhuspool eller annat markarbete som kan skada träden, inte får utföras utan beviljad dispens.

Eftersom planområdet tidigare varit hårdgjort kan trädens rötter ha annan spridning än den generella uppskattningen av rotzonen, vilken bedöms vara cirka 10 meter. Vid tidigare verksamheter på platsen har del av trädens rötter schaktats bort och tagit skada vilket fastställs av WSP i rapporten Stanstorp 1:177, Staffanstorp PM – Bevarandeinventering träd, 2023-11-27. En rotkartering skulle fastställa vart rötterna är, hur stor spridning de har och dess skick. WSP bedömer även att den östra pilallén anses ha flera träd i dålig kondition med stora rötskador. Om några av dessa träd bedöms behöva avverkas, efter biotopskyddsdispens, bör dessa ersättas med nya pilträd. Detta för att säkerställa att alléns kulturhistoriska värde bevaras.

Kommunen har inför granskning ansökt om dispens och inväntar beslut från Länsstyrelsen.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafiksäkerhet

Planområdet angränsar till en förskola och det är därav av vikt att bibehålla en trafiksäker koppling för gående och cyklister till och från förskolan. Genom att anlägga upphöjda passager i norra delen av planområdet, där gång- och cykelstråk korsar gata, ökar trafiksäkerheten och genererar lägre hastigheter för fordonstrafikanter.

Omgivningsbuller

I trafik- och bullerutredningen utförd av Sweco AB bedöms ökad bullernivå med anledning av planförslaget bli försumbar och inte ge någon buller- eller störningspåverkan för boende inom området eller i närområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknik

Rapporten för den geotekniska utredningen visar att det är normala geotekniska förhållanden inom planområdet, bestående främst av sand, silt, lera och lermorän. Marken bedöms vara tillräckligt undersökt för byggnader med ytgrundläggning. Vid djupare schakter inom planområdet rekommenderas kompletterande geoteknisk undersökning.

Markföroreningar och radon

Det bedöms inte att några åtgärder avseende markföroreningar behöver utföras och ingen förhöjd hälso- eller miljörisk bedöms därav föreligga. Inga åtgärder avseende markradon behöver heller utföras då all mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10–40 kBq/m³). Exploatören ska vid bygganmälan redovisa radonmätningar för området. Byggnader ska sedan uppföras med erforderligt skydd.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I den marktekniska miljöundersökningen av PQ Geoteknik och Miljö fastställs grundvattennivån till cirka +14,8 samt +15,9. Detta motsvarar ett djup under markytan på mellan 1 och 2,5 meter.

Planområdets recipient är Höje å vilken har klassificerats av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheten att dess ekologiska status anses vara otillfredsställande, främst till följd av övergödning men även hydrologi. Även den kemiska statusen uppnår ej en god status då för höga halter av kvicksilver samt



bromerad difenyleter (PBDE) uppmäts. I dagvattenutredningen som gjorts bedöms inte exploateringen av Annero bostäder bidra till någon ökad föroreningsmängd till recipienten.

KULTURMILJÖ

Nordöst om planområdet är Annero gård belägen. Denna gård är kringbyggd på tre sidor vars byggnader uppfördes under 1800- och 1900-talen. Gården finns utpekad som ett sockerkorn i *Kulturmiljöprogram för Staffanstorp 2017* och karaktäriseras av sina vita putsade fasader och eternitbekladda tak. Med sockerkorn menas byggnader som är särskilt värdefulla och att det vid förändringar finns ett stort värde att bibehålla dess tidstypiska karaktär. Från söder leder en pilallé fram till gården som markerar gårdens tidigare entré. Gården och pilallén tydliggör landskapets tidigare användning och är ett av få spår från en tid då området utgjordes av jordbrukslandskap med gårdar och kringliggande fält.



Figur 18. Gården i nordöst utpekad att vara av värde sett till områdets kulturmiljö i Kulturmiljöprogram för Staffanstorp.

SOCIALA

Trygghet

Hur den byggda miljön gestaltas påverkar hur människor väljer att röra sig där. Genom att skapa en genomtänkt plats där människor vill vistas, mötas och leva bygger vi förutsättningar för en trygg



miljö. Staffanstorps kommun har ett ökat fokus på trygghetsfrågor vilket är en röd tråd i planeringen från *Översiktsplan 2020–2040* och vidare genom hela exploateringsprocessen.

Planen för Annero bostäder verkar för att skapa ett område där människor vill vistas, mötas och känner sig trygga. De offentliga rummen ska tilltala flera målgrupper, såväl barn och ungdomar som deras föräldrar och den äldre generationen. Detta främjas i planarbetet genom att det skapas möjlighet för gemensamma vistelsezoner i form av grönområde mellan bebyggelsen. Planen möjliggör även för ett gemytligt gaturum där fasader riktas mot allmän plats – gata, samt att grönska ska ses som ett naturligt inslag mot allmän plats framför avskärmningar i form av plank eller mur. Genom bestämmelser likt dessa ges förutsättningen för att fler ögon och öron riktas mot de offentliga platserna.

De smalare gatorna inom planområdet ger en tryggare omgivning då de genererar lägre hastigheter för fordonstrafik vilket motverkar risken för olyckor. Sänkta hastigheter leder även till goda ljudmiljöer vilket i sin tur gör det trivsamt att vistas utomhus vilket öppnar upp för ett socialt samarbete som verkar för en tryggare miljö. Kommunen verkar även för att gator ska vara väl upplysta så att känslan av trygghet finns hela året, även under den mörka delen.

Genom att förtäta staden, likt att bebygga den outnyttjade central yta som planområdet idag utgör, samlas fler människor inom samma område. Planen möjliggör för ett blandat bostadsutbud med olika typer av bostäder. Olika bostäder attraherar olika målgrupper vilka i sin tur har olika vanor kring tidpunkter att röra sig inom området. Tillförande av bostäder inom planområdet påverkar även kringliggande parkområde då fler människor kommer att röra sig till och från Annero bostäder, vilket ger en naturlig övervakning i form av fler ögon i grönområdena.

Kommunen har även tagit hänsyn till valet att bygga bostäder i förhållande till var skolor finns belägna. Detta för att säkerställa att trygga förbindelser finns tillgängliga för barn och ungdomar mellan deras hem och skolan. Intill Annero bostäder finns Ryttaresbyns förskola som även den bidrar till ett tryggare område. Genom att förskolan bedriver sin verksamhet under dagtid medför det liv och rörelse till området under den tidpunkt då bostäder ofta står tomma.

Barn

FN:s barnkonvention har sedan 1 januari 2020 blivit svensk lag och innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Konventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga kommer att beröras av det aktuella planförslagets genomförande. Planförslagets genomförande kommer medföra att en central ogästvänlig yta försvinner och fler människor kommer vistas i områdets gator, grönområde och



bebyggelse. Genom den täta bebyggelsen och gemensamma ytor kan ett närmare grannsamhörande skapas och bidra till fler ögon mot gatan.

Ryttarebyns förskola angränsar till planområdet. Kommunen bedömer att ändringen av markanvändningen enligt föreslagen detaljplan anses ge en positiv inverkan för barn som vistas i området. Kommunen bedömer att barn och ungdomar kommer att gynnas av den närhet till rekreation och lek i trädgårdar och angränsande grönområden. I gatumiljön separeras cykel- och gång på flera ställen från biltrafik, vilket förstärker säkerheten för oskyddade trafikanter, vilket gör det säkrare för barn att röra sig i gatumiljön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya ledningar och servisanslutningar ska anläggas inom planområdet. Det finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Gatan i södra delen av området har placerats utifrån hänsyn till dessa ledningar.

Avfall

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

El, uppvärmning och tele

Staffanstorps Energi AB är huvudman för elnätet i Staffanstorp. Planområdet kommer koppla på Staffanstorps Energi AB:s elnät som redan finns i anslutning till planområdet.

Skanova har befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet. Ledningarna inom planområdet var troligen kopplade till den tidigare Anneroskolan.

Fiberledningar kan anläggas inom planområdet. Staffanstorps Fibernät har befintliga ledningar i anslutning till planområdet.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Tillgång till handel och annan service finns i Staffanstorps centrum som är beläget cirka 600 meter sydöst om planområdet. I Staffanstorps centrum finns också tillgång till vårdcentral och tandvård. I direkt anslutning till planområdet ligger Ryttarebyns förskola och cirka 600 meter nordost om planområdet finns Gullåkraskolan, som är F-6 skola.



TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är möjligt att nå via gång- och cykelvägar från norr, öster och söder. Från norr nås området även via lokalgator. För att säkra skolvägen i anslutning till planområdet planeras det för att platser där cykelväg korsar gata utformas med upphöjda passager.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns cirka 500 meter söderut på Malmövägen, hållplats Staffanstorp Tingsvägen med buss till Malmö, Burlöv och Dalby. Ungefär en kilometer österut på Norra Lundavägen finns hållplatser för buss till Lund och Södra Sandby.

Biltrafik

Angöring till området sker norrifrån via Ryttarevägen. Planområdets geografiska placering innebär att trafiken inom området för Annero bostäder bedöms främst utgöras av boendetrafik och nyttotrafik.

Parkering

Parkering för Ryttaresbyns förskola finns i norra delen av planområdet, vilken även försörjde Anneroskolans behov av parkeringsplatser när denna var i bruk. Parkeringarna omfattar ca 20 platser och ligger på allmän plats. Förskolans parkering används främst vid lämning och hämtning av barn på förskolan.

Boendeparkering ska lösas inom planområdet enligt det antal platser som föreskrivs i kommunens gällande p-norm. Gästparkering till planområdet löses på allmän plats på parkeringarna som finns längst med Ryttarevägen norr om planområdet.

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

De markområden av Stanstorp 1:177 som planläggs som allmän platsmark ska överföras till Stanstorp 1:6. Kommunen ska ansöka om fastighetsbildningen och exploatören ska stå för kostnaderna för fastighetsregleringen.

För den utlagda kvartersmarken inom planområdet kan lämpliga registerfastigheter avstyckas, där förslag på fastighetsindelning framgår av figur 13. I plankartans mitt har ett område på kvartersmark fått egenskapsbestämmelsen prickmark. Ytan kan bli en gemensam grönyta för fastighetsägare inom Annero bostäder att nyttja. Exploatören ansöker och svarar för fastighetsbildningskostnader som är



hänförliga till indelning av fastigheten i tomter, gemensamhetsanläggningar samt för bildande av servitut, ledningsrätter med mera.

