

Förslag till detaljplan för Nordanå 8:5 – Ådala gård I Nordanå, Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Illustration *Fundo fastighets AB*



POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2021-12-16

Beslut om samråd:

2025-06-12

Beslut om granskning:

Kommande

DETALJPLAN FÖR NORDANÅ 8:5, ÅDALA GÅRD, NORDANÅ, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådshandling

Juni 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

Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplan	6
Motiv till detaljplanens reglering	16
Genomförandefrågor	18
Planeringsunderlag	28
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	30

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- *Plankarta med bestämmelser, skala 1:400, Staffanstorps kommun, 2025-06-12*
- *Planbeskrivning, Staffanstorps kommun, 2025-06-12 (denna handling)*
- *Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun, 2025-03-24*

Utredningar

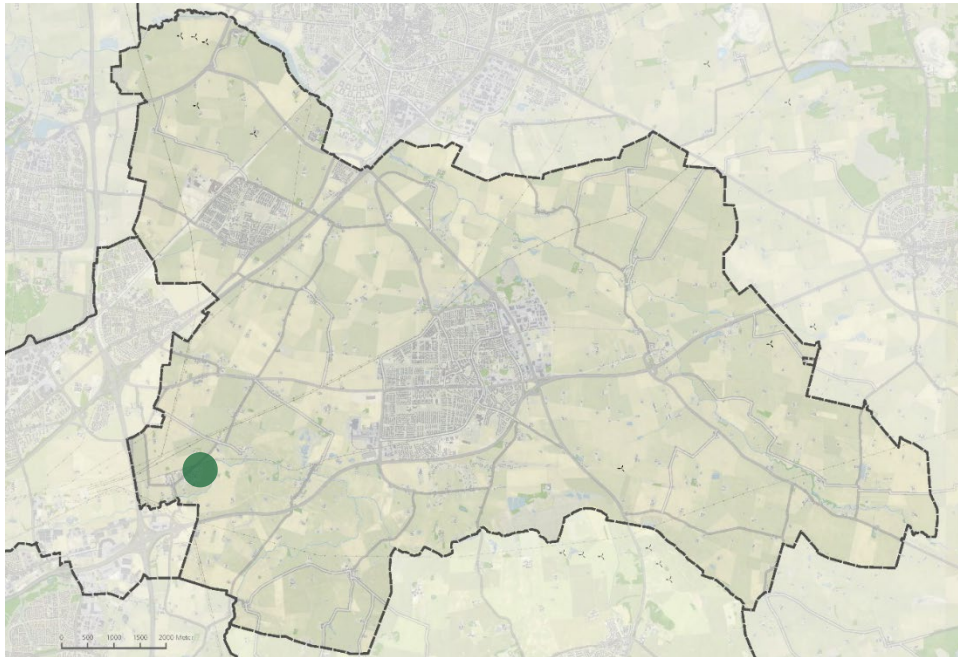
- *PM, Nordanå 8:5 dagvattendamm, Sweco, 2022-12-04*
- *Översiktlig geoteknisk undersökning, Nordanå 8:5, Staffanstorps kommun, Breccia, 2024-02-15*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Nordanå 8:5, Staffanstorp 2023-12-18*
- *Nordanå 8:5-Kulturmiljöunderlag Rapport, Tyrens, 2022-06-17*
- *Nordanå VA- och dagvattenutredning, Staffanstorps kommun, Sweco 2022-11-03*
- *Nordanå utredning befintligt VAD-system, Staffanstorps kommun, Sweco, 2023-12-15*
- *Trafikutredning Nordanå, Kreera, PM 2023-11-29*
- *Trafikbullerutredning inför detaljplaner, Akustik Forum, 2023-04-02*

Illustrationer, foton, och kartor mm.

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



PLANOMRÅDET



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



Figur 2. Lokaliseringskarta för planområdet med omnejd.



PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är tillskapa möjlighet för nya bostäder på fastigheten Nordanå 8:5 i Nordanå, Staffanstorps kommun. Syftet är även att anlägga allmän platsmark för dagvattenhantering. Bostadsbebyggelsen är planerad att uppföras i radhus, kedjehus eller parhusform eller som friliggande småhus. Byggnaderna ska uppföras i tegel-, skiv-, puts- eller stenmaterial. Trä är endast tillåten för mindre delar av fasaderna samt för komplementbyggnader. Flerbostadshus är inte tillåtet. Övrig, icke byggbar mark inom detaljplanen syftar till att bygga gata för angöring till bostäderna samt grönområde.



Figur 3. Detaljplanen för Nordanå 8:5. Planbestämmelser framgår av kapitel "Motiv till detaljplanens reglering".

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

Detaljplanen omfattar fastigheten Nordanå 8:5 (i detta dokument även kallad *Ådala Gård*) som ligger i sydöstra Nordanå söder om Trelleborgsvägen/Görshögsvägen.

PLANFÖRSLAGET I KORTHET

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse upp till två våningar. Bebyggelsen som medges är radhus, kedjehus, parhus och fristående bostadsbebyggelse. Flerbostadshus är ej tillåtet. Trä är endast tillåten för mindre delar av fasaderna samt för komplementbyggnader. Detaljplanen möjliggör även ny vägstruktur inom planområdet samt mindre ytor för natur med möjlighet att hantera dag- och skyfallsvatten inom kvartersmark. Inom området avser exploatören även att uppföra ett visningshus och ett bostadshus, delvis inrett med kontorsarbetsplatser. Sammantaget medger detaljplanen cirka 15 nya bostäder. Parkeringsplatser ska anordnas till respektive fastighet och ett mindre antal gästparkeringar kommer att anordnas inom planområdet. Se figur 4 för planerad gestaltning.



Figur 4. Föreslagen utformning med bostäder för Nordanå 8:5. Planområdet markerat med röd, streckad linje.



Gestaltningen av planområdet

Gestaltningen av planområdet syftar till att bibehålla utblickar ut mot det omgivande åker- och å landskapet med Sege å. Utblickarna möjliggörs dels genom att enbart kedjehus tillåts i vy söderut respektive västerut. Radhus ska vara koncentrerade till planområdets mitt. Vidare så tillåts ingen bebyggelse i planområdets östra del. Slutligen så anläggs en gata centralt i planen mot söder. Gatan möjliggör och förstärker vyn söderut mot åkerlandskapet och möjliggör även en vidare exploatering söderut.

Nuvarande gård på fastigheten - *Ådala Gård* med tillhörande ekonomi- och lagerbyggnader föreslås rivas för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen. För vidare läsning om varför rivning bedöms som acceptabel samt bevarande av övrig kulturmiljö inom fastigheten, se avsnitt om kulturmiljö och den till planhandlingarna bifogade kulturmiljöutredning. På platsen där bostadshuset till gården står idag så avser exploitören att uppföra en kombinerad bostads- och kontorsbyggnad. Byggrätten inom denna del av detaljplanen begränsas i syfte att bevara en öppen struktur som anspelar till dagens trädgårdsmiljö som är en viktig del av gårdens kulturmiljö.

Utformning av bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelsen föreslås ha fasader av sten och puts. Kulörerna föreslås vara vita, och ljusgråa med detaljer i avvikande material och kulörer. Komplementbyggnader som garage, carports och uthus bör placeras indragna i förhållande till bygglinjen. Entréer bör vändas mot gatan.





Figur 5. Referensbilder för möjlig utformning av bostadsbebyggelse inom planområdet.

Förenlighet med gällande 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. Enligt översiktsplanen så ingår fastigheten i "Befintlig tätort med möjlighet till förtätning". Staffanstorps kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen reglerar NATUR som allmän platsmark. Marken ska skötas av Staffanstorps kommun och primärt hantera dagvatten.

Huvudmannaskap

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

Trafik

Trafik till området ansluter från norr via Trelleborgsvägen och Görshögsvägen i ett med befintlig bil, gång- och cykelnät. Enligt trafikutredningen bedöms planförslaget inte ställa krav på ny utformning av korsningen Trelleborgsvägen/Görshögsvägen eller utformning i övrigt.

Görshögsvägen bedöms vara tillräckligt dimensionerad för det marginella trafiktillskott som detaljplanen medför.



Utformning av gator

Gatorna inom planområdet ska utformas 6 meter breda. Cykel- och gångtrafik ska ske i blandtrafik.

Befintlig och ny kollektivtrafik

I dagsläget så finns det anropsstyrd kollektivtrafik med taxi (linje 127) till Nordanå. Hållplatsen för anropstyrd kollektivtrafik i Nordanå är belägen på Nordanåvägen, cirka 500 meter väster om planområdet. Det finns en busshållplats för regional busstrafik vid väg 11 (hållplats Sunnanå), cirka 1,5 km söder om planområdet. Vid hållplats Sunnanå går buss 174 mot antingen Malmö eller Dalby (via Staffanstorps) samt även linje 175 mellan Malmö och Eslöv. Från hållplats Sunnanå pendlar under ett år cirka 6000 människor till och från hållplatsen.

Enligt översiktsplanen så finns det en vision av en så kallad *Superbuss* på Simrishamnsbanans tidigare sträckning. En sådan hållplats skulle kunna placeras cirka 500 meter från planområdet och erbjuda ett mycket attraktivt kollektivt resande.

I väntan på superbussen så arbetar Staffanstorps kommun dock med alternativa lösningar för att kollektivtrafikförsörja Nordanå på ett hållbart sätt. Skånetrafiken har ett inriktningsbeslut att kollektivtrafikförsörja orter med mer än 300 invånare. Med planerad bostadsbebyggelse i Nordanå enligt översiktsplanen så bedömer Staffanstorps kommun att Nordanås invånarantal kommer att överstiga den siffran. För närvarande planerar kommunen att möjliggöra en busshållplats i samband med planläggning av fastigheten Nordanå 10:17 m fl. Busshållplatsen är planerad längs med Trelleborgsvägen, cirka 450 meter från planområdet. Busshållplatsen ska kunna möjliggöra trafikering av befintliga linjer för stadsbuss alternativt regionbuss.

Kommunens avsikt är att i fortsatt samråd tillsammans med Skånetrafiken att analysera möjligheterna att utöka stads- eller regionbusstrafiken till Nordanå enligt ovan.

Parkeringsplats

Parkering ska primärt ske på privat fastighetsmark. Möjlighet för gästparkering kan anordnas inom planområdets östra del.

Grönstruktur

Mindre grönytor med dagvattenhantering planeras inom planområdet med enskilt och allmänt huvudmannaskap.



Återvinning

Närmaste återvinningscentral finns i Staffanstorp.

Kulturmiljö Ådala gård

Gården *Ådala gård* skiftades ut till sin nuvarande placering från bykärnan i samband med enskiftet i början på 1800-talet och speglar på så vis skiftesreformerna i området. Gården utgör en representant för det småskaliga jordbruk som var mycket vanligt förekommande på Skånes landsbygd långt in på 1900-talet men som under 1900-talets andra hälft ofta fick annan verksamhet eller bara fungerade som bostad.

Görshögsvägen som utgör infartsväg till Ådala såväl som intilliggande Duvemåla gård (tjänar idag som privat förskola) med sin sträckning från Trelleborgsvägen finns utritad på kartor så tidigt som vid mitten av 1800-talet och får antas vara ursprunglig sedan tiden när gårdarna flyttades till platsen. Vägens sträckning bedöms således vara kulturhistoriskt värdefull genom att den bidrar till förståelse kring platsens utveckling i samband med 1800-talets skiftesreformer.

Ursprunget till namnet Ådala gård har inte kunnat klarläggas inom ramen för denna utredning men är med stor sannolikhet ett namn med lokalhistorisk anknytning. Det är mycket tänkbart att det helt enkelt åsyftar den nära intilliggande Sege å som varit en förutsättning för bosättningar i det här området sedan stenåldern.

Delar av den östra uthuslängan utgör sannolikt den äldsta byggnadsdelen på fastigheten, men har sedan uppförandet genomgått omfattande förändringar, vilka inte utförts med hänsyn till byggnadens karaktär utan inneburit en förvanskning av byggnaden. De delar som bedöms kunna vara ursprungliga har också omfattande underhållsbehov.

Generellt kan de många ändringar som genomförts på fastighetens olika byggnader *inte* sägas ha bidragit till att återspegla byggnadens eller gårdens utveckling. Sammantaget bedöms byggnaderna som utgör gårdsstrukturen ha ett *begränsat* kulturhistoriskt värde och att det är så pass förvanskat att ett bevarande inte bör vara ett krav.

Infartsvägen och *trädgården* med uppvuxna träd är karaktärsskapande inslag med kulturhistoriskt värde.



Sammanfattningsvis så har fastigheten följande kulturmiljöhistoriska karaktärsdrag enligt utredningen:

- Infartsvägen sträckning
- Delvis kringbyggd struktur med kullerstenslagd innergård och grönyta i norr
- De uppvuxna träden inom trädgården
- Namnet *Ådala gård*

I enlighet med framtagna kulturmiljöutredning så behålls följande av fastighetens kulturmiljöhistoriska karaktärsdrag med detaljplanen:

- Infartsvägen sträckning behålls
- Gårdstrukturen kommer delvis att bibehållas. Den del som utgörs av trädgård idag kommer inte att till fullo exploateras. Detta säkerställas med reglering av exploateringsgrad, reglering att mark inte bebyggas (så kallad "prickmark" samt reglering av kulturvärde.
- Exploatören har för avsikt att behålla namnet *Ådala Gård*
- Ny bebyggelse ska utformas med sadeltak



Ådala gård idag. Bostadshusets norra fasad mot trädgården. Utdrag ur Kulturmiljöutredningen. Foto Tyrens.





Gården från öster. Utdrag ur Kulturmiljöutredningen. Foto Tyrens.



Östra uthuslängan, fasad mot öst. Utdrag ur Kulturmiljöutredningen. Foto Tyrens.





Innergården. Utdrag ur Kulturmiljöutredningen. Foto Tyrens.



Västra uthuslängan. Utdrag ur Kulturmiljöutredningen. Foto Tyrens.



Senare tillbyggnad mot söder. Utdrag ur Kulturmiljöutredningen. Foto Tyrens.



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 60 månader (5 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 planen.

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

ÄRENDEINFORMATION

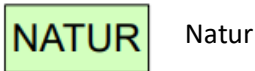
<i>Kommunens namn</i>	<i>Staffanstorps kommun</i>
<i>Detaljplanens namn</i>	<i>Detaljplan för Nordanå 8:5 i Nordanå, Staffanstorps kommun</i>
<i>Kommunens diarienummer</i>	<i>2019-SBN-59</i>
<i>Hänvisning till beslutsprotokoll</i>	<i>2021-SBN-59 § 110 (beslut om planuppdrag)</i>
<i>Datum detaljplan påbörjad</i>	<i>2021-12-16</i>



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark



Natur

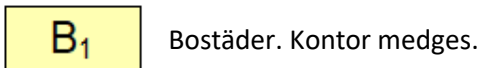
Syftet med bestämmelsen är att reglera marken till naturmark med kommunal skötsel. Marken ska företrädesvis användas för dagvattenhantering.

Användning av kvartersmark



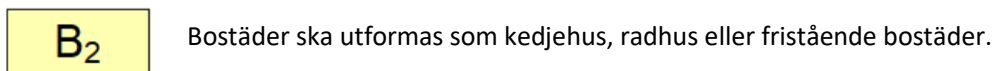
Bostäder

Syftet är att reglera kvartersmark för att möjliggöra gemensamhetsanläggning för intilliggande bostäder. Gemensamhetsanläggningen ska utgöras av en till bostäderna gemensam angoringsgata genom en vägsamfällighet.



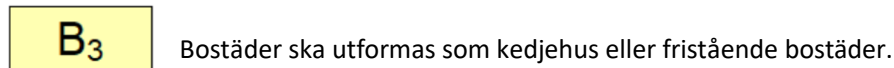
Bostäder. Kontor medges.

Syftet med bestämmelsen är att reglera marken till bostäder där kontor medges. Kontor kan utföras i anslutning till bostad.



Bostäder ska utformas som kedjehus, radhus eller fristående bostäder.

Syftet med bestämmelsen är att skapa bostäder med kedjehus, radhus eller fristående bostäder.

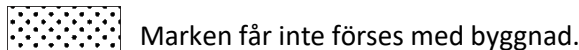


Bostäder ska utformas som kedjehus eller fristående bostäder.

Syftet med bestämmelsen är att reglera marken till bostäder som kedjehus eller fristående bostäder. Bostadstypen ska möjliggöra att utblickar mot det omgivande åkerlandskapet blir möjlig.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är skapa en yta som ska vara fri från bebyggelse.

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

h_1 7,5 – Högsta nockhöjd är angivet i värdet meter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen höjd och maximalt kunna möjliggöra bostadsbebyggelse i 2 våningar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att marken ovanför ledningarna ska vara byggnadsfritt så det är möjligt att utföra underhållsarbete på ledningarna.



z1- Markreservat för allmän körtrafik.

Syftet är att marken ska hållas öppen av vägsamfällighet för allmänhetens bil-, gång-, och cykeltrafik. Kommunen är inte huvudman och sköter inte underhåll av ytan.

Utnyttjandegrad

e1 140 - Största byggnadsarea är angivet i värde i m₂ inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa utbyggnad inom området för att kunna säkerställa kulturmiljömässiga kvaliteter enligt framtagna kulturmiljöutredning. Nuvarande byggnadsarea för boningshuset är cirka 135 kvm. Den gamla kulturmiljön med trädgård och öppna ytor ska även efter exploatering av planområdet vara avläsningsbar.

Utförande

b1- Marken ska vara genomsläpplig.

Syftet med bestämmelsen är att marken inte ska hårdgöras, det vill säga ej anläggas med asfalt, sten eller plattor. Marken ska företrädesvis anläggas med gräs.

b2- Huvudbyggnadens fasad ska utföras i puts, tegel, skiv- eller stenmaterial. Högst 20 % av huvudbyggnadens fasad får utgöras av trä.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till Nordanås huvudsakliga bebyggelsekaraktär.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1- Gemensamhetsanläggning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bildande av gemensamhetsanläggning för skötsel av väg- och grönytor.

Utformning

f1 – Flerbostadshus tillåts ej.

Syftet med bestämmelsen är att inte tillåta flerbostadshus som uppför i två våningar.

f2 – Huvudbyggnadens tak ska utformas med sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att med sadeltak anpassa ny bebyggelse till fastighetens kulturvärde.

Skydd av kulturvärden

q1 – Tomtens karaktär vad gäller trädgården skall bevaras

Syftet med bestämmelsen är bibehålla den öppna trädgården som ett signifikativt kulturvärde.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastighet Nordanå 8:5, *Ådala gård* som ägs av Fundo fastighets AB. De är tillika exploatör. Fastigheten kommer att styckas av i samband med detaljplanens genomförande genom lantmäteriförrättning som bekostas av exploatören.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighet Nordanå 8.5 föreslås avstyckas till mindre fastigheter enligt figur 4. Exploatören ska även ansöka om och bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som uppstår inom planområdet och som är en konsekvens av utbyggnaden av nya bostäder. För de gemensamma ytorna inom planområdet föreslås att det bildas en marksamfällighet som ägs gemensamt av fastigheterna inom planområdet. Mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska avstyckas och överlåtas till kommunen.

Rättigheter

Exploatören ansvarar för och bekostar de rättigheter som behöver upprättas inom kvartersmarken, exempelvis bildande av servitut eller ledningsrätt. Befintlig rätt för fastigheten Görslöv 1:3 att ta vägar över Nordanå 8:5 kan fortsatt tryggas, antingen genom att Görslöv 1:3 ingår i ny gemensamhetsanläggning för vägar inom planområdet eller att befintligt servitut ändras så att det istället belastar nybildad marksamfällighet för de gemensamma ytorna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Mark reserveras i plankartan för att skapa gemensamhetsanläggning på kvartersmark inom planområdet avseende väg och grönområde. 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.

Det finns två alternativ för hantering av gemensamma gator och grönytor inom planområdet som bedöms möjliga. Det första alternativet innebär att en gemensamhetsanläggning inrättas för gator och grönområden inom planområdet. I det fall att det anläggs en gemensam besöksparkering kan även denna ingå i gemensamhetsanläggningen. Deläggande fastigheter tilldelas andelstal för att täcka gemensamhetsanläggningens driftskostnader utifrån vad som är skäligt med hänsyn till hur



mycket respektive fastighet beräknas använda anläggningen. För att de boende ska kunna ta sig till Trelleborgsvägen bedöms det vara möjligt att upplåta servitut för rätt att använda Görshögsvägen som utfart, till förmån för den samfällighetsförening som bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen. För rätten att nyttja Görshögsvägen ska fastigheterna inom planområdet betala skälig ersättning utifrån slitaget på vägbanan. I det här alternativet utträder Nordanå 8:5 ur Duvemåla GA:3.

Det andra alternativet innebär att befintliga Duvemåla GA:3 och GA:4 omprövas så att även gatorna och grönområdena inom Ådala gård ingår i respektive gemensamhetsanläggning. Fastigheterna inom Ådala gård ska i sådana fall också ingå i Duvemåla GA:3 respektive Duvemåla GA:4 och tilldelas andelstal utifrån hur mycket de bedöms nyttja respektive gemensamhetsanläggning. Befintligt andelstal i Duvemåla GA:3 för Nordanå 8:5 justeras utifrån hur mycket fastigheten bedöms nyttja Duvemåla GA:3 efter det att detaljplanen har genomförts. Bägge alternativen ovan kräver lantmäteriförrättning för att kunna genomföras och exploatören ansvarar för att välja alternativ.

Servitut och ledningsrätt

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

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga vatten- och spillvattenledningar och anslutningspunkter finns i anslutning till planområdet, se vidare i framtagna VA-utredningar: *Nordanå VA- och dagvattenutredning, Staffanstorps kommun, Sweco Nordanå utredning befintligt VAD-system, Staffanstorps kommun, Sweco, 2023-12-15.*



Dagvatten inom Nordanå ingår för närvarande inte i kommunens verksamhetsområde. Införlivande av Nordanås dagvatten i det kommunala verksamhetsområdet ska utredas vidare under den kommande planprocessen.

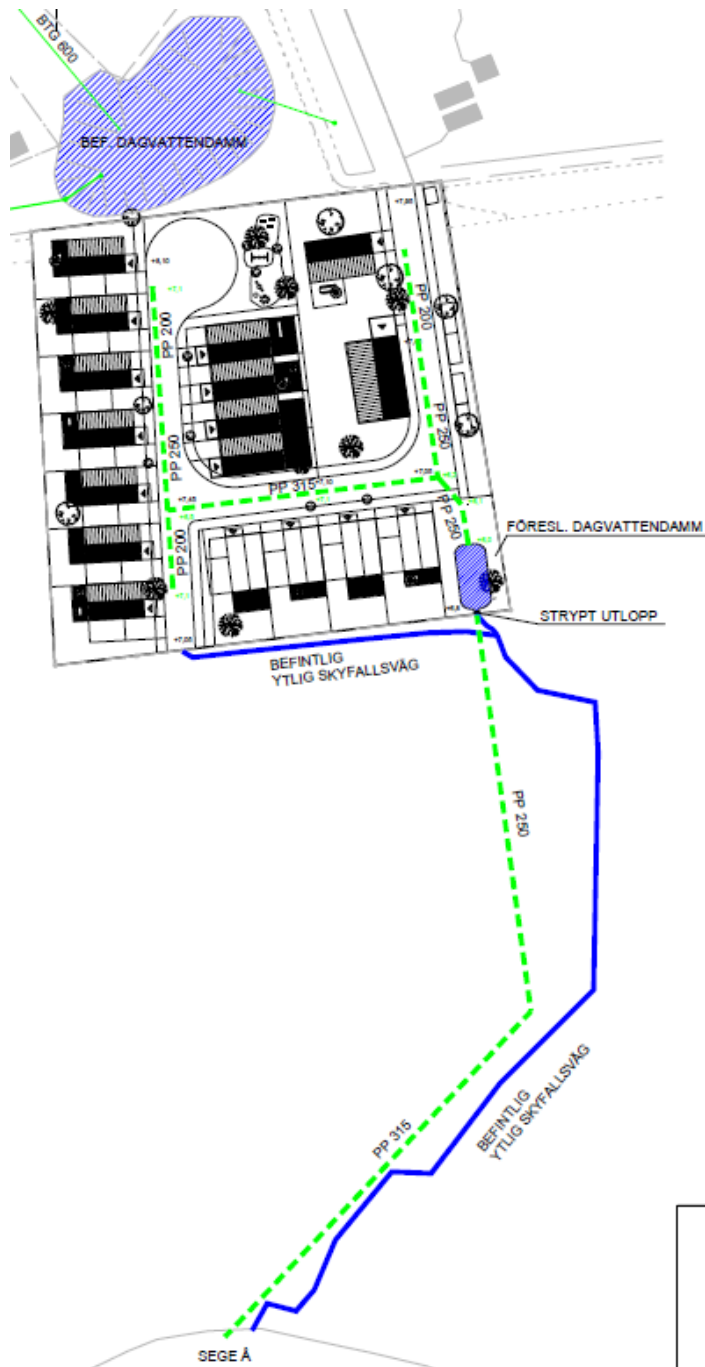
Tekniska åtgärder

Dagvatten

Enligt dag- och skyfallsutredning som har tagits fram för detaljplanen (*PM-Nordanå 8:5 dagvattendamm*) så kommer avledning av dagvatten ske i sydostlig riktning. Ett ledningssystem för avledning bör för detta ändamål byggas ut inom planområdet. Ett utjämningsmagasin i form av en mindre damm (volym cirka 14 m³) placeras lämpligen i fastighetens sydöstra del (mark reglerad som NATUR) . Området bedöms vara tillräckligt för den erforderliga damm-volymen. Från magasinet föreslås en dagvattenledning i sydlig riktning mot recipienten Sege å. Se figur 6.

Det finns en dagvattendamm direkt norr om planområdet men på grund av höjdförhållanden så kan vatten från planområdet inte ansluta till denna damm.





Figur 6. Föreslagen dagvattendamm inom planområdet, rinnvägar för skyfallsvatten samt ledningsdragnings inom och utanför planområdet. Skiss Sweco. Skissen för utformningen av bostadsbebyggelsen visar ett tidigare förslag.

Geotechnik

En geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen; *Översiktlig geoteknisk undersökning, Nordanå 8:5, Staffanstorps kommun, Breccia, 2024-02-15*. Enligt utredningens sammanfattning:



Tio geotekniska sonderingar har utförts på fastigheten för att bestämma jordlagerföljd och hållfasthet. Undersökningen visar att det överst i jordlagerföljden framför allt förekommer mullhaltig sand, bortsett från den östra delen av området där det påträffats fyllning av grus, dy och sand. Under de ytliga jordlagren dominerar en grusig och sandig lermorän, men som även konstaterats vara dyig. I sydöst har en större mäktighet av lera påträffats.

Fyra grundvattenrör installerades vid provtagningen och har avlästs vid två tillfällen: en respektive två veckor efter installation. Vid första avläsningen uppmättes en vattenyta på mellan 1,3 och 2,0 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåer mellan +5,5 och +5,9. Vid andra avläsningen uppmättes en vattenyta på mellan 0,9 och 2,7 meter under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåer mellan +5,2 och +6,5. Den ytliga sanden har ej utvärderats då den mestadels innehåller mulljord. Baserat på utförda sonderingar anses den dock ha en mycket lös lagringstäthet.

Underliggande lermorän är mycket fast och uppvisar generellt en hög odränerad skjuvhållfasthet. Utförda trycksonderingar i norr indikerar att det kan förekomma ett något svagare skikt av lermorän. Leran i sydöst kan ej utvärderas då CPT-sondering ej utförts här. Den ytliga delen innehållande dy är sannolikt lös. Påträffad lera i sydöst rekommenderas utredas vidare i detaljprojekteringsskede. I detta skede bedöms framför allt den ytliga och dyiga leran kunna ge upphov till sättningar och bör därmed schaktas bort och ersättas med kontrollerad friktionsjord.

Slutsats Geoteknik

Grundläggningsförutsättningarna inom området bedöms som goda och planerade byggnader bedöms kunna grundläggas med plattgrundläggning i naturligt avlagrad jord eller på ny kontrollerad fyllning av friktionsmaterial.

All mulljord, mullhaltig sand och fyllning måste skiftas ut och ersättas med packad friktionsjord innan grundläggning eller fyllning påbörjas. Eventuellt kan även yttlig och dyig lera i öster behöva skiftas ur och ersättas med packad friktionsjord, detta bör utredas vidare i detaljprojekteringsskede. Någon stabilitetsproblematik bedöms inte föreligga inom undersökningsområdet som är relativt plant och utan branta slänter. Omgivningarna runt omkring utgörs av ett karakteristiskt böljande jordbrukslandskap med en sluttning ner mot Sege å.

Slutsats Geoteknik Staffanstorps kommun

Staffanstorps kommun bedömer att grundläggningsförutsättningarna bedöms som tillräckligt goda för bostäder enligt detaljplanen. Dock måste planområdets sydöstra del utredas i ett



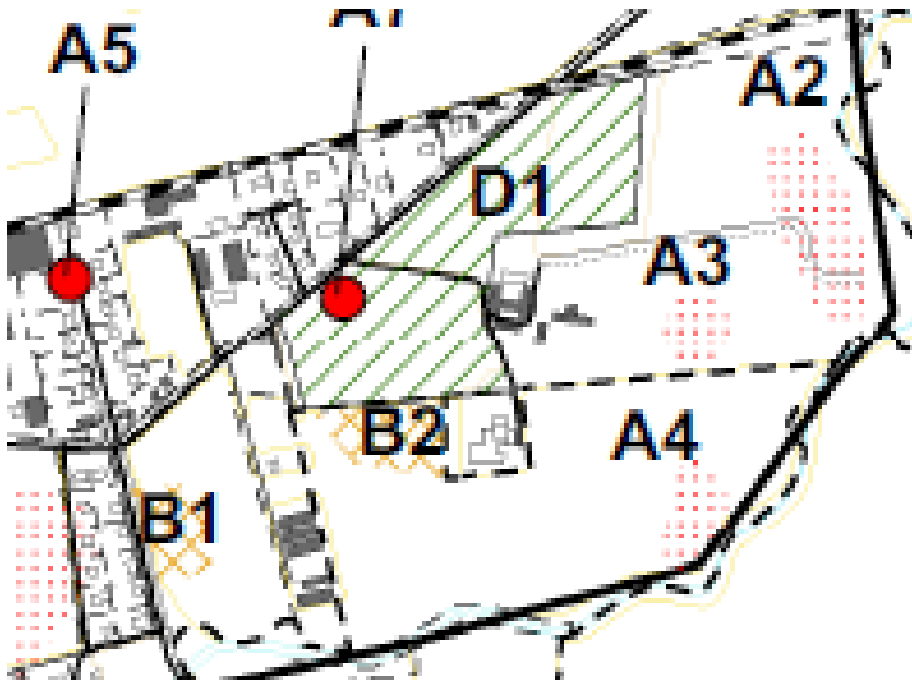
detaljprojekteringsskede under kommande genomförandeprocess. Exploatören ansvarar för att utföra mer detaljerade geotekniska undersökningar som bedöms nödvändiga inför byggnation.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Dispens från strandskyddet för dagvattenledning kommer sökas under den fortsatta planprocessen.

Arkeologi

Inom ramen för fördjupningen av översiktsplanen för Nordanå under 2008 så genomfördes en arkeologisk utredning *Steg 1; UV Syd Rapport 2008:3 Arkeologisk utredning, Kyrkheddinge, Nordanå, Grevie-Beden* av Riksantikvarieämbetet. I rapporten så redovisas de arkeologiska förutsättningarna för Nordanå. Se figur 9. Det finns ett utredningsområde för arkeologi direkt väster om planområdet; enligt rapporten område B2 ("yta med gynnsamt läge". I dialog med Länsstyrelsen under arbetet med dessa planhandlingar så har det bedömts att en följdutredning (en arkeologisk utredning 2) *ej* är nödvändig att genomföra då utredningsområdet B2 ligger utanför planområdet. Se figur 7.



Figur 7. Utdrag ur arkeologisk utredning *Steg 1; UV Syd Rapport 2008:3 Arkeologisk utredning, Kyrkheddinge, Nordanå, Grevie-Beden* av Riksantikvarieämbetet.



Markmiljö

En miljöteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen; *Översiktlig miljöteknisk undersökning, på fastigheten Nordanå 8:5, Staffanstorps kommun, Breccia, 2024-02-15. Enligt utredningens sammanfattning:*

Nordöst om undersökningsområdet har det tidigare legat en plantskola där föroreningar av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) har hittats och sanerats. Undersökningen som redovisas i denna rapport genomfördes med hjälp av med skruvborr monterad på borrhandsvagn. Tio undersökningspunkter borrades och jordprover togs per halvmeter men anpassat för lagergränser ner till 0,5 meter ner i naturligt material. Grundvattenrör installerades även i tre av dessa punkter för att grundvattenprover skulle kunna tas. Jord- och vattenproverna skickades till laboratorium för analys. Jordproverna ifrån tre punkter visade på förhöjda halter av PAH:er, alifater och aromater. Grundvattnet visade på höga halter av metallen mangan.

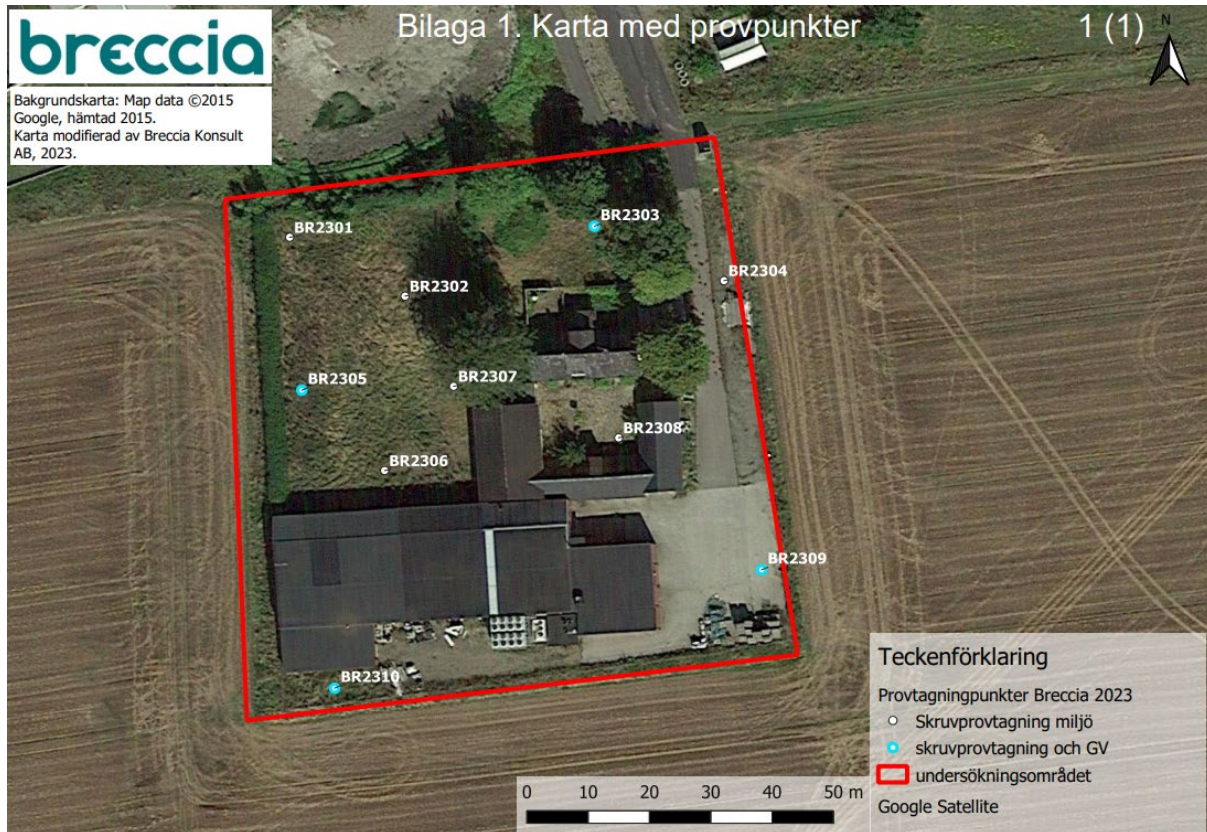
Slutsats markmiljö

Innan bostäder kan byggas på fastigheten bör punkterna där föroreningar påvisats i jord sanerats. Grundvattnet bedöms inte vara förorenat, de höga halterna av mangan bedöms i stället vara naturliga.

På fastigheten förekommer förorening av framför allt PAH, men även alifater och aromater. Framför allt PAH föroreningen innebär förhöjd risk för människors hälsa och miljö, då området planeras att användas för bostadsändamål. Föroreningen har påvisats framför allt i ytligare lager. Det rekommenderas att en avhjälpandeåtgärd utförs genom grävsanering för att ta bort påträffad förorening som överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för KM. Grundvattnet bedöms ej behöva efterbehandling.

Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM ska hanteras som MKM-massor, massor som överskrider riktvärden för MKM ska hanteras som IFA-massor. Detta är en stickprovsundersökning och ämnen och halter kan förekomma som ej påvisats i denna undersökning.





Figur 8. Utdrag från den miljötekniska rapporten. Förhöjda halter av Alifater, Aromater samt PAH:er förekommer vid provtagningspunkter BR2304, BR2306 samt BR2307.

Slutsats Markmiljö Staffanstorps kommun

Med bakgrund av resultaten i den miljötekniska utredningen så förses plankartan med villkor att miljöföroreningar måste vara avhjälpta innan bygglov kan ges. Kompletterande utredning i syfte att lokalisera föroreningarnas art och utbredning kommer, om nödvändigt, att ske i den fortsatta planprocessen. Fortsatta utredningar kan i sin tur föranleda att villkoret hävs för hela eller delar inom planområdet i den fortsatta planprocessen.

Exploatören ansvarar för och bekostar sanering av marken i samband med utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark.

Buller

Planområdet innehåller riktvärden för buller enligt gällande trafikbullerförordning (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader).



Fiber

Befintliga fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Staffanstorps Fibernät avser bygga ut fibernätet inom hela området.

E/

Staffanstorps energi är huvudman för elnätet i området. Elnätet bedöms i samråd med Staffanstorps energi vara tillräckligt.

Uppvärmning

Uppvärmningsformen ska avgöras under den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.

Befintliga ledningar

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

Brand

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

Parkering

Parkering för boende och besökande ska anordnas på respektive fastighet enligt gällande parkeringsnorm.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

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 planen antas.

Exploateringsavtalet ska även reglera överlåtelse av mark som är utlagd för allmänt ändamål till kommunen.

Bygglovsavgifter

Bygglovsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Tidplan



Figur 9. Detaljplanen förväntas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden under 2026. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.



PLANERINGSUNDERLAG

Handlingar relevanta till detaljplanen 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. Enligt översiktsplanen så ingår fastigheten i ”Befintlig tätort med möjlighet till förtätning”. Staffanstorps kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas ej av antaget planprogram.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas ej av detaljplan sedan tidigare.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplanen är daterad 2025-03-24. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Övriga styrande dokument

Trygghetsdirektivet

Staffanstorps kommun antog 2020-01-21 ett trygghetsdirektiv som all ny planering ska förhålla sig till. Syftet med detta direktiv är att i bland annat den fysiska planeringen av Staffanstorps kommun fortsatt arbeta med trygghetshöjande åtgärder.

Kommunen har arbetat med trygghetsfrågorna integrerat med den fysiska planeringen i samband med översiktsplanen, Översiktsplan 2020–2040. 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 för landsbygden – delområde Nordanå

Staffanstorps kommun arbetar för närvarande med ett kulturmiljöprogram för Nordanå. Programmets slutsatser och eventuella konsekvenser vad avser planområdet kommer att presenteras i det kommande planarbetet.

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

Detaljplanen ska förhålla sig till antagen parkeringsnorm för Staffanstorps kommun. Parkering, inklusive eventuell gästparkering, ska ske inom kvartersmark.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

Fastigheten Nordanå 8:5 ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården; Görslöv - Bara - Torup - Hyby [M116] (delen i Särslöv, Görslöv och Mölleberga sn:r).

Motivering till riksintresset: *Kuperat odlingslandskap med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet i övergångsbygden mellan slätten och Romeleåsen kring Sege å, som väl speglar framväxten av det skånska jordbrukslandskapet som präglats av storgodsens förvaltning. (Fornlämningsmiljö, Vägmiljö, Bymiljö, Kyrkomiljö).*

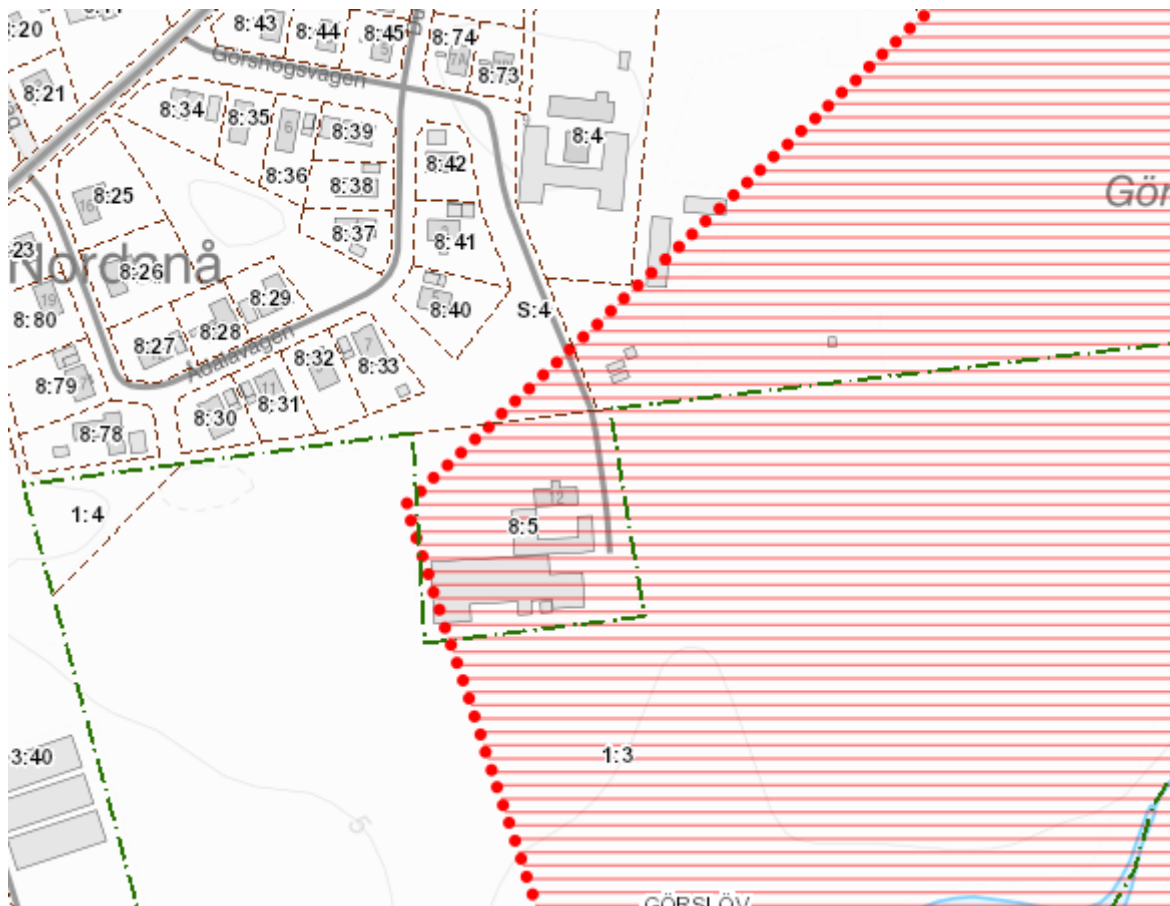
Uttryck för riksintresset: *Gånggriften "Kyllingahynnan" från stenåldern, bevarat äldre slingrande vägsystem delvis kantat av pilevallar, de medeltida kyrkorna Görslöv, Särslöv och Mölleberga som under 1800-talet delvis omgestaltats. Bebyggelse och landskap präglat av jordbruksskiftenas genomförande med planterade trädrader i ägogränser och bitvis rätvinkligt vägsystem. Lilla och Stora Mölleberga bondbyar med traditionell koncentrerad bystruktur med bl.a. korsvirkesbebyggelse. (Miljön berör även Svedala kommun).*

Enligt framtaget Kulturmiljöunderlag- *Nordanå 8:5 Kulturmiljöunderlag Rapport 2022-06-17* så berörs fastigheten av följande riksintresse-uttryck: "Bebyggelse och landskap präglat av jordbruksskiftenas genomförande med planterade trädrader i ägogränser och bitvis rätvinkligt vägsystem".

Slutsats Riksintresse Kulturmiljö

Med de regleringar som detaljplanen föreslår för att bibehålla fastighetens kulturmiljö så gör Staffanstorps kommun bedömningen att detaljplanen *inte* påverkar riksintresset M116.





Figur 10. Utbredning av riksintresse för kulturmiljövården Görslöv - Bara - Torup - Hyby [M116] (delen i Särslöv, Görslöv och Mölleberga sn:r) över fastighet Nordanå 8:5 (planområdet).

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Området som berörs av denna detaljplanläggning är mark som sedan tidigare varit ianspråktagen. Exploateringen av denna yta innebär en effektiv markanvändning som en förtätning av den existerande orten. Exploatering som möjliggörs med denna detaljplan anses inte medföra att mark som regleras av Hushållsbestämmelserna i Miljöbalkens 3 kap tas i anspråk.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller.



MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planförslaget bedöms inte beröra några mellankommunala frågor eller medföra någon betydande påverkan på angränsande kommuner.

MILJÖ

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

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 6 §

Miljöbalken. Denna så kallade behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen (Översiktsplan 2020–2040).
- Planförslaget ökar möjligheterna att på sikt utveckla kollektivtrafiken i Staffanstorp och bidrar samtidigt till att skapa ett hållbarare samhälle.
- Planförslaget berör ett riksintresse men påverkar det ej
- 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

Med bakgrund av resultaten i den miljötekniska utredningen så förses plankartan med villkor att miljöföroreningar måste vara avhjälpta innan bygglov kan ges. Kompletterande utredning i syfte att lokalisera föroreningarnas art och utbredning kommer, om nödvändigt, att ske i den fortsatta planprocessen. Fortsatta utredningar kan i sin tur föranleda att villkoret hävs för hela eller delar inom planområdet i den fortsatta planprocessen.



Dagvatten

Med fördröjning av dagvatten med utjämningsmagasin enligt figur 6 så kommer avrinningen från planområdet till omkringliggande åkermark inte att öka. Magasinet medför även rening av dagvattnet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafik och trafiksäkerhet

Trafik till området ansluter från Trelleborgsvägen via Görshögsvägen i norr med befintlig bil, gång- och cykelnät. Enligt trafikutredningen bedöms planförslaget inte ställa krav på ny utformning av korsningen Görshögsvägen/Trelleborgsvägen eller utformning i övrigt. Görshögsvägen bedöms vara tillräckligt dimensionerad för det marginella trafiktillskott som detaljplanen medför.

Gatorna inom planområdet ska utformas 6 meter breda. Cykel- och gångtrafik ska ske i blandtrafik. Gatorna ska utformas trafiksäkra enligt kommunal standard.

Omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för omgivningspåverkan av buller, se figur 11.





Figur 11. Utdrag från trafikutredningen "Trafikbullerutredning inför detaljplaner, Akustik Forum, 2023-04-02". Bild till vänster visar ekvivalenta bullernivåer och bild till höger maximala bullernivåer från trafik.



	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
Vid fasad	60/65 ¹⁾	-
Skyddad sida ²⁾	55	70 ³⁾
På uteplats ⁴⁾	50	70 ⁵⁾

- 1) Gäller för bostad om högst 35 m².
- 2) Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 3) Boverkets tolkning är att maxnivåer får överskridas fem gånger per natt vid skyddad sida, se promemoria daterad 2016-06-01.
- 4) Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- 5) Bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Figur 12. Riktvärden vid byggnation av bostäder, ljudnivå avser frifältsvärde.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknik

Grundläggningsförutsättningarna bedöms som tillräckligt goda för bostäder enligt detaljplanen.

Dock måste planområdets sydöstra del utredas i ett detaljprojekteringsskede under kommande genomförandeprocess.

Radon

All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10–40 kBq/m³). Om Staffanstorps kommun bedömer det som erforderligt så ska exploatören dock kunna redovisa radonmätningar, exempelvis i samband med bygganmälan.

KULTURMILJÖ

SOCIALA

Trygghet

Staffanstorps kommun har ett ökat fokus på trygghetsfrågor. Det löper som en röd tråd i kommunens planering med början i översiktsplanen, *Översiktsplan 2020–2040*, och sedan vidare genom hela exploateringsprocessen.



Detaljplanen verkar för att skapa ett område där människor vill vistas, mötas och känner sig trygga. Området ska tilltala flera målgrupper, såväl barn och ungdomar som deras föräldrar och den äldre generationen. Planen möjliggör för ett gemytligt gaturum med smalare gator som 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. Genom att skapa en genomtänkt plats där människor vill vistas, mötas och leva bygger vi förutsättningar för en trygg miljö.

Genom att förtäta samhällen på landsbygden i varsam takt och bättre nyttja aktuell fastighet så ges möjlighet för fler människor att mötas inom samma område. Tillförseln av bostäder till planområdet påverkar även kringliggande områden då fler människor kommer att röra sig till och från planområdet, vilket ger en naturlig övervakning i form av fler ögon i områdena.

Intill Ådala gård finns *Duvernåla 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, vilket minskar risken för ovälkomna besök i dessa.

Barn

Detaljplanen innebär att bostäderna i Nordanå ökar vilket bedöms som positivt för barn i Nordanå. Möjlighet att anordna lektytor för barn ökar med föreslagen detaljplanen jämfört med dagens situation för fastigheten. Det finns även lektytor och en förskola i detaljplanens absoluta närhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det finns en VA-ledning i planområdets nordvästra del som måste läggas om respektive rivas som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Omläggning av ledning bekostas av exploatören.

Dagvatten

Staffanstorps kommun avser att ta införliva verksamhetsområde för dagvatten under detaljplanens fortsatta plan och genomförandeprocess.

Avtal

Avtal för dagvattenledning från planområdet till Sege å ska tecknas mellan Staffanstorp kommun och ägare för Görslöv 1.3 innan detaljplanen antas.



Dikningsföretag

Detaljplanen berör dikningsföretaget *Torrebergabäcken och Segeån* 1891 samt *Nygrävning av Segeån* 1929. Med åtgärder för fördröjning av dagvatten enligt Swecos PM för dagvatten (PM, *Nordanå 8:5 dagvattendamm, Sweco, 2022-12-04*) så kommer ej en negativ påverkan på dikningsföretagen att ske. Kommunen avser att ha kontinuerlig kontakt med berörda dikningsföretag under den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.

Avfall

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

Uppvärmning

Uppvärmningsform för bostäder kommer att utredas i den fortsatta planprocessen.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Förskola och handel

I planområdets närhet ligger den privata förskola Duvemåla. Det finns även förskola i Tottarp, norr cirka 3 km norr om planområdet. Handelsområdet Stora Bernstorp ligger 2 km väster om planområdet.

TRAFIK

Bil, gång och cykeltrafik

Planområdet nås idag med bil via Görshögsvägen och med gång och cykel via en separerad gång och cykelväg längs med Görshögsvägen.

Kollektivtrafik

Anropsstyrd buss 127 utgår från Trelleborgsvägen, cirka 400 meter väster om planområdet. Busshållplats för regionbusstrafik finns vid hållplats Sunnanå, en dryg kilometer söder om Nordanå.

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

För den utlagda kvartersmarken inom planområdet kan lämpliga registerfastigheter avstyckas från fastigheten Nordanå 8:5. Förslag på lämplig fastighetsindelning redovisas i figur 4.

Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark inom planområdet föreslås bildas för väg och grönområde inom kvartersmark, alternativt att befintliga Duvemåla GA:3 och GA:4 omprövas till



att även omfatta gator respektive grönområden inom planområdet. Den mark som är nödvändig för gemensamhetsanläggningar inom planområdet föreslås utgöra en ny marksamfällighet som ägs gemensamt av fastigheterna inom planområdet. Befintlig rätt till väg genom planområdet för fastigheten Görslöv 1:3 tryggas fortsatt, men regleras på annat sätt och i ett annat läge efter det att planen har genomförts. För kommunala vatten- och avloppsledningar ska avtalsservitut upprättas mellan Staffanstorps kommun och samfällighetsförening. Övriga ledningar inom planområdet, så som el, fiber, tele med mera, kan säkerställas genom avtal eller ansökan om ledningsrätt. För detta ändamål regleras detaljplanen för allmännyttiga underjordiska ledningar – u-område.

