



Staffanstorps
kommun

Samrådsredogörelse från samråd

Detaljplan för

Del av Stanstorp 1:177 m.fl., Annero bostäder i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2024-01-10 – 2024-01-31. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Handlingarna har enligt sändlista sänts på remiss till länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.





SAMRÅDSREDOGÖRELSE FRÅN SAMRÅD DEL AV STANSTORP 1:177 M.FL., ANNERO BOSTÄDER I STAFFANSTORP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådsredogörelse

April 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

Inkomna yttranden utan erinran	4
Inkomna yttranden med synpunkter	4
Redovisning av yttranden med synpunkter	5
Ändringar efter samråd	10
Kvarstående synpunkter på detaljplanen	16



INKOMNA YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Region Skåne

Svenska kraftnät

Trafikverket

INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Staffanstorps energi

Nordion Energi

Skanova

Tele2

Fastighetsägare 1:577



REDOVISNING AV YTTRANDE MED SYNPUNKTER

INKOMNA YTTRANDE FRÅN BERÖRDA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Risk för översvämning

Utredning till granskning

Av planhandlingarna framgår att utredning av översvämningsrisk till följd av dagvatten och skyfall ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet.

Information om markavvattningsföretag

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att delar av planområdet ligger inom båtnadsområde för dikningsföretaget Nr 1 Stanstorp m.fl. (LM-akt 12-NEV-94). Av planhandlingarna gör Länsstyrelsen tolkningen att den södra och östra delen av planområdet, som planlagts för allmän plats Natur, bland annat är tänkt att hantera dagvatten sammanfaller med båtnadsområdet.

Länsstyrelsen saknar redogörelse för planförslagets påverkan på markavvattningsföretagets funktion. Markavvattningsföretag (dikningsföretag) är områden som har använts för att avleda vatten i syfte att möjliggöra nyttjande av mark.

Markavvattningsföretag är samfälligheter som innefattar alla de markägare som har nytta av vattenavledningen och styrs av vattendomar vilka reglerar max- och ibland även minimiflöden. Därför är det viktigt att kommunen beskriver exploaterings påverkan på markavvattningsföretaget inom detaljplanprocessen samt om det finns några ytterligare risker med att planområdet ligger inom markavvattningsföretagets båtnadsområde (nyttoområde).

Det framgår inte av planförslaget om exploateringen innebär en ökad belastning på recipienter nedströms. Samråd ska ske med berört dikningsföretag om mer vatten kommer att ledas dit.

Dikningsföretag har ingen skyldighet att ta emot ytterligare vatten om de inte har kapacitet till det. Det är lämpligt att ompröva dikningsföretag om fler delägare tillkommer och när vattenförhållandena ändras i området.



Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen delar inte kommunens uppgifter om miljökvalitetsnormerna gällande Alnarpsströmmen. Enligt Länsstyrelsens uppgifter är Alnarpsströmmens ekologiska status dålig och den kemiska statusen klassas som uppnår ej god. Exempelvis är Alnarpsströmmen negativt påverkad av klorid men även andra ämnen.

Kommunen behöver klargöra behovet av rening, beskriva recipienten tydligare och eventuell påverkan på MKN-vatten. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Information om biotopskydd

Kommunen konstaterar att planområdet i öster gränsar till en pilallé. Länsstyrelsen har uppgifter om att planområdet även i de nordöstra delarna gränsar mot en pilallé. Allér klassas som en biotop och skyddas av ett generellt biotopskydd enligt Miljöbalken (1998:808). Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att åtgärder som kan skada träden, så som avverkning eller grävning i rotzonen, även är förbjudna utan dispens från biotopskyddet. En grov uppskattning av rotzonens utbredning kan uppskattas genom att multiplicera trädets stamdiameter med 15, samt marginal för framtida tillväxt.

En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Kommunen behöver ta ställning till om båda pilallén påverkas av detaljplanens genomförande. Om dispens skulle vara en förutsättning för att kunna genomföra planen, bör dispens sökas tidigt i planprocessen. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Möjligheten att lämna dispens ska tillämpas restriktivt, och endast då lämpliga alternativ saknas.

Information om fornlämningar

Handlingarna bör kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten, enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar

Staffanstorps kommun har beaktat yttrandet. Planbeskrivningen har kompletterats med en dagvattenutredning där bland annat risken för översvämning undersökts. Genomförandet av detaljplanen kommer medföra att överdämningsytor anläggs inom exploateringsområdet i syfte att omhänderta dagvatten och därmed motverka risken för översvämning inom planområdet.

Kommunen har inga planer på att ompröva eller avveckla dikningsföretaget i samband med genomförandet av detaljplanen då dikningsföretagets båtnadsområde redan ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

I planbeskrivningen har det tillkommit förtydligande kring rening av vatten. Dagvattenutredningen som gjorts når slutsatsen att planerad bebyggelse inte bedöms öka föroreningsmängden till recipienten och således bedöms ingen risk finnas för att planområdet ska försämra recipientens möjligheter att uppnå MKN.

Under kapitlet "Planförutsättningar och konsekvenser" i planbeskrivningen har ett avsnitt om biotopskydd lagts till. Kommunens avsikt är att i största möjliga mån säkerställa att befintliga pilallér inte tar skada. Sedan samråd har planförslaget justerats genom att vända planen vilket medför att markarbete väntas ske längre ifrån träden i jämförelse med tidigare detaljplaneförslag.

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning kring vad som kommer ske om fornlämningar påträffas.



Lantmäteriet

Detaljplan för del av Stanstorp 1:177

Vid genomgång av planförslagets handlingar (inkomna 2024-01-10) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Genomförandet kopplat gemensamhetsanläggning /ar kan med fördel beskrivas mer utförligt.

Ändamålen som planförfattaren uppger är gångar, grönytor och parkering, detta hade kunnat redovisas i en förklarande karta under genomförande. Ifall kommunen bedömer att parkering ska ingå i gemensamhetsanläggningen kanske även denna ska reserveras för gemensamhetsanläggning. Kommunen kan med fördel redovisat närmare vilka områden som berörs ha nytta av respektive ändamål/område vid inrättande av gemensamhetsanläggningar.

En gemensamhetsanläggning bildas vid en anläggningsförrättning. Vissa villkor måste uppfyllas, exempelvis ska fastigheter som deltar ha väsentlig betydelse av anläggningen, om de inte frivilligt är med. Oavsett ifall samtliga fastigheter är med frivilligt måste det finnas en vinst med inrättande av gemensamhetsanläggningen. Prövningen görs av Lantmäteriet men planförfattarens intentioner och planbestämmelser är ofta avgörande för hur resultatet blir.

Lantmäteriet föreslår att planförfattaren redogör något närmare för exempelvis varför en gemensam parkering är viktig för kommande bostadsfastigheter inom området.

VILKA ÅTAGANDEN INGÅR I EXPLOATERINGSAVTALET?

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Det framgår att kommunen kommer teckna exploateringsavtal med exploatören. Det är något otydligt vilka åtaganden som kommer ingå i detta avtal och vilka konsekvenser det innebär att planen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal. Även om det under olika rubriker framgår hur ansvarsfördelningen kommer se ut, skulle detta med fördel kunna redovisas under en rubrik med en tydligare koppling till konsekvenser.



INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det framgår att exploatören ska söka om bl.a. fastighetsreglering av allmän platsmark till kommunens fastighet. Det framgår inte ifall detta kommer ingå i exploateringsavtalet eller om detta kommer förenas med ersättning. Det bör beskrivas att det följer inlösenregler med mark som läggs ut som allmän plats, så fastighetsägarna förstår planens konsekvenser.

Detta regleras enligt 6 kap. 13 § PBL där även den skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Kommentar

Sedan samråd har bestämmelsen kring gemensamhetsanläggning tagits bort. Inom plankartan kvarstår ett område med prickmark. Denna yta kan avsättas till att bli ett grönområde som är tillgänglig för alla eller en del av blivande fastigheters trädgårdar.

Sedan samråd har parkeringen i söder tagit bort vilket medför att det inte heller längre är aktuellt att ta ställning till om denna ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning kring genomförandet.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende åtaganden som ska ingå i kommande exploateringsavtal som ska tecknas innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av att kommunen har rätt till att inlösa all mark som planläggs som allmän platsmark.

Planhandlingarna har kompletterats med den version av plan- och bygglagen, SFS 2010:900, som använts vid handläggningen av detaljplanen.



INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

Staffanstorps energi

Staffanstorps Energi har följande synpunkter i ärendet.

Då Staffanstorps Energi AB är mitt i processen av högspänningsförstärkning inom tätorten som innebär att vi kommer gräva ett stort schakt vid GC strax söder om planerat område vill vi påpeka att det inte kan förekomma tung trafik som byggtrafik eller lastbilar i området där vi förstärker då detta kan skada våra kablar. Detta gäller även efter att vi är klara då marken återställs endast till gräsyta och/ eller GC, vilket inte är avsett för trafik. Se bifogad bild för vilket område som avses.

Under tiden vi har pågående arbete är det viktigt att inte inkräkta eller försvåra för vårt arbete då det kan leda till stora konsekvenser i form av oplanerade högspänningsavbrott.

Till sist vill vi även framhålla att ledtiderna för anslutning kan bli långa för området då vi inte har ledningar till området idag.

Kommentar

Synpunkten har vidarebefordrats till fastighetsägare samt exploatör.

Nordion Energi

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas har en driftsatt distributionsledning för gas inom planområdet, se figur 1 nedan.

Vad framgår av plankartan kommer en liten del av ledningen hamna inom kvartersmark för bostäder, för att skydda ledningen vill vi att den antingen hamnar inom prickmark som ej får bebyggas eller att ett u-område på 4 meter upprättas kring ledningen (2 m på vardera sida).

Resterande del av ledningen ser i enlighet med plankartan ut att hamna i gata, och därmed i mark som ej kommer bebyggas, och därmed har vi ingen erinran på plankartan vad gäller denna del av ledningen.

Vi önskar även att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Om distributionsledningen ska ligga kvar i sitt nuvarande läge och hamnar på kvartersmark önskar Weum Gas att rättighet för gasledningen upprättas, förslagsvis med en ledningsrätt.

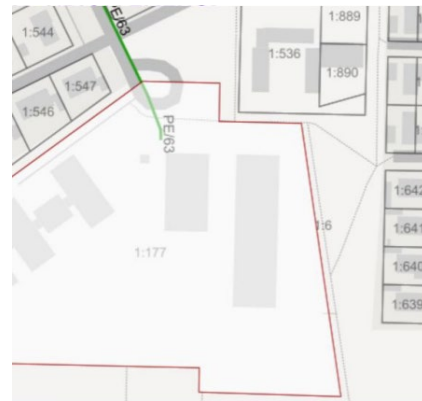
Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med



förväntade grävningsaktiviteter. Distributionsledningar ska ha minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Gasledning i mark bör ha minst 1,0 m täckning på körbar yta. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.



Figur 1: gasledning i grönt

Kommentar

Kostnader i samband med planens genomförande så som flyttning eller ändring av Nordions Energis befintliga anläggningar bekostas av exploitören. Samråd ska ske med Nordion Energis områdeshandläggare i projekteringskede för arbete i närheten av gasledningen. Plankartan har justerats efter samråd till ett förslag där allmän platsmark i form av GATA är beläget över nämnd ledning.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.



Kommentar

Synpunkten har vidarebefordrats till fastighetsägare samt exploatör. Om omförläggning eller borttagande av Skanovas ledningar sker ska exploatören bekosta detta.

Tele2

Tele2 har kablar och kanalisation i direkt anslutning till fastigheten. Denna infrastruktur får inte skadas, "låsas in" eller på något vis flyttas utan samråd med oss på Tele2.

Om det uppstår några utgifter/kostnader gällande vår infrastruktur, tex flyttkostnader, så förutsätter vi att den som påkallar flytt eller orsakar kostnader står för dessa.

Vi önskar bli kallade till samråd då vi önskar se över möjligheterna att lägga ner infrastruktur till samtliga villor.

Kommentar

Synpunkten har vidarebefordrats till fastighetsägare samt exploatör. Om omförläggning eller borttagande av Tele2s ledningar sker ska exploatören bekosta detta.

Fastighetsägare 1:577

Tack för ett informativt möte!

Följande synpunkter kan framföras.

Parkeringsplatsens placering längst nederst i området är inte optimalt. Hur många kommer att utnyttja denna? Alternativ placering i anslutning till den genomgående gatan mitt i området.

På någon av kartorna var ritat fortsättning av Ponnyvägen till Månskensgränd? Felaktigt?

Infarten till de nybyggda fastigheterna fanns inte med på förslaget. Var skall den placeras?

Avlastnings fil för infart från Gullåkravägen till Ryttnarvägen när man kommer från Lunda hållet. Mer trafik och mer incidenter!

Kommentar

Tack för era synpunkter. Angående parkeringen i söder kommer denna att tas bort. Varje fastighet kommer att ha tillgång till två parkeringsplatser och besökare kommer att hänvisas till parkeringsplatserna längst med Ryttnarvägen norr om planområdet. Detta uppfyller parkeringsnormen för Staffanstorps kommun, Parkeringsnorm Staffanstorps kommun, antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2024-06-13.



Vi har tagit bort kartan då denna, till följd av den nya utformningen av planbeskrivningen, inte längre anses vara relevant

Sedan samråd har samtal förts med fastighetsägare till fastighet Stanstorp 1:536 kring infartsväg till berörda fastigheter och detta har tagits i beaktning i de justeringar som gjorts i detaljplaneförslaget inför granskning.

Gällande avlastningsfil från Gullåkravägen är detta inget som berörs av detaljplanen. Vi har dock framfört era önskemål till vår teknikavdelning som hanterar trafikfrågor inom kommunen.



ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

JUSTERINGAR FÖRANLEDDA AV INKOMNA SYNPUNKTER

Plankarta

Sedan samråd har plankartan justerats genom att den spegelvänts i förhållande till samrådets planförslag. Detta är delvis en följd av Länsstyrelsens synpunkt kring skyddsavstånd till befintliga pilalléer. I nuvarande förslag hamnar kvartersmark med prickmark/korsmark närmast pilallén i öst och mindre sträcka GATA kommer att anläggas i närheten av pilallén i norr.

Bestämmelse om reservering av mark för att skapa gemensamhetsanläggning har tagits bort. Området är planlagt med prickmark för att hindra bebyggelse. Kommunen har dock inget önskemål kring att området ska handhas genom en gemensamhetsanläggning.

Planbeskrivning

Sedan samråd har en dagvattenutredning tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med ett utökat avsnitt av dagvattenhantering baserad på denna utredning.

ÖVRIGA JUSTERINGAR EJ FÖRANLEDDA AV INKOMNA SYNPUNKTER

Plankarta

Sedan samråd har planområdet utökats i norr. Detta föranleds av intentionen att skapa en säkrare trafiksituation för boende i Annero bostäder, barn på förskolan samt cyklister i området. Kommunen avser att ansvara för underhåll av gata. I nuvarande plankarta är det tilltänkta området planlagt som kvartersmark, A – Allmänt ändamål. Genom det nya detaljplaneförslaget ändras det tillkommande planlagda området till allmän platsmark, GATA – Lokalgata, för att möjliggöra för kommunen att sköta driften.

Planen som går upp för granskning med för att parkeringsplatsen norr om bostadsområdet Annero bostäder kommer att flyttas. Vid flytten kommer parkeringsytan regleras till S - Skola.

Den parkering som vid samrådsförslaget återfanns inom planområdet har tagits bort då denna inte längre är nödvändig i avsikt att uppfylla gällande parkeringsnorm (antagen 2024-06-13) för Staffanstorps kommun.

I planförslaget inför granskning har prickmark i öster tillkommit för att säkerställa skyddsavstånd mot pilallén. Det har även tillkommit prickmark i söder där syftet är att skydda bokarna i söder samt för att skapa en smitväg från Annero bostäder söderut mot Heta linjen.



Sedan samråd har plankartan vänts. Till följd av att kvartersmark tagits bort i öster har även u-området tagits bort då ett u-område inte är nödvändig på allmän platsmark.

Bestämmelser i plankarta

Flera av plankartans bestämmelser har justerats genom att deras beteckning tagits bort. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark.

En bestämmelse kring bräddnivå tillkommit. Denna bestämmelse är till för att säkerställa att framtida bebyggelse byggs så att de inte riskerar att översvämmas.

Högsta tillåtna takhöjd har ökats till 45 grader istället för 40 grader. Syftet med denna ändring är att möjliggöra för att takens lutning kan nå samma vinkel som kringliggande bebyggelse.

Tidigare bestämmelsen n_2 – *Plank får inte uppföras mot gata samt föreslagen gemensamhetsanläggning* har ändrats samt kompletterats så att bestämmelsen även innefattar mur och gäller ut mot prickmark i stället för föreslagen gemensamhetsanläggning.

Bestämmelse om utnyttjandegrad (e_1 , e_2 , e_3 , och e_4) har justerats så att den reglerar största byggnadsarea i % inom egenskapsområdet och inte längre är begränsade till fastighetsarean.

Planbeskrivning

Sedan samråd har kommunen ändrat planbeskrivningsmall för att motsvara Boverkets nya riktlinjer. Detta resulterar i en ny layout där kapitel och stycken både ändrat plats och tillkommit sedan föregående planbeskrivning.

Planbeskrivningen har kompletterats med information som berör det utökade planområdet.

Beskrivning av planförslagets genomförande har utvecklats under kapitel 4 med kompletterande beskrivningar avseende fastighetsrättsliga frågor, fastighetsindelning, tekniska frågor samt ekonomiska och organisatoriska frågor.

I planbeskrivningen har ett avsnitt lagts till med rubriken Biotopskydd. Detta med syfte att tydliggöra vad innebörden av ett biotopskydd är och belysa att dispens krävs för markarbeten om risker för skador på biotopen kan förekomma.



KVARSTÅENDE SYNPUNKTER PÅ DETALJPLANEN

BERÖRDA MYNDIGHETER/ORGANISATIONER SOM INTE FÅTT ALLA SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Alla inkomna synpunkter har blivit tillgodosedda.

SAKÄGARE SOM INTE FÅTT ALLA SINA SYNPUNKTER TILLGODOSEDDA

Alla inkomna synpunkter har blivit tillgodosedda.

