

Förslag till detaljplan för Del av Hjärup 18:2, 18:24 och 4:2, *Södra Åttevången*

i Hjärup, Staffanstorps kommun

Planbeskrivning



Foto:Staffanstorps kommun.



POLITISKA BESLUT

Beslut om uppdrag:

2020-06-17

Beslut om samråd:

2025-10-23

Beslut om granskning:

Kommande

DETALJPLAN FÖR DEL AV HJÄRUP 18:2, 18:24 OCH 4:2, "SÖDRA ÅTTEVÅNGEN" I HJÄRUP, STAFFANSTORPS KOMMUN

Samrådshandling

Oktober 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	6
Beskrivning av Detaljplan	6
Motiv till Detaljplanens reglering	22
Genomförandefrågor	25
Planeringsunderlag	29
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	40

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- *Plankarta med bestämmelser, skala 1:800, Staffanstorps kommun, 2025-05-14*
- *Planbeskrivning, Staffanstorps kommun, 2025-05-14 (denna handling)*
- *Fastighetsförteckning, Staffanstorps kommun, 2025-05-05*

Utredningar

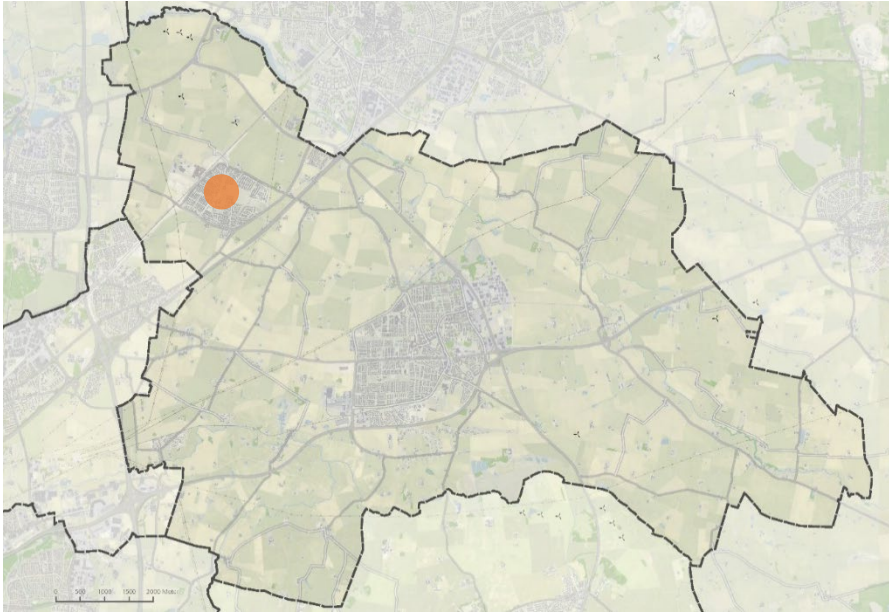
- *Dagvatten- och Skyfallsutredning del av Hjärup 18.2 m fl Tyrens 2022-11-17*
- *Dagvatten och skyfallsutredning Åttevången del av Hjärup 18:2 m fl Tyrens 2025-07-03*
- *Trafik- och bullerutredning Åttevången Hjärup Kreera PM 2022-11-10*
- *PM Geoteknik och Markmiljö Norconsult 2022-11-08*
- *Åttevången Dp Markmiljö- Översiktlig miljöteknisk markundersökningsrapport Norconsult 2023-04-28*
- *Allmän inventering av Alléträd Åttevägen, Hjärup WSP 2019-04-08*
- *Biologisk inventering av Alléträd vid idrottsplan i Hjärup WSP 2019-04-08*

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 orange cirkel.





Figur 2. Lokaliseringskarta för planområdet med omnejd. Kartan visar även de tre fastigheter som ingår i planområdet. Vit streckad linje indikerar plangränsen, röd streckad linje indikerar fastighetsgränser.



PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är möjliggöra bostäder på det tidigare idrottsområdet intill Åttevången i centrala Hjärup. Bostäderna ska utformas som friliggande småhus, radhus, kedjehus eller parhus. Minst 10 procent av det totala bostadsbeståndet ska utformas som friliggande villor. Flerbostadshus tillåts ej. Detaljplanen reglerar även gata, parkmark med dagvattenhantering samt gång- och cykelväg.

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

Strukturplan för Hjärups tidigare idrottsplats – Åttevången
Detaljplanen (Detaljplan för del av Hjärup 18:2, 18:24 och 4:2- "Södra Åttevången") utgör den södra delen av en ny strukturplan för området *Åttevången* i centrala Hjärup. Den norra delen av *strukturplanen* är *Detaljplan för del av Hjärup 4:2 m fl* som fick laga kraft under januari 2024. Den norra detaljplanen möjliggör bland annat en ny idrottshall samt parkmark. En ny idrottshall, som bland annat ska kunna användas av närbelägna *Hjärupslundsskolan*, beräknas stå färdig under 2026. Under sommaren 2024 invigdes även en ny multisportarena inom området. Den fullständiga utbyggnaden av strukturplanen för Åttevången framgår av figur 3.





Figur 3. Situationsplan för strukturiområdet Åttevången med norra respektive södra Åttevången. Situationsplanen visar en möjlig utbyggnad av det kompletta strukturiområdet. Det södra, aktuella planområdet är markerad med en röd, streckad linje. Nordväst om planområdet syns exploateringsområdet Alléfonden som är under uppbyggnad från 2024 och framåt.

Bostäder

Planförslaget möjliggör utbyggnad av bostadsbebyggelse upp till två våningar.

Bostadsbebyggelsen ska utformas i puts, tegel, skiv- eller stenmaterial. Trä tillåts enbart till mindre del. Detaljplanen utformas flexibelt och möjliggör olika hustyper som radhus, kedjehus, parhus såväl som fristående småhusbebyggelse (villor), dock inte flerbostadshus. Den exakta utformningen kommer att avgöras senare under planprocessen alternativt under en kommande markanvisning för området. I förslaget som visas i figur 3 så möjliggörs 48 radhus där varje fastighet har 9 meters bredd. Ett alternativ är exempelvis 63 radhus med fastighetsbredd cirka 7 meter.



Visionsbild över bostadsområdet med radhus.





Visionsbild över bostadsområdet med kedjehus och radhus.



Visionsbild inom bostadsområdet mot väster med radhus och fristående småhus.



Visionsbild inom bostadsområdet mot nordväst med radhus och fristående småhus.



Visionsbild av bostadsområdet mot nordöst med pulkabacken till höger och fristående småhus.





Visionsbild av bostadsområdet mot söder med radhus i norra delen av detaljplanen.

Parkering

Parkering (inklusive gästparkering) ska anordnas inom respektive fastighet. Till viss del kommer allmän parkering enligt parkeringsnormen för Staffanstorps kommun att anordnas inom planområdet.

Grusplan blir delvis park

I nordvästra delen utgörs planområdet idag av en grusplan. Enligt dagvattenutredningen så är detta en lämplig yta för att fördröja dagvatten från planområdet innan det rinner vidare i dagvattenledningar mot väster. I detaljplanen omvandlas den norra delen av grusplanen till PARK med dagvattenfunktion. Ytan kommer att skötas av Staffanstorps kommun enligt normala skötselrutiner och kommer vara tillgänglig för skolan såväl som allmänheten. Resterande del av grusplanen, som ligger utanför detaljplanen, förblir oförändrad.

Park och dagvattenfunktion på "pulkabacken"

Den så kallade "pulkabacken" (se figur 3 och 4) ska i detaljplanen regleras som PARK. Det innebär att ytan kommer att vara tillgänglig som friyta för såväl skolan som allmänheten. Ytan kommer att skötas av Staffanstorps kommun enligt normala skötselrutiner.

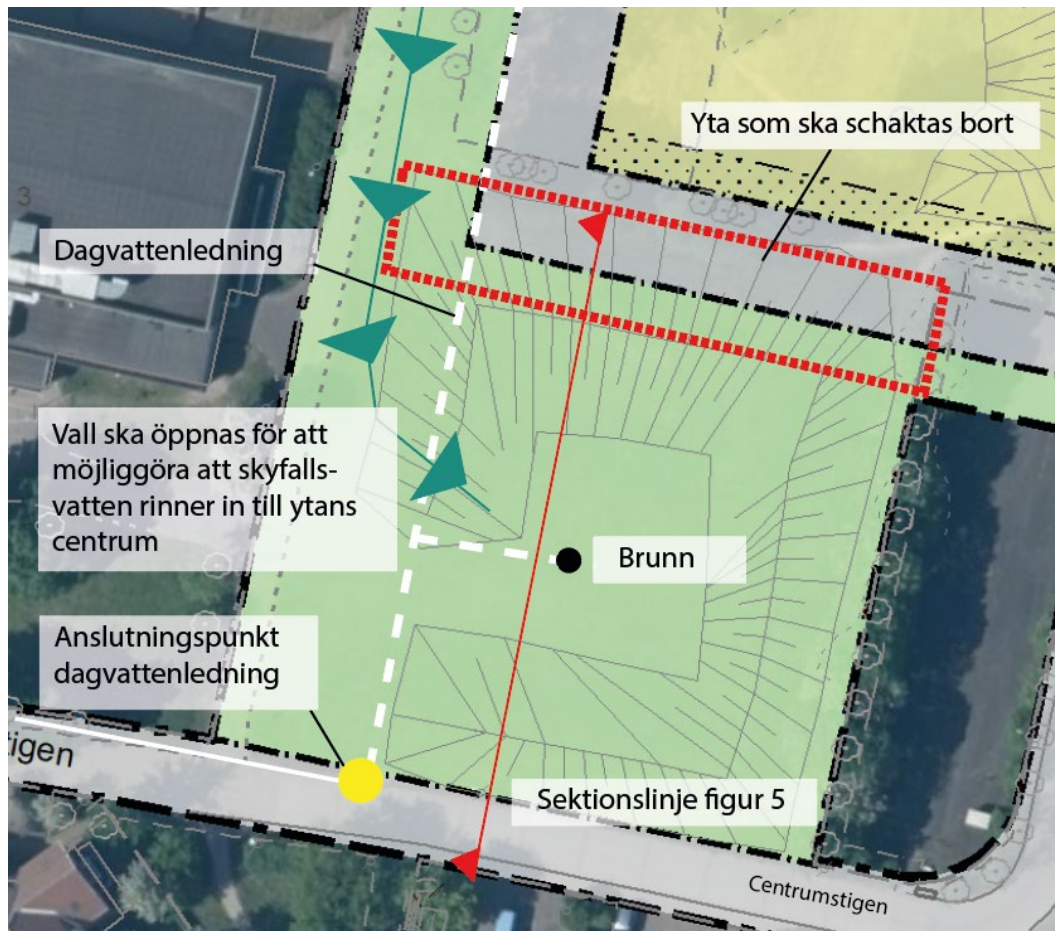


Pulkabacken kommer delvis att ommodelleras för två huvudsakliga syften; dels för att möjliggöra Slättvägens förlängning västerut och dels för att hantera dag- och skyfallsvatten.

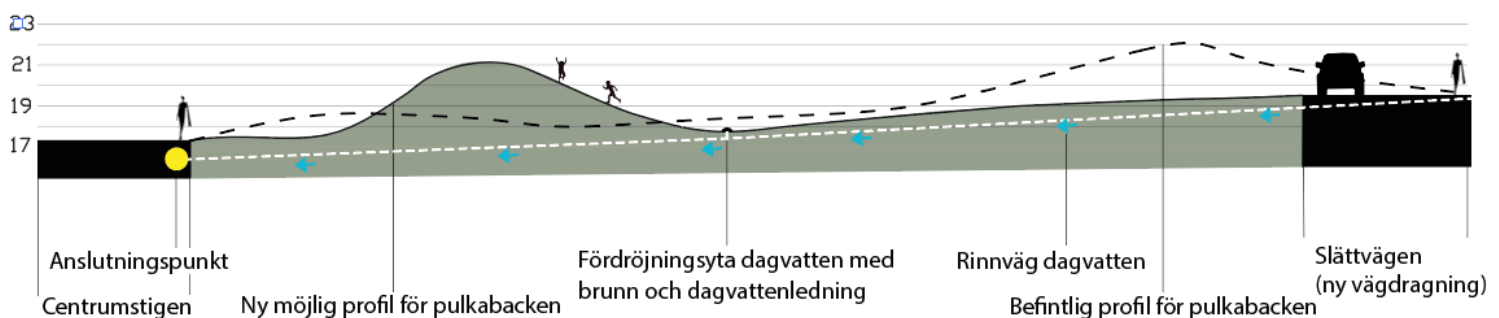
Med anledning av Slättvägens förlängda vägdragning västerut så måste en yta om minst 450 m² schaktas ut. Schematiska skisser för detta presenteras i figur 4 och 5. De överskottliga jordmassor som uppstår vid denna ommodellering kan förslagsvis användas för att flytta pulkabackens höjdpunkt så att god trafiksäkerhet kan säkerställas samt att möjliggöra för rinnvägar av skyfallsvatten. Exakt utformning kommer att avgöras i den kommande projekteringsfasen efter att detaljplanen fått laga kraft. Ytans höjdskillnader vilket möjliggör lek och rekreation enligt skolans önskemål ska dock i huvudsak bestå. Om höjderna (i samband med ommodelleringen) förändras mer än 0,5 meter så kommer marklov att krävas.

En brunn för flöde av dagvatten kommer att placeras på ytans lågpunkt. Ytan kommer även delvis att sänkas för att möjliggöra en mer lämplig topografi för hantering av dagvatten. Vallen måste också öppnas i norr för att kunna möjliggöra att skyfallsvatten rinner in på ytan vid behov. Kommunens ambition är att styra vattnets flöde så att ytan fortsatt kan användas rekreativt av skolan och allmänheten. Plantering av vegetation ska exempelvis av den anledningen inte ske på ytan. Det bör även anläggas dränering så att det ej uppstår sankmark.





Figur 4. Röd markerad yta visar de cirka 450 m² som minst måste schaktas ut för att möjliggöra Slättvägens förlängning västerut. Befintliga höjder måste även ommodelleras för att möjliggöra så att skyfallsvatten kan rinna in till ytans centrum (se blåa pilar i figur 4 och 5). Röd sektionlinje för figur 5.



Figur 5. Schematisk sektion för ny möjlig utformning av pulkabacken med dagvattenlösning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad samt drift av denna. Exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

Trafik och utformning av gator

Syftet med områdets trafikstruktur enligt situationsplanen för planområdet har varit att

- Skapa trygga och gena gång- och cykelvägar till viktiga målpunkter i närområdet; *Hjärupsskolan, Hjärupslundsskolan, idrottshall, Hjärupspark, Hjärups tågstation* med mera.
- Möjliggöra en vägstruktur som innebär att så få träd som möjligt inom området måste fällas. Träden inom planområdet inkluderad bland annat *Goliatpopplar, Klotmannaask, Rönn* och *Oxel*.
- Skapa en trafikstruktur inom planområdet som möjliggör önskad bebyggelsestyp.

Möjligheterna att trafikförsörja planområdet är begränsade, dels på grund av Hjärups trafikstruktur (som inte medger genomfartstrafik i nord-sydlig riktning), dels för att planområdet omgärdas av två skolor med återvändsgator. Trafikförsörjning med bil kan enbart ske med bil från Lommavägen/Klockargårdsvägen som huvudinfart från söder och sedan vidare till planområdet via Slättvägen. Via en *förlängning* av Slättvägen västerut möjliggörs en ny infart till planområdet mot norr. Trafiken leds via en ny huvudgata och kompletteras med mindre matargator i en rektangulär vägstruktur, se figur 3.

Förlängningen av Slättvägen innebär en byggnation av en ny vägkorsning mellan Slättvägen i östvästlig riktning, Åttevägen i nordlig riktning och Centrumstigen i sydlig riktning.

För att möjliggöra en sådan vägkorsning (för samtliga trafikslag) så måste infarten till Åttevägen förskjutas cirka 5 meter västerut. Detaljprojektering kommer utföras i samband med detaljplanens genomförandeskede. Åttevägen kommer att kvarstå som fristående gata för trafik till bostäderna längs med Vångavägen.

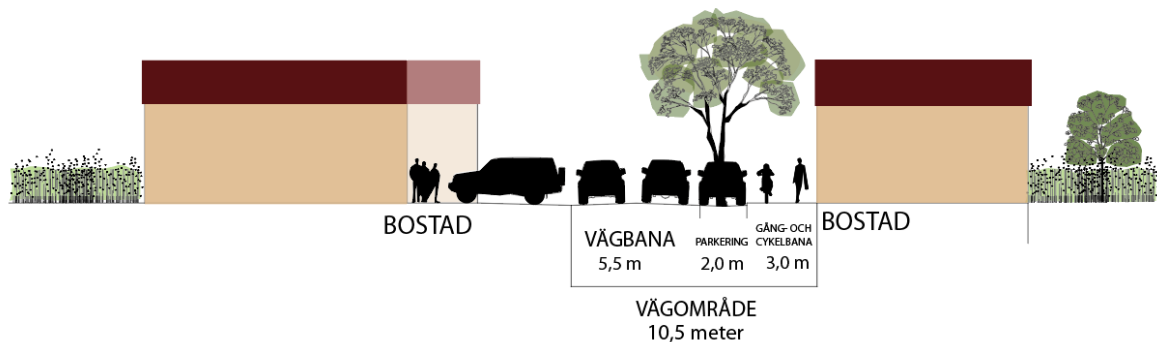
Huvudvägen inom planområdet ska utföras med 6 meter gatubredd och ytterligare 5 meter för gång- och cykeltrafik samt gästparkering (totalt 11 meter). De mindre matargatorna utformas med gatubredd cirka 7 till 5,5 meter utan gång- och cykelväg. Se figur 6-8. Gång- och cykelmöjligheterna till och från planområdet är goda.



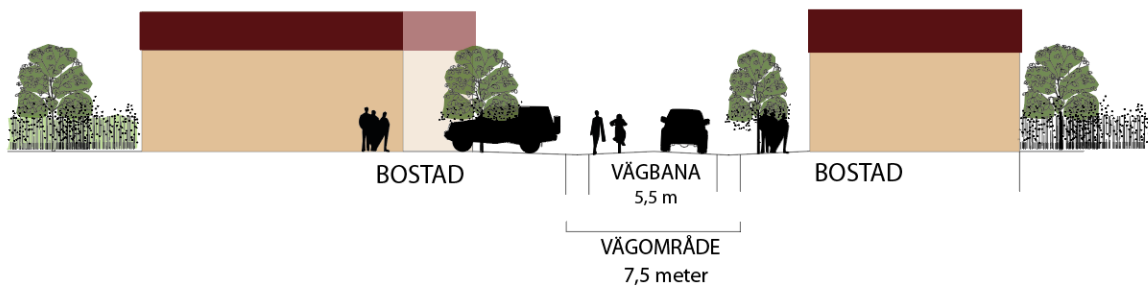
Trafikpåverkan

Enligt upprättad trafikutredning så bedöms trafikalstringen som genereras från planområdet ha en försumbar påverkan på Lommavägen och Klockaregårdsvägen. På *Slättvägen* är påverkan procentuellt sett relativt stor (14 %), men eftersom det handlar om väldigt låga flöden så bedöms påverkan marginell på vägens kapacitet. Till exempel så ökar antalet bilar i rusningstrafik på Slättvägen från 2,2 till 2,5 fordon/timme i båda riktningarna.

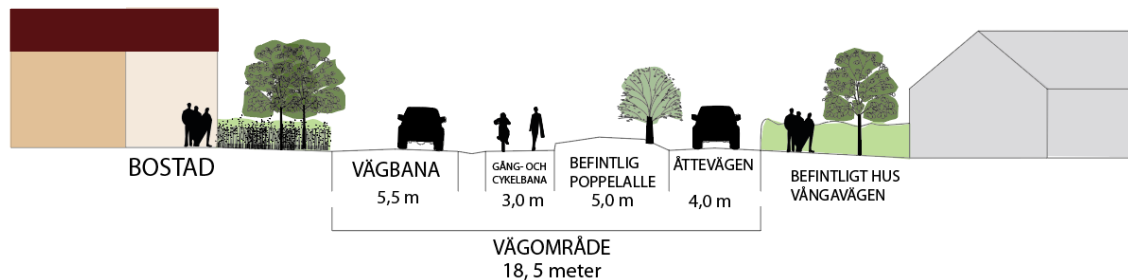
Genom körspårsanalyser så är det bekräftat att sopbilar, räddningsfordon och leveransfordon ska klara svängradierna inom planområdet. Parkering för boende ordnas på respektive fastighet.



Figur 6. Sektion för planområdets centrala huvudstråk (lokalgata).



Figur 7. Sektion för mindre gata inom planområdet.



Figur 8. Sektion med planområdet inklusive Åttevägen.

Grönstruktur - park

Inom detaljplanen ska nya grönytor med vegetation, trädplantering och dagvattenhantering anordnas. Dessa ytor regleras som PARK i detaljplanen. Grönytorna har funktionella såväl som estetiska syften. De ska dels samla och fördröja dagvatten som bildas inom planområdet som en följd av utbyggnadens hårdgjorda ytor samt dels ge avkoppling, svalka och rekreation för boende i området. Dessa grönytor ska ses i sammanhang med övriga grönytor i närområdet; Hjärupspark, Centruparken, Solursparken, samt parkområdet med multisportarena intill planerad idrottshall vid Hjärupslundsskolan.

Fällning av biotopskyddade träd samt nyplantering

Träden inom planområdet är lövträd; *Klotmannaask*, *Goliatpoppel*, *Rönn*, *Oxel*, *Naverlönn* och *Lind*. Kommunens ambition är att så få träd som möjligt fälls och planområdet är utformat med detta i åtanke. Exempelvis så ska Goliatpopplarna som står på gräsvallen mellan grusplanen och den planerade bebyggelsen och Goliatpopplarna som står längs med Åttevägen bevaras.

För att kunna genomföra bostäder på fastigheten så är det dock oundvikligt att ett visst antal träd fälls. I förarbetet av detaljplanen så konstaterade Staffanstorps kommun att ett flertal av träden inom planområdet är biotopskyddade enligt det *generella biotopskyddet 7 kap Miljöbalken* eftersom de är placerade i en allé. Med hjälp av WSP konsulter pekade kommunen ut 31 förmodade biotopskyddade träd och ansökte om dispens hos Länsstyrelsen för att få fälla träden för att kunna genomföra detaljplanen.



Dispensbeslut från Länsstyrelsen

I Länsstyrelsens dispensbeslut daterat 2024-03-21 så konstaterade Länsstyrelsen att enbart 15 av de 31 utpekade träden de facto var biotopskyddade. Staffanstorps kommun erhöll i beslutet dispens att få fälla dessa 15 träd för att kunna genomföra detaljplanen. Dispensen från Länsstyrelsen är fattad enligt 7 kap 25 § miljöbalken och kopplad till följande villkor:

- Minst 30 procent av de stammar och den ved som uppstår vid avverkning i alléerna ska placeras i faunadepåer i närområdet. Grövre stammar ska prioriteras för faunadepå.
- Minst 30 träd ska planteras som ersättnings- eller compensationsträd. Träden ska planteras på ett sådant sätt att de erhåller biotopskyddsstatus vid plantering.
- Återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18 cm.
- Om de nyplanterade träden inte etablerar sig ska de ersättas inom ett år från det att de nyplanterade träden togs bort.
- Dispensen gäller under förutsättning att denna detaljplan (det vill säga *Detaljplan för del av Hjärup 18:2, 18:24 i och 4:2, Hjärup Staffanstorps kommun*), får laga kraft och genomförs.
- Dispensen upphör att gälla om åtgärderna inte genomförs under detaljplanens genomförandetid. Därefter måste ärendet prövas på nytt med hänsyn till de omständigheter som då kan råda.

Avvikelse från Länsstyrelsen dispensbeslut gällande träd med biotopskydd Planförslaget som låg till grund för Länsstyrelsens beslut 2024-03-21 (som innebar att 15 träd skulle fällas för att genomföra detaljplanen) har därefter under arbetsprocessen ändrats. I det nu gällande förslaget så avser Staffanstorps kommun att fälla 11 av de 15 biotopskyddade träden. Därmed bedömer Staffanstorps kommun i nuläget att det blir 22 träd som ska planteras som kompensationsåtgärd. Notera att det inte är givet att alla träden som får fällas enligt beslut de facto kommer att fällas. Det kommer den fortsatta plan- och genomförandebeskrivningen att klargöra.



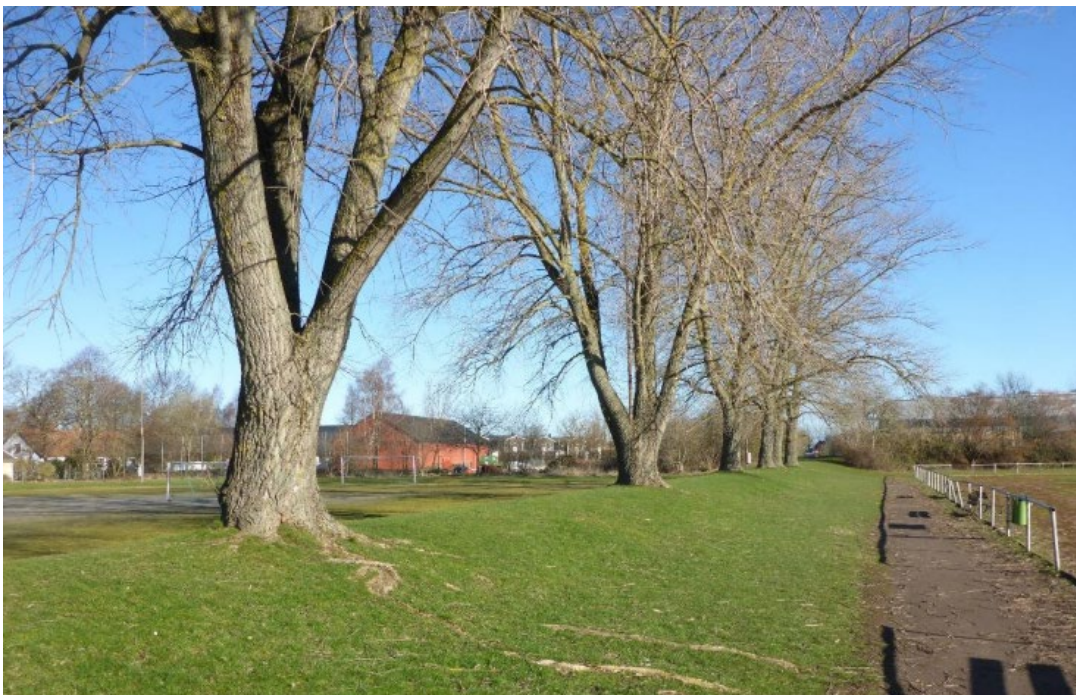


Figur 9. Figuren visar biotopskyddade, förslag på nyplanterade samt övriga träd inom planområdet. Rödmarkerade träd måste fällas för att kunna genomföra detaljplanen enligt förslag.





Goliatpopplar längs med Ättevägen inom planområdet som avses att bevaras.



Goliatpopplar på befintlig vall inom planområdet som avses att bevaras.



Kvartersmark

Gestaltning av kvartersmark

Den föreslagna gestaltningen av planområdet är följden av de strukturer och förutsättningar som planområdet har; den befintliga vägstrukturen, de biotopskyddade träden samt kommunens avsikt att exploatera området med bostäder.

Bebyggelse

Bostäder med markanvisning

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i upp till 2 våningar. Bebyggelsen kan uppföras som fristående bostadsbebyggelse, radhus, kedjehus eller parhus. Flerbostadshus kommer ej att tillåtas. Bostäderna ska uppföras i puts eller tegel. Trä tillåts enbart för mindre fasaddetaljer. Slutgiltig utformning av bostäder kommer att studeras vidare under plan- och bygglovsprocessen samt under planerad markanvisning av planområdet. Under en markanvisning kommer exploatörer att bjudas in för att få visa förslag på hur bostadsbebyggelsen inom området kan gestaltas. Därefter tar kommunen beslut om vilket förslag som är det mest lämpliga för planområdet. Utfallet kan bli att en eller flera exploatörer får möjlighet att exploatera planområdet. De utvalda förslagen ska följa detaljplanens regleringar.

Trafik och parkering

På fastighet Hjärup 18:24 finns det idag en privat parkeringsplats som tillhör HSB Bostadsrättsförening Centrumgården. Centrumgården ligger söder om Hjärupsskolan, se figur 3. Delar av parkeringsplatsen på Hjärup 18:24 avses att exploateras av Staffanstorps kommun till GATA enligt detaljplanen. Enligt nuvarande skiss är det cirka 10 parkeringsplatser som behöver rivas på fastigheten. En dialog mellan Centrumgården och Staffanstorps kommun pågår för denna förändring. Ersättningsformen till Centrumgården kommer att avgöras i den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.

Övrig parkering inom planområdet ska primärt ske på egen bostadsfastighet.

Gästparkering enligt kommunens parkeringsnorm kommer delvis att anläggas inom kommunal gatumark.

Teknisk försörjning

Planområdet ska ansluta till befintlig teknisk service i området. Det avser infrastruktur för el, vatten, bredband, telefoni och övrigt. De ledningar som ligger i konflikt med föreslagen användning ska rivas och omförläggas på allmän platsmark som bedöms som lämplig. Av den anledningen så finns det inga u-områden utlagda i detaljplanen.



AKTUELLT PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i Hjärup och dess lokalisering i kommunen framgår av figur 2.

Planområde omfattar del av fastigheterna Hjärup 18:2, Hjärup 18:24 och Hjärup 4:2.

Planområdets storlek är cirka 40 000 m² och ägs av Staffanstorps kommun och Bostadsrättsföreningen Centrumgården.

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 planen.

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

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Staffanstorps kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Hjärup 18:2, 18:24 och 4:2
Kommunens diarienummer	2020-SBN-39
Hänvisning till beslutsprotokoll	2020-SBN-39 (beslut om uppdrag för detaljplan)
Datum detaljplan påbörjad	2020-06-17



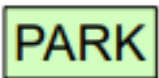
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN FÖR ALLMÄN PLATSMARK



Gata, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftet med bestämmelsen är att reglera och anordna gata primärt för bil, men även för gång och cykeltrafik. Inom området får även gästparkering anordnas.



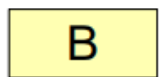
Park, PBL 4 kap 5 § 2p

Syftet med bestämmelsen är att anordna parkmark med dagvattenhantering och vegetation.



GC-väg PBL 4 kap 5 § 2p

Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig gång – och cykelväg.



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN FÖR KVARTERSMARK

Bostäder. Friliggande bostäder, kedjehus, parhus eller radhus tillåts.

Flerbostadshus tillåts ej. PBL 4 kap 5 § 3p

Syftet med bestämmelsen är att skapa en småskalig bostadsbebyggelse med friliggande småhus, kedjehus, parhus eller radhus. Flerbostadsbebyggelse tillåts ej.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

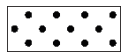
gc-väg1 – Syftet är att kunna skapa en gång- och cykelvägar inom planområdet

damm1 – Syftet är att kunna skapa en fördröjningsdamm för dagvatten, primärt i detaljplanens nordvästra och södra del

träd1 – Syftet är att bevara träden som omfattas av bestämmelsen

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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



Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att inte tillåta bebyggelse på ytan

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

h₁ 8,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att tillåta bostadsbebyggelse med nockhöjd upp till max 8 meter. Detta för att möjliggöra 1 och 2 plans bebyggelse.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 16§ 1p

e1 50,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet med bestämmelsen är att tillåta bygglovspliktig bostadsbebyggelse upp till 50 % inom respektive fastighet.

Utformning, PBL 4 kap. 16§ 1p

f1 – Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak

Syftet med bestämmelsen är att få ett enhetligt taklandskap som korrelerar till befintlig bostadsbebyggelse i närområdet.

f2 - Huvudbyggnads fasad ska uppföras i tegel-, puts-, sten-, eller skrivmaterial. Högst 20% av huvudbyggnads fasad får utföras i trä.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till Hjärups huvudsakliga bebyggelsekaraktär.



Utförande, PBL 4 kap. 16§ 1p

b1 – Entréer för huvudbyggnad ska vändas mot gata

Syftet med bestämmelsen är att samtliga entréer för huvudbyggnaderna inom planområdet ska vara vända mot gata.

Stängsel, utfart och annan utgång, PBL 4 kap. 16§ 1p

 Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att anordna nord eller sydliga utfarter inom berörda kvarter.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen berörs inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Berörda fastigheter och samfälligheter

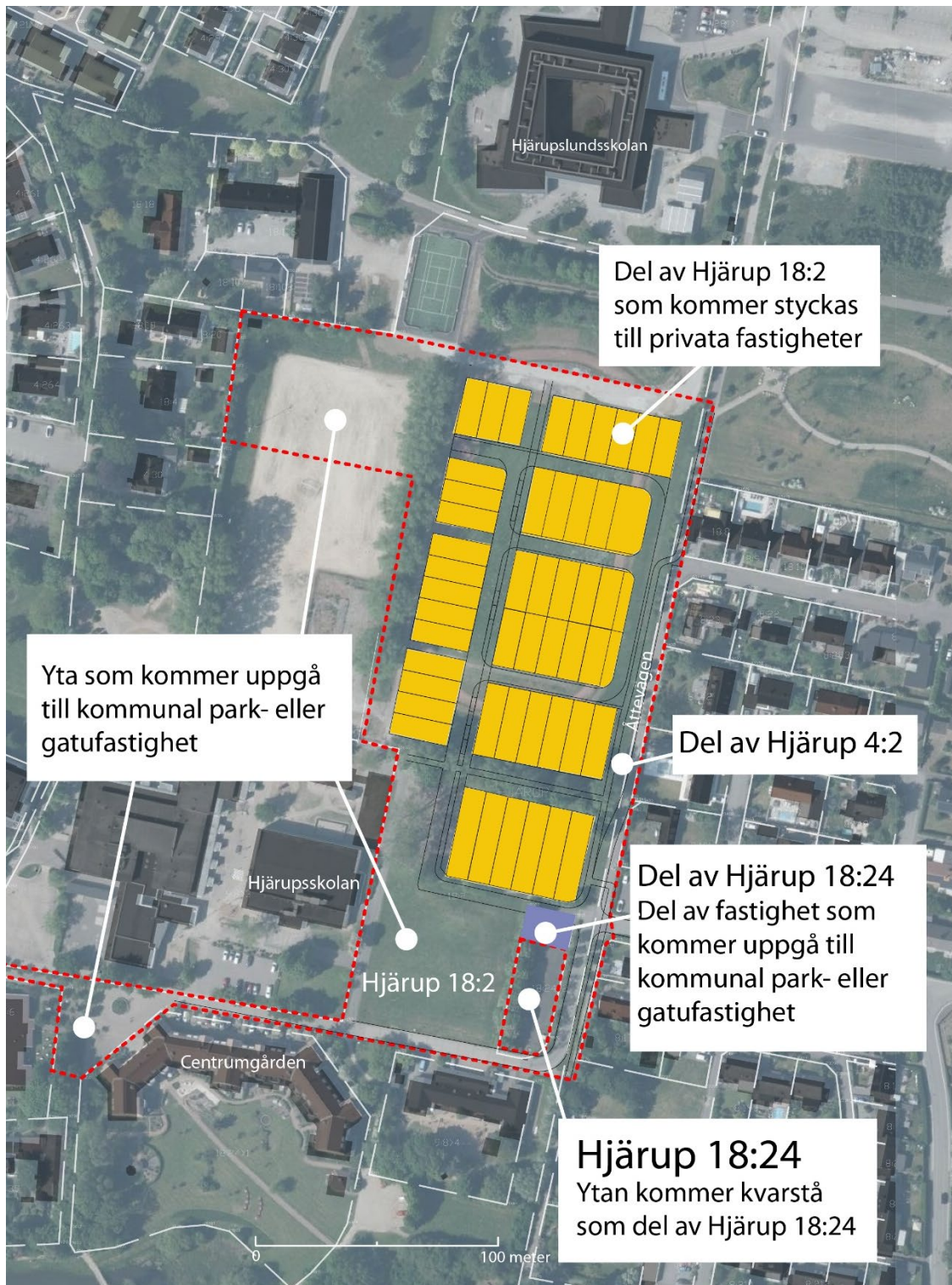
- *Hjärup 18:2-ägs av Staffanstorps kommun*
- *Hjärup 4:2 – ägs av Staffanstorps kommun*
- *Hjärup 18:24 – ägs av BRF Centrumgården*

Förändrad fastighetsindelning

Vid detaljplanens genomförande kommer fastighetsbildning ske i överensstämmelse med detaljplanen. Den del av planområdet som utgörs av kvartersmark kommer att bilda en eller flera nya fastigheter. Den del av planområdet som utgör allmän plats kommer troligen att ligga kvar i Hjärup 18:2 eller överföras till Hjärup 4:2.

Fastighetsbildningsåtgärderna kommer att ske genom lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har fått laga kraft. Fastighetsbildningsåtgärderna bekostas av Staffanstorps kommun. Andra fastighetsrättsliga åtgärder såsom exempelvis bildande av servitut, bildande av gemensamhetsanläggningar, bildande av ledningsrätter, marksamfälligheter, fastighetsbestämning, med mera bekostas även av Staffanstorps kommun i sin helhet. Ansökan görs i samråd med kommunen.





Figur 10. Exploatören ska även ansöka om och bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder som uppstår inom planområdet och som är en konsekvens av utbyggnaden av nya bostäder.



Rättigheter

Staffanstorps kommun ansvarar för och bekostar de rättigheter som behöver upprättas inom kvartersmarken, exempelvis bildande av servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Genomförandet av detaljplanen innebär anläggande av allmän platsmark i form av dagvattenanläggningar, gatumark, ledningar med mera.

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

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och spillvattenledningar och anslutningspunkter finns i anslutning till planområdet.

Tekniska åtgärder

Se kapitel *Utredningar* för sammanfattning av tekniska åtgärder inom planområdet.

Fiber

Det finns befintliga fibernodsledningar inom planområdet som måste rivas alternativt läggas om i samband med detaljplanens genomförande. Arbetena ska samordnas med ledningsägarna och bekostas av Staffanstorps kommun. Efter samråd med Staffanstorps fiber så finns det inget behov av en ny fibernod inom planområdet.

Elförsörjning

E.ON är huvudman för elnätet i området. I samråd med Staffanstorps kommun så har E.ON aviserat att det inte kommer behövas en transformatorstation för strömförsörjning i planområdet. Det kommer placeras en transformatorstation norr om planområdet som kommer vara tillräcklig för det aktuella planområdet.

Uppvärmning

Vilken typ av uppvärmning som kommer användas för bostadsbebyggelsen kommer att avgöras i samband med markanvisningen av detaljplanen.



Befintliga ledningar

Det finns befintliga el-, tele-, VA, och fiber-ledningar inom planområdet som måste rivas och läggas om i samband med detaljplanens genomförande. Ledningsägarna är informerade genom ett övergripande samrådsmöte. Löpande kontakt kommer även att ske med dem under den fortsatta plan- och genomförandeprocessen.

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. Viss del av besöksparkeringarna kan ske på allmänna parkeringar inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande avfallsföreskrifter.

EKONOMISKA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagande av detaljplanen bekostas av Staffanstorps kommun. Arbetet med detaljplanen har föregåtts av kommunens initiativ att detaljplanera marken enligt gällande översiktsplan.

Kvartersmark för bostadsbebyggelse planeras att tilldelas en eller flera aktörer.

Försäljning av mark inleds av ett markanvisningsavtal och fullbordas genom tecknande av ett marköverlåtelseavtal.

Kostnad för detaljplan

Plankostnaden, det vill säga kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom detaljplanområdet som krävs för framtagande av detaljplanen, ska bekostas av kommunen. Försäljning av kvartersmark kommer att finansiera detaljplanens kostnader samt utbyggnaden av allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatörerna ansvarar för utbyggnaden och dess kostnader på kvartersmark.



Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med en eller flera exploatörer i syfte att reglera utbyggnaden av kvartersmark samt lägga fast ramarna för överlåtelse av mark.

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Genom marköverlåtelseavtalet lägger kommunen och exploatörerna fast ramarna för överlåtelse av mark och till viss del även genomförandet av området och kan komma att omfatta bostadsbebyggelsens utformning och innehåll, anläggningar på kvartersmark, fastighetsbildning, genomförandeplan, samarbetsorganisation, energiförsörjning, VA-frågor, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet och tidplan.

Bygglövsavgifter

Bygglövsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Tidplan



Detaljplanen förväntas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden under 4:e kvartalet 2026.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

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.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

Översiktsplan och planeringsstrategi

Översiktsplan 2020 – 2040, Staffanstorps kommun Del 1 antagen i kommunfullmäktige 2022-03-09 gäller för planområdet. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats. I översiktsplanen är planområdet inkluderat som särskilt lämpat för bostadsbebyggelse.

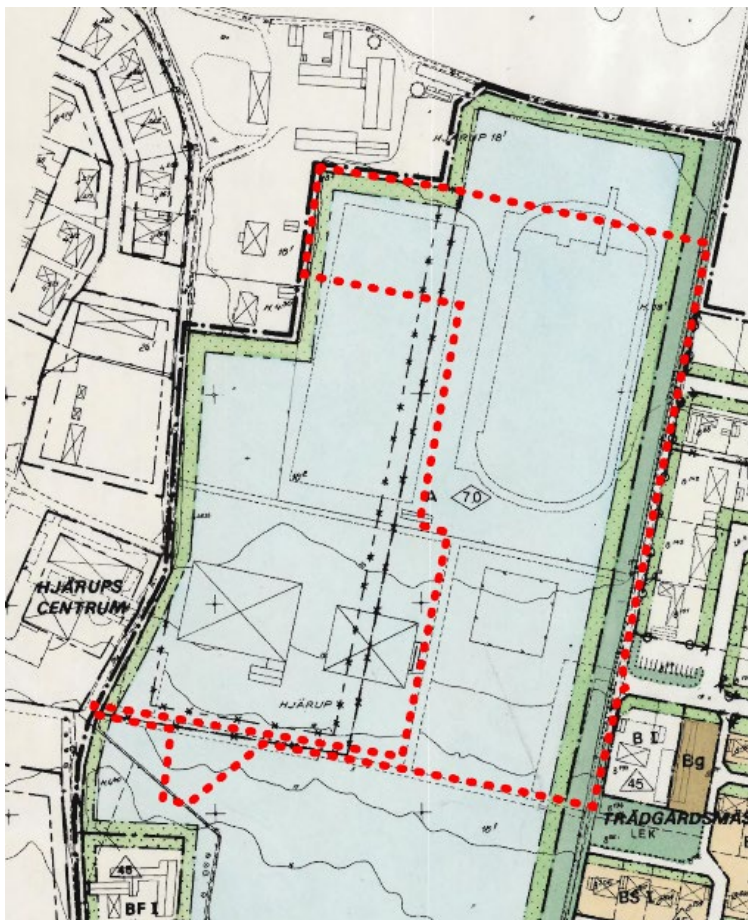


Översiktsplanen aktualitetsprövades med kommunens *Planeringsstrategi* som antogs 2024-05-13.

Staffanstorps kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och planeringsstrategin.

Detaljplan

För planområdet gäller "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för centrala delarna av Hjäruks samhälle" (12- UPP- 354) laga kraftvunnen 1978. Denna detaljplan ersätter område för *A-Allmänt ändamål* och *PARK* enligt figur 11.



Figur 11. Del av gällande detaljplan som blir ersatt av denna detaljplan vars plangräns markeras med röd, streckad linje.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Hjäruks 18:2, 18:24 och 4:2 är uppdaterad 2025-05-05. 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.

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.

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

Parkering till den egna fastigheten ska ske på kvartersmark. Enligt parkeringsnormen för Staffanstorps kommun så ska det byggas cirka 5 stycken gästparkeringsplatser inom planområdet (beräknat på cirka 50 bostäder). Gästparkeringsplatserna föreslås placeras i den nya nord-sydliga huvudgatan som går genom planområdet upp till Hjärupslundsskolan.

Grönplan för Staffanstorp och Hjärup, Ekologigruppen AB, 2025-04-14

Genom Grönplan för Staffanstorp och Hjärup, Ekologigruppen, antagen i Kommunfullmäktige 2025-04-14, har det skapats en helhetsbild över kommunens grönstruktur. Grönplanen är tänkt att ge både en nulägesbeskrivning och fungera som en framtidsvision för hur Staffanstorps kommun ska förvalta de kommunala parkerna och grönområdena inom tätorterna. Planområdet finns inte utpekade i kommunens grönplan. I nära anslutning till planområdet ligger den nyetablerade Hjärups park vars vegetation och ekologiska värden kommer höjas med tiden. Norr om planområdet ligger även den under 2024 etablerade multisportarenan.

UTREDNINGAR

Dagvattenutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning för planområdet har utförts av Tyréns (Dagvatten- och skyfallsutredning för Åttevången del av Hjärup 18:2 m fl. Slutrapport 2025-07-03).

I utredningen föreslås en ny höjdsättning av området som möjliggör avledning av dagvatten och skyfall till två större fördröjningsytor, en i norr och en i söder. Den norra delen av planområdet ska med ny höjdsättning avledas norrut medan den södra delen av planområdet avleds söderut, likt i dagsläget. Beräkningar har utgått från att



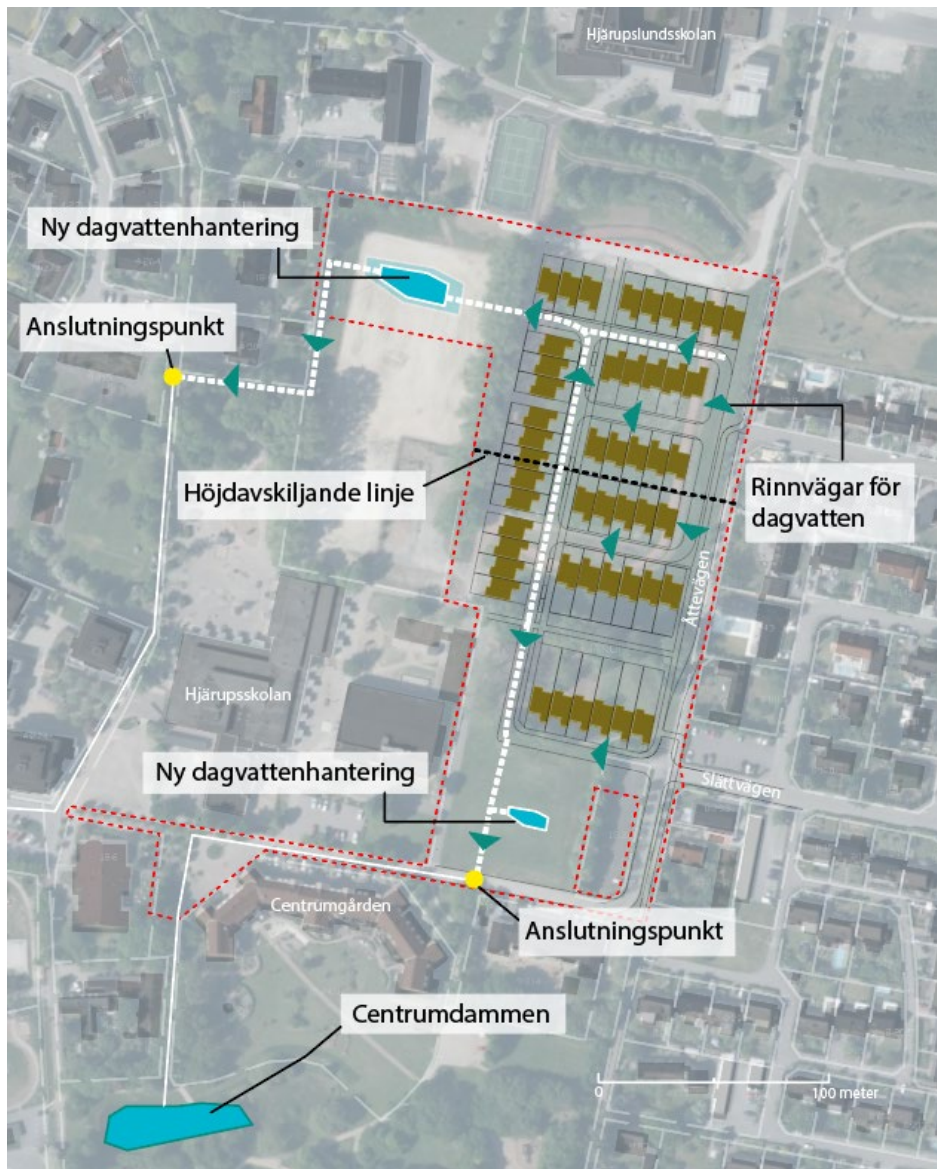
avrinningen ut från planområdet inte ska öka jämfört med dagsläget. Om höjden regleras mer än 0,5 meter så ska marklov sökas.

Utredningen föreslår att dagvatten och skyfallsvatten i den *norra delen* av planområdet hanteras i en gemensam fördröjningsyta. Fördröjningsvolymen för dagvatten och skyfallsvatten i den norra dammen är cirka 270 m³ respektive cirka 470 m³. Dagvattnet leds till dammen via en ny dagvattenledning, medan skyfallsvatten avrinner på de planerade lokalgatorna till fördröjningsytan. Bottennivån på fördröjningsytan styrs av möjligheten att anlägga en dagvattenledning från planområdet med tillräcklig lutning och täckning. Dagvattnet i norr föreslås renas i fördröjningsytan som utformas som en torrdamm, det vill säga en gräsbevuxen gräsyta som periodvis är vattenfylld. Reningseffekten kan förbättras ytterligare genom plantering av vegetation i fördröjningsytan. Med föreslagna åtgärder för rening och fördröjning bedöms satta miljö kvalitetsnormer inte påverkas negativt av planerad bebyggelse.

I den *södra delen* av planområdet föreslås att dagvatten och skyfallsvatten hanteras genom att skapa en fördröjningsyta i grönområdet (pulkabacken) i söder. Fördröjningsvolymen för dagvatten respektive skyfallsvatten för den södra dammen är cirka 390 m³ respektive 300 m³. Dagvattnet avleds via en ny dagvattenledning. Innan ledningen ansluts till det befintliga ledningsnätet stryps ledningen. Vid strypningen finns en bräddledning som tillåter vattnet att brädda ut i fördröjningsytan vid större regn. Rening av dagvattnet i söder föreslås ske genom en filterbrunn på den nya dagvattenledningen som leder vattnet söderut. Då enbart en del av planområdets dag- och skyfallsvatten hanteras i den södra delen så kan pulkabackens funktion till största del bibehållas.

Om fördröjningsdammar (se figur 12) för dag- och skyfallsvatten anläggs så bedöms detaljplanen utifrån dessa aspekter vara genomförbar.





Figur 12. Principskiss över dagvattenhantering inom planområdet. Utdrag från Dagvatten- och skyfallsutredning Hjärup 18:2, 18:24 och 4:2. Tyréns 2025.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning för att utreda planområdets geotekniska förutsättningar har upprättats av Norconsult (PM Geoteknik och Markmiljö 2022-11-08). Enligt utredningen så är marken relativt plan med en fallande nivå från ca +21 i norr, ner till ca +18 i söder. Området har uppfyllda vallar kring idrottsanläggningar på östra delen av fastigheten, såsom fotbollsplan med löparbanor samt kring ytor som tidigare varit tennisplaner. Generellt består marken av fyllnadsmaterial ovan lerig morän, som underlagras av sand.



Marken är fast lagrad varför det inte bedöms föreligga några risker för stabilitetsproblem eller sättningar för byggnader på upp till 4 våningar eller uppfyllnader på upp till 2 meter. Grundläggning kan utföras med platta på mark eller liknade. Dock bör det inför detaljprojektering alltid utföras en geoteknisk utredning och bedömning för planerad byggnation samt för schakter och laster >1 meter. Material innehållande humus bör alltid undersökas med avseende på humushalt, för att undvika sättningar till följd av förmultning.

Markmiljöutredning

En översiktlig markmiljöutredning för att utreda eventuella föroreningar i jord och grundvatten har upprättats av Norconsult (*Åttevången Dp Markmiljö – Översiktlig miljötekniks markundersökningsrapport 2023-04-28*).

Den miljötekniska undersökningen omfattade provtagning med borrhög i 9 provtagningspunkter jämnt utspridda över undersökningsområdet. Ett grundvattenrör installerades och grundvatten uttogs för kemisk analys. Totalt analyserades 34 jordprover. Trettio jordprover analyserades med avseende på metaller, inklusive kvicksilveranalys. Trettio jordprover skickades på analys för oljeämnen (alifater, aromater, BTEX och PAH). Tre samlingsprov, representativa för olika jordlager, skickades in på analys med avseende på klorerade pesticider. Fem prover skickades även på analys för TOC (totalhalt organiskt kol).

Grundvattenproverna analyserades med avseende på metaller, petroleumämnen, näringsämnen och bekämpningsmedel. Marken inom undersökningsområdet bedöms utgöras av fyllnadsmaterial av en mäktighet på cirka 2 meter. Fyllnadsmassorna underlagras av sand eller naturlig lermorän. Inga av jordprovsanalyserna påvisade några förhöjda föroreningshalter.

I 19 av 30 jordprover påvisades halter av kadmium överstigande riktvärdet för MRR (mindre än ringa risk) men understigande KM (känslig markanvändning). Inga andra metallhalter överstiger MRR. Samtliga av ämnena som utgör oljekolväten, PAH och bekämpningsmedel underskrider dessutom laboratoriets rapporteringsgräns. Halten TOC varierar mellan 0,9 – 2,34 %. Analyserade grundvattenprov påvisar måttliga nickelhalter i SGU:s tillståndsklass 3 och låga halter av arsenik och krom i tillståndsklass 2. Samtliga av ämnena som utgör petroleumkolväten, PAH: er och bekämpningsmedel underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Grundvattenproverna påvisar fosforhalter cirka 9 gånger högre än valda jämförvärden och kvävehalter cirka 4 gånger högre än valda jämförvärden.



Planerad markanvändning inom undersökningsområdet är för bostäder och parkmark och utgörs av känslig markanvändning (KM), uppmätta halter i jordproverna *understiger riktvärdet för KM*.

Konsulten Norconsult vill uppmärksamma att den genomförda miljötekniska markundersökningen är översiktlig och det kan inte uteslutas att det finns föroreningar inom området som inte påträffats vid undersökningen.

Om markföroreningar skulle påträffas under den fortsatta plan- och genomförandeprocessen så kommer kommunen bekosta sanering av marken i samband med utbyggnaden av allmän plats.

Trafikutredning

Området föreslås anslutas till vägnätet genom en fyrvägs korsning vid Slättvägen/Centrumstigen/Åttevägen. Trafiken går sedan via Slättvägen och Klockaregårdsvägen för att ansluta till Lommavägen. Korsningen bör vara upphöjd för att reducera hastigheter, detta är extra viktigt på grund av områdets funktion som skolväg. Trafikalstringen bedöms ha försumbar påverkan på Lommavägen och Klockaregårdsvägen.

Enligt trafikutredningen så genererar planområdet låga trafikflöden vilket även har försumbar påverkan på Slättvägens kapacitet. Till exempel så ökar antalet bilar per minut på Slättvägen (i rusningstrafik) från 2,2 till endast 2,5 fordon (bägge riktningar).

Bullerutredning

En översiktlig bullerutredning har genomförts (Trafik- och bullerutredning Åttevången Hjärup 2022-11-10). Enligt resultaten så visar att det inte föreligger något hinder gentemot trafikbullerförordning 2015:216 till och med 2017:359 att bygga bostäder inom planområdet.

Ekvivalentnivån vid fasad överstiger ej $L_{Aeq} = 60$ dBA. Vad gäller uteplats så understiger det ekvivalenta riktvärdet vid samtliga bostadsfastigheter, dock inte över hela den tänkta fastigheten. I dessa exempel så innehålls riktvärdet enbart nära fasaden vid en mindre yta. Även riktvärdet för den maximala ljudnivån (L_{AF-max}) överskrider på ett fåtal bostadsfastigheter, dock på ytor där uteplats lämpar sig mindre väl.

Dessa mindre avvikelser är dock irrelevanta. Sammanfattningsvis kan minst en uteplats (företrädesvis på baksidan av varje bostadsfastighet) anordnas inom planområdet. Se figur 14 och 15.



Omarbetning av planförslaget

Värt att notera är dock sedan bullerutredningen togs fram så har bebyggelse längs med Centrumstigen och den södra sidan av Slättvägens förlängning utgått på grund av omarbetningar av planförslaget. Dessutom så har fyra nya bostadsenheter tillkommit i det sydvästra hörnet vid den planerade huvudgatan. Staffanstorps kommun bedömer att detta inte nämnvärt förändrar resultaten enligt bullerutredningen. Om behov dock anses föreligga så kommer bullerutredningen att uppdateras i den fortsatta planprocessen.

	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 överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

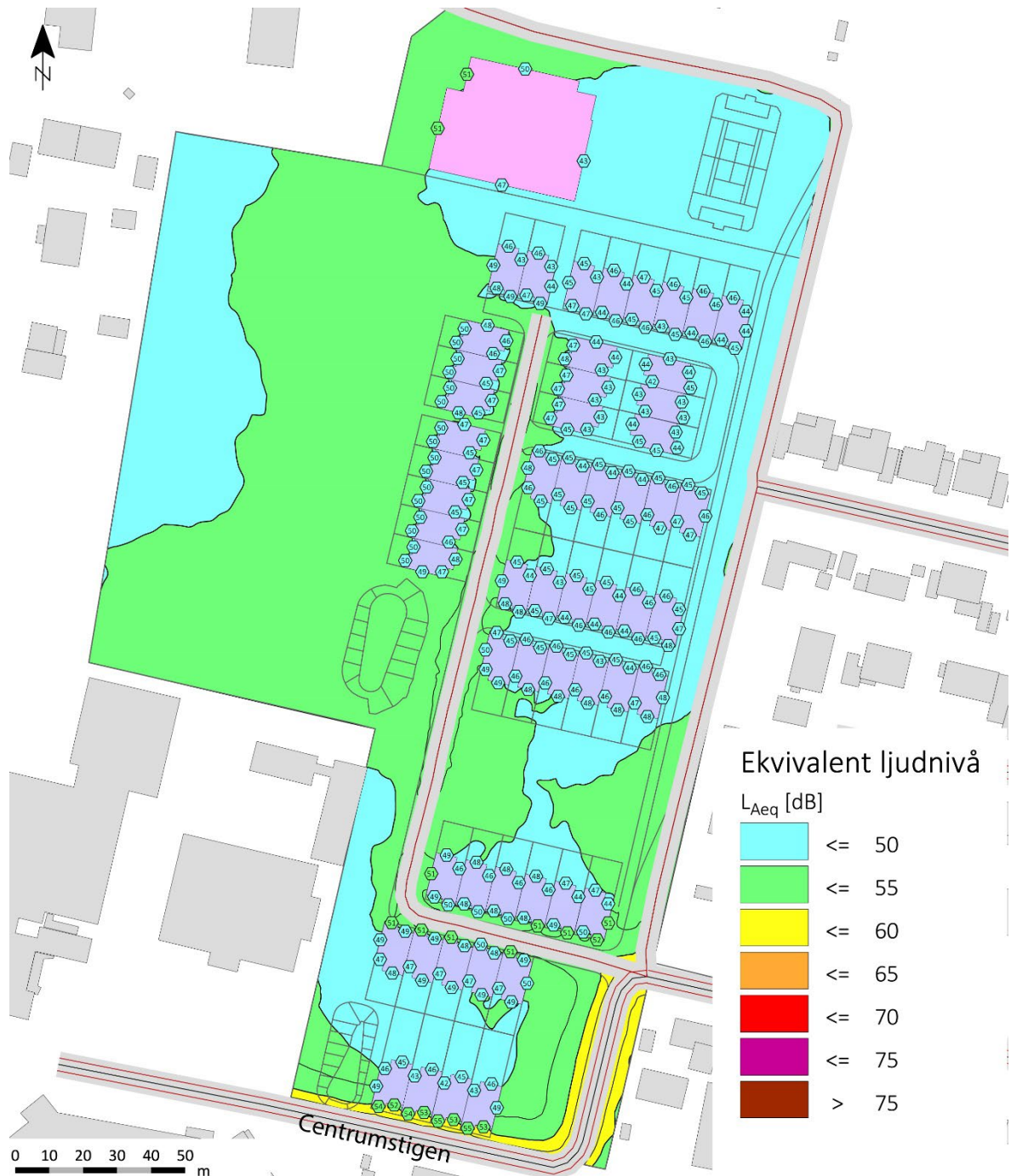
3) Boverkets tolkning är att maxnivåer får överskridas fem gånger per natt vid skyddad sida, se promemoria daterad 2016-06-01.

4) Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

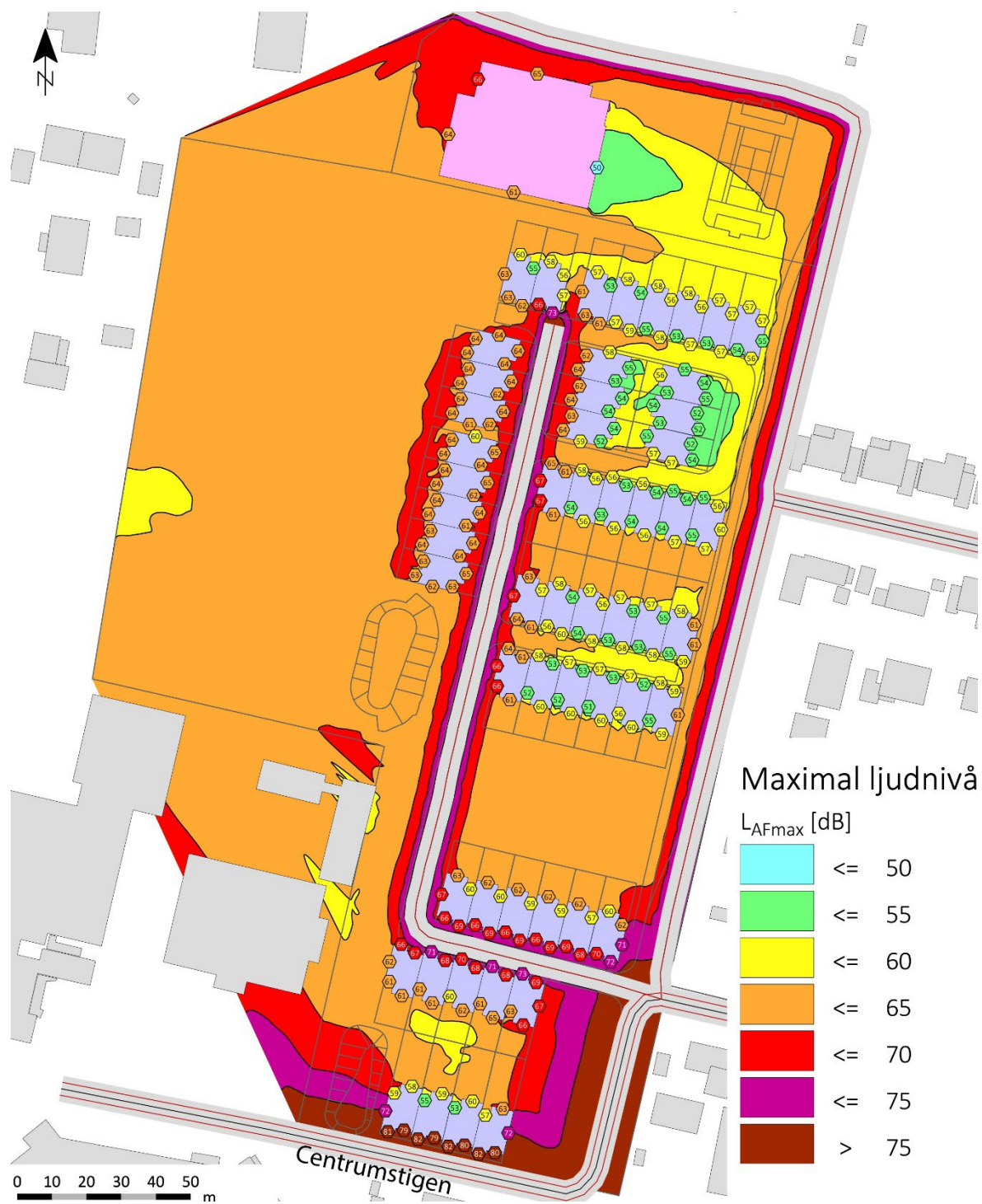
5) Bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Figur 13. Riktvärden vid byggnation av bostäder, ljudnivå avser frifältsvärde.





Figur 14. Ekvivalenta bullernivåer för planområdet.



Figur 15. Maximala bullernivåer för planområdet.



Arkeologi

Enligt Länsstyrelsen så bedöms den potentiella förekomsten av fornlämningar inom planområdet som liten. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

Planförslaget påverkas inte av något riksintresse.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Området som berörs av denna detaljplaneläggning är mark som sedan tidigare varit ianspråktagen eller exploaterad. 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.
- 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.

Strandskydd

Planområde omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Avrinningen ifrån planområdet kommer inte att öka i förhållande till nuvarande dagvattensituation.

VA-kapacitet

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-kapaciteten i Hjärup är under utredning och Staffanstorps kommun bedömer att kapaciteten initialt i Hjärup är tillräcklig för föreslagen bebyggelse. Lämpliga anslutningspunkter kommer att utredas i den kommande plan- och genomförandeprocessen.

Fortsatt utredning av VA-kapaciteten i Hjärup kommer ske under kommande fortsatt plan- och genomförandeprocess. Erforderlig utbyggnad av VA-nätet kommer framöver att ske under planens genomförandefas och regleras i exploateringsavtalet.

NATUR OCH GRÖNSKA

Biotopskyddade träd

Inom planområdet finns det biotopskyddade träd som kommer att beröras av planerad exploatering enligt detaljplanen.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Det föreligger ingen risk för hälsa och säkerhet som en följd av detaljplanens genomförande.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Radon

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.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Barnens perspektiv

Under hösten 2024 genomförde Staffanstorps kommun workshops med skolbarnen på Hjärups skola. Syfte var att tidigt under planprocessen få in barnens tankar och synpunkter på hur deras skolmiljö inom och i direkt anslutning till planområdet kunde utvecklas på ett positivt sätt. Enligt 12 kap i barnkonventionen så har barn *”rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barns åsikter, utifrån barnets ålder och mognad”*.

I första skedet så genomfördes metoden ”intryckspromenad”. Cirka 30 barn delades upp i 3 grupper som tillsammans med representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen och lärare från skolan inventerade skolgården och övriga ytor i skolans närhet som barnen använder sig av. Under promenaden så fick barnen dels ”tagga” ytorna med olika värdeord (exempelvis ”wow”, ”fint”, ”tråkigt” eller ”läskigt”) alternativt ge en bild på ett hjärta (”nice”) respektive en skämtsam bild på avföring (”bajs”). Genom metoden så ökade förståelsen för vad som barnen gillar och var det finns förbättringspotential.





Foto som visar workshopen "intryckspromenad".



Foto som visar workshopen "intryckspromenad".

I det andra skedet så genomfördes metoden "inspirationspluppning". Denna gång presenteras barnen med en stor mängd foton som visade exempel på utformning av skolgårdar och lekmiljöer från hela världen. Exempel på foton var; aktivitetsbana, fotbollsplan, lekställningar, studs matta, skatepark, linbana, basketplan med mera.

Alla barn fick därefter "pluppa" sina bilder med ett begränsat antal gröna eller gula pluppar. De gröna plupparna stod för deras förstahandsval av de aktiviteter som de främst önskade på sin skolgård. De gula plupparna innebar ett andrahandsval. Efteråt fick barnen berätta varför de hade valt sina bilder och argumentera varför deras val skulle



vara bra för skolgården. I och med att plupparna var begränsande så var det därmed ett antal aktiviteter som inte blev pluppade och kunde sorteras bort. Slutligen fanns ett tydligt antal foton med mest gröna respektive gula pluppar.

Barnens 3 förstahandsval med gröna pluppar var: *Fotboll*, *"åka pulka"* samt slutligen *linbana*. De 3 främsta andrahandsvalen var *"gröna buskage"* (det vill säga bevara vegetation för lek), *"åka pulka"* samt *"gungor"*.

Metoden är bra för att barnen får tänka efter varför de väljer som de gör och fundera över sina designval och idéer. På så sätt får de en chans att uttrycka vad de själva tycker och vill.



Foto som visar workshopen "inspirationspluppning".

Det som framkom under kommunens workshop med barnen var främst två aspekter:

- Pulkabacken är viktig för skolans verksamhet och bör inte exploateras
- Den norra delen av grusplanen används i liten utsträckning av skolans elever

Trygghet

Gestaltningen av byggda miljön påverkar hur människor väljer att använda den. 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.



Detaljplanen syftar till 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 grönområden, *både i anslutning till såväl som mellan* bebyggelsen. Detaljplanen möjliggör gemytliga gaturum där fasader riktas mot allmän plats och där grönska är ett naturligt inslag mot allmän plats från den privata fastigheten.

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 samlas fler människor inom samma område vilket skapar trygghet. Planen möjliggör för ett blandat bostadsutbud med olika typer av bostäder. Olika bostäder kan attrahera olika målgrupper vilka i sin tur medför människor med olika vanor och olika vanor att vistas inom planområdet vid olika tidpunkter vilket även det medför ökad trygghet. Tillförande av bostäder inom planområdet påverkar även kringliggande parkområde då fler människor kommer att röra sig till och från Södra Åttevången, 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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfall

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

El, uppvärmning och tele

Planområdet ansluts till befintligt elnät.



OFFENTLIG OCH KOMMERSELL SERVICE

Planområdet har mycket god tillgång till offentlig och kommersiell service. Uppåkra handelsområde ligger cirka 1,5 km öster om planområdet. Hjäruks skolan och Hjärukslundskolan samt förskolorna Ängslyckan respektive Klockaregården ligger i planens absoluta närhet. Idrottsplatsen Uppåkravallen ligger cirka 1 km öster om planområdet.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Centrala Hjäruks är välförsörjt med gång- och cykelvägar. Planområdet kan nås med gång- och cykelväg från samtliga väderstreck.

Kollektiv- och biltrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Det ligger i nära anslutning till järnvägsstationen i Hjäruks med tåg norrut och söderut på Södra stambanan. Från stationen går det även beställningsbussar mot Staffanstorps tätort. 750 meter österut på Gamla Lundavägen finns busshållplatser för regional busstrafik. Planområdet nås idag med bil från Slättvägen öster om planområdet.

