



Detaljplan för del av Stanstorp 5:1 m fl
- Vikhem etapp II, Tappersborg i Staffanstorps kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, utlåtande från utställning 1, utlåtande från utställning 2 samt denna planbeskrivning.



Planområdet

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MILJÖPÅVERKAN	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur- och kulturlandskap	4
Bebyggelseområden	4
Grönstruktur	6
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning	7
Störningar och risker	9
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	9
Natur- och kulturvård	9
Resurser/hushållning	9
Hälsa och säkerhet	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar del av utbyggnadsområdet Vikhem. Dess syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och kedjehus, samt en till bostadsområdet angränsande park. Planförslaget möjliggör för 58 nya enbostadshus.

MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning enligt MKB-förordningen, bilaga 4, har gjorts för planområdet under planprogramskedet. Beslut om att den planerade bebyggelsen inte kommer att medföra risk för betydande miljöpåverkan har tagits av KS 2007-06-04. Därmed kommer ingen formell miljöbedömning enligt miljöbalken att göras. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger ca 1700 m söder om Staffanstorps centrum. Planområdet avgränsas i söder av väg 11, i väster av bostadsområdet Önsvala, den samlade bebyggelsen norr om Kronoslättvägen och i öster av enstaka äldre bostadsfastigheter.
Areal och markägaförhållanden	Områdets areal uppgår till ca 7,5 ha. Planområdet består av ett flertal fastigheter varav majoriteten ägs av Staffanstorps kommun. I södra delen av planområdet finns två privatägda fastigheter samt tre samfälligheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Järnvägen som passerar planområdet i norr ingår i Riksintresse för kommunikation, järnväg.
Översiktsplan	I kommunens översiktsplan "Framtidens kommun – perspektiv 2038", antagen av KF 2009-11-30, redovisas Vikhem II som ett utbyggnadsområde för bostäder - en varierad boendemiljö med 15-30 bostäder/hektar.
Tillväxt 7000	I den till kommunens tillväxtprogram hörande projektkatalogen, antaget av KS 2011-03-07, anges att den pågående detaljplanen för Vikhem II illustrerar ca 45 småhus, men att en maximal yteffektivisering av området skulle kunna ge ca byggrätter.

Barnchecklista	Kommunfullmäktige beslöt 2006-04-03 att en barnchecklista under en prövotid ska användas som underlag för beslut i Staffanstorps kommuns nämnder vid ärenden som berör barn under 18 år. FN:s Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då detta är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs också genom remissförfarandet under planprocessen.
Detaljplaner	Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.
Program	Planområdet omfattas av planprogrammet upprättat för hela utbyggnaden av Vikhemsområdet. Här redovisas antalet lägenheter i denna etapp till 29-43 stycken med en täthet på 8-12 lgh/ha.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur- och kulturlandskap

Mark och vegetation	Planområdet utgörs främst av åkermark klass 9 och är flackt med en ytterst liten sluttning. I söder och öster finns vegetation i anslutning till befintliga bostäder och utmed banvallen i norr finns tät vegetation, bestående av lägre buskar och träd.
Geotekniska förhållanden	En geoteknisk undersökning genomfördes våren 2006 som visade att det under plogdjup utgörs de naturliga jordarterna främst av grus, sand och finsand. Friktionsjordarna bedöms ha en begränsad mäktighet och underlagras troligen av grovmoränlera och moränfinlera (lermorän). Jorddjupet är mycket stort. De brunnar som finns redovisade i brunnsarkivet påvisar ett jorddjup av drygt 80 meter. Naturlig grundvattenyta bedöms ligga relativt nära markytan. Baserat på nuvarande kunskaper och erfarenheter från andra områden i kommunen gäller generellt att planerade byggnader kan grundläggas med konventionell plattgrundläggning. Det finns lokalt mindre förekomst av organiska jordlager. Om dessa påträffas, så ska de grävas ur och ersättas med kontrollerad fyllning och packning med friktionsmaterial.
Förorenad mark	Stora delar av planområdet har under överskådlig tid nyttjats för jordbruk varför marken inte förväntas vara förorenad. Det finns dock risk att material i befintlig banvall i anslutning till

Simrishamnsbanan kan vara förorenad. Vid åtgärder intill järnvägen måste miljögeotekniska undersökningar genomföras.

Radon All mark i kommunen betecknas som normalriskområde (10-40 kBq/m³). Risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning skall beaktas. Detaljerade mätningar har inte genomförts inom planområdet och ska utföras i samband med utbyggnad av området.

Fornlämningar Enligt en arkeologisk utredning, genomförd av UV-syd under hösten 1998, påträffades inga fynd inom planområdet som föranleder ytterligare utredningar.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning Bebyggelsen inom planområdet föreslås vara enbostadshus i en till två våningar. Bebyggelsen bör uppföras i en blandning av friliggande villor och kedjehus, med färg, form och uttryck som speglar vår tid. Strävan är ett väl sammanhållet bostadsområde.

Området består av tre delar. I gränsen mot parken i väster och huvudgatan i öster föreslås att bebyggelsen uppförs som en stadig kant. Detta sker med kedjehus utformade med en varierad färgsättning. Längs med lokalgatan, 1 ½ plans, med långsidan mot gatan. Inne i bostadsområdet finns utrymme för större variation av hustyper. Här är det material och färg som är de sammanhållande elementen.

För att skapa ett väl sammanhållet grönt område och bibehålla kontakten mellan bebyggelsen och gaturummet får mur eller plank inte uppföras mot gatorna.

Service I Staffanstorps centrum, ca 1700 m norr om planområdet, finns både offentlig och kommersiell service.

Skola/Förskola Skolor och förskola ligger norr om planområdet, ca 700 m. Gång- och cykelstråk i planområdet ansluts till befintligt nät som leder fram till skolan.

Tillgänglighet Eftersom området är relativt plant finns det goda förutsättningar att utforma området så att god tillgänglighet uppnås. Tillgänglighet inom tomtmark och till bostäderna tillgodoses vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Räddningstjänsten har två anslutningar till området, den framtida östra anslutningen byggs med frihöjd 4,5 meter och gc-vägen i Önsvala allés förlängning byggs för att tåla räddningstjänstens fordon.

Grönstruktur

Park

I planområdet ingår ett parkområde som ansluter till bebyggelseområdet i norr, söder och väster.

Parken utgör en viktig biologisk och teknisk resurs för omhändertagandet av dagvatten från bland annat bebyggelsen inom planområdet. Fördröjningsytornas placering har skett utifrån de tekniska förutsättningarna (bland annat anslutningen till befintliga ledningar) och utformas med beaktande av säkerhet, funktion och estetik. Slänterna kring magasinerna ska utformas flacka för att säkerställa säkerheten kring fördröjningsmagasinen.

Dagvattensystemet utformas med torra fördröjningsmagasin som en kvalitet för området i form av gräsbeklädda svackområden med inslag av gradänger. I parken anordnas en lekplats. Utöver lekplatsen är parken att betrakta som en stor resurs vad gäller möjlighet till spontan lek.

Som en del av gestaltningen, inramningen, av parken ska det längs fastighetsgräns mot parkområdet planteras bokhäck. Häckarna ska planteras inom bostadsfastigheterna på ett sådant avstånd från fastighetsgräns att kommunens lokala ordningsföreskrifter följs.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet kommer att angöras från en huvudgata som ansluter till Kronoslättsvägen norr om planområdet och som sedan löper österut genom hela Vikhemsområdet. Gatan är i planeringsstadiet och omfattas av den pågående detaljplanen för Vikhem III.

I ett första skede kommer gatans korsning med Simrishamnsbanan att utformas i plan med järnvägen. När Simrishamnsbanan åter tas i bruk kommer en planskild korsning att byggas. I illustrationsplanen redovisas en lösning på denna med dagens läge på banvallen. Vid en öppning av Simrishamnsbanan för persontrafik kan utformningen dock komma att se annorlunda ut om järnvägens läge förändras.

Trafikförsörjningen inom området sker via en lokalgata som ansluter till ovan nämnda huvudgata. Gatan är placerad i områdets östra kant och ska även kunna försörja planerad ny bebyggelse på den östra sidan, inom Vikhem III. Då denna bebyggelse uppförs kan fler utfarter och anslutningar tillkomma längs med gatan.

Inom övriga delar av planområdet sker tillfarten till bostäderna via underordnade lokalgator. Gatornas utformning blir en tongivande komponent inom bostadsområdet. Gatorna är uppdelat i korta varierande sekvenser, avsmalnad med parkeringsmöjligheter och variation i materialet vilket bidrar till en lugnare trafikmiljö.

Gång- och cykeltrafik Gång- och cykelstråk inom planområdet planeras ansluta till och komplettera befintligt och planerat övergripande gång- och cykelstråk (se bild nedan) och på så sätt skapa en god tillgänglighet till och från området.



Parkering och angöring

Boendeparkering ska lösas inom fastighet med två parkeringsplatser per fastighet. Besöksparkering sker på lokalgatorna i området. P-normen för området, vad gäller gästparkering, är 0,1 p-platser per fastighet vilket resulterar i 5-6 platser inom bebyggelseområdet.

Angöring till befintliga bostäder sker via de nya lokalgatorna.

Kollektivtrafik

Staffanstorps tätort trafikeras av regionala busslinjer med förbindelse till bland annat Malmö, Lund, Dalby och Genarp.

Teknisk försörjning

Rapporten Teknisk försörjning av Vikhemsområdet, september 2006, har tillsammans med kompletterande utredningar delvis utgjort underlag för de beslut som fattats i planprocessen.

Vatten och avlopp	Inom planområdet finns idag enbart vatten- och avloppsledningar till de befintliga bostäderna i södra delen av planområdet. Dessa är kopplade österut. Ledningarna kommer att ersättas och kopplas till det nya systemet inom planområdet. Vatten och spillvatten kommer i framtiden att ledas vidare till huvudledningar inom Önsvalaområdet. Kopplingen kommer att ske i anslutning till Kornvägen.
Dagvatten	<p>Inom planområdet ska lokal fördröjning av dagvatten tillämpas. Dagvatten från hårdgjorda ytor och tak fördröjs och flödesutjämnas för att undvika överbelastning av dagvattensystem nerströms. Fördröjning sker inom parkområdet (se ovan).</p> <p>Även fördröjning av dagvatten från den intilliggande planskildheten sker i norra delen av parken. Möjlighet att anlägga en pumpstation i anslutning till planskildheten kommer att finnas inom Vikhem III.</p> <p>Utöver planskildheten ska även bostadsfastigheterna på Tapperborgsvägens östra sida, inom Vikhem III, fördröjas inom planområdet. Detta sker i ett svackdike som anläggs längs Tapperborgsvägens östra kant.</p>
Avfall	Hushållsavfall hämtas vid varje bostadsfastighet. Miljöstation och återvinningscentral finns inom Staffanstorps tätort.
Energi, el, uppvärmning m.m.	<p>Utbyggnad av elnät kommer att ske inom planområdet och för det krävs nya nätstationer. I samband med exploateringen byts elnätet vid befintliga bostäder ut. Det finns idag inget befintligt ledningsnät för fjärrvärme utbyggt i närområdet kring Vikhemsområdet.</p> <p>Det finns idag tillräcklig kapacitet i gasnätet för att ansluta till kommande bebyggelse i Vikhemsområdet. Detta ska betraktas som ett möjligt alternativ till uppvärmning då valet av uppvärmning inte går att styra i detaljplanen.</p>

Störningar och risker

Buller

Riktvärden antagna av riksdagen (1996/97:53) för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt.

De störningskällor som berör planområdet är Väg 11 och Simrishamnsbanan. En bullerutredning har utförts av Trivector Traffic AB rapport 2005:1 (2005-01-21) i samband med planarbetet för Vikhem etapp I, utredningen är aktuell även för detta planområde. Bullerutredning slår fast att en vall med minsta höjd om 3,9 meter längs Väg 11 krävs för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller skall uppnås. Vid gång- och cykeltunneln under Väg 11 behöver en kompletterande bullerskärm sättas upp för att klara riktvärdena.

När Simrishamnsbanan kommer tas i bruk utgör även den en störningskälla för området. En bullerutredning som gjorts för likartad utbyggnad längs samma järnväg med skyddsområdet för bullervallar söder om spåret överskrids inte riktvärden för trafikbuller från järnväg. Bostadsbebyggelsen ligger som närmast ca 80 meter från järnvägen.

Farligt gods

Väg 11 är en rekommenderad transportväg för farligt gods. Avståndet mellan väg 11 och ny bebyggelse inom södra delen av planområdet uppgår till ca 40 m. Befintlig skyddsvall, ca 3,9 m hög (höjd beräknad från vägmitt), finns i anslutning till norra sidan av väg 11.

På Simrishamnsbanan kan, enligt Banverket, transporter av farligt gods komma att ske i framtiden. Avståndet från planerad bostadsbebyggelse till spårmitt uppgår minst till ca 80 m. En 2,2 meter hög skyddsvall (höjd beräknad från spårmitt) lokaliseras på järnvägens södra sida 4,5 meter från spårmitt.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

	Natur- och kulturvård
Riksintressen	Riksintressen påverkas inte av detaljplanen.
Kulturmiljö/ visuell miljö/ landskapsbild	Intressen varken för naturvård eller kulturmiljövård påverkas av planförslaget. Landskapsbilden förändras när jordbrukslandskapet ersätts med bostadsbebyggelse.
	Resurser/hushållning
	Jordbruksmark av hög kvalitet tas i anspråk.
	Hälsa och säkerhet
Miljö- och riskfaktorer	Planförslaget kommer inte att påverkas negativt vad gäller människors hälsa eller säkerhet.
Miljökvalitetsnormer	Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.
Buller	Med de skyddsåtgärder som planen anger uppnås de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

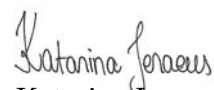
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.
-----------------	--

Upprättad 2008-02-06
Reviderad 2008-12-08
Reviderad 2012-02-29
Reviderad 2012-06-13

*Detaljplanen antogs av miljö-
och samhällsbyggnadsnämnden
2012-06-13. Beslutet vann laga
kraft 2012-12-05.*



Thomas Lexén
Stadsarkitekt
Staffanstorps kommun



Katarina Jeraeus
Planarkitekt
Staffanstorps kommun