



Staffanstorps
kommun

Redogörelse efter samråd

detaljplan för del av Stanstorp 6:1 m fl, Vikhem IV

i Staffanstorp, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2016-03-07 -- 2016-04-03. Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorp, på biblioteken i Staffanstorp och Hjärup samt 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.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan 2016-03-05 samt i StaffanstorpsAktuellt 2016-03-11/12.

Samrådsmöte har hållits 2016-03-15.



Inkomna yttranden utan erinran

E.ON Elnät Sverige AB (inga ledningar inom området)
E.ON Värme Sverige AB (inga ledningar inom området)
Svenska kraftnät (inga ledningar inom området)
Tele 2
Tekniska nämnden

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Trafikverket
Region Skåne
Hyresgästföreningen Region Södra Skåne
Segeåns vattendragsförbund och Vattenråd Sege å-projektet
E.ON Gas Sverige AB
Skanova
Sydvatten

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

Länsstyrelsen

”Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs 2009. I den är området utpekat som varierad bostadsmiljö. Planområdet ingår också som en del av ett planprogram från 2007, för Vikhemsområdet.

Länsstyrelsen har i sammanfattande redogörelse 2016-03-02 för Staffanstorps översiktsplan konstaterat att det sedan gällande översiktsplan antogs har tillkommit ny lagstiftning och nya kunskapsunderlag som bör tas hänsyn till. En relevant fråga för rubricerad plan är att Länsstyrelsen med stöd i det regionala åtgärdsprogrammet för miljömålen samt ett flertal statliga utredningar och planeringsunderlag framtagna av Jordbruksverket och Länsstyrelsen Skåne, har skärpt synen på byggande på jordbruksmark.

Länsstyrelsen konstaterar att aktuellt planområde innebär att högklassig jordbruksmark tas i anspråk, och anser att det vore lämpligt att handlingarna kompletteras med en förklaring till behov av att ta jordbruksmark i anspråk här.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen noterar att delar av planområdet är bullerutsatt samt är utsatt för risk med anledning av farligt godstransport. Länsstyrelsen noterar att planhandlingarna tar hänsyn till detta genom redovisning och krav ställda i planhandlingarna.”

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring varför jordbruksmark tas i anspråk för exploatering med bostäder med mera, i enlighet med planförslaget.

Lantmäteriet

Plankarta

- Placering; för att säkerställa att placeringen av huvudbyggnaderna sker vid önskat läge förslås att avståndet anges mot användningsgränsen istället för mot fastighetsgräns. Detta eftersom byggnaderna kan byggas innan fastigheterna är avstyckade och fastighetsgränsen i dagsläget inte existerar i gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Tidigare ställningstagande

- Det framgår inte med full tydlighet vad som upphävs i befintliga gällande planer och hur det påverkas av att genomförandetiden fortfarande löper i en av planerna.

Organisatoriska frågor

- Det anges att kommunen ansvarar för och bekostar bildandet av exploateringsfastigheten, men det är oklart vad den/ de ska omfatta och därmed vilka kostnader som avses.

Fastighetsrättsliga frågor

- Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas.
- Det är bristfällig information kring de gemensamhetsanläggningar som ska bildas.
- ”Markarbeten vid sydvattens ledningar”. Att u-område är angett i planen innebär inte automatiskt att rättigheten att ha ledningen inom området är tryggad. Ledningshavaren bör säkerställa sin rätt till området med en rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

- Arkeologi; Vem ska bekosta slutundersökningen av fornlämningen?

Lantmåterimyndigheten ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder

(lantmäteriförrättningar mm) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då i stället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.”

Kommentar:

Plankarta justeras enligt förslag gällande bebyggelsens placering i förhållande till fastighetsgräns/gräns mot allmän plats.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring vad ändringen av del av detaljplanen för Vikhem III innebär, med anledning av att genomförandetiden för denna plan inte har gått ut. Den del av Vikhem III som berörs av förändringarna består av mark i kommunal ägo som ännu inte byggts ut. För de aktuella kvarten finns inte heller någon planerad bebyggelse som det tecknats marköverlåtelseavtal kring. Det finns därmed inte heller någon markägare som blir berättigad till ersättning med anledning av att detaljplanen för Vikhem III ändras innan genomförandetidens utgång.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som är hänförliga till indelning av exploateringsfastigheten i tomter, bildande av gemensambetsanläggningar, servitut med mera.

Rätten till Sydvattnens ledningsdragning genom området är säkerställd genom vattendom. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Kommunen kommer att bekosta slutundersökningen av fornlämningen. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta-

Trafikverket

”Det är bra att planen tar hänsyn till framtida Simrishamnsbanan även om finansiering inte finns. Planområdet är bullerutsatt pga trafiken på väg 11 och från ev. utbyggnad av Simrishamnsbanan.

I planen anges bulleråtgärder längs med väg 11, det krävs ett byggnadsfritt avstånd på 50 meter mellan väg 11 och bebyggelser. I enstaka fall kan Trafikverket godkänna bullervall närmare vägen än byggnadsfritt avstånd, dock inte närmare än aktuell säkerhetszon som i det här fallet är 12 meter från väggkant.

Bullervallar får inte placeras så att de skymmer sikten eller utgör en trafiksäkerhetsrisk. De får inte heller placeras så att vägens avvattning hindras. För att inte bullerskyddet ska vara en trafikfara så ska vallens lutning mot vägen inte vara brantare än 1:2.

Kommunen och exploatören ansvarar skötseln av bullervallen och för alla eventuella åtgärder som skulle krävas om den bullerdämpande förmågan försämras. Det har hänt att vallar sjunker ihop på sikt och därmed inte ger samma skydd. Detta ligger på sökandens ansvar att åtgärda. Sökanden ska efter uppförandet av bullervall lämna uppgifter till Trafikverket om vallens höjd och läge.

I övrigt har vi inga synpunkter.”

Kommentar:

Planområdet gränsar i väster till mark som sedan tidigare planlagts som Vikhem II respektive III. Båda dessa detaljplanerna möjliggör bebyggelse närmre väg 11 än 50 meter. Samma detaljplaner möjliggör också uppförande av bullerskydd närmre väg 11 än 12 meter. Trafikverket/Vägverket/Banverket har inte haft synpunkter på detta i samråd/utställning av dessa detaljplaner.

Bullerskydden inom ovan nämnda Vikhem II och III har redan byggts ut och har då placerats så att vallens slänt börjar ca fyra meter från vägen. Slänternas lutning är flackare än 1:2 och hänsyn har tagits till vägdiket. Eftersom väg 11 sträcker sig relativt rakt förbi Vikhem och det inte finns några avfarter från vägen i detta avsnitt är siktförhållandena goda.

Bullerskyddet (vall med skärm ovanpå) inom Vikhem IV avses byggas ut som en förlängning av det som byggts inom Vikhem II och III. Eftersom förutsättningarna vad gäller bland annat sikt inte är nämnvärt annorlunda här än längre västerut ser inte kommunen att det finns skäl att ställa andra krav på bullerskyddets avstånd från vägen än vid Vikhem II och III. Kommunen anser inte heller att det finns skäl att ställa hårdare krav vad gäller bebyggelsens placering än vad som ställts tidigare, varför planförslaget inte ändras på dessa punkter.

Kommunen kommer att ansvara för skötsel och eventuella åtgärder på bullervallen som krävs ifall den bullerdämpande förmågan skulle försämras.

Region Skåne

”Region Skåne ser positivt på att centrala delar av Staffanstorp förtätas med en blandad bebyggelse. Detaljplanen ligger i linje med Strategier för Det flerkärniga Skåne, särskilt ställningstagandet som handlar om att bygga integrerade stadsmiljöer i befintliga kollektivtrafiklägen. En utbyggnad i Vikhem kommer innebära ett bättre underlag för kollektivtrafiken, särskilt för regionbusslinjen 166 till Önsvala (Vikhem) som planeras att få en tätare trafik.”



Kommentar:

-

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne

”Remissen gäller samråd kring detaljplanen för området Vikhem IV. Området begränsas i söder av väg 11 och i norr av Kroneslättsvägen. Det nordöstra hörnet av området finns en stor idrottsanläggning Staffansvallen och lite längre bort en tennisanläggning vid Halalidskolan.

Vi tycker det är utmärkt att Staffanstorp bygger ut på sina marker för bostadsändamål. Det ligger självklart i linje med ”Framtidens Kommun – perspektiv 2038”.

Denna plan anser vi tar alldeles för lite hänsyn till den befolkningsökning som förväntas i Skåne. Tankar om ökad kollektivtrafik finns med, kanske ett öppnande av Simrishamnbanan på sikt nämns. Varför inte då ta sin del av ansvaret att erbjuda fler invånare bosätta sig inom Staffanstorps kommun genom att öka antalet flerbostadsalternativ än det som finns i planen.

Staffanstorp borde kunna bli navet i sydvästra Skåne och genom sitt utmärkta, geografiska läge en attraktiv kommun för ännu fler innevånare.

Att det behövs fler hyresrätter i Staffanstorps kommun behöver knappast påpekas men med attraktiva lägenheter till rimliga kostnader blir också kommunen en attraktiv part i människors vardag.”

Kommentar:

En bärande idé för Vikhemsområdet som helhet är att bebyggelsen ska vara varierad med en blandning av villor, radhus, kedjehus och lägenheter i flerbostadshus. På så sätt ska många olika sorters människor lockas att bosätta sig inom området, samtidigt som det blir en trevlig och intressant miljö att röra sig igenom. Kommunen bedömer att mängden bostäder i flerbostadshus som nu möjliggörs inom Vikhem är rimlig utifrån områdets läge och förutsättningar. En än större koncentration av bostäder i flerbostadshus är mer lämplig i ortens centrum och på det gamla sockerbruksområdet, där det också pågår planering av flera projekt av just denna typ.

Segeåns vattendragsförbund och Vattenråd Sege å-projektet

”Det är positivt att grönstråken med Vattenparken knyts samman med Vendelparken. Det är positivt att man planerar in träd längs gatorna i området. Det bidrar till att omhänderta vatten i området samtidigt som träden ger ett bättre klimat med lägre temperaturer vid t ex värmeböljor.

Med de relativt stora parkområdena och den planerade grönskan i området är bedömningen att dagvatten från det nya området bör kunna omhändertas på ett bra sätt. Det är dock positivt om man på samtliga kompletteringsbyggnader och även den framtida skolan/förskolan anlägger gröna tak. Detta för att göra planområdet robustare inför kommande klimatförändringar.”

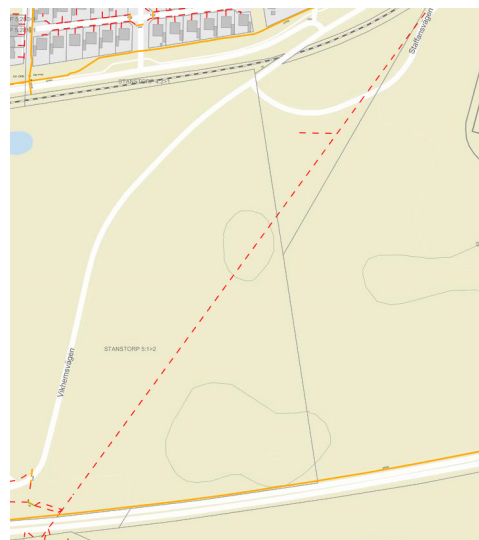
Kommentar:

Plan- och bygglagen (PBL) medger inte en bestämmelse om gröna tak för att öka fördröjningen av dagvatten. PBL kan reglera att vissa krav ska uppfyllas men inte med vilken enskild teknisk lösning, som t ex gröna tak.

E.ON Gas Sverige AB

”E.ON Gas Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mot planförslaget. Vi vill dock informera om att närheten till E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, gör att vi kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter. För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040- 25 50 00.”



Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om närheten till E.ONs natur- och biogasnät.

Skanova

”TeliaSonera Skanova Access AB (nedan Skanova) har tagit del av rubricerad plan. Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar:

Skanovas ledningar genom området består av två kopparkablar. Eftersom rättighet för ledningsdragnings saknas ska Skanova stå för kostnaden av flytten. Kommunen kommer i god tid inför flytten att ta kontakt med Skanova.

Sydvatten

”Vi är berörda av DP. Vi hänvisar till tidigare korrespondenser, utredningar och åtgärdskraven för att säkra dricksvatten leverans till Staffanstorps kommun.

En fråga, skall det inte vara skrafferad med U-område även inom Park-område?”

Kommentar:

U-område används för att förtydliga att viss mark inom kvartersmark ska hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Denna bestämmelse används inte inom allmän plats. Inom allmän plats kommer huvudmannen kommunen att ansvara för att inga åtgärder sker i anslutning till ledningen som inte är i enlighet med Sydvattens riktlinjer och krav.

Inkomna yttranden från sakägare

Inga synpunkter har inkommit.

Inkomna yttranden från övriga

Inga synpunkter har inkommit.

Ändringar efter samråd

Justeringar av planhandlingar har gjorts, bland annat efter de synpunkter som har kommit in under samrådet. Ändringar av planförslaget är enligt följande:

Plankarta

- Kompletteras med förbud mot plank eller mur mot allmän plats med undantag för i gräns mot område planlagt som SKYDD i söder och som avskärmning kring gemensam parkering för minst tre bilar. I dessa undantagsfall får mur eller plank uppföras till en högsta höjd av 1,40 meter.

- Området för prickmark (som inte också berörs med u-område) kompletteras med n_1 bestämmelse - ”I gräns mot allmän plats får mur uppföras till en högsta höjd av 0,80 meter”.
- Kompletteras med utfartsförbud i nordväst, mot Vikhemsvägen och korsningen med Vikhems bygata.
- Förtydligas med egenskapsbestämmelsen ”lek” (lekplats) inom Vendelparken
- Bestämmelsen om bebyggelsens placering i förhållande till fastighetsgräns justeras till att gälla placering i förhållande till användningsgräns.
- Definitionen för bestämmelsen p_3 ändras till ”Huvudbyggnad ska placeras med längsta fasad minst 1,0 och högst 3,0 meter från användningsgräns mot gata/egenskapsgräns mot prickmark” (istället för 1,0 eller 2,5 meter ifrån)
- Kompletteras med C (centrum)-ändamål inom område tidigare endast planlagt för skoländamål.
- Bestämmelsen om tillåtna fasadmaterial på huvudbyggnad kompletteras med att även stenmaterial tillåts, samt att högst 20 % av huvudbyggnadens fasad får utföras i trä.
- Gränserna för u-område, kvarter och gata närmast Sydvattens ledningar justeras något, med anledning av nytt underlag kring ledningarnas läge.

Illustrationskarta

- Gränserna för kvarter och gata närmast Sydvattens ledningar justeras något, med anledning av nytt underlag kring ledningarnas läge.

Planbeskrivning

- Kompletteras gällande att huvudbyggnads fasad även får utföras med stenmaterial samt med inslag av trä.
- Kompletteras med resonemang kring varför jordbruksmark tas i anspråk för exploatering med bostäder med mera, i enlighet med planförslaget.
- Kompletteras med information om att rätten till Sydvattens ledningsdragnings genom området är säkerställd genom vattendom.
- Kompletteras med ett resonemang kring vad ändringen av del av detaljplanen för Vikhem III innebär, med anledning av att genomförandetiden för denna plan inte har gått ut
- Kompletteras med information om att exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som är hänförliga till indelning av exploateringsfastigheten i tomter, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut med mera.
- Kompletteras med information om närheten till E.ONs natur- och biogasnät.
- Kompletteras gällande att kommunen kommer att bekosta slutundersökning av befintlig fornlämning.



- Revideras gällande vilka bullerriktvärden som gäller inom planområdet och hur dessa påverkar kraven på placering av uteplats närmast väg 11. Eftersom planarbetet påbörjades innan den nya förordningen om buller vid nybyggnation trädde i kraft gäller denna inte den nu aktuella planen. Förtydligas också med att det är järnvägstrafiken på banvallen, inte vägtrafiken, som leder till att maximalnivåerna vid uteplats överskrids närmast banvallen/Kronoslättsvägen i norr.
- Förtydligas gällande att Skanovas bekostar flytt av Skanovas ledningar som ligger tvärs över området.
- Förtydligas och kompletteras i skrivningarna angående föreslagen grön- respektive trafikstruktur, samt kompletteras med karta över övergripande gatunät.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen

Berörda myndigheter/organisationer som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

Trafikverket
Hyresgästföreningen Region Södra Skåne

Sakägare som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

Inga yttranden har inkommit

Övriga som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

Inga yttranden har inkommit

Staffanstorp 2016 -06-08

Katarina Jeraeus
Planarkitekt
Staffanstorps kommun

Karolina Gnospelius
Exploateringsingenjör
Staffanstorps kommun

