



Staffanstorps
kommun

Redogörelse efter samråd detaljplan för Södra Stanstad del av Stanstorp 1:6 m fl Hjärup, Staffanstorps kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2017-07-03 -- 2017-09-18 Handlingarna har funnits tillgängliga på Rådhuset i Staffanstorps, på biblioteken i Staffanstorps 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 2017-07-02.

Samrådsmöte har hållits 2017-08-23 i rådhuset i Staffanstorps.



Inkomna yttranden utan erinran

Trafikverket
Svedala kommun
Svenska kraftnät
Sydvatten
E.ON Elnät

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Region Skåne
Tekniska nämnden
Socialnämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Lomma kommun
Skanova
Samfällighetsföreningen Stanstad - Södergatan
Brf Bråhög
Brf Solrosen
Andreas och Esther Brännström
Marcus och Pamela Winberg, Idrottsvägen 13
Christian Holm Hansen, Skånevägen 29
Willie och Elin Betschart, Skånevägen 31
Bengt Palklint, Hallandsvägen 3
Per-Olof Åkesson, Idrottsvägen 11
Hjärupspartiet
SPI Valfärden

Redovisning av yttranden med synpunkter

Inkomna yttranden från berörda myndigheter/organisationer:

Länsstyrelsen

Planområdet ligger i centrala Staffanstorp vid korsningen Storgatan och Malmövägen. Området används idag för vårdcentral, folktandvård, grönområde och parkeringsändamål. Syfte med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ca 300 bostäder uppdelat på fyra kvarter, och med möjlighet till verksamhetslokaler samt ny vårdcentral och folktandvård. Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §. Planförslaget anses dock vara av betydande intresse för allmänheten då det berör en större krets än de som underrättas i form av sakägare. Av denna anledning handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande. Enligt kommunens översiktsplan "Framtidens kommun – perspektiv 2038" är planområdet utpekade som ett område med möjlighet till förtätning. I granskningsyttrandet till översiktsplanen är Länsstyrelsen positiv till en förtätning i stationsnära läge i centrala Staffanstorp.

Länsstyrelsens synpunkter

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att det är bra att det tydligt framgår av planbeskrivningen att planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten då detta ger en tydlig ansvarsfördelning. Det är även bra att det har gjorts en dagvattenutredning där bland annat volymer har beräknats. Länsstyrelsen anser att om man vill använda parken söder om planområdet som fördröjningsyta är det förutsatt att ytan kan användas så som den ser ut idag. Behöver ytan på något sätt förändras, genom att till exempel anlägga en damm, för att tillgodose fördröjningsbehovet måste detta genomföras innan detaljplanen antas. Detta för att säkerställa funktionen då ytan ligger utanför planområdet. Länsstyrelsen noterar att hela planområdet ligger inom ett båtnadsområde. Det bör förtydligas hur detta påverkas av den föreslagna planeringen. Extrem nederbörd nämns i planbeskrivningen men det beskrivs inte hur till exempel ett regn som överskrider systemets kapacitet ska hanteras inom området. Detta gör att det svårt att bedöma markens lämplighet gällande översvämning enligt PBL kap 2 §5. Här ser gärna Länsstyrelsen ett utökat resonemang i planbeskrivningen kring hur till exempel torget kan utnyttjas i breddningssyfte med beskrivningar av volymer, utbredning av vattenytan etc samt vilket ytbehov som finns i den södra parken kopplat till beräknade volymer.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

MKN för vatten avseende grundvattenförekomster nämns i planbeskrivningen. Kommunen gör bedömningen att exploateringen inte innebär en negativ påverkan på grundvattnet. Planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur recipienten för det kommunala dagvattensystemet kan påverkas av exploateringen, t ex gällande eventuell ökande trafik etc.

Hälsa och säkerhet

Buller

Utifrån den bullerutredning som tagits fram är delar av den föreslagna bostadsbebyggelsen utsatt för bullernivåer som överskrider riktvärdena. Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankartan i de fall riktvärdena överskrids. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan. För



vägledning för planbestämmelser att använda läs mer här:
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelardetaljplan/buller-vid-detaljplanering/reglering-i-detaljplan/>

Länsstyrelsen vill upplysa om möjlighet att hantera planen utifrån de nya riktvärdena i bullerförordningen som började gälla den 1 juli 2017. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Dessa siffror går att använda i pågående detaljplanearbete.

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

Kommentar:

Kommunen har inte för avsikt att anlägga dagvattendammen söder om planområdet, som ska avlasta dagvattennätet uppströms, innan detaljplanen vinner laga kraft. Planområdet är som nämnts en del av kommunens verksamhetsområde och därför en del av kommunens ansvar. Planbeskrivningen visar på hur detta kan lösas och det är i slutändan kommunens ansvar att dagvattensystemet inom verksamhetsområdet fungerar på ett säkert sätt. Den berörda ytan kutanför planområdet kommer att behöva skålas för att kunna fördröja dagvatten vilket kommunen planerar att genomföra i samband med exploateringen av området, då den ökade kapaciteten behövs.

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om stora flöden. Planbeskrivningen har även kompletterats med en text om hur recipienten påverkas av detaljplanens genomförande.

Bullerutredningen har uppdaterats efter den senaste lagstiftningen vilket är uppdaterat i planbeskrivningen och plankartan.

Lantmäteriet

Fastighetsrättsliga frågor

Om allmänna ledningar inom kvartersmark ska tryggas med ledningsrätt ska u-område läggas ut. Ledningsrätt bildas genom lantmäteri förrättning. Förtydligande kan göras kring vem som ansöker om och bekostar en sådan förrättning.

Om kvartersmarken avstyckas till enskilda fastigheter och byggnader uppförs där balkonger sticker ut över den allmänna platsen (annan fastighet) kan servitut behöva bildas för balkongerna. Det bör framgå av planbeskrivningen. Höjderna som anges i plankartan stämmer inte överens med de höjder som anges i planbeskrivningen.

Stanstorp ga:11 ska enligt planbeskrivningen omprövas, förtydliga vem som ansöker om och bekostar en sådan omprövning. En omprövning kan innebära kostnader för de delägande fastigheterna, det bör framgå av planbeskrivningen. När en gemensamhetsan-

läggning upphävs kan den fastighet som frigörs från belastningen bli ersättningskyldig till de delägande fastigheterna i ga:n (AL 40a§).

Stanstorp 1:6 belastas av servitut för badplats, 1230-992.5, servitutet behöver upphävas om ny detaljplan ska kunna genomföras. Förtydliga i planbeskrivningen att servitutet behöver upphävas samt vem som ansöker om och bekostar en sådan förrättning.

På sidan 14 i planbeskrivningen nämns en elnätstation som ska nås via servitut från vad som får förstås en ny gemensamhetsanläggning. Vad är det för servitut och gemensamhetsanläggning? Vilka fastigheter blir berörda av de rättigheterna? Vem ansöker om och bekostar bildande av dessa rättigheter?

Planbeskrivningen nämner underjordiska garage, det framgår inte av plankartan var sådana garage får anläggas. Rättighet eller tredimensionell fastighet behöver bildas för att säkerställa att Brf:s fastigheter kan nyttja garagen. För att kunna bilda en självständig tredimensionell fastighet för till exempel ett underjordiskt garage, måste kommunen i detaljplanen kombinera P-Parkering med den eller de andra tillåtna användningarna. Saknas en sådan kombination av bestämmelser kan garaget inte utgöra en egen fastighet.

Ekonomiska frågor

I planen finns mark utlagd som allmän plats inom privatägd fastighet. Förtydligande kan göras om att kommunen har rätt att lösa in mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap enligt PBL 6 kap 13§. Ersättning ska då utgå till fastighetsägaren enligt expropriationslagens 4 kap, PBL 6 kap 17§. Fastighetsägaren har även rätt att på begäran få mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inlöst, PBL 14 kap 14§.

Plankarta

Fastighetsbeteckningen Stanstorp 1:6 framgår inte av plankartan. Koordinatangivelser för rutnätet saknas på plankartan. Egenskapsbestämmelsen dagvatten står två gånger, samma sak med utseendebestämmelsen för komplementbyggnader. Befintliga rättigheter (ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar) bör redovisas i grundkartan.

Kommentar:

Allmänna ledningar inom det som föreslås bli kvartersmark ska flyttas ut till allmänplatsmark vid planens genomförande.

Höjderna i planbeskrivning och plankarta har justerats så att de överrensstämmer med varandra. Detaljplanen har delats i två planer och Stanstorp ga:11 ingår i fortsättningen inte i denna detaljplan, detsamma gäller servitutet för badplats, det underjordiska garaget samt den nätstation och gemensamhetsanläggning som nämns i samrådshandlingen. Den privatägda mark som i samrådshandlingen var lagd som allmän plats ingår i den del som inte längre är en del av denna granskningshandling.

Grundkartan är justerad så att fastighetsbeteckningen Stanstorp 1:6 framgår. Kommu-



nen är även medveten om att koordinatangivelserna inte är synliga i plankartan, men har undantagit dem i denna plankarta då det var svårt att kombinera plankartans layout med en bra skala där koordinatangivelserna var synliga.

Region Skåne

Region Skåne ser positivt på att Staffanstorps kommun planerar för nya bostäder och verksamheter i ett centralt läge med goda förutsättningar till kollektivt resande. Strukturbild för Skåne lyfter i TemaPM Planera klimatsmart hur just sådan lokalisering av ny bebyggelse är viktigt för att minska påverkan på klimatet. I den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 beskrivs också vikten av ett ökat bostadsbyggande med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper.

Region Skåne vill lyfta vikten av att kommunen beaktar det arbete som finns med att utveckla kollektivtrafiken i Staffanstorp med eventuell trafik enligt koncept för regional superbustrafik. I dagsläget diskuteras tre stora hållplatser utmed Malmövägen, varav en ligger inom planområdet. Därför är det viktigt att denna hållplats ligger kvar. Vid genomförande av superbusskonceptet kommer behovet av cykelparkeringar att öka och det är därför positivt att kommunen tar höjd för ett sådant ökat behov. Region Skåne vill i detta sammanhang även tipsa om det TemaPM som tagits fram kring potentialen för stadsutveckling kring superbusskonceptets nya stationer, TemaPM Planera för nya stationssamhällen - införandet av Regionalt superbusskoncept i Skåne.

Kommentar:

Planområdet för denna detaljplanen rör inte busshållplatsen, men kommunen delar regionens syn på att det är viktigt med ett ökat bostadsbyggande i kollektivtrafikhärlägen.

Tekniska nämnden

Utformning av gator

Utformningen av gatumuljöerna kommer att knyta an till utformningen av befintliga gatorna i Staffanstorps centrum med plattlagda 2-3 meter breda trottoarer och asfalterade 6-7 meter breda körbanor för bilar.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer att enkelt nås via det övergripande gång- och cykelnätet. Storgatan behöver en trafiksäker korsning för gående och cyklister i korsningen Skånevägen/Idrottsvägen/ Storgatan och förslag på en sådan lösning bör tas fram innan planen fastställs då det kan påverka storgatans utformning.

Biltrafik

Gatorna inom planförslaget föreslås få en utformning liknande den på intilliggande gator

med asfalterade körbanor och upphöjda plattlagda trottoarer. Parkering och avhämtning- och leveranssytor. Boendeparkering ska lösas på kvarteretsmark. Besöksparkering till verksamheter kan i viss mån lösas på allmän plats. Planförslaget visar att parkeringen till flerbostadshuset kan lösas med källargarage och överbyggt gårdsgarage. Bostadsrättsföreningarna Brf Solrosen och Brf Bråhög har uppgivit att deras parkeringsbehov är 65 stycken bilparkeringsplatser vilket stämmer väl överrens med kommunens parkeringspolicy (som anger 58-65 platser). Bostadsrättsföreningarnas parkeringsbehov ska lösas i de tillkommande garage som planförslaget möjliggör. 3 4 Sektion C-C 3 4 Sektion D-D Parkeringsplatserna som idag finns på det gamla busstorget kommer inte att ersättas. Trafikutredningen (Kreera, 2016-01-29) visar att dagens 132 cykelparkeringsplatser vid busstationen bör utökas till 260 stycken för att klara av ett i framtiden ökat resande med buss. Planförslaget visar att den mängden cykelställ får plats på torget samt i gränden i Apoteksgatans förläggning ner mot Malmövägen, dock kan cykelställ i två våningar komma att behövas. Besöksparkering för cykel i anslutning till vårdcentralen kan anordnas utanför entrén på allmän plats.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten, avlopp och dagvattenutredningen (Södra Stanstad VAD-utredning, Sweco 2016-11-22) visar att det ökade dricksvattenbehovet som planförslaget innebär kan tillgodoses inom det befintliga nätet. Även det befintliga spillvattensystemet bedöms kunna hantera den ökning av spillvatten som planens genomförande skulle innebära. Spillvattenpumpstationen föreslås flyttas till spillvattenmagasinet för att öka den byggbara marken. Då det fortsatta arbetet med pumpstationen har visat att en flytt blir för kostsam vilket troligen kommer innebära att pumpstationen ej kommer flyttas. Enligt boverkets rekommendationer bör inte bostäder placeras inom en 50 meters radie från en pumpstation vilket bör beaktas vid planering av bostäder för det närliggande kvarteret.

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Enligt VAD-utredningen (Sweco 2016-11-22) behövs en utjämningsvolym baserat på att befintlig avrinning vid ett 2-årsregn utgör begränsning för utflödet, medan inflödet utgörs av avrinningen från den framtida exploateringen vid ett 30-årsregn. Detta leder till att ca 285 kubikmeter behöver fördröjas som en konsekvens av planens genomförande. För att åstadkomma denna volym har öppna dagvattenlösningar föreslagits inom och uppströms planområdet. På det föreslagna torget föreslås en öppen hårdgjord damm dit avrinning sker via ett konventionellt ledningssystem med rännstensbrunnar och stuprör. Vid riklig nederbörd bildas en tillfällig vattenspegel som sedan försvinner succesivt då nederbörden



avtar. Dammen dimensioneras för att hantera volymer upp till ett 30-årsregn, vid större regn finns risk att dammen bräddar till kringliggande marker. Närliggande mark runt dammen föreslås slutta svagt in mot dammen för att skapa ytterligare volym där vatten tillåts svämma över. Även övrig höjdsättning av kringliggande mark bör med fördel anläggas med svag lutning in mot dammen, för att också möjliggöra ytledes avrinning till densamma. En gräsyta söder om planområdet som idag utgör kommunal parkmark och som utgörs av en större gröning har pekats ut som en yta som kan tillåtas svämma över vid stora regn. Ytan utgörs av en gräsyta och uppgår till ca 1 300 kvm. Förbi ytan leds via dagvattenledningar dagvatten från ett bostadsområde om ca 4 ha. Utifrån befintliga vattengångs- och markhöjder bedöms ytan vara lämplig för fördröjning av dagvatten. Om en dagvattendamm anläggs där kan den avlasta nätet nedströms och skulle enligt dagvattenutredningen kunna hantera den resterande andel som behöver fördröjas ifall planen genomförs.

Avfall

Staffanstorps kommun ansvarar för avfallshämtningen inom området. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av den nya bebyggelsen. Fastigheten Stanstorp 1:778 ligger norr om det befintliga gamla busstorget och har idag sitt miljöhus och sin avfallshämtning via busstorget. Då torget försvinner behöver sophämtningen ske på annat vis och vilket ska utredas i det fortsatta detaljplanarbetet. För att tekniska nämnden skall kunna bedöma en annan placering behöver förslag på ny placering presenteras.

Allmän platsmark

Tekniska nämnden anser att vissa delar av den allmänna platsmarken borde ändras om till kvartersmark. Dels finns det en hörna på det östra kvarteret i korsningen av Idrott vägen och Apoteksgatans förlängning vars syfte som allmän platsmark känns oklart och dels riskerar passagen och cykelparkeringen till busshållplatsen i Apoteksgatans förlängning upplevas som otrygg då den ligger inklämd och undanskymd mellan nuvarande villa och blivande bostadskvarter.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att ett avstånd på 50 meter mellan spillvattenpumpstation och bostadsbebyggelse inte är rimligt i ett så centralt- och kollektivtrafiknära läge som planområdet utgör och kommer därför istället aktivt jobba med lukt reducerande åtgärder för den befintliga spillvattenpumpstationen.

Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren för fastigheten norr om planområdet diskuterat att flytta det befintliga miljöhuset till grannhuset (som ägs av samma fastighetsägare) så att sophämtningen i framtiden kan ske från Blekingevägen. Den delar av planområdet som tekniska nämnden vill ska ändras från allmän plats till kvartersmark är inte längre en del av planområdet.

Socialnämnden

Socialnämnden i Staffanstorps kommun har inget att erinra gällande av detaljplansförslagets ställda innebörd. Socialnämnden vill dock gärna påtala vikten av tillgängligheten för alla av kommunens invånare i planeringen av eventuell nybyggnation. Att utbud och service har en hög tillgänglighet i form av entréer utan trappsteg, automatiska dörröppnare och dörrar i en bredd som tillåter rullstolar etc. Samt att man noga överväger maxgränsen på 8 våningar så att byggnationen väl faller in i centrummiljön och kringliggande befintliga byggnader. Dessutom att dagens pendlarparkering möjliggörs inom lämpligt gångavstånd till kollektivtrafik för att även fortsättningsvis möjliggöra för bra och tillgängligt pendlingsavstånd för kommunens invånare.

Kommentar:

Tillgänglighet enligt gällande lagstiftning prövas i bygglovet. Planområdet med sina väldigt små höjdskillnader har goda möjligheter att uppnå god tillgänglighet.

Det finns idag förutom den tillfälliga pendlarparkeringen på gamla busstationen tre stycken pendlarparkeringar i Staffanstorp. En i anslutning till Gullåkravägen mellan reningsverket och rondellen vid väg 108, en i anslutning till korsningen Malmövägen-Tingsvägen samt vid Kronoslättsvägen, väster om Önsvala förskola.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott beslutar att, för barn- och utbildningsnämndens räkning, inte ha något att erinra mot föreslagen detaljplan men vill framföra nedanstående synpunkt angående säker skolväg i det fortsatta planeringsarbetet.

Många barn och elever använder sig av gång- och cykelvägen via viadukten framför allt till och från badet och närliggande förskolor och skolor. In- och utfarter för byggtrafik bör därför dirigeras så att gång- och cykelbanan som vi nämner ovan, är en säker skolväg. Utöver detta har Barn- och utbildningsnämnden inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Säkra gång- och cykelvägar, och då särskilt säkra skolvägar är viktiga aspekter att ta hänsyn till i den fysiska planeringen. Särskild hänsyn har tagits till att gång- och cykelvägen under Malmövägen ska fortsätta vara en säker skolväg.

Lomma kommun

Konsekvensanalysen för vatten saknar ett resonemang om hur ytvattnet kommer att påverka miljökvalitetsnormerna för vatten. Att ytvattenförekomsterna inte skulle påverkas kan inte vara ett korrekt resonemang då gissningsvis dagvattnet inte kommer att ledas till reningsverket. Det är dock inte redovisat. Om dagvattnet inte leds till reningsverket kom-



mer det att leda till en påverkan på ytvattenrecipienterna som idag har antingen dålig eller otillfredsställande status. Det betyder att allt vatten som hanteras i nya exploateringar behöver ha en bättre status än tidigare innan det släpps till recipienten.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om hur miljö kvalitetsnormerna för dagvatten kommer att påverkas.

Skanova

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kan komma att beröras av planens genomförande. 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:

Ledningarna ligger inom den delen av planområdet som har undantagits i denna granskningshandling.

Inkomna yttranden från sakägare

Brf Bråhög

Brf Bråhög anser att kommunen, i frågan om inlösen av föreningens parkeringsplatser, inte har kommit med något acceptabelt förslag. Kommunens förslag innebär oacceptabla merkostnader för föreningen och dess medlemmar, detta innebär att brf Bråhögs medlemmar i nuläget inte är beredda att sälja sina parkeringsplatser.

Brf Bråhög anser även att den planerade bygghöjden är för hög, tre till fyra av föreningens lägenheter, samt del av gården kommer under stor del av året, att helt eller delvis skuggas av det planerade huset i fyra till sex våningar. Dessutom försvinner utsikten från de lägenheterna och ersätts av en vägg. Detta skulle medföra en oacceptabel värdesänkning för de lägenheterna.

Kommentar:

De delar av ert yttrande som specifikt rör den del av planområdet som har undantagits från denna granskningshandling kommer att bemötas i ett eget granskningsutlåtande när den delen av planområdet blir en egen detaljplan.

I kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038 pekats närheten till

kollektivtrafik ut som den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen i kommunen. Närheten till station- och hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid utbyggnad av bostäder - ju närmre ett stationsläge, desto tätare bör bebyggelsen vara. Genom denna strategi ges fler människor möjlighet att bo med närhet till service, handel och arbetsplatser inte bara i den egna orten, men också i omgivande större orter, samtidigt som ett hållbart resande gynnas. Förtätningen inom befintliga orter med god tillgång till kollektivtrafik innebär också att annan, brukningsbar jordbruksmark kan sparas, då trycket på utbyggnad här minskar. I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området.

Christian Holm Hansen, Skånevägen 29

Överklagande

I det nuvarande förslag önskar man att bygga våningshus så högt som åtta våningar och i mitt fall blir jag granne till ett sjuvåningshus på 30 meter. Att Staffanstorps skall växa är rätt men det är direkt fel att bygga ett sjuvåningshus i ett villaområde utan hänsynstagning till områdets nuvarande invånare. Överklagande gällande kvarter 1

Punkt 1. Utskickat material

Kommunen måste vara ohört tydlig när man kommunicera med lekman. Ingenstans i den skrivna texten i materialet framgår det tydligt att man i kvarter 1 vill bygga ett sjuvåningshus på 30 meter. Man har angivet med romerska siffror, vilket inte är tillräckligt tydligt.

Punkt 2. Höjden

Höjden måste ned på en nivå så att det inte blir insyn till det omkringliggande villorna och en höjd som motsvara omgivningen. Detta betyder att man inte skall få bygga mer än max tre våningar. Ett sjuvåningshus passar inte in i ett villaområde och ett sådant bygge har stora konsekvens för närområdets miljö och inte minst betyder det ett stort ekonomisk tapp för de villor som är berörda på Skånevägen. I mitt fall betyder det ett ekonomisk tapp på upptill 10% samt en signifikant mindre möjlighet att sälja mitt hus.

Punkt 3. Bygget

Det är finns inte i det utskickade materialet någon beskrivning och eller ritning om hur man tänker att bygga i kvarter nummer 1. Alla andra platser är beskrivna med beteckningar som A-A eller B-B. Här måste det tas fram en ny planritning och en planritning som inte överstigar de nämnda 3 våningar.

Punkt 4. Biltrafik

I det utskickade materialet har man inte från kommunens sida utrett utmaningarna gällande trafiken. Som Skånevägen ser ut i dag har den blivit en parallellgata till Malmövä-



gen. Över de senaste tio åren har trafikmängden ökat markant och med det nya förslaget, med så många bostäder och vårdverksamhet kommer det att bli en stor trafikökning, som Skånevägen inte kommer att klara av. Det har under den massiva ökningen inte prioriterats poliskontroller på Skånevägen och hastighetsbegränsningen på 30 km/t hålls i stort sett aldrig.

Punkt 5. Parkering

I förslaget har man inte löst parkeringsutmaningarna som kommer att vara i samband med vårdverksamheten. Idag har man cirka 60 platser till vårdverksamheten och i det förslag som ligger i dagsläget finns det inga parkeringsplatser. Detta måste utredas och lösas.

Punkt 6. Miljöpåverkan

Man skriver i materialet att det enligt kommunen inte kommer att finnas någon betydande miljöpåverkan. Faktum är, att det kommer att få stora miljökonsekvenser för oss som bor på Skånevägen.

1. Så kommer det att bli betydligt större trafikstörningar
2. Det kommer med de nuvarande ritningar att vara en psykisk miljöpåverkan i form att full insyn till mitt hus. Jag kommer inte att ha en enda plats där man inte kan titta in!

Punkt 7. Köp av min villa / villor på Skånevägen

Om man håller fast i de nuvarande planerna finns ytterligare ett alternativ och det är att kommunen köper upp de berörda fastigheterna på Skånevägen inklusive min villa på Skånevägen 29. Jag är villig att sälja enligt de regler som finns i dagsläget för expropriation.

Jag önskar ett konkret svar på detta mail och speciellt på punkt 7 om kommunen är villig att ta en dialog.

Kommentar:

Samrådshandlingen eller granskningshandlingen av en detaljplan går inte att överklaga, en detaljplan går att överklaga först då den har antagits. Alla sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att få ett meddelande om när planen är antagen och hur man gör för att överklaga.

Planbeskrivningen har kompletterats med högsta möjliga våningsantal på illustrationen av planförslaget.

Vad gäller negativ påverkan på värdet av bostadsfastigheter vid uppförandet av exempelvis angränsande bebyggelse är detta svårt att påvisa. Studier som gjorts kring eventuella förändringar av fastighetsvärdet i fall då vindkraftverk uppförts har inte kunnat visa att närliggande bostadsfastigheters värde har sänkts. Närheten till ett nytt stadskvarter med vårdcentral i centrum kan uppfattas negativt av vissa, men positivt av andra.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion som visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till Skånevägen.

I kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038 pekats närheten till kollektivtrafik ut som den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen i kommunen. Närheten till station- och hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid utbyggnad av bostäder - ju närmre ett stationsläge, desto tätare bör bebyggelsen vara. Genom denna strategi ges fler människor möjlighet att bo med närhet till service, handel och arbetsplatser inte bara i den egna orten, men också i omgivande större orter, samtidigt som ett hållbart resande gynnas. Förtätningen inom befintliga orter med god tillgång till kollektivtrafik innebär också att annan, brukningsbar jordbruksmark kan sparas, då trycket på utbyggnad här minskar. I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området.

Trafikutredningen som är framtagen av Sweco (2018-01-04) visar att Skånevägen (sträckan öster om Annerovägen) trafikeras av ca 1 200 fordon/dygn samt att den medelhastigheten (som senast mättes under 2017) är 30 km/h. Ett genomförande av detaljplanen (samt den bebyggelse som föreslogs i samrådshandlingen öster om Storgatan) skulle innebära en ökning till 2 150 fordon/dygn. Det är en fordonsmängd som Skånevägen bedöms kunna hantera. Hastighetskontroller är en polisiär fråga som inte hanteras av kommunen.

Planförslaget föreslår att parkering till fastigheten löses i bottenplanet med en överbyggd gård. Enligt den framtagna trafikutredningen bedöms vårdcentralen och folktandvården gemensamt behöva 31 parkeringar. Parkering till eventuella butiker i bottenplanet kan lösas på allmän plats som i övriga delar av centrum. Antalet parkeringar till bostäder ska följa kommunens parkeringsnorm, vilket kommer att prövas i bygglovsskedet. Då det i nuläget inte är klart hur många lägenheter och vilken typ av lägenheter som kvarteret ska innehålla så är det en fråga som prövas vid bygglovsprövningen. Parkeringsnormen är tydlig med att bostadsparkering ska anordnas på kvartertsmark (det vill säga inte på allmän plats).

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan enligt de kriterierna som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen, som är bedömningsgrunden för om en plan kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Ditt mejl har vidarebefordrats till exploateringsenheten som är den del av Stadsbyggnadskontoret som säljer och köper fastigheter.



Willie och Elin Betschart, Skånevägen 31

Vi anser att beskrivningen av hur den nya vårdcentralen är medvetet otydlig och vilseledande. Det finns inget som beskriver hur hög den är eller hur många våningar. Att ange detta med romerska siffror beskriver inte detta alls, detta är inte entydigt på något sätt. Det var inte förrän vi hörde den makabra verkligheten som man med nöd och näppe kan skatta sig en uppfattning av husets storlek på 3D ritningen. Dock är det inte presentationen som vi överklagar utan det är att det är att vi anser att det kommer att ge mycket insikt i vår annars insynskyddad trädgård och övervåning. Vidare så är vi utomhus i trädgården kommer vi inte se mycket av himlen då ett 30 meter hus är allt vi kommer att se. Tragiskt.

Vi har utgått från att det skulle bli bara en vårdcentral med samma höjd som de närliggande husen som skulle passa den övriga stadsbilden. Denna dimensionering har vi inga synpunkter på. Vårdcentralen är en arbetsplats där man vistas kontorstid. Detta är tryggt. Dock att bygga på detta med lägenheter med fri insikt i våra hem är inte godkänt.

Det ni inte alls har specificerat är hur ni tänker ombesörja med parkering. Ett underjordiskt parkeringshus kommer inte räcka med den dimensionering ni tänkt er på ett 30 meters hus med bostäder.

Dag och kvällstid är parkeringen där nya vårdcentralen ska finnas full med parkerade bilar. Så är även fallet på parkeringen där dagens vårdcentral och folktandvård finns med bostadsrätter runt om. Att ha ytterligare bostadshus i centrum kommer kräva större parkeringsmöjligheter än där finns idag.

Våra barn går på skola och förskola på Staffanstorps Montessori. Vår dotter går på Skånevägen och under Malmövägen via tunneln för att komma till sin skola. Det finns inget säkert sätt för henne att gå till skolan på annat sätt. Ska ni bygga nya vårdcentralen till ett sjuvåningshus med 30 meter till nock så kommer väldigt tung trafik behöva köra på Skånevägen. Hur ska vår dotter då kunna ta sig till skolan? Över Malmövägen är inget alternativ med dagens snabba trafik på den vägen. Vidare så kommer det att bli kaos på en liten väg som Skånevägen som i högsta grad påverkar oss boende i närheten.

Vi anser också att det kommer att påverka värdet på våra hus med insikt som inte finns idag och byggarbetsplats som sänker värdet under den långa byggnationen.

Vi överklagar härmed höjden på byggnationen, insikten in i vår trädgård och omöjligheten för våra barn att ta sig till skolan på ett säkert sätt när ni kommer göra det omöjligt för dom att kunna ta den enda säkra vägen till skolan.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med högsta möjliga våningsantal på illustrationen av planförslaget. Romerska siffror är den standard som används för att ange våningsantal med i Plan- och bygglagen. På plankartan finns även angivet högsta möjliga nockhöjd för bebyggelsen som är en kompletterande höjdbestämmelse till våningsantalet.

Planförslaget föreslår att parkering till fastigheten löses i bottenplanet med en överbyggs gård. Enligt den framtagna trafikutredningen bedöms vårdcentralen och folktandvården gemensamt behöva 31 parkeringar. Parkering till eventuella butiker i bottenplanet kan lösas på allmän plats som i övriga delar av centrum. Antalet parkeringar till bostäder ska följa kommunens parkeringsnorm, vilket kommer att prövas i bygglovsskedet. Då det i nuläget inte är klart hur många lägenheter och vilken typ av lägenheter som kvarteret ska innehålla så är det en fråga som prövas vid bygglovsprövningen. Parkeringsnormen är tydlig med att bostadsparkering ska anordnas på kvartertsmark (det vill säga inte på allmän plats). Bygglov ges i enlighet med parkeringsnormen.

Kommunens bedömning är att Skånevägen har kapacitet för den trafikökning som den föreslagna bebyggelsen medför. I samband med planens genomförande kommer korsningen Skånevägen/Storgatan att byggas om för skapa säkrare övergångar för gående och cyklister. Under Malmövägen finns redan en gång- och cykeltunnel i korsningen Malmövägen/Storgatan.

Planområdet är utpekade som ett av kommunens förtätningsområden i den kommunala översiktsplanen. Planområdets centrumnära läge gör att det, ur ett hållbarhetsperspektiv, är motiverat att bebygga med en högre exploateringsgrad än det gängse villaområdet och på så sätt tillskapa flera bostäder i kollektivtrafik nära lägen. I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området. Utbyggnad och förtätning innebär dock förändring och viss insyn mellan fastigheter är oundvikligt inom tätbebyggda områden och ingenting som vanligtvis betraktas som olägenhet.

Vad gäller negativ påverkan på värdet av bostadsfastigheter vid uppförandet av exempelvis en angränsande bebyggelse är detta svårt att påvisa. Studier som gjorts kring eventuella förändringar av fastighetsvärdet i fall då vindkraftverk uppförts har inte kunnat visa att närliggande bostadsfastigheters värde har sänkts. Närheten till ny ett nytt stads-kvarter med vårdcentral i centrum kan uppfattas negativt av vissa, men positivt av andra.

Bengt Palklint, Hallandsvägen 3

Jag deltog i samrådsmötet den 23:e augusti ang. Stanstorp 1:6 m.fl. Två springande punkter framkom. Dels parkeringsytor, dels hushöjder. 300 nya bostäder skapar säkert behov av lika många nya parkeringsplatser om vi räknar en bil per lägenhet. Troligen



lågt. Hur många hyresgäster är beredda betala en garageplats i byggnad? Övriga ställer bilen utomhus. Var då?

Den andra punkten var hushöjden upp till 7 plan. Är det bara hyresintäkterna som är första prio? Tänk över hur det blir för de befintliga husägarna att få byggnader i stil med rådhuset in på knutarna. Hur roligt är det? Dessutom kommer gårdarna i kvarter 1,2 och 3 ligga i skugga större delen av dagen enligt ”skuggdiagrammen”. 21:e juni med maxsol ger ändå stora skuggytor enligt dessa. Med lägre hushöjd blir det ju med automatik mera sol och dagsljus på gårdarna. Hoppas på omtänk!

Kommentar:

Enligt kommunens parkeringsnorm så ska boendeparkering ske på kvartersmark (dvs inte på allmän plats), vilket är en fråga som prövas i bygglovet.

I kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038 pekas närheten till kollektivtrafik ut som den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen i kommunen. Närheten till station- och hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid utbyggnad av bostäder - ju närmre ett stationsläge, desto tätare bör bebyggelsen vara. Genom denna strategi ges fler människor möjlighet att bo med närhet till service, handel och arbetsplatser inte bara i den egna orten, men också i omgivande större orter, samtidigt som ett hållbart resande gynnas. Förtätningen inom befintliga orter med god tillgång till kollektivtrafik innebär också att annan, brukningsbar jordbruksmark kan sparas, då trycket på utbyggnad här minskar. I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området.

Inkomna yttranden från övriga

Marcus och Pamela Winberg, Idrottsvägen 13

Angående det tänkta byggandet i Södra Stanstad

Vi, paret Winberg, bor alltså precis tätt intill de platser där kommunen tänkt bygga nya bostäder, hus och lägenheter. Vi känner oss väldigt bekymrade inför detta. Nedan listar vi upp ett antal punkter och synpunkter. Vi tycker i allmänhet att det är ett bra initiativ att göra vid centrum och bygga litet men de proportioner det antagit nu är horribla, vi tänker närmast på att det skall byggas väldigt högt precis intill vår 1,5-plansvilla. 8 våningar och en höjd på 30 meter är alldeles för högt. Inte nog med att det tar bort mycket av soltimmarna hos oss och att insynen i vårt hus och trädgård blir väldigt inkräktande, men det harmonierar heller inte alls med hur resten av Staffanstorps centrum ser ut. Det blir alldeles för stora skillnader mot den befintliga bebyggelsen i allmänhet. På tok för stora.

Alldeles för högt

Vi tycker att byggnaderna blir alldeles för höga; 8 våningar och 30 meter!! Detta måste ändras och göras om. Det blir ingen harmoni med omgivningen (varken våran eller resten av stadens centrum). Staffanstorp är inte Manhattan!

Ursprungsplanerna som har legat tidigare påvisade lägre byggnation (är det bara pengabegär det handlar om?). Tre- fyra våningar känns mer rimligt och acceptabelt.

Ni skriver på hemsidan och i kompendiet att “Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den för Staffanstorps centrum karaktäristiska Stanstadsstilen och det gestaltningsprogram som togs fram 1990. Stilen bygger på riktiga kvartersbildningar, tät men småskalig miljö och en tidlös skånsk arkitektur av småstadskaraktär.” Detta nya förslag är inte småskaligt och småstadsliknande. Helt oacceptabelt!

Alldeles för nära

Vi anser att byggnaderna byggs för nära vår tomt och vårt hus. Även detta är oacceptabelt. Vi önskar att de nya byggnaderna i “kvarter 3”/gröningen flyttas mycket längre västerut. Väsentligt mycket längre bort.

Insyn

Vi gillar inte alls idén med en fyra vånings-kåk med 15-20 balkonger riktade mot alla våra sovrum och längs hela vår trädgård. Det ger oss en ordentlig försämring i vårt privatliv. Otroligt inkräktande!

Utsikten

Utsikten från våra rum i huset blir fullständigt blockerad. De flesta fönster vetter mot väster. I synnerhet dem på ovanvåningen. Dåligt med dagsljus.

Skuggning

När vi ser “skuggbilderna i kompendiet blir vi bedrövade att se att både vårt hus, vår veranda och vår uteplats kommer hamna i total solskugga väldigt tidigt om dagarna.

Vi är också oroliga hur våra träd och växter och resten av grönskan i vår trädgård reagerar på detta.

Översvämningar

Vi är bekymrade att vår mark och vårt trähus riskerar att bli skadat/översvämmat vid häftiga skyfall då marken runt omkring oss hårdgörs och att vattnet inte kommer ha någonstans att ta vägen.

Byggbuller/damm och smuts

Vi hörde på mötet 23 augusti att det kanske är en byggprocess i ca fem år. Fem år av byggbuller, damm och trafikkaos i samband med att vi väntar barn i november 2017, det är inget vi önskar. Vi är oroliga för att detta påverkar vår och barnets hälsa och sömn.



Trafik/parkeringssituation

Att Idrottsvägen öppnas upp för trafik upp mot Storgatan och att Apoteksgatan tillkommer känner vi oss inte heller bekväma med. Det gäller både antalet fordon per dygn som kör här ute men också parkeringssituationen och risken att vi inte kommer in och ut med våra bilar från uppfarten på Idrottsvägen 13, för att det står bilar i vägen. Vart skall alla bilar stå som tillhör de nya butikerna, lägenheterna och radhusen? Kommer vi kunna ta emot besök av vänner och bekanta överhuvudtaget om de kommer i bil?

Vårt plank mot gröningen

Bygger ni cykelställ/cykelvägar intill vårt 40 meter långa plank, så undrar vi hur vi skall kunna komma åt att underhålla och måla vårt plank. Vi riskerar också skadegörelse, klotter, urinering och andra oegentligheter i större utsträckning.

Hyreslägenheter/bostadsrätter

Vi fick på mötet den 23 aug heller ingen klarhet om lägenheterna som byggs kommer bli bostadsrätter eller hyreslägenheter. Vi tycker att klientelet som flyttar in i hyreslägenheter riskerar bli ett annat (stökigare och bråkigare) än de som bor i bostadsrätter som är rädda om dessa.

Konklusion samt värdeminskning på vår tomt och vårt hus

Med allt ovanstående taget i beaktande är vi rädda att detta byggnadsprojekt fullständigt raserar husets och markens värde och att det kommer att skrämja bort tänkbara köpare/spekulanter, både innan, under och efter byggnadsprocessen. Vi har ingen möjlighet i nuläget under en graviditet att flytta härifrån, ej heller kommer någon att vilja köpa huset när de får reda på vad som händer här omkring en lång tid framöver. Under själva byggnationen kommer ingen vilja köpa vårt hus. Om någon mot förmodan skulle vara intresserad kommer de aldrig vilja betala husets och markens reella värde. Detta kan bli en enorm ekonomisk katastrof för vår familj.

Kommentar:

De delar av ert yttrande som specifikt rör den del av planområdet som har undantagits från denna granskningshandling kommer att bemötas i ett eget granskningsutlåtande när den delen av planområdet blir en egen detaljplan.

Byggnationen av det aktuella planområdet kommer endast innebära en marginell ökad hårdgörning jämfört med dagens situation och bedöms av kommunen inte öka risken för omkringliggande fastigheter ur dagvattensynpunkt.

Kommunen har noterat era synpunkter angående bostadsrätter respektive hyresrätter.

Brf Solrosen

Brf Solrosen anser att frågan om inlösen av föreningens parkeringsplatser inte är löst på ett tillfredsställande sätt. Kommunens förslag innebär oacceptabla merkostnader för föreningen och dess medlemmar, detta innebär att brf Solrosen i nuläget inte är beredd att sälja sina parkeringsplatser.

Brf Solrosen anser även att den planerade bygghöjden är för hög, flera av föreningens lägenheter kommer under stor del av året att helt eller delvis skuggas av det planerade huset i fyra till sex våningar. Dessutom försvinner de lägenheternas utsikt och ersätts av en vägg. Detta skulle medföra en oacceptabel värdesänkning för de lägenheterna.

Kommentar:

De delar av ert yttrande som specifikt rör den del av planområdet som har undantagits från denna granskningshandling kommer att bemötas i ett eget granskningsutlåtande när den delen av planområdet blir en egen detaljplan.

I kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038 pekas närheten till kollektivtrafik ut som den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen i kommunen. Närheten till station- och hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid utbyggnad av bostäder - ju närmre ett stationsläge, desto tätare bör bebyggelsen vara. Genom denna strategi ges fler människor möjlighet att bo med närhet till service, handel och arbetsplatser inte bara i den egna orten, men också i omgivande större orter, samtidigt som ett hållbart resande gynnas. Förtätningen inom befintliga orter med god tillgång till kollektivtrafik innebär också att annan, brukningsbar jordbruksmark kan sparas, då trycket på utbyggnad här minskar.

I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området.

Andreas och Esther Brännström

”Medborgarens delaktighet och inflytande är grundläggande förutsättningar för Staffanstorps fortsatta framgång”

(Kommunfullmäktiges mål 2015 - 2018 Medborgaren i fokus)

Med ovanstående citat vill vi först nämna att projektet Södra Stanstad är en positiv förändring för Staffanstorp och dess invånare. Projektet kan med stor sannolikhet göra kommunens centrum mer attraktivt för befintliga som framtida invånare. Vi vill dock ge våra synpunkter på förslaget, då den nya detaljplanen är mycket omfattande och kraftigt skiljer sig från gällande detaljplaner, vilket påverkar oss som är boende i området. Vi som sakägare har valt att fokusera på kvarter 4 eftersom det berör oss mest.



1. Bebygg inte Kvarter 4 med tätliggande småhus, behåll istället grönytan och integrera den som en naturlig stadsdelspark tillgänglig för alla i kommunen. Ingen annan plats i centrum har så goda förutsättningar för skapandet av en stadsdelspark.

”Det är en utmaning för Staffanstorps kommun att synliggöra och lyfta fram befintliga parker och samtidigt utveckla nya så att invånarna känner att de har nära till intressanta och vackra parkmiljöer.” (Grönplan för Staffanstorp och Hjärup 2010.)

A. Det som idag är parkliknande miljö på Bråhögssbadet är yta avsedd för allmänheten – enligt gällande detaljplan S24 ”med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål”.

Om detaljplanen ändras övergår marken till privat egendom vilket gör att såväl boende i närområde och hela Staffanstorps befolkning förlorar tillgång till denna gröna oas i centrum. En stadsdelspark skulle främja folkhälsan och bidra till en hållbar utveckling av Staffanstorp.

B. Det nämns i den nya detaljplanbeskrivningen att ”det finns få stora friska träd”, med motivation att man vill bevara ett antal bokträd vid planområdets västra del (väster om Kvarter 1 enligt bild på första sida). De träd som står på Bråhögssbadets gröning (söder om badhuset) är betydligt större och grönområdet förgyller redan idag befintlig stadsdel med naturlig grönska. Det är ingen underdrift att påpeka att befintlig centrumbebyggelse är helt avskalad från naturlig grönska och består i princip helt av hårdgjord markyta. Se nedan.

C. I VAD-utredningen framgår även att grundvattennivån i området är hög och att marken består delvis av lera, vilket innebär att möjligheten till infiltration redan idag är väldigt begränsad. Enligt SMHI:s rapport kommer ”intensiteten hos kraftiga regn sommartid beräknas generellt öka med 10-15% i Sverige” och att intensiteten på 10-årsregn ”tros öka med omkring 10%”. Enligt dem kommer också ”återkomsttiden för ett 20-årsregn i Sverige minska under sommaren till 6-10 år och för vintern ända ner till 2-4 år”. Att då bebygga området med tätliggande småhus som ökar på mängden hårdyta förvärrar mest troligt situationen i området.

Om ovan synpunkt angående stadsdelspark ej kan tillgodoses bör följande i detaljplanen ändras för att samspela med villabebyggelsen i omnejd.

2. Antalet småhus som planeras i Kvarter 4 bör reduceras kraftigt så att området överensstämmer med befintlig villabebyggelse. Integrera därefter offentlig parkmiljö på det frilagda utrymmet.

A. På en yta av ca 3200 kvm tillåts 16 bostäder byggas med vardera byggnadsarea 125 kvm. (Obs i illustrationskartan nedan redovisas endast 14 radhus.)

Detta skulle innebära tomter på ca 200 kvm med tillåtelse att bebygga 2/3 av tomtytan, dvs ca 70kvm obebyggd yta per bostad. Befintlig villabebyggelse tillåts dock endast bebygga en 1/3 av tomtytan enligt dess detaljplan. Iakta gärna figuren nedan för att få en bild av de kraftiga kontrasterna mellan befintlig villabebyg-

gelse och det nya kvarteret med småhus.

”Man ska förhålla sig både till historien och till samtiden.” (Thomas Lexén, dåvarande Plan- och exploateringschef i Staffanstorp. Artikel om Södra Stanstad i Skånska dagbladet <http://www.skd.se/2015/11/06/stanstad-ska-bli-det-nya-ansiktet-utat/>)

B. En offentlig parkmiljö byggd på en redan uppvuxen parkstomme, men med nya entréer och parkfunktioner, ger boende i området en rikare fritid, en centralpunkt för lek, kunskap, vila, möte och skapande.

3. Minska antalet våningsplan från 2-plan till 1-plan samt sänk högsta nockhöjd.

A. För boende i befintlig villabebyggelse, längs Idrottsvägen och PH Lings väg, skulle bostäder byggda enligt vad ramen av den nya detaljplanen tillåter bli en alltför stor förändring i boendemiljön; 2-plan med inredningsbar vind samt 11m i nockhöjd. Skuggning, förändrad utsikt och ökad insyn från de nya bostadshusen påverkar de redan boende avsevärt. Nybyggnationen skulle i sin helhet bli mycket dominerande mot befintlig villabebyggelse.

4. Behåll punktprickad linje och tillåt därmed ej att bygga fram till tomtgräns, tillåt ej balkonger/burspråk att sträcka sig utanför tomtgräns.

A. För att stämma överens med nuvarande bebyggelse bör begränsning av markens utnyttjande (punktprickat område i detaljplanerna nedan) behållas enligt gällande detaljplan S24 (vänster bild i figur nedan). I det nya planförslaget ser denna yta ut att ha minskat avsevärt (höger bild i figur nedan).

B. Utanför nuvarande tomter och framför allt utanför badet är det idag möjligt att parkera. Denna möjlighet skulle reduceras om kommunen tillåter att bygga bostäder fram till tomtgräns vilket kan orsaka ett problem med parkering framöver.

5. Öppna ej upp för genomfart Idrottsvägen till Storgatan.

A. Det kommer öka mängden trafik på Idrottsvägen och öka bullernivåer.

B. Det påverkar säkerheten för barnfamiljer som redan bor i området.

C. Den utredning av Trafik och buller som Kommunen låtit göra är gjord utifrån 120 nya bostäder men i den detaljplan som nu föreslås finns möjlighet att bygga upp till 300 lägenheter och 16 radhus.

6. Kommuninvånaren behöver bättre informationskanaler för att få vetskap om vad som planeras i deras närområde. ”Staffanstors kommun utgörs av de människor som bor, lever eller på annat sätt verkar där. Här har alla människor lika värde med jämlika tillfällen till delaktighet och påverkan. Genom att fokusera på transparens och lättillgänglig information ökar medborgarnas intresse att påverka både sin egen situation och samhället i stort.” (Kommunfullmäktiges mål 2015 - 2018 Medborgaren i fokus)

A. I dagsläget är det endast direkta sakägare som har vetskap om den utveckling



som planeras för Södra Stanstad, då de informerats brevlades. Årminstone bör boende i angränsande kvarter direkt informeras då denna förändring av detaljplan över centrum är stor.

B. Artikeln som publicerades i Skånska dagbladet 2015 beskrev på ett lättillgängligt sätt planer om att bygga ut centrum (Se länk <http://www.skd.se/2015/11/06/stanstad-ska-bli-det-nya-ansiktet-utat/>). Det vore lämpligt av kommunen att informera invånarna om de nu nya planerna, där 120 bostäder blivit 300 bostäder och 16 småhus samt högst antal våningsplan gått från 5 till 8. Att informationen finns tillgänglig på Staffanstorps hemsida eller Rådhus/Bibliotek är inte tillräckligt.

7. Planera och bjud in sakägare för möte under granskningsprocessen av det nya detaljplanen.

A. Sakägare och övriga kommuninvånare måste informeras om hur arbete fortskrider så att de är insatta i hur deras synpunkter tillgodoses.

Kommentar:

De delar av ert yttrande som specifikt rör den del av planområdet som har undantagits från denna granskningshandling kommer att bemötas i ett eget granskningsutlåtande när den delen av planområdet blir en egen detaljplan.

Kommunen följer den lagstiftning som finns i plan- och bygglagen om hur en detaljplan ska kommuniceras (PBL 5 kap 11§) genom kungörelse på kommunens anslagstavla (som från och med 2018-01-01 är digital och finns på hemsidan) samt via kungörelse i tidning. Samt att den aktuella planhandlingen finns att tillgå på rådhuset och på kommunens hemsida under samrådstitiden. Utöver detta har kommunen även valt att skicka ut handlingar till berörda sakägare och att hålla ett samrådsmöte. Era synpunkter har noterats, men kommunen planerar inte att utöver samrådsmötet även hålla ett granskningsmöte.

Samfällighetsföreningen Stanstad - Södergatan

I Samfällighetsföreningen Stanstad - Södergatan ingår Södergatan 4-16, sju fastigheter. Vi har gemensamt diskuterat förslaget till detaljplan. Vi tycker att en utbyggnad av Staffanstorps centrum är bra. Idag slutar den fina centrummiljön innan Storgatan kommer ut på Malmövägen. Den kunde gärna få fortsätta. Centrum har en stadsmässigt fin småstadskarakter. Vi har förstått att det också har varit kommunens avsikt när Stanstadprojektet genomfördes på 1990-talet. Stadsmässighet betyder i Staffanstorp kvarter på 60x60 meter, byggnader i gatulinjen, säckskurade tegelfasader med ljusa färger, taktegel, två till tre och en halv våning med några enstaka högre hus av landmärkeskarakter, som det senare byggda rådhuset som har sex våningar. Allt finns fastlagt i kommun fullmäktiges beslut om riktlinjer för Staffanstorps Centrum - Stanstadprojektet. Där visas också detta med illustrationer av husfasader i 2 - 3 1/2 våning utefter hela gatusträckningar.

Centrum har blivit uppskattat, vunnit stadsbyggnadspris, och det är i den stadsmiljön våra engelskinspirerade gatuhus i 2 1/2 våning byggdes 1995.

De nu föreslagna stadskvarteren är dock alldeles för voluminösa och avviker kraftigt mot den skala som finns i Centrum och som las fast av kommunfullmäktige i Stanstadprojektet. Enkelt uttryckt är det över lag en våning för mycket! Kommunens markanvisningsprogram för Södra Stanstad, som lade fast ramarna för detaljplanen, avviker mot centrummiljön och Stanstadkvarteren när det föreslår minst 3 våningar. Detta har inte diskuterats offentligt och därför blir det först nu under samrådet om detaljplanen som detta måste diskuteras och förändras!

Dagens centrumkvarter med 2 1/2 våningar mot Apoteksgatan kommer att stå mot ett nytt kvarter med fyra våningshus som övergår i fem, sex och till slut sju våningar! Vår 11 meter höga gatuhuslänga kommer att ligga intill 21 meter höga fyra våningshus tvärs över gatan. Nästan dubbelt så högt! Och det nya kvarterets högsta hus blir 30 meter högt - nästan 20 meter högre än våra! Detta blir inte en bra utbyggnad av det uppskattade centrum! Gör samtliga kvarter 1 våning lägre! I detaljplanen måste också en anpassning av nya hushöjder mot befintliga hus visas, illustreras, med fasadbilder i hela Södergatans och hela Apoteksgatans sträckning!

Detaljplanen visar inte en klar lösning för parkeringar. Vi ifrågasätter om den s.k. parkeringsnormen med 0,9-1,0 parkeringsplats per lägenhet är tillräcklig! Många centrumhushåll har fler än en bil och genomsnittligt behov (inklusive gästparkeringar!) ligger troligen en bra bit över en parkeringsplats per hushåll. Allmänna parkeringar och gatuparkeringar i centrum är endast korttidsparkeringar. En lägre exploatering - som också miljömässigt skulle ansluta till nuvarande centrum - skulle troligen lösa detta. För att få detta klarlagt redan i detaljplanen måste bestämmelser om parkeringsvolym införas!

Samfällighetsföreningen kan inte heller helt klart utläsa ur detaljplanen hur samfällighetens egna anläggningar hanteras och avgränsas. Här skulle parkeringsnormens krav på fler än en parkeringsplats per hus kanske kunna lösas för oss. Samfällighetsföreningen önskar därför få träffa kommunen över detaljplanekartan innan ett slutligt förslag för granskning ställs ut.

Kommentar:

De delar av ert yttrande som specifikt rör den del av planområdet som har undantagits från denna granskningshandling kommer att bemötas i ett eget granskningsutlåtande när den delen av planområdet blir en egen detaljplan.



I kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038 pekas närheten till kollektivtrafik ut som den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen i kommunen. Närheten till station- och hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid utbyggnad av bostäder - ju närmre ett stationsläge, desto tätare bör bebyggelsen vara. Genom denna strategi ges fler människor möjlighet att bo med närhet till service, handel och arbetsplatser inte bara i den egna orten, men också i omgivande större orter, samtidigt som ett hållbart resande gynnas. Förtätningen inom befintliga orter med god tillgång till kollektivtrafik innebär också att annan, bruksbar jordbruksmark kan sparas, då trycket på utbyggnad här minskar. I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området.

Parkering är en fråga som kommer att prövas i samband med bygglovet och då ska kommunens parkeringsnorm följas. Då det i nuläget inte går att säga exakt hur många lägenheter som kvarteret kommer att innehålla så går det inte att i planbeskrivningen skriva hur många parkeringsplatser som är aktuella.

Per-Olof Åkesson, Idrottsvägen 11

Byggets höjd

Jag tycker inte att det planerade Södra Stanstad-bygget med upp till åtta våningar stämmer överens med resten av centrum och byggnaderna där. Det är alldeles för högt och harmonierar inte alls. Det kommer att ta bort ljuset i det enda rum som vetter mot Malmövägen. Jag tycker att tre eller fyra våningar är mer rimligt, och då blir det mer homogent mot resten av bebyggelsen i Staffanstorps centrum.

Radhusen som skall byggas på badets gröning kommer ha full insyn i mitt kök och på min framsida.

Trafik och parkering

Redan nu är parkeringen på Idrottsvägen katastrofal, speciellt i samband med badets arrangemang. Jag tror att det kommer bli kaos med mer trafik när Idrottsvägen öppnas mot Storgatan, dessutom kommer den nya Apoteksgatan till. Redan nu kan det vara problematiskt att faktiskt komma in och ut med bilen från min fastighet.

Byggbuller och nedsmutsning samt byggtrafik

Under lång tid framöver, om byggnadsplanerna går igenom, kommer det att vara bullrigt och smutsigt hela dagarna (fem års tid enligt Veidekke på mötet den 23 augusti). Detta motsätter jag mig. Likaväl kommer det vara byggtrafik överallt, frågan är hur lätt det kommer vara att komma in och ut när jag skall resa till jobb, till exempel.

Risk för översvämning

Mitt hus (trähus) står på en torpargrund och har sedan huset byggdes stått torrskott. Jag är orolig för att huset kan komma att ta skada vid häftiga regn och översvämningar i framtiden. Kommunen skall hårdgöra marken, sedan bygga på i stort sett varje millimeter. Var skall vattnet ta vägen?

Slutligen vill jag inflika att jag är rädd för att husets värde kommer minska dramatiskt. Huset kommer, från och med nu, bli väldigt svårsålt. Under själva byggnationen ännu mer så. Det kommer bli svårt att hitta spekulanter. Det känns som att sitta fast i en rävsax; att sälja huset blir omöjligt, att bo kvar om byggnadsplanerna går igenom blir besvärligt.

Jag tycker ni skall/måste se över hela förslaget igen och kraftigt sänka höjden på de planerade fastigheterna!

Kommentar:

De delar av ert yttrande som specifikt rör den del av planområdet som har undantagits från denna granskningshandling kommer att bemötas i ett eget granskningsutlåtande när den delen av planområdet blir en egen detaljplan.

Under byggnation av området kommer trafiksäkerhet att beaktas, men det är oundvikligt med vissa störningar för de närboende.

Den framtagna dagvattenutredningen visar att den ökande belastning på dagvattenssystemet som planens genomförande skulle innebära går att lösa genom att fördröja vattnet uppströms som det beskrivs i planbeskrivningen.

I kommunens översiktsplan Framtidens kommun - perspektiv 2038 pekas närheten till kollektivtrafik ut som den viktigaste faktorn som ska styra markanvändningen i kommunen. Närheten till station- och hållplatslägen ska utnyttjas effektivt vid utbyggnad av bostäder - ju närmre ett stationsläge, desto tätare bör bebyggelsen vara. Genom denna strategi ges fler människor möjlighet att bo med närhet till service, handel och arbetsplatser inte bara i den egna orten, men också i omgivande större orter, samtidigt som ett hållbart resande gynnas. Förtätningen inom befintliga orter med god tillgång till kollektivtrafik innebär också att annan, bruksbar jordbruksmark kan sparas, då trycket på utbyggnad här minskar. I förhållande till den centrala placeringen i orten anser kommunen att lite högre och tätare bebyggelse blir välgörande för att skapa tydligare gaturum och orienterbarhet i området.



Hjärupspartiet

Det har varit intressant att ta del av samrådshandlingarna. Upplever det som positivt att det blir en förtätning av centrum och att ni planerar för höghusbebyggelse. Bra att spara på den "goda jorden"!

Det som jag i nuläget fastnat för är uppförandet av en ny vårdcentral och lokaler för folktandvården. Här är det viktigt att ta hänsyn till att det kommer att anläggas tillräckligt med parkeringsplatser i omedelbar närhet. Folktandvården nämns inte vid beräkningar gjorda av Kreera. För närvarande finns det 47 p-platser + 4 handikapplatser i direkt anslutning till vårdcentralerna. Under öppettiderna är dessa till största delen upptagna av besökande. På gamla busstationen är det ytterligare 27 p-platser som också, vid hög belastning på de ovan nämnda 51 p-platserna, används av besökande till vårdcentralerna. På södra sidan av vårdcentralen finns det ett tjugotal p-platser reserverade för Landstingets personal. Här är det på alla vardagar mer än 15 bilar parkerade. Kreeras "PM Trafik och bullerutredning" nämner minnesanteckningar från ett samrådsmöte när man uppskattar behovet av p-platser till 10 - 15 st. plus 7 st. till personal. Deras förslag utgör betydligt mindre än en femtedel av de befintliga 51 + 27 + 20 p-platser som finns idag! Summa 98 st! Kreeras planerade/uppskattade behov på totalt 17 - 22 p-platser räcker inte på långa vägar!

I handlingarna skriver ni, citat: Rakt norr om det gamla busstorget ligger Bråhögsplassen med ca 1960-talet parkeringar. slut citat. En lite felaktig siffra. Så många markerade parkeringsplatser finns det nog inte i hela kommunen! Sanningen är att det finns 124 p-platser incl. 4 handikappplatser på Bråhögsplassen.

Det måste tas stor hänsyn till två saker när det gäller behovet av p-platser till vårdcentralerna.

- 1: kommunen kommer att växa betydligt under de fem -sex åren fram till att de båda vårdcentralerna står färdiga.
- 2: Man får inte glömma bort att det till stor del är äldre, sjuka eller barnfamiljer som behöver parkera där och att det därför också ska finnas bra tillgång på handikapparkeringar.

Någon ambulansinfart nämns inte i detta skede av planeringen men jag utgår från att den ges bästa möjliga tillgänglighet.

Kommentar:

Planförslaget föreslår att parkering till fastigheten löses i bottenplanet med en överbyggd gård. Enligt den framtagna trafikutredningen bedöms vårdcentralen och folktandvården gemensamt behöva 31 parkeringar, vilket stämmer väl överrens med de riktlinjer som anges för den typen av verksamhet i kommunens parkeringsnorm, samt vad verksamheten

terna själva har uppgett att det behöver. Parkering till eventuella butiker i bottenplanet kan lösas på allmän plats som i övriga delar av centrum. Antalet parkeringar till bostäder ska följa kommunens parkeringsnorm, vilket kommer att prövas i bygglovsskedet. Då det i nuläget inte är klart hur många lägenheter och vilken typ av lägenheter som kvarteret ska innehålla så är det en fråga som prövas vid bygglovsprövningen. Parkeringsnormen är tydlig med att bostadsparkering ska anordnas på kvarteretsmark (det vill säga inte på allmän plats). Att lagkraven om handikapparkering uppfylls prövas i bygglovsutövningen.

Ambulansintag föresås placeras mot Skånevägen i kvarterets södra del.

Meningen i planbeskrivningen om Bråhögsplassen har ändrats till: Rakt norr om det gamla busstorget ligger Bråhögsplassen med ca 120 parkeringar.

SPI Vålförden

I planbeskrivningen kan man läsa på sidan 1: För att skapa förutsättning för den önskade befolkningstillväxten krävs ett stort tillskott av bostäder i orten. Tillskottet avses skapas dels genom utbyggnad av nya områden i ortens utkanter, dels genom förtätning mer centralt i orten. Syftet med projektet är att möjliggöra uppförandet av ca 300 bostäder uppdelat på fyra kvarter med möjlighet till verksamhetslokaler, samt en ny vårdcentral och folktandvård.

På sidan 7 finns antalet parkeringsplatser angivits till 1960-talet, vilket antagligen är en felskrivning. Antalet är ca 120 platser.

Detta tillsammans med utbyggnaden av Vikhem och sockerbruksområdet kommer att kräva en stor ökning av antalet parkeringsplatser i centrum.

Nu vill man ta bort 27 + 1 handikapp på gamla Busstorget, 91 + 3 hk utanför Vårdcentralen. Totalt 118 + 4 hk. Detta när man i stället borde öka med ett liknande antal!

Vid Baldersskolan finns idag en parkering med 60 parkeringsplatser. Hur länge kommer dessa att finnas kvar? Det har funnits ideer om att använda ytan till annat.

En stor samlingshall är planerad i biblioteket och detta kan medföra ett behov av uppåt 150 parkeringsplatser. Idag finns en parkering mellan Hallandsvägen och Smålandsvägen med 42 P-platser, men dessa är i princip upptagna på kvällen redan idag. Utanför biblioteket finns 22 + 16 + 3hk, som också till stor del är upptagna.

På sidan 10 står: Parkeringen skall huvudsakligen lösas i parkeringsgarage på kvarteretsmark. Gäller inte för besökande till centrum från ytterområdena.!!



På sidorna 10 och 11 står även att det kan finnas parkeringar på innergårdarna till de olika kvartershusen. Behövs dessa ytor inte till annat för de boende? För 300 bostäder kommer behovet av parkeringsplatser bli ungefär lika stort.

Innan planen beslutas måste parkeringsproblemen utredas och framför allt lösas.

Kommentar:

Meningen i planbeskrivningen om Bråhögsplassen har ändrats till: Rakt norr om det gamla busstorget ligger Bråhögsplassen med ca 120 parkeringar.

Den parkeringsyta som idag tillhör vårdcentralen är ingen allmän parkering och ytan utgör inte allmän plats utan är kvartersmark. Vårdcentralens behov ska även i framtiden lösas på kvartersmark. De parkeringar på det gamla busstorget som i och med planens genomförande försvinner har aldrig varit tänkta att vara permanenta, utan parkeringen har varit en tillfällig lösning på en outnyttjad yta. Stadsbyggnadskontoret är i färd med att göra en översyn på regleringen av befintliga parkeringsplatser i centrum för att se över möjligheten till kortare parkeringstider vilket skulle innebära en möjlighet till större omsättning av fordon. För de som besöker centrum finns även goda möjligheter för gång och cykling.

Planförslaget föreslår att parkering till fastigheten löses i bottenplanet med en överbyggd gård.

Ändringar efter samråd

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

Plankarta

- Bestämmelsen om att balkonger får anordnas över gata är ändrad från 2,7 meter till 3 meter.
- Ytan väster om bokträdraden har ändrats från TORG till PARK.

Illustrationsplan

- Illustrationsplanen har kompletterats med texten ”observera att illustrationsplanen endast visar ett exempel på hur bebyggelsen kan placeras och utformas”

Planbeskrivning

- Illustrationen av planförslaget har kompletterats med högsta tillåtna våningsantal.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion som visar hur den föreslagna

bebyggelsen förhåller sig till Skånevägen.

- Planbeskrivningen har kompletterats med antalet parkeringsplatser på Bråhögsplassen.
- Texten om miljö kvalitetsnormer för vatten har kompletterats.

Kvarstående synpunkter på detaljplanen

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

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Tekniska nämnden

Sakägare som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Brf Bråhög
- Christian Holm Hansen, Skånevägen 29
- Willie och Elin Betschart, Skånevägen 31
- Bengt Palklint, Hallandsvägen 3

Övriga som inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda:

- Hjärupspartiet
- SPI Valfärden
- Samfällighetsföreningen Stanstad - Södergatan
- Andreas och Esther Brännström
- Marcus och Pamela Winberg, Idrottsvägen 13
- Per-Olof Åkesson, Idrottsvägen 11
- Brf Solrosen

Staffanstorps kommun 2018-02-28

Anna Fogelberg

Planarkitekt

Staffanstorps kommun



