



Kommunledningsförvaltningen
Handläggare: Fanny Jakobsson
Telefon: 040-625 61 49
E-post: fanny.jakobsson@burlov.se

Enligt sändlista

Lagakraftbevis för Detaljplan för Tågarp 19:60 m.fl., området kring Östgatan, Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunstyrelsen antog den 14 april 2020 § 47 Detaljplan för Tågarp 19:60 m.fl., området kring Östgatan (DP 281).

Länsstyrelsen Skåne beslutade den 26 maj 2020 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut om antagande överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet den 25 augusti 2020. Vid överklagandetidens utgång hade inga överklaganden inkommit till domstolen.

Antagandebeslutet vann laga kraft den 15 september 2020.

Fanny Jakobsson
Planarkitekt

Sändlista

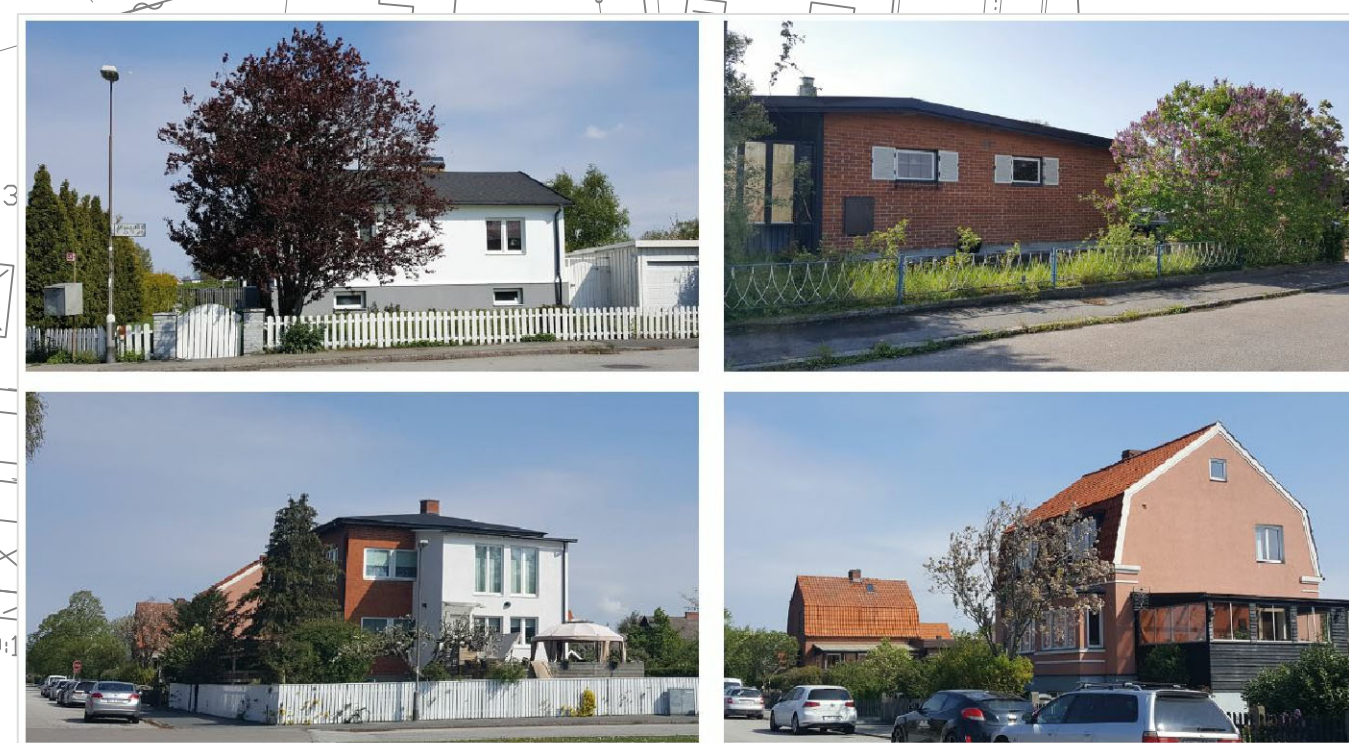
Kopia samt laga krafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet



- PLANBESTÄMMELSER**
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSER**
- Detaljplanegräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - + - Administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
- GATA Lokalgata
- Kvartersmark
- B Bostäder
 - E Teknisk anläggning, nätstation
- UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK**
- Träd Trädallé ska finnas
- UTFORMNING AV KVARTERSMARK**
- Bebyggandets omfattning
- e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- Begränsning av markens utnyttjande
- Marken får inte förses med byggnad
- Placering, utformning och utförande
- 0.0 Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad
 - 10.0/10.0 Minsta och största takvinkel i grader för huvudbyggnad
 - 40/10.0 Mansardtak med största takvinkel i grader för huvudbyggnad
 - d₁ Minsta och största fastighetsstorlek tillåts vara 600 - 1200 kvm
 - d₂ Minsta och största fastighetsstorlek tillåts vara 600 - 1700 kvm
 - f Fasader på huvudbyggnad ska i huvudsak utföras i puts eller tegel
 - v Max 2 lägenheter per fastighet får finnas
- Huvudbyggnader får inte sammanbyggas i tomtgräns.
 Ny bebyggelse ska i sin utformning harmonisera med omgivande bebyggelse. Komplementbyggnader får uppföras i trä med en högsta nockhöjd om 4 meter. Komplementbyggnader får uppföras i tomtgräns.
- Markens anordnande och vegetation**
 Fastigheter får inte hårdgöras till mer än 50%, inklusive byggnadsyta.



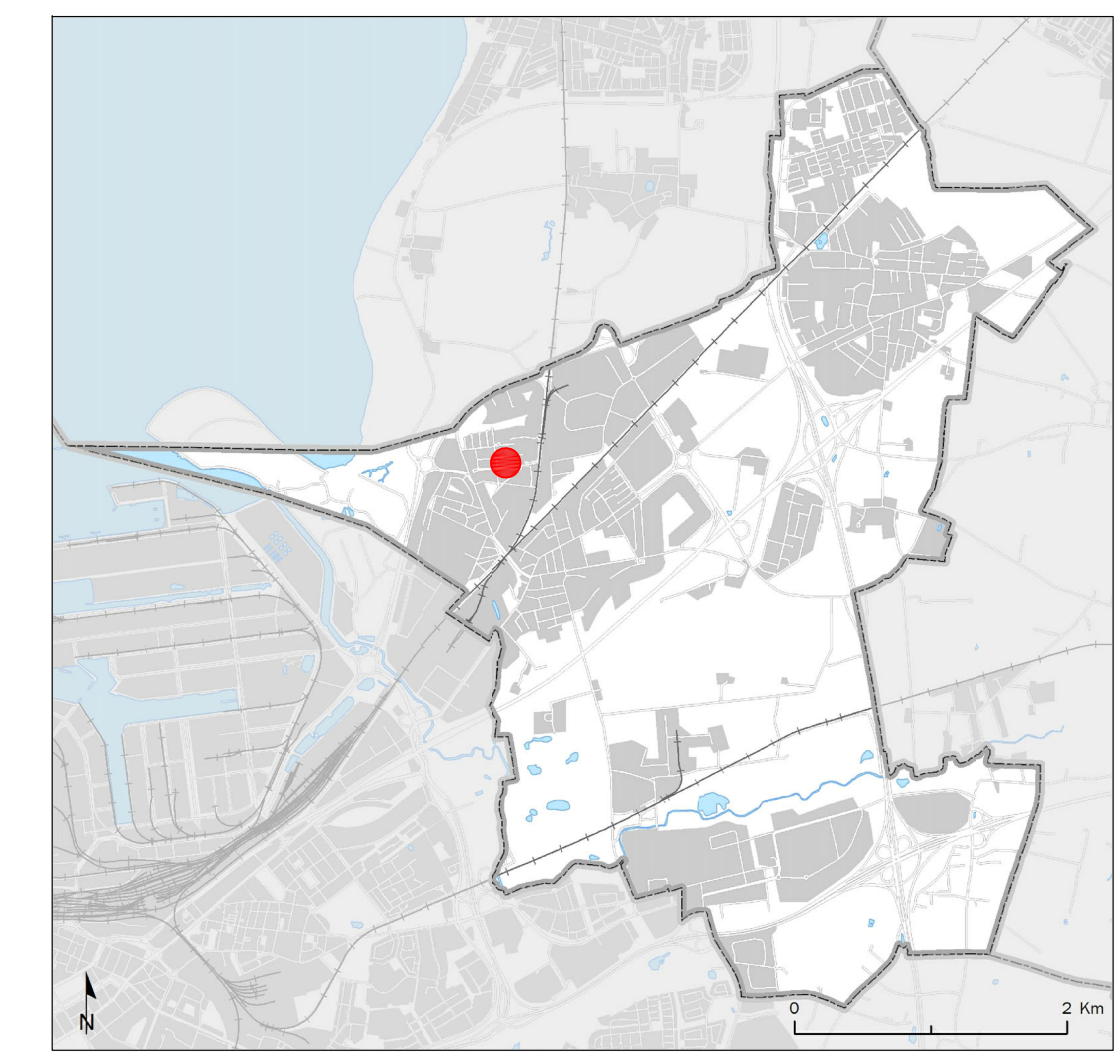
Villabebyggelse inom planområdet.

PLANKARTA 10 5 0 10 20 30 40 50 M Skala 1:1000 (A1)
 Skala 1:2000 (A3)

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

---	Traktgräns, kvarterstraktgräns		Staket eller plank	---	E	Elledning i mark
---	Fastighetsgräns		Stenmur	---	T	Teleledning
---	Annansgräns (rättighet m.m.)		Stödmur	---	F	Fjärrvärme
+	Rutnätsskryss		Häck	---	D	Fiberoptisk ledning
		---	Väg	---	VA	VA
		---	Gångstig	---	+13.1	Markhöjd
TÅGARP	Traktnamn	---	Slänt	---	3	Höjdhöjningar
21:101	Registreringsnummer för fastighet med traktnamn	---	Gräns mellan gångbana och körbana	---	4	
S:7	Registreringsnummer för sanfällighet	---	Dike	---		
GA:2	Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning	---	Strandlinje			
	Plangräns	---	Ägostagsgräns			
	Användningsgräns	---	Enstaka träd			
	Egenskapsgräns	---	Gräsyta			
		---	Järnvägsspår			
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.	o	1150			
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.	+				
	Kyrka	+				
	Byggnad i allmänhet.	+				
	Skärntak	+				
	Transformatorbyggnad	+				

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
 Koordinatsystem i höjd: RH2000
 Grundkartan upprättad 2019-02-25
 av Solvig Olsson, METRIA AB



Översiktskarta

LAGA KRAFTHANDLING 2020-09-15

Detaljplan för Tågarp 19:60 m.fl., området kring Östgatan i Arlov, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av kommunledningsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2019-02-25

Elin Tängermyr Tillväxtchef Emelie Edström Handläggare

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Diarienummer	KS/2018:664
Antagande	KS 2020-04-14 § 47
Laga kraft	2020-09-15



Detaljplan för
**Tågarp 19:60 m.fl.,
området kring Östgatan**

Planbeskrivning
Laga krafthandling 2020-09-15
Burlövs kommun, Skåne län



Innehåll

Inledning	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	4
Markägoförhållanden	4
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/ Betydande miljöpåverkan	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Angränsande detaljplaner	7
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
Kulturmiljöprogram för Skåne	8
Förutsättningar och planförslag	8
Platsens historia	8
Bebyggelse	9
Övergripande förslag	10
Natur och landskapsbild	11
Trafik	12
Hälsa och säkerhet	13
Genomförande	14
Organisatoriska frågor	14
Avtal	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Gemensamhetsanläggningar	14
Ekonomiska frågor	14
Konsekvenser	15
Miljöbedömning enligt miljöbalken	15
Mark, luft, vatten	15
Hälsa och säkerhet	15
Natur- och kulturmiljö	16
Planbestämmelser - förklaringar	18

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att bevara områdets karaktär samt befästa befintlig markanvändning med bostäder i småhusbebyggelse i bostadsområdet i anslutning till Östgatan. Hela området med bebyggelse från olika epoker genom 1900-talet har en karaktär som gör det bevarandevärdt. Täthet och skala, gröna trädgårdar, lokala byggnadsmaterial och metoder skyddas i planen.

Bakgrund

Planområdet är sedan tidigare planlagd med en styckningsplan från 1931, "Avstyckningsplan för del av Arlövs municipalsamhälle". Enligt övergångsbestämmelserna i PBL gäller styckningsplanen som detaljplan. Styckningsplanen saknar bestämmelser om användning, byggrätt, antal våningar och höjd på byggnader.

Kommunstyrelsens planutskott beslöt 2018-10-15 att uppdra planeringsavdelningen att utarbeta förslag till detaljplan enligt nuvarande lagstiftning i syfte att bevara områdets karaktär.

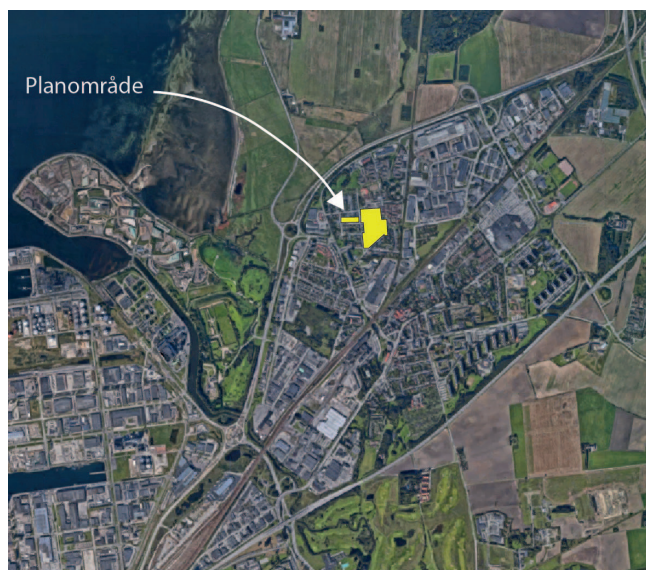
Plandata

Planområdet ligger i Tågarp i den nordvästra delen av Arlöv, 600 meter väster om Burlövs tågstation. Det avgränsas av Norregatan, Åbogatan, Norra Promenaden och Hällegatan. Planområdet är cirka 4,5 ha.

Fastigheten Tågarp 19:134 är inkluderad i planområdet då den idag omfattas av tre olika detaljplaner och delar av tomten ägs av kommunen och är planlagd som allmän platsmark.

Markägoförhållanden

Planen omfattar 43 bostadsfastigheter som ägs av privata fastighetsägare. Gatorna omfattas av Tågarp 21:101 som ägs av Burlövs kommun.



Flygfoto med planområdet markerat i gult.



Planområdet inzoomat.

Planhandlingar

En detaljplan styr hur mark- och vattenytor får användas för ett visst område inom kommunen; om man exempelvis får ha bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med begränsat standardförfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. De två senare omfattar två remissrundor (samråd och granskning), där sakägare, myndigheter och andra berörda kan komma in med synpunkter. Därefter antar kommunstyrelsen/kommunfullmäktige planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas. I begränsat standardförfarande godkänner samrådskretsen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

Denna detaljplan har tagits fram med standardförfarande enligt PBL SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser

Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/ Betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlöv, omfattas av riksintresse för kustzonen. Riksintresset innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för kustzonen.

Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), beskrivs Tågarp som tätbebyggd bostadsbebyggelse. Området ligger nära Burlövs centralstation och har god tillgång till kollektivtrafik. Rinneback pekas ut som ett möjligt läge för en framtida pendlarstation på Lommabanan och Tågarpvägen som en möjlig trafikanslutning till stationen.

Planförslaget bedöms överensstämma med Framtidsplanen.



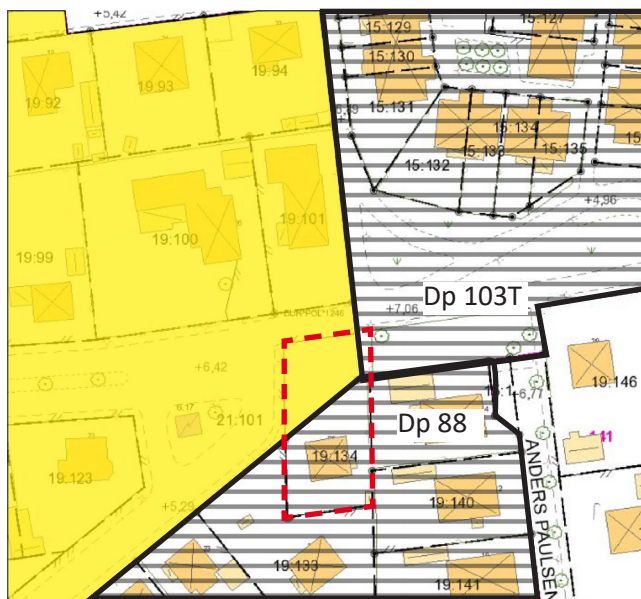
Detaljplan

Gällande detaljplan för området är detaljplan nr 3 "Avstyckningsplan för del av Arlövs municipalsamhälle" från 1931. Enligt övergångsbestämmelserna i PBL gäller styckningsplanen som detaljplan. Planen anger gränser för kvarter och fastigheter, bredd på gator samt att det ska vara fyra meters förgårdsmark från gatan som ska vara obebyggd. Planen är indelad i fastigheter som är minst 600 kvadratmeter stora.



Detaljplan nr 3, Avstyckningsplan för del av Arlövs samhälle.

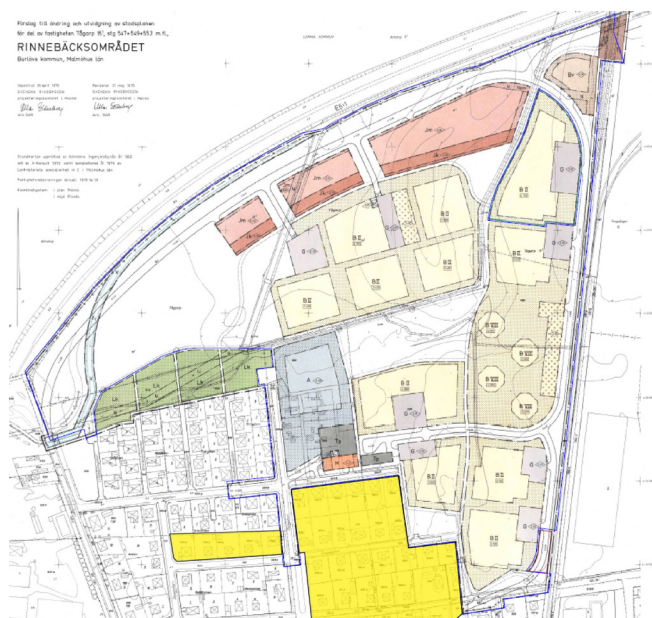
Fastigheten Tågarp 19:134 och den intilliggande marken som nyttjas som en del av fastigheten omfattas även av detaljplanerna nummer 103T och nummer 88. Fastigheten har inkluderats i denna detaljplan för att underlätta vid eventuella framtida bygglovsärenden. När denna detaljplan blir antagen kommer den att gälla för hela fastigheten.



Bilden visar var detaljplanerna möts. Tomten är markerad med röd sträckad linje.

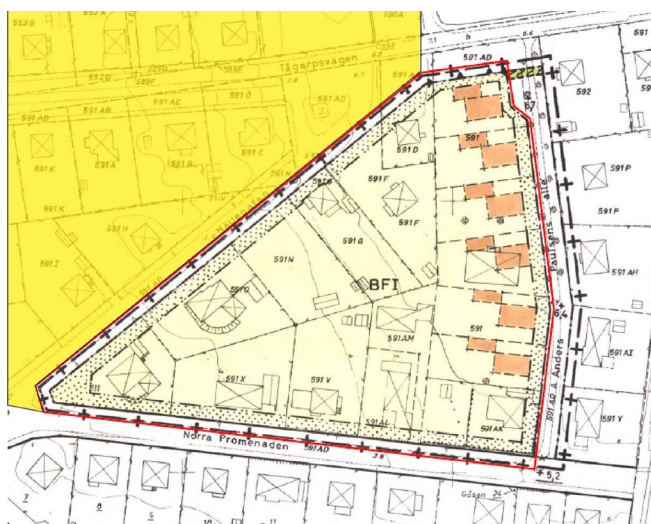
Angränsande detaljplaner

Detaljplan 103T från 1976 täcker bland annat radhusområdet Rinnebäck. Angränsande mark i nordost är planlagd för gata och park samt bostäder i två plan.



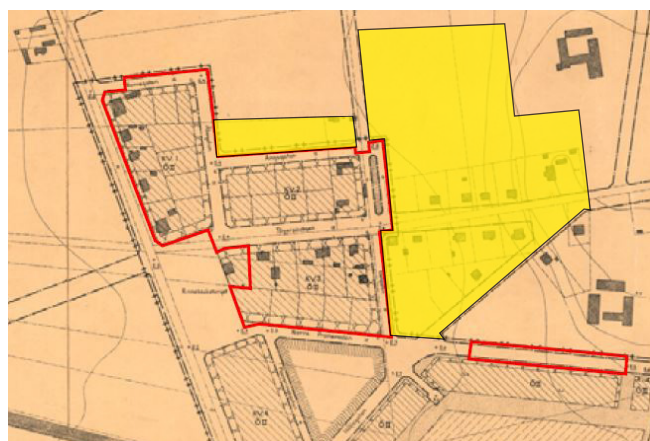
Detaljplan 103T, Stadsplan för del av Rinnebäcksområdet Tågarp 15:1. Gul markering visar planområdet.

Detaljplan 88 täcker området sydost om Hellegatan. Planen är från 1973 och medger friliggande bostadshus i ett plan.



Detaljplan 88, Stadsplan för Stadsågan 591 m.fl. Gul markering visar planområdet.

Sydväst om planområdet gäller Detaljplan 5T Del av Arlövs municipalsamhälle från 1935. Planen anger att bebyggelsen ska vara för bostadsändamål och ha ett öppet byggnadsätt.



Detaljplan 5T Del av Arlövs municipalsamhälle. Gul markering visar planområdet.

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Bevarandeplan

Syftet med Bevarandeplanen för Burlövs kommun (antagen 2000-10-16) är bland annat att ligga till grund för skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i områdesbestämmelser och detaljplan. De byggnader som omnämns i bevarandeplanen har bedömts vara bevarandevärda och har valts ut för att representera kommunens historia, olika kulturmiljöer och byggnadsstilar.

Området kring Norregatan- Östgatan benämns i Bevarandeplanen då det var med i bostadsutställningen Fem Hem- Expo i Arlöv år 1957. Bebyggelsen beskrivs som "låga enfamiljsbostäder, intressanta bl.a. därigenom, att husen, trots en gemensam grundlösning, är varandra olika. Diverse ändringar har gjorts genom åren, vilket har ytterligare bidragit till olikheten". Villorna beskrevs i en annons i tidningen Arbetet som "Intressanta, prisbilliga villatyper under lånetaket". Det anges inga riktlinjer i Bevarandeplanen för framtida bevarande av bebyggelsen.

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (antagen 2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med Framtidsplanen med målet att skapa attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Ett övergripande mål är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor. Andelen bilresor ska inte överstiga 1/3 av det totala antalet resor samt att högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil.

Från och med år 2020 planeras Lommabanan trafikeras med persontrafik mellan Kävlinge och Malmö. I ett första steg ska pendlare kunna åka från nya stationer i Furulund och Lomma men kommunen arbetar för att det på sikt även ska bli en ny station i Arlov. En pågående tågstation längs Lommabanan ger ökad möjlighet till inpendling till arbetsplatser i Arlov och kan bidra till en omvandling av området mellan stationsområdena som då får mycket hög tillgänglighet med tåg.

Kulturmiljöprogram för Skåne

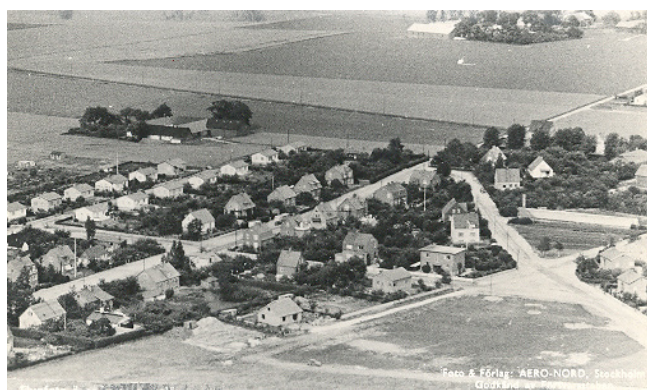
Planområdet ingår i region Skånes kulturmiljöprogram där Arlov utpekats som intressant utifrån industrins påverkan på orten. I programmet anges att flera välbevarade byggnader och områden från olika tidsepoker visar hur samhället Arlov har vuxit fram genom tiden.

Förutsättningar och planförslag

Platsens historia

Järnvägen mellan Malmö och Lund byggdes 1856. Arlov växte som ort, med bl.a. bostäder till arbetarna på sockerbruket. År 1871 fick Arlov en station som låg mellan det växande sockerbruket och Järnvägsgatan. 1983 flyttades stationen till ett läge mellan Burlöv Center och Arlovs företagsby, en dryg kilometer nordost om den gamla som revs 1987. Stationen fick namnet Burlövs station.

Planområdet har byggts ut etappvis på jordbruksmark med start i söder. De första villorna byggdes i början av 1920-talet. Kring planområdet innehöll flera av husen tidigare verksamheter, som exempelvis mjölkbutik och handelsträdgård.



Flygfoto från 1940- 50-talet. Hällegatan syns till höger i bild. Bildkälla: Kommunarkivet, Aero-Nord.

Kulturistoriskt värdefull bebyggelse

Det finns i dagsläget ingen registrerad värdefull bebyggelse men inom planområdet kan det trots det finnas bevarandevärda miljöer. Bevarande av stadsmiljöer innebär att det är flera element som tillsammans bildar en kulturmiljö som är bevarandevärd. Det kan vara relationen mellan flera byggnader, gaturum och grönsstrukturer. Många av villorna har tidstypiska arkitektoniska drag från 1920-talet och framåt och eventuella kulturhistoriska värden behöver utredas vidare.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen inom planområdet består av en- och tvåfamiljshus i villabebyggelse. Inga nya byggrätter för bostadsbebyggelse föreslås i detaljplanen.

Gestaltning av ny bebyggelse

Vid ny- eller ombyggnation ska bebyggelsen harmoniera med befintlig omgivning. Det innebär att kvarter som har låg bebyggelse ska fortsatt vid ny- och ombyggnation utformas med låg byggnadshöjd. I område kring Tågarpsvägen finns det fortsatt möjlighet att uppföra större villor. Kombinationen av bestämmelser för nockhöjd och takvinklar möjliggör att bebyggelsen även i framtiden ska kunna ha ett varierande uttryck. Husen ska vara friliggande och får inte byggas ihop som parhus.

Offentlig och kommersiell service

Närheten till Sockerbitstorget och Burlöv center gör att bostadsområdet har god tillgång till service. Tågarpskolan (årskurs F-6) och Virvelvindens förskola ligger båda strax utanför planområdet. Närheten till Tågarpskolan gör att det rör sig mycket barn i området.

Stadsbild

Bebyggelsen i Tågarp utgörs av tät villabebyggelse. Villorna har uppförts under olika tidsperioder vilket innebär att det är en stor spridning i uttryck och stilar. Det är en stor kontrast mellan den låga enplansbebyggelsen i norr och de större villorna i söder. I den södra delen av planområdet finns 1,5-planshus samt 2-våningshus från 1900-talets första hälft. I norra delen består bebyggelsen främst av 1-planshus med källare från 1950- och 60-talet. Storlek på tomterna varierar mycket inom planområdet med mellan cirka 10-30 % av tomtytan bebyggd. I stort sett samtliga fastigheter har komplementbyggnader i form av garage och förråd.

Nordost om planområdet ligger Rinnebackes radhusområde som är en tätare bebyggelse med delvis slutna kvarter kring gårdar.

Bebyggelsens utveckling

Mellan Hällegatan och Tågarpsvägen består bebyggelsen av villor uppförda mellan 1925-1939. Kring Ängsgatan är bebyggelsen från 1945-1949, med undantag för hörnhuset Tågarp 19:64 som byggdes 1961.

Här utmärker sig några av villorna på den västra sidan av Östgatan som är uppförda i två våningar och med valmade tak. Kring Norregatan byggdes villorna mellan 1957-1967.



Utbyggnadsetapper inom planområdet.

Nedan följer en redogörelse för de mest karaktäristiska byggnadsstilarna som återfinns inom planområdet.

Etapp 1 1925-1939

1900-talets första hälft

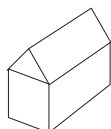
Husen är uppförda i 1920-talsstil, påverkade av en sydsåkansk-dansk tradition. Villorna är i 1,5- 2 våningsplan med mansardtak eller sadeltak med hög takresning. Fastadmaterialet utgörs av tegel eller puts. Taken är utan utskjutande takfot och är i regel klädda i rött tegel eller eternit. Fönstren är symmetriskt placerade 2-lufts eller 3-lufts fönster med kontrasterande färgsättning.



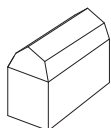
Tvåplansvilla med mansardvåning och putsad fasad.



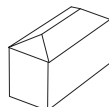
Villa med brant takfall med fasad i gult tegel.



sadeltak



mansardtak



valmat tak

Vanligt förekommande taktyper.

Etapp 2 1945-1949

Den norra delen av planområdet domineras av lägre bebyggelse från efterkrigstiden, s.k. folkhemsbygget. Villorna är i ett våningsplan med källare. Taken är låg-lutande sadeltak med takvinkel mellan 20-30 grader. Fasadmaterialen utgörs av träpanel, eternit och tegel. Fönstren är i regel asymmetriskt placerade 2-lufts-fönster.



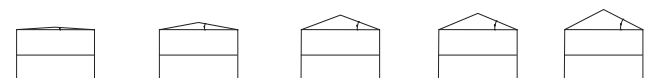
Enplansvilla med hög källarsockel.

Etapp 3 1957-1967

Husen byggdes efter Fem Hem- Expo i Arlov år 1957 och består av låg enplansbebyggelse med mycket flacka sadeltak. Fasadmaterialet är främst tegel med inslag av trä, bland annat vitmålade fönsterluckor. Fönstren är pivothängda. Låga smidesräcken ramar in tomterna.



Enplansvilla med mycket flackt takfall, fasadmateriäl i rött tegel.



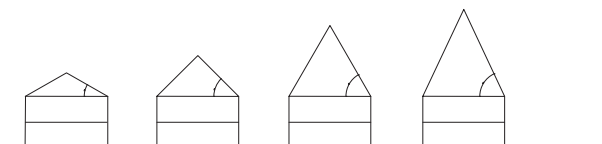
4 grader

10 grader

20 grader

22 grader

27 grader



30 grader

45 grader

60 grader

65 grader

Exempel på takvinklar som förekommer inom planområdet.

Övergripande förslag

Planförslaget innebär att bebyggelsen ska behålla sin nuvarande karaktär, det vill säga tät villabebyggelse. Bebyggelsens varierade uttryck ska bevaras vilket regleras med bestämmelser om takvinklar och nockhöjder. Bestämmelserna i denna detaljplan gäller vid ny- och tillbyggnation och krav ställs först vid bygglovsansökan.

Ny bebyggelse ska harmonisera med omgivande bebyggelse vad gäller fasadmateriäl, takutformning och nockhöjd. Komplementbyggnader ska

underordnas huvudbyggnader i storlek och höjd och får uppföras i tomtgräns. Fyra meter byggnadsfri yta gäller generellt mot gator, med undantag för de komplementbyggnader som är placerade närmare gatumark idag. Minsta och största tillåtna fastighetsstorlek för bostadsfastigheter är 600-1200 kvadratmeter, utom fastigheten 19:100 som är större. Fastigheten 19:134 som är mindre omfattas inte av bestämmelsen. Det finns även tre mycket smala fastigheter som i praktiken ingår i samma tomt som intilliggande fastighet. Dessa fastigheter kan inte utvecklas till egna tomter.



Indelning av planområdet utifrån karaktärsdrag.

I område 1 som ligger längs med Ängsgatan finns idag tvåplanshus med valmat takfall. Planen föreslår en högsta nockhöjd på 10 meter och takvinkel på 10-30 grader. Högsta utnyttjandegrad är 20 % av fastighetens storlek.

I område 2 utgörs bebyggelsen av enplanshus och här föreslås en högsta nockhöjd på 6.0 meter och takvinkel på 20-45 grader. Högsta utnyttjandegrad är 20 % av fastighetens storlek.

I område 3 är bebyggelsen som lägst med envåningsbebyggelse och högsta nockhöjd sätts till 6.0 meter med en takvinkel på 0-30 grader.

I område 4 bebyggelsen äldre och större. Här föreslås en högsta nockhöjd på 10 meter och takvinkel mellan 45-55 grader. För byggnader med mansardtak gäller största takvinkel om 80 respektive 40 grader. Högsta utnyttjandegrad är 25 % av fastighetens storlek. Vissa avvikelser kan förekomma på enskilda fastigheter beroende på befintliga förhållanden.

Natur och landskapsbild

Mark och vegetation

Grönstrukturen utgörs främst av privata trädgårdar som tillhör bostadshusen. Trädgårdarna har uppvuxna träd och buskar. Planförslaget innebär inga förändringar av grönstrukturen i området. För att bibehålla de gröna ytorna föreslås att inte mer än 50 % av den enskilda fastigheten, inkl. byggnadsytan, får hårdgöras. Läs även mer under rubriken "Dagvatten". Ett större träd som är karaktärsskapande i planområdets östra del omfattas av marklov.



Ek på Tågarpsvägen som omfattas av marklov.

Längs Tågarpsgatan löper en allé med körsbärsträd som planterades på 60-talet. Gamla träd har höga naturvärden och utgör ofta livsmiljöer för ett stort antal arter. Allén omfattas av det generella biotopskyddet som gäller för alléträd.

Lek och rekreation

Ängsgatans lekplats är en områdeslekplats som ligger i direkt anslutning till planområdets norra del. Rinnebäcksparken som är belägen cirka 120 meter norr om planområdet innehåller förutom parkmiljö även lekplats och boll- och basketplan. Parkområdet utgörs av en klippt grönyta med varierande inslag av buskar och träd. Strax söder om planområdet ligger Domherreparken som innehåller en stor tillgänglighetsanpassad lekplats.

Spillepengens rekreativområde är ett före detta deponiområde som har omvandlats till rekreativområde. Fritidsområdet som ligger drygt 600 meter väster om planområdet har anlagda motionsstråk och utsiktsplatser över havet.

Natura 2000-området Tågarps hed ligger i direkt anslutning till Spillepengen.

Topografi

Området sluttar från öster till väster med en höjdskillnad på 5 meter. Längs Östgatan ligger markhöjden på +2 meter och där Tågarpsvägen och Hällegatan möts är markhöjden +7 meter.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna består i huvudsak av postglacial sand, men övergår till lerig morän i öster. Ingen geoteknisk utredning bedöms behövas.

Dagvatten

Alnarpsån är recipient för dagvattnet. Alnarpsån har dålig ekologisk status. Dagvatten är regnvatten från hårdgjorda ytor, dräneringsvatten eller uppsträngande grundvatten. Låglänta områden löper en ökad risk för källaröversvämningar. En kombination av åtgärder kan minska risken för översvämning i källaren. Det kan bland annat vara infiltrationsytor som kan fördröja dagvattnet, som exempelvis gräsmattor och grusgångar i trädgårdar. Trädgårdarna som finns inom planområdet har en stor fördröjande effekt på dagvattnet och den infiltrationsbara ytan uppgår till drygt 80 %. På grund av att området tidigare haft problem med översvämningar är det viktigt att dagvatten kan fördröjas innan det når ledningsnätet. En åtgärd för att minska risken för översvämning är därför att trädgårdarna inte får hårdgöras till mer än 50 %, inklusive byggnadsytan. Om byggnader rivs och ersätts med nya ska den nya bebyggelsen planeras och uppföras på ett sådant vis att negativa konsekvenser av översvämningar förhindas.

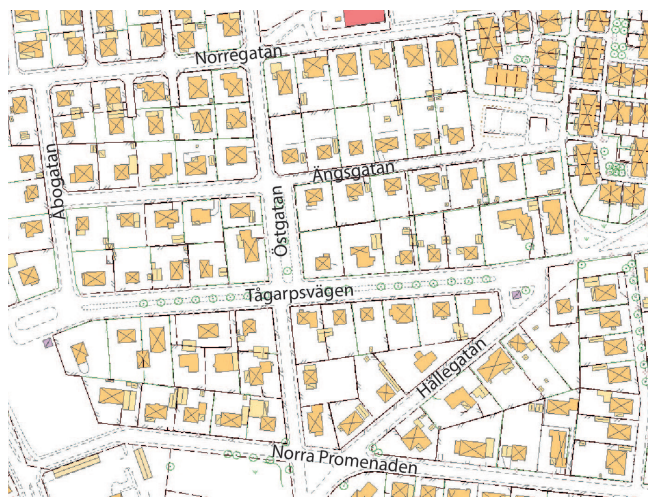
Trafik

Gator

Området har goda kopplingar till övriga delar av Arlööv, med både gång- och cykelbanor och bilvägar.

Den primära infarten till området är från Södra Virvelvägen/Lommavägen via Norra Promenaden eller Norregatan. Tågarpsvägen är en återvändsgata både i väster och öster. Tågarpsvägen planerades under

70-talet att bli en trafikled till Rinnebäcksområdet i öster, men idag är det en återvändsgata mot Lommabanan. De separerade gångbanorna på Tågarpsvägen och Hällegatan slutar vid transformatorstationen. Skyltad hastighet är 30 km/h. Kommunen fortsätter att ansvara för gator, trottoarer och grönytor inom allmän platsmark.



Karta med gatunamn.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 600 meter från Burlövs tågstation och anses därför vara i ett kollektivtrafiknära läge. Buss 133 mellan Malmö och Lomma stannar vid hållplatsen Strandängen som ligger cirka 400 meter väster om Östgatan och har mellan 2-4 avgångar i timmen.

Lommabanan som löper cirka 90 meter från planområdets östra del trafikeras idag med godståg och planeras tas i bruk för persontrafik år 2020. Kommunen arbetar på sikt för att en ny station på banan ska anläggas i Arlööv.

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda gång- och cykelförbindelser till målpunkter så som centrala Arlööv, Burlöv center och tågstationen. Inom planområdet finns fem gator med avskilda gångbanor på var sida av gatan. Hällegatan är del av ett större cykelstråk mellan Burlöv C och Arlööv västra delar. Ett gång- och cykelstråk leder från Södra Virvelvägen/Lommavägen, via Tågarpsvägen till Företagsvägen öster om Lommabanan.

Tågarpskolans upptagningsområde utgörs av Pilevallen och Tågarp, vilket innebär att många skolbarn rör sig i och kring planområdet.

Planförslaget innebär ingen förändring för gång- och cykelbanor.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten. Parkeringsnormen (2016-03-21, rev. 2019-06-17) medger två bilplatser per bostad. Kantstensparkering är tillåten på gatorna. Vid nybyggnation ska parkeringsnormen följas, d.v.s 2,0 bilparkeringar per fastighet.

Trafiksäkerhet

På grund av närheten till Tågarpskolan så är det många skolbarn som rör sig i området. De primära stråken för skolbarnen är Hällegatan och Östgatan. Det är låga hastigheter i området och det finns trottoarer på vardera sida av alla gator vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

El, fjärrvärme, gas

Det finns en nätstation där Hällegatan och Tågarpsvägen möts och elledningar är nedgrävda i hela området. Planförslaget innebär ingen förändring för VA SYDs vatten- och avloppssystem, till vilket alla fastigheter är anslutna. Planförslaget innebär ingen förändring för el, fjärrvärme och gas. Den befintliga nätstationen ska finnas kvar.

Tele, bredband

Det finns tele- och bredbandskablar i hela planområdet. Planförslaget innebär ingen förändring.

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger vid Netto på Arlovsvägen, cirka 400 meter väster om planområdet. Ingen ny återvinningsstation föreslås. VA SYD inför fyrfackkärl i villahushållen i Malmö stad och Burlövs kommun under 2019. De nya kärlen innebär att det är möjligt att sortera även plast, glas, tidningar, metall m.m. på den egna fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte generera något ytterligare trafikbuller än som situationen ser ut idag.

Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kBq/m³. Grundläggning ska utföras radonskyddat.

Förorenad mark

Bostadsområdet har under 1900-talet växt fram på jordbruksmark, det finns därför ingen risk för att marken ska vara förorenad. Det finns heller inga registrerade markföroreningar i länsstyrelsens kartläggning av potentiellt förorenade områden.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande, eftersom den inte är av betydande intresse för allmänheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden och driften av allmän platsmark, vilka bekostas av kommunen.

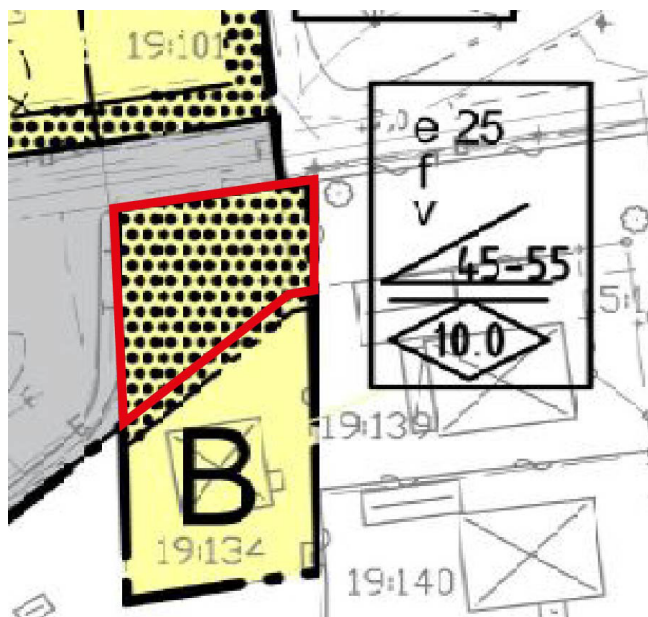
Avtal

Exploateringsavtal

Då detaljplanen enbart täcker befintlig bebyggelse och att ingen nyexploatering är planerad avses inget exploateringsavtal att tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av planen medför att del av kommunens fastighet Tågarp 21:101 övergår från allmän platsmark till kvartersmark. Regleringen sker då Tågarp 19:134 sedan länge har nyttjat del av kommunens mark som trädgård. Regleringen innebär att fastighetsägaren har möjlighet att nyttja marken genom nyttjanderättsavtal. Detaljplanens genomförande kräver ingen fastighetsbildning.



Del av kommunens fastighet som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Rinnebäcks samfällighetsförening, Tågarp ga:2, möter planområdet i öster men påverkas inte av planförslaget.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Inget plankostnadsavtal har tecknats eftersom kommunen är beställare av planen.

Konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Enligt 5 kapitlet 18 § Plan och bygglagen (PBL) ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kapitlet 11, 18 och 22 § miljöbalken (MB) tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer, utifrån vad som beskrivs under konsekvenser, att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.

Mark, luft, vatten

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms komma att påverkas av planen som reglerar befintliga förhållanden.

För luft visar uppmätta halter av föroreningar i kommunen på förhållandevis låga värden. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven. Modellberäkningar visar att halterna för luftkvalité är under gränsen för miljömålet och under eller i nivå med nedre utvärderingsströsklar.

Alnarpsån är recipient för dagvatten. Ån har av länsstyrelsen klassificerats som dålig ekologisk status på grund av övergödning och miljögifter. Markens möjlighet till att fördröja och infiltrera dagvattnet regleras i detaljplanen.

Klimatanpassning och höga vattenstånd

För Tågarp som ligger nära havet utgör framförallt en höjd havsnivå och översvämning vid skyfall (samt översvämmande ledningssystem) de största riskerna. Området är låglänt och den västra delen ligger under 3-metersgränsen för höga vattenstånd. De låga marknivåerna innebär risk för översvämning och det är framförallt källare som är utsatta.

Till år 2100 beräknas havsnivån öka med en meter i Skåne. Delar av planområdet ligger under +3 meter över havet, vilket innebär att det krävs åtgärder för klimatanpassning både för befintlig bebyggelse och vid nybyggnation. Burlövs kommun har utrett skydd

avseende höjd havsnivå. Arbetet inryms i kommunens vattenplan som förväntas antas under 2019. Strategin som föreslås är att anlägga skydd i form av vallar för att klara beräknade högvatten med 100 års återkomsttid 2065 samt förbereda för skydd motsvarande en generell höjning 2100. Detta innebär en första anpassning till nivåer på 2,6 m till år 2065.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Enligt bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

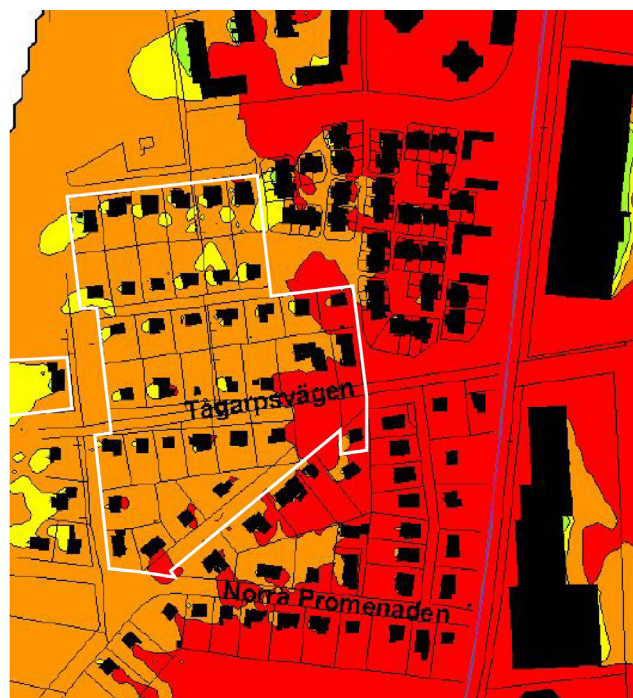
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

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

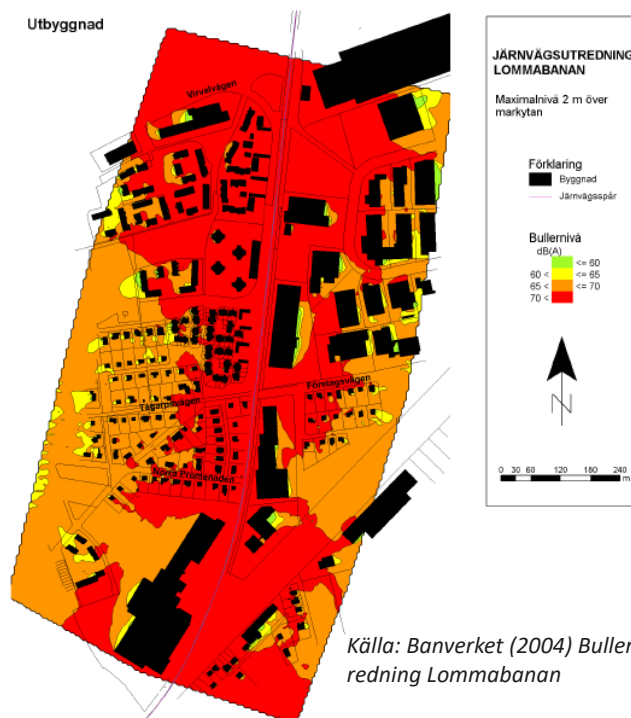


Inzoomad bild från beräkning av maxnivåer efter Lomabanans utbyggnad med planområdet markerat.

Rinnebäck, maxnivåer



Beräkningar av maxnivåer av buller från Lommabanan.



Källa: Banverket (2004) Bullerutredning Lommabanan

Trafikverket tog fram en bullerutredning år 2004 (*Bullerutredning Lommabanan*) som utgjorde underlag för miljökonsekvensbeskrivningen till den planerade utbyggnaden av Lommabanan. Beräkningarna gjordes baserat på den dåvarande trafikeringen på Lommabanan samt prognos för framtida trafikering av gods och persontrafik med utbyggda mötesstationer. Beräkningsresultatet visade att det behövdes bullerdämpande åtgärder för att dämpa bullret från spåret för boende utmed Lommabanan. Ekvivalentnivån 2 meter över markytan underskrider riktvärdena för buller för alla fastigheter inom planområdet men ett flertal fastigheter inom planområdet har överskridanden maximalnivåvärden både i nuläge och efter ombyggnad. Enligt bullerutredningen framgår att det inom alla fastigheter finns uteplatser där riktvärdena underskrids vilket är markerat som orange eller gul på bilderna nedan. Bilderna visar maximalnivån 2 meter över markytan.

Eftersom att Trafikverket har gjort en bullerberäkning som täcker i stort sett hela planområdet och Trafikverket har blivit delgivna föreläggande från miljö- och byggnämnden i Burlövs kommun om en redogörelse av bullerdämpande åtgärder har ingen ny bullerutredning gjorts för denna detaljplan.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Konsekvenserna för naturmiljön och den biologiska mångfalden bedöms positiva då planen föreslår att 50 % av fastighetsytan ej får hårdgöras.

Kulturmiljö

Planen säkerställer att områdets befintliga karaktär behålls.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Under mark dolda fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Medverkande



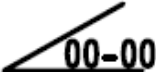
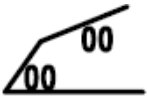
Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Emelie Edström på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen och kommunteknik deltagit.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Emelie Edström
Planhandläggare

Planbestämmelser - förklaringar

De planbestämmelser som finns på plankartan är juridiskt bindande. Nedan ges förklaringar av vad bestämmelserna innebär samt motivering.

GATA	Användning av mark och vatten <u>Allmänna platser</u> Lokalgata (4 kap. 5 § 2 PBL) <i>Gatorna inom planområdet är lokala villagator.</i>
B	<u>Kvartersmark</u> Bostad (4 kap. 5 § 3 PBL) <i>Småhusbebyggelse med tillåtelse att uppföra komplementbyggnader så som förråd och garage.</i>
E	Teknisk anläggning, nätstation (4 kap. 5 § 3 PBL) <i>Område avsett för befintlig nätstation.</i>
Träd	Utformning av allmän platsmark Trädallé ska finnas (4 kap. 5 § 2 PBL) <i>Den befintliga trädallén på Tågarsvägen ska bevaras.</i>
e00	Utformning av kvartersmark <u>Bebyggandets omfattning</u> Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (4 kap. 11 § 1 PBL) <i>Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea varierar inom planområdet p.g.a den befintliga bebyggelsens varierande karaktär.</i>
	Marken får inte förses med byggnad (4 kap. 11 § 1 PBL) <i>Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras närmare än 4 meter mot gatan. Syftet är att skapa ett fritt gaturum.</i>
	<u>Placering, utformning och utförande</u> Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad (4 kap. 16 § PBL) <i>Nockhöjden mäts från medelmarknivån. Är huvudbyggnaden närmare än sex meter från allmän platsmark beräknas nockhöjden från medelmarknivån på den allmänna platsmarken invid fastighetgränsen.</i>
	Minsta och största takvinkel i grader för huvudbyggnad (4 kap. 16 § PBL) <i>Bestämmelsen medger ett spann som takvinkeln ska rymmas inom. Bestämmelsen omfattar inte komplementbyggnader.</i>
	Mansardtak med största takvinkel i grader (4 kap. 16 § PBL) <i>För byggnader med mansardtak gäller bestämmelse om största tillåtna takvinkel. Bestämmelsen omfattar inte komplementbyggnader.</i>
d₁	Minsta och största tillåtna fastighetsstorlek tillåts vara 600-1200 kvm (4 kap. 16 § PBL) <i>Bestämmelsen begränsar möjlighet till avstyckning och sammanläggning av fastigheter</i>
d₂	Minsta och största tillåtna fastighetsstorlek tillåts vara 600-1700 kvm (4 kap. 16 § PBL)

- f** **Fasader på huvudbyggnad ska i huvudsak utföras i puts eller tegel (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att bibehålla bebyggelsens lokala karaktärsdrag.
- v** **Max 2 lägenheter per fastighet (4 kap. 11 § 3 PBL)**
Bostadsfastigheter tillåts inrymma 1-2 lägenheter. Med lägenhet menas bostad.
- Huvudbyggnad får inte sammanbyggas i tomtgräns (4 kap. 16 § PBL)**
Bostadsbebyggelsen ska utgöras av separata småhus. Endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten.
- Ny bebyggelse ska i sin utformning harmonisera med omgivande bebyggelse (4 kap. 16 § PBL)**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsens karaktär behålls.
- Komplementbyggnader får uppföras i trä med en högsta nockhöjd om 4 meter (4 kap. 16 § PBL)**
Komplementbyggnader uppförs så att de är underordnade huvudbyggnad i dess storlek och skala.
- Komplementbyggnad får uppföras i tomtgräns (4 kap. 16 § PBL)**
Kompletterande byggnader som exempelvis trädgårdsskjul får placeras i gräns mot grannfastighet, dock ej i gräns mot gata vilket regleras med prickmark.
- Markens anordnande och vegetation
- Fastigheter får inte hårdgöras till mer än 50%, inklusive byggnadsyta (4 kap. 16 § PBL)**
Syftet är att säkerställa möjlighet till infiltration och fördröjning innan dagvattnet når VA-nätet.
- Administrativa bestämmelser**
- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft (4 kap. 21 § PBL)**
Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 39 § PBL).
- Marklov
- Marklovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (9 kap. 12 § PBL)**
Det krävs marklov för åtgärder som kan förhindra infiltrationen av dagvatten.
- a** **Marklov krävs för fällning av ek (9 kap. 12 § PBL)**
Marklovet avser en större ek som är karaktärsskapande för området.



Burlövs kommun