

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Handläggare: Erik Karlsson
Telefon: 040-625 61 56
E-post: erik.karlsson@burlov.se

Enligt sändlista

Laga kraftbevis för Detaljplan för Arlöv 20:58 m. fl, kv Fasanen, Burlövs kommun, Skåne län

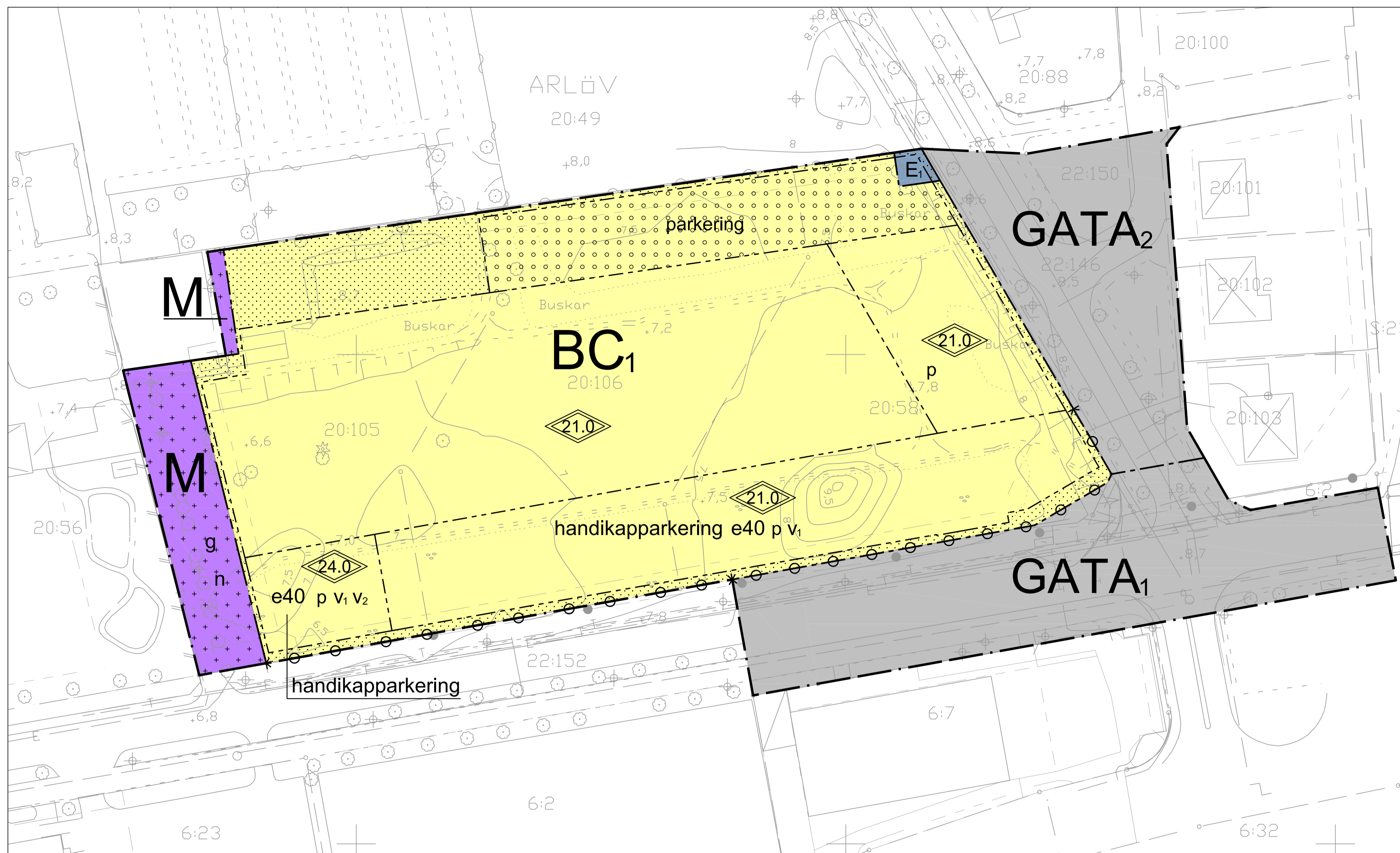
Kommunfullmäktige antog den 22 maj 2017 (KF § 58) detaljplan nr 253 för Arlöv 20:58 m fl, kv Fasanen.

Länsstyrelsen beslutade den 31 maj 2017 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Då kommunens antagandebeslut inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit **laga kraft den 15 juni 2017**.

Erik Karlsson
Planstrateg

Kopia samt laga krafthandlingar till:
Länsstyrelsen Skåne
Lantmäteriet



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokaltrafik

Kvartersmark

- BC₁ Bostäder, centrumverksamheter. Maximalt 5000 kvm av bruttoarea för vara centrumverksamheter.
- E₁ Transformatorstation
- M Begravnin

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Inom planområdet får huvudbyggnader för bostäder och centrumverksamheter ha en största bruttoarea på 16 500 kvm och en största byggnadsarea på 3500 kvm och komplementbyggnader får ha en största byggnadsarea på 500 kvm. Parkeringsdäck får uppföras med en största byggnadsarea på 1600 kvm.

- e40 Lägsta sammanlagda exploateringsgrad 40 % byggnadsarea inom egenskapsområde

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta totalhöjd 3,5 meter
- Marken får byggas över med körbart bjälklag med en högsta höjd av 1,5 meter. Därutöver får räcke/mur uppföras med en höjd av 1,1 meter.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Möjlighet till fördröjning av dagvatten inom område för BC₁ ska finnas. Underjordiska magasin för fördröjning av dagvatten får finnas. Markhöjd ska anpassas till Dalbyvägen så att ytavrinnande dagvatten vid skyfall ska rinna från kvartersmark till gata. Högst 80 % av fastighetsarean inom kvartersmark för BC₁ får hårdgöras.

- n Träd ska bevaras
- parkeri Parkeri får finnas
- handikapparkering Endast handikapparkering

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnader ska placeras i egenskapsgräns mot gata eller maximalt 2 meter från egenskapsgräns mot gata

Utformning

Minst två bostadsentréer ska vara genomgående från gård till gata i söder.

Utöver högsta totalhöjd får begränsade teknikutrymmen med en maximal höjd av 3,5 meter och minst 3 meter indrag från fasad finnas.

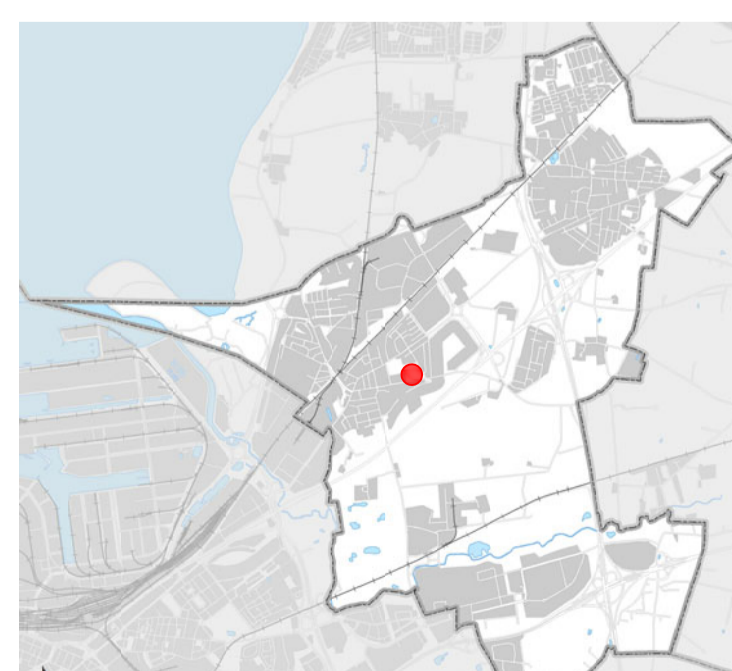
- Högsta totalhöjd i meter

Beteckningar:

- Traktgräns, kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Rutnätsskryss
- KVARTERET 2 ARLÖV 13:2 S:7
- Kvarternamn som utgör del av fastighetsbeteckning
- Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
- Traktnamn
- Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
- Registreringsnummer för samfällighet
- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.
- Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.
- Byggnad i allmänhet.
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Gångstig
- Slänt
- Gräns mellan gångbana och körbana
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Enstaka träd
- Lövskog symbol

- 1150 Polygonpunkt
- Stolpe
- Belysningsstolpe
- Fornlämning
- Elledning i mark
- Teleledning
- VA
- Markhöjd
- Höjdhöjningar

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Grundkartan upprättad 2016-04-26
av Solvig Olsson, METRIA AB



Översiktskarta

- v₁ Bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3,5 meter
- v₂ Lokal på minst 50 kvm för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen

Utseende

Ny bostadsbebyggelse ska utformas med fasader av puts eller tegel.

Byggnadsteknik

Lägsta plushöjd för färdigt golv i bottenplan ska vara 0,2 m över beräknad översvämningnivå för dagvatten som rinner ut till gata. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot sida där trafikbullernivån inte överskrider 55 dB(A) (ekvivalent för dygn) eller 70 dB(A) (maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00) vid fasad. Undantag gäller för bostad om högst 35 kvadratmeter som är vänd mot sida där trafikbullernivån (ekvivalent för dygn) inte överskrider 60 dB(A) vid fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Innan startbesked får lämnas ska eventuella markföreningar inom respektive fastighet vara avhjälpda.

Gemensamhetsanläggning

- g Gemensamhetsanläggning får inrättas

10 5 0 10 20 30 40 50 M

Skala 1:500 (A1) 1:1000 (A3)

LAGA KRAFTHANDLING 2017-06-15

Detaljplan för
Arlöv 20:58 m fl, kv Fasanen
i Arlov, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2016-04-26

Kerstin Torséke Hultén
Planchef

Erik Karlsson
Handläggare

Tengbom
Ulrika Lundquist
Uppdragsvarig

HANDLINGAR

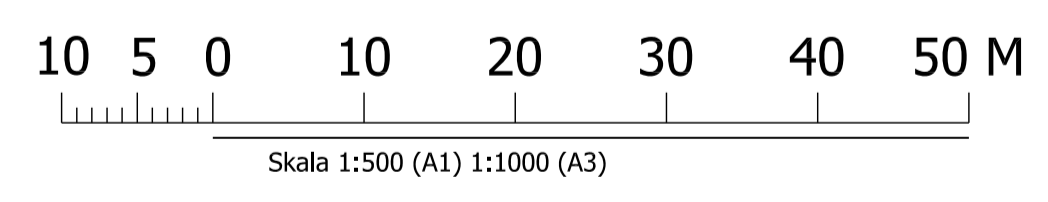
- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Planprogram

Antagande av kommunfullmäktige 2016-05-22

Vunnit laga kraft 2017-06-15

Diarienummer KS/2015:1022

Dp 251



Sektion genom gård Skala 1:200 (A1) 1:400 (A3)



Översiktskarta

LAGA KRAFTHANDLING 2017-06-15

Illustrationsplan till detaljplan för
Arlöv 20:58 m fl, Fasanen
 i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län
 Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2016-04-26

Kerstin Torseke Hultén Planchef
 Erik Karlsson Handläggare
 Tengbom
 Ulrika Lundquist
 Uppdragsvarig

- HANDLINGAR**
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Granskningsutlåtande
 - Planprogram
 - Illustrationskarta
 - Fastighetsförteckning

Antagande av kommunfullmäktige 2016-05-22
 Vunnit laga kraft 2017-06-15

Diarienummer KS/2015:1022





BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Detaljplan
för Arlöv 20:58 m fl, kv Fasanen i Burlöv
Burlövs kommun, Skåne län
– standardförfarande

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Inledning	3
Sammanfattning	3
Handlingar	3
Plandata	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	4
Förutsättningar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Markägoförhållanden	7
Historik	7
Befintlig stadsbild-/landskapsbild och pågående markanvändning	7
Områdets sociala karaktär	8
Natur och kultur	9
Miljö	10
Friytor	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Planförslag	13
Övergripande karaktär och disposition	13
Markanvändning och gestaltning	13
Trafik	14
Störningsskydd	16
Teknisk försörjning	17
Grönstruktur	18
Planbestämmelser	19
Genomförandebeskrivning	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	25
Tekniska frågor	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
Miljökonsekvenser	25
Sociala konsekvenser	27
MEDVERKANDE	28

INLEDNING

Sammanfattning

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att bygga bostäder norr om Dalbyvägen med en utformning anpassad till platsen med variation i gestaltning och placeringen längs gatan. Planförslaget syftar till att möjliggöra att Dalbyvägen utvecklas till ett mer stadsmässigt gaturum med bebyggelse intill gata och möjlighet till butikslokaler i bottenvåningen mot Dalbyvägen.

Inom planområdets norra del prövas placering av parkeringsplatser mellan kyrkogården och de nya bostäderna.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

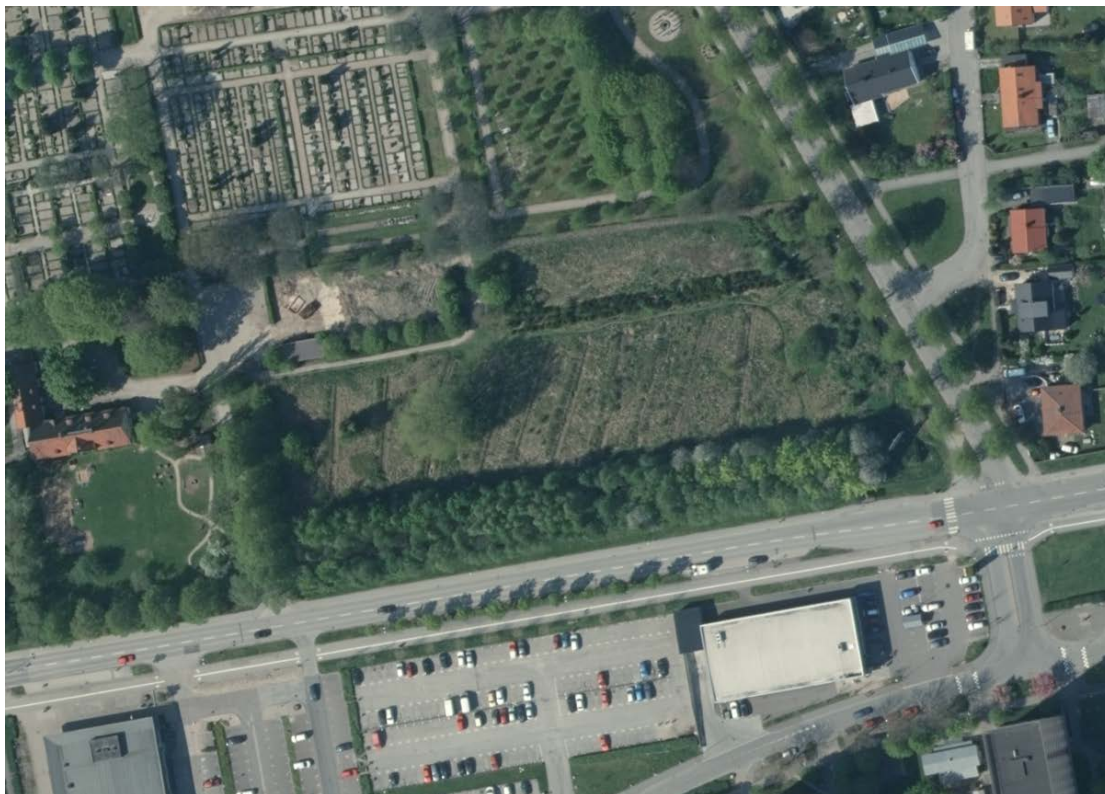
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Geoteknisk utredning, Ramböll Sverige AB, Malmö 2008-02-26
- Arkeologisk utredning 2007, Arlöv 20:58 Arkeologisk utredning inför bostadsbyggnation, Rapport 2007:057
- Bullerutredning, ÅF 2017-02-16
- Dagvattenutredning, Aqua P 2016-09-20 version 0.3

Plandata

Läge, avgränsning och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Arlöv 20:58, Arlöv 20:105, Arlöv 20:106 och Arlöv 22:150 samt mindre delar av Arlöv 20:49, Arlöv 22:146 och Arlöv 22:152. Fastigheterna har ingen befintlig bebyggelse utom ett skjul och arealen är cirka 20 000 kvm.

Planområdet utgörs till största delen av privatägd mark som ligger norr om Dalbyvägen och begränsas österut av Ringvägens östra kant, västerut av en trädrad och en förskola samt norrut av kyrkogård. Arlöv 20:49 ägs av Burlövs församling.



Ortofoto över planområdet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden med mera.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljön, M77 Alnarp - Burlöv. Arlövs uppkomst runt sockerbruket och den tydliga skillnaden mellan odlingslandskapet och tätorten beskrivs bland annat som kvalitéer i riksintresset.

Riksintresse kustzon

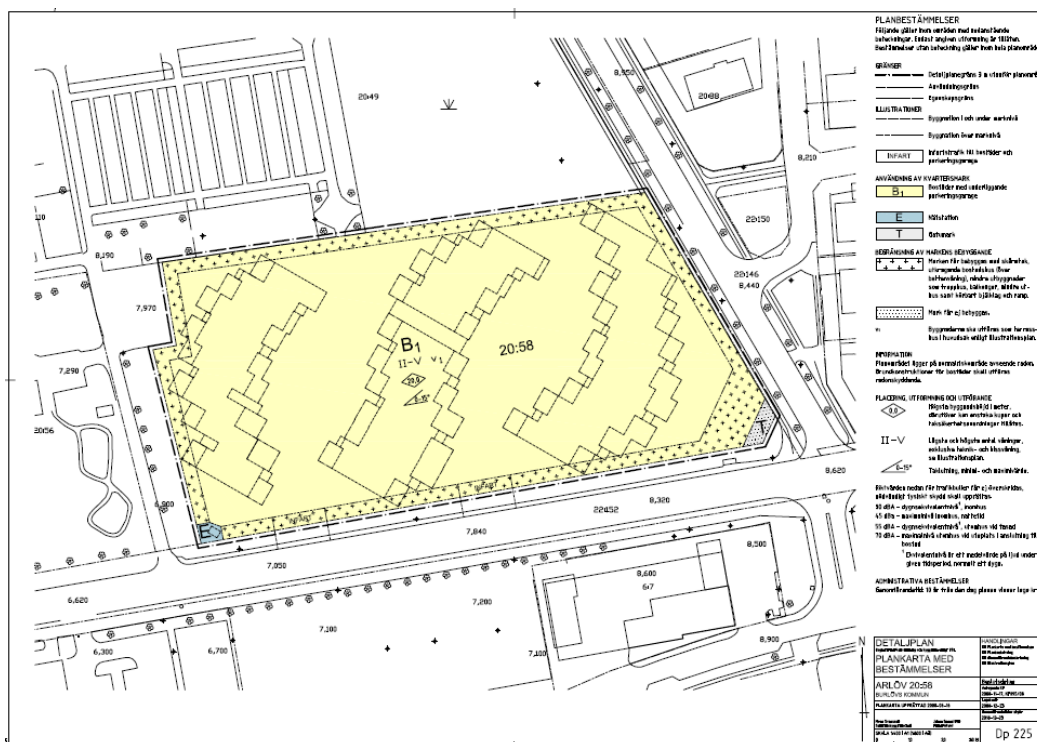
Området omfattas av riksintresse för kustzonen enligt 4 kap. 4 § MB. Riksintresset utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan Framtidsplan för Burlövs kommun, laga kraft 2014-05-22, beskriver hur bebyggelsen utmed Dalbyvägen idag är inåtvänd med ”ryggen” mot gatan. (fönsterlösa fasader, garagelängor, plank och dylikt) som gör att gaturummet utmed Dalbyvägen upplevs som ödsligt och otryggt. Ny bebyggelse bör placeras utmed gatan för att motverka detta. Översiktsplanen beskriver att stadsbebyggelsen planeras förtätas och kompletteras med fokus i de stationsnära områdena.

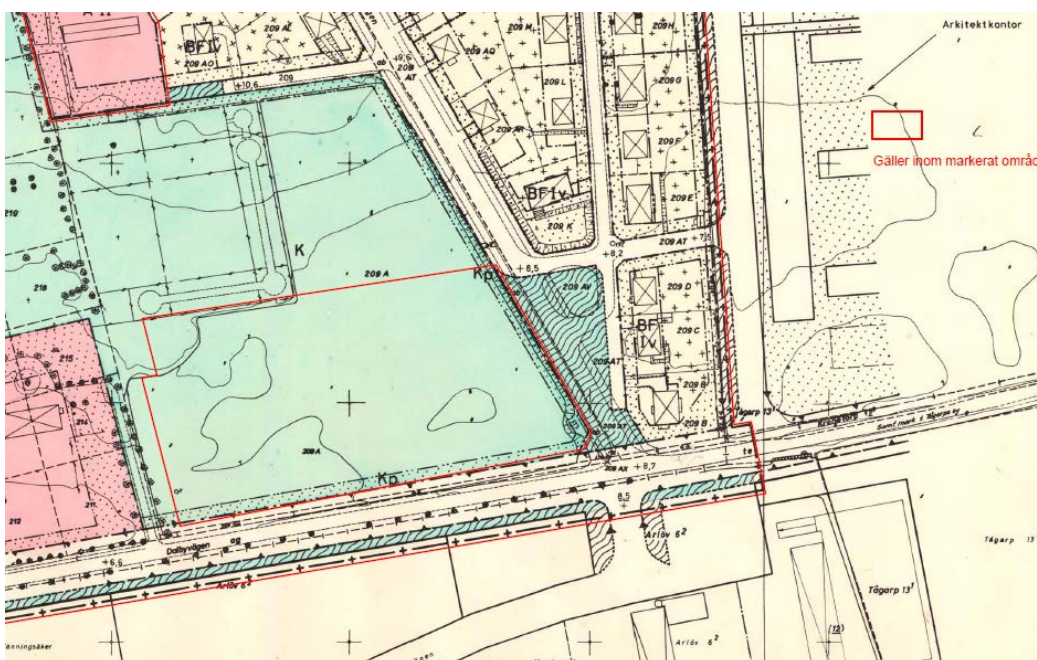
Detaljplan

Kartan nedan visar gällande detaljplan Dp 225 för fastigheterna Arlov 20:58, Arlov 20:105 och Arlov 20:106. Ändamålet inom detaljplanen är bostad, tekniska anläggningar och gatumark. Planförslaget är inte genomfört. Planens genomförandetid går ut 2018-12-23.



Detaljplan 225

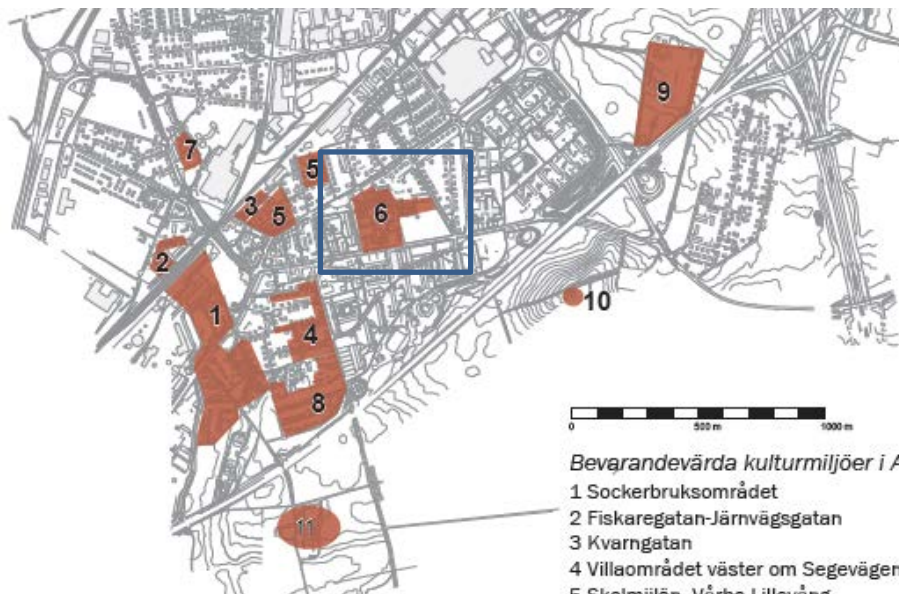
För Arlov 20:49, Arlov 22:150 och Ringvägen i anslutning till Dalbyvägen gäller detaljplan 64T, stadsägan nr 209 m fl från 1966. Ändamålet inom planområdet är kyrkligt (grönt) respektive park (grönt med vågskraffering). Förskolan i väster är planlagd som allmänt ändamål (rött). Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Utsnitt ur detaljplan 64T, inom röd linje gäller detaljplan 225.

Bevarandeplan

Marken gränsar till område 6, kyrkan, som är en av kulturmiljöerna med bevarandevärde i Arlöv. Enligt bevarandeplan 2000 för Burlövs kommun ligger alla upptagna byggnader och värdefulla miljöer utanför planområdet. Befintliga gröningar omkring kyrkogården bör skyddas. Hur eventuell parkering avgränsas mot kyrkogården är betydelsefullt.



- Bevarandevärda kulturmiljöer i Arlöv*
- 1 Sockerbruksområdet
 - 2 Fiskaregatan-Järnvägsgatan
 - 3 Kvarngatan
 - 4 Villaområdet väster om Segevägen
 - 5 Skolmiljön, Vårbo-Lilleväng
 - 6 Kyrkan
 - 7 Hällegatan-Verkstadsgatan
 - 8 Granbackens koloniområde
 - 9 Kronetorps gård
 - 10 Kronetorps mölla
 - 11 Arlövgården

Mer utförliga beskrivningar av dessa miljöer finns i Bevarandeplan 2000, Burlövs kommun



Område 6 ur Bevarandeplan 2000, Burlövs kommun

Trafikplan

Utgångspunkten för Trafikplan Burlöv (antagen 2014-10-20) är att strategier och åtgärder ska leda i riktning mot ett hållbart resande och attraktiva livsmiljöer. I kommunens översiktsplan planeras för en utveckling och förtätning av befintliga stationsområden i Arlöv och Åkarp, vilket ger förutsättning för en minskad andel bilanvändning i kommunen. Målet är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor och att andelen bilresor inte ska 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. Resorna internt innanför motorvägarna ska i första hand ske till fots eller med cykel.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2015-10-19 att ge positivt planbesked till att påbörja denna detaljplan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Arlöv 20:58, förvärvades från Burlövs församling år 2007 av Absalon Pension. Fastigheten Arlöv 20:58 har efter planläggning sedan styckats i Arlöv 20:58, Arlöv 20:105 och Arlöv 20:106, vilka ägs av Kyrkum AB. Arlöv 20:49 ägs av Burlövs församling.

Historik

Arlöv har varit en industriort som vuxit och utvecklats kring sockerbruket efter att fabriken grundades 1869. Många villor byggdes i början av 1900-talet och framåt både åt de högre tjänstemännen och åt arbetarna vid sockerbruket. Under den tiden var en viss typ av tegelarkitektur med mönstermurning vanligt förekommande. Arlövs kyrka, som är ett landmärke i området, invigdes i början av 1900-talet.

På 1960-talet började det byggas på höjden i orten och ett exempel är Elisetorpsområdet söder om Dalbyvägen. Det består av nio stycken niovåningshus som placerats i en båge utmed motorvägen.

Planområdet har tidigare varit ett koloniområde i kyrkans ägo.

Befintlig stadsbild-/landskapsbild och pågående markanvändning

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger ganska centralt i Arlövs tätort. Dess omgivning har bebyggelse från olika perioder från 1900 och framåt. Det finns en märkbar kontrast mellan de höga hus byggda under miljonprogramsåren i Elisetorpsområdet som syns i söder och de småskaliga villorna längs Ringvägen. En annan kontrast finns mellan Arlövs kyrka och kyrkogården, som har en lugn och grön karaktär, och Dalbyvägen, som är en trafikerad gata. Planområdet som idag är oanvänt kan spela en stor roll i omvandlingen av Dalbyvägen till en stadsgata.

Bostäder

Anslutande bebyggelse består av både villor och flerbostadshus.

Arbetsplatser

Sockerbruket är fortfarande en av de större arbetsplatserna i Arlöv. Arbetstillfällen finns även i Burlöv Center samt i andra butiker och verksamheter. Exempel på företag som finns i Arlöv är Hilti, Stevia Fastighet, Maskin AB, Arena Mekano AB och Baldwin Jimek AB.



Bebyggelsestypologier och markanvändning, bild: Tengbom

Offentlig- och kommersiell service

I nära anslutning till planområdet finns mataffär, gym, skolor, förskolor och vårdcentral. Arlövs centrum med butiker och bibliotek ligger cirka 350 meter västerut utmed Dalbyvägen och Burlövs Center cirka 700 meter nordost om planområdet.

Områdets sociala karaktär

Sammanhållen stad

Bebyggelsen i denna del av Burlöv varierar i såväl upplåtelseformer som byggnadshöjder och ålder. Inkomstnivåerna är relativt låga men i nivå med de genomsnittliga inkomsterna i kommunen.

Stora parkeringsytor och obebyggda ytor längs Dalbyvägen gör att gaturummet upplevs brett och ödsligt. Brist på ljusreglerade korsningar gör Dalbyvägen till en barriär svår att ta sig över, särskilt för äldre och barn.

Kopplingarna till närliggande service och kommersiellt centrum är otydliga på grund av att bebyggelsen mot gatan är gles och entréerna är vända på olika håll. Cykelbana finns på ena sidan av Dalbyvägen. En grön park nås inom 350 meter.

Här finns god tillgång till kollektivtrafik, med busshållplatser vid Dalbyvägen intill planområdet. Ungefär en kilometer från området finns Burlövs station. Stationen kommer efter ombyggnad cirka år 2022 få en utökad turtäthet med både Pågatågs- och Öresundstågsstopp.

Samspel i området

Delvis finns möjlighet till samspel i området med kyrkogårdens gröna ytor, grusade gångvägar och villabebyggelsen som med sina trädgårdar kan bjuda in till social interaktion. Många friytor är utformade för biltrafik, vilket minskar förutsättningarna för sociala möten. Den låga vistelsekvalitén gör att det offentliga rummet mest används för transport. Ödsliga ytor längs Dalbyvägen kan upplevas otrygg kvällstid.

Några av verksamheterna i området, till exempel vårdcentral, gym, mataffär och församlingshem fungerar idag som mötesplatser.

Söder om Dalbyvägen pågår en planprocess för att utveckla området med ny bebyggelse utmed gatan, fler entréer och en upphöjning av gatan i form av ett torg. Detta kommer bidra positivt till att stärka samspelet i området.

Vardagsliv

Det är lätt att organisera ett vardagsliv i området utan bil. Det är nära till allmän och kommersiell service, kollektivtrafik och rekreation.

Gröna miljöer

Närmaste park, Svenshögsparken, ligger cirka 350 meter från planområdet. Planområdet är grönt idag med en bred ridå av vegetation och träd mot Dalbyvägen samt häck och uppstammade träd i gränsen mot kyrkogården. Inom området finns en stor friväxande poppel och rester av det gamla koloniområdet. Även den angränsande kyrkogården och närliggande gator med träd bidrar till en grön karaktär.

Identitet

Platsen har tidigare varit ett koloniområde i kyrkans ägo. Kyrkan och kyrkogården är en del av områdets identitet. Det centrala läget och närhet till olika platser i orten uppfattas positivt av de som bor där. Området har en medelhög status i Arlov.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Området uppfattas som en grön lunga men är till stora delar svårtillgängligt på grund av markens ojämnhet och täta vegetation. Det finns dock ett par tydliga upptrampade gångstigar genom området. Marken sluttar svagt mot sydväst med en nivåskillnad på ca 1,5 meter mellan den högsta och lägsta punkten. Området ligger lägre än omgivande gator och är idag gräsbevuxet med planterade träd och buskar i en tätbevuxen zon längs Dalbyvägen. En stor friväxande poppel står i västra delen, samt en liten trädrad parallellt med en trädrad utmed infarten till kyrkogårdens besöksparkering och förskolan.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden består under mulljord av sand på lermorän. Mulljorden har en mäktighet mellan 0,5 och 0,8 meter. Sanden har i huvudsak en låg till mellanhög relativ fasthet. I den östra delen av området har sanden däremot en hög till mycket hög relativ fasthet. Sanden har en mäktighet i övrigt mellan 0,6 och 2,3 meter, dock uppgår den till över 4 meter i den östra delen av området där det dessutom förekommer lager av silt i sanden.

Lermoränen är mycket fast och innehåller ställvis tunna lager av sand. Provtagningarna och sonderingarna har avslutats på ett djup av mellan 3,8 och 7,0 meter i fast till mycket fast jord. Grundläggningsförhållandena inom området är goda då undergrunden består av sand.

Arkeologi

Planområdet berörs av boplats nr 106 i Burlövs socken. En arkeologisk utredning år 2007 gav ett mycket magert resultat i form av ett mindre antal artefakter av flinta, men inga anläggningar. Länsstyrelsen har i beslut 2016-10-12 enligt Kulturmiljölagen (1988:950) lämnat tillstånd att göra ingrepp i fornlämning inom fastigheterna Arlöv 20:58, 20:105 och 20:106. Detta gäller under en tid av två år från att beslutet vunnit laga kraft.

Tillståndet gäller enligt 2 kap 13 § Kulturmiljölagen med villkor att arbetsföretaget utförs enligt planförslaget. Om fornlämningar påträffas ska arbetena avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 10 § andra stycket Kulturmiljölagen (1988:950).

Miljö

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området. Söder om Dalbyvägen har det dock tidigare funnits en drivmedelsstation med biltvätt fram till år 2009 då verksamheten lades ner och marken sanerades, enligt uppgift från länsstyrelsens MIFO-databas och Miljöförvaltningen i Burlöv (källa Miljöteknisk markundersökning 2013-09-07 till samrådshandlingar till detaljplan för kv Ugglan, Arlöv, Burlövs kommun). I markmiljöundersökningen har förorening av bensen överskridande riktvärdet för Mindre känslig mark (MKM) påvisats i ett prov av bärlager direkt under asfalten (djup 0,05-0,5m). Provet under aktuellt prov har inte analyserats avseende bensen. Föroreningen av bensen kan vara en diffus förorening inom området vilket medför att det kan finnas högre halter i fyllnadsjorden än det som nu har påvisats. På samma vis som det kan finnas halter som är under riktvärdet. Undersökningen rekommenderar ytterligare provtagning i anslutning till punkten för att avgränsa föroreningen.

I markundersökningen beskrivs att föroreningen troligen är lokal och inte finns i underliggande jord och troligen inte inom något större område. Den analyserade punkten ligger ca 40 meter söder om planområdets gräns. Utförda analyser av den naturliga jorden visar att den inte är förorenad. Det medför att grundvattnet i området inte bedöms som förorenat.

Radon

Markradonhalten har uppmätts i tre punkter inom fastigheten. De uppmätta värdena uppgår till mellan 11 och 14 kBq/ m³, vilket motsvarar normalriskmark. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.) Eftersom marken konstateras tillhöra normalriskintervallet rekommenderas att grundläggning utformas radonskyddat. Detta kan tillgodoses genom tätning av alla genomföringar mot mark. Åtgärden syftar till att minimera inträngning av radonhaltig jordluft in i byggnaderna.

Buller

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer inte överskrids:

Utomhus vid fasad – 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå*

Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå**

*Om 55 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00–06.00.

**Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00-22.00.

I förordningen anges även att lägenheter mindre än 35 kvm, kan undantas från kravet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och istället bör den ekvivalenta ljudnivån vid dessa lägenheter inte överskrida 60 dB(A) vid fasad.

Friytor

Lek och rekreation och park

Svenshögsparken i Arlööv är den största parken i närheten, cirka 350 meter från planområdet. Parken karaktäriseras av stora gröna kullar som om vintern fungerar som pulkabackar. Till största del består parken av fria gräsytor, men det finns även en hel del planterade träd. Intill Svenshögskolan finns en lekplats med bland annat ett stort klätternät. I parken finns det plats för sport och lek på en grusplan för exempelvis fotboll samt en inramad rink för basket och bandy. Det finns även bouleanor och bangolf med ett tillhörande klubbhus.



Bild över lek i Svenshögsparken från översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun.

Gator och trafik

Biltrafik

Dalbyvägen trafikeras vid planområdet av cirka 4000 fordon per dygn och skyltad hastighet är 50 km/h. Ringvägen trafikeras vid planområdet av cirka 500 fordon per dygn och skyltad hastighet är 50 km/h.

Kollektivtrafik

Vid Dalbyvägen i omedelbar närhet av planområdet finns hållplats för regionbusslinje 172, Genarp - Staffanstorps - Malmö C med 30 min-trafik i rusningstid och timmestrafik på dagen. På Lundavägen, cirka 5 min promenad från planområdet finns hållplats för regionbusslinje 130, Pendeln Lund - Malmö Södervärn med 10 min-trafik i rusningstid och 15 min-trafik på dagen. Tåg finns vid Burlöv station, cirka 10 min promenad bort (1000 meter), med 30 min-trafik.

Gång- och cykeltrafik

Cykelväg i det övergripande cykelvägnätet finns utmed Dalbyvägen i direkt anslutning till planområdet. Ny cykelbana i Svenshögsvägen/Lillevängsgatan föreslås i Trafikplan för Burlöv. Den genaste och mest naturliga vägen mot Burlövs station går längs Ringvägen (villagata) och vidare via Tågarpsstigens cykelväg.

Parkering, varumottagning och utfarter

Strax väster om planområdet finns en infart till förskola och för varutransporter till kyrkogården.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA, med Va Syd som huvudman.

Burlövs kommun har i samarbete med VA Syd tagit fram en strategi för dagvattenhantering, Dagvattenstrategi för Burlövs kommun (antagen 2015-11-16). Dagvattenledningar går i Dalbyvägen. Anslutning till det kommunala dagvattensystemet kan ske i Dalbyvägen.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i angränsade Ringvägen.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i närhet till fastigheten i den östra delen av Dalbyvägen (öster om Ringvägen). Anslutning till fjärrvärme är möjlig.

El

För att kunna försörja planerad bebyggelse med el erfordras nya el-, tele- och dataanläggningar såsom nätstationer och elledningar.

Gas

E.ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas i närheten till planområdet. Anslutning till gas är möjlig.

Avfall

En fastighetsnära hämtning av avfall och återvinningsfraktioner ska eftersträvas i enlighet med avfallsplan för Burlöv och Malmö. Placering av miljöhusen ska ske i samråd med VA Syd.

Bredband

Ledningsägaren har inga ledningar eller annan infrastruktur i närheten av planområdet men en utbyggnad planeras av Burlövs kommun.

PLANFÖRSLAG

Övergripande karaktär och disposition

Förslaget till ny bebyggelse som redovisas på illustrationsplanen består av fem bostadshus i fem till sex våningar. Genom att dela upp bebyggelsen i flera byggnadskroppar skapas möjlighet till små lägenheter över hörn med ljus från två håll och möjlighet till tystare sidor. Strukturen möjliggör också en större sammanhängande gård mellan husen. I planförslaget är bebyggelsen placerad nära omgivande gator för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum där det är trevligare och tryggare för fotgängare både utmed Dalbyvägen och Ringvägen. Häckomgärdade uteplatser föreslås som en gestaltungsidé för att anknyta till området.

Mot Dalbyvägen föreslås en varierad förgårdsmark med utrymme för uteplatser och entrézoner mot gatan. Bottenvåningarnas golvhöjd ska vara ett par decimeter över gatans nivå för att skapa en bra relation mellan bostäderna och uteplatserna. Samtidigt skyddas byggnaderna från att översvämmas av dagvatten som vid extrema skyfall leds mellan husen ut till gatan.

Placering av bebyggelsen formar en genomgång som fungerar som en grönare och bilfri koppling mellan de småskaliga bostäderna öster om Ringvägen och förskolan väster om tomten. Det ges också möjlighet att ta sig norrut till kyrkogården genom en befintlig allé markerad av trädrader och gröningar.



Illustrationsplan Arkitektlaget

Genom samma gestaltungsprincip kan kvarteret öppna sig på vissa ställen för en bättre koppling med andra målpunkter i omgivningen till exempel Netto och busshållplatsen i sydost och ett planerat torg med verksamheter sydväst om tomten.

Markanvändning och gestaltning

Planen består huvudsakligen av bostäder med möjlighet för upp till 30 % centrumverksamheter. En lokal ska finnas i den västra delen av bebyggelsen mot Dalbyvägen. Bebyggelsen mot Dalbyvägen ska ha en bottenvåningshöjd om minst 3,5 meter.

Bebyggelsen placeras i huvudsak med långsidan mot Dalbyvägen vilket skyddar gårdssidan och bakomliggande hus från buller. Det ger även förutsättningar för en inre grön gårdsmiljö med öppningar som kopplar till omgivningen. Bottenvåningarnas lägenheter kan få egna uteplatser.

Byggnaderna föreslås få fasader i puts med bottenvåningar i tegel. En ljus färgskala föreslås. Teglet i bottenvåningarna kan varieras i höjd för att markera entréer. Olika putsfärger är önskvärda, men en sammanhållen färgskala i ljusa gröngrå och gulbeige nyanser föreslås.

Trafik

Planområdet kan angöras från Dalbyvägen via befintlig körväg på kyrkans mark i väster och från Ringvägen i öster. Ringvägen i anslutning till kvarteret planläggs som gata för lokaltrafik. Området mellan husen föreslås i första hand bli bilfritt men angöring till entréer (för angöringsbehov inom 25 meter från entré) löses via parkeringsplatserna, befintlig angöring till förskola och kyrkogården eller via Ringvägen. Längs Dalbyvägen råder utfartsförbud.

Bilparkering

I underlag till planförslaget föreslås 273 lägenheter fördelat på 184 lägenheter om 1-2 rok och 89 lägenheter om 3-4 rok. Därutöver föreslås en lokal.

Parkeringsprogram med policy och norm finns för Burlövs kommun (antagen 2016-03-21). Parkeringsnormen från detta program ger ett parkeringsbehov för flerbostadshus (boende + besökande) på 0,8 bilplatser/lgh för lägenheter 1-2 rok och 1,0 bilplatser/lgh för lägenheter >2 rok. För lokalen är bilplatsbehovet en parkeringsplats.

2-3 % av parkeringsplatserna ska utformas för rörelsehindrade.

Sammanlagt **parkeringsbehov i förslaget är 236 parkeringsplatser.**

I planförslaget föreslås en sammanlagd reduktion på 30 % av parkeringsbehovet för boende. Detta görs genom införande av bilpool vilket möjliggör en sänkning med 20 %. Därutöver finns i enlighet med normen möjligheten att sänka parkeringsantalet med 10 % om ytterligare åtgärder som främjar resor utan bil genomförs. Exempel kan vara lådcykelpool, subvention av resande med kollektivtrafik, onummerade parkeringsplatser med mera. Med en 30 % reduktion blir **parkeringsbehovet totalt 171 inklusive fem bilpoolsparkeringsplatser**. Nedan följer en beskrivning av åtgärderna för reducerat parkeringsbehov.

Bilpool

Fastighetsägaren förbinder sig i avtal att tillhandahålla fem bilpoolsbilar för det framtagna bostadsprojektet i minst tio år, därefter ska fastighetsägaren tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen utvärdera resultatet. Utvärderingen åligger fastighetsägaren. Om utvärderingen visar på gott resultat fortlöper bilpoolen. Om utvärderingen visar att försöket med bilpool inte faller väl ut, ska fastighetsägaren tillskapa de ytterligare parkeringsplatser som krävs enligt normen, det vill säga 42 parkeringsplatser baserat på 20 % reduktion av behovet på 236 parkeringsplatser minus de fem parkeringsplatser som tillskapats för bilpoolsbilarna. Detaljplanen möjliggör därför även en utbyggnad av parkering i enlighet med gällande parkeringsnorm utan reduktion med stöd av bilpool. Därmed medges en överbyggnad av delar av parkeringen med körbart bjälklag med en högsta höjd av 2,6 meter inklusive räcke. Detta möjliggör ett parkeringsdäck ovanpå nedsänkt markparkering.

En grundläggande förutsättning för att införa bilpool och därmed reducera parkeringsnormens krav med 20 % är också att det finns god tillgång till kollektivtrafik och service såsom handel, skola och vård, vilket kan anses uppfyllt i närheten av planområdet. Dessutom kommer Burlövs station att byggas om från en lokalstation till en pendlarstation med tätare trafik och direktförbindelse till bland annat Köpenhamn. I enlighet med parkeringsnormen ska fastighetsägaren utöver bilpoolsbilar även tillskapa attraktiva cykelparkeringar med cykelpump och reparationsmöjligheter samt redovisa plan för informations- och marknadsföringskampanjer av bilpoolen.

Fastighetsägarens ambition är att minska parkeringsbehovet med ytterligare 10 % genom att främja och subventionera resande med kollektivtrafik, genom till exempel Jojo-kort eller

motsvarande med en laddad reskassa till nyinflyttade, samt samnyttjade av parkeringsplatser. Då det totala antalet parkeringsplatser är relativt stort kan en parkering med onummerade platser öka nyttjandegraden av parkeringsplatserna. Då planförslaget i huvudsak innehåller bostäder bedöms inget övrigt samnyttjande av parkeringen som möjlig.

Ovanstående parkeringsberäkning gäller det framtagna bostadsprojektet. Vid bygglovsansökan fastställs parkeringsbehovet för de hus som kommer att byggas och för de parkeringslösningar som väljs.

Antalet föreslagna parkeringsplatser är **174 parkeringsplatser**, fördelat på två delar i norr mot kyrkogården. Parkeringen kan nås via Ringvägen eller via infarten till kyrkans besöksparkering och befintlig förskola. De fem hkp placeras så att de nås inom 25 meter från entréerna.

Angöring

Angöring för tömningsfordon föreslås via parkeringsplatsen i norr. Tillgänglighet för räddningsfordon ska säkerställas bland annat genom att gångvägar i området görs minst 3 meter breda så att alla lägenheter kan nås med höjdfordon. Vid snäva hörn kompletteras marken med armering av gräsytor. Möjlig uppställningsplats om 5x12 meter för räddningstjänstens fordon ska finnas.

Cykelparkering

Parkeringsnormen i Burlövs parkeringsprogram ger ett parkeringsbehov för flerbostadshus (boende + besökande) på 1,5 cykelplatser/lgh för lägenheter 1-2 rok och 2,5 cykelplatser/lgh för lägenheter >2 rok.

Sammanlagt cykelparkeringsbehov är **498 cykelparkeringsplatser**.

Antal cykelparkeringsplatser i förslaget är 498, fördelat på 60 % i cykelställ under skärmtak och 40 % i tvåvåningsförråd.



Exempel på cykelparkeringsförråd, Vauban Freiburg, foto Ulrika Lundquist

Störningsskydd

Trafikbullerpåverkan på utbyggnad i kvarteret Fasanen har utretts av ÅF. Beräkningarna visar att kraven på ekvivalent ljudnivå ≤ 55 dB(A) överskrids vid husfasaderna som ligger mot Dalbyvägen och mot Ringvägen, med 3 respektive 2 dB(A).

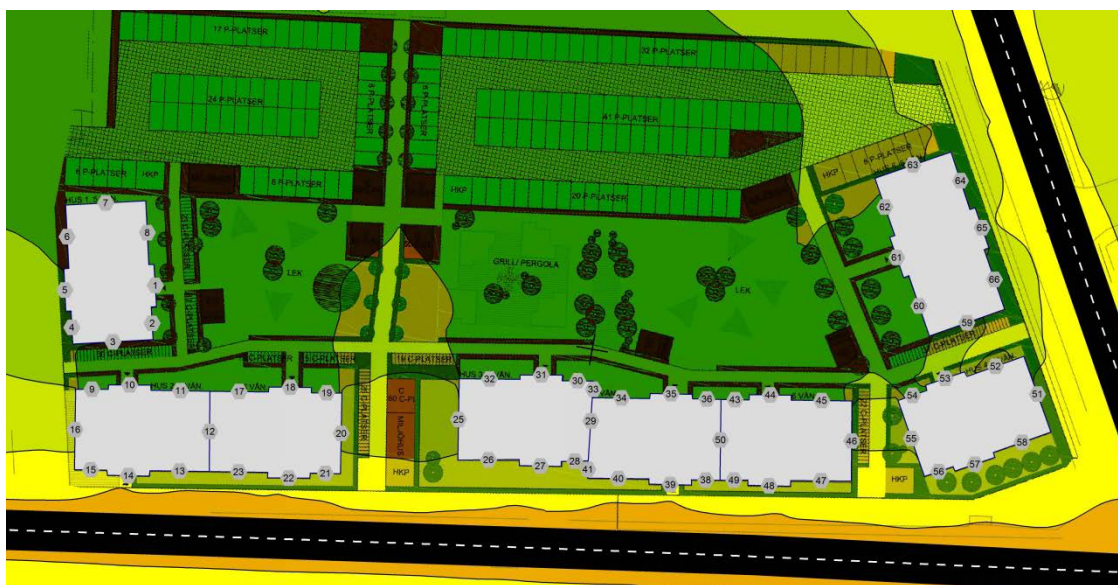
I enlighet med gällande krav i bullerförordningen är högsta tillåtna bullernivå för en bostad om högst 35 kvadratmeter 60 dB(A) (ekvivalent för dygn) vid fasad. För större bostäder gäller att bullernivån (ekvivalent för dygn) inte överskrider 55 dB(A) vid fasad. Om 55 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en tystare sida där 55 dB(A) (ekvivalent för dygn) och 70 dB(A) (maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00) inte överskrids vid fasad.

Som bostadsrum räknas rum för sömn, vila och daglig samvaro (vardagsrum). Rum som hall, wc, kök och liknade räknas inte som bostadsrum och får lokaliseras mot mer bullerstörd sida.

Vid majoriteten av bostäderna i kvarteret Fasanen är de beräknade bullervärdena vid gårdsfasaderna lägre än vad som anges i förordningen. Det ger förutsättningar för att hälften av bostadsrummen i varje bostad kan placeras mot en tystare sida.

För föreslaget hus vid korsningen Dalbyvägen-Ringvägen överskrids bullerriktvärdet för tystare sida delvis på båda sidor av byggnaden. I de lägena är det möjligt utföra lägenheterna mindre än 35 kvadratmeter för att bostäderna ska klara riktvärdet.

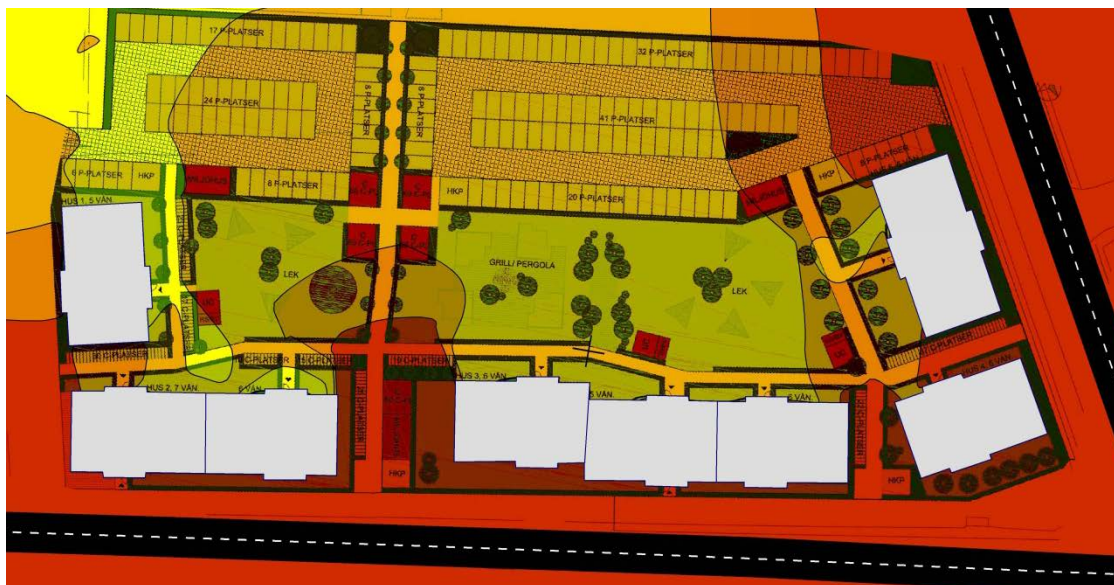
Det finns möjlighet att genom en kombination av placering av fönster mot tystare gårdssida och tekniska lösningar som täta balkongräcken med ljudabsorbenter på balkongundersidor och lokala avskärmningar med till exempel extra glasrutor framför fönster se till att bullerförordningens krav uppnås.



Bullerkarta ekvivalentnivå (siffrorna anger beräkningspunkter), ÅF 2017-02-06.

Ekvivalent ljudnivå L_{Aeq} i dB(A)

	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	≥ 70



Bullerkarta maximalnivå, ÅF 2017-02-06.

Maximal ljudnivå L_{AFmax} i dB(A)

	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	≥ 75

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att uppfylla de krav som ställs avseende utjämningen av dagvatten kommer en kombination av öppna och underjordiska magasin att krävas. Enligt dagvattenutredningen framtagen av Aqua P finns det möjlighet att fördröja regn dels i magasin under mark, lämpligtvis under parkeringsytor, dels på översvämningsyta på parkering. Magasinsvolymen som krävs för att hantera ett 10-årsregn för hela området uppgår till 300 m³. Detta är beräknat med klimatfaktor 1,2 och avrinningskoefficient 0,7 som genomsnitt. Under mark föreslås ett magasin som klarar att ta hand om mindre regnhändelse, till exempel upp till 5-årsregn. För regnhändelser upp till 10-årsregn kan vattnet bräddas ut på parkeringsytorna. För större regn kan lämpligen, svackdiken eller liknande markstråk från parkeringsytorna till Dalbyvägen, utföras.

Dagvatten från hårdgjorda ytor för bilar trafik innehåller däckrester och microplaster med mera. Därför är det en fördel om vattnet från bilparkeringen även infiltreras och renas innan det leds vidare mot recipient.

Området utgör en lågpunkt. Om marken fylls upp riskerar områden vid Ringvägen bli instängda. För att undvika detta behövs stråk mellan husen där vattnet kan rinna över marken, från Ringvägen ner mot Dalbyvägen. Den höjd på +8,5 m som finns i fastighetens gräns mot Ringvägen får inte överskridas för dessa rinnvägar. Byggnader och omgivande mark ska höjdsättas så att de inte tar skada av vatten som rinner på markytan vid de händelser dagvattensystem inte räcker till. Dagvattenet ska då rinna ut på Dalbyvägen. Beräknad översvämningsnivå för ytavrinnande dagvatten vid skyfall avses klara ett hundraårsregn.



Rinnvägar för ytavrinnande dagvatten vid skyfall.

El

En ny transformatorstation behövs för att täcka behovet avseende hushållsel. Den föreslås placeras i nordöstra hörnet av fastigheten Arlov 20:58 mot Ringvägen.

Avfall

För en fastighetsnära hämtning av avfall och återvinningsfraktioner (maximalt 50 meter gångväg från bostadsentré) föreslås att miljöhus placeras fristående integrerat i parkeringsytan i norra delen av området. Hämtfordon angör via parkeringsytan i nordost respektive via infarten i väster.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning behöver anordnas i området. Flödet i brandposten ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Avståndet mellan brandposterna skal vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadernas entréer.

Grönstruktur

Husen grupperas så att en gård bildas. Den föreslås ge utrymme för lek, rekreation och social samvaro. Större del av gården avses vara gränsplanterad. Den gestaltas även med buskar och trädplanterade ytor som kan ge lövskugga. Hårdgjorda ytor görs med fördel genomsläppliga. I planen har befintlig grönska beaktats och entrén till kyrkogård från planområdet. Två tydliga stråk för genomsilning av gående kan bildas genom kvarter. Det ena kopplar mellan Ringvägen och förskolan/kyrkogården och den andra mellan Dalbyvägen och kyrkogården. Övriga gångvägar i området är entrévägar till respektive hus och cykelparkeringar. Parkeringsytan avskärmas mot kyrkogården med häck på kyrkans mark. I det fall ett parkeringsdäck uppförs bör det utformas med klättrväxter på sidorna mot kyrkogården.



Sektion genom en av innergårdarna, illustration: Tengbom

Bebyggelsen öppnar sig mot gatorna och gröningar markerar entréerna in i området. Grön förgårdsmark mot söder och öster i form av uteplatser i bottenvåningarna kommer att bidra till en mer levande miljö där människor kan vistas och mötas. Minst två entréer mot Dalbyvägen ska vara genomgående.

Planbestämmelser

De i detaljplanen förekommande planbestämmelserna återfinns nedan tillsammans med förklaringar.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

Användningen av allmän plats 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

- GATA₁** Huvudgata, område avsett för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort, i denna plan Dalbyvägen. Separat gång- och cykelbana ska finnas. Plantering utmed gatan får finnas i form av alléträd eller planteringar.
- GATA₂** Lokaltrafik, område avsett för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan, i denna plan Ringvägen. Plantering utmed gatan får finnas i form av alléträd eller planteringar.

Kvartersmark

Planområdets användning 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

- BC₁** Bostäder, centrumverksamheter. Maximalt 5 000 kvm av bruttoarea får vara centrumverksamheter. Område för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement såsom förråd, parkering och miljöhus ingår i användningen. Centrumverksamheter tillåts i mindre utsträckning och ger möjlighet till handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter företrädevis i bottenvåningarna mot omgivande gator.
- E₁** Transformatorstation, teknisk anläggning för områdets elförsörjning.
- M** Begravning, områden för begravningsändamål. Den norra delen avses bli del av begravningsplatsens angöring. Den södra delen med angöring till förskola och begravningsplatsen längs befintlig trädrad kan fungera som angöring även till föreslagen bostadsbebyggelse.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Reglering av planens utnyttjandegrad 4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL

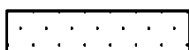
Inom planområdet får huvudbyggnader för bostäder och centrumverksamheter ha en största bruttoarea på 16 500 kvm och en största byggnadsarea på 3500 kvm och komplementbyggnader får ha en största byggnadsarea på 500 kvm. Parkeringsdäck får uppföras med en största byggnadsarea på 1600 kvm. Bebyggelsens omfattning begränsas för att trygga plats för utevistelse och parkering.

e₄₀ Lägsta sammanlagda exploateringsgrad 40 % byggnadsarea inom egenskapsområde. Avsikten är att bebyggelse ska placeras mot Dalbyvägen.

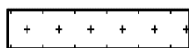
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Begränsning av markens utnyttjande 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

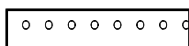
Bestämmelser om prickmark, ringprickmark eller korsmark reglerar möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas.



Byggnad får inte uppföras. Prickmark betyder att marken ska vara fri från byggnader för att medge till exempel öppna grönytor eller parkering.



Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta totalhöjd av 3,5 meter. Korsmark betyder här att endast komplementbyggnad med en högsta totalhöjd 3,5 meter får uppföras. Gäller inom område för begravnings och möjliggör för förråd, cykelgarage eller miljöhus.



Marken får byggas över med körbart bjälklag med en högsta höjd av 1,5 meter. Därutöver får mur/räcke uppföras med en höjd av 1,1 meter. Avsikten är att möjliggöra för ett parkeringsdäck som kan tillgodose bebyggelsens parkeringsbehov utifall bilpoolsinförandet inte resulterar i minskat behov.

MARKENS ANORDNANDE (UTFORMNING AV KVARTERSMARK)**Mark och vegetation**

Bestämmelser om mark och vegetation 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 §§ PBL

Möjlighet till fördröjning av dagvatten inom område för BC₁ ska finnas. Avsikten är att dagvatten ska fördröjas lokalt.

Underjordiska magasin för fördröjning av dagvatten får finnas. Det är möjligt att utföra fördröjningen under till exempel parkeringsytorna.

Markhöjd ska anpassas till Dalbyvägen så att ytavrinnande dagvatten vid skyfall kan rinna från kvartersmark till gata. Vid stora regn ska vattnet rinna ut på gatan istället för att skada byggnaderna.

Högst 80 % av fastighetsarean inom kvartersmark för BC₁ får hårdgöras. Bestämmelsen tryggar att marken till viss del släpper igenom vatten och att en grön innergård kan skapas.


n Träd ska bevaras. Den befintliga trädraden längs angörningen till förskola och begravningsplatsen ska inte tas ned.

Parkering Parkeringsplats får finnas. Plats inom bostads- och centrumanvändningen som i första hand är avsedd för parkeringsändamål.

Handikapparkering Endast handikapparkering. Vid behov kan här uppföras handikapparekring men i övrigt är marken närmast Dalbyvägen avsedd främst för bebyggelse.

Stängsel och utfart

Bestämmelser om utformning av stängsel, utfart mot allmän plats 4 kap. 9 och 30 §§ PBL

 Körbar utfart får inte anordnas. Utfart ska inte ske över gång- och cykelbana längs Dalbyvägen.

*PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**Placering*

Bestämmelser om placering av byggnad eller tomt 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

p Byggnader ska placeras i egenskapsgräns mot gata eller maximalt 2 meter från egenskapsgräns mot gata. Bebyggelse nära Dalbyvägen ska bidra till att utveckla en tryggare gatumiljö med entréer och fönster ut mot gatan.

Utformning

Bestämmelser om utformning och omfattning av byggnader 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Minst två bostadsentréer ska vara genomgående från gård till gata i söder. Entréerna ska ge goda boendekvaliteter och förutsättningar för en tryggare gatumiljö.

Utöver högsta totalhöjd får begränsade teknikutrymmen med en maximal höjd av 3,5 meter och minst 3 meter indraget från fasad finnas. Hisschakt, fläktrum och likande kan tillåtas sticka upp över angiven höjd men ska inte upplevas som ytterligare en våning.



Högsta totalhöjd i meter. Högsta totalhöjd är en bedömd lämplig höjd för ny bebyggelse i förhållande till omgivningen.

v₁ Bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3,5 meter. I Bottenvåning i bebyggelsen mot Dalbyvägen ska det vara möjligt att inrymma handel och andra centrumverksamheter.

v₂ Lokal på minst 50 kvm för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen. Syftet är att en verksamhets mer öppna fasad ska kunna bidra till ökad trygghet längs Dalbyvägen. Placeringen är vid planerat hastighetsdämpande torg.

Utseende

Ny bebyggelse ska utformas med fasader av puts eller tegel. Detta är en anpassning till omgivande bebyggelse och platsen.

Byggnadsteknik

Lägsta plushöjd för färdigt golv i bottenplan ska vara 0,2 meter över beräknad översvämningsnivå för dagvatten som rinner ut till gata. Vid stora regn ska vattnet rinna ut på gatan istället för att skada byggnaderna.

Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot sida där trafikbullernivån inte överskrider 55 dB(A) (ekvivalent för dygn) eller 70 dB(A) (maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00) vid fasad. Undantag gäller för bostad om högst 35 kvadratmeter som är vänd mot sida där trafikbullernivån (ekvivalent för dygn) inte överskrider 60 dB(A) vid fasad. Gällande bullerriktvärden ska innehållas för den nya bebyggelsen vilket gör att ovanstående åtgärder kan komma att behöva vidtas vid utbyggnad längs Dalbyvägen..

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetid regleras av 4 kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Ändrad lovplikt regleras av 9 kap 78 §§ PBL

Innan startbesked får lämnas ska eventuella markföreningar inom respektive fastighet vara avhjälpna.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning regleras av 4 kap 18 § första stycket och 30 § PBL.

- g Gemensamhetsanläggning för infart och ledningar får finnas. Möjligheten finns att av befintlig angöring i väster till förskola och kyrkogård skapa en gemensamhetsanläggning som även fungerar som angöring till den nya bostads- och centrumbebyggelsen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, eftersom den är förenlig med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planen kan vinna laga kraft vid under 2017 och nya bostäder kan vara inflyttningsklara under 2018.

Genomförandetid

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

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan 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.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Avtal om bilpool ska tecknas av exploatör för att erhålla reduktion av antalet parkeringsplatser vid bygglov.

Exploateringsavtal kommer tecknas mellan exploatören och kommunen.

Fördröjning av dagvatten ska ske på kvartersmark och kommer att regleras i exploateringsavtal med kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget berör fastigheterna Arlov 20:58, Arlov 20:105, Arlov 20:106, Arlov 22:150 samt del av Arlov 20:49, Arlov 22:146 och Arlov 22:152. För att möjliggöra ett

genomförande av detaljplanen och bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning sker genom lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning. Erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov medges.

Fastigheterna del av Arlov 20:58, del av Arlov 20:105 och Arlov 20:106 kan regleras till en fastighet.

Servitut eller gemensamhetsanläggning inom planområdet:

Infart till den västra parkeringen föreslås från Dalbyvägen via fastigheten Arlov 20:49, vilken ägs av Burlövs församling. Tillgängligheten föreslås lösas genom avtalservitut. Alternativt kan infart lösas genom bildande av gemensamhetsanläggning för fastigheten Arlov 20:49 tillsammans med fastigheterna Arlov 20:56, 20:106, 20:58 (eller ny fastighet om dessa slås ihop).

Område för transformatorstation kan säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitutsavtal. Vid placering på kvartersmark kan området säkerställas genom ledningsrätt eller servitutsavtal alternativt avstyckas till egen fastighet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan och på nästa sida redovisas konsekvenserna av detaljplanens genomförande avseende dess fastighetsrättsliga frågor. Beskrivningen är gjord i enlighet med föreliggande detaljplaneförslag och är inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.



Karta över fastighetsreglering.

Konsekvenser för respektive fastighet:

FASTIGHETS BETECKNING	ÄGARE	YTA	FÖRÄNDRING
Arlöv 20:58	Privatägd	4779 kvm	Ca 49 m ² planläggs som tekniska anläggningar och kan avstyckas till en egen fastighet (område 1) Resterande del av fastigheten 4695 kvm (område 2) planläggs som bostad och centrum och kan tillföras fastigheten Arlov 20:105. Alternativt kan del av Arlov 20:105 som planläggs som bostad och centrum och Arlov 20:106 tillföras Arlov 20:58. 36 kvm planläggs som gata (område 3) och ska tillföras Arlov 22:152.
Arlöv 20:105	Privatägd	3768 kvm	Ca 64 m ² av Arlov 20:105 planläggs som kyrka och ska tillföras fastigheten Arlov 20:49 (område 4). Resterande del av fastigheten 3704 kvm (område 5) planläggs som bostad och centrum och kan läggas samman med del av Arlov 20:58 och Arlov 20:106. Alternativt kan del av Arlov 20:58 som planläggs som bostad och centrum och Arlov 20:106 tillföras Arlov 20:105.
Arlöv 20:106	Privatägd	5016 kvm	Fastigheten planläggs som bostad och centrum och kan tillföras fastigheten Arlov 20:105. Alternativt kan del av Arlov 20:58 och Arlov 20:105 som planläggs som bostad och centrum tillföras Arlov 20:106.
Arlöv 20:49	Burlövs församling	28 949 kvm	Ca 47 kvm planläggs som bostad och centrum och ska tillföras fastigheten Arlov 20:105 (område 6).
Arlöv 22:146	Burlövs kn	11 069 kvm	Del av fastigheten som ingår i detaljplanen planläggs som lokalgata. Fastigheten kan utökas med Arlov 22:150 (313 kvm).
Arlöv 22:150	Burlövs kn	313 kvm	Fastigheten planläggs som lokalgata. Fastigheten kan tillföras Arlov 22:146
Arlöv 20:152	Burlövs kn	58 026 kvm	Fastigheten planläggs som huvudgata och lokalgata. Fastigheten ska utökas med 36 kvm gata (område 3) med yta som frångår Arlov 20:58.

Sammanlagd möjlig ny kvartersmark för bostad och centrumverksamhet blir efter planläggning 13 462 kvm.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning och lantmäteriförrättning bekostas av exploatören.

Kostnader för förändringar i elnätet bekostas av exploatör.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid genomförandet av föreliggande detaljplan ska hänsyn tas till resultatet av de utredningar som ligger till grund för planen:

Geoteknisk utredning, Ramböll Sverige AB, Malmö 2008-02-26

Utredning av buller, ÅF 2016-04-21

Dagvattenutredning, Aqua P 2016-09-20

Befintliga ledningar

Anslutningar till elnät och kommunalt vatten och avlopp sker i Dalbyvägen och Ringvägen. VA-syd är huvudman för VA inom planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids. För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga värden. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven.

Vatten

Dagvattnet från planområdet rinner till Sege å. Det största problemet i Sege å är övergödande ämnen. Sege å (Havet-Torrebergabäcken) bedöms ha otillfredsställande status enligt EU-direktivet för vatten. Sege å mynnar i vattenförekomen Malmö hamn, vilken är klassad som kraftigt modifierat vatten (KMV). Enligt expertbedömning, finns det måttlig ekologisk potential för vattenförekomen, på grund av höga halter av näringsämnen. Bedömningen är gjord utifrån omgivande vattenförekomens klassning där övergödning är ett miljöproblem.

Sege å har otillfredsställande ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Sege å har god kemisk ytvattenstatus 2015, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvattenutredningen visar att fördröjning av dagvatten kan göras inom kvarteretsmarken och viss fördröjning föreslås genom infiltration i marken, vilket ger viss reningseffekt. Då

planförslaget inte omfattar jordbruksmark bedöms inte planförslaget ge en negativpåverkan på Sege ås ekologiska eller kemiska status.

Solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats vid vårdagjämning 21 mars kl 10, 13 och 17 samt sommarsolståndet 21 juni kl 10, 13 och 17. Skuggbildningen visar att den planerade bebyggelsen ger begränsad skuggning av grannfastigheterna.



Kl 10 21 mars



Kl 13 21 mars



Kl 17 21 mars



Kl 10 21 juni



Kl 13 21 juni



Kl 17 21 juni

Störningar

Planområdet påverkas av trafikbuller på de närlägna gatorna, Dalbyvägen och Ringvägen, samt motorvägen E22. Motorvägen är på långt avstånd från de planerade bostadshusen. Vägarna är även delvis skärmade av bullerplank och befintlig bebyggelse.

Utförda beräkningar visar på ekvivalenta ljudnivåer överskridande Leq (ekvivalent bullernivå) 55 dBA och 70 dBA maximalnivå för fasader utmed Dalbyvägen och Ringvägen. Bebyggelseförslaget är utformat så att lägenheter där värdena överskrider antingen utformas med minsta hälften av bostadsrummen mot en sida där värdena Leq 55 dBA och 70 dBA maximalnivå inte överskrider eller som lägenheter om högst 35 kvm, se vidare under störningsskydd under rubriken planförslag.

Markanvändning, natur

Planen ska omvandla ett igenväxande område där det tidigare funnits odlingslotter till bostadsbebyggelse med grönt gårdsrum. Befintliga häckar mot kyrkogården och vissa träd bevaras. Ny plantering utförs i enlighet med kommunens råd om giftfria buskar och träd.

Stadsbild, kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse som varierar mellan 5 till 7 våningar, anpassar sig till omgivningen och fullföljer den stadsstruktur som finns vid Dalbyvägens västra del. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka riksintresse för kulturmiljö negativt utan bidrar till att hela Dalbyvägen norr om E22 blir en tydligare del av den bebyggda orten.

Trafik

Utbyggnaden av bostäder i enlighet med planförslaget ger ett beräknat tillskott på cirka 500 bilrörelser per dygn. Cykelparkering nära bostadsentréerna och bilparkeringen något längre ifrån entréerna kan bidra till att främja hållbara transporter med cykel.

Risker

Planområden berörs inte av någon miljöfarlig eller störande verksamhet som innebär skyddsberedskap eller särskilda åtgärder. Om föroreningar påträffas i byggskedet ska de bortsaneras, men innan dess ska anmälan om avhjälpande lämnas in till Miljö- och byggnämnden.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms bidra till en mer sammanhållen stad med tillkommande bebyggelse i ett sedan tidigare obebyggt område inom orten. Nya fönster och minst två nya entréer mot Dalbyvägen samtidigt som körytan smalnas av ger förutsättningar för att gaturummet upplevs mer anpassat för människor.

Bebyggelseförslaget omger en grön gård med möjligheter till utevistelse för boende i alla åldrar. Planförslaget samspelar och tar hänsyn till strukturer i angränsande planförslag söder om Dalbyvägen. Att Dalbyvägen omges med nya bostäder och service förväntas bidra positivt till områdets identitet.

Barnkonventionen

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planförslaget bildar en bilfri innegård med möjligheter till lek och utevistelse. Gång- och cykelväg längs Dalbyvägen och mellan Rågångsgatan och Svenshögsgatan ger goda möjligheter för barn att ta sig till fots eller per cykel till, målpunkter som förskola, skola och lekplatser.

Jämställdhet

Planförslaget möjliggör ett komplement till det befintliga bostadsutbudet, vilket främjar jämställdheten. Goda cykelparkeringar och närhet till kollektivtrafik underlättar ett vardagsliv utan bil. Korta gångavstånd till service som förskola, skola, vårdcentral och matbutik ger också förutsättningar för att livspusslet ska fungera väl för alla boende i området. När fler människor rör sig i området kan den upplevda tryggheten förbättras.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnaderna och utemiljön ska vara tillgängliga och uppfylla gängse normer för tillgänglighet. Handikapparkering ska finnas inom 25 meter från respektive entré. Markplanering inom planområdet avseende bland annat höjdsättning, lutning och material ska utföras med beaktande av tillgänglighet. Planområdet är plant och kan byggas enligt gällande normer och krav för tillgänglighet.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kapitlet 15 § Plan- och bygglagen (tomter) kan uppfyllas.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Erik Karlsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även Tengbom genom Gisele Paiva Nilsson och Ulrika Lundquist deltagit. Illustrationsplan har tagits fram av Arkitektlaget genom Arne Jönsson och Emmylou Varon.

Kerstin Torseke Hultén
Planchef

Erik Karlsson
Planhandläggare