



*Illustration av Vintergatan sedd från norr
Bild: Jaenecke Arkitekter AB*

Detaljplan för
**Arlöv 17:3 m.fl.,
Södra Pilevallen, Arlöv**

Planbeskrivning
Granskningshandling 2020-11-16
Burlövs kommun, Skåne län



Vad är en detaljplan?

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.

Planprocessen

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 samrådsgruppen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Syfte	4
Plandata	4
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/betydande miljöpåverkan	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan	6
Planprogram	6
Detaljplan	6
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
Kulturmiljöprogram för Skåne	7
Förutsättningar och planförslag	7
Platsens historia	7
Områdets karaktär	7
Bebyggelse	8
Natur och landskapsbild	9
Trafik	11
Hälsa och säkerhet	12
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Avtal	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Konsekvenser	16
Miljöbedömning enligt miljöbalken	16
Mark, luft, vatten	16
Hälsa och säkerhet	16
Natur- och kulturmiljö	17
Sociala konsekvenser	17
Planbestämmelser	18
Medverkande	22

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att tillåta flerbostadshus med lägenheter och centrumverksamheter på befintlig parkering, tennisbanor och runt förlängningen av Strandgatan söder om Pilevallen. Merparten av bebyggelsen ska vara bostäder. Bebyggelsen ska i sin gestaltning anpassas till sin omgivning, framför allt den skyddsvärda bebyggelsen söder om Strandgatan. Avsikten är även att den nya bebyggelsens placering och utformning ska bidra till att befolka omgivande gator. Placering av fönster och entréer är en viktig del i detta.

Syftet är också att säkerställa allmänhetens tillgång till, och möjlighet att röra sig genom området, idag och i framtiden. Det görs genom att planlägga Strandgatan som gata väster om Vintergatan samt koppla samman Strandgatan med Hamngatan i norr med en delvis ny väg. Den lilla del som idag endast fungerar som gång- och cykelväg kommer att fortsätta vara det.

Planförslaget innefattar:

- Cirka 100 nya lägenheter.
- Strandgatans förlängning väster om Vintergatan planläggs som gata.
- Ny gata i förlängningen Betlehemsgatan.
- Ny gata som kopplar Strandgatan i söder till Pilevallen och Hamngatan i norr.
- Befintlig väg och gång- och cykelväg i Pilevallen övergår till allmän gata i kommunens regi.
- Området för allmän gata längs Vintergatan breddas i södergående riktning för att få plats med dikeslösning för hantering av dagvatten och skyfall.

Bakgrund

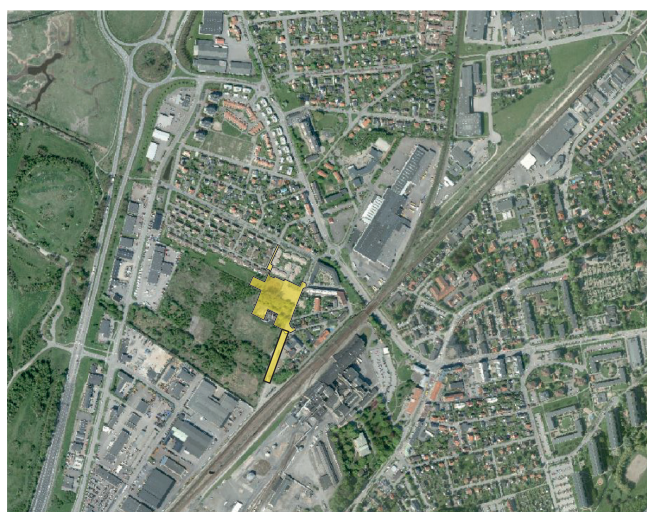
Ett stort område väster om Vintergatan har under en längre tid stått obebyggt. Detta på en förhållandevis central plats i Arlov. Tidigare låg i området delvis idrottsplats och industrier. En mindre fastighet är ännu bebyggd inom området men i övrigt är bebyggelsen borta. Området är utpekad som utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan. Burlöv Bostäder AB ansökte om planbesked för att påbörja detaljplan för att bygga befintlig parkering och tennisbanorna längs Vintergatan med bostäder. Under arbetets gång kom Burlövs Bostäder AB överens med fastighetsägaren i söder om att utvidga projektet runt förlängningen av

Strandgatan och detaljplanen utökades där. Därför är flertalet av detaljplanens utredningar framtagna i två delar, en för den norra och en för den södra delen.

Plandata

Planområdet ligger vid Vintergatan i sydvästra Arlov och är ca 1,5 ha stort.

Planområdet omfattar fastigheten Arlov 17:3, som ägs av Burlövs kommun och del av Arlov 17:10, som är privatägd. De allmänna vägarna som ingår i planområdet ligger på fastigheterna Arlov 22:15, Arlov 22:37 samt Arlov 17:9. En liten del av Arlov 17:60 och Arlov 17:61 ingår även i planen och är privatägda.



Västra Arlov med planområdet inom gulmarkerat område. Det obebyggda tidigare industriområdet syns tydligt sydväst om planområdet.



Flygfoto över norra delen av planområdet och dess omgivning.

Planhandlingar

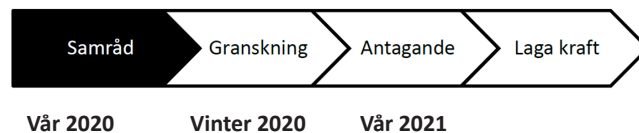
Vad är en detaljplan?

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.

Planprocessen

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.

Denna detaljplan tas fram med standardförfarande. Planhandlingarna tillhör granskningskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen antas våren 2021.



Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta

Utredningar:

- Geoteknisk undersökning (Geoexperten 2019-06-04)
- Översiktlig geoteknisk undersökning (Geoexperten 2019-11-07)
- Markradonmätning (GJAB 2019-11-22)
- Markradonmätning (GJAB 2020-01-08)
- Riskbedömning (Bengt Dahlgren 2020-01-07)
- Bullerutredning (Tyréns 2018-04-04, rev 2020-01-14, 2020-09-30)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Areco 2019-11-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Areco 2020-01-07)
- Dagvattenutredning (Mitta 2019-11-13)
- Fördjudad dagvatten och skyfallsutredning (Ramböll 2020-11-06)

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. Marken är idag planlagd för främst idrott, parkering och industri. Att istället komplettera befintlig bostadsbebyggelse men ny bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö, Burlöv M77. Det som i uttrycket för riksintresset närmast berör planförslaget är närheten till Arlövs sockerbruk och den arbetarbebyggelse som ligger vid Fiskaregatan och Järnvägs-gatan öster om planområdet. Detaljplaneförslagets bebyggelse förhåller sig till riksintresset genom krav på placering, fasadmateri- al, takutformning och byggnadshöjd. Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlov, 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.

Kulturmiljölagen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (2014-05-22) pekas planområdet ut som blandad bebyggelse. Längs Kalineån finns ett utpekat grönområde som är en del av en övergripande grönstruktur som knyter samman Malmö Burlövs golfbana med Spillepeng. Planområdet har problem med markmiljöföroreningar och behöver höjas alternativt skyddas för att förhindra översvämning eftersom det ligger lågt. Framtidsplanen beskriver ny bebyggelse för bostadsändamål och /eller småverksamheter tillsammans med kombinerad park/översvämningssyta. Bebyggelsen kan vara i 2-3 våningar, med någon högre bebyggelse.

Planförslaget bedöms överensstämma med Framtidsplan för Burlövs kommun.

Planprogram

Ett planprogram (godkänt 2017) har tagits fram som bland annat omfattar planområdet. Planprogrammet beskriver och utreder olika förslag till ny bebyggelse.

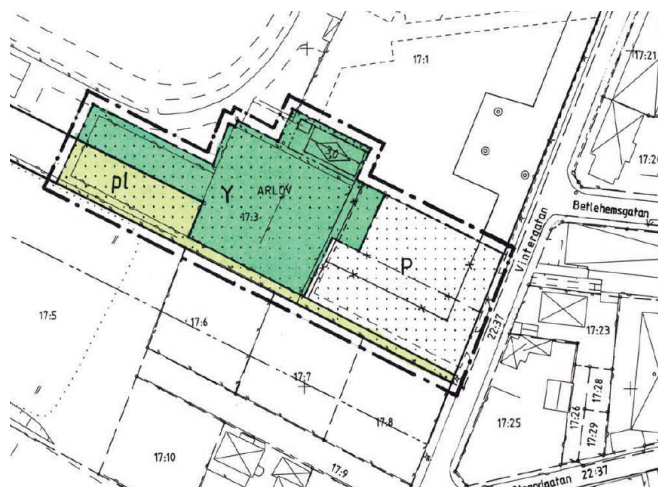
Slutsatser från planprogrammet som påverkar denna plan:

- Vintergatan med utgångspunkt från Hamngatan beskrivs som viktig i sin egenskap av entré till bebyggelsen runt bland annat Strandgatan och Fiskaregatan.
- Ny bebyggelse i anslutning till Vintergatan kan innebära att området upplevs mer levande då fler människor rör sig i området, vilket är viktigt ur trygghetssynpunkt.
- De outnyttjade parkeringsplatserna och tennisbanorna identifieras som möjliga att utveckla med ny bebyggelse.

Detaljplan

För planområdet gäller sex stycken detaljplaner:

- **Detaljplan 170** från 1994 som anger idrott och parkering.
- **Detaljplan 117** från 1980 som anger industri.
- **Detaljplan 140** från 1987 som anger bostäder och skyddsbalte mot industri. Det område som ligger innanför planområdet är prickmark samt plusmark.
- **Detaljplan 30** från 1959 som anger allmän plats, gata.
- **Detaljplan 94** från 1973 som anger allmän plats, gata och allmän plats, park eller plantering.
- **Detaljplan 5** från 1935 som anger gata.



Detaljplan nr 170, Detaljplan för Arlov 17:3, 1994.

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. Inga byggnader inom planområdet finns med i bevarandeplanen. Det gör dock arbetarbostäderna från sent 1800-tal söder om Strandgatan, precis intill planområdet. Dessa är några av Arlövs äldsta bostäder. Husen har genomgått ombyggnader, men de har fortfarande kulturmiljövärden kvar.

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (antagen 2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med Framtidsplanen för att skapa attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Ett övergripande mål är att andelen gående, cyklister och kollektivtrafikresande 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. Det är därför viktigt att ny bebyggelse möjliggör för ett hållbart resande.

Plan för Burlövs vatten

Burlövs kommuns vattenplan (antagen 2019-10-14) fokuserar främst på två vattenrelaterade utmaningar i kommunen: föroreningar i vattnet med fokus på näringsämnen, samt översvämningsrisker. Strategierna för minskad näringsämnestransport bygger främst på att fördröja vatten från jordbruk och hårdgjorda ytor. För skyfall är huvudstrategin att vattnet ska ledas till områden som tål översvämningsrisker. För höga havsnivåer är strategin att förbereda skydd fram till år 2100 med fokus på åtgärder till det första steget av skydd till år 2065. Till detta presenteras en rad åtgärdsförslag.

Kulturmiljöprogram för Skåne

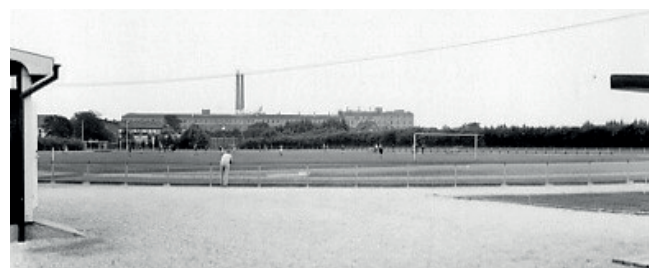
Planområdet ingår i region Skånes kulturmiljöprogram där Arlov utpekats som intressant utifrån industrins påverkan på orten. I programmet anges att flera välbevarade byggnader och områden från olika tidsepoker visar hur samhället Arlov har vuxit fram genom tiden.

Förutsättningar och planförslag

Platsens historia

I området kring Vintergatan har det tidigare funnits bland annat verksamheter, bostäder och industrier. Innan Lommavägen byggdes om med planskild korsning med Södra stambanan återfanns Arlövs centrum i anslutning till sockerbruket på båda sidor av järnvägen. Centrum kom sedan att förskjutas in på Dalbyvägen och bort från östra sidan av stambanan. Även Arlövs station låg tidigare här innan den flyttades och blev Burlövs station. Idag finns framför allt bostäder från olika tidsepoker mellan Vintergatan och järnvägen.

Under andra hälften av 1900-talet låg väster om Vintergatan idrottsplatsen Pilevallen. Idrottsutövandet flyttades sedermera till en mer central plats i kommunen i nuvarande Kronetorpsområdet. Men tennisbanorna blev kvar och härstammar från denna tid. Bostadsområdet Pilevallen byggdes ut under 1990-talet.



Idrottsplatsen på Pilevallen på 1970-talet. I bakgrunden ses Arlövs sockerbruk. Bild: Kommunarkivet, SIAB foto.

Områdets karaktär

Planområdet ligger centralt i Arlov, nära viktiga kommunikationsleder. Som ett resultat av områdets historia som en del av gamla Arlövs centrum runt sockerbruket så återfinns här flera äldre kulturhistoriskt intressanta byggnader. Samtidigt är det omringat av ett flertal stora barriärer, till exempel Södra stambanan, och är avskilt från sin omgivning. Det är svårt att röra sig genom området och komma vidare mot till exempel Spillepeng. Det finns problem med att det dumpas sopor, grovavfall och bilvrak i området, samt problem med bilar som kör för fort och tung trafik som parkerar på gatorna. Sammantaget gör detta att området kan upplevas fragmenterat, skräpigt och

otryggt. Vidare saknas det gemensamma platser att samlas och umgås på och det är en brist på allmänna grönområden.



Parkeringen inom planområdet med de övergivna tennisbanorna i bakgrunden.

Bebyggelse

Stadsbild

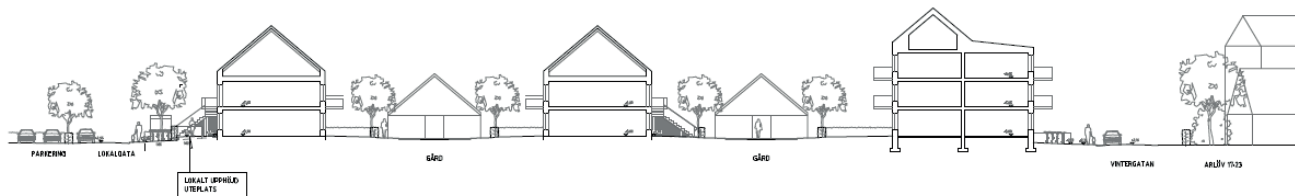
Norr om planområdet ligger Pilevallen, en småskalig bostadsbebyggelse i tegel från 1990-talet. Åt nordost ligger flerbostadshus i 3-4 våningar i kvartersstruktur. Söder om Strandgatan finns äldre enbostadshus, som är några av Arlovns äldsta. Husen räknas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och finns med i kommunens bevarandeplan.

Befintlig bebyggelse

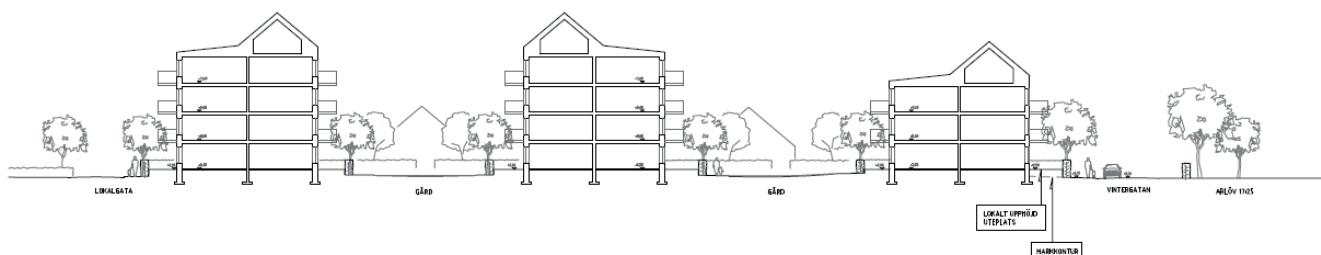
Inom planområdet ligger en enkel byggnad som tidigare tillhört tennisbanorna, samt ett miljöhus som tillhör Burlövs Bostäder. Söder om förlängningen av Strandgatan och utanför denna plan finns en mindre fastighet med äldre bebyggelse i 1-2 våningar.

Förslag till ny bebyggelse

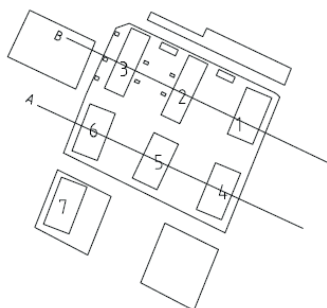
I illustrationsplanen föreslås i norra delen av kvarteret tre bostadslängor där två av husen innefattar 2 våningar och det tredje mot Vintergatan 3 våningar. I södra delen återfinns ett hus mot Vintergatan på 3 våningar samt två något högre hus med 4 våningar. Våningshöjderna har anpassats till omgivningen. Mellan husen finns gemensamma gårdar med möjlighet för lek och utevistelse. I sydvästra delen söder om förlängningen av Strandgatan finns möjlighet till ett högre hus om maximalt 6 våningar. Utnyttjas hela byggnadshöjden ska huset utformas med takterass och utrymme för samlingslokal ovanpå. I närmast anslutning till befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse längs Fiskaregatan förblir marken obebyggd och är avsedd för parkering och en mindre dagvattendamm på allmän platsmark. Majoriteten av bebyggelsen ska ligga parallellt med närmsta gata och ha entréer mot gatan. Det är för att definiera gaturummet med tydliga gränser samtidigt som placering av fönster och dörrar kan bidra till att befolka gatan.



SEKTION B-B



SEKTION A-A



Sektion A-A visar föreslagen bebyggelse i 3,5 - 4,5 våningar i den södra delen av kvarteret. Sektion B-B visar föreslagen bebyggelse i 2,5 - 3,5 våningar i norra delen av kvarteret. Illustration: Jaenecke arkitekter



Överblick över exempel på ny bebyggelse inom planområdet.

Illustration: Jaenecke arkitekter

Gestaltning av ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska till största del ha sadeltak och fasadmateriell av i huvudsak tegel. Det är för att anpassa bebyggelsen till närområdet, som innehåller både skyddsvärd bebyggelse och ingår i riksintresse för kulturmiljö.

Offentlig och kommersiell service

Närheten till Sockerbitstorget och Burlöv Center gör att bostadsområdet har god tillgång till service. Närmsta skola är Tågarpskolan som ligger 400 meter bort. Närmsta förskola ligger en knapp kilometer från planområdet.



Situationsplan med förslag till ny bebyggelse, samt markplanering. Illustration: Jaenecke arkitekter

Natur och landskapsbild

Mark och vegetation

Öster om Vintergatan återfinns fastigheter som är grönyta, delvis använda som odlingsplatser och uppställningsplats för husvagnar. Fastigheterna gränsar till gårdar till de befintliga flerbostadshusen. Väster om Vintergatan består planområdet av en asfalterad parkeringsplats och övergivna tennisbanor.

I väst gränsar planområdet till en gröning, som är en gemensamhetsanläggning för bostadsrättsföreningen nordväst om planområdet. Gröningen upplevs som allmän, men är det inte. I södra delen av planområdet runt förlängningen av Fiskaregatan finns ett igenväxt grönområde med sly och träd som är ovårdat och skräpigt. Det råder brist på allmänna gröna vistelseställen i området.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns på Järnvägsgatan invid Södra stambanan. Spillepengs fritidsområde är ett rekreativt område som ligger drygt 600 meter väster om planområdet. Det är ett före detta deponiområde som har omvandlats med anlagda motionsstråk och utsiktsplatser över havet. Natura 2000-området Tågarps hed ligger i direkt anslutning till Spillepeng.

Planförslaget omfattar inga befintliga natur- eller grönområden. En damm kantad av träd och bänkar föreslås sydväst om korsningen. Denna kan ge ett visst rekreativt värde.

Topografi

Hela området ligger lågt, markhöjden varierar mellan 1,75 och 3 meter över havsnivån. Det sluttar ner mot Kalineån som går i kommungränsen till Malmö en bit söder om planområdet. Södra delarna av planområdet är sankt.

Befintliga höjder i nordväst och nordost ska vara kvar. Ny bebyggelse kommer ligga 3 meter över havsnivån, gårdar och omgivande mark blir något lägre. Rinnvägar leder vattnet via fördröjning mot recipienten Kalineån. Gator sluttar därför mot Kalineån.

Dagvatten och skyfall

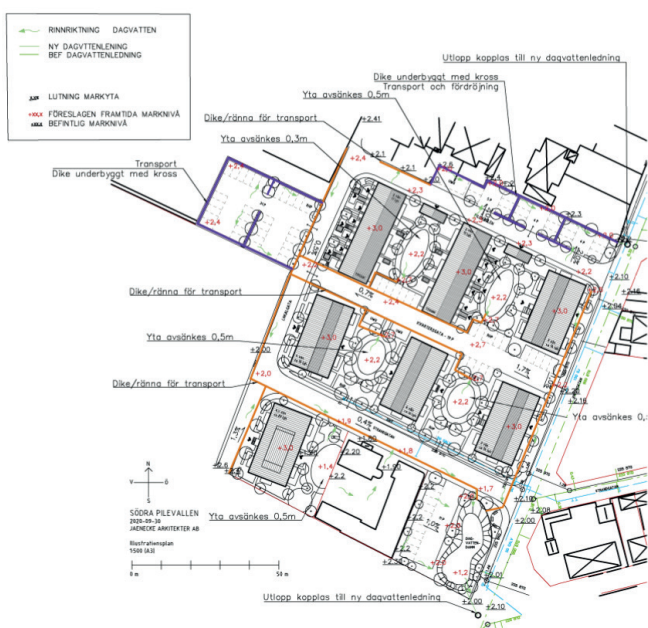
Det går en befintlig dagvattenledning mot Kalineån längs med Vintergatan i planområdets utkant. Ledningens kapacitet bedöms vara otillräcklig för att hantera befintligt flöde och VA Syd planerar därför att anlägga en ny dagvattenledning parallellt med den befintliga dagvattenledningen under Vintergatan. Med grund i dessa förutsättningar är det viktigt att principen om lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så att vattnet fördröjs innan det når ledningsnätet.

Viss översvämningsproblematik finns idag i planområdets omgivning. Enligt dagvatten- och skyfallsutredning av Ramböll (2020-10-23) beräknas 2300 m³ vatten stå inom planområdet vid ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet. Med befintliga förutsättningar medför det bland annat att området inte är framkomligt från Vintergatan för personbilar i dagsläget vid ett sådant scenario. Översvämningsrisken får inte öka på grund av den föreslagna nya bebyggelsen.

Dagvatten- och skyfallsutredningar har genomförts av Mitta AB (2019-11-13) och Ramböll (2020-10-23). Förslag till dagvattenhantering bygger på principer om en öppen dagvattenhantering. För att tillgodose tillräcklig fördröjning, trög avledning samt rening av dagvatten föreslås nedsänkta gårdsytor, en fördröjningsdamm i södra delen av planområdet samt diken och rännदार. Vissa av anläggningarna föreslås underbyggas med kross eller makadam för ytterligare fördröjning. Totalt fördröjs 450 m³ vid ett 20-årsregn.

Skyfall utifrån och inifrån planområdet leds via gator till Vintergatan som kommer att byggas om i samband med detaljplanens genomförande och bland annat ges en lutning med rännadal mot planområdet. Med föreslagna dagvattenhantering tillsammans med att delar av parkeringsytorna sänks ner något kan upp till 700 m³ kan omhändertaras inom planområdet. Resterande volym av de 2300 m³ som beräknas stå där i dagsläget leds via Vintergatan och nytt dike väster om gatan ner till Kalineån. Med dessa åtgärder minskar översvämning på Vintergatan så att den blir framkomlig för fordon och räddningsfordon vid 100-årsregn.

Föreslagna åtgärder kommer till största del fastställas genom planbestämmelser om föreskrivna markhöjder på både allmän plats och kvartersmark samt egenkapsbestämmelser om diken och dagvattendamm. I planförslaget finns även bestämmelser om att färdigt golv inte får ligga lägre än +3,0 meter över havet, samt att källare ej får uppföras. Kvartersmarken har också en bestämmelse om att hårdgjorda ytor inte får över-



Förslag på dagvattenhantering (vänster) och skyfallshandling (höger). Illustration: Ramböll



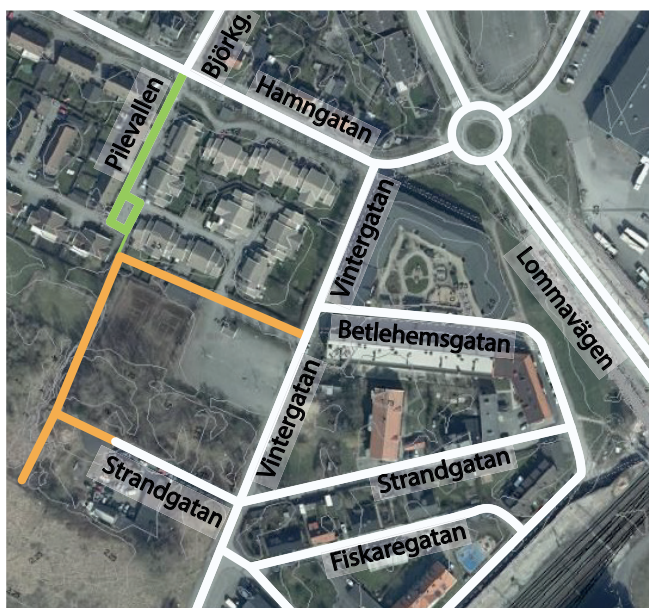
stiga 50 procent. Detta för att säkerställa en bättre infiltration på gårdarna. Den allmänna gatan breddas i planförslaget i södergående riktning längs Vintergatan för att få plats med dikeslösning för hantering av dagvatten och skyfall.

Trafik

Gator

Inom planområdet ligger Vintergatan och förlängningen av Strandgatan. Strandgatans förlängning är idag inte planlagd som gata, men ägs av kommunen och fungerar som allmän gata. Norr om planområdet går gator inom Pilevallen som är enskilda. I området finns vissa problem med trafiksäkerheten. Det handlar om fordon som kör för fort och mycket tung trafik, som inte ska till området, bilar som parkerar längs gatorna och försvårar framkomligheten.

Vintergatan behöver anpassas för att hantera dagvatten och skyfall samt omformas inom planområdet för att sänka hastigheter och skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister. Strandgatan kommer planläggas. En ny gata som i förlängningen förbinder Strandgatan med Hamngatan i norr föreslås. Vägen inom Pilevallen föreslås bli kommunal och planläggs som allmän platsmark/gata. Den lilla del som idag endast fungerar som gång- och cykelväg kommer att fortsätta vara det. Det föreslås även en ny gata norr om det nya kvarteret. De nya gatorna är viktiga för att säkra allmänhetens tillgång till området nu och i framtiden och möjliggöra en fortsatt utveckling och utbyggnad.



Karta med gatunamn. Vita är befintliga allmänna gator, grön är befintlig gata som övergår till allmän passage, orange är nya allmänna gator.

Kollektivtrafik

Buss 130 mellan Malmö och Lund stannar vid Sockerbitstorget, ca 600 meter från planområdet. Den har 4-6 avgångar per timme i vardera riktningen. Vid Sockerbitstorget stannar även buss 172 mellan Malmö och Staffanstorp. Buss 133 mellan Malmö och Lomma stannar vid hållplatsen Strandängen som ligger cirka 700 meter nordväst om planområdet och har mellan 2-6 avgångar per timme. Planområdet ligger cirka 1,5 km meter från Burlövs tågstation.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har via Vintergatan idag gång- och cykelförbindelser till målpunkter så som centrala Arlov, Burlöv Center och tågstationen.

Tågarpskolans upptagningsområde utgörs av Pilevallen och Tågarp, vilket innebär att skolbarn kommer att röra sig i och kring planområdet när detaljplanen är utbyggd. För att möjliggöra en säkrare passage mot Tågarpskolan samt undvika risken att området blir instängt vid fortsatt exploatering, öppnas en passage mot Hamngatan upp för allmän gång- och cykeltrafik (se bild nedan). Denna yta ligger idag på kvartersmark, liksom gatan som används av boende i östra Pilevallen. I planförslaget görs dessa till allmän plats.

I planförslaget har Vintergatan och förlängningen av Strandgatan gjorts breda nog för att bereda plats för trottoarer och cykelvägar.



Prickad linje visar ytor som omvandlas från kvartersmark till allmän platsmark för att tillgängliggöra gång- och cykelpassage.

Parkering

I Burlövs kommuns parkeringsprogram, uppdaterad 2019, beskrivs parkeringsnormen för flerbostadshus. För små lägenheter med 1-2 RoK (rum och kök) beräknas behovet till 0,8 parkeringsplatser per bostad. För större lägenheter är behovet 1,0. Förslaget till ny bostadsbebyggelse innehåller maximalt ca 110 lägenheter i 2-6 RoK. Det finns också möjlighet för en bilpool knuten till bostadsområdet. Detta reducerar enligt normen parkeringsbehovet med 20 %.

Idag ligger det en parkeringsplats på en stor del av planområdet. Den ägs av kommunen och Burlövs Bostäder. Den används inte i så stor utsträckning och det är ett problem att lastbilar långtidsparkeras där.

Den befintliga parkeringsplatsen bebyggs med bostäder. De nya bostäderna får boendeparkeringar på nya markparkeringar i främst norra, västra och sydöstra delen av planområdet. Ytterligare parkeringsfickor samt parkeringar för rörelsehindrade finns längs den privata kvartersgatan genom området. Sammantaget ger förslaget ca 80 nya parkeringsplatser inom planområdet. Enligt normen överstiger antalet behovet vid kompletterande med bilpool. I en framtida utveckling av området kan parkeringsplatserna ersättas av ny bebyggelse när andra parkeringslösningar, till exempel parkeringshus, byggs.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Bullerutredning har gjorts av Tyréns (2020). Utredningen visar att alla föreslagna bostadshus uppfyller riktvärdet på 60 dBA vid alla fasader och våningsplan förutom huset längst i sydost vid korsningen Strandgatan-Vintergatan (se bullerkarta på nästa sida). Planlösningar i övriga hus begränsas inte utifrån bullerhänsyn utan kan planeras med valfri planlösning.

Huset i sydost uppfyller riktvärdena på våning 1 och 2. På våning 3 överskrids 60 dBA mot Vintergatan samt mot Strandgatans förlängning. I bullerutredningen presenteras flera lösningar för uppfylla riktvärdena för dessa våningar exempelvis att minst hälften av rummen planeras mot tystare sida in mot gården eller att uppföra små lägenheter (35 m² eller mindre) då riktvärdet för dessa är 65 dBA, vilket uppfylls överallt på byggnad 4. Ytterligare lösningar kan vara tekniska åtgärder i form av en tät skärm på balkong vid berörda våningar som kan reducera ljud upp till 10 Leq dBA.

Där riktvärden för uteplats inte uppfylls för balkonger är det möjligt att anlägga en gemensam uteplats ge-

nom exempelvis ett inglasat uterum eller lusthus med minst tre sidor skärmd uteplats där riktvärden uppfylls. Om en gemensam uteplats förläggs där riktvärdet uppfylls i anslutning till varje hus, kan balkonger utgöra kompletterande uteplatser och därmed byggas utan hänsyn till gällande riktvärden. Skärmningen på en uteplats måste ha en minsta ytvikt på 15 kg/m², sluta tätt mot mark och mellan sektioner samt vara minst 1,5 meter hög över mark.

Verksamheter

Ny föreslagen bebyggelse ligger över 200 meter från sockerbruket och närmsta industriverksamhet i Malmö kommun.

Risk järnväg

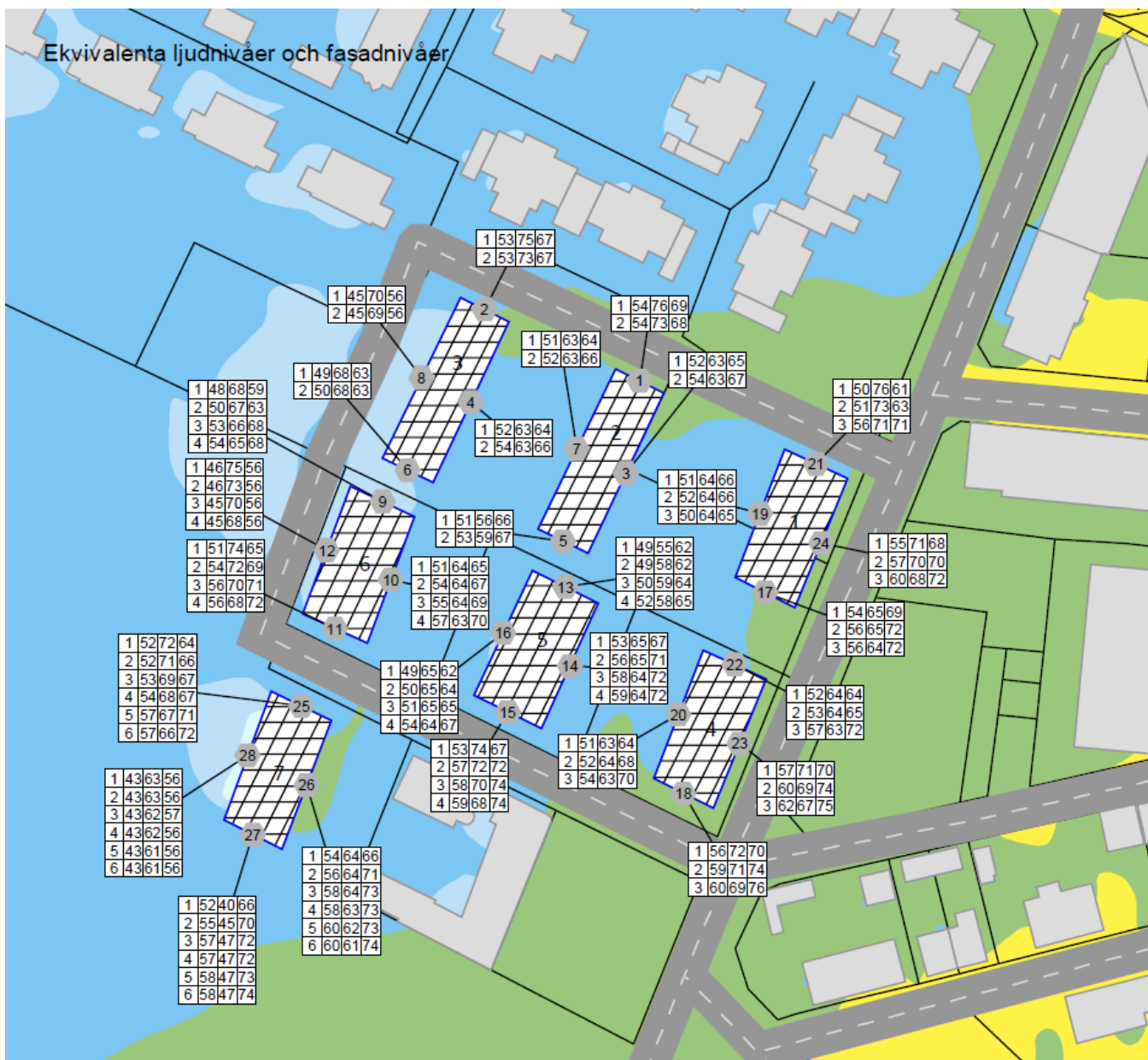
En riskutredning har tagits fram av Bengt Dahlgren AB (2020-01-07) med anledning av planområdets närhet till Södra stambanan som är transportled för farligt gods. Farligt gods som kan ge konsekvenser i form av detonationer med tryckvåg eller utsläpp av hälsofarliga gaser från järnvägen är bland annat explosiva varor, brandfarliga gaser och vätskor eller giftiga gaser. Järnvägen är belägen omkring 140 meter sydost om planområdet.

Resultatet visar att den föreslagna markanvändningen bedöms vara lämplig utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Avståndet till riskkällan är nära att uppfylla det rekommenderade avståndet som anges i RIKTSAM samtidigt som barriärer i form av byggnader och vegetation finns mellan riskkällan och planområdet. Personintensiteten i området bedöms dessutom som låg vilket bidrar till en helhet där individrisknivån vid föreslagen bebyggelse bedöms vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder vidtas i detaljplanen.

Geoteknik och grundläggning

En geoteknisk undersökning har genomförts av Geo-Experten i Skåne AB (2019-06-04) för detaljplanens norra del. Jordlagren består delvis av fyllning i form av matjord och omrörd jord med tegelinslag som vid belastning utgör viss risk för ojämna sättningsrörelser. Under förutsättning att matjord och omrörd jord med tegelinslag byts mot kontrollerad fyllning bedöms husen kunna grundläggas på vanligt sätt.

En geoteknisk undersökning har genomförts av Geo-Experten i Skåne AB (2019-11-07) för detaljplanens södra del. Förhållandena här beskrivs som "oroliga" beroende på förekomsten av lös lagring och på vissa ställen organisk jord. Allmänt gäller att fyllningen till



Karta från bullerutredning över ekvivalenta ljudnivåer och fasadnivåer. Färgzonerna illustrerar ekvivalenta nivåer 2 m över mark inkl. reflex i egen fasad. Grön och blå färg i utbredningskartorna anger ljudnivåer under 60 dBA. I kolumnerna för fasadnivåer anges hur L_{eq} (dBA) (2: a kolumnen), L_{max} väg (3:e kolumnen), L_{max} järnväg (4:e kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1: a kolumnen) för prognosår 2040. Illustration: Tyréns

djup mellan 0,2 och 1,4 m ska utskiftas och ersättas med kontrollerade massor. Vid byggnation av hus över 1 och 1/2 våningar bedöms någon form av grundförstärkning vara nödvändig i hela denna del av planen. Lämplig förstärkningsmetod kan först bestämmas efter att en detaljundersökning utförts i exakta lägen för de planerade byggnaderna.

Läs även under följande rubrik *Förorenad mark* som beskriver hur marken behöver omhändertas på grund av föroreningar.

Förorenad mark

Miljötekniska undersökningar har genomförts av Areco (2019-05-31 och 2019-11-18). Utredningarna visar på föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark. Det har även i en punkt påträffats föroreningshalter överstiger haltgränser för farligt avfall från Avfall Sverige. Föroreningarna inom planområdet utgörs bland annat av PAH, arsenik, bly, barium och kadmium. I detaljplanens norra del med parkering och tennisbanor har föroreningar påträffats i bärlager och fyllnadsmassor men inte i underliggande sand. Föroreningarna

kan här därför betraktas som avgränsade i djupled. För den södra delen har arsenik och PAH påträffats i underliggande lera och sand. Arseniken antas ha funnits där naturligt medan PAH kan ha kommit från ovanliggande jordlager då undersökningsskruven kan ta med sig material därifrån.

En undersökning (Miljöfirman, 2020-10-05) av porluft och grundvatten har även utförts för att göra en bedömning av föroreningsituationen gällande klorerade kolväten inom området. Resultatet visade inga förhöjda halter av klorerade kolväten i vare sig porluft- eller grundvattenprover.

Innan marken kan anses lämplig för bostadsbebyggelse behöver påträffade föroreningar tas bort. I princip behöver bärlager och fyllnadsmassor inom hela detaljplanen omhändertas och bytas ut. Förorenade jordmassor ska omhändertas av godkänd mottagare och transporteras av godkänd transportör. En planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för användningen bostäder är säkerställd genom att markföroreningar är avhjälpna har därför lagts till plankartan.

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. Enligt radonmätningar som genomförts av GJAB (2019-06-14 och 2019-11-25) tyder uppmätta värden på radonhalter inom lågriskintervallet, det vill säga under 10 kBq/m³.

Klimatanpassning och höga vattenstånd

Till år 2100 beräknas havsnivån öka med en meter i Skåne. Stora 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 (2019-10-14). 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.

För planområdet, som ligger en dryg kilometer från havet, utgör framförallt en höjd havsnivå och översvämning vid skyfall (samt översvämmande ledningssystem) de största riskerna. Området är låglänt och stora delar ligger under 3-metersgränsen för höga

vattenstånd. De låga marknivåerna innebär risk för översvämning och det är framförallt källare som är utsatta. I planförslaget finns därför bestämmelser om att färdigt golv inte får ligga lägre än +3,0 meter över havet, samt att källare ej får uppföras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

El, uppvärmning

Ny föreslagen bostadsbebyggelse kan försörjas med el via befintlig nätstation.

Bebyggelsen kan anslutas till gas som finns i närområdet eller till fjärrvärme, ledningar finns i Vintergatan.

En elledning finns på befintlig parkering längs Vintergatan. Ledningen går till befintlig förrådsbyggnad och kommer inte behövas när området byggs ut. Nya elledningar kan dras i tillkommande gator till föreslagen ny bebyggelse i området.

Tele, bredband

Det är möjligt att ansluta området till Burlövs kommuns stadsnät eller Burlövs Bostäders öppna stadsnät.

Avfall

Mat och restavfall ska tas om hand av VA SYD. I Burlövs kommun och Malmö stads föreskrifter för avfallshantering anges bland annat att vid nybyggnation ska dragväg över 10 meter undvikas. Vidare gäller att avstånd mellan hämtningsplats och uppställningsplats för hämtningsfordon ska vara så kort som möjligt. Dragvägen ska vara lättframkomlig och fri från hinder som försvårar hämtningen.

I planen medges fastighetsnära insamling av mat, restavfall, förpackningar och returpapper, totalt åtta fraktioner. Hämtningen planeras ske från så kallade UWS-kärl, vilket är ett underjordssystem. De kan placeras längs lokal gata genom det nya kvarteret på kvartersmark.

Underjordsbehållare och andra anordningar för avfallshantering för mat- och restavfall som ägs av fastighetsinnehavare ska godkännas av VA SYD. Fastighetsinnehavare ansvarar för installation, underhåll, rengöring och tillsyn av egna behållare och anordningar för avfallshantering.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, eftersom den inte strider mot översiktsplanen, bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller är av betydande intresse för allmänheten.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige februari/mars 2021.

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. Utbyggnad inom kvartermark bekostas och utförs av respektive exploatör/fastighetsägare.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Den part som föranleder förändringar på befintliga ledningar eller anläggningar inom området står för samtliga kostnader i samband med detta, om inte annat avtalats.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar vem som bekostar och ansvarar för bland annat utbyggnaden av allmänna anläggningar, lantmäteriförrättningar, övriga infrastrukturella utbyggnader, marköverlåtelse med mera.

Utbyggnader av eller åtgärder på allmänna anläggningar som blir aktuella till följd av planförslaget är bland annat:

- Ombyggnad av Vintergatan och Strandgatan, med rännदार eller diken samt rätt lutning för att hantera dagvatten.
- Nya allmänna gator längs områdets norra och västra delar.
- Ny dagvattendamm i områdets södra del.
- Nytt dike från ny dagvattendamm som sträcker sig längs Vintergatan hela vägen ner till Kalineån.

Marköverlåtelser som blir nödvändiga till följd av planförslaget och sker mellan andra parter än exploatör och kommun regleras genom avtal mellan markägare, exploatör och/eller kommun.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Avtalsservitut 1231-344.A ger fastigheterna Arlov 17:60 och 17:61 rätt att använda område för biltrafik som ska övergå i allmän platsmark. Då det inte behövs servitut för att nyttja allmän gata blir servitutet överkämt och bör därför upphöra.

En gemensamhetsanläggning i form av dagvattenledning går genom planområdets norra del. Ledningens läge skyddas i plankartan med u-område.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen får lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. § PBL).

Delar av fastigheterna Arlov 17:10, 17:60 och 17:61 styckas av och övergår till allmän platsmark i form av gata eller gång- och cykelväg.

Delar av 17:10 och 17:60 styckas också av för att övergå till fastighet avsedd för genomförande av bostadsbyggnation eller allmän plats inom ramen för detaljplaneförslaget.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Avtal mellan kommunen och BBAB, reglera överlåtelser av all mark. Marken kommer överlåtas genom frivilliga avtal mellan kommun och exploatör.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Detaljplanen bekostas av beställaren enligt fastställd plantaxa.

Ett startavtal har tecknats mellan beställaren och Burlövs kommun. Den totala planavgiften regleras i planavtal som skrivs efter att detaljplanen varit på samråd.

Exploatering

Följande kostnader kan komma att belasta kommunen:

- Utbyggnad av allmänna gator och gång-och cykelvägar.
- Utbyggnad eller ombyggnad av anläggningar kopplade till dagvatten- och skyfallshantering.
- Markförvärv kopplat till utbyggnad av allmänna gator och cykelvägar

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.

Mark, luft, vatten

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, eller yt- och grundvattenförekomster överskrids. Läs följande rubriker.

Luft

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. 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 utvärderingströsklar.

Vatten

Planområdet ligger lågt och vid kraftiga regn samlas en del vatten inom planområdet. Delar av marken är redan hårdgjord men fördröjning saknas i dagsläget. Kalineån/Lommabukten är recipient för dagvatten.

I detaljplanen föreslås nedsänkta gårdsytor, en fördröjningsdamm i södra delen av planområdet samt diken och rännदार för att tillskapa tillräcklig fördröjning, trög avledning samt rening av dagvatten när detaljplanen genomförs. Marken kommer även modelleras för att motverka översvämning av den nya bebyggelsen. Planförslaget ska inte heller försämra situationen för befintlig bebyggelse. Ny dikeslösning för hantering av dagvatten och skyfall kommer att anläggas på Vintergatans västra sida ner mot Kalineån för att få en mer ordnad hantering av vattnet.

Föroreningsbegräkningar av förslaget till dagvattenhantering har genomförts i samband med genomförd utredning av Ramböll. Beräkningarna visar att samtliga ämnen förutom kadmium renas ner till nivåer som motsvarar befintlig situation eller lägre. Föroreningsmängden för kadmium ligger efter rening 1% över befintlig nivå, vilket bedöms vara inom felmarginalen för beräkningsverktyget. Reningseffekten från transportdikena längs med gatorna har inte inkluderats i beräkningarna.

Enligt utredningen bedöms MKN för recipienten inte påverkas negativt av planförslaget i och med tillämpningen av föreslagna dagvattenåtgärder.

Hälsa och säkerhet

Buller

En mindre andel biltrafik till och från de nya bostäderna tillkommer. Det trafikbuller som förväntas genereras av planförslaget bedöms vara försumbart.

Förorenad mark

Marken är idag förorenad. I samband med att området bebyggs kommer marken att behöva saneras. Följaktligen leder det till att förslaget har positiv inverkan på föroreningssituationen inom planområdet.

Radon

Hela Burlövs kommun har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³. Grundläggning ska utföras radonskyddat.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet utgörs av en parkeringsplats och övergivna tennisbanor utan naturvärden. Runt förlängningen av Strandgatan har marken under en längre tid stått obebyggd vilket gjort att en hel del växtlighet börjat etablera sig. Markens upplevs slyg men har genom att vara beväxt någon form av naturvärde. Förslaget bedöms följaktligen inte ge några direkta negativa konsekvenser på naturmiljö och biologisk mångfald.

Kulturmiljö

I planförslaget finns utformningsbestämmelser som syftar till att bebyggelsen ska harmonisera med omgivande byggnader som finns i bevarandeplan. Detta är en del av gamla Arlövs centrum. Avsikten är att bygga vidare på den kulturhistoriskt intressanta miljön med nya bostäder istället för som föreslagits i tidigare gällande plan, industri. Planförslaget bedöms därför inte medföra negativa konsekvenser på kulturmiljön.



Flygfoto som visar historisk bild (1950-tal) av Vintergatan med Pilevallen i bakgrunden. Bild: Kommunarkivet

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.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service (kommunal och kommersiell)

Planförslaget möjliggör för mindre andel centrumverksamheter som kan innehålla service i alla de slag. Men huvuddelen av bebyggelsen ska vara bostäder. I områdets närmsta omgivning saknas förskola. Vid fortsatt utveckling av omgivande område är det viktigt att utreda behovet av en sådan.

Trygghet

Området har ibland beskrivits som otryggt. Det består idag till stor del av en mer eller mindre öde parkering och övergivna tennisbanor. Den nya bebyggelsen kommer göra att människor i större utsträckning rör sig i området. Entréer och fönster ska vara vända mot omgivande gator för att bebyggelsen ska bidra till ett mer levande gaturum.



Infart till förlängningen av Strandgatan från Vintergatan mot sydväst. Bild: Jaenecke Arkitekter AB

Barnperspektivet

Föreslagen bostadsbebyggelse har gårdar som ska möjliggöra för utevistelse och lek i nära anslutning till bostaden. Närmsta lekplats finns ca 150 meters promenad från planområdet längs Fiskaregatan. Ett övergångsställe över Vintergatan kan förbättra åtkomsten från planområdet till lekplatsen.

Gång- och cykelväg kan byggas ut längs Vintergatan för att förbättra möjligheten att röra sig tryggt till Tågarpskolan eller Arlövs centrum.

I fortsatt utveckling av omgivande område blir det viktigt att undersöka möjligheten att skapa grönytor.

Planbestämmelser

De planbestämmelserna som finns på plankartan återges nedan tillsammans med förklaringar av vad de innebär samt motivering.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

GATA₁

Gata (4 kap. 5 § 2 PBL)

Gäller Vintergatan och förlängningen av Strandgatan. Gatorna inom planområdet är i första hand bostadsgator men dessa ska också fungera uppsamlade för trafik som ska vidare från området.

GATA₂

Lokalgata (4 kap. 5 § 2 PBL)

Gäller gata inom befintliga Pilevallen och dess förlängning mot söder samt gata i norr mellan befintliga Pilevallen och nya Södra Pilevallen. Gatorna är i först hand avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan inom befintliga Pilevallen möjliggör för allmän gång- och cykeltrafik mellan Södra Pilevallen och Hamngatan.

GC-VÄG

Gång- och cykelväg (4 kap. 5 § 2 PBL)

Gäller mellan gata inom befintliga Pilevallen och dess förlängning mot söder. Avsedd för allmän gång- och cykeltrafik mellan Södra Pilevallen och Hamngatan. Motverkar genomfart av biltrafik.

PARK

Park (4 kap. 5 § 2 PBL)

Gäller ytan sydväst om korsningen Vintergatan/Strandgatan. Ytan är avsedd för en dagvatten/skyfallsdamm som ska kantas av exempelvis bänkar, träd och buskar för att få ett rekreativt värde.

BC₁

Kvartersmark

Bostäder, centrumverksamhet, minst 80 % av bebyggelsens byggnadsarea ska vara bostäder. (4 kap. 5 § 3 och 11 § 2 PBL)

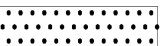
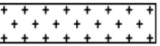
Gäller all kvartersmark inom planområdet. Avsedd för bostadsbebyggelse till största del, med undantag för komplementbyggnader och parkering i norr och parkering i väster och söder. Bostadsbebyggelsen ska kunna kompletteras med en mindre del centrumverksamheter, till exempel kontor, kvartersbutik, frisör eller liknade.

+0,0

Utformning av allmän platsmark

Föreskriven höjd över nollplanet (4 kap. 10 § PBL)

Bestämmelser om föreskriven markhöjd på allmän plats finns längs den befintliga Strandgatan, samt nya kommunala gator i planområdets norra och västra delar. Avsikten är att marken ska ges en lutning så att ytvatten leds i riktning mot Kalinenån. Bestämmelsen är en del i att säkerställa att vatten från planområdet inte kommer öka översvämningens risk för kringliggande befintlig bebyggelse. Angivna markhöjder utgår från framtagna dagvatten- och skyfallsutredning.

- damm** **Fördröjningsdamm ska finnas (4 kap. 5 § 2, 10 § PBL)**
Bestämmelsen anger yta inom vilken dagvatten/skyfallsdamm ska finnas. Dammen har en översvämningsreducerande och fördröjande funktion, samt bidrar till biologisk mångfald.
- Utformning kvartersmark**
Bebyggandets omfattning
- e₀₀₀** **Största byggnadsarea i kvadratmeter inom användningsområdet (4 kap. 11 § 1 PBL)**
Gäller i nytt kvarter inom de nya gatorna och i östra delen söder om förlängningen av Strandgatan (områden avsedda för bostadsbebyggelse). Regleras för att anpassa den nya bebyggelsen till områdets befintliga förhållanden och karaktär. Ska även möjliggöra för en bra avvägning mellan gård och byggnad.
-  **Byggnad får inte uppföras (4 kap. 11 § 1 PBL)**
Gäller längst i väster, i östra delen söder om förlängningen av Strandgata och genom det nya kvarteret. I väster är marken avsedd för parkering, i sydöst för dagvattenhantering och parkering. Genom det nya kvarteret är marken avsedd för lokal gata till anslutande bostäder. Ska möjliggöra för tillgänglighet till bostäderna och avfallshantering.
-  **Endast komplementbyggnader till en maximal nockhöjd på 4 meter får uppföras (4 kap. 11 § 1 PBL)**
Gäller i anslutning till befintliga Pilevallen i norr. Marken är avsedd för komplementbyggnader och parkering.
- Placering, utformning och utförande**
Lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnad är +3.0 meter över nollplanet, gäller ej teknikutrymmen. Källare får ej uppföras (4 kap. 16 § 1 PBL)
Gäller hela detaljplanen. Höjd på färdigt golv regleras för att motverka översvämning av bostäderna. Källare är av samma anledning olämplig i området.
- Fasadmaterial för huvudbyggnad ska till minst 75% utgöras av tegel (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller hela detaljplanen. Syftet är att bibehålla bebyggelsens lokala karaktärsdrag. Med huvudbyggnad avses bostadsbyggnader. Bestämmelsen anger procenttal för att medge viss flexibilitet i val av utformning.
- entréer₁** **Entréer ska finnas mot gata i öster med användningen GATA₁ (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller östra delen av det nya kvarteret. Syftet med att ha entréer mot gatan är att bidra till att befolka gatan och därigenom öka tryggheten i området.
- entréer₂** **Entréer ska finnas mot gata i väster med användningen GATA₂ (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller västra delen av det nya kvarteret och sydväst om förlängningen av Strandgatan. Syftet med att ha entréer mot gatan är att bidra till att befolka gatan och därigenom öka tryggheten i området.

p₁ **Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata i öster med användningen GATA₁ (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller östra delen av det nya kvarteret. Med huvudbyggnad avses bostadsbyggnader. Syftet med att placera bebyggelse med långsida mot gatan är att skapa ett sammanhållet gaturum. Bebyggelsen ska vända sin framsida mot gatan.

p₂ **Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata i väster med användningen GATA₂ (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller västra delen av det nya kvarteret och sydväst om förlängningen av Strandgatan. Med huvudbyggnad avses bostadsbyggnader. Syftet med att placera bebyggelse med långsida mot gatan är att skapa ett sammanhållet gaturum. Bebyggelsen ska vända sin framsida mot gatan.



Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter (4 kap. 16 § 1 PBL)
Gäller största delen av bostadsbebyggelsen. Norra delen av det nya kvarteret har en lägre höjd (2-3 våningar) som en anpassning till småhusbebyggelsen i Pilevallen. Den södra delen av det nya kvarteret kan bli högre (3-4 våningar). Dessa byggrätter omfattas av bestämmelser om sadeltak.



Högsta nockhöjd för huvudbyggnad i meter (4 kap. 16 § 1 PBL)
Gäller bostadsbebyggelsen i områdets sydvästra del, utan bestämmelse om sadeltak. Byggrätten som omfattas av nockhöjd kan uppföras till max 6 våningar.



Huvudbyggnad ska i huvudsak ha sadeltak med takvinkel mellan 27-45 grader (4 kap. 16 § 1 PBL)
Gäller största delen av bostadsbebyggelsen. Bestämmelsen medger ett spann som takvinkeln ska rymmas inom. Med huvudbyggnad avses bostadsbyggnader. Ny bebyggelse med sadeltak hamonierar med den befintliga som delvis är riksintresse för kulturmiljön. Bestämmelsen anger "i huvudsak" för att medge viss flexibilitet i val av utformning.

f₁ **Om huvudbyggnad uppförs med nockhöjd över +18 meter ska översta våning vara max 50% av byggnadsarean och still största del utgöras av gemensamhetslokal. Denna våning får anläggas utöver angiven nockhöjd till en maximal höjd om 5 meter och en lägsta höjd om 3 meter med takvinkel mellan 5 - 15 grader. Våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv. (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller bostadsbebyggelsen i områdets sydvästra del. Om byggnaden utförs med en nockhöjd över +18 m.ö.h (ca 5 våningar) aktualiseras denna bestämmelse.

f₂ **Om huvudbyggnad uppförs med nockhöjd över +18 meter ska takterrass om minst 75 m² för utomhusvistelse anordnas på huvudbyggnad. (4 kap. 16 § 1 PBL)**
Gäller bostadsbebyggelsen i områdets sydvästra del, utan bestämmelse om sadeltak. Gäller bostadsbebyggelsen i områdets sydvästra del. Om byggnaden utförs med en nockhöjd över +18 m.ö.h (ca 5 våningar) aktualiseras denna bestämmelse. Takterrassen ska anordnas i anslutning till gemensamhetslokalen som rymts under bestämmelse f₁.

Markens anordnande och vegetation**Minst 50% av ytan ska vara genomsläpplig (4 kap. 10 §, 12 § 1 PBL)**

Gäller hela den sammanlagda kvartersmarken inom detaljplanen. Även byggnader innefattas i ytan som utgör beräkningsgrund för bestämmelsen.

dike

Dike ska finnas (4 kap. 10 §, 12 § 1, 16 § 1 PBL)

Inom egenskapsområden med angiven bestämmelse ska dike finnas. Syftet är att fånga upp dagvatten och skyfallsvatten för att skapa en ordnad struktur av rinnvägar.

+0,0

Föreskriven höjd över nollplanet (4 kap. 10 § PBL)

Bestämmelser om föreskriven markhöjd på kvartersmark finns på de tilltänkta bostadsgårdarna, samt kvartersgata. Syftet är skapa fördröjningsytor för dagvatten och skyfalls, samt att marken ska ges en lutning så att ytvatten leds i riktning mot Kalinenån. Bestämmelsen är en del i att säkerställa att vatten från planområdet inte kommer öka översvämningsrisken för kringliggande befintlig bebyggelse. Angivna markhöjder utgår från framtagna dagvatten- och skyfallsutredning.

Administrativa bestämmelserMarkreservat för allmännyttiga ledningar

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (4 kap. 6 § PBL)

Gäller inom angivet område i planområdets norra del. Syftet är att skydda dagvattenledning som ligger inom u-området.

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). Tiden är avvägd i förhållande till detaljplanens bebyggelseförslag.

Villkor för lov eller startbesked**Startbesked för ändrad markanvändning får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar är avhjälpna. (4 kap. 14§ 4 PBL)**

Gäller hela planområdet. Syftet är att säkerställa att markföreningar tas bort innan nybyggnation påbörjas.

Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. (4 kap. 15 § PBL)

Gäller inom kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att säkerställa planbestämmelsen om att minst 50% av ytan ska vara genomsläpplig.

Medverkande

Planarbetet har utförts av tillväxtavdelningen genom planarkitekt Mikael Larsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även Erik Karlsson samt tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen och kommunteknik deltagit. Underlag för bebyggelsen har tagits fram av Jaenecke arkitekter på uppdrag av Burlövs Bostäder AB.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Mikael Larsson
Planhandläggare



Burlövs kommun